

乾嘉時期澳門房屋修建與租賃之考察

以東波塔中文檔案為依據

劉正剛* 朱文利**

澳門是明清中西文化交匯的最重要據點。中外大量人口的不斷匯聚，帶動了澳門房地產業的逐漸興盛。從某種角度而言，房地產業的發展是一個城市繁盛的重要標誌。明清時期，澳門既是一個國際性的貿易港口，也是中西文化交流的一個據點，澳門房地產業也因此深深地打上了中西建築文化印記。乾嘉時期是清王朝的鼎盛期，對澳門的管理享有絕對的主權。這一點，可以從澳門房屋修建與租賃的管理得到印證。學術界有關澳門的研究成果已相當豐碩，但對澳門房地產業研究似乎較為欠缺，這可能主要是局限於史料的缺失。不過，葡萄牙東波塔中文檔案的發現，為我們研究乾嘉時期澳門房地產業提供了不少較翔實的文獻。本文主要依據此檔案對乾嘉時期的澳門房屋修建與租賃進行分析。

中方對屋宇建造的控管

澳門在葡人到來之前，祇是廣東沿海的一個小漁村。嘉靖年間，葡人藉口晾曬貨物而登陸澳門，葡人初居時住房極為簡陋，僅以茅草搭建而已，後逐漸建造磚瓦房，城市漸有雛形。萬曆時郭棐《廣東通志》卷六九〈番夷〉載：“嘉靖三十二年舶夷趨濠鏡者，托言舟觸風濤縫裂，水濕貢物，願暫借地晾曬。海道副使汪柏徇賄許之。時僅篷累數十間，後工商牟奸利者，始漸運磚瓦木石為屋，若聚落然。”澳門城市房地產業因商業發展而日趨紅火，葡人的暫借也變成了永居。嘉靖四十三年廣東御史龐尚鵬在〈題為陳未議以保海隅萬世治安疏〉中說，“守澳官權令搭蓬棲息，迨舶出洋即撤去。近數年來始入蠔鏡澳，築室以便交易，不逾年多至數百區。今殆千區以上，日與華人相接濟，歲規厚利，所獲不貲，故舉國而來，負老攜幼更相接踵。今築室又不知其幾許，而夷眾殆萬人矣。”⁽¹⁾ 這段文獻強調早期葡人興建房屋是“以便交易”，且在短短的十多年內，屋宇竟發展到千區以上，既反映了當時貿易的

繁盛，也說明澳門的人口在不斷增加。葡人在澳門的貿易對象是中國人，澳門於是成為華葡雜居的大本營，房地產業也因此進一步大發展。

明清時期，澳門是西方宗教文化向中國大陸傳播的集訓地，寺廟建築因此成為澳門房地產業一大特色，頗有名氣的三巴寺、小三巴寺、板樟廟、龍鬆廟、大廟、風信廟、伽斯蘭廟、花王廟以及醫人廟等，以這些標誌性的寺廟建築為核心，民宅和商業用地穿插鑲嵌其間，澳門彈丸之地遂成為匯聚不同職業的重要場所。由於澳門是典型的國際性都市，其建築風格呈多元化傾向，既有中國式的廳堂大廈，又有西洋式的高樓洋房。西洋建築以葡人為主，其建築式樣多以高樓居多，形式也多樣化，“樓三層，依山高下，方者、圓者、三角者、六角八角者、肖諸花果狀者，其覆俱為螺旋形，以巧麗相尚。……樓門皆旁啟，歷階數十級而後入，窈窕結屈，已居其上，而居黑奴其下。”華人在澳門的住房多位於山坡，房屋面積狹小，多為平房式大屋廳堂，堂前有門，中有客廳，後有神位，既深且廣。由於葡人住房面積大，且多屬高層建築，華人中的

*劉正剛（1965-），暨南大學歷史系教授，歷史學博士，主要研究明清社會經濟史。

**朱文利（1980-），暨南大學歷史系碩士研究生。

一部分於是租賃葡人房屋使用。華人租屋主要用來開店鋪做生意，因此，租賃的房屋多位於街道，“其賃於唐人者皆臨街列肆”⁽²⁾。雍正時，焦祈年稱澳門“自明以來，夷人叨為己有，生聚日繁，而中原估客僦屋而居焉”⁽³⁾。乾隆時，潘思渠亦言：“前明有西洋蕃船來廣貿易，暫聽就外島搭寮棲息，回帆撤去。迨後准令歲納地租，始於澳門建造屋宇樓房，攜眷居住，並招民人賃居樓下，歲收租息。”⁽⁴⁾嘉道時曾在澳門生活過的外國人亨特寫道：“由於可以躲避猛烈的颱風，內港是葡萄牙人最早的居住地。他們的許多寬敞的房屋一直保留到今天。這些房屋有兩層，上層環以寬闊的陽臺，以供家人居住之用；下層則適合於商務辦事處，用來貯存貨物的貨棧，或作僕役和苦力的住處。”⁽⁵⁾可見，澳門葡人住宅一般是已住樓上，樓下則多租給華人或堆放雜物。

乾嘉時期，澳門葡人因人數增加及華人租屋增多，大興土木建設屋宇的行為引起中國官方的高度關注，中方對澳門房地產發展加強控制。早在明萬曆年間，廣東官府就制定了〈海道禁約〉勒石公佈，限制澳門葡人添建房屋，“凡澳中夷寮，除前已落成，遇有壞爛准照舊式修葺。此後敢有新建房屋添造亭舍擅興一土一木，定行拆毀焚燒，仍加重罪。”⁽⁶⁾乾嘉時期，中國政府仍重申此禁令。乾隆十四年清廷批准由澳門同知張汝霖、香山縣令暴煜共同議定的〈澳夷善後事宜條議〉計十二條，並用中、葡兩種文字刻成石碑，葡文石碑立於議事廳，中文石碑立於香山縣衙署。其第七條為：“禁擅興土木。澳夷房屋廟宇，除將現在者逐一勘查分外添建一椽一石，違者以違制律論罪，房屋、廟宇仍行毀拆，變價入官。”嘉慶十二年澳葡當局要求新建房屋，廣東官府拒不批准，並告澳葡當局，舊房維修也要繪圖申報等待審批。嘉慶十四年廣東督撫親臨澳門視察，再次重申澳葡當局不准添建房屋，力圖把葡人居住區控制在一定範圍內。

儘管中國政府頒佈了有關限制葡人建房的法律，但葡人私建房屋卻時有發生，其手段更加隱

蔽，如借修葺之名行添建之實就頗常見。嘉慶九年葡人仕利間地在修葺圍牆時強迫工匠私自添建樓臺一座，被廣東官府發現強行飭令其拆毀：

查泥水黃朝修葺南環公司行內圍牆一幅，經在前署府稟報批准，照舊修整在案。茲查得該泥水所修圍牆內原有空(坪)長十四丈餘，闊七尺，竟不遵照，輒於坪內新添樓臺一座，殊干例禁。當即傳喚該泥水黃朝訊。據供稱：現修圍牆一幅，當日稟報時係繪圖照舊修復，如今添造樓臺一座，實知違例，但非小的主意，係夷人仕利間地堅意着令建造。等供。……添造樓臺一座刻即拆毀，仍令照舊修復，毋得新添致違定例。⁽⁷⁾

但這一規定對葡人私自建造房屋沒有起到有效的遏制效果。嘉慶十三年葡人萬威羅碧在山水園白地私建房屋，恰好澳門同知“因公臨澳路過土名山水園地方，見有夷人用木板圍住白地私造房屋。”⁽⁸⁾隨後，香山官府下諭夷目委黎多，“禁止夷人萬威羅碧，不得在該地興建房屋，致干查究。”⁽⁹⁾但葡人對中方的禁令似乎並沒有當一回事，嘉慶十四年署香山縣左堂鄭“蒞任閱澳，見土名山水園夷人萬威羅碧白地違例建造房屋封禁處所俱已完好”，中方對此十分不滿，“會同兩哨把總刻日親往該處，逐一查勘清楚，即日稟覆，以憑親往拆毀。”⁽¹⁰⁾

乾嘉時期，因澳門租金的不斷上漲，華人也開始在澳門沿海一帶私建房屋，引起中國政府的關注，即下令禁止民人在沿海私築鋪屋。嘉慶二十年中方諭令：

近日澳門沿海一帶地方，竟有民人私自占築，或藉向夷人輸納租銀數錢，即串同修砌，若不查究辦，將來愈築愈多，不獨官地已為民佔，更恐滋生事端。先經出示曉諭，爾等逐段挨查去後，日久未據繪圖稟覆，合在諭催。論到該地保立即協同澳門紳士趙允菁、葉恆澍等，速即查明沿海一帶各居民鋪屋，如係與人買受及違例投承者，着令檢出契照稟繳核驗。

倘係私佔官地建造，或藉向夷人批地串同砌築者，該地保即協同各紳士逐段查明某人佔築何處若干，限五日繪圖列折稟覆本縣，以憑親臨查勘押拆。此催之後，倘再徇延以及藉端滋擾，定提重究不貸。⁽¹¹⁾

此諭令說明，一方面華人在澳門私自佔建有增無減，另一方面中方對華人以及澳門房地產發展一直嚴格掌控，所有房屋建設都必須向官府申報備案。

乾嘉時期，一些經營小本生意的華用茅草或蒲葵等搭建簡易房或鋪屋，即史料中所謂的“蓬寮”。由於蓬寮搭建簡便易行，成本低廉，多數建在商業繁華區，如關前、草堆、營地街一帶，其經濟效益並不比正式住房和鋪屋差。這些簡易搭建的蓬寮容易起火，易於窩藏盜匪，給澳門社會穩定帶來不少隱患，尤其是火災連綿不斷，社會經濟發展因此遭受巨大損害。“嘉慶二年二月間，營地蓬寮失火，燒去蓬寮。嘉慶八年正月間，三巴下蓬寮失火，殃及鋪八十餘間。又嘉慶十二年八月間，關前蓬寮起火，燒去蓬寮數十間。又是年十月間，草堆蓬寮起火，殃及鋪戶居民二十餘間。”⁽¹²⁾蓬寮的存在成為葡中雙方官府的一大心病。葡方為此曾單方面擅自令蕃役拆毀蓬寮，結果被香山縣看作是對中方主權的藐視。嘉慶三年葡人決定拆毀關前、草堆、營地等處寮篷，香山縣對此下諭表示抗議：

香山縣正堂堯諭夷目委黎多知悉：查該夷目既經具稟應候本縣查辦，乃不靜候辦理，擅議定日督令夷差將各寮篷拆淨，不獨稟內語句狂謬，抑且目無天朝法紀，甚屬不合。除移催戎廳刻日查明辦理外，合諭嚴飭……毋得擅自督令夷差將各寮篷肆行拆毀。⁽¹³⁾

但葡方對中方的抗議置若罔聞，嘉慶十二年夷目又擅自督率黑奴拆毀蓬寮，香山官府再次照會葡方夷目委黎多：“即現有一二抗頑之徒未經遷拆，亦應候本縣飭差嚴查拆毀，拘拿究治。該夷目等何得混想擅自督率黑奴拆毀，殊屬不合。除即日飭差協同地保前往查拆外，合行諭知。諭到該夷目等即便遵

照，毋得擅行押拆致滋事端。”⁽¹⁴⁾強調拆毀蓬寮必須有中方參與，澳葡拆毀蓬寮前必須先上報廣東官府，經批准方可拆遷。是年十一月，“夷目”懇請將關前、草堆、營地等處蓬寮拆除盡淨，得到署廣州澳門海防軍民府批覆：“查草堆地方失火延燒，業經出示曉諭，所有營地大街至稅口前一帶寮篷，務須拆除淨盡去後。據稟前由除行縣丞並飭差一體押拆外，合就行知。”⁽¹⁵⁾嘉慶中期以後，葡人改變做法，一方面規勸華人自行拆毀，另一方面上報廣東地方政府。嘉慶二十三年十月，草堆街蓬寮起火，殃及鋪戶居民二十餘間，葡方為此連續發佈海報以失火之弊規勸華人拆毀寮篷。⁽¹⁶⁾

其實，由於利益問題，特別是乾嘉時期清朝官場腐敗，夷目有時即使上報中方也不能達到即時有效的回應，引起不少糾紛。嘉慶廿三年就發生了一件特殊案例，是年正月，訟棍漆師爺、關差馮四爺及教頭胡連官三人於草堆地內違例建造鋪屋三間，劃地之先，即有附近鋪戶居民數十家聯名懇官示禁。西洋理事官委黎多“即叩稟周戎臺照例拆毀”，但得到的批覆是：“草堆地方乃係海旁潮湧浮沙，歷年積成官地，例載聽憑民人開墾建屋。該夷何得糊塗具稟爭競，殊屬不曉事理。”夷目“捧批駭異，舉眾驚疑，隨叩香山縣主，未蒙飭示，回念漆、馮、胡三人均皆官友，未敢於爭。”香山官府的遷就退讓，終於引發一場大火，“四月初二夜，營地墟亭佔蓋蓬寮內失火延燒。當此火焰飛騰，唐番均皆膽落，而民人止知自顧身命，罔敢向前。多等痛惜租業遭殃，更慮延燒不測，迫即親率夷兵以及黑奴帶備水車水具戮力撲救，始幸滅熄。次早查看，計已延燒居民鋪戶八九十家，四望皆成灰燼，目睹心傷。即前赴關前、草堆，面勸各佔搭蓬寮人等着令自行拆除，以免引火為累。”夷目為此上稟巡視澳門的廣東按察使，除了力陳漆師爺等人“藐抗王章”外，還指出葡方曾“分叩香山縣暨前山營游府並海關委員，據情轉呈，均皆未蒙代轉。”葡方要求廣東官府高層“務懇俯照舊章，立委賢員，親督拆毀，俾免引火窩匪之累，則群夷安居之日，皆上應覆載之恩！”⁽¹⁷⁾

中方關注屋宇修繕全過程

葡人主要居於澳門城內，其房屋主要建在城內。乾嘉時葡人租居澳門城的範圍大致是“東至三巴門、水坑尾門，西至海邊，南至媽祖閣，北至沙梨頭。”⁽¹⁸⁾沿三巴門、水坑尾門建有界牆，界牆以南“澳以內盡為夷業，澳以外罔敢越居。”⁽¹⁹⁾界牆以北至關閘間，為華人世代居住地。澳門城內有葡人興建的大量屋宇，“其地週一千三百八十餘丈，因山勢高下築屋如蜂房蟻穴者，澳門之居也”⁽²⁰⁾。華人入居澳門城，起初並沒有固定居所，但晚上須離開城區，廣東官府和澳葡當局在相當長的時期內，對華人居澳城內作出種種限制。乾隆九年五月，首任澳門海防軍民同知印光任頒佈〈管理澳夷章程〉第三條即為：“澳內民夷雜處……凡貿易民人，悉在澳夷牆外空地搭篷市賣，毋許私入澳內，並不許攜帶妻室入澳。”乾隆五十八年四月，果阿大總督批准澳門居民向華人出租房屋。⁽²¹⁾嘉慶時期兩廣總督百齡上奏：“至澳門華人，原議不准攜帶妻室，以杜販賣子女之弊。嗣因西洋夷目呈稱華夷貿易惟賴殷實華人方足取信，若室家遷移，則萍蹤靡定，虛實難稽，是以往澳華人仍准攜帶妻室，安土重遷，亦難概令挈眷遠徙。”⁽²²⁾華人居澳由此變為合法。因此，乾嘉時期澳門葡人出租房屋給華人有了顯著的增長，我們從東波塔檔案記錄的有關葡華房屋租賃糾紛中可見一斑。

乾嘉時期，中國政府沿用明朝管理澳門制度，租居澳門的葡人事務由葡方的西洋理事官管理，檔案中多稱之為“夷目”。葡方理事官要對廣東地方官府負責，遇事要向廣東地方官員請示報告。當華人與葡人發生糾紛時，夷人要先向夷目告狀，然後由夷目將情況報告給香山地方政府，由中方立案調查，最後作出裁決。這一管理方式在澳門屋宇修繕中得以較好的體現。葡人自租居澳門開始到乾嘉年間，有些房屋已經歷百年風雨滄桑，修葺房屋成為乾嘉時期澳門房地產業發展的一個主要表現。根據中國法律規定，所有舊房的修葺均須先向香山縣繪圖申報，待獲得批准後方可進行修葺。不僅如此，

法律還對從事修葺工作的泥水匠職責許可權作了具體規定。乾隆九年〈管理澳夷章程〉第六條規定：“夷人寄寓澳門，凡成造船隻房屋，必資內地匠作，恐有不肖奸匠貪利教誘為非，請令在澳各色匠作，交縣丞親查造冊編甲約束，取具連環保結備案。如有違犯，甲鄰連坐。遞年歲底，列冊通繳查核。如有事故新添，即於冊內聲明。”⁽²³⁾這一規定說明澳門房地產的建築與修葺者主要由華人負責。

實際上中方的規定，在葡人修葺房屋過程中往往會被修改，葡人多要求華人超規定修建，這在澳門房地產業走俏的乾嘉時期表現更為明顯。嘉慶十七年前任夷官拜把對自己的年久壞爛房屋進行修葺，僱請泥水匠宋亞曉。宋亞曉將修葺圖紙上報香山縣，取得官府批准。這些修葺申報文書成為日後中國官府檢查其房屋修葺是否違例的重要依據。後來的事實證明，拜把屋宇的修葺並沒有按照原來的圖紙進行：

現據前任夷官拜把說稱向有房屋一間，坐落風順廟街，因年久壞爛僱請泥水匠人宋亞曉承修。先經亞曉報明，蒙批准照。茲數日各匠停工退避。問其何故？據稱太爺差人拘拿，但把房屋未曾竣工，誠恐風雨傾頽，勢難停止，請即代為稟懇求情方便，俾得及時修竣，免遭風雨。等情。據此，查泥水報修該夷等房屋，定例照依圖內開裁長寬高低丈尺式樣，照舊基址修葺，不得多添一椽一石。茲宋亞曉報修拜把之屋，查與原圖不符，是以本分縣飭差轉喚亞曉當面丈明丈尺，有無違例增添情弊，並非着其停工。⁽²⁴⁾

這說明中方對澳門的管理不僅僅停留在紙面上，而是時刻加以監督法律的執行情況。拜把屋宇尚未修竣就被中方發現“與原圖不符”的破綻。而中方一旦發現問題就會立即傳喚當事人詢問，顯示了中方對澳門享有高度的管理權。

一般來說，葡人僱華人修葺屋宇均要與泥水匠人訂立修葺合約，合約中詳細言明做工多少、工價幾何、交款時限等內容。最為重要的是，合約中必

須詳細列出房屋需要修葺的具體範圍，以便中方日後對照復查修葺的屋宇是否有添建或私建行為發生。當葡方收到中方批覆後，泥水匠即可開工。嘉慶二年八月，泥水匠容平立承接風順廟修葺工程與葡人訂立合約如下：

承接泥水人容平，接到管庫先喻晏哆尼味先地土名風順廟瓦面一座，長闊照舊蓋回。牆一幅，高一丈五尺，長四丈四尺，照舊修回。內外此座牆壁估補。言明工價銀三百大元，即收定銀。開工之日，其銀陸續交收，至工竣銀足，不得少欠。（空口無憑）立此合約，交管庫收執為據。⁽²⁵⁾

乾嘉時期由於中國實行一口通商政策，規定外國商民不得在廣州過冬，澳門成為中方指定的外國人可以過冬的大本營。澳門房地產業中的租賃業再次迎來發展高潮。租賃業紅火促使葡人不斷修葺房屋以獲取租金。由於租賃市場走紅，不斷出現葡人企圖撕毀早先與華人訂立的租賃合約，而葡人企圖撕毀合約的藉口就是強行要求從華人租戶手中收回房屋，其目的是為了加租或另行批賃，中葡民眾因此引起的屋宇租賃糾紛不斷增多。乾隆五十八年葡人若瑟山多從宴多尼庇列罇處置買了一套三層樓鋪屋，而此鋪屋一直租給華人使用，修葺也一直由華人負責，若瑟山多購買後藉口鋪屋年久失修欲取回修葺，實際上是要加租：

三層樓鋪屋十間原係澳夷宴多尼庇列罇舊業，向租與民人郭麗彬及黃顯等祖父住眷開鋪，經歷年久，向來如有壞爛俱自行修整，並無欠租。現在查勘各鋪牆壁木料堅固並無朽壞，其為夷人若瑟山多藉詞修整妄冀加租，顯而易見。查澳門民人租賃夷屋居住，遇有損壞俱係租戶自行修整，如有遷移，後住之人另償修費，名為頂手，其數較租額二三倍不等。⁽²⁶⁾

按照澳門房屋租賃慣例，葡人將屋宇租給華人後，在合約中往往都會對租賃的年限有具體的規定，有的租戶甚至可以享有永久使用權。因此，租戶對屋

宇也就附帶有修葺的責任，而租戶修葺屋宇往往需要投入一筆不小的資金，但有時租戶修葺後，也會答應房東的加租要求。乾隆五十三年葉瑤彩租賃葡人間爹盧的紅窗門鋪屋，雙方訂明葉氏自捐銀兩將鋪屋修整闊好，同意增加房屋租金，但屋宇將永遠任葉氏子孫居住，間爹盧不得起租及變賣或將屋收回。這等於說葉瑤彩通過修整好房屋後就壟斷了紅窗門鋪屋的永久使用權：

葉瑤彩用銀與胡姓頂受紅窗門鋪屋一間洋貨生理，始初每年納租銀二十四元。至乾隆五十三年，與夷主間爹盧訂明自捐銀兩將鋪修整闊好永遠住居，每年添納租銀共六十元。立有唐字、番字一紙，書明其鋪永遠任葉宅子孫實居，該夷不得起租及變賣將屋收回。⁽²⁷⁾

這一合約雙方共同維持了二十年之久，沒有發生過紛爭。但嘉慶十三年發生了糾紛，葉瑤彩之妻葉羅氏控告間爹盧的女婿百文。據葉羅氏稱，其夫葉瑤彩與間爹盧“立有批約”，葉氏對屋宇擁有“任由永遠開張，不加租銀”的權利。可是當間爹盧死後，“伊婿百文索加租銀未遂，反捏葉瑤彩生前借欠間爹盧銀千餘元，……率黑夷婦踞鋪。”葡人公然撕毀合約的行為引起中國官府的不滿，中方責令澳門夷目“立即飭令百文，照舊收租，毋得任由黑夷婦盤踞滋事”⁽²⁸⁾。百文要求加租，或許暗示了此時澳門房地產業發展的繁榮。

有些華人在租賃葡人屋宇期滿後，為了能獲得屋宇的續租權利，也以修葺闊整屋宇為條件，以達到屋宇的長久使用權。從這個意義來說，部分葡人屋宇的修葺其實是由華人完成的。嘉慶十三年華人林述蒼欲續租坐落於風順廟腳的夷婦房屋做生意，就是以自出修葺工料費用為條件續約的。而此前他已與合夥人葉亞息共同租賃該屋：

據澳夷婦某某投稱，有鋪一所，坐落風順廟腳。與嘉慶七年，租與吉大村人葉亞息開張生理，與伊訂明每月租銀四元，到期收租，並非發與長批。租至嘉慶十三年，亞息與伊夥伴

南大湧人林述蒼算清數目，將鋪交還。詎林述蒼欲行再租，該夷婦本欲取回居住，奈述蒼苦求，無奈與伊言明，所有修葺工料係述蒼自出，不關夷婦之事。述蒼此時祇欲開鋪，滿口應承。直至嘉慶十九年，納租無異。⁽²⁹⁾

從澳門房屋修葺的管理權以及修葺過程中租賃雙方發生糾紛的處理權中可以看出，儘管澳門的許多房地產業的產權屬於葡人所有，但中國政府對澳門領土卻享有絕對的管轄主權，同時也反映了澳門房地產業在乾嘉時期因中國與世界貿易的特殊關係，呈現過相當紅火的發展階段。

中方依約調解租賃糾紛

澳門充當中外轉口貿易的角色，到乾隆時期的廣州一口通商後，受到一定程度的衝擊。與此同時，以開拓海外貿易起家的葡萄牙，也因為英國、荷蘭等的崛起開始逐步衰落。在這種大環境下，居留澳門的不少葡人生計出現困難。乾隆十

七年，澳葡議事會專門討論澳門的貧窮問題，呼籲解決數千葡人的貧困生活。⁽³⁰⁾ 因此，對貧困的葡人來說，出租房屋獲取租金成為他們維持生計的重要手段，“澳內房屋向准內地民人租賃居住開鋪貿易，以資爾等日用。”⁽³¹⁾ 一口通商以後，外來夷人居於何處，成為中國官員一大難題。乾隆二十四年，兩廣總督李侍堯上奏禁止外商在廣州“住冬”，以此加強廣州防務，得到清廷批准，但規定外商必須返回澳門居住，此定例沿用至道光二十三年，這無疑刺激了澳門房屋租賃業的繁榮，“嗣後粵東貿易夷船，應令於銷貨歸本後依期回國，若行貨未清願暫留澳門居住者，聽夷商到粵歇寓。”⁽³²⁾ 除此之外，澳門自 1762 年以來，一直是廣州的外國僑民避暑勝地。⁽³³⁾

澳門房屋的租賃價格因時間不同而存有差異。但租賃雙方一旦訂立租賃價格立下批約，一般要維持數年甚至幾十年不變。茲據東波塔檔案大致列出乾嘉時期澳門房屋租價一覽表於此：

乾嘉時期澳門房屋租賃價格一覽表

地點	房價（間/年）	時間	資料來源
貞女廟	六元零三錢	初租年不明 - 嘉慶十七年	檔案511條
三層樓地方	六元零五錢	乾隆五十八年 - 嘉慶十八年	檔案515條
桔仔園	七元	乾隆五十二年 - 嘉慶十二年	檔案502條
貞女廟水坑尾	二十二元零一錢五分	初租年不明 - 嘉慶八年	檔案486條
風順廟左側	二十四元	乾隆五十年 - 嘉慶五年	檔案479條
風順廟腳鋪	四十八元	嘉慶七年 - 二十年	檔案516條
紅窗門鋪	二十四元 六十元	乾隆五十三年前 乾隆五十三年 - 嘉慶十三年	檔案505條
板樟廟右側	六十元 七十二元	嘉慶十一年 - 十三年 嘉慶十四年 - 十七年	檔案512條
板樟廟右側	七十二元	嘉慶四年 - 十三年	檔案509條

表中顯示，澳門房屋租賃價格維持了相當長一段時間不變。澳門城內的租房主要用於商業用房。因房屋所處地段位置不同，房租差價較大。板樟廟位於澳門議事亭、三巴寺附近，地理位置優越，從檔案材料反映，乾嘉時期板樟廟附近是整個澳門城內房屋租價最高地區。風

信廟等處於城市內部邊緣，房屋租價較板樟廟低。而桔仔園等偏遠處屋宇多作居住用，價格更低。總體而言，商鋪房屋租價高於居住房屋租價，而同一地段商用房租價的差異可能與其規模及質量等細節有關，由於檔案資料提及太少，可比性差，無法深入探討。

嘉慶以後，房東出於經濟考慮，普遍要求提高房租，尤其是商業繁華區的房租價格上調呼聲更為強烈。上述葉羅氏丈夫頂受紅窗門鋪屋一間經營洋貨生意，起初每年租銀二十四元，乾隆五十三年正月屋租上昇為“租銀六十大元”，並規定“其屋主永遠不能超租”。嘉慶年間，房東希圖加租引起租戶不滿，雙方為此對簿公堂。⁽³⁴⁾香山縣官府依據法規批示：“凡租賃於華人地屋，照舊收租，不得任意加增。”嘉慶十七年雙方因房租問題再次進衙門，葉羅氏稱根據合約她享有永遠管業權利，要求官府對百架文藉口葉羅氏拖欠進行“佔據控爭”加以制裁。中國官府態度是，“葉羅氏名下連十七年租銀已先期交納，何以百架文尚稱拖欠？且此房前已告斷有案，因何該夷日並不於百架文投稟時查明，竟混稟代請追銀並懇押遷？顯系委黎多串同捏稟。”這裡還透露葡人與華人發生租賃糾紛的不斷增加，與“夷目”辦事不公有很大關聯，“訪知現充委黎多辦事不公，或偏聽人言捏情混稟，或包庇親知藉端生事，合澳民夷多不悅服。”⁽³⁵⁾

乾嘉時期，華人在澳門解決用房問題主要有兩種途徑：第一種途徑是華人向葡人租地自建，每年納地租銀給葡人，但建好的屋宇所有權和使用權屬於建設者，“是以澳地定有界址，屋宇不許增添，議定章程永為遵守，所有民人鋪屋與夷人批地建造者，每歲納回地租，與夷人輸納正供。如鋪屋建自夷人則為夷業，建自民人則為民業。”⁽³⁶⁾具體又分為兩個方面，一方面是華人承賃夷人空地爛屋，自捐銀兩修造，遞年納夷地租，謂之“批地建造”；另一方面是從已租屋的民人手裡間接租賃葡人房屋，若要獲得葡人房屋的使用權，則必須“用銀頂手”，付給先前租賃者一筆費用，這筆費用應是彌補二房東修造房屋之費用，另外再納給葡人地租銀即可，租銀給原房主。嘉慶九年，王岱宗給香山知縣的訴狀中提到，王岱宗的父親王維新從陳奇珍那裡租來葡人的房子，付給陳奇珍“頂受”費用二百兩，然後每年付給葡人三十六元的地租銀就可以享受先前租賃者的待遇。“現據王岱宗具稟：伊父王維新用價頂受陳奇珍原批澳夷野仔廟對街小鋪一間，每年清納

夷地租銀三十六元，因鋪亟須大修，與鋪夷斷明修好永不加租、另批及藉端取覆。”⁽³⁷⁾第二種途徑是向葡人租賃房屋按規定繳納房租，這也可分為兩種情況，一是華人從葡人手裡直接租房，稱為“原批”。按照規定，屋宇租賃者不得改變屋宇的原有結構，嘉慶七年華人黃亞秋與夷婦臘度的房屋租賃糾紛就是“原批”租屋的最好例證：

據夷婦臘度投稱：有屋一間坐在龍口井地方，前月十外租與華人黃亞秋住，言定每年租銀六十大元，先交定銀一十三元，言明不得添建牆壁及開挖窗門等事。不料黃亞秋租賃到手，糊混添建，並將四圍開窗門。氏見如此背理，不肯任其添建開挖情事，願將前接定銀一十三元交回，着其搬出另租別鋪。詎黃亞秋不肯將屋交回，亦不肯塞回窗扇及拆添建牆壁，將氏毒罵，耳不堪聞。等情。到廳。據此，當即飭差喚出黃亞秋到案訊。據供稱：小的前月內與夷婦臘度租得龍口井地方屋一間，每年租銀六十大元，分兩季交收，已經交得定銀一十三元。小的並無有添建牆壁及開挖窗門的事，所有添建牆壁四圍開窗門俱是夷人整好才租與小的。⁽³⁸⁾

另一情況是華人租住葡人房屋後再轉手租給別人，自己成為二房東，稱為“轉賃”。二房東將房屋轉賃後，房客將租金直接交給葡人，與二房東再沒有關係。嘉慶十七年正月，“據前理事官萬威比厘說稱：有屋一間，租與楊老旺改鋪營生，言定每年租銀七十二元。楊老旺開張數年，隨將此屋賃與張老濟居住，連欠兩年租銀，屢催不交。”⁽³⁹⁾楊老旺將鋪租給張老濟以後，楊老旺變成二房東，但楊老旺祇起了中間人的作用介紹張老濟租住此房，事實上的房東仍是葡人萬威比厘，張老濟租住後，直接將租金交給萬威比厘。嘉慶十六年十二月十二日，張老濟經通事晏多呢手交過銀一百四十元，有番字收單存據，由於晏多呢沒有當眾說明，萬威比厘捏控混稟狀告張老濟欠租。

華人租住葡人房屋交租時間也不盡一致，或按季徵收，或按月交清。前述黃亞秋租住夷婦臘度

屋，就是“每年租銀六十大元，分兩季交收。”乾隆五十年葡人萬威要求房客張亞發按月交清房租：“每年二十四元，限按月交清。”⁽⁴⁰⁾可見在沒有明文商定交租時間的情況下，房客交納房租似是不定期的，唯一值得重視的是每年交租總額必須足數。

葡人自租借澳門後，建造了不少具西方特色的公共建築，奠定了澳門城市建築的風格。明清時期，中國政府幾經制定政策管理澳門房屋的修建，對房屋修葺也有一整套完整的管理程式。乾嘉時期，澳門的房屋租價在各種因素的促動下紛紛上漲。清廷對澳門的土地一直嚴格進行管理。在澳門葡人發給香山縣丞的公函中，屢有葡人每年向香山縣繳五百餘兩地租的記錄。⁽⁴¹⁾中國官府文獻也多有記錄：“濠鏡澳地，我天朝憐給爾夷人居住，遞年僅收租銀五百十五兩。”⁽⁴²⁾因此，清廷嚴格規定，葡人不得在澳門買賣土地，未經中國政府批准也不得在澳門建造、改建和擴建房屋。葡人拆遷華人屋宇必須上報中國官府。中葡雙方發生有關房地產方面的糾紛，也必須由中國官府依據中國法律進行處理，葡方祇有執行權。從乾嘉時期對澳門房地產業的管理中可知，中國政府對澳門享有絕對主權的管理。

【註】

- (1) 陳子龍輯：《明經世文編》卷三五七，中華書局，頁3835。
- (2) 印光任、張汝霖：《澳門記略》，廣東教育出版社，1998年，頁60-61。
- (3) 暴煜：《香山縣志》卷九《藝文志》無祈年《巡視澳門記》。
- (4) 潘思渠：〈為敬陳撫輯澳夷之宜以昭柔遠以重海疆事〉，《澳門記略》，頁25。
- (5) (美)亨特：《舊中國雜記》，沈正邦譯，章文欽校，廣東人民出版社，1992年，頁160。
- (6) 康熙《香山縣志》卷十〈澳夷〉。
- (7) 葡萄牙東波塔檔案館藏、劉芳輯、章文欽校：《清代澳門中文檔案彙編》，澳門基金會，1999年，署澳門同知鄒為飭將南環公司違例添建樓房拆毀事下理事官諭，頁48。文中未注明出處，與此相同。
- (8) 署澳門同知熊為飭查山水園蕃人私建房屋事下理事官諭，頁49。
- (9) 香山知縣彭昭霖為奉廳牌飭禁止蕃人萬威羅碧在山水園私建房屋事下理事官諭，頁50。
- (10) 署香山縣丞鄭為勸拆毀蕃人萬威羅碧在山水園私建房屋事下理事官諭，頁50。
- (11) 香山知縣馬德滋為催飭查明澳門沿海一帶民人私築鋪屋以憑拆事下理事官諭，頁51。

- (12) 判事官眉額帶曆為勸拆毀關前等處篷寮事高闔澳民人書抄件，頁36。
- (13) 香山知縣堯茂德未嚴飭毋得擅令蕃役拆毀關前等處篷寮事下理事官諭，頁33。
- (14) 香山知縣彭昭麟為毋得擅行督率黑奴押拆篷寮事下理事官諭，頁35。
- (15) 署澳門同知熊為飭差押拆關前等處篷寮事行理事官牌，頁36。
- (16) 理事官為勸說關前等處寮民自行拆除占搭篷寮事啟稿，頁38。
- (17) 理事官為懇請轉呈兩廣總督飭令押拆關前等處占築篷寮鋪屋事呈按察使稟稿，頁42-43。
- (18) (41)理事官為飭禁漆堦等在草堆街白地起造鋪屋事呈香山縣丞稟(附批)，頁29。
- (19) 沈之奇著，李俊等點校《大清律例輯注》，法律出版社，2000年，頁689。
- (20) 張甄陶：〈澳門圖說〉，摘自《澳門問題史料集》(上)，頁467。
- (21) (瑞士)龍思泰著、吳義雄譯：《早期澳門史》，東方出版社，1997年，頁72。
- (22) 兩廣總督百齡等奏報酌籌華夷交易章程折，嘉慶十四年四月，趙雄、李國榮主編：《明清時期澳門問題檔案文獻彙編》，人民出版社，1999年，頁743。
- (23) 印光任、張汝霖：《澳門記略》，頁28。
- (24) 香山縣丞潘世綸為宋亞曉承修原蕃官拜把房屋查與原圖不符事下理事官諭，頁27。
- (25) 容平立承接風順廟泥水修葺合約，頁57。
- (26) (31)香山知縣許敦元為蕃人若瑟山多藉詞修整逼遷三層樓租戶事下理事官諭，頁258。
- (27) (34)香山縣丞吳兆晉為飭百文將葉羅氏鋪屋照舊收租毋得加租取回事下理事官諭，頁275。
- (28) 香山知縣彭昭麟為飭百文將葉羅氏鋪屋照舊收租毋得盤踞事下理事官諭，頁276。
- (29) 理事官為將林述蒼霸據鋪屋給遷蕃婦呈清朝官員稟稿，頁282。
- (30) 施白蒂：《澳門編年史》，澳門基金會，1995年，頁146。
- (32)《清會典事例》卷五一，禮部二二朝貢，中華書局影印，頁919。
- (33) 亨特：《舊中國雜記》，頁169。
- (35) (39)澳門同知馬澎為飭查稟覆張老濟等與前理事官萬威比哩等租務糾紛事行判事官割，頁280。
- (36) 香山知縣彭昭麟為再催飭查民人偽造屋約占收租銀事下理事官諭，頁270。
- (37) 香山知縣狄尚綱為蕃人瘦鬼逼遷王岱宗鋪屋事下理事官諭，頁265。
- (38) 署香山縣丞王為飭查蕃婦臘度與黃亞秋租屋糾紛事下理事官諭，頁263。
- (40) 香山知縣許乃來為飭查萬威與張譚氏租屋糾紛事下理事官諭，頁262。
- (42) 香山知縣彭昭麟為飭百文將葉羅氏鋪屋照舊收租毋得盤踞事下理事官諭，頁277。