



用事实把历史说清楚

揭开中国五千年沧桑疑团，还原诡异而多彩的原生状貌。无论是开明而深具远略的明主，还是荒唐而患了短视症的昏君，无论是兼具德、才、智，功业足可彪炳千秋的善官，还是胡天胡地，荒腔走板的恶官。他们都有另一张不为人知的「脸」……

罗哲郁

著

历史 的另一张脸

I

的

LISHIDE
LINGYIZHANGLIAN

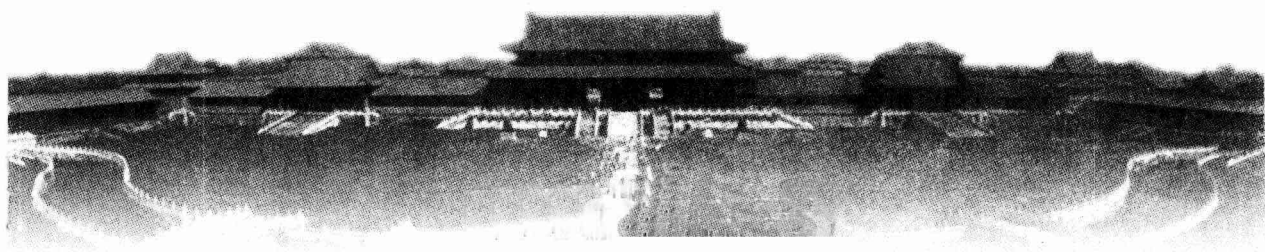


吉林出版集团有限责任公司

罗哲郁
著

历史 的 另一张脸

LISHI DE
LINGYIZHANGLIAN



 吉林出版集团有限责任公司

图书在版编目 (CIP) 数据

历史的另一张脸. 1 / 罗哲郁著. —长春:
吉林出版集团有限责任公司, 2010. 11
ISBN 978 - 7 - 5463 - 4001 - 2

I. ①历… II. ①罗… III. ①历史人物—生平事迹—
中国—通俗读物 IV. ①K82 - 49

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2010) 第 210634 号

历史的另一张脸 I

著 者: 罗哲郁

策划编辑: 李少辉

责任编辑: 周海莉

责任校对: 杨玉芬

封面设计: 上尚设计

开 本: 710 mm × 1000 mm 1/16

印 张: 16

版 次: 2010 年 12 月第 1 版

印 次: 2010 年 12 月第 1 次印刷

出 版: 吉林出版集团有限责任公司

发 行: 北京吉版图书有限责任公司

地 址: 北京市宣武区椿树园 15 - 18 号底商 A222

邮编: 100052

电 话: 总编办: 010 - 63103398

发行科: 010 - 63106240

印 刷: 北京市业和印务有限公司

ISBN 978 - 7 - 5463 - 4001 - 2

定价: 29.80 元

目 录

中国古代也有“黄金周”	/ 1
趣说中华历史的厕所文化	/ 5
漫谈中国古代“隐君子”	/ 8
古代名人沦为房奴的蜗居生活	/ 10
历史上地位显赫的私生子	/ 16
屈原自溺之谜	/ 24
伍子胥悲剧人生解读	/ 29
吴起杀妻求将最终死于非命	/ 38
历史上真实的赵高并非宦官	/ 41
中国历史上第一位理财投资专家是谁	/ 47
鸿门宴上项羽为何不杀刘邦	/ 51
市井之徒刘邦如何窃取反秦果实	/ 56
中国史上唯一的民选皇帝	/ 61
让曹操父子三人争抢的女人是誰	/ 65
三国第一悲剧人物魏延真身	/ 71
刘禅——被误会的雄才君王	/ 74
摸金校尉曹操的盗墓处女作	/ 78
孟德献刀——曹操自导自演的一场炒作	/ 80
王昭君真相：班固和范晔谁更可信？	/ 83
梁武帝萧衍因走火入魔亡国	/ 92
毒杀亲生儿的北魏胡太后	/ 98
唐太宗晚年的荒淫生活	/ 103
历史上由“性骚扰”引发的惊天大案	/ 107
有勇无谋的兴唐名将仆固怀恩	/ 113

唐朝大将薛仁贵的戎马一生 /	117
无子传承——唐太宗无法化解的悲剧 /	121
宋朝第一愤青宋神宗 /	125
岳飞之死，源于畸形人格 /	129
赵匡胤暴亡之谜 /	136
中国历史上最早的歌坛偶像 /	140
宽容王朝下的苏轼很幸福 /	143
从戏子到皇后的女人是谁 /	147
真实的成吉思汗也有温柔的一面 /	155
明宪宗也搞姐弟恋 /	159
朱棣暗杀妹婿梅殷之谜 /	163
历史上真实的王重阳和丘处机 /	166
明朝开国功臣汤和为何不死 /	170
妓女将军梁红玉的传奇故事 /	173
明朝开国第一谋士刘基死亡真相 /	175
中国史上最后一位右相——汪广洋的坎坷一生 /	178
戴梓——清朝武器奇才 /	184
才华横溢的奸臣和珅 /	187
林则徐鲜为人知的三个不完美侧面 /	192
纳兰性德：繁花中空灵的身影 /	198
慈禧太后也喜欢拍艺术照 /	203
皇帝皇太极为何要娶寡妇为妻 /	207
李鸿章的官场哲学 /	211
李莲英死亡真相 /	216
“夜郎自大”是蒲松龄的随兴杜撰 /	219
中国历史上最苦命的皇帝 /	223
慈禧在戏台上也为难光绪 /	227
真实的宰相刘墉 /	231
乾隆十公主——享不尽的荣华和数不尽的寂寞 /	236
解读千古名将左宗棠的戎马一生 /	241
活在闭塞信息下的末代皇帝溥仪 /	244
袁世凯妻妾成群，儿孙近百人 /	247

中国古代也有“黄金周”

对于大多数中国人来说，五一、十一、除夕等国家法定节假日是休息或者走亲访友的好日子。而且，随着人们的工作压力越来越大，这些节日在人们心中的地位也越来越重要。很多人或许会产生这样的疑问：在现在的社会中，节假日如此重要，那么在古代中国有没有节假日呢？如果有的话，又是怎样的情形？

据《汉律》记载，早在西汉时，政府就在典章制度中明确规定：“吏员五日一休沐。”意思是说政府工作人员，每工作四天就休息一天。政府的本意是，工作了四天也的确够辛苦的，那么第五天就放假让他们洗澡更衣，修发刮脸吧。晋代陆云在《请吴王观书启》中称：“孔子假期玩年，至于韦编三绝。”三国孟康在《汉书注》曰：“古者名吏休假曰告。”“汉律，吏二千石有予告、赐告。予告者，在官有功最，法所当得也。赐告者，病满三月当免。”告，也称急、宁和休假，这种假期一般来说都不固定。《汉书·郑当时传》也说：“孝景时为太子舍人，每五日休沐。”《汉书·万石君传》也载：“每五日洗沐归谒亲。”所谓“休沐”或者“洗沐”，唐《初学记》解释得十分清楚：“休假亦曰休沐。汉律，吏五日得一休沐，言休息以洗沐也。”这些史料都足以说明西汉官吏每工作五天就休息一天。

这个制度，在西汉两百年的时间里得到很好地贯彻。到了东汉，这个制度得到了进一步地实施。司马迁在《史记·百万君传》中说道：“官员每五日洗沐归谒亲。”相比于西汉时期的规定，这时的

“休沐”不但可以洗澡休息等，还可以回家看望老小、夫妇团聚。

这种做法一直延续到了隋唐。不过到了唐代，延续了数百年的每五日休一天变成了每十日休一天，即在每月的上旬、中旬、下旬的最后一天休息。唐代永徽三年（公元652年），国事频扰，朝廷改“五日休沐”为“十日休沐”，此即所谓的“旬休”。据王聘三《古今事务考》载：“永徽三年以天下无虞，百司务简，每至旬假许不视事，以宽百僚休沐。”也就是从这个时候开始，官员工作十天才能休息一天，也就是上旬、中旬、下旬各一天。这三天休息时间被称为“浣”，从此假日又有了“浣”的称谓。据《问奇类林》载：“俗以上浣、中浣、下浣，为上旬、中旬及下旬，盖本唐制，十日一休沐。”

这样，一年三十六旬可休三十六天。而且，相对于今天的请假，唐代请假要难得多。当时政府对于“旬休”规定颇为严格，凡三品以上官员，休假前要“告假”，假期满后要到衙门销假，是谓报到。否则，就要扣发一个月的俸禄，甚至罢官。

关于唐代的假日，唐朝诗人李商隐在其著名诗作《无题》中说道：“昨夜星辰昨夜风，画楼西畔桂堂东。身无彩凤双飞翼，心有灵犀一点通。隔座送钩春酒暖，分曹射覆蜡灯红。嗟余听鼓应官去，走马兰台类转蓬。”从这首诗中可以看出，当诗人还沉浸在对夜晚良辰美景的回忆中时，远处已经传来了阵阵鼓声，天要亮了，诗人又该上朝了。这里的“应官”指的就是应付官差。

通常情况下，唐代以后，大多数政府官员们习惯于上午或整天都在官署里办公，傍晚才下班回家。对于京城内的官员而言，如果需要上朝，他们就要一大早先去上朝，然后才到自己的官署办公。而地方上的官员大部分都是和家眷住在一起，前面办公、后面居家。因此，可以说，放假与不放假也都是一回事。但相对低级的官员，如幕僚，因为地位卑微，是没有官邸的，甚至得离家别子住在官署里或租屋而住。因此，节假日对于他们而言，就显得非常重要了。

“旬休”制度在宋、元两代相以沿袭。宋朝时期，除这些常规假

日外，法定的节假日更加丰富。据宋史笔记《文昌杂录》记载，元日（春节）、寒食、冬至各放假七日；天庆节（正月初三）、上元节、天圣节（皇帝母亲生日那天）、夏至、立春、人日、中和节、清明、七夕、末伏等也都放假。这样，一年的法定假日达到了七十四天，加上三十六天旬休日，共一百一十天，和现在的法定节假日总数非常接近。

当然，和今天不同的是，在伦理盛行的封建社会，基于人伦血缘和宗法观念，除了上面的法定节假日外，政府还出台了很多“人性化”的政策：父母住三千里外，每隔三年有三十日定省假（不含旅程）；在五百里外，则每隔五年有十五日的定省假。儿子行冠礼时有三天假期；儿女行婚礼时有九天假期。父母亲去世，解官戴孝三年（军职为一百天）；亲戚去世，根据关系远近设不等的假期。

和之前的各个朝代相比，元代在节假日制度上显得迥然不同。法定节假日更是少得可怜——元代规定全年只有十六天节庆假日。为什么元代的假日这么少，或许与其游牧民族的出身有关吧！

或许是受了元朝的影响，到了明清两代，政府官员就没有汉唐宋时期宽松的休假制度了。“旬休”制逐渐削减甚至取消，全年只保留三个假期，即春节、冬至及皇帝的生辰。具体的是月假三天，加上元旦、元宵、中元（农历七月十五）、冬至等节日可放假十八天，每年休假只有五十多天。清朝前期的休假制度基本上沿袭明朝。

不过政府的这一措施遭到了大多数官员的反对。帝王将相，考虑到自己在臣民面前的声望，也只好接受“民意”，做了修改，在三个假日的基础上增添了寒假，并将春节和寒假的假期均延长至一个月。但是政府的这个规定是有条件的——长假期间官员仍要不时地到其官署处理必办的公务，涉及司法的事务更是不能停止。

清朝后期，休息制度开始发生了变化。鸦片战争以后，西方人大量进入中国，他们每星期休假一天，时间一长，国人产生了认同感。到了1910年，清朝政府在上层基本上实行了星期天为公休日的制度。

在千年的休假制度里，除了法定节假日，政府也对“临时请假”制度作了规定。举个例子，如果官员因为有急事而无法及时回官署办公，晋代就规定：“急假者一月五急，一年之中以六十日为限，千里内者疾病中延二十日。”到了后晋时期，家居外地的官吏探亲时，政府还会单给路程假。

这种“急假”在今天看来颇具人性化，当个人要执行对家庭的责任时，政府的法令有相应的假期规定。最宽大的是唐代的规定，包括：父母住在三千里外，每隔三年有三十日的定省假（不包括旅程）。父母在五百里外，每隔五年有十五日的定省假；儿女行婚礼时，有九天假期，不包括旅程。其他近亲行婚礼，则假期分别为五天、三天、一天；父母亲去世，强迫解官三年，如果是军职，则为一百天；五月有十五天的田假，九月有十五天的授衣假。

可以说，节假日制度是中华民族传统文化中的一个重要组成部分，沿袭已久，源远流长。这可能与中国自古以来都是一个农业社会的因素有关——农民可以根据自己农事活动的闲忙和节气变化来适时安排自己的休息闲暇。而政府官员不能像农民那样随意规定自己何时休息——但又不能不休息。在这种情况下，休假制度诞生了。而实际上，官员放假也是源于农本位的思想——古代官员放假，主要是不让政事影响民间的庆典活动，或者说与民同乐就是他们那天的政事。所以说，从事民俗文化活动的假日才是节日。节日是一种全民参与的盛大庆典活动，有其特定的仪式和过程，承载特定的文化价值。文化价值和民俗仪式是节日不可或缺的一部分。在过去，节日一般称为岁时节令，主要用来表达人们对于天地自然的酬答，对神灵的祭祀，对祖先的敬仰以及对长者的尊重等，它是负载厚重的历史记忆和情感的一种民俗活动。

趣说中华历史的厕所文化

中华五千年历史中，有很多有趣的、实用的、经典的文化被一代一代弘扬开来。但是，也有一些惹人发笑的，予人在饭后茶余谈笑的文化被一同继承下来，譬如上厕所就是这样一种非常有趣的文化。

上厕所不同的时代有不同的叫法，譬如南北朝时叫“更衣”。南朝的首富石崇家的厕所修得富丽堂皇，一般都有十多个身着艳丽服装的婢女准备好了甲煎粉、沉香汁、新衣服等站在门口迎候。等到客人在厕所中方便完了之后，婢女便伺候客人换上新衣服出来。这也就是古人把上厕所称为“更衣”的缘故。

当然，“更衣”只是有钱人才能玩得起的游戏，大部分穷苦人家则无福消受。历史上关于厕所的趣事还真是层出不穷。下面就让笔者列举一二，与君共赏：

关于厕所的趣闻，最早大概可以追溯到《左传》中的记载：公元前 581 年的一天的中午，晋景公姬獯品尝新麦之后觉得腹胀，便去厕所屙屎，不慎跌进粪坑而死。

“流氓皇帝”刘邦建立汉朝之后，一向不拘细节的刘邦在上厕所方面也表现出了他的“潇洒”。有一次刘邦正在和群臣开会，忽然感到内急，为了节约时间，他竟下令让其中一位官员取下帽子，让他直接就地解决。于是没过多久，那位大臣的帽子就变成了一个满满的“尿壶”。更有意思的是刘邦的后代汉武帝刘彻，在上厕所上更是

别出心裁。据《汉书·汲黯传》记载：“大将军（卫）青侍中，上踞厕视之。”意思是汉武帝在上厕所的时候还在看着卫青。自然，卫青在汉武帝的眼中是一等一的重臣，也许正是出于这个原因，他才获得了在皇帝大便时被接见的机会。

宋太祖赵匡胤平定四川以后，将后蜀皇宫里的器物全运回汴京，发现其中有一个镶满玛瑙翡翠的盆子，爱不释手，差点用来盛酒喝。稍后把蜀主孟昶的宠妃花蕊夫人召来，花蕊夫人见到之后忙说，这是先王的尿盆啊！惊得赵匡胤怪叫：“使用这种尿盆，哪有不亡国的道理？”于是马上将盆子击碎了。

在明清时期，有个让人感到不可思议的现象，那就是“京师无厕”。那时候的北京在一片商业、文化极其繁荣的光环笼罩的背后，隐藏的是基础设施的薄弱和管理制度的严重不完善。以至于当时除了寥寥可数的几个收费的“公厕”之外，再没有让人们可以方便的地方了，于是“重污叠秽，处处可闻”。人人都可随地大小便，偌大的北京城完全陷入一片恶臭和污浊之中。直到清朝末年，这种情况才得以改观。北京各街道遍修厕所，不准随地便溺。而且，出现了大粪车，以摇铃为号。

值得一提的是，清代皇帝、后妃们使用的便器叫做“官房”，需要的时候往往要先传“官房”。那个时候的“官房”制作工艺已经相当不错，具有和现代的马桶类似的功能，就是不能冲水。

说到上厕所，就不能不提到慈禧太后。关于慈禧太后的“出恭”，在一些史料中有零星记载。太后说要传“官房”，几个宫女便去准备。太后的“官房”是用檀香木做成的，外表形似一只大壁虎。它的嘴微微张开，上厕所用的手纸就放在里面。太监要把“大壁虎”顶在头上送到太后的寝宫外面，然后转交给宫女，宫女把“官房”拿进来放在净房（相当于现在的卫生间）里面，然后伺候太后坐在“大壁虎”的头顶上，于是太后便可以开始“出恭”了。等到完事之后，宫女把“官房”清理干净，再交给门外候着的太监，太监再把它顶着送回去。以后要再想“出恭”的话，一切照旧。

除了这些有意思的上厕所的故事之外，还有一些上厕所的名称的演变同样也很有趣。相传在西汉时，“飞将军”李广射死卧虎之后，就让人把撒尿时用的溺具制成和老虎相似的样子，叫做“虎子”。但是到了唐朝的时候，因为李渊的祖辈中有人曾叫李虎，所以便把“虎子”改称了“兽子”或“马子”，再到后来就逐渐演变成了“马桶”和“尿盆”。

不得不考虑的一个问题就是，上厕所的时候用什么来擦屁股呢？如果有纸自然要用纸，还要考虑一下纸的柔软程度，可还没有出现纸的时候用什么呢？那就用竹片！用竹片的话，软硬估计已经不是问题，竹子的问题在于毛刺甚多，万一竹片不够光滑，伤到了使用者的身体，实在是一件令人不快之事。《南唐书·浮屠传》记载，南唐后主李煜亲自动手削竹片，以供僧徒如厕时使用，并用面颊检验质量，看看是否光洁滑爽。

无论是关于厕所文化的趣事，还是“出恭”时使用的工具，都像一些璀璨的星辰，在中国源远流长的文化长河之中大放异彩。

漫谈中国古代“隐君子”

古时文人有几种爱好，喜欢喝酒，生活洒脱，还有就是做官或者归隐山林。历史上有名的隐士和那些关于归隐山林的千古流芳的故事又有哪些呢？

名士隐逸山林自古已有，譬如商朝末期助周武王伐纣、功不可没的姜子牙，三国时期躬耕于农田最后却出山助刘备建立蜀国的诸葛亮。然而这些都是隐藏在暗处伺机而动的有才之士，他们无疑都是幸运的。另外一些则是被无奈的世俗或是昏庸的君王抛弃的人才，他们的际遇可悲可叹。

东晋末年的陶渊明就是这样的一位名人。早年他一直热心于建立一番功业，施展自己的才华，济人济世，然而一路遭遇挫折，最后年近四十仍不忍放弃，再出来做官。但是最终陶渊明还是没法和当时已经病态了的社会世俗做斗争，在写下“不为五斗米折腰”的豪言壮语之后，毅然隐迹田间。归隐后的陶渊明每天过着“朝闻鸡叫声而作，夜里披星戴月归”的田园生活，兴致来时提笔成诗“采菊东篱下，悠然见南山”，失意之时便在外面喝得酩酊大醉回家。看透官场黑暗和对社会失去最后的希望之后，陶渊明选择归隐田林，最终获得后世给予的“隐君子”的雅称，属实实至名归。

继陶渊明之后的唐代山水田园派的大诗人孟浩然，刚开始想一生做个“隐士”，漫游江河，放情山水。但是到了后来为生活所迫不得不放弃做隐士的初衷，三十六岁时到洛阳求仕，“居三年无所得”。

四十岁时，孟浩然到长安应试，结果名落孙山。在写下“欲济无舟楫，端居耻圣明。坐观垂钓者，徒有羡鱼情”的诗句赠与张九龄当“敲门砖”后，仍未能实现自己的夙愿，最终抱憾而终。

和孟浩然相比，宋代的林逋淡定得多，林逋以“梅妻鹤子”而闻名于世，隐居在杭州的一个小山上，每天以自给自足的农耕方式过活，以梅为妻，以鹤为子，而不愿厕身世间浮华。和陶渊明不同的是，林逋从一开始便已经看透了现实的悲酸，所以从未做官，他的名句“疏影横斜水清浅，暗香浮动月黄昏”正是他诗意却又失意的一生的最好写照。

明朝的唐寅也是千年以来令人悲叹的“隐君子”。唐寅是明宪宗年间才华横溢的诗人和画家，他天资聪颖，敏而好学，但是由于参加科举考试时被人陷害而入狱，仕途之路自此结束。唐寅空有一身才华而无处施展，只好无奈归隐。后来唐寅买下一处旧宅作为居住地，取名桃花坞。唐寅有诗写道：“桃花坞里桃花庵，桃花庵里桃花仙。酒醒只在花前坐，酒醉还在花下眠。”一副事不关己、超然世俗的样子，活得好不自在，却也有难言的辛酸。

上面提到的这些都是做官之后仕途遭遇挫折，或者是想做官而未得，或者是由于社会原因而不能做官，似乎算不上是真正从一开始就淡泊名利的隐士。那么有没有从来就不奢望做官，从一开始就不沽名钓誉的有才之士隐居山林的呢？答案是肯定的，那就是隐居在深山之中，以樵为生，以文为乐的渔夫、樵夫们。佳句“渔得鱼心满愿足，樵得樵眼笑眉舒”，“雨来分畦种瓜，早来引水浇麻”，“闲来几句渔樵话，困了一枕葫芦架”，“蓑笠纶竿钓今古，一任他斜风细雨”的传世，也为中国古代隐居文化增添了恬然的一笔。遗憾的是，因为记载甚少，所以这些“真正”的隐士却没有多少故事流传下来。

千年以来，不论是因为自身原因，还是因为社会原因而隐居的文人们，大概都是孤单的、失意的。但是这些令人慨叹的故事，也为璀璨的文化加上了诗意的一笔。

古代名人沦为房奴的蜗居生活

房价飙升的年代，房产已经成了人们手中增值的利器，通宵排队买房，甘愿赔上后半辈子的幸福也要为了那个小小的“窝”奋斗。买了一套小房子，赌上了一条自由的命。于是开始了月月还房贷、出门坐公交、中午吃盒饭的“幸福生活”。

变幻莫测的房地产市场让现代的人们日日胆战心惊、寝食难安，真想像陶渊明一样“归园田居”算了，可是房产只难倒了现代人吗？古代的人们就真的在地有房，潇洒自由吗？

房地产起源于两千九百多年前的一桩交易

在大多数人眼里，“房地产”是近二十年里蹦出来的新名词，售楼部就是卖房的，开发商就是赚钱的，分期付款看起来减轻了我们不少的负担，实际上价很高，按揭、房奴、开盘、过户这些热门词汇随着房地产的增值成了老百姓口中茶余饭后的话题。然而在古代，没有这些词就没有房地产交易了吗？据考古学家与历史文献证明，现在热门的房地产，其实可以溯源至两千九百多年前。早在西周时期，就有了土地买卖，早在战国时期，就有了房产交易。

公元前919年，农历三月，名为矩伯的人把属于自己的一千三百亩土地抵押给了裘卫，抵押分为两次，矩伯用土地换来了两块玉、一件鹿皮做成的披肩、一条带花的围裙以及一百串贝壳。这宗地产交易的铭文，刻在了名为“黍”的西周青铜器上，成为了目前我国

有考古实据的第一桩不动产交易。同样，另外一桩著名的土地买卖的交易也被刻在了青铜器上，铭文记载：周厉王三十二年（时距矩伯与裘卫交易将近一百年），又发生了一宗土地买卖。周厉王为了扩建皇宫，买下了鬲从的地，但是没有立即付钱给鬲从。鬲从日夜担忧周厉王倚仗自己的权势霸占土地赖账，周厉王却派属下给鬲从吃了一颗定心丸。周厉王发下了在当时看来很毒的誓言：“你不要害怕，我会照价付款，如若我赖账，就让上天罚我四处流放！”

周厉王置地究竟花了多少钱，铭文没有记载，也已经不重要了。在那个年代，土地有买有卖，说明除了有土地抵押，还存在房产买卖，这便是房地产的雏形。有需求就有市场，有土地买卖就有房产商开发。那么，什么时候有了最初的房地产市场呢？谁又成了最早的房地产开发商呢？是不是在这个时候，就有聪明的商人已经开始寻思从中渔利了呢？

从唐代到清代 一直未出现专业开发商

现代人大都排号买新房，乔迁新居也是件大事。而在古代，买房买的却不是新房，一套宅子都不是第一代业主从市场上直接购买来的，而是业主自己一砖一瓦置办起来的，属于自主建房。等房子盖好了，或者因为缺钱，或者因为风水等种种原因，房子被第一代业主卖给第二代业主，之后再卖给第三代、第四代，以此类推。中国的古代是没有企业的，肯定也没有所谓的现代房地产开发企业，这就决定中国古代的房地产市场都是以二手交易为主的。这种二手房交易，从战国时期到明清，一直没有多大改变，于是也不存在产权年限的说法。

后来，有精明的商人意识到租赁买卖有利可图，于是开始出现了专业人员开发商铺，盖好店面后或租或卖。窦义算是其中比较著名的房地产开发商。

隋唐时期，有个人叫窦义，此人从小便成了孤儿，和住在京城当官的舅舅相依为命。窦义通过一些小买小卖赚钱，一点点积攒竟

也有了八十万钱。当时有很多的波斯胡人到京城做生意，店面一时紧张，窦乂意识到租赁有利可图，便开始了最初的房地产的摸索。他看准了长安西市一个废弃良久的化粪池，那里有十几亩地，搁了七八年，无人问津。窦乂买下它，修整填平，盖了二十间旺铺，专门租给这些商人做生意，房租也能达到日进千钱。当时有个太尉叫李晟，平日喜好马球，窦乂斥资百万钱建了一个马球场作为礼物送给他，李晟欣喜若狂，与窦乂结为兄弟。窦乂靠着李晟的羽翼保护，不惑之年就成为长安第一巨富，人送外号“窦半城”。

后来越来越多的人意识到这是个赚钱的好方法，一些官员、官府也开始倒腾房地产。

北宋时期，中央政府便成立了“修完京城所”，最初这个机构的任务就是修筑城墙和维护宫殿，到后来，城墙已经很坚固了，宫殿也砌得很奢华了，这个机构慢慢闲置。为了生存，他们向朝廷上奏，请朝廷给他们土地，让他们修建店铺，或卖或租，此举为财政作出了巨大贡献。但是，虽然给朝廷带来了巨大收益，这依然只是这个部门的一个职能，上至朝廷，下至百姓，从唐代到清代，一直未出现专业的开发商。

各种政策导致专业开发商到民国时期才出现

为什么古代没有纯粹的开发商？首先，自大汉时，中国政府就采取重农抑商的政策。史书记载，北宋一个叫陶穀的人描述，在当时，如若有人靠盖房买卖租赁挣钱，大伙就说这人挣来的钱都是呆傻之钱，纷纷鄙视。房东这种职业受到了人们的歧视。再者，想搞房屋买卖租赁，置地、购买建材、雇佣瓦匠，处理各个环节的关系都需要钱财。很多人被困在买地的资金周转上，资金不到位，需要找钱庄贷款，但是即使是全国连锁的大钱庄，也不愿意做房地产商的生意。史料记载，南北朝时，有个梁朝郡王叫萧宏，找钱庄做房产抵押，一张房契只能贷给几千钱；明朝的一个富户求仲，也才贷了一万五千文。