编者的话

作为济南古建筑方面的研究专家，山东建筑大学的姜波教授近20年来收藏了上万份民间文书，其中涉及济南的至少有数百份。这些具有一定法律效力的地契、房契和分单，记载的不仅是签约双方的权利和责任，而且还从另一个角度，反映了正史中不关注的一些济南历史。

本期策划 朱頔

近20年来，姜波教授收藏了上万份民间文书。 本报记者 乔显佳 摄

说起地契和房契，很多人的第一印象可能就是一张泛黄的旧纸。

其实，作为古代一种具有一定法律效力的民间文书，地契、房契、分单甚至是合约、婚约等，记载的已不仅仅是签约双方的权利和责任，而且还从另一个角度，反映了一个时代一个地区的政治、经济、文化的发展和变迁。

作为济南古建筑方面的研究专家，山东建筑大学的姜波教授近20年来收藏了上万份民间文书，其中涉及济南的至少有数百份。这些文书的时代不一，内容繁杂，有的甚至涉及了像“瑞蚨祥”这样的名商大贾。可以说，它们从另一个角度，反映了正史中不关注的一些济南历史。

地契、房契、分单、合约、婚约、礼单……

“民间文书”记载济南“别样历史”

本报记者 乔显佳

泛黄房契 力证“老别墅”身世

15日上午，山东建筑大学校园西侧的雪山山坡上，去年刚搬家至此的“老别墅”静静地矗立在那里。

“老别墅”原名“凤凰公馆”，原坐落于经八纬一附近，被有关建筑专家认为是“具有比较典型的老济南建筑风格”。作为济南商埠地区比较重要的见证之一，“老别墅”尽管占地不大，但结构却较为复杂，比例尺度十分准确。设计师在构建时采取多种建筑技法，在材料方面运用典型的济南近代材料，整座建筑体现了良好的施工工艺水平。2009年初，由于“老别墅”所在片区面临拆迁改造，有关部门决定将其搬迁至山东建筑大学新校区内进行安置。

此前，对于“老别墅”的身世，济南民间曾有多种说法，包括“德国建筑师建”、“济南乔家大院一部分”、“济南民族实业家苗海南产业之一”等等。但在山东建筑大学建筑文化研究中心姜波教授眼中，争议似乎从来不存在，凭借一纸房契，“老别墅”的身世已经清清楚楚，无需争论。

据姜波介绍，此前，他曾专门前往济南市房管局查找了“老别墅”的“售房合同”，其中清楚地记载：这幢“老别墅”原为住宅，上世纪三四十年代建成。在1940年到1947年间，其第一位主人叫张亚民。1947年，张亚民以2300万元“法币”（民国时期发行的货币）的极低价格，将“老别墅”卖给了一个叫李振宇的人。后者在1958年，又将“老别墅”卖给它的第三位主人张富春。此后，直至经八纬一片区拆迁之前，张富春及其家人居住在此。

“老别墅”现已安家山东建筑大学。（资料片）

通过研究，姜波还发现，在这份早已泛黄的房契中，关于“老别墅”到底有多少房间、拆毁多少间等都记录地非常详细。而其首位主人张亚民匆忙低价将房售出的举动，也间接反映了当时时局动荡的社会背景。

一册地契 重现“祥字号”辉煌

在谈到所收集文书中哪份印象最深刻时，姜波告诉记者是一册地契。多年前，一名古物贩子向姜波出售一册地契。姜波当时注意到，这册地契有几十页，图文并茂，来历似乎不一般。于是，他不动声色，假装还了还价，最后以两千元的价格将其买下。回到家后，姜波仔细研究发现，这册地契竟然是在济南赫赫有名的“祥字号”的房产地契。

“祥字号”是济南近代史上不可磨灭的商业传奇，为章丘孟氏所创办。除了妇孺皆知的“瑞蚨祥”外，旗下还有“隆祥”，以及“隆祥”衍生发展出来的“谦祥”、“益和祥”、“谦祥益”等品牌，家业浩大，名噪一时。鼎盛时期，“瑞蚨祥”绸布店曾一度遍及中国东部，济南、青岛、北京、沈阳、苏州、福州等地均有其分号。

“祥字号”家大业大，那么在其发迹地济南，当年曾一共有它的多少房产和地产呢？通过姜波收藏的这册“祥字号”地契，这些问题迎刃而解。地契显示，上世纪30年代，济南院东大街，西门、西关、东流水等地都有“祥”字号的资产，且均附有用线描手法勾勒的图画。如今，“瑞蚨祥”在济南泉城路，经二路等处仍有门面，经营着鞋帽和绸缎布匹等。

记者注意到，这册地契有几十页，为线装本，图文并茂。“他觉得卖得挺合适，我觉得买得更合适！”采访中，姜波很是兴奋地回忆这段收藏经历。不过，至今他也有一事想不明白，就是这么重要的一份“祥字号”资料，是怎么“流出来”的？

文书都有严格格式 折射社会发展历史

据姜波介绍，古代的文书一般都有比较严格的格式。例如旧时的地契，其通常格式为：左面是民间签订的“草书”（也叫“白契”），右面是带有印章的官府文书（也叫“红契”）。无论是房契、地契，还是分单，均真实记录着历史上某一天，某一户居民家中发生的故事。

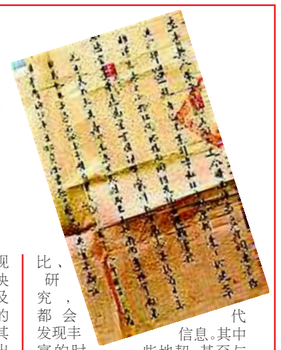
“李守兰因兄弟不和敬请街居族人共同议论应分西边南面宅基一所上带草二间墙外有滴水上北有出路……猪圈带砖石瓦块分地一垄一亩三分山坡地三段织布机。”这份分单详细记载了“李守兰”兄弟分家时的情形。另一宗地契则显示，一名叫“李得显”的人因为手头紧，将自家的多块地陆续售出。“这张地契从小处说是长清区一个家庭资料，从大处说，则折射了社会的发展历史。”姜波认为，相比或多或少受到人为影响的地方志、正史，像分单这样的民间文书中，一双筷子、一只碗都分得清清楚楚，更加真实可信。

姜波还通过研究发现，有时大量的地契、房契会比较集中地出现在某一个时期，从另一个侧面反映其社会境况。比如，1949年，国民党及其军队败退台湾之际，出现大量的房契、地契。受当时社会动荡影响，其成交价明显偏低，显示卖方急于出手的心理。相比而言，清朝康熙时期，社会比较安定、富足，也出现较多的房契、地契，显示当时民间比较旺盛的房地产买卖交易需要，且资产售价明显高于动乱时期，有时同一块地甚至高出几倍。

民间文书成为研究课题 房契、地契将进博物馆

在山东建筑大学建筑文化研究中心以及姜波的家中，存有他近20年来收藏的上万份民间合同，其中涉及济南的至少数百份。

记者注意到，绝大多数地契、房契书写工整、笔力秀丽，有的字体小若蝇头，有的在方寸之间，显示出相当的书法美感。随便翻翻，其中一份地契，行文落笔中颇有一点儿王羲之《兰亭序》的韵味，另一份地契的书写者，似乎对张猛龙的魏碑字体情有独钟……随便抽出一份，如果和同时期的其他材料对比、研究，都会发现丰富的时代信息。其中一些地契，甚至与济南历史上的部分名人、名士，或某处名胜有着密切的关系。



据姜波介绍，清华大学历史学院的研究者和日本国立奈良博物馆的专业人士，目前正在对中亚以及中、日、韩三国的民间文书做系统而深入的课题研究。前不久，他们到山东建筑大学看到自己收藏的民间文书，感到非常惊奇。姜波和他的团队也申请到了日本某财团的一笔研究经费，有望接下来对收藏的其中一批房契、地契做较为深入的研究解读。

“山东建筑大学正在建设建筑文化博物馆，这批房契、地契、分单，也是陈设的内容之一，将主要用于学术研究和对外交流。”姜波表示，建成后的该校建筑文化博物馆，将成为国内高校中少有的民间历史文书研究中心，而其所收藏的这些民间文书，也将以别样的角度，展现出济南另一些不为人知的历史。

编辑：朱頔 美编：牛长婧 组版：陈华

齐鲁晚报
生活日报
广告中心服务电话

广告中心客户部：0531-82963188 82816676（文传）
85196557 85196552
85196150 85196158
设计部：
0531-85196177 85196155
（E-mail：gong6666@vip.sina.com 85196232）
财务部：0531-85196569
拓展部：
0531-85196866（主任室）
85196191 85196299
85196126 85196137
85196215
省内代理部：
0531-82608360 82963199
85196280 85196186
省外代理部：
0531-82616688 82616800
85196278
经济专刊部：
0531-82608362 85196050
（主任室）82921268
85196166 85196055
85196145 85196030
医疗广告部：
85196055 85196364
85196360
地方广告部：
0531-82966343 85196188
分类广告部：
0531-85196199 67886618
67886628 85196184（传真）
地址：济南市经十路16122号
邮编：250014