

乾隆年间重庆商贸移民群体与城市房屋租佃

成功伟 冯俊¹

【摘要】：乾隆年间，大量商贸移民进入重庆谋求生计，租佃房屋是他们在城市落脚的普遍选择。店铺商人和流动商贩这两大移民群体虽然存在明显的房租差异，但都遵行了一定的租房契约规则。商贸移民之所以首选租房生活，与移民资金短缺和亲人留守家乡两大因素密切相关。此外，商贸移民也存在回乡的现象。学界多强调乡村垦殖移民“原乡—迁徙—定居创业”的线性进程，而对城市商贸移民“原乡—迁徙—租房生活—回乡”的活动轨迹关注较少。考察乾隆年间重庆商贸移民群体的租房生活为检视清中叶的移民迁徙提供了新的视角。

【关键词】：乾隆年间 商贸移民群体 城市房屋租佃

【中图分类号】：K249 **【文献标识码】：**A **【文章编号】：**1003—854X（2021）12—0096—09

清代前中期的“湖广填四川”事件促使四川与湖广等地产生了密集且不间断的地域交流，即清代前中期的移民垦殖运动。¹ 移民垦殖运动不仅促进了四川人口的增长和农业的恢复，也为城市商业的发展创造了条件。商业的发展既为垦殖移民中的剩余劳动力提供了新的城市生存机缘，也推动了商贸移民群体²涌入城市谋求生计。这个被称为“城市移民运动”³的大事件，冲击了重庆⁴的社会环境，丰富了重庆的城市人口结构。

目前学界对“湖广填四川”的移民史研究，大多关注移民“原乡—迁徙—定居创业”的活动进程，最常见的叙述是移民入川的行动轨迹与乡村垦殖移民的定居生活，较少探讨移民在城市中的居住空间和生活面貌。⁵在移民入川的故事线索下，学界也很少探究移民回乡的现象。⁶

本文通过研究《巴县档案》中乾隆时期房屋交易的案卷，展现出乾隆年间重庆商贸移民群体的租房生活场景⁷，并试图说明资金短缺和亲人留守家乡这两大因素是如何合力使租房成为了重庆商贸移民群体普遍的交易选择。移民租房生活和回乡现象更提醒我们要留意移民活动的复杂性、多元性，在关注乡村垦殖移民活动过程的同时，也要注意城市商贸移民群体“原乡—迁徙—租房生活—回乡”的活动轨迹。

一、移民迁徙与重庆商贸的活跃

经过明末清初的长期战乱，四川人口损耗十分严重，“子遗者百无一二”⁸，“丁户稀若晨星”⁹。清初四川总督驻节重庆之后，“哀鸿稍集，然不过数百家”¹⁰，“民靡有遗”¹¹。清政府为恢复四川的人口与经济，实行了一系列鼓励招垦、恢复生产的措施。从清代前期开始，四川出现了空前规模的大移民浪潮。江西、湖广日渐成为移民主力，故当时有“江西填湖广、湖广填四川”之谣。¹²移民入川使四川人口由康熙二十四年的60余万人猛增至乾隆元年的327万人。到乾隆四十一年，四川人口达到了779万人左右，移民及其繁衍的后裔在乾隆年间大约增长了116万人。至此，移民垦殖浪潮才基本结束。¹³

清前中期这次移民浪潮源于政府主导的垦殖运动，移民促使四川人口增长，并加速了荒田垦殖，使四川农村经济得以恢复和发展。另外，人口增长也为城市的发展带来了活力。虽然清前中期垦殖移民数量庞大，然而持续而来经营贸易的流民也很多，流

¹作者简介：成功伟，四川大学历史文化学院教授、博士生导师，四川成都，610064；冯俊，四川大学历史文化学院博士研究生，四川成都，610064。

基金项目：国家社会科学基金重大项目“清代巴县衙门档案整理与研究”（16ZDA126）

民在原乡难以维持生计，不得不到别处谋生糊口。¹⁴乾隆二十五年，清政府体谅各省流民生活之苦，实行“以流通养贫民”的政策，不再重本抑末，放任流民来川商贸。¹⁵乾隆中期，由政府主导的移民入川浪潮虽然基本结束，但是移民自发前来四川城市经商谋生的浪潮才刚刚开始。¹⁴其中，重庆便是这类商贸移民群体的一个汇集点。

重庆是一座因商兴起的城市。明末清初的长期战乱虽然使重庆受损严重，然经过近百年的移民浪潮，四川耕地面积扩大，粮食产量增加，制糖、制茶和陶瓷业等商品经济逐渐活跃起来¹⁶；加之“地当嘉陵江、大江交会之处，而据其要道，三面临水”¹⁷的交通地理位置，使重庆成为当时长江上游商品集散的中心。到乾隆年间，重庆城内的商贸人口已经超过了其他人口所占的比重。例如乾隆三十八年，清政府对重庆定远厢人口进行了社会构成统计，从中可以看出重庆的人口社会构成情况。

统计的300户人口中，从事商贸的人口有201户（其中行户与铺户有72户¹⁸，商贩有129户），占总户数的67%，可见定远厢形成了以商贸人口为主体的人口结构。随着乾隆年间“以流通养贫民”政策的实施，商贸人口纷纷涌入重庆，或寻求商铺买卖经商，或化身为流动商贩走街串巷，商贸移民成为新一轮移民运动的主力，重庆的商业基本上被他们所控制。省外之民仅航运来渝卖货与“大江拉把者”，“每年逗留川中者不下十余万人”。¹⁶嘉庆六年，八省客长清查在渝领有牙帖开行的行户情况，其省籍分布和具体行数所示。

嘉庆六年，重庆行户共有109户，史载“各行户大率俱系外省民人领帖开设者”¹⁹，可以看出，重庆行户人口实际上都是各省移民。虽然这是嘉庆六年重庆的行户情况，但亦大体能够反映清中期重庆商贸人口以移民为主的事实。至此，在店铺商人、流动商贩等商贸人口的涌入下，重庆城内已是“万家烟聚，坊厢廛市，傍壑凌岩，吴楚、闽越、滇黔、秦豫之贸迁来者，九门舟楫如蚁，陆则受廛，水则结舫。计城关大小街巷二百四十余道，酒楼茶舍与市廛商铺，鳞次绣错，攘攘者肩摩踵接”。²⁰当时重庆城内居民稠密，“重屋累居”，“房屋逼处，无有空地”，“民间一檐一厦，均须重租”。²¹移民在重庆确定自己的生存、经营空间时，商人往往需要寻求营贸店铺，街衢上的流动商贩也需要寻找房屋作为落脚点，于是房屋交易便在重庆日渐活跃。

二、移民租佃房屋的交易概貌

乾隆年间商贸移民群体的房屋交易表现在以下两个方面：其一，店铺商人为寻求经营空间，在商铺交易时形成了买卖、当和租佃三种房屋交易形态，其中租佃交易最受店铺商人青睐²²；其二，移民中的流动商贩由于生活贫苦、资金短缺，无力买下、当下房屋，往往采用租佃的形式取得房屋居住权，以便在城中进行货物售卖。²³故而租佃不仅是乾隆年间最主要的商铺交易形态，也是流动商贩房屋居住的常见选择。下文将乾隆年间商贸移民群体的房屋租佃分为店铺商人的商铺租佃和流动商贩的住房租佃两种²⁴，兹分别叙述之。

（一）店铺商人的商铺租佃

《巴县档案》对移民的商铺交易记载清晰，契约形态完整，这为本文从一般租佃与特殊的转佃交易两个方面来考察移民来渝租佃商铺的生活提供了便利。

1. 一般租佃。

乾隆年间，从外地来渝凡是依靠商铺为生而自己又没有店铺的经商者，租用房屋所有者一定数量的房屋作为商铺，租用者称佃客或佃户。房屋所有者在保留了房屋所有权的前提下，将房屋使用权转移给佃客，从而收取一定的金钱，所有者被称为业主。业主和佃客之间由此发生了主客租佃关系。乾隆四十八年，江西人李圣、唐祖安租用业主陈化鹏商铺有佃约如下：

立佃约人李圣、唐祖安

今佃到陈化鹏名下双合楼房铺面四间，当日三面言明佃租钱二十二千，……相干其佃租，言定四季交清，不得短少分文，此据。

凭证陈泰来、王玉顺、张元顺、陈青云²⁵

李圣、唐祖安租佃陈化鹏商铺，业主、佃客与中间人三方同时在场，佃约方能成立。上文中的凭证陈泰来、王玉顺等人即是业主和佃客的中间人。双方还规定了租佃商铺的佃租钱。业主为使租佃有所保障，一般都要向佃客收取一定数额的押金，称作押佃钱。押佃钱和租钱二者合称为佃租钱。乾隆十三年，江西人舒克光租佃刘绳武商铺，支付押佃银 50 两，每年租银 80 两²⁶；乾隆五十五年，陕西人索金满租佃李正万商铺，支付 16 两押佃银，6 年 34 千（合银 20.4 两）租钱。²⁷二者都包括押佃钱和租钱两部分金额。租钱作为业主招佃收益留在自己手中，等到租佃年限到期时，业主再将押佃钱退还佃户。²⁸

另外，租钱可以按年月日三种时限交租，按月交租如乾隆四十三年，胡璉父子租佃李灿周店铺，就是每月支付他租钱 300 文（合银 0.18 两）；乾隆三十一年，方既和租佃秦富庶商铺，每日付他租钱 40 文（合银 0.024 两），当日交清，这种租佃方式属于按日交租，又称作短佃。²⁹月租与日租在租佃中较为少见，按年交租是移民最常见的支付形式。李圣、唐祖安和索金满在租佃后都是按年交租；湖北民刘文贵租佃郑品安商铺，每年支付租钱 10 千（合银 6 两）³⁰，双方也以按年交租的约定确定了租佃契约。

2. 转佃。

重庆的商铺交易还存在着转佃现象。一种是业主将商铺出当与人，又以佃户的身份将房屋佃转开铺，这种主客之间的转佃关系称为出当转佃；另一种转佃类型则为佃客转佃。

《巴县档案》对出当转佃的记载较多。乾隆四十八年，江西人王晟三与陈德风所立契约有如下文字：

立当契约人王晟三

今将已分朝天观右手店房二间、窖子一座，通前直后，一并请合中证街邻说合，出当与陈德风名下管业，……王姓得受当价银二十两，……自当之后，原主开拨生意，每年照季完租其店面。³¹

业主王晟三经营不当，先将商铺当与陈德风，接受当银 20 两，又转租受当人店铺，即是出当转佃关系。乾隆四十七年，江西人彭德和由于经营不利，将商铺当与彭一万后转佃开设，双方也是出当转佃关系。³²彭德和称转佃彭一万商铺的年租息钱为 96 千（合银 57.6 两）³²，彭一万说彭德和转佃的年租钱为 96 千³³，这说明彭一万宣称的租息钱与彭德和所说的租钱是一回事。但实际上，租息钱不仅包含租钱，也包括利息。乾隆四十八年，陈德风之子陈化鹏称王晟三亏欠他租钱 10 余千（合银 6 两多）；王晟三称他将商铺“押借陈化鹏，市钱八十五千，每年交息二十二千无欠”³⁴，可知他并没有亏欠陈化鹏利息钱，只是还欠他 10 余千租钱，租钱与租息钱并不完全是一回事。转佃人不仅要支付给受当人一定的租钱，也要支付一定数额的利息，合称为租息，简称租钱。故而出当转佃关系既是一种抵押关系，也是一种借贷关系。³⁵

出当转佃关系也存在受当人转佃他人的情况。如乾隆四十八年，蔡万育花费 1820 两银子当得穆陈氏商铺后，又将商铺转佃与陕西人王璵³⁶；乾隆五十年，浙江人稽文昭当下郭廷英商铺后，又转佃与人收租。³⁷这两例出当转佃关系不再是业主与受当人之间的交易，主客之间的出当转佃变成了业主、受当人和租佃人三方之间的关系。因而乾隆年间的出当转佃关系包含了业主自佃和受当人另佃两种形式。

《巴县档案》还存在移民佃客转佃的交易。乾隆四十八年，王晟三将商铺当出转佃后，乏本歇业，又将商铺出租给陈正举等人，即是佃客转佃的形式。乾隆三十七年，刘安林先将商铺佃与陕西人郑重贤，其子郑兴隆经营不善，又将商铺转佃与吴姓某人，

也反映了移民转佃与人的现象。³⁸ 受当人转佃和佃客转佃也需要规定租用期限、支付佃租钱。总之，出当转佃与佃客转佃实际上是商铺流转多次以后租佃形态的变体。

业主出当转佃是业主参与的双方之间的交易，受当人另佃和佃客转佃这两种涉及三方的交易是否需要原业主同意呢？清代重庆的房屋包括地面建筑与地基两部分，房屋所有权与地基所有权是分离的，租用所有者地面房屋的商人不仅需要支付租钱，也需要交给业主地租钱。³⁹ 同样，在转佃交易发生时，转佃人不仅需要付与受当人或佃客房租，也需要支付原业主地租钱。如陈化鹏受当王晟三商铺后，又将商铺转佃与李圣、唐祖安，二人不仅需要支付给陈化鹏租佃钱，按照佃约规定的“此房地租钱在外，不在陈姓佃钱内”²⁵，他们也要支付给原业主王晟三地租钱。可见商铺转佃交易需要取得原业主同意，转佃人将地租钱支付与业主后，方能转佃房屋。

（二）流动商贩的住房租佃

与店铺商人有固定经营场所不同，商贩多数是流动的，不需要商铺定点贸易。这些外来商贩由于不承担大宗贸易买卖，生活并不充裕，通常租佃业主的房屋居住。⁴⁰ 乾隆三十九年，唐明常租佃李四娘房屋的契约清楚地记载了住房租佃的内容：

立佃字约人唐明常

今佃到李四娘名下瓦房一间，原日二家言定佃钱四两整，其银年满交还。

凭中吴国绅⁴¹

又陈仕位租佃汪玉文房屋佃约如下：

立佃房人陈仕位

今凭中佃到汪玉文名下瓦房一间，当日言定每年佃钱四两正。每季一两，先交后坐。

凭中人王桂芳³⁰

房屋租佃与租用商铺存在类似约定，业主与佃客需要在中间人见证下规定租钱数额和交银期限。但与租用商铺不同的是，住房租佃不需要在租房时支付押佃钱，这里的佃钱实际上是住房租钱。陕西人索金满租佃李正万商铺一间，6 年支付租钱 20.4 两，每年租钱 3.4 两；上述佃客租佃住房每年支付租钱 4 两，商贩租住一间房屋的用钱与商人租佃一间商铺的租钱相差无几。另外，卖炭的移民饶锡珍和卖笋子的移民谭于相也与唐明常、陈仕位一样都是租佃业主一间房屋，业主仍然在使用宅院的其他房间⁴²，可知商贩租佃房屋一间，通常是与业主在一起同宅居住的。

商贩并不总是租用业主完整的一间房屋、与业主同宅居住，还存在租用商铺中简陋床位寄住的情形。⁴³ 乾隆四十一年，江西人肖量海寄住谢老三剃头铺，上街卖货。他因患有痼疾，无钱付费，想要搬往别处居住。从肖量海声称无钱付费想另搬他处来看，他在谢老三铺子寄住，也需支付一定的居住用费。乾隆四十九年，沿街卖竿簾的江西人周大顺租熊彩文商铺床位居住，每月给熊彩文租钱 80 文（合银 0.048 两）⁴⁴，故而商贩租用商铺床位也要交一定的租钱，只是租钱比租用商铺和一间居住房屋的用钱要少些。

对城市租房群体而言，房租无疑是移民的一项重要开支，体现了商贸移民群体的生活实态。据以上研究，商贩租佃一间房屋居住的用钱与商人租佃一间商铺的租钱相差无几，无论是商铺租佃还是住房租佃，都要遵循一定的市场价格，并受到一定的习惯

法规则的约束。但不同的是，商贩群体发展出了寄住商铺的租佃方式，这种租钱少于店铺商人和部分商贩租用一间房屋的房租。这说明移民群体之间存在明显的房租钱差异。

三、租佃房屋的影响因素及移民回乡现象

乾隆年间，重庆城内的商贸移民群体租佃房屋的现象十分普遍，其背后的经济、社会因素很值得我们思考。资金短缺和亲人留守家乡是促使移民更愿意选择房屋租佃交易的两大因素，这为探究乾隆年间的移民活动提供了一个全新的视角：移民来渝并不意味着从此在重庆定居下来，其中未携带家眷者比比皆是，因而移民“外乡人”的观念十分浓重，成本较低和租用时限较短的租佃形式为以后打算回乡的移民提供了方便，由此也折射出乾隆年间的重庆存在商贸移民回乡的现象。

（一）移民资金短缺

首先，从流动商贩的角度看，这种类型的移民往往售卖日常生活用品，资金不足，生活贫苦，只能租佃房屋居住。如租佃熊彩文房屋居住的江西人周大顺在每月交给熊彩文租钱 80 文后，所剩并无其他衣物⁴⁵；江西人孙德先全部的身家只有如下物件：

破篾箱一只，内装扇子一把，铁锁一把，钥匙五把，蓝布带一根，木匣三个，旧布围腰一个；小篾箱一个，内装皮包一个，捏刀一把，戥子一把，搭连一个，口袋一个，棕荐一条，草铺一条，扁担一根，书信四张。⁴⁶

这些物件都是不值钱的日常用品，全部行李中，甚至都没有一文铜钱，这种贫穷的生活状态正是孙德先只能租用他人商铺床位的一个原因。商贩租房居住尚且负担不起租费，哪里还有足够的资金承买、受当房屋呢？如江西人肖量海租谢老三铺子居住，因无钱交纳房租不得不搬往更加便宜的地方居住⁴⁷；湖广人谭俸远租徐仲的房子，因患有痼病，无力负担业主租钱上吊自杀；湖广人郑公明也因染病无力卖货支付朱永芳房屋佃钱而自缢。⁴⁸这些记载都清晰显示出来渝卖货的流动商贩资金不足、生活贫苦的经济情况，这种情况使得商贩根本无力承买、受当房屋，租佃因而成为商贩房屋交易的主要形式。

其次，从店铺商人的角度看，移民租佃商铺之所以更为普遍，主要因为租佃的成本远远小于买和当的成本。如湖广人祝万利承买商铺一间需要 330 两的价钱；稽文昭受当郭廷英商铺一间需要 55 两；索金满租佃商铺一间只需支付业主押佃银 16 两（在退佃时还可收回），6 年租钱 20.4 两，租佃的成本要更低。嘉庆六年，重庆府下达谕令清查行户，“有事故歇业、资本消乏，即令退帖”⁴⁹，商铺经营不当、资金短缺是常见的现象。当开牙行者经营不当、资金不足时，地方县府会明令其退帖关行，因而开行者很少买下或当下商铺，租佃的形式更便于其退帖关行。如舒克光染病后，无力开设牙行，妻儿又在江西家乡，乏人经营，租佃商铺的形式便为舒克光暂时性歇业提供了方便。⁵⁰

此外，虽然普通店铺经营商业不需领帖，但是商业经营的不稳定性是相同的，由于经营不当时常发生，关铺逃避成为商户时常采取的手段。王庆龙租铺亏欠房租、客账，刘舍万租染房亏欠房租，二人就关掉店铺、外出躲匿去了。⁵¹关铺躲匿一方面透露了商户经营不当的特征，另一方面也反映了商户租佃商铺，无力负担房租，进而躲避业主收纳房租的现象。总之，由于商户不时会出现经营失当、资金短缺的情况，因而开铺移民更愿意选择短期租佃的交易形式。不仅租佃的成本要远远低于买和当的价格，而且也便于经营不利时随时关闭店铺，在亏欠业主房租时可以随时躲匿潜逃。买和当则使自己拥有商铺所有权，不便于经营失当时关闭店面。另外，重庆的商铺租佃之所以发展出了特殊的转佃形式，这也与受当人或佃客经营失当、资金不足密切相关。蔡万育当下穆陈氏商铺后，经营失利，乏本歇业，便将商铺转佃陕西人王璵开设；陕西人郑重贤租佃刘安林商铺，郑重贤之子郑兴隆资本缺乏，无力开设店铺，又将商铺转佃与吴姓某人开设。这种转佃现象之所以普遍存在，与移民资金缺乏有着密切的联系。因此，商贸移民资金的缺乏影响了他们在重庆城内的生活，房屋租佃交易的频繁也反映了移民在重庆生活中所处的贫苦境遇，移民在繁荣重庆商贸的同时，却难以产生城市生活的优越感，只能通过租佃获得房屋使用权。

（二）亲人留守家乡

租佃房屋生活也与亲人留守家乡有着密切的联系。移民来渝定居、售卖货物，其中有很多移民的亲人留在家乡。江西人吴辉万来渝开设鞋铺，去世后，兄弟吴响万来渝向嫂子提议遵母遗言搬兄灵柩回乡。因吴辉万父母业已去世，妻子又是重庆人，因而妻子不愿返回江西。⁵²这则故事体现了移民来渝贸易，父母兄弟仍有在家乡守候者。乾隆二十四年，湖广人王盛章与唐国顺来渝开鞋铺，唐国顺与人斗殴身亡，王盛章将唐国顺死讯报知他仍在家乡的母亲和妻子⁵³，也反映了唐国顺离开亲人、来渝贸易的情况；乾隆二十八年，兵丁李朝玉向鸡贩买鸡，湖广人程其祥与他争闹打架，致使李朝玉仰跌城下身死，程其祥被判绞刑，再也无法返回家乡。他那贫苦无依的父母不仅无法知道儿子此时的悲惨结局，而且还远在家乡苦苦等候不远千里来渝贸易的儿子。⁵⁴这是乾隆年间很多贫苦移民无奈之下的行为，映射出移民生活困顿来渝求生与亲人留在家乡无力照顾这双重压力下的悲凉。

由于来渝移民多有亲人留在家乡，因此这些移民大多带有“外乡人”的地域观念。这些移民在与人打官司时往往都要说明自己原籍何处，以与当地居民作区分。移民“外乡人”的地域观念还体现在与人发生官司时对自己孤旅贸易悲惨现状的强调。乾隆三十一年，来渝售卖折皮的江南人巫在云被李胡子勒索衣物，巫在云状告李胡子在案，称“今幸仁恩荣任，为此恳查拘追给领，以免骗害穷旅”⁵⁵。乾隆六十年，杨正光、杨聚升统率多人去江西人黄广顺的商铺无事生非，黄广顺控告至县衙，称自己是“异孤客居，开设锅铺”，从不惹是生非⁵⁶。无论是巫在云对自己“穷旅”身份的认定还是黄广顺对“异孤客居”身份的强调，一方面反映了他们试图通过卖惨来换取县官同情的心理，同时更彰显着移民群体内心深处“外乡人”的地域观念。

移民亲人留在家乡，不仅意味着他们带有“外乡人”的观念，也意味着移民希望经营成功后回到家人身边，回乡养老。离开亲人、只身来渝的湖广民董万成在开商铺的三十多年间，把积累的废铜镕成铜饼，其意即是想寻求时机押送回乡，用作养老依靠。⁵⁷江西民张隆仕离开亲属、只身来渝开设饭店，也带有回乡与家人团聚的打算。⁵⁸因而成本较低和租用时限较短的租佃为带有“外乡人”观念的移民提供了回乡方便，买和当这种较长期限占有房屋的交易形态自然占据不了主流。当下房屋的移民想要回乡时，往往与业主发生纠纷，阻碍了回乡的行程。乾隆六十年，浙江人稽文昭当下郭廷英商铺，因其“孀母在籍，家书叠催，欲搬室归养”⁵⁹，业主苦苦央求他买下商铺，多番阻挠他退还当约，稽文昭想要回乡奉养老母的愿望也因迁延日久濒临破灭。乾隆四十九年，江北人王文烈也想搬回家乡度日，业主央求他承买商铺，与其发生纠纷，王文烈最终没有成功按时回乡。⁶⁰曾经买下业主房屋的移民在试图回乡时更是难以将房屋卖掉。江西民张隆仕买有饭店一处，他想要回乡养老时，此处饭店竟成为迁延他回乡的障碍。不仅饭店无法售卖与人，而且他不得不继续开设饭店，寻求买主，积累归费。因此成本较低和租用时限较短的租佃形式成为回乡移民的优先选择。陕西人陈太极与李承让伙开磨房，为便于返回家乡，陈太极等人就是采用租佃他人商铺的形式开始经营的⁶¹；乾隆二十七年，江西人孙德先只身来渝，因得了父亲凶信，他收拾行李往千厮门搭船回去，却不小心跌下城墙死了，孙德先也因租佃刘承章铺子居住，从而便于其随时返乡。⁶²江西人舒克光租佃业主商铺，去世后，业主将商铺卖与祝万利，舒克光遗孀及其儿子虽然想要继续维持父亲的商业，但却没有选择另出高价买下商铺，而是低声下气地央求业主继续让他们租佃房屋。舒氏母子视自己是“外乡人”，返回家乡是迟早之事，因而根本不可能买下商铺。这都反映了在房屋交易时，租佃是商贸移民优先考虑的交易形式。

回乡依然是乾隆年间很多移民的选择。如乾隆五十年，在重庆开设太昌行经营商贸的龙宗德最终选择返回江西老家；江西人姜宣才与养子余均义于乾隆三十九年在重庆开商铺，姜宣才不满余奢侈靡费，另请他人代替余管理商铺，乾隆四十一年，余均义也选择了返回家乡。⁶³此外，也存在着大量因惹上官司耽搁回乡的移民。乾隆四十六年，做生意的贵州人梅正朝因祖母在家乡亡故，他收拾行李回乡，却被公差误以为是匪徒，将他缉拿在案；乾隆四十七年，福建人邱应芳的母亲在家乡患病，来渝开烟店的他只得搭船回乡，却被公差误以为私贩毛钱，钱被罚没。⁶⁴上述案例中的两人都有亲人留在家乡，当家中亲人去世或身患重病时，他们却因为摊上官司阻碍了回乡行程，但也从侧面显现出乾隆年间存在来渝移民回乡的现象。总而言之，乾隆年间多有亲人留在家乡的移民来渝商贸，选择租佃房屋经营、居住不仅表明移民带有“外乡人”的地域观念，也意味着回乡成为他们的重要选择。

三、结语

近年来，随着历史档案、契约文书等史料走入学界视野，下层民众的日常生活逐渐成为历史研究关注的焦点。学界的移民史研究虽然留意到了乡村垦殖移民的定居生活，但对城市移民的居住情况缺乏足够的关注。《巴县档案》所载的房屋租佃案卷不仅

具体而微地展现出商贸移民群体的城市生活片段，也为我们了解下层民众的日常生活提供了新的视角。

随着清代前中期浩浩荡荡的“湖广填四川”运动的展开，四川在实现人口增长、经济恢复的同时，大量经商贸易人群亦涌入四川谋求生计，至乾隆时期，商贸移民群体已然成为新一轮移民运动的主力。商贸移民群体固然选择购买或者当下房屋安居经营，然则租佃房屋生活是乾隆年间来渝的商贸移民群体最普遍的生活方式。依赖租房生活的商贸移民包括了店铺商人和流动商贩两大人群。这两大人群在租房时与业主达成了一定的契约规则，双方必须在中间人见证下订立租佃契约，明文规定租佃时限和佃租钱额，租佃方能奏效。这种契约规则类似于清代乡村田宅租佃协议⁽⁷⁰⁾，由于《巴县档案》并没有将这些移民的原籍精确到坊厢里甲（如诉状中稽文昭自称“浙江杭州人”），我们无法藉此判断这些商贸移民的原乡为城市抑或是乡村，也就无法判断商贸移民的租房契约是否挪自乡村租佃规则。但可以肯定的是，无论是城市还是乡村的居民，在乾隆年间确实已经普遍形成了具有民间习惯法性质的租佃契约意识。

转佃亦丰富了房屋租佃的类型，是乾隆时期重庆商铺流转频繁的产物，从侧面体现了重庆商贸的活跃程度。学界通常关注牙行和店铺商人在繁荣重庆商贸中的作用，揭示了商人团体如行帮、会馆等在商贸秩序和商业纠纷中扮演的举足轻重之角色，却忽视了生活更加贫苦的流动商贩与重庆商贸蓬勃发展之间的关系。⁽⁷¹⁾流动商贩即便只能租用简陋的床位寄住在商铺中，但他们同样充裕了重庆的房屋交易行业，促进了重庆商贸的兴盛。这提醒我们既要看到店铺商人和流动商贩这两大商贸移民群体之间的经济差异，也要充分考虑到他们在推动重庆商贸发展中共同发挥的作用。

资本短缺的经济考虑和亲人留在家乡的现实环境是影响商贸移民租房生活的重要因素。由于移民经营商业往往会出现资金短缺、经营不当的情况，为躲避债务而逃回原乡就成为移民的常见选择，成本更低、租用日期较短的租佃便于移民在经营不利时随时关闭店铺，躲匿回乡。此外，乾隆年间尚且处于商贸移民来渝贸易的起步阶段，移民并不都是携家带产而来，他们中很多人的亲属尚且留守在家乡，这促成了来渝移民不仅倾向于租房生活，也映射出乾隆年间移民回乡十分普遍。学界传统上较为关注移民的乡村垦殖运动，因忽视城市移民的居住情况，便无法全面认识移民的活动轨迹。移民活动具有复杂性和多元性，绝非只有“原乡—迁徙—定居创业”的单一线性进程。本文通过叙述商贸移民的房屋租佃状况，勾勒出乾隆时期重庆的商贸移民由迁徙、租房生活转向回乡的历程，这说明“原乡—迁徙—租房生活—回乡”也是一些移民的生活轨迹。⁽⁷²⁾

在传统社会，农民过着自给自足的乡村生活，对土地具有较强的依附性。对于响应国家政策入蜀开荒的乡村垦殖移民来说，获得耕地也就意味着籍贯的永久迁徙。清前期四川战乱频仍，举家聚族迁徙可以开垦更多的无主荒地，能够为垦殖提供更多的劳动力，康熙中期仅湖广宝庆、武冈以及沔阳等处携家带口相率入川者就不下数十万人。而商业的不稳定性及商贸群体较强的流动性则促使他们带有较强的漂泊心理，商贸移民只身赴渝或结伴而来者居多，他们的亲属大多留在家乡等候移民衣锦还乡，回乡依然是游子的归宿。因此，移民生活轨迹的复杂性和多元性实质上是农业人口与商贸人口不同生活状态的反映。

注释：

1 《辞海》对“移民”的解释分为广义与狭义两种，广义的移民指较大数量的、有组织的人口迁移；狭义的移民指迁往国外某一地区永久居住的人。学界普遍采取广义的定义解释清代的移民运动，认为移民是迁离了原居住地而在迁入地定居或居住了一定时间的人口，所有迁移人口和流动人口都称为移民。康熙年间至乾隆年间由政府招徕填充四川乡村的移民称为垦殖移民，这场移民潮也因之被称为移民垦殖运动。参见夏征农主编：《辞海》，上海辞书出版社1989年版，第1973页；葛剑雄、曹树基主编：《中国移民史》第1卷，福建人民出版社1997年版，第10页；贾大泉、陈世松主编：《四川通史》第6卷，四川人民出版社2010年版。

2 李中清、龚义龙认为乾隆年间巴蜀地区的移民主要是商贸移民群体和劳动移民群体。本文主要研究其中的商贸移民群体。参见李中清：《一二五〇—一八五〇年西南移民史》，《社会科学战线》1983年第1期；龚义龙：《试析清代巴蜀地区的人口压力及其缓解途径》，《中国经济史研究》2012年第1期。

3 隗瀛涛把乾隆年间重庆的移民称为商业性移民,忽略了移民中的劳动群体。李中清认为 1700 年-1850 年移民从山区屯垦转向城市商贸与佣工,导致以商贸移民群体和劳动移民群体为主的新型城市阶层“城市移民”的产生,这种移民与政府招徕的垦殖移民存在根本区别。参见隗瀛涛主编:《近代重庆城市史》,四川大学出版社 1991 年版,第 111 页;李中清:《一二五〇—一八五〇年西南移民史》,《社会科学战线》1983 年第 1 期。

4 重庆不仅设有川东道,且设有重庆府和巴县两级治所,现今保留的房屋交易案卷集中出现在位于渝中半岛的巴县县城。为便于现代读者阅读,本文并不使用巴县这一特定称谓,而以“重庆”一词指代此地区。

5 “原乡-迁徙-定居创业”的过程概括语出陈世松《大迁徙:“湖广填四川”历史解读》一书,四川人民出版社 2010 年版;曹树基:《中国移民史》第 6 卷,福建人民出版社 1997 年版;谭红主编:《巴蜀移民史》,巴蜀书社 2006 年版;刘宗萍:《近二十年来明清西南人口迁移史研究概述》,《三峡学院学报》2004 年第 5 期。

6 谭红等学者的移民史研究主要依据地方志,方志资料对移民回乡的记载并不多,他们认为移民回乡是极少数。出于严谨性考虑,他们猜测少数个体或独身形式的入川迁徙回乡的可能性较大,但是缺乏实证性资料。王跃生也注意到了入川的垦殖移民有回迁湖广的特征,可惜其对移民回迁只是一笔带过,落脚点依然在移民迁徙定居上。参见谭红主编:《巴蜀移民史》,巴蜀书社 2006 年版,第 575 页;王跃生:《清中期民众自发性流迁政策考察》,《清史研究》2014 年第 1 期。

7 学界虽然对清代乡村田宅交易的研究已经日渐深入,但对城市的房屋交易和居民的租房生活却关注较少。如张小林对清代北京地区的民房买卖管理政策进行了梳理,刘小萌也以商铺为中心,对北京的旗民关系进行了考察。但二人视角并不在庶民商铺交易上,故对租房问题所谈并不全面。参见周远廉、谢肇华:《清代租佃制研究》,辽宁人民出版社 1986 年版;方行、经君健、魏金玉编:《中国经济通史·清代经济卷》,经济日报出版社 2000 年版;杨国桢:《明清土地契约文书研究》,中国人民大学出版社 2009 年版;梁治平:《清代习惯法》,广西师范大学出版社 2015 年版;张小林:《清代北京地区民房买卖管理政策研究》,《北京古都风貌与时代气息研讨会论文集》,北京市社会科学院历史研究所 2000 年刊行,第 30 页;刘小萌:《清代北京的旗民关系——以商铺为中心的考察》,《清史研究》2011 年第 1 期。

8 《清史稿》卷 120《食货一》,中华书局 1977 年版,第 3484 页。

9 康熙《四川总志》卷 10《贡赋》。

10 嘉庆《四川通志》卷 116《职官》。

11 民国《巴县志》卷 4《赋役》。

12 魏源:《湖广水利论》,《魏源集》,中华书局 1976 年版,第 388 页。

13 李世平:《四川人口史》,四川大学出版社 1987 年版,第 149-155 页;陈世松:《大迁徙:“湖广填四川”历史解读》,四川人民出版社 2010 年版,第 384 页;贾大泉、陈世松主编:《四川通史》第 6 卷,四川人民出版社 2010 年版,第 416-417 页。

14(16) 贾大泉、陈世松主编:《四川通史》第 6 卷,四川人民出版社 2010 年版,第 75、68 页。

15 乾隆《巴县志》卷 10《风土》。

16(17)(20) 隗瀛涛主编:《近代重庆城市史》,四川大学出版社 1991 年版,第 20、111 页。

17(18)徐珂编撰：《清稗类钞·地理类》，中华书局1984年版，第52页。

18(19)行户与铺户都是依靠商铺贸易的商业人群。

19(21)《清代巴县档案》，嘉庆六年六月，四川省档案馆藏，档案号：清6-5-311-2。

20(22)乾隆《巴县志》卷2《建置》。

21(23)民国《重庆乡土志·城内外之概略》。

22(24)买卖是房屋交易中最彻底的交易，如乾隆二十八年，买主湖广人祝万利在陈宇安见证下承买业主刘绳武商铺，契约规定支付业主1650两，实现了商铺所有权的彻底转移。乾隆五十年，浙江人稽文昭在胡明扬见证下，交出当人郭廷英330两受当钱，3年后业主回赎商铺，即是一种享有一定时限所有权的当交易，业主被称出当人，当下者称为受当人。这两种交易与《大清律例》对乡村田宅绝卖和当的规定相类似。在涉及商铺交易的文书中，“租佃”是出现频率最高的名词，在笔者所见《巴县档案》所载乾隆年间23卷完整的商铺交易案件里，租佃交易发生了17次，当只有7次，买卖只有4次，其余散见于其他卷宗中关于移民租佃开铺的案例更是比比皆是，可以说租佃是乾隆年间最常见的商铺交易形态。参见《清代巴县档案》，四川省档案馆藏，档案号：清6-1-937至清6-1-1004等案卷；马建石、杨育堂主编：《大清律例通考校注》卷9《户律·田宅》，中国政法大学出版社1992年版，第435-436页。

23(25)流动商贩移民往往生活贫苦，无力承买或受当房屋，只能选择租房居住，租佃因而成为商贩房屋交易的主要形式。

24(26)店商租佃的商铺不仅是固定的经营场所，也为自己提供了住所，故商铺租佃包含有店商的住房租佃情况。流动商贩在街衢上挑提售卖，搭摆临时棚摊，并不需要承担任何地租，故商贩并不需要租佃经营场所，只需要寻求住所。

25(27)(43)《清代巴县档案》，乾隆五十二年四月，四川省档案馆藏，档案号：清6-1-1396-12。

26(28)《清代巴县档案》，乾隆二十九年六月，四川省档案馆藏，档案号：清6-1-939-7。

27(29)依清代库品银每1千钱铜钱合银6钱，1两兑10钱的兑换比率，34千租钱合银20.4两。参见四川省档案馆编：《清代巴县档案汇编(乾隆卷)》，档案出版社1991年版，第256页。

28(30)如舒克光租佃商铺年限到期，业主就把押佃银退还给了舒克光遗孀。

29(31)《清代巴县档案》，乾隆四十一年七月，四川省档案馆藏，档案号：清6-1-1260-3-4；乾隆四十一年三月，四川省档案馆藏，档案号：清6-1-425-16。

30(32)(46)四川省档案馆编：《清代巴县档案汇编(乾隆卷)》，档案出版社1991年版，第251、164页。

31(33)《清代巴县档案》，乾隆五十一年八月，四川省档案馆藏，档案号：清6-1-1396-8。

32(34)(35)《清代巴县档案》，乾隆四十七年四月，四川省档案馆藏，档案号：清6-1-961-12。

33(36)《清代巴县档案》，乾隆四十七年四月，四川省档案馆藏，档案号：清6-1-961-15。

34(37)《清代巴县档案》，乾隆五十二年四月，四川省档案馆藏，档案号：清 6-1-1396-2~16。

35(38)乡村出当人向受当人租种土地，以租代利，就是抵押与借贷的结合。故这种抵押与借贷关系相结合的当出转佃是类似于乡村土地当交易的交易形态。参见郑力民：《明清徽州土地典当蠡测》，《中国史研究》1991 年第 3 期；谢开键：《明清中国土地典交易新论——概念的梳理与交易方式的辨析》，《中国经济史研究》2019 年第 4 期。

36(39)《清代巴县档案》，乾隆四十九年十二月，四川省档案馆藏，档案号：清 6-1-974-3。

37(40)《清代巴县档案》，乾隆六十年四月，四川省档案馆藏，档案号：清 6-1-1003-3。

38(41)《清代巴县档案》，乾隆三十七年三月，四川省档案馆藏，档案号：清 6-1-946-4。

39(42)如乾隆四十一年，刘致和租佃龚文林商铺，店铺失火，铺货化为灰烬后，龚文林丧失了地面房屋所有权，只将地基卖与李良玉，因此房屋所有权与地基所有权是业主拥有的两部分权益。又如乾隆二十五年，张时进租佃杨轶群地基修造行房，每年交给杨轶群地租银 66 两。此后杨轶群又将地基卖与汉文，张时进之子张发魁转而将地租银交与汉文，这也说明在所有者地基上修建行房的商人需要交给业主地租银。《清代巴县档案》，乾隆四十一年十一月，四川省档案馆藏，档案号：清 6-1-953-4；乾隆四十二年八月，四川省档案馆藏，档案号：清 6-01-0954-2。

40(44)乾隆年间关于商贩移民租佃房屋的资料不胜枚举，下面仅以乾隆中期的数例略作说明。乾隆三十二年，卖汤元的福建人钟贵和卖鸡的湖广人汪应连都是租佃业主房子居住；乾隆三十三年，卖扇子的广东人谢芳奇也租佃了他人房屋居住。参见《清代巴县档案》，乾隆三十二年三月，四川省档案馆藏，档案号：清 6-1-1537-7；乾隆三十二年七月，四川省档案馆藏，档案号：清 6-1-3631-11；乾隆三十三年，四川省档案馆藏，档案号：清 6-1-3662-8。

41(45)《清代巴县档案》，乾隆三十八年十二月，四川省档案馆藏，档案号：清 6-1-2091-8。

42(47)《清代巴县档案》，乾隆二十四年，四川省档案馆藏，档案号：清 6-1-255-57；乾隆五十四年十月，四川省档案馆藏，档案号：清 6-1-2774-9。

43(48)如卖皮货的湖广人靳盛周寄住在王正朝商铺，卖水的江西人陈元林租表弟何朝德铺子床位，都是白日上街售卖杂货，夜晚回铺安歇。参见《清代巴县档案》，乾隆二十七年三月，四川省档案馆藏，档案号：清 6-1-1946-4；乾隆四十一年六月，四川省档案馆藏，档案号：清 6-1-428-2。

44(49)《清代巴县档案》，乾隆四十一年三月，四川省档案馆藏，档案号：清 6-1-425-16；乾隆四十九年八月，四川省档案馆藏，档案号：清 6-1-502-19。

45(50)《清代巴县档案》，乾隆四十一年三月，四川省档案馆藏，档案号：清 6-1-425-15。

46(51)《清代巴县档案》，乾隆二十七年五月，四川省档案馆藏，档案号：清 6-1-272-61。

47(52)《清代巴县档案》，乾隆四十九年八月，四川省档案馆藏，档案号：清 6-1-502-19。

48(53)《清代巴县档案》，乾隆五十八年十一月，四川省档案馆藏，档案号：清 6-1-594-13；乾隆四十七年四月，四川省档案馆藏，档案号：清 6-1-242-3。

49(54)《清代巴县档案》，嘉庆六年六月，四川省档案馆藏，档案号：清 6-2-311-6。

50(55)牙行需要领有政府牙帖才能开行贸易，普通店铺则可以直接经营商业。参见《清代巴县档案》，乾隆二十九年六月，档案号：清 6-1-939-7。

51(56)《清代巴县档案》，乾隆五十二年四月，档案号：清 6-1-1396-6；乾隆五十一年八月，四川省档案馆藏，档案号：清 6-1-1581-2-6。

52(57)《清代巴县档案》，乾隆四十九年九月，四川省档案馆藏，档案号：清 6-1-1348-4-5。

53(58)《清代巴县档案》，乾隆二十四年四月，四川省档案馆藏，档案号：清 6-1-252-2-5。

54(59)《清代巴县档案》，乾隆二十八年八月，四川省档案馆藏，档案号：清 6-1-244-9~10。

55(60)《清代巴县档案》，乾隆三十一年九月，四川省档案馆藏，档案号：清 6-1-1177-2~7。

56(61)《清代巴县档案》，乾隆六十年十月，四川省档案馆藏，档案号：清 6-1-1916-4。

57(62)《清代巴县档案》，嘉庆二年，四川省档案馆藏，档案号：清 6-2-282-4。

58(63)《清代巴县档案》，乾隆五十九年三月，四川省档案馆藏，档案号：清 6-1-150-2。

59(64)《清代巴县档案》，乾隆六十年四月，四川省档案馆藏，档案号：清 6-1-1003-8。

60(65)《清代巴县档案》，乾隆四十九年六月，四川省档案馆藏，档案号：清 6-1-969-7。

61(66)《清代巴县档案》，乾隆五十四年五月，四川省档案馆藏，档案号：清 6-1-1424-3。

62(67)《清代巴县档案》，乾隆二十七年五月，四川省档案馆藏，档案号：清 6-1-272-62。

63(68)《清代巴县档案》，乾隆五十年七月，四川省档案馆藏，档案号：清 6-1-1359-21；乾隆五十六年六月，四川省档案馆藏，档案号：清 6-1-1857-32。

64(69)《清代巴县档案》，乾隆四十六年七月，四川省档案馆藏，档案号：清 6-1-2654-4；乾隆四十七年三月，四川省档案馆藏，档案号：清 6-1-3866-13。

65(70)何小平：《清代习惯法：租佃关系研究》，法律出版社 2016 年版。

66(71)参见刘铮云：《官给私帖与牙行应差——关于清代牙行的几点观察》，《故宫学术季刊》2003 年第 2 期；范金民：《把持与应差：从巴县诉讼档案看清代重庆的商贸行为》，《历史研究》2009 年第 3 期；张渝：《清代中期重庆的商业规则与秩序》，西南政法大学博士学位论文，2009 年；梁勇：《清代移民社会商业纠纷及其调处机制：以重庆为例》，《重庆社会科学》2010 年第 2 期；周琳：《城市商人团体与商业秩序——以清代重庆八省客长调处商业纠纷活动为中心》，《南京大学学报》（哲学·人文科学·社会科学）2011 年第 2 期。

67 (72) 城市移民中有买下商铺定居的移民,也有在重庆租房谋生、返回家乡的移民。另外一些移民还会从重庆再迁往他乡求生计,如江西民刘思普先来渝定居下来,随后又往泸州开设店铺;陕西人张自振也是来渝以后,又往射洪县卖花生。这二人的迁移活动都遵循了从原乡迁徙来渝定居后,又往他乡经营贸易的迁徙过程。参见《清代巴县档案》,乾隆五十一年七月,四川省档案馆藏,档案号:清 6-1-380-1;乾隆五十二年十一月,四川省档案馆藏,档案号:清 6-1-1410-8。