

快报记者 尹海峡/文

镇馆之宝为何被一分为二

66岁的汪智学老人,是南京市房产档案馆的老馆长,虽已退休,但依旧坚守岗位。拿着放大镜翻阅文献资料,仔细琢磨一张张老房契,是他最重要的工作。

在汪老40多年档案管理生涯中,001号房产档案最受他的牵挂,平时绝不轻易示人。昨天,汪老向记者公开了这份档案,一段

尘封的往事也被打开。清秀的毛笔字中能想象出当年的情景:一位叫梁鉴臣的南京人,在众多证人的目光下,以220两纹银的高价,将位于秦淮河边船板巷的这处门面房,卖给了姓薛的人家。

让记者非常疑惑的是,这份房契的契尾并不完整,沿对角线斜分为二。汪老解释说,这在房产档案研究中叫“斜截”。估计是,当年

买房的薛家人,是两个家庭持有房产,所以将房契一分为二,也有可能是后来房屋再出手时,卖给了两家人,“以后再处理房产,只有大家都同意,把契约纸拼起来才行。”

“遗憾的是,契尾少了一半,一些信息已很难得知。”汪智学老人说,这张契纸,已经整整走过350个年头,早于天津48年,扬州121年。

看不见的庭院

001号 002号房产老档案揭秘
南京市房产档案馆「镇馆之宝」

清末时契税高达9%

一张张契纸,背后是一个个故事。但串起这些故事,看到的是南京地区300多年来房产契证的变化,甚至是住房制度改革的历史轨迹。

汪智学老人告诉记者,现在买房要缴契税,其实契税起源最早始于东晋,契约经纳税后,由官府盖上官印,称为“红契”,作为由官府认可的产权凭证。未纳税的,称为“白契”,官府不予以认可,卖方需要补交税款后,官府加盖印章,才能由白转红。

据汪老透露,契税征收的比例还能看到朝代的情况。清代以来一直到嘉庆年间由于社会经济繁荣,契税也比较稳

定,从契尾考察可得,比例一般在3%左右,但是到了清朝末期,由于割地赔款等原因,清政府一再上涨契税征收比例,最多竟涨至9%,弄得民间怨声载道。民国以后,契税又稳定下来,大约在6%左右。

眼下非常活跃的中介公司,其实在清代的房产交易中就非常厉害,经纪人当年还有一个不好听的名字叫“官牙”。汪智学介绍,所谓“官牙”,就是经过官府认可的经纪人,他们掌握着大量“房源”,促进房地产市场的活跃,同时没有官牙们的鉴证、画押,官府一般是不予认可的,也就拿不到“官契”。

房子是否还在已无从考究

船板巷的这处房产是否还在?梁鉴臣的后人能不能给我们解开更多的卖房之谜?这些谜团不仅读者想知,汪老也在潜心研究。

“现在凭契纸来确定房屋的具体位置,几乎是大海捞针。”汪老说,001号房契中所描述的房屋位置是“城

中船板巷徐字铺”。汪老查阅资料后发现,铺是铺开之意,有两种说法,一是店铺,二是驿站,十里一铺。而南京的地方志中,街巷里坊记载中,未提及“铺”为地名一部分,市地名办也没有做出解释。

而在北京地方志书中,“铺”作为地名的组

成部分,倒有记载。汪智学建议,南京应加快对“铺”历史上能否作为地名或组成部分的研究。

当记者昨天来到船板巷想找到一丝线索时,拆迁声中老房几乎全部倒下。一位姓荣的老人告诉记者,他在这里住了70多年,没听说过什么“徐字铺”。

康熙5年卖房就公开“成本清单”

“001号档案已失去了当年的意义,但文物价值很珍贵。”在汪智学这样的房产档案专家眼中,老契纸还是历史的重要载体,折射出单是中国房屋产权制度的变革,还有当年的风土人情,甚至墨印、纸张、条款修改等细微的变化,也能看出朝代的繁荣或者衰败。

为了印证这一观点,汪智学指着刚刚发

现的002号契纸告诉记者,这是份完整的契纸,其价值可以与001号媲美。这是在康熙5年(1666年)位于履字铺的一处房产,被一个姓徐的南京人卖给了姓葛的人家。

值得一提的是,在这份契纸中,就明确提出,房价是由两部分组成的,其中地钱纹银20两,木材瓦砖等材料纹银30两。也就是说,眼下大家议论纷纷的“公布房价成本清单”的要求,在康熙5年时,我们的老祖宗就开始尝试了。

更让汪智学兴奋的是,在这张契纸中,还有更为细致的“违约条款”,大概的意思是,此系两相情愿,没有债务也没有典当纠纷,如果有这些问题,与买家无关,责任由卖方方承担。对于悔约责任,则明确“如先反悔者甘罚银叁两与不悔者”。



350年前一位叫梁鉴臣的南京人

以220两纹银的高价,将位于秦淮河边船板巷的一处房产,卖给了姓薛的人家。斗转星移。已经远去的梁鉴臣可能不知,当年卖房时所签下的那纸房契,如今已成为南京现存的001号房产档案,历史研究价值绝非220两纹银所能衡量。

而002号老档案则表明,眼下大家议论纷纷的“公布房价成本清单”的要求,在康熙5年时,我们的老祖宗就开始尝试了。

一张张契纸,背后是一个个故事。串起这些故事,看到的是南京地区300多年来房产契证的变化……



图为001号房产老档案

珍贵契纸差点被运到台湾

为什么该掌握在市民手中、类似房产证的契纸,会成批出现在房产档案馆呢?汪智学昨天说,在民国时期,土地登记一共进行了四次,当年南京举行全面的验契工作,发放江苏省新契纸,以往的契纸由政府统一收回,滚上蓝印作废。前前后后,南京共收到民间的土地登记资料35000宗。

1949年4月,解放南京时,国民党的南京市地政局将这35000宗档案整箱待运,至4月22日,资料被运到有关的火车站,准备运到台湾,但遭到了解放军和市民的攻击,最终丢弃在车站外。汪智

学说,当时立即派人去追回,但依旧蒙受了很大的损失,待整理后发现,仅剩下17000余宗。

这些具有很高研究价值的老档案,虽然被糊过几次,但总也挡不住历史的风雨。汪智学说,他现在就是在一份一份整理这些契纸,把上面的资料记录下来,有的要形成照片,做成光盘,让更多的人能了解到这段历史。



注:论坛详情参见元月15日、22日现代快报健康版

快报首届医院诚信论坛

共同构建和谐医患关系

敬请关注

医患关系

主办:现代快报 南京.com

时间:2007年元月19日下午2:30
地点:现代快报社13楼会议室

http://www.lifenanjing.com.cn