



MAN BU DI GUO
SHI DAI CONG SHU
漫步帝国时代丛书

千年樓市

穿越时空去古代置业

QIAN NIAN LOU SHI

李开周 / 著



廣東省出版集團
花城出版社



MAN BU DI GUO
SHI DAI CONG SHU
漫步帝国时代丛书



千年楼市

穿越时空去古代置业
QIAN NIAN LOU SHI

李开周\著

广东省出版集团
花城出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

千年楼市：穿越时空去古代置业 / 李开周著.
—广州：花城出版社，2008.11
ISBN 978-7-5360-5552-0

I. 千… II. 李… III. 随笔—作品集—中国—当代
IV. I267.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2008) 第 165094 号

责任编辑：文 珍
技术编辑：易 平
封面设计：礼孩书衣坊

出版发行 花城出版社
(广州市环市东路水荫路 11 号)
经 销 全国新华书店
印 刷 广州市官侨彩印有限公司
(广州市番禺区石楼)
开 本 889×1194 (毫米) 20 开
印 张 15.2 1 插页
字 数 260,000 字
版 次 2009 年 1 月第 1 版 2009 年 1 月第 1 次印刷
印 数 1—5,000 册
定 价 32.00 元

如发现印装质量问题，请直接与印刷厂联系调换。

购书热线：020—37604658 37602819

欢迎登陆花城出版社网站：<http://www.fcph.com.cn>

何处堆放存书

梁文道

业书多年，总听不惯人家来责备自己这一行业。最近老有人责备书价太贵，我总是起而辩解：像我这样的老弱病残，靠退休金存活，居然还买得起书。当前的麻烦是尽管买得起书，但买不起存书的房子，弄的家里杂乱不堪，家人怨声载道。这一来，就把人们对出版行业的责备，轻轻地转移到潘石屹兄等地产行业工作者身上去了。

再说一个故事：香港一位书业老板罗先生，一人在书库里整理存书，一不小心，给书砸倒在地，去世多时才为人发现。天下大概也只有书店老板才会自己去整理存书。这不只是由于财力，更主要的是出于兴趣。你想想，成天价在书堆里钻来钻去，其乐为何如？！鄙人六十多年前未从事书业时，就已羡慕此中乐趣。也因此，当老朋友陈冠中兄著文描述罗君被书“掂中”时，我起初以为只是被书碰了一下，何尝想得到那香港话里的“掂”字竟也可指“击毙”呢！从这故事我们可以体会到，尽管存书与有限空间有矛盾，人们仍然乐与同书周旋，即使贵为书业老板。

还想举例贬低房地产事业。那就是不断听到京沪的零售书商抱怨：房租太贵，书店开不下去。就地产商说，租给餐厅和书店当然是一个价，可是偏偏书业利润太低，占地又相对地要多一些。那这亏就吃大了。

好了，说了太多地产行业的坏话，这方面的朋友要大不高兴。但

是，估计这也不是他们有意如此。购书大量而又要存放得当，在古代大概也是侈靡之举。唐宋的贫下中农想来是不会有书房的。因此，做一个当代人而又好书赛过好色者，只能坐卧书堆之中，去空想房市将来会日益有利于自己。在当前，最好办的事，是去一读李开周先生的大作：《千年楼市》。李先生写这书似乎原本就不在教你在时下如何经营这一行业，然后至少让你多放若干存书。他这书的副题原本就是：穿越时空去古代置业。穿越时空——这是好读书的人最爱干的事。

你一边苦于存书无处可放，弄得自己焦头烂额；一边却去“穿越时空”，设想自己在唐代如何置业。这时，尽管头上是书，脚下是书，苦楚无比，但也还是其乐融融，因为见到了千百年以前人们原本就在为此奔波不已，辛劳备至！

苦也罢，乐也罢，只要天天可以穿越时空，远观千百年前盛事，也就是说可以读书，而同时又不被自己的存书“掂中”就是！

二〇〇八年十一月·北京





目 录 <<<

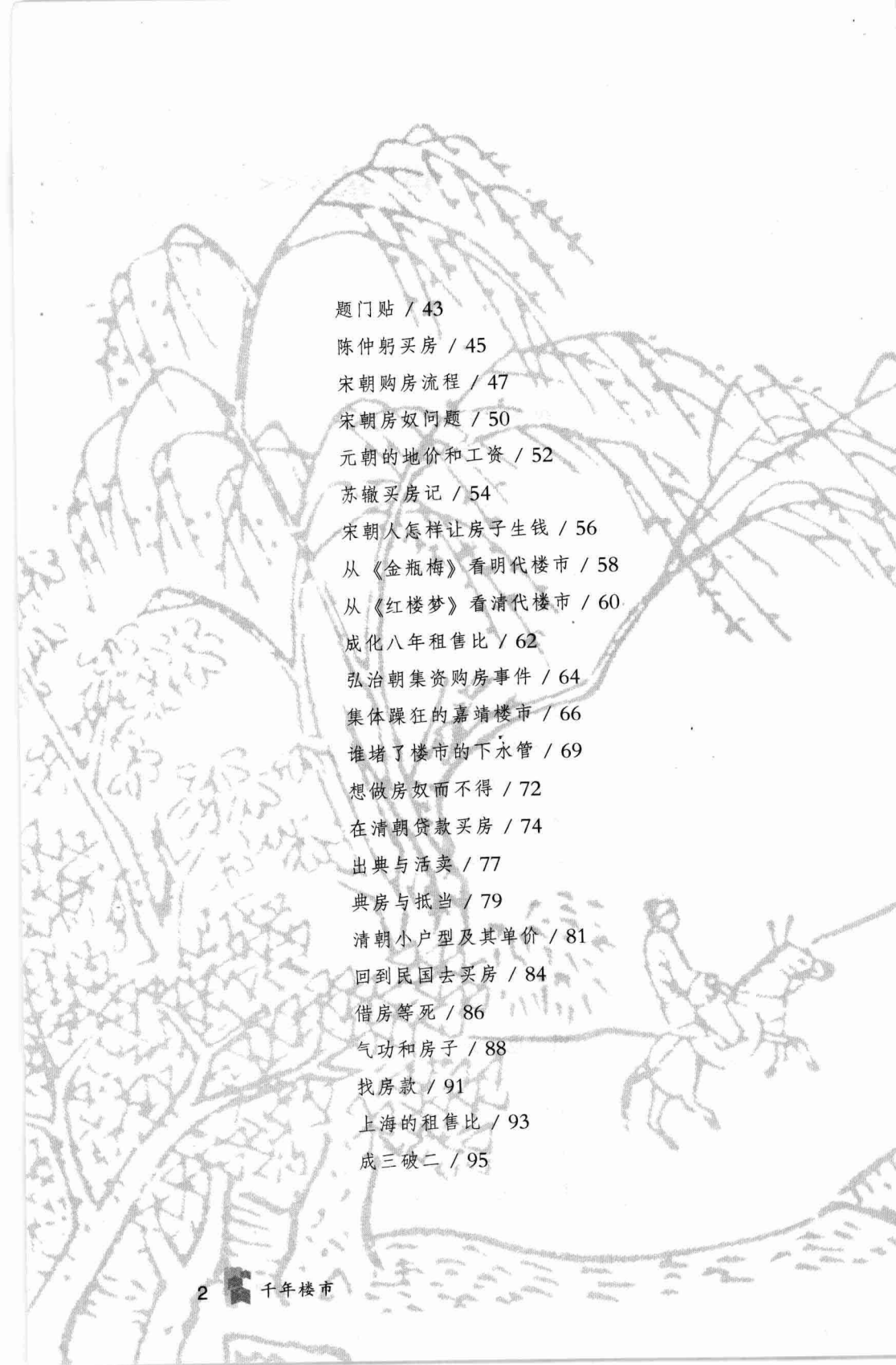
建造与开发

- 记一次征地事件 / 3
- 元丰六年的拆迁补偿 / 6
- 宋朝的环评 / 8
- 太监包工 / 10
- 报数与报价 / 12
- 房子齐步走 / 15
- 北魏第一高楼 / 17
- 个性的房，手工的鞋 / 19
- 水边的商铺 / 21
- 在意念中完成开发 / 23
- 在元朝自主建房 / 25
- 窦父治生 / 28
- 择日动工 / 30
- 太岁头上动土 / 32

楼市也疯狂

- 西周的地价 / 37
- 居延房价 / 39
- 南北朝的房价 / 41





题门贴 / 43
陈仲躬买房 / 45
宋朝购房流程 / 47
宋朝房奴问题 / 50
元朝的地价和工资 / 52
苏辙买房记 / 54
宋朝人怎样让房子生钱 / 56
从《金瓶梅》看明代楼市 / 58
从《红楼梦》看清代楼市 / 60
成化八年租售比 / 62
弘治朝集资购房事件 / 64
集体躁狂的嘉靖楼市 / 66
谁堵了楼市的下水管 / 69
想做房奴而不得 / 72
在清朝贷款买房 / 74
出典与活卖 / 77
典房与抵当 / 79
清朝小户型及其单价 / 81
回到民国去买房 / 84
借房等死 / 86
气功和房子 / 88
找房款 / 91
上海的租售比 / 93
成三破二 / 95



租房时代

- 在唐朝租房 / 99
- 在《水浒》里租房 / 101
- 帝制时代的廉租房 / 103
- 宋朝住房自有率 / 105
- 典不到的河房 / 107
- 二房东的小竹筒 / 109
- 宁羨房东不羨仙 / 111
- 咱们房东有力量 / 113
- 有多少才子佳人都成了房东 / 115
- 干部租房 / 117
- 公房出租 / 119
- 公租房金及其去向 / 121
- 免房租 / 123
- 谢礼银 / 125
- 头陀苦行与不买房运动 / 127

住房政策

- 西周售房合同 / 131
- 汉代财产税 / 133
- 西汉大分房 / 135
- 悬钱立券，家园豁免 / 140
- 均田法，小产权 / 142



后唐的楼市调控 / 144
宋朝的住房救济 / 146
田宅充公 / 148
赐宅 / 150
一份契约里的元代房政 / 152
严禁干部买房 / 154
想卖房先送礼 / 156
明太祖的国六条 / 158
帝国的契税 / 160
利玛窦缴契税 / 162
房产估价在明朝 / 164
整过桥 / 166
千年物业税 / 169
小产权的盐 / 171
当第二套房成为时尚 / 175
雍正版售房合同 / 177
最牛是房牙 / 179
捆住房子 / 181
卖房不破租 / 185
公摊部分 / 188
卖房先问亲邻 / 190
由当铺想起第二套房贷 / 193
丢了合同，没了权证 / 196
康熙朝的物业税 / 198
宋朝的售房合同 / 200

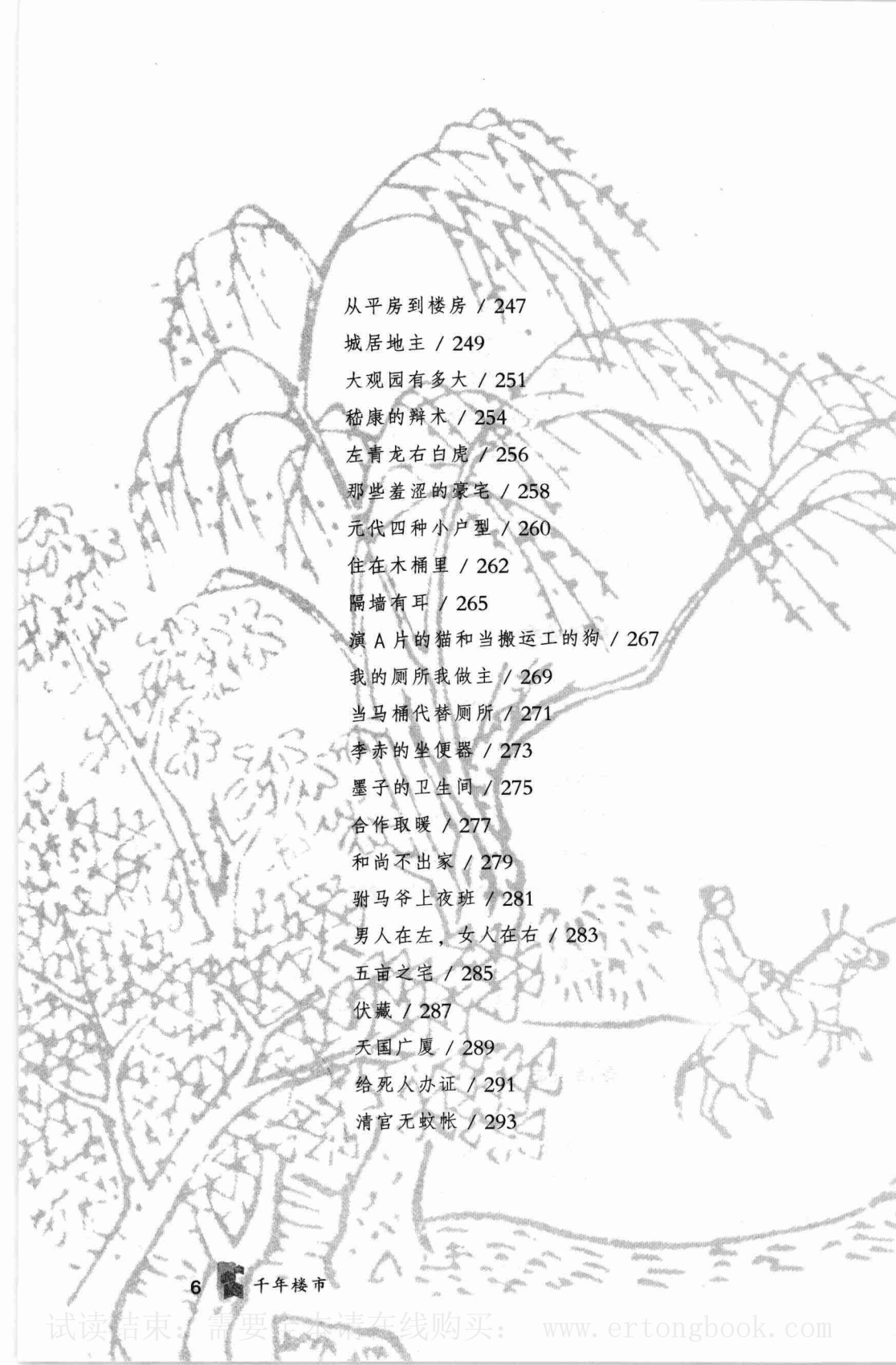
- 
- A traditional Chinese ink wash illustration of a landscape. It features several large, gnarled trees with dense foliage, rendered in a sketchy, expressive style. In the lower left, a small figure is visible, possibly a person or a deity, standing near a fence or a path. The overall composition is vertical, typical of a book cover or endpaper.
- 亲房帖 / 202
万历年间买房过户 / 204
分割避税 / 206
灾后葺屋银 / 208
Faculty Tax / 210
星级衙门 / 212
爱护公物 / 214
铁打的衙门流水的官 / 216

居住环境

- 蛆缸里居住 / 221
树上的禅师 / 223
外城的卫生 / 225
骑黄马戴口罩 / 228
跟着房子去旅行 / 230
从城市农业到社区农业 / 232
肥遁 / 234
万历复活 / 236
当居住变成赛跑 / 238

家居生活

- 天子坐明堂 / 243
桃花岛，燕子坞 / 245



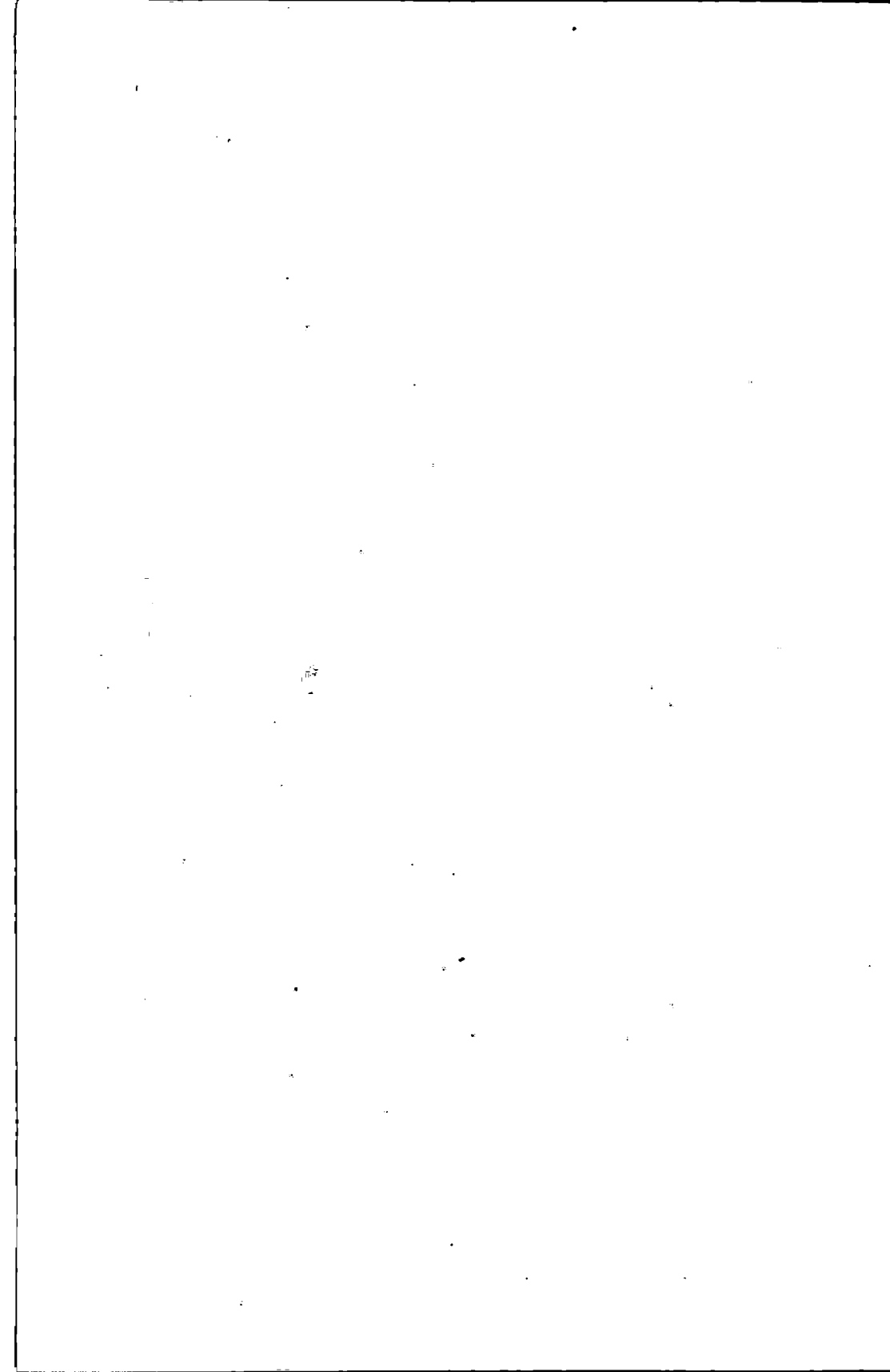
从平房到楼房 / 247
城居地主 / 249
大观园有多大 / 251
嵇康的辩术 / 254
左青龙右白虎 / 256
那些羞涩的豪宅 / 258
元代四种小户型 / 260
住在木桶里 / 262
隔墙有耳 / 265
演 A 片的猫和当搬运工的狗 / 267
我的厕所我做主 / 269
当马桶代替厕所 / 271
李赤的坐便器 / 273
墨子的卫生间 / 275
合作取暖 / 277
和尚不出家 / 279
馱马爷上夜班 / 281
男人在左，女人在右 / 283
五亩之宅 / 285
伏藏 / 287
天国广厦 / 289
给死人办证 / 291
清官无蚊帐 / 293

建造与开发



造瓦：

明刊本《天工开物》插图，右边一人在用铁弓刮泥，左边一人在用模具制坯，显示了造瓦的两道工序。古时建筑多以手工打造，离住宅工厂化非常遥远，效率极低，工期极长，故此宋人袁采说：造屋宇，最人家至难事。



记一次征地事件

漆侠写《宋代经济史》，为了证明封建官僚对劳动人民剥削压迫之惨重，专门讲了一案例：说是宋理宗绍定三年，时任某府某县一把手的陆子遹陆知县，征用农民土地六千亩，然后按每亩一万文的价格，出让给开发商。征用土地要补偿，陆知县定的补偿标准，每亩只补五百文，和出让价格比相差二十倍。失地农民当然不干，去找陆知县讲理，陆知县不接待，他们就上访，告到宰相史弥远那里。史宰相先是大骂地方官胡闹，把好好的政策念歪了，然后当着大家的面，给陆知县写了封信，让他改正错误，秉公办理，最后一一握手，送大伙回去。这些上访者高高兴兴回到家，等到的却不是合理的土地补偿，而是陆知县带来的捕快和弓手，所有上访的，以及在下面起哄的，都被点了名，牵了牛，拆了屋，烧了房，和父母兄弟老婆孩子一起，进了学习班，用大粪灌了个溜够。从学习班出来，还有人纳闷，不明白史宰相的亲笔信为啥不顶用，一打听才知道，原来人家史宰相就是买地的开发商。这回彻底服了，乖乖地交出地契，乖乖地在协议书上签字。至于补偿，原先是有的，大家偏要闹，把陆知县惹火了，一分钱也没给。

史弥远大家都知道，南宋有名的奸相。南宋绝大多数高级干部对买地都有强烈的爱好，史宰相作为高级干部之首，买地也算合乎情理。那个陆子遹陆知县，《宋史》无传，本人名气不大，他爸爸却是

赫赫有名的陆放翁。不过这厮征地不给钱，还下狠手治老百姓，丢了他爹的脸。所以跟他同时代的诗人刘宰骂道：“放翁自有闲田地，何不归家理故书？”另一个词人魏了翁也骂，说他“巧取豪夺，大伤阴德，亏负乃父多矣”。

但“阴德”这玩意儿是虚的，史弥远不怕别人给他戴“奸相”帽子，陆子遯也不怕“亏负乃父”。在上述案例中，通过这次土地征用，史宰相和陆知县都捞了不少好处。还记得绍定元年，史弥远在临安城郊买地二十五亩，支付价款二百万文，每亩花了八万；这回从陆知县手里买地，每亩只花一万，总共六千亩地，一下子省了四个亿。而陆子遯按每亩一万出让土地，补偿款是零，又不用什么三通一平，六千亩地卖六千万，完全是白赚。这六千万，本级财政存一点，上级主管送一点，再给办学习班的县尉、捕头们分一点，剩下的，当然要塞陆知县腰包的啦。这只是从经济上计算，还有政治上的好处：陆知县让史宰相省下四个亿，又用雷厉风行的手段平息了上访事件，史宰相会忘了他吗？当时三年一大计，五年一迁转，大计就是考核，迁转就是换届，不管考核还是换届，史宰相都会关照一下吏部：“那个谁，精明干练，很有魄力，放翁家的千里驹嘛，回头你们研究一下。”陆知县还不嗖嗖地往上窜？

当然，陆知县取得这些好处，并非完全没有风险。按照大宋律条，官府征用私田而不给补偿，或者补偿低于市价，属于“在官侵夺私田”罪，侵夺一亩以内，受杖六十；超过一亩，受杖七十；三亩以上，杖一百；超过五亩，徒一年半。“杖”是往屁股上抡板子，“徒”就是劳改，陆子遯强征民田六千亩，抡板子能把他屁股打烂，劳改能让他把牢底坐穿，真要有人告到刑部，风险还是蛮大的。但律条是律条，现实生活是现实生活，他老兄办上几期学习班，哪个皮痒的敢上访？即使上访了，还有史宰相撑腰呢，刑部官员敢定罪，不要前程了他。

卢梭说过，每个官员身上都有三种意志，一种是人民的意志，一种是上级的意志，一种是他自己的意志。陆子遯身上也有这三种意志。我查南宋方志，发现此人刚做官时，“兴办学校，习行礼仪，习俗顿革，民赖以安”，兢兢业业做了不少好事。为什么后来变坏了呢？

我能给出的解释是：陆子遹刚开始还是生手，以为上有朝廷，下有百姓，人人都能监督他，如果做好官，朝廷提拔，百姓拥护；如果做坏官，朝廷处罚，百姓检举。所以还是做好官更好。换言之，他必须服从上级的意志和人民的意志，才能达成他自己的意志。可是做到后来，终于明白上级的意志跟他是否清正廉明并没有必然联系；至于人民的意志，百姓们人数虽多，却不掌握选票，基本上可以忽略不计。既然这两种意志都不用服从，那么他自己的意志就蹦出来了，升官还是发财，招数多着呐。

为了避免官员们只服从他自己的意志，卢梭设计了一套双重监督系统，在这套系统里，仅凭上级考察不作数，一个官员的前程还决定于老百姓的选票。无论西方世界还是我们这儿，这套系统都在使着，尽管使用效果各有差别，但象征地不给钱这样的荒唐事儿毕竟不多了。可是您得明白，陆子遹活在南宋，拉他进双重监督系统是不现实的。设身处地替那些失地农民想一想，他们只有一个办法好使：多打通几条“言路”，也就是现在说的“信息披露渠道”。姑且想像一下吧，南宋农民又是上访又是找媒体，南边大理、北边大金、东边高丽、西边西夏，海外的记者都齐了，如此这番一曝光，史弥远想捂也捂不住，为了照顾形象，也得把陆子遹关进去。

作者自注：

① 上述案例出自俞文豹《吹剑录外集》，经漆侠引用以后，在经济史界人所共知。

② 据俞文豹记载，陆子遹是在江苏常州溧阳县做官，征的是溧阳县福贤乡的地，面积确实是六千亩，出让价按“十千一亩”，补偿价按“一千二亩”，实际补偿为零，陆知县“逼写献契，而一金不酬”。

③ 失地农民上访回家，“子遹会合巡尉，持兵追捕，焚其室庐，遂各就擒，寘囹圄，灌以尿粪。”关于扒房烧屋关小黑屋灌大粪这段，俞文豹写得形象之极，读来颇为亲切。

④ 文中说绍定元年史弥远在临安买地，出自《咸淳临安志》卷79，寺观五。溧阳是小地方，地价不能跟临安比，但为了突出主题，这里姑且用之。彼时溧阳隶属建康府，据《景定建康志》卷28“立义庄”条，宋理宗淳佑十一年，建康府的地价是每亩六万八千七百文，也算接近临安府。

⑤ 文中还提到南宋对官府侵占民田的惩罚条例，出自《宋刑统》卷13。

元丰六年的拆迁补偿

北宋九朝，一百六十余年，在首都东京汴梁，先后实施过这么几个大项目：雍熙二年九月，宋太宗改建楚王府；景德四年八月，宋真宗建造凯旋亭；景佑二年十月，宋仁宗为百官新建住房；元丰五年腊月，宋神宗为列祖营造神殿；元丰六年正月，杨景扩建内城；崇宁五年二月，蔡京扩建外城。

这些工程，动作都不小，有的要拆迁民宅，有的要占用耕地，按理说，政府得掏掏腰包，给被拆迁、被占用的权利人一些补偿才对。但是很奇怪，除元丰六年扩建内城那回还像模像样地提到拆迁补偿之外，别的工程在预算里根本就没这一项。举例言之，雍熙二年，宋太宗改建楚王府时，共迁出机关三处和居民六户，没给人家一分钱的安置费；景德四年，宋真宗建造凯旋亭时，在开封以西、洛阳以东，绵延占地数百顷，大部分是农田，也没给人家一分钱的补偿费。

当然，象征性的补偿还是有的，通常是在另一处地方，指一片空地，让拆迁户自己去盖房子，同时减免物业费若干年；以及从官田里划出等量的耕地来，交给土地被征的农民，作为口分田，同时减免农业税若干年。这种补偿，现在叫作“实物安置”。实物安置并不是不好，只是当时的安置办法很难保证拆迁户生活水准不下降。这一点，也不用拆迁户喊冤，国家领导自己就清楚。譬如宋太宗，他几次想扩建宫城，一见图纸