



细说民国房中多少悲欢事

# 民国房事

李开周◎著

南方日报出版社  
NANFANG DAILY PRESS

# 民国房事

李开周◎著

## 图书在版编目 (CIP) 数据

民国房事 / 李开周著. — 广州 : 南方日报出版社, 2013. 1  
ISBN 978-7-5491-0740-7

I. ①民… II. ①李… III. ①房地产业—经济史—史料—中国—民国 IV. ①F299.29

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2012) 第 300795 号

MINGUO FANGSHI

民国房事

李开周 著

出版发行：南方日报出版社

地 址：广州市广州大道中 289 号

电 话：(020) 83000502

经 销：全国新华书店

印 刷：广州市怡升印刷有限公司

开 本：889mm×1194mm 1/16

印 张：15.25

字 数：250 千字

版 次：2013 年 1 月第 1 版

印 次：2013 年 1 月第 1 次印刷

定 价：30.00 元

---

投稿热线：(020) 83000503 读者热线：(020) 83000502

网址：<http://www.nfdailypress.com/>

发现印装质量问题，影响阅读，请与承印厂联系调换

## 序言 历史一直在重演

大伙常说：历史不会重演。其实历史一直在重演。

举个例子。

解放前夕，法币贬值，物价飞涨，再加上长期战争损毁房屋，市面上的住房供应严重短缺，各大城市的房价翻着跟头往上跳，工薪阶层不但买不起房，连租房都成了问题，急需政府出面调控。

政府调控了没有呢？调控了。国民党政府一方面出台“限租令”，限制房东任意高抬房租；一方面打击空置房，用加倍征收房产税的方式逼着家有余屋的业主抛售或招租；另一方面建设“平民住所”，也就是我们现在说的廉租房，让低收入家庭申请入住；还有的城市从西方国家引进了“住房合作社”，帮助市民团购住房和团建住房。多种调控手段组合出击，力度之大令人振奋。

我们不能说这些调控手段完全没有效果，但是它们并没有挡住房价进一步上涨的势头，在上海，在北平，在天津，在广州，在杭州，在宁波，房荒和住房难的情形依然存在。

更加让人失望的是，某些本来应该是帮助老百姓解决住房问题的政府救济，最后却沦为权贵们分赃的盛宴。像杭州，市政府牵头设立了“第一住宅合作社”，无偿划拨国有土地50亩，同时又通过“浙江省政府善后救济处”划拨了一大笔钱，交给贫困户自主建房。这是善政，对吧？结果呢，该合作社的100名“社员”竟然全是官僚！“省政府秘书长雷某”、“省交通处处长杨某”、“省合作管理处处长唐某”、“市政府秘书长徐某”……都参加了这个合作社，这些蛀虫拿着救济款，在公共的土地上轻松建成100幢别墅，然后每人分了一幢。

对社会现状有所了解的朋友读了上述案例，大概会产生一种时空错乱的幻觉，以为我说的不是民国，而是今天。因为大家知道，今天也是房价飞涨，也是

政府调控，也是要求地方政府建设廉租房，也是有一大批蛀虫在不停地、毫不脸红地吞噬着本该让弱势群体分享的救济指标和保障指标，例如限价房，例如经适房。

您说，这难道不是历史的重演吗？

拿解放前的房地产市场和现在比，当然有不同的地方：解放前开发商喜欢出租，现代开发商喜欢出售；解放前不流行买婚房，现代人流行买婚房；解放前房价飞涨在很大程度上是战争造成的，现在房价飞涨则跟战争完全没有关系。也有相同的地方：两个时代的住房保障都难以避免腐败，两个时代都活跃着一批炒房炒地的投机客，两个时代的房价跟同期的发达国家相比都不算高，但是由于国民收入太低的缘故，大多数人买房都很困难。我们不能说那些相同的地方都是历史在重演，但是我们确实实在住房问题上看到了历史重演的迹象。

从民国到今天，大半个世纪过去了，为什么已经过去的事情还会反复出现？因为人性有相似处，体制有相似处。只要我们贪婪、自私、愚昧、短视的人性不变，在住房上的投机冲动就不会消失，房价就会在超过多数人购买力且有大量空置房的情况下继续上涨，涨到某个顶点，崩盘就不可避免（民国天津和民国上海已经上演过两场大崩盘了），市场冷冻一段时间之后，还会继续上涨，继续投机，继续崩盘……如此反复，就像中国帝制时代“一治一乱”的周期循环。另外，只要我们的体制里还残留着滋生腐败的土壤，住房调控就无法真正落实，住房保障这块大蛋糕就总是会被权贵分掉。

我常跟朋友说：咱们都是古人诈尸，都是今之古人，咱们活在今天就是活在过去，体验旧朝就是体验今天，采访死人就是采访活人，跟生者同在就是跟逝者共生，读新闻就是读历史，读历史就是读新闻。古代和民国，民国和现在，某些历史一直在重演，某些时光一直在倒流，正是因为恒久不变的人类劣根性和体制的某些相似处在作怪。

本书共有七章：《在民国买房》、《在民国租房》、《在民国做钉子户》、《在民国做开发商》、《居住环境和居住理念》、《民国的房荒》、《民国的住房政策》。您在每一章当中都会看到一段重演的历史，其中有买房难给城市居民带来的痛苦，也有社会救济给弱势群体带来的温暖。无论痛苦还是温暖，都将在未来的时光里继续重演下去，但我乐观地相信社会在进步，未来历史上重演的痛苦会少一些，温暖会多一些。

这本书不是学术书，甚至也不是系统的叙述，它原是2011年以来我在《南方都市报》开设的专栏“民国房事”的一个小结。专栏的篇幅很短，刚开头就煞了

尾，很多问题不能深入去谈。另外由于成书的需要，我硬生生地把那些专栏分成七个章节，其实不同章节之间并不存在很强的逻辑关联。所以，您阅读本书的时候，会感到某些篇章言犹未尽，而另一些篇章则在内容上出现一些或多或少的重叠。这是我的错，在这里向您道歉。

### 序言 历史一直在重演 / 1

### 第一章 在民国买房

- 回到北平去买房 / 2
- 逃回上海滩 / 5
- 地主好做，房东难当 / 7
- 民国广州的房价 / 9
- 你没遇到民国地王 / 11
- 房价是最好的避孕药 / 13
- 满洲国的房价 / 15
- 徐志摩做中介 / 17
- 成三破二，田三屋四 / 19
- 买房告白 / 21
- 官员抬高地价 / 23
- 土匪抬高房价 / 25
- 村霸也抬高房价 / 27
- 房价难预料 / 29
- 两种按揭 / 31

在民国按揭购房 / 33  
三尖两刃刀 / 35  
女生爱房子 / 37  
冰心产业考 / 39  
用意念影响房价 / 42  
在解放前炒房 / 44

## 第二章 在民国租房

丁玲租房 / 47  
假如巴尔扎克去北京租房 / 49  
马克思的房租 / 51  
殖民者抬高房租 / 53  
段祺瑞租房 / 55  
末代皇帝的房租 / 57  
从合租到结婚 / 60  
学而优则房东 / 62  
他们房东有力量 / 64  
村里的房客 / 66  
族里的公房 / 68  
有房率 / 70  
嫖妓和租房 / 72  
石库门的著名房客 / 74  
亭子间画家 / 76  
亭子间作家 / 78  
在蜗居里禅修 / 80  
房客联合会 / 82  
别拿房客不当会员 / 84  
和尚做房东 / 86  
民国的公寓 / 88



### 第三章 在民国做钉子户

- 放火逼迁 / 91
- 弹性征地 / 93
- 卧轨还是游行 / 95
- 坟地里没有自焚 / 97
- 拆掉历史，得到铁丝 / 99
- 官民剪刀差 / 101
- 同拆不同价 / 103
- 无耻不分国籍 / 105
- 日伪征地 / 107
- 日本鬼子征地 / 109

### 第四章 在民国做开发商

- 租地建房 / 112
- 黄楚九的烂尾楼 / 114
- 开发商不卖房 / 116
- 代理出租 / 118
- 买彩票，中房子 / 120
- 犹太人的大观园 / 124
- 加叹 / 126
- 开发商变成炒房团 / 128

### 第五章 居住环境和居住理念

- 马桶称王的时代 / 131
- 化腐朽为神奇 / 133
- 为有源头活水来 / 135
- 用不起自来水 / 137

- 小乱居城，大乱居乡 / 139
- 肮脏的民国 / 141
- 公家的街道 / 143
- “黑暗的旧社会” / 145
- 抗战时期怎样安电灯 / 147
- 抗战时期怎样选窗帘 / 149
- 跟袁世凯学隐居 / 150
- 保姆的外快 / 152
- 汪精卫的龙脉 / 154
- 健忘的蝗虫 / 156
- 官失而求诸黑社会 / 158
- 民国不流行买婚房 / 160
- 蒋介石的婚房 / 162
- 老房子和面子问题 / 164

## 第六章 民国的房荒

- 民国蚁族 / 167
- 活死人公寓 / 169
- 窝棚包围城市 / 171
- 谁对谁犯罪 / 174
- 人人都会穿墙术 / 176
- 又被平均了 / 178
- 哥就是房子多 / 180
- 张作霖的产业 / 182
- 一个都不干净 / 184
- 自杀警告牌 / 186
- 房客自杀 / 188
- 比房租更贵的 / 190
- 为什么会有顶费 / 192

## 第七章 民国的住房政策

- 民国广州的房税 / 195
- 满洲国的房产税 / 197
- 民国有没有加名税 / 199
- 真正的男女平等 / 201
- 有房才能当代表 / 203
- 民国广州的廉租房 / 205
- 祝他们学习成功 / 207
- 时间停止器 / 209
- 土改时的小产权 / 211
- 最操蛋的限制 / 213
- 绕过小产权 / 215
- 统计属于心理学 / 217
- 没有房产证的年代 / 219
- 房产税还很远 / 221
- 限租令 / 223
- 越限越高的房租 / 225
- 两国相争，不涨房租 / 227

## 第一章 在民国买房

民国官员财大气粗，他们出手买地，一个城市的地价会因之抬高；咱们的官员更是财大气粗，他们要是出手买房，会不会也把房价抬得更高呢？目前看，似乎不必担心，因为咱们的官员有福利房可分，有经适房可占，暂时还用不着去买房子。

## 回到北平去买房

所有人都知道，北平就是北京，现在叫北京，民国时叫北平，回到北平去买房，意思就是回到民国时代的北京去买房。

民国时北京房价不高。不但跟现在比不高，跟当时的其他大城市如上海、天津、南京、广州比起来也不高。这是因为北京没有赶上好机遇：清朝末年划通商口岸，上海赶上了，它没赶上；后来又划租界，天津赶上了，它没赶上；再后来迁都，南京赶上了，它没赶上；再后来军阀割据，个别军阀治理有方，把掌控下的地盘收拾得花团锦簇，经济迅速发展，交通迅速改善，这种好事儿让广州赶上了，它没赶上。因为这些缘故，北京市人口密度不大，住房需求不高，不动产价格没怎么涨。

民国三十年（1941年）国民政府主计处统计局编撰《中国土地问题之统计分析》一书，按平均地价给当时各大都市做了个排名，上海第一，广州第二，天津第三，南京第四，北京勉强排到第五。大伙可以想见，北京地价这么低，房价也高不到哪儿去。

先说地价。

民国二十二年（1933年）北京市政府评价委员会对全市和郊区地价进行评估，把西交民巷、王府井大街、正阳门大街和大栅栏四处最繁华地带划成特等土地，每亩地价2000块大洋。当时一块大洋在北京城区的购买力大约相当于人民币50元左右，一亩地才10万块钱而已。

实际成交价格有比这个价位高的，民国二十二年（1933年）的最高纪录是每亩4000块大洋，折成人民币约合20万元，这已经是当时北京的地王了。如果跟2011年3月15日海淀区东升乡拍出的那块每亩3400万元的现代地王相比，差了169倍。



●鲁迅像（《力群版画选集》  
第7页，中国现代美术出版社  
2006年版）

郊区地价更是低得喜人，现在通州核心区的地块，民国二十年（1931年）前后亩均地价仅70块大洋，折成人民币才几千块钱一亩。

再看房价。

民国时北京住宅比较单一，全市楼房仅占6%，简易铅皮房和草房不到3%，其余全是四合院，即使大户人家的所谓豪宅，也不过是几处四合院连成一体。北京市政府评价委员会曾对全市四合院进行估价，按占地多少、建筑质量、使用年限、所在区位等因素把四合院分成12个等级，最高等级的平均每间800块大洋（含地价），折合人民币4万元；最低等级的平均每间90块大洋，折合人民币4500元。

现在月薪万元的小白领在北京四环以内买房，必须求爷爷告奶奶四处转借才能付清首付，然后还得每月让银行按在地上揭一层皮（所谓按揭），如此这般折磨小半辈子才能换来一套相当普通的商品房，要是回到民国时代的北京，一年薪水就能买下一处拥有3间瓦房的精致小院，10年下来简直能买一座前清王爷留下来的王府了。

当然，单纯的购买力折算不能说明问题，为了搞清楚民国时北京房价究竟是高是低，咱们还得看看当时的市民收入。

提到收入，有朋友可能会拿鲁迅在教育部工作时月薪300块大洋说事儿，其实这个不足为凭，因为鲁迅是高薪阶层（事实上鲁迅两次在京买房都靠借贷，

他收入虽高，开销很大，买房时几乎没有积蓄），不能代表一般的购房者。

我手头有民国十八年（1929年）社会调查所对北京普通市民收入情况做的记账式调查，市民家庭平均月收入为15块大洋，年均收入自然是180块大洋，像鲁迅第二次置业时买的那种四合院，让普通市民去买的话，也不过只需要四五年收入。

不过民国时北京房子虽便宜，买房过程中要缴的税费却比今天高。今天买房，主要就是缴契税，而且契税也不能算太高，从房价的1%到6%，个别城市在楼市不景气时甚至免征契税，别的什么印花税啦、城市维护建设税啦、教育费附加啦，只占房价的千分之几，低到可以忽略不计。民国时买房不这样，首先是契税很高，一般不低于房价的4%，民国初年曾经征到9%。其次还得缴凭单费，按房价的2%计算。假如您在民国初年买房，房价100万元，光契税和凭单费就得花去11万元。

另外在民国买房还有一个物业税问题，只是当时不叫物业税，叫作“警捐”、“巡捕捐”，后来统一叫作“房捐”。1935年2月鲁迅给《文学月刊》写专栏，提到“巡捕捐按房租百分之十四”，说的就是当时上海的物业税。当时上海对全市的出租房产和自住房产统统征收物业税，每月收缴一次，税率是每月房租的14%（后来还曾经涨到20%）。北京物业税稍低一些，不是按房租的百分比去收，而是按房屋的等级去收：楼房的物业税高，每间每月两角钱（银元，下同）左右；瓦房的物业税低，每间每月1角钱左右；水泥顶的洋灰房（简称灰房）以及草房、坯房的物业税更低，每间每月5分钱左右。像鲁迅哥俩在西直门内八道湾买的那座将近30间瓦房的四合院，每月得缴物业税30角，也就是3块大洋。

每月3块大洋，负担也不算重，鲁迅哥俩要是活到今天，随便在北京哪个小区里买套商品房，光物业管理费都不止这点儿钱。

## 逃回上海滩

鲁迅买过两次房。

第一回买房是在1919年，跟兄弟周作人合资，买下北京新街口一座很大的四合院，前后三进，光正房就有20多间。这处宅子花了鲁迅哥俩将近4000块大洋，其中房款3500块大洋、契税180块大洋、自来水安装费115块大洋，还给了房产经纪人175块大洋的佣金。

第二回买房是在1924年，这回鲁迅单独出资，在北京阜成门内西三条胡同买下一座小型四合院，占地400平方米，大小房屋共10间。房价很便宜，只要800块大洋，后来鲁迅又花了200块大洋进行装修。

两次买房都是在北京，不过鲁迅后来却没有在北京定居，从1927年直到去世，他定居的地方一直是上海。上海房价太高，鲁迅买不起，只能租房。后来鲁迅写《病后杂谈》，说在上海租一处小院子，每月房租加上“巡捕捐”，得花160块大洋，租一年下来，光房租就够在北京买下两处小型四合院了。

寧杭路內居來中積李如  
滬兩殘民之站堆箱山



◎难民来沪，车站拥挤（《江浙直丰血战画宝大全》贞集第12页，上海战事写真馆1924年版）





●丁玲与胡也频

北京居住成本低，上海居住成本高，为什么鲁迅还要选择在上海定居呢？因为上海比北京开放，言论自由比北京多，而且还有租界，还有大批志同道合的文化人，在北京不能说的话在上海可以说，在北京不能写的文章在上海可以写，在北京见不着的朋友在上海见得着。有这些坚挺的理由支撑着，哪怕上海的居住成本再高，鲁迅还是会住在上海，而不是住在房价低廉的北京。

鲁迅有个老乡叫刘大白，著名诗人，在复旦大学教书，跟朋友拼租，每月房租12块大洋，嫌贵，搬到杭州，在杭州没住到一年，又萌生了逃回上海的想法。起因很简单：他长了痔疮，在杭州久治无效，需要做手术，杭州城内居然没有一家医院能做，只好去上海就医，手术后回杭州医院疗养，医疗条件太差，痔疮复发，不得已，还得去上海。

还有丁玲和她的男朋友胡也频，当年在北京西山租小院，房租很便宜，后来去上海租亭子间，房租很贵，但是这对小情侣毅然决然奔向上海。因为他们在北京撰稿，月收入只有六七块大洋，到了上海之后，月收入暴涨到140块大洋，傻子才愿意待在北京。

1929年，丁玲、胡也频离开上海，去济南生活，到1930年夏天，又逃回了上海——济南媒体太少，出版社太少，做撰稿人不易，胡也频还被山东警察通缉，想来想去，还是混在上海更安全，机会更多。

我估摸着，前几年因为买不起房而逃出京广沪，这两年又因为找不到发展机会而逃回京广沪的朋友，是应该能够理解丁玲老师和胡也频老师的。