

16—18 世纪福建学校房地租赁经营探析

——基于地方志的考察

郑小红

提 要：明清时期，福建商品经济得到长足发展，对地方学校办学经费的来源产生一定影响。明嘉靖以后，福建地区很多府州县学除了以学田收入作为办学经费，还会通过经营房地租赁获取经费。这些用于出租的房地，主要有拨置、捐置与学校空余房地三种来源。学校房地租赁主要由教官、差役和生员等不同身份的人员兼职管理，并未形成完善的管理体系。一般来说，学校经费中的房地租主要作为考试、祭祀等学校日常事务的经费，房地租数量及其在办学经费中的比重存在上升趋势。学校经营房地租赁的现象反映学校经费来源的多样性，也说明地方学校能顺应商品经济发展，并以此维持甚至扩大自身规模。

关键词：福建 学校 办学经费 学田 房地租赁

明清时期，地方学校^①体系逐渐发展完善。自朱元璋诏令天下府州县“皆立学校”，全国各地便兴起修建学校的高潮，并逐渐形成“无地而不设之学”^②的局面。清代延续明代的教育制度，各地府州县也基本都设有学校。地方学校经费主要来自学田的收入，但不少学校还会通过经营房地租赁获取办学经费。在学校经费来源中，房地租往往是田地租之外的第二大收入。目前学界对学田的研究较多，对房地租赁研究较为忽略。^③ 虽也有学者注意到地方学校经营房地租赁的现象，但仅是稍作提及，未做深入探讨。^④ 因此，本文通过福建地方志中关于学校经营房地租赁的丰富记载，考察明嘉靖至清乾隆年间商品经济较为发达的背景下，学校出租房地来源、房地租赁的管理及其发挥的作用等问题，以期能拓展学校经费研究，并在此基础上探讨地方学校发展与商品经济之间的关系。

一 学校出租房地的来源

明嘉靖以后，福建地区普遍出现学校经营房地租赁的现象。到清代，房地租也成为官方重点关注的学校经费来源。^⑤ 那么，学校通过何种途径获得用于出租的房地？通过梳理明清

① 本文所述“学校”主要指称府、州、县学。

② 《明史》卷69《选举一》，中华书局，1974年标点本，第6册，第1686页。

③ 参见曾玲：《明清福建的学田》，傅衣凌、杨国楨主编：《明清福建社会与乡村经济》，厦门大学出版社，1987年，第161—192页；钱蓉：《清代学田来源试析》，《清史研究》1998年第4期；钱蓉：《清朝学田的经营管理》，《内蒙古师范大学学报》2003年第2期等。

④ 参见王薇：《从方志看明代直隶学田》，《中国地方志》2004年第5期；王继训：《清代学田个案研究：广东学田》，《齐鲁学刊》2004年第2期。

⑤ 顺治九年（1652）规定，学政出巡府州县学时查看的“宪纲册”，须写明“学田地亩、廩房租税数目”，可见官方对“廩房租税”的重视。参见《钦定大清会典则例》卷70《礼部·学校三》，《景印文渊阁四库全书》，台湾商务印书馆，1986年，史部，第622册，第310页。

福建地方志等相关文献，可发现学校用于出租的房地主要有拨置、捐置和学校空余房地三种来源。

（一）拨置

拨置，指官府将官房官地划拨给学校专用，这是学校获得出租房地的常见方式。如漳平县学的资产中，有“桂林坂一带店地”一项，便是由嘉靖年间的知县傅文勋“割隶于学，为诸生课业之资”^①。崇祯元年（1628）永定县“平西驿”被裁撤，原有驿馆地基改建戴德祠等建筑，至雍正元年（1723）戴德祠改建为节孝祠时，土地有所剩余，便将其“赁民架造店屋，收租入学公用”^②。

一些被废寺庙或是寺庙“非法”占有的房地，有时也会被划归学校。明嘉靖年间，福建、广东、江南等地“毁淫祠”运动盛行，这给了地方官夺取寺院田房资产，以纾解财政困难的机会。^③在此背景下，一些寺院房地便会划拨给学校。如康熙《建宁府志》所载嘉靖年间崇安县学田中，有“废东岳庙田二十亩，地屋十间，共租银八两”^④一项，可知是将被废东岳庙的田地与房屋拨归县学经营收租。再如瓯宁县学有一百多间出租房屋，这些房屋原是寺院占据沙洲后修建的，后被嘉靖年间的知县徐文沔判夺入官，并转而拨给学校。^⑤以上均可视作是将没官房地划拨给学校。

诏安县学用于出租的“东溪石桥头铺店”来源则有些特殊。这些店铺也是官府拨置，但在拨置的具体过程中则离不开士绅的主导。据康熙《诏安县志》记载，这些“铺店”原有27间，为明代万历年间诏安县士绅沈铤所建。^⑥沈铤本人所作《新创石桥东岸学税记》对这些铺店的设置过程有详细记载：

会不佞偕邑侯夏大夫，筑东溪石桥，桥之东为溪雅村南岸一条深丈余、广可数十武堪作市廛处也。曾召逐末者居焉，诸豪室辄欲攘为己利。不佞恳夏大夫牒送学官，作诸生科考册籍泊二庠师府考之需，荷夏大夫首肯。计桥东岸见创市廛三十间，岁可得六金也。岸之上下尚存旷地，不妨居民赴学请佃，如例纳税。^⑦

原来，沈铤在建这些铺店之前，与知县夏宏一起主持修建东溪石桥。在修桥过程中，他发现桥边空地“堪作市廛”，而当地“豪室”对此地早已虎视眈眈。为防止这块官地被私人侵占，沈铤向知县夏宏建言，将东溪石桥附近的空地划归学校。这一建言获得知县首肯后，沈铤便在这块空地上主持修建店屋，并拨归学校收租。也就是说，官府划拨，与沈铤倡议和主持，共同推动这项学

① 道光《漳平县志》卷2《规制志》，“中国方志丛书”华南地方，台北成文出版社，1967年，第93号，第84页。

② 乾隆《永定县志》卷2《营建志》，厦门大学出版社，2012年，第123页。

③ 参见王健：《嘉靖初期毁淫祠与废佛寺政策的地方实践——以江南、福建为重点》，《史林》2016年第3期。

④ 康熙《建宁府志》卷9《学校》，“中国地方志集成”福建府县志辑，上海书店出版社，2000年，第5册，第104页。

⑤ 参见李默：《群玉楼稿》卷3，“四库全书存目丛书”，齐鲁书社，1997年影印本，集部，第77册，第633页。

⑥ 参见康熙《诏安县志》卷6《学校志》，“中国地方志集成”福建府县志辑，第31册，第482页。

⑦ 康熙《诏安县志》卷12《艺文志》，“中国地方志集成”福建府县志辑，第31册，第597页。

租的落实。

（二）捐置

地方官员与士绅等捐银购买房地或者直接向学校捐献房地，供学校经营收租，也是学校房地的来源之一。其中比较常见的是官员的捐置。如万历年间的提学官熊尚文、郑三俊曾为漳州府学买置“海道后屋地七间，年征租银十两五钱”^①作为府学办学经费。浦城县知县刘明孝，曾在崇祯十二年（1639）为本地县学“置民房二楹，由学收租”^②。康熙初年任福建总督的姚启圣，也曾为长汀县学“捐贖买店头街屋一所，年收租银二十两，科年以为赴举费，余年以为贫士油灯”^③。学校教官也常为学校捐置房屋。如漳平县学崇祯年间的教谕何九云曾捐置“下巷坂仔头店一间”^④入学。诏安县学康熙年间的训导郑佺曾捐俸禄 20 两，“买铺地六间，年收租税银三两，以供祀文昌、魁星二神”^⑤。上杭县学雍正年间的教谕林炯，也曾“捐置儒学西牌坊下坐南店一间，岁收租银一两二钱供文庙油灯”^⑥。

士绅作为明清时期地方公共事务的主要参与者，也会为学校捐置房地。如福安县万历年间的致仕官员缪坡曾“捐送县前店基四间，收租银五两，为本学管印者纸墨之资”^⑦。平和县贡生黄廷玉于康熙四十六年（1707）向县学捐置店屋，“每年税银十一两四钱，以为每科一二等生员乡试卷资”^⑧。长汀县乾隆三十年（1765）的贡生余犹龙也曾“捐税课司背店入本学，年收租钱一十二贯，以添春秋丁胥”^⑨。除个人捐置外，还有一些士绅会联合向学校捐置房屋。乾隆十四年将乐县学重修文庙，首事伍思发等 35 人除主持修建文庙外，还与徐世敬等 9 人共同捐置 1 所铺屋，同时“修理钟楼学衙左边铺屋，岁入租钱为圣诞忌辰祭祀之用”^⑩。

（三）学校空余房地

当学校有空余房屋和地基时，便可用于出租，这是学校出租房地的直接来源。在明清两代，福建府州县学往往会经历多次重修或拓建，学校格局也会随之调整，在此过程中，常会余出一些空地，这些空地常被用来修建房屋以供出租。如隆庆三年（1569），古田县知县杨存礼主持修建被大火烧毁的学宫时，在“乡贤祠侧隙地，构屋数间，直至□前街，民僦而居，输税于学”^⑪。万历三十一年（1602），同安县学修理文公祠和名宦乡贤祠，并“以其隙地起盖店舍三间，门斗赁住”^⑫。万历四十三年，长乐县知县万编与教谕袁文绍对学校的建筑格局进行调整，其中也有修建房屋出租的举措，即“（万仞宫墙）外有余地，盖小屋三间。官廨后店屋四间，杂于市廛，今改拆方正。墙外邻溪，原有路通达道桥，今盖小屋一间塞之。其屋俱赁与居民，岁牟其人，以

① 乾隆《龙溪县志》卷 4《学校》，“中国地方志集成”福建府县志辑，第 30 册，第 37 页。

② 光绪《浦城县志》卷 16《学校》，“中国方志丛书”华南地方，第 96 号，第 243 页。

③ 乾隆《长汀县志》卷 11《学校》，“福建师范大学图书馆藏稀见方志丛刊”，北京图书馆出版社，2008 年，第 37 册，第 526—527 页。

④ 道光《漳平县志》卷 2《规制志》，“中国方志丛书”华南地方，第 93 号，第 84 页。

⑤ 康熙《诏安县志》卷 6《学校志》，“中国地方志集成”福建府县志辑，第 31 册，第 483 页。

⑥ 乾隆《上杭县志》卷 4《典秩》，“故宫珍本丛刊”，海南出版社，2001 年，第 122 册，第 115 页。

⑦ 光绪《福安县志》卷 9《学校》，“中国方志丛书”华南地方，第 78 号，第 96—97 页。

⑧ 康熙《平和县志》卷 3《学校》，“中国地方志集成”福建府县志辑，第 32 册，第 66 页。

⑨ 乾隆《长汀县志》卷 17《选举》，“福建师范大学图书馆藏稀见方志丛刊”，第 38 册，第 333 页。

⑩ 乾隆《将乐县志》卷 14《圣祀志》，“中国地方志集成”福建府县志辑，第 39 册，第 644 页。

⑪ 乾隆《古田县志》卷 4《学校》，“中国方志丛书”华南地方，第 100 号，第 103 页。

⑫ 康熙《同安县志》卷 2《官守志》，“中国地方志集成”善本方志辑，凤凰出版社，2014 年，第 2 编，第 23 册，第 431 页。

供公费”^①。此次所盖4间小屋均用于出租，以获取办学经费。

有的学校则直接出租学校余地，由承租者自行修建房屋。如仙游县学旁的一段学地上有“赁盖者游庆、邓彝等二十一家，原额征租银三两五钱六分正”^②。“赁盖”一词说明游庆、邓彝等21家租赁的是地基，地基上的房屋是他们自行修建的。晋江县学的“学口砌顶坐北向南四店，皆前向学给地起盖者，应纳学中地基租”^③，即晋江县学前的4间店屋也是居民租赁学校地基后自行修建的。此外，一些学校废弃的场地也会用于出租，其中比较常见的是射圃地。洪武三年（1370），朝廷诏令各府州县“设射圃，讲书罢，教诸生习射”^④，射圃成为明代府州县学的组成部分。但明中期以后，不少学校不再举行射礼，射圃也另作他用，有些便会用于出租。如万历年间，永定县学改建学宫，因“射礼废，圃地悉赁为民居”^⑤。清流县学遵从明初“儒学讲读文书罢，教学生习射圃中”的诏令修建射圃作为学校的一部分，但到康熙年间，射圃已被废弃，并“赁人架屋以居，权纳租钱，为引水入泮之费”^⑥。乾隆《宁德县志》载宁德县学文庙右侧原有一射圃，“旧为教谕宅基……现今邑民左国培兄弟租其地架屋”^⑦。可知这一射圃在乾隆年间已出租给左国培兄弟建造房屋。

事实上，同一所学校用于出租的房地往往有多种来源。如上杭县学的出租房地主要来自学校空余房地和捐置，漳平县学与福安县学的出租房地均有拨置和捐置两种来源。^⑧拨置与捐置是学田、房地等学校资产比较常见的来源。在房地的来源中，比较特殊的是空余房地。学校建房出租或者将空地出租供人建房，是一种充分利用空间进行盈利的商业行为。此外，学校出租的房地中，既有普通住房，也有很多是商业用途的店铺，后者的承租者应是以商人为主。学校与商人因此建立租赁关系，某种意义上学校以收取租金的方式间接分享了商人盈利。可见地方学校处于商品经济发展的环境之中，常会受其影响，并不同程度地与之产生联系。

二 学校房地租赁的管理

地方学校通过不同来源积累起房地后，接下来面临的是房屋或地基出租时涉及的收取租金、房屋维护、租赁关系处理等具体而微的问题。然而，针对房地资产的租赁管理，地方学校并未设立专门管理部门，多由学校相关人员兼职管理，因此也产生诸如产权复杂、房地荒废湮没等问题。

一般而言，学校房地租赁管理主要由教官负责。明清时期，府、州、县学的教官分别为教授、学正与教谕，各级学校分别还有训导若干名。据《明史》职官志记载：“教授、学正、

① 崇祯《长乐县志》卷6《崇教志》，“福建师范大学图书馆藏稀见方志丛刊”，第7册，第16页。

② 乾隆《仙游县志》卷23《学校志三》，“中国方志丛书”华南地方，第242号，第489—490页。

③ 道光《晋江县志》卷14《学校志》，“中国地方志集成”福建府县志辑，第25册，第207页。

④ 乾隆《长泰县志》卷3《学校志》，“中国方志丛书”华南地方，第236号，第158页。

⑤ 乾隆《永定县志》卷4《学校志》，第228页。

⑥ 康熙《清流县志》卷3《学校》，厦门大学出版社，2017年，第258页。

⑦ 乾隆《宁德县志》卷2《建置志》，厦门大学出版社，2012年，第167页。

⑧ 参见乾隆《上杭县志》卷4《典秩》，“故宫珍本丛刊”，第122册，第114—115页；道光《漳平县志》卷2《规制志》，“中国方志丛书”华南地方，第93号，第84—85页；光绪《福安县志》卷9《学校》，“中国方志丛书”华南地方，第78号，第96—98页。

教谕，掌教诲所属生员，训导佐之。”^① 可知教学是教官的基本职责。除最基本的教学外，教授、学正与教谕往往还要掌管学校其他事务。据乾隆《古田县志》记载，教谕还需管理廩生名额、考试事务以及学校财产，训导职责则以教学为主。^② 房地租赁事关学校财产，因此一般由教谕管理，有时训导也会参与其中。具体来说，教官主要负责管理房地租的收取与存用。如宁德县学乾隆年间废弃的射圃地由左氏兄弟承租建房，租金便是由“儒学教谕征收”^③。上杭县学在康熙年间将 23 间店房地基以及 2 间店房出租时，租金则由教谕与训导共同存用，其中“教谕存六，训导存四”^④。如此做法，大致是因为租金数量较多，由一人保存，易被侵没，而且资金安全也无法保证。将租金分开存放，每处数额较少，易于核算与监督，也可降低丢失风险。

此外，学校其他相关人员也会负责收取房地租。学校差役是其中之一，如晋江县学前的 4 间店房，租金主要作为祭祀费用，便是由“学书办收一分，值祭者收二分”^⑤，同样也是由两个人共同收取存用。此外，由于学租事关生员的生活与就学，生员有时也会负责管理房地租收取。宁化县学在康熙年间出租的 2 间“学店”，店租便是由首廩生负责收取。^⑥ 又如乾隆四十年（1775），福安县知县陈良翼主持重建被大水冲坏的文庙，选定包括多名生员在内的 12 人作为董事负责重建文庙，在修建文庙的同时，这 12 人还捐资购买楼店，并负责收取租金。^⑦

由此可见，地方学校并未设置专门的人员管理房地租赁，也未形成完善的管理体系。在房地租赁具体运作过程中，除收取租金外，还会涉及房屋维修、租赁关系处理等问题。由于管理体系的不足，这些问题并不能得到很好的处理。

首先，出租房屋时，学校一般不负责维修，主要让承租者自行维修。如上杭县知县李自华为县学主持建造的 23 间店屋，在崇祯十六年（1643）全被大火烧毁，便是由“各佃庀材重造”，并让承租者改纳“地租”^⑧。也就是承租者由租赁房屋转为租赁房地基，承租者重建的房屋归其自身所有，不属上杭县学所有。再如浦城县学三贤祠附近的出租房屋被火烧毁后，也是由承租者自行修建，学校因此将房租减少一半，大致是以此抵补承租者修建房屋的费用。^⑨ 既然以减租的方式补贴维修费用，那么承租者修建的房屋应仍属浦城县学所有。

由以上两个事例可知，这两个学校对出租房屋的管理不包括维修。虽然我们不能因此认为所有府州县学在出租房屋时都不负责维修工作，但如此行为却有一定的必然性。其一，如上所述，大部分学校并没有设置专职人员管理房屋租赁。兼职的管理人员如果要负责房屋维修，既要解决资金来源问题，还要负责组织修理人员，以及整个工程资金支出的登记公开等等。这相比由承租者自行修建要复杂许多，因此让承租者自行修建无疑是较好的选择。其二，学校可用

① 《明史》卷 75《职官四》，第 6 册，第 1851 页。

② 参见乾隆《古田县志》卷 5《职官》，“中国方志丛书”华南地方，第 100 号，第 147—148 页。

③ 乾隆《宁德县志》卷 2《建置志》，第 167 页。

④ 乾隆《上杭县志》卷 4《典秩》，“故宫珍本丛刊”，第 122 册，第 114 页。

⑤ 道光《晋江县志》卷 14《学校志》，“中国地方志集成”福建府县志辑，第 25 册，第 353 页。

⑥ 参见康熙《宁化县志》卷 6《政事部二·学田志》，“中国方志丛书”华南地方，第 88 号，第 273 页。

⑦ 参见光绪《福安县志》卷 9《学校》，“中国方志丛书”华南地方，第 78 号，第 88 页。

⑧ 乾隆《上杭县志》卷 4《典秩》，“故宫珍本丛刊”，第 122 册，第 114 页。

⑨ 参见顺治《浦城县志》卷 3《建置考·儒学》，来新夏、黄燕生主编：《中国地方志文献·学校考》，学苑出版社，2012 年，第 61 册，第 294 页。

的资金极其有限。学校出租房屋，本来就是为了弥补经费的不足。当经费不足，连学校本身的修缮也需要借助于地方社会各阶层捐助的情况下^①，专门拨出一项资金用于维修出租房屋可能并不现实。

相比之下，民间普通房屋租赁则存在禁止承租者自行修理房屋的约定。例如《闽南契约文书综录》所收录的7件泉州地区清末租店契中，都有类似“其店屋如有上漏下湿，自应报衙修理，不得擅自修理，借口扣租”^②的约定。即房屋所有者不允许承租者自行维修房屋，以防止承租者因此不交租或抵租。根据陈支平研究，这样的约定其实是房屋所有者在努力将房屋所有权紧紧控制在自己手里，以避免“物权分割”对于扩大经营权和有效行使产权的负面作用。^③因此，前述两所县学对出租房屋维修问题的处理，实际上就是导致房屋的“物权分割”，学校房屋产权关系由此复杂化。

此外，学校将维修责任直接交与承租者，有时还无暇顾及房屋的管理，便会加剧出租房屋被侵占的可能。康熙四十九年（1710），上杭县生员黄渊的父亲黄行素捐给县学的房屋被大水冲坏后无人修理，随后被居住在附近的黄允元侵占并在内栽种果树。至乾隆二十一年（1756），黄允元之子黄宁万盗卖该房屋基址，后经捐赠人黄行素的孙子黄圣玉举报，教谕陈燮和训导张逢春才将其勘究清还。^④在这一过程中，可能是承租者无力重建房屋，县学也没有经费，或者管理者无暇顾及，这才导致房屋地基被私自盗卖。

其次，学校出租地基时，承租者租地修建的房屋产权一般归承租者所有，且地基不限制租期，这很容易使租赁关系复杂化。以长泰县学为例，万历二十九年（1601），时任长泰县令的管橘征用居民租赁射圃地修建的3间民房作为监狱，“捐赎镟银十一两，估还瓦木价值”，并用“城隍庙前官店一间，每年纳税五钱充补学租”^⑤。由此可知，承租者租赁地基修建的房屋属该承租者所有，当官府要征用这些房屋时，需要赔补相应的房屋造价。从租期上来看，这些居民原是在万历二十年租地盖屋^⑥，而二十九年官府征用房屋时需赔补承租者房屋造价，可知这九年间承租者一直租住该地基，如果不是政府征用，似乎可任其一直租住下去，即地基没有租期限制。这一点应是受本地俗例与租房习惯的影响。长泰县属漳州府，雍正十年（1732）降补汀漳道道员的徐士林在记载一则租地盖屋纠纷案时，提及漳州府有“租地盖屋，不便拆屋还基”^⑦的俗例。由于房屋价值较高，且租地盖屋者基本上都有稳定居住的要求，因此租地时基本默认不设置期限。在福建其他地区的方志以及相关文献中，也几乎都没有提及学校出租房屋或者出租地基有租期限制。^⑧此

① 参见徐永文：《明代地方儒学研究》，中国社会科学出版社，2012年，第179—180页。

② 杨国桢编：《闽南契约文书综录》，《中国社会经济史研究》1990年增刊。

③ 参见陈支平：《从契约文书看清代泉州黄宗汉家族的工商业兴衰》，《中国经济史研究》2001年第3期。

④ 参见乾隆《上杭县志》卷4《典秩》，“故宫珍本丛刊”，第122册，第115页。

⑤ 乾隆《长泰县志》卷2《规制志》，“中国方志丛书”华南地方，第236号，第134页。

⑥ 参见乾隆《长泰县志》卷3《学校志》，“中国方志丛书”华南地方，第236号，第159页。

⑦ 陈全伦、毕可娟主编，徐士林著：《徐公谏词：清代名吏徐士林判案手记》，齐鲁书社，2001年，第421页。

⑧ 李艳洁论述清代归化城产业官房出租时（该书中将用于出租的官房和官地基称为产业官房），引用一则归化城文庙的官房地基租赁契约，其中规定地基租期为5年，这一规定有其特殊性。由于该地基上原有一些先前房屋破损后留下的建筑材料，租户利用这些材料以及自己另行购置的材料修建了房屋，于是房租相对较低，大致是以此抵补租户的修建费用。因此，契约中规定租期年满后，房屋归官府所有。参见李艳洁：《清代及民国初期呼和浩特房地产研究》，社会科学文献出版社，2016年，第98页。

外，徐士林还提及在漳州有“租地盖屋，卖屋不卖地”^①的俗例。也就是说，在租地盖屋时，房屋可以买卖，由此会形成“卖”与“转租”两层关系，即租地盖屋者卖出自己修建的房屋，并将地基转租给买屋者。借此推测，如果学校出租的地基没有租期限限制，地基上的房屋产权又属于承租者，那便存在承租者将自建房屋投入交易（卖出或者租出等）的可能，这无疑会使学校房地基的租赁关系复杂化。民间个人出租地基尚且纠纷不断，让兼职的管理者来管理这样复杂的租赁关系，效果恐怕不尽如人意。

综上所述，地方学校的房地租赁主要由学校的教官、差役与生员等不同身份的人员兼职管理。由于管理者的兼职性质与管理体系的不完善，学校对房地租赁的管理在内容与环节上有所缺失，很容易导致学校房地财产的流失。由此可见，虽然一些学校可以通过不同来源积累起一定规模的出租房地，参与房地租赁的商业行为中，但大部分学校没有形成相应的管理体系，这也是学校经营房地租赁的局限所在。学校大多只能通过增加新房地或其他形式的经费来弥补这一局限。

三 学校房地租的作用

虽然学校在房地租赁管理上存在局限，但通过房地租赁获取的经费还是发挥了相应作用。明清时期，除学校教官俸禄和廩生廩粮从地方存留中拨付外，学校其他经费支出主要依赖学田与其他收入。^②房地租的作用多是补充学田收入的不足，具体用途主要是供给日常经费支出。

考试经费是房地租比较重要的用途，常受到官绅重视。前文提及诏安县学“东溪石桥铺店”的店租就是作为考试费用。这些铺店是当地士绅沈鈇与知县夏宏在万历年间主持创建的，在此之前，诏安县学已有一定数量的学田，只是这些学田田租似乎还不能满足办学需求。诏安县的学田多位于深山，位置偏僻，且屡被当地势家大族侵占。沈鈇此前曾参与清文学田，但还是感慨田租未能为学校所用：“乙未秋，督学使者檄邑大夫清六峒学租，不佞偕青衿士忝惠之，顾租有主者，庠中师弟子毫莫沾惠也”，由于经费不足，“每三岁大比洎岁考，册籍费用不贲，例出自诸生，而贫士殊无所措。二庠师待校漳郡，饘粥膏秣，咸自备之，嗣有诸生输助，未及其半，而师与弟子均病矣”^③。因考试产生的各项费用成为师生特别是贫生的经济负担。针对这一问题，沈鈇参与主持修建东溪石桥后，便向知县建议将桥附近的空地拨给学校，并修建店铺收租，以弥补考试费用的不足。在获得知县夏宏的同意后，沈鈇便在桥边空地主持修建了30间店铺，这些店铺每年租金大约6两，其中“岁支一两五钱与庠中记室为造科考二册。剩金四两五钱，积三岁计有十三两余矣，二庠师送考舆马、蔬食从此出焉，不复贻累诸生也。在二庠师免悬磬之忧，在诸弟子省敛送之苦，在吏书亦罔赔偿之累，诚于庠校有裨者”^④。可见有这项店租之后，考试经费问题得到一定程度的解决。

光泽县知县李光祚于乾隆四年（1739）划拨给县学的洪济桥店铺，也是出租后收取租金作

① 陈全伦、毕可娟主编，徐士林著：《徐公臧词：清代名吏徐士林判案手记》，第418页。

② 参见赵子富：《明代学校与科举制度研究》，北京燕山出版社，2008年，第79—80页；李国钧、王炳照总主编，马铺著：《中国教育制度通史·第5卷》，山东教育出版社，2000年，第193页。

③ 沈鈇：《新创石桥东岸学记》，康熙《诏安县志》卷12《艺文志》，“中国地方志集成”福建府县志辑，第31册，第597页。

④ 沈鈇：《新创石桥东岸学记》，康熙《诏安县志》卷12《艺文志》，“中国地方志集成”福建府县志辑，第31册，第597页。

为考试费用。^① 光泽县学设立学田的最早记载是在弘治三年（1490），此后一直到乾隆年间都曾陆续增置学田。只是到乾隆年间，明代所置学田几乎无从稽查。此时县学主要依赖康熙至乾隆年间增置的学田来赈济贫生与支持其他费用。乾隆三年知县谢绍仁捐银“置助通庠文武科举田，租谷一十二石一斗”^②，是记载最早的一项考试经费来源。虽然有这项田租支持，但光泽县学生的考试经费还是不足。乾隆四年接替谢绍仁上任的知县李光祚观察到光泽县的情况是“光邑僻处山陬，距省千里，宾兴之岁艰资斧，惮跋涉，踊跃观光者十无四五”^③。因为光泽县距离省城路途遥远，又没有充足资金支持，所以有一半以上的光泽县生员无力参加科考。刚到任的李光祚看到这一情况后，便拨 25 间洪济桥店铺归县学收租作为考试费用。乾隆十二年接任光泽县知县的吴名夏为此作记，指出李光祚拨付这些店铺后，“士人感其德，而揽辔者较前渐夥，且获隽者踵相接焉”^④。吴名夏作此记，是受几名廪生所请，因此大体没有言过其实，说明有这项店租后，使得更多士人可以参加科考。

福安县学房地租用途表

名称	租金	设置时间	来源	用途
莲池上店五间 (此项最晚光绪时 已废弃)	3 两	万历十五年	知县杨继时拨	充文昌祠二祭之用
县前店基四间	5 两	万历年间	乡尹缪坡捐送	本学管印者纸墨之资
学边坊下文昌阁 墙外共店八间	11 两	乾隆年间	未知	春秋匀交为文昌、 朱子祠用
学照墙外、 坊外共地基八所	5.2 两			

资料来源：光绪《福安县志》卷 9《学校》，“中国方志丛书”华南地方，第 78 号，第 96—98 页

祭祀费用是房地租另外一个常见用途。如崇祯十二年（1639），浦城县知县刘明孝创置的两间民房便是收租“虔备文昌楼春秋致祭费用”^⑤。上杭县学则有多项房地租作为祭祀费用，如康

① 参见乾隆《光泽县志》卷 11《学校》，“福建师范大学图书馆藏稀见方志丛刊”，第 22 册，第 107 页。

② 乾隆《光泽县志》卷 11《学校》，“福建师范大学图书馆藏稀见方志丛刊”，第 22 册，第 106 页。

③ 吴名夏：《洪济桥租拨充宾兴卷资记》，乾隆《光泽县志》卷 25《艺文》，“福建师范大学图书馆藏稀见方志丛刊”，第 23 册，第 323 页。

④ 吴名夏：《洪济桥租拨充宾兴卷资记》，乾隆《光泽县志》卷 25《艺文》，“福建师范大学图书馆藏稀见方志丛刊”，第 23 册，第 323 页。

⑤ 光绪《浦城县志》卷 16《学校》，“中国方志丛书”华南地方，第 96 号，第 243 页。

熙年间生员黄渊之父黄行素所捐房屋“岁收租银以供文庙香灯”，雍正年间教谕林炯捐置的一间店屋“岁收租银一两二钱供文庙油灯”，此外还有县治西房屋“岁收租银八钱供朱文公祠油灯”和儒学巷内土地祠边小巷屋基收租供“学内土地祠香灯”^①。福安县学也有多项房地租用于祭祀。从下表可见，福安县学的房地租中，除“县前店基四间”的店租作为纸墨费用，其他三项租金都用于祭祀。

比较特殊的是瓯宁县学的一项房租，其用途是赈济贫生与充作其他日常费用。据乾隆《福建通志》载，瓯宁县学有 142 间用于出租的房屋，租金接近 50 两，远高于田地租。^② 瓯宁县学的这些出租房屋都位于一块名叫“大洲”的沙洲上，原由寺院占据经营，至明嘉靖年间，知县徐文沔将其判归学校。瓯宁县士绅李默专门为此撰写《瓯宁县儒学官租记》，据该文记载，当时瓯宁县“博士弟子常视员额，斥民田租给之，盖廩于官者十才一二，故士多贫困。而为有司者，又率视学校如弁髦，不则拘检名法，应文饰欺”^③。瓯宁县廩生名额极少，此前地方官又不重视学校，大部分生员处于贫困状态，学校各项经费也多有不足。知县徐文沔将“大洲”地罚没入学时曾说：“是洲固官地，汝髡何得干没，士贫弗恤而为汝封殖乎？”^④ 这说明知县拨“大洲”地给学校的目的就是要解决“士贫弗恤”的问题。根据县志，瓯宁县最早设置学田的记载是在万历年间，在此之前似乎没有学田。^⑤ 因此，在万历置田以前，瓯宁县学主要依赖这项房租来赈济贫生与充作其他日常费用。

此外，地方学校的房地租还有一些其他用途，如文庙与泮池等学校建筑的维修费用^⑥、“舆马之费”（即交通费用）^⑦、“上司往来迎送纸札之资”（即官员迎来送往的费用）^⑧、“听差工食”（即差役工食银）^⑨ 等。有些房地租则没有指定具体用途，而是充作“公费”或者“公用”，根据不同情况支出。^⑩ 可知房地租用途的多样化。

在一般的概念中，中国古代学校经费主要来自田地产出。明清时期，福建地区学校经费中，田地租也基本都高于房地租，这自然是传统中国社会以农业为主的经济结构所决定的。但值得注意的是，福建部分学校的房地租在学租中的占比存在着上升的趋势，这也和明中期以后福建商品经济发展的趋势相符合。如诏安县学崇祯年间与康熙年间的学租中，房地租都低于田地租。但崇祯年间诏安县学房地租为每年 5.4 两，在学租中占比 9% 左右，到康熙年间，诏安县学房地租为

① 乾隆《上杭县志》卷 4《典秩》，“故宫珍本丛刊”，第 122 册，第 115 页。

② 参见乾隆《福建通志》卷 18《学校》，《景印文渊阁四库全书》，史部，第 528 册，第 25 页。

③ 李默：《群玉楼稿》卷 3，“四库全书存目丛书”，集部，第 77 册，第 633 页。

④ 李默：《群玉楼稿》卷 3，“四库全书存目丛书”，集部，第 77 册，第 633 页。

⑤ 参见康熙《瓯宁县志》卷 4《学校》，“中国方志丛书”华南地方，第 94 号，第 74 页。

⑥ 参见嘉庆《惠安县志》卷 9《学校》，“中国地方志集成”福建府县志辑，第 26 册，第 33 页；道光《清流县志》卷 5《学校志》，福建人民出版社，1992 年，第 248 页。

⑦ 乾隆《长泰县志》卷 3《学校志》，“中国方志丛书”华南地方，第 236 号，第 159 页。

⑧ 康熙《宁化县志》卷 6《政事部二·学田志》，“中国方志丛书”华南地方，第 88 号，第 273 页。

⑨ 乾隆《上杭县志》卷 4《典秩》，“故宫珍本丛刊”，第 122 册，第 114 页。

⑩ 崇祯《长乐县志》卷 6《崇教志》，“福建师范大学图书馆藏稀见方志丛刊”，第 7 册，第 16 页；乾隆《上杭县志》卷 4《典秩》，“故宫珍本丛刊”，第 122 册，第 114 页；乾隆《永定县志》卷 2《营建志》，第 123 页。

每年7两，相比崇祯年间增长了1.6两，占比也提高至15%左右。^①再如永定县学的房地租也是低于田地租，但相比诏安县学，永定县学的房地租较多，在学租中的占比也较高。其中，康熙年间永定县学房地租接近每年11两，在学租中约占24%左右，到乾隆年间，房地租共计每年19两左右，相比康熙年间增长8两，占比也提高到29%左右。^②可见，从康熙到乾隆年间，永定县学房地租的数量与占比也呈现增长的态势。

结 语

明清时期，福建的海洋经济与山地经济相互联动，共同发展，促进福建地区商品经济的繁荣。在这样的背景下，商业发展、人口流动与城市化等因素，推动了房地租赁市场的发展。在这一市场里，学校、宗族、会馆、慈善组织等控产机构均参与其中。

学校经营房地租赁的目的在于获取办学经费。实际上，在明初，朝廷就已为不同等级的学校设立数量固定的学田作为办学经费。但自永乐以后，学田逐渐流失，学校规模却在扩大（主要体现在生员人数的增加）并产生新的经费需求，这都要求学校必须设法保证经费的供给。^③当需要筹集经费时，学校一方面仍会通过不同方式来增设学田，另一方面则开始利用其他渠道来增加经费。学校地处城市，可以便利地将空余房地投放到房地租赁市场中去，官府以及其他社会力量也可以通过这一市场支持学校经费的筹集。而学校通过房地租赁获取的经费，发挥了供应考试、祭祀等学校日常事务所需经费的作用。在一些学校，房地租数量及其在办学经费中的比重甚至存在上升趋势。这说明学校经费来源的多样性，也说明地方学校能顺应商品经济发展，并以此维持甚至扩大自身规模。明清时期的地方学校完全可以与商业发展和谐共生，甚至参与其中。傅衣凌认为中国传统社会结构有一种“既早熟又不成熟的弹性特征，使中国传统社会具有其它社会所无法比拟的适应性”，传统社会“多元的结构总是能以不变应万变，在深层结构不变的前提下迅速改变自己的表层结构以适应这些变化”^④。以儒家思想为主导的地方学校是传统社会的一部分，学校参与房地租赁的商业行为，基本上还是以维护其所在的旧有秩序为目的，这或许正是中国传统社会结构弹性适应特征的一种表现。

（作者单位：中山大学历史学系）

本文责编：周 全 宿万涛

① 康熙年间学租中，田地租包含33.16石租米按照每石5钱折算，房地租有20间店未注明租金，根据前后文，按照明代时的店租即每间2钱折算，此外还有一项20斤鱼租未纳入计算。康熙《诏安县志》卷6《学校志》，“中国地方志集成”福建府县志辑，第31册，第482—483页；唐文基主编：《福建古代经济史》，福建教育出版社，1995年，第530—531页。

② 康熙年间学租中，田地租还有20桶稻谷因折银率不确定未纳入计算。乾隆年间学租中，田地租包含康熙二十二年置买田地的20.9石租米以每石5钱折算，此外还有园地租200文钱未纳入计算。康熙《永定县志》卷4《学校志》，厦门大学出版社，2012年，第80—87页；乾隆《永定县志》卷3《食货志·义租》，第211—219页。

③ 参见许莹莹：《明代福建府、州、县学研究》，福建师范大学博士学位论文，2015年，第83页。

④ 傅衣凌：《中国传统社会：多元的结构》，《中国社会经济史研究》1988年第3期。