



李开周 著

民国房地产战争

民国人买房难与易

国民政府怎样打击炒房

从鲁迅买房看民国楼市

中山的征地思想

上海三联书店



李开周 著

民国房地产战争



上海三联书店

图书在版编目(CIP)数据

民国房地产战争/李开周著. —上海:上海三联书店, 2012. 11

ISBN 978 - 7 - 5426 - 3959 - 2

I. ①民… II. ①李… III. ①房地产业—经济史—中国—民国—通俗读物 IV. ①F299.29 - 49

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2012)第 234629 号

民国房地产战争

著 者 / 李开周

责任编辑 / 王笑红

特约编辑 / 张向玲

装帧设计 / 豫 苏

监 制 / 李 敏

责任校对 / 张大伟

出版发行 / 上海三联书店

(201199)中国上海市都市路 4855 号 2 座 10 楼

网 址 / www.sjpc1932.com

邮购电话 / 24175971

印 刷 / 上海当纳利印刷有限公司

版 次 / 2012 年 11 月第 1 版

印 次 / 2012 年 11 月第 1 次印刷

开 本 / 889 × 1194 1/32

字 数 / 150 千字

印 张 / 6.25

书 号 / ISBN 978 - 7 - 5426 - 3959 - 2/F · 633

定 价 / 28.00 元

目 录

导读	001
缘起:为什么写这本书	003
书名:为什么叫“战争”	006
体例:关于注释和扩展阅读	008
内容:时光在倒流	010
第一章 民国房地产战争	013
引言:蚊子叮咬抓痒器	015
从天地会说起	018
义军制造难民	020
第一个房产牛市	021
扩展阅读:刘丽川致各国领事函	023
开发商是打出来的	024
太平天国一亡,上海楼市就崩盘了	026
辛亥牛市	026
黄楚九的烂尾楼	027
西南联大和昆明楼市	029
扩展阅读:抗战时的昆明房客	034

陪都时代的重庆房荒	037
战争抬高房价是历史规律	041
扩展阅读:抗战时难民是怎样涌进租界的	042
硝烟过后,必有房荒	045
扩展阅读:纽约也在闹房荒	046
战时的婚房需求	047
用刺刀把房价挑起来	050
用炸弹把物业费轰上天	051
抗战时期怎样选房	054
抗战时期怎样装修	056
第二章 民国的征地和拆迁	061
日军在中国怎样征地	063
汪伪在广州怎样征地	066
伪满在东北怎样征地	067
降低了谁的发展成本	070
孙中山的征地思想	071
法律是法律,现实是现实	073
扩展阅读:中华民国土地征收法	077
南京大方巷征地事件	082
从保路运动到毁路运动	085
全国的情形	089
昆明的拆迁	091
野蛮拆迁是一项光荣传统	093

国民党纵火烧屋	094
租界当局也很无耻	097
拆到了死人头上	099
并不是所有的钉子户都吃亏	101
第三章 从鲁迅买房看民国楼市	103
鲁迅买房很谨慎	107
民国楼市很混乱	112
比鲁迅还谨慎的购房者	113
民国也能分期和按揭	115
贷款利息特别高	117
曾经很便宜的北京四合院	118
曾经很便宜的北京地皮	121
鲁迅为什么很晚才买房	122
普通人买房难不难	125
扩展阅读：一个民国白领的家庭账本	127
迁都以后的南京楼市	130
大屠杀前夕的南京楼市	133
天津房价因何崩盘	136
房价受意念控制	138
上海的房价被炒到了天上	139
广州的地王比今天还贵	142
民国的中介费	144
民国的契税	147

苛捐杂税知多少	148
民国的房产税	149
第四章 民国房荒和廉租房	153
民国青年的租房生活	157
民国大腕的租房生活	160
南京的房荒	165
其他城市的房荒	168
扩展阅读:迁都以前的北京房价	170
房荒导致节育	172
房荒诱发自杀	173
农民工进城	175
扩展阅读:民国农村有多苦	177
贫民窟遍地开花	180
飞檐走壁和穿墙术	182
装不起自来水	184
活死人店	185
军阀的不动产	187
富商的不动产	189
民国也有温暖	190
民国的廉租房	191
什么样的人能申请廉租房	193
尾声:对空置房的打击	194



导 读

缘起：为什么写这本书

佛家讲因缘，认为诸法皆由因缘和合而生。换句话说，无论一个东西的形成，还是一件事情的发生，都是因为某些因素凑到一起来了。

这本薄薄的、不起眼的小书之所以能出炉，就是因为很多看似不相关的因素偶然凑到了一起。

我原本是学理工的，毕业后做测量和预算，还参与过一些地方的土地规划，是一个没有编制的技术人员，平日最大的乐趣，是写各种各样的小程序。例如制图，需要把测量误差合理分配到图纸上去，而那时利用现有的软件做不了这个工作，我就写一个“平差计算器”，完了把所有坐标导入，一敲回车，问题解决了，于是关机，于是傲然四顾，瞧着同事们还在加班，幸福感油然而生。

那时候，我的理想是考一个资格证，做专业的程序员，从没想过有一天会写文章，更没想到去写书，即使写，也不会写《民国房地产战争》这样的书。

工作两年后，专业程序员的理想还没实现，某天上班，一师兄拿份报纸向我显摆：“瞧，我媳妇的报纸！”那是一家报纸的副刊，师兄的夫人正是那个副刊的责编。我看了以后说：“这样的文章我也会写啊！”他说：“那你还不写？”我就写了一篇鬼故事，让师兄转给师嫂，结果发表了。

我很兴奋，感觉写文章不比写程序难，还有稿费拿，就继续写下去。写了半年，在网上看见北京一家报纸找人写专栏，准备了四篇稿子发过去，编辑认可了，从此开始给这家报纸写专栏。

2006年5月，连续写了大半年的专栏以后，感觉写东西也能养活自己，而且时间还很自由，就把工作辞了，改行职业撰稿人。

写专栏需要固定的选题，我花了很长时间琢磨国内报纸的版面，发现所有的选题都有人在写，除了“房地产历史”这一块。房地产属于经济领域，我念大学时就对经济感兴趣，历史则是我的阅读偏好，打小就喜欢，所以就选了“房产史”作为以后写专栏的主攻方向。然后每天跑图书馆，翻读正史，翻读野史，翻读墓志，翻读方志，翻读别人辑录的契约文书，翻读古代名人的信札、日记、行状、年谱和诗集，从中寻找跟房地产有关的部分，抄录下来，回去慢慢研究。

中国古人重视历史，但是不重视数字，关于地价和房价的文献，关于不动产交易的记载，鸦片战争以前似乎从来就没有专书问世，要想从浩瀚古籍里把握以往楼市的轮廓和细节，绝对不是一件轻松的事情。惟其不轻松，做起来才更有“技术含量”，身为一没钱财二没地位只有通过炫耀技术来满足虚荣心的老派青年，我愿意花力气阅读海量文献，并从中发现一些别人不愿意关注或者不屑于关注的东西。

一边发现，一边把那些发现写成专栏，就这样给《新京报》写了两

年半的“千年宅事”，给《深圳商报》写了两年的“千年房事”，给《南方都市报》写了一年半的“民国房事”。

写专栏光靠读书是不行的，还得实际调查。在民国时代生活了大半生的齐如山先生讲过治学的方法：

大家总是靠着几本图书，皓首穷经，一辈子不管别的事情，其实真正研究经学，永远不会离开社会。如顾亭林为研究经学，各处去访问，郝兰皋著《尔雅义述》，也多靠实地调查。若要研究一国的政治，更是需要察看社会中的情形及政治的实际，才能洞知其真相，若研究其法律及公文等，那是不能真知道，且是绝对靠不住的。

我非常佩服齐如山先生的见地。

从2007年开始，我试着通过不同途径跟开发商接触，给他们做楼书，给他们的内刊写专栏，拿着罗盘帮他们的策划人员做风水（这是我的另一个业余爱好），目的就是尽可能弄清楚现代楼市是怎么回事儿，以便对古代楼市有更深入的理解。

古代楼市跟现代楼市当然有太多不一样，但是古人和今人的性情是一样的。我坚信我们都是古人诈尸，都是今之古人，时代虽然变了，我们自私、奸诈、愚昧、短视的人性没有变。

在跟开发商接触的过程中，聊起我所知道的古代楼市，并把以前写过的《千年楼市：穿越时空去古代置业》（这是2009年的一本专栏集子）给他们看，他们很感兴趣，有位说：“民国离我们最近，你怎么不写写民国的房价啊？”我怦然心动。那时是2010年，出版界正猛刮民

国风，写这样一本书，既结合时代热点（房地产），又符合出版潮流（民国热），值得一写。

于是重点搜集与民国楼市相关的文献，边搜集边整理，两年以后，有了这本《民国房地产战争》。

以上叙述很啰嗦，可做简单概括：

假如不是单位里那个师兄炫耀他媳妇做的版面，我想不到去投稿；假如当初不投稿，我不会知道写专栏也可以作为谋生手段；假如写专栏不能谋生，我不会有时间泡图书馆；假如不泡图书馆，我没办法从海量文献里整理出“房产史”的轮廓；假如不整理出“房产史”的轮廓，我不可能去写《千年楼市：穿越时空去古代置业》那本书；假如不写那本书，开发商不可能建议我写民国房价；假如没有人建议我写民国房价，我绝对没有动力来写这本《民国房地产战争》。

这就是佛家说的因缘。

书名：为什么叫“战争”

这本书是写民国房地产市场的，直白一点儿的书名，应该叫“民国房地产”。为什么又在后面加上“战争”两个字呢？

原因有三：

第一，民国是个经常打仗的时代，在那个时代，过日子离不开战争，房地产市场也离不开战争。

比方说，很多地方楼市正火，一炮打过来，土著出逃，移民返乡，有房的低价抛售，没房的不再认购，房价和地价像烧饼上的芝麻一样簌簌往下掉，新建商铺空关，在建住宅停工，开发商债台高筑，房地产

市场崩盘。而另外一些区域呢，本来没多少购房需求，就因为其他地方都在打仗，这里成了和平孤岛，难民像潮水一样涌过来，有钱的四处买房，没钱的四处租房，把那里的房价和房租抬高了，把那里的楼市捧红了。

甭说房价、地价和房租经常受战争影响，就是民国人的居住习惯也深受战争影响。多数民国人宁可租房也不买房，为何？相当重要的一个原因，就是怕辛辛苦苦大半生买下的一所房子被一个炸弹炸成平地，保险公司又不包赔，岂不亏大了？所以无论有钱人还是没钱人，每到一个城市定居，都是租房的多，买房的少。

民国人的这种居住习惯进而又影响了房产商的开发模式。在民国，建成房屋对外出售的房产公司只占一小部分，无论是不远万里来中国淘金的犹太开发商，还是本小利薄租地建房的本土开发商，也无论是开发商业地产，还是开发住宅项目，都偏好于出租而不是出售，因为这样才迎合消费者需求。而消费者为什么会偏爱租房而不是买房呢？因为老是有战争。

既然战争对民国房地产市场影响如此之大，当然应该给这本书取名叫“民国房地产战争”了。

第二，“战争”这个词能迎合多数读者的阅读偏好。

咱们人类天生喜欢看热闹，尤其喜欢看打架（只要流的不是自己的血）。如果您喜欢交战双方的某一方的话，还能把自己代入进去，在观看的同时设想是自己在打架，把另一方打得头破血流跪地求饶，获得铺天盖地的自豪感。因为这些缘故，武侠小说曾经很火（便于把自己代入），战争大片一直很火（打架的场面很大）。所以我想，“民国房地产”这个书名一定没有“民国房地产战争”吸引眼球。

靠书名来吸引眼球，是“标题党”的一贯做法。我知道很多朋友对标题党没好感，可是书市上每年涌现那么多新书，要是连书名都不能吸引眼球，大伙连翻开看一眼的兴趣都不会有，是不是？

第三，在这本书之前，已经有好多书以“战争”为名了。

您上网搜一下，《货币战争》、《粮食战争》、《欧洲贸易战争》、《中国房地产战争》……琳琅满目，俯拾皆是。这些书，内容跟战争无关，但都缀了“战争”的尾巴，我非始作俑者，不怕有人骂。再说了，这本书谈的核心内容就是战争对民国楼市的影响，标题很切实，也不用怕有人骂。

体例：关于注释和扩展阅读

我不是学者，这本书也不是学术著作，但是学术书里常见的东西，例如注释，例如图表，例如考证细节，在这本书里一样也不缺。某些页面上注释的字数，可能比正文还要多。

之所以要给正文加上这么多注释，一是为了避免侵犯他人的著作权，二是为了证明说话有根据。

本书援引了一些文献，也使用了一些数据，这些文献和数据绝大多数出自民国时代，作者基本上都故去了，可以称之为“死人说的话”；还有极少数资料见于建国以后，作者以及提供者大多建在，可以称之为“活人说的话”。佛家讲究世法平等，无论死人还是活人，都要以诚敬之心对待其著作权，凡是引用别人研究成果的地方，注释里都要一一标明出处。

另外这本书讲述了很多神奇现象（例如民国也有炒房，也有按

揭,也有大学生做蚁族),提出了一些大胆结论(例如战争抬升房价是历史规律,影响房价的是社会心理而不是供求关系,民国北京的居住成本在各大城市中排名靠后),如果没有详细的论证过程,如果不注明每一项叙述的文献来源,您会以为我在信口雌黄呢!

您认为我信口雌黄也不要紧,怕的是您会把这么一本含金量和性价比都很高的好书(看完这本书您就会发现,我这么吹嘘决不过分)当破烂一样扔掉,那您就亏大了。

作为一个喜欢阅读的人,我觉得注释还能在阅读中起到“超链接”的功能,让大伙在阅读一本好书的同时,发现更多的好书。譬如说,您读《民国房地产战争》第一章读得兴趣盎然(请允许我这么作这样一个一厢情愿的假设),那您极可能也会对《赫德日记》、清人笔记、日本漫画作品 *Emma Victorian Guide* 和天地会档案产生兴趣,因为后面这些书籍或资料都是本书第一章的“立论依据”,是注释里一再显示的“超链接”。

当然,每个朋友都有自己的阅读习惯和阅读偏好,没有考据癖的读者对注释不会感兴趣,他们更偏爱平滑的阅读,不想被注释打断。我尊重这种阅读习惯,并建议持这种阅读习惯的朋友连“扩展阅读”部分也一并跳过去不读。

“扩展阅读”是我在本书某些章节后面附录的原始文献。

比方说,在“西南联大和昆明楼市”一节,谈到抗战时冰心和她的丈夫吴文藻在昆明市区租房,后来敌机轰炸昆明城,一家人只好离开市区,去呈贡租房。为了让那些喜欢探寻细节的读者了解敌机轰炸时房客逃难的场景,我就在这一小节后面追加冰心在昆明时期写的一篇逃难小说作为“扩展阅读”。

再比如本书第三章“从鲁迅买房看民国楼市”，谈到民国北京房价不高，但工薪阶层买房很难，原因是收入太低，除去日常开销，难有什么积蓄。为了让大伙弄清楚民国工薪阶层收入和支出的大概情形，我在《普通人买房难不难》这一节后面加了“扩展阅读”：“一个民国白领的家庭账本”。

本书正文是宋体，“扩展阅读”是仿宋体，不感兴趣的读者可以把楷体的页面翻过去，或者用墨涂掉。

内容：时光在倒流

如前所说，这本书不是学术书，因为我不喜欢学术表达（我相信多数读者也不喜欢），同样一件事，如果用人话就能讲清楚，干嘛非要用学术语言呢？

学术语言给人的感觉是严谨，但不表明所表达的内容真的严谨。这本书从头到尾都是浅显的大白话，但不表明书里的叙述和结论不严谨。我可以毫不脸红地对任何一个读者说：这是一部严谨的书。夸张的比方或许有，没有根据的论述一句也没有。

除此之外，它还是一本新鲜的书，一种不算僵化的历史叙述。僵化的历史叙述只关心政治，只关心战役，只关心生产力发展和生产力进一步发展，却一点儿也不关心人们吃什么喝什么以及住什么房子，而我始终认为，后者才是真正的历史。

这本书致力于挖掘真正的历史，例如民国也有合租，也有房奴，也有购房纠纷，也有开发黑幕，也有征地和强拆，也有浴血钉子户。这边升斗小民被惊人房价放逐到连八九平方米亭子间都住不上的地