

千年房市

古人安心成家方案

絕賣文契



契尾



李開周 著

長安居大不易



紅樓夢的豪宅風水

開張發財字號
後工會館

練氣功充當房奴

裝潢設計先驅

超級房東

業主執照

現代人搞不定的「房」事，古代人就搞得定？



好評推薦

呂捷

李彥龍

台北市立中山大學歷史系教授

莊德仁

台灣師範大學歷史系博士、建國史學史教授

陳啟鵬

歷史作家

蔣竹山

東華大學歷史系副教授

THE HOUSE NEWS

千年房市

古人安心 成家方案



李開周
著



樓
仔
厝



《千年房市：古人安心成家方案》

新世紀家庭圖書館

ISBN 978-986-262-320-6

作 者 李開周
選書責編 張瑞芳
協力編輯 李鳳珠
校 對 魏秋綢、張瑞芳
版面構成 吳海斌
內頁繪圖 莊河源
封面設計 黃子欽
總 編 輯 謝宜英
行銷主任 林智萱
行銷業務專員 張庭華
出 版 者 貓頭鷹出版
發 行 人 涂玉雲
發 行 英屬蓋曼群島商家庭傳媒股份有限公司城邦分公司
104 台北市中山區民生東路二段 141 號 11 樓

劃撥帳號：19863813 戶名：書虫股份有限公司

城邦讀書花園：www.cite.com.tw

購書服務信箱：service@readingclub.com.tw

24 小時傳真專線：02-25001990 ~ 1

香港發行所 城邦（香港）出版集團／電話：852-25086231／傳真：852-25789337

馬新發行所 城邦（馬新）出版集團／電話：603-90563833／傳真：603-90562833

印 製 廠 漾格科技股份有限公司

初 版 2017 年 1 月

定 價 新台幣 380 元／港幣 127 元

有著作權・侵害必究

【大量採購 請洽專線】02-2500-1919

讀者意見信箱 owl@cph.com.tw

貓頭鷹知識網 http://www.owls.tw

國家圖書館出版品預行編目 (CIP) 資料

千年房市：古人安心成家方案 / 李開周著. -- 初版. -- 台北市：貓頭鷹出版：家庭傳媒城邦分公司發行，2017.01
面；公分

ISBN 978-986-262-320-6(平裝)

1. 不動產 2. 不動產業 3. 生活史 4. 中國

554.89092

105024896

目次

台灣版獨家作者序..... 9

◆第一篇 建造與開發

第一章	一次徵收土地事件.....	18
第二章	元豐六年的拆遷補償.....	23
第三章	宋朝的環評.....	26
第四章	太監包工.....	30
第五章	浮報數額.....	32
第六章	房子齊步走.....	36
第七章	北魏第一高樓.....	39
第八章	個性的房，手工的鞋.....	42
第九章	水邊的商鋪.....	45

◆第二篇 房市也瘋狂

第十章	用念力完成開發.....	47
第十一章	在元朝自主建房.....	49
第十二章	唐代巨賈竇乂的經商之道.....	53
第十三章	擇日動工.....	56
第一章	西周土地有多便宜？.....	60
第二章	漢代居延的超低房價.....	62
第三章	南北朝的高房價.....	65
第四章	陳仲躬買房——大唐房屋交易.....	68
第五章	宋朝購房流程.....	72
第六章	宋朝房奴問題.....	76

第七章	蘇轍買房記·····	79
第八章	宋朝人怎樣用房子賺錢·····	82
第九章	元朝的地價和工資·····	84
第十章	明朝成化八年租售比·····	87
第十一章	弘治朝集資購房事件·····	90
第十二章	集體躁狂的嘉靖房市·····	93
第十三章	從《金瓶梅》看明代房市·····	97
第十四章	從《紅樓夢》看清代房市·····	99
第十五章	明末清初上海的土地交易·····	101
第十六章	清朝小戶型·····	104
第十七章	回到民國去買房·····	108
第十八章	誰堵了房市的下水管·····	112
第十九章	想做房奴而不得·····	116
第二十章	題門貼——古代的房屋廣告·····	119
第二十一章	從《儒林外史》看貸款買房·····	122

◆ 第三篇 租房時代

第二十二章	出典、活賣與抵當·····	126
第二十三章	「找」房款·····	131
第二十四章	成三破二 ——房地產經紀人的報酬·····	134
第二十五章	練氣功和買房子·····	136
第二十六章	頭陀苦行與不買房運動·····	141
第二十七章	借房等死·····	144
第一章	在唐朝租房·····	148
第二章	在《水滸》裡租房·····	151
第三章	帝制時代的廉租房·····	155
第四章	宋朝住房自有率·····	157
第五章	官員租房·····	159
第六章	公房出租·····	162

第七章	公房租金及其去向·····	164
第八章	蘇軾來信——房租減免·····	167
第九章	租房先給謝禮·····	170
第十章	典不到的河房·····	173
第十一章	二房東的小竹筒·····	175
第十二章	寧羨房東不羨仙·····	178
第十三章	咱們房東有力量·····	181
第十四章	有多少才子佳人都成了房東·····	184

◆第四篇 住房政策

第一章	西周的售房合約·····	188
第二章	漢代也有財產稅·····	190
第三章	西漢初年人人有房？·····	192
第四章	懸錢立券，家園豁免 ——南北朝的抵押貸款·····	199

第五章	唐代的土地公有制：均田法·····	202
第六章	宋朝的售房合約·····	204
第七章	宋朝的住房救濟·····	207
第八章	一份契約裡的元代房政·····	210
第九章	房產估價在元明·····	213
第十章	明太祖的國六條·····	215
第十一章	萬曆年間買房過戶·····	218
第十二章	萬曆年間的房價很便宜？·····	220
第十三章	雍正版售房合約·····	225
第十四章	帝國的契稅·····	227
第十五章	利瑪竇繳契稅·····	230
第十六章	田宅充公·····	232
第十七章	賜宅·····	235
第十八章	鰲過橋——國營不動產·····	237
第十九章	千年房屋稅·····	241

第二十章	當第二套房成為時尚·····	245
第二十一章	最牛是房牙·····	248
第二十二章	捆住房子·····	250
第二十三章	賣房不破租賃·····	257
第二十四章	公設比·····	261
第二十五章	賣房先問親鄰·····	263
第二十六章	親房帖·····	268
第二十七章	當舖與房貸·····	271
第二十八章	丟了合約，沒了權證·····	274
第二十九章	分割避稅·····	276
第三十章	受災戶補助·····	278
第三十一章	Facult Tax·····	280
第三十二章	愛護公物·····	283
第三十三章	鐵打的衙門流水的官·····	285
第三十四章	星級衙門·····	288

◆第五篇 居住環境

第一章	蛆缸裡居住·····	292
第二章	樹上的禪師·····	296
第三章	外城的衛生·····	299
第四章	騎黃馬戴口罩·····	302
第五章	跟著房子去旅行·····	306
第六章	從城市農業到社區農業·····	309
第七章	肥遯——隱居的條件·····	312
第八章	萬曆復活·····	315
第九章	當居住變成賽跑·····	317

◆第六篇 家居生活

第一章	天子坐明堂·····	320
第二章	五畝之宅（附開心農場）·····	322

第三章 桃花島，燕子塢：

《射鵰英雄傳》的居家環境..... 325

第四章 從平房到樓房..... 327

第五章 城居地主..... 329

第六章 元代四種小戶型..... 331

第七章 那些羞澀的豪宅..... 333

第八章 大觀園有多大..... 336

第九章 左青龍右白虎..... 339

第十章 男人在左，女人在右..... 341

第十一章 嵇康的辯術..... 344

第十二章 住在木桶裡..... 348

第十三章 隔牆有耳..... 351

第十四章 演A片的貓和當搬運工的狗..... 354

第十五章 我的廁所我做主..... 356

第十六章 當馬桶代替廁所..... 358

第十七章 李赤的坐便器..... 360

第十八章 墨子的衛生間..... 363

第十九章 合作取暖..... 366

第二十章 和尚不出家..... 369

第二十一章 駙馬爺上夜班..... 372

第二十二章 伏藏：古人的藏寶處..... 375

第二十三章 天國裡的豪宅..... 377

第二十四章 給死人辦證..... 380

第二十五章 清宮無蚊帳..... 382

◆第七篇 裝潢設計

第一章 大唐居家裝潢流行色..... 386

第二章 芥子園裝潢問題..... 388

第三章 中庭的植物..... 391

第四章 有關梁山的聲學改造..... 397

THE HOUSE NEWS

千年房市

古人安心 成家方案



李開周
著



樓
仔
厝



好評推薦

李開周先生在台灣出版的作品，從古人一個月賺多少錢開始，到宋代的飯局與新年；這次則引領我們穿梭時空，透過文字感受古人「住」的問題。一則則故事，讓我們認識到課本「標準答案」以外的歷史紀錄裡，古人也有著跟今日「都更」、「釘子戶」等一樣的「居住正義」問題！

——李彥龍／台北市立中山女高歷史教師

歷史之所以迷人，在於人最好奇與關心的是人類本身，且從認識別人的故事中，好像可以找出自己未來的方向。所以，一位善於說故事的人，不要只是會說發生於過去的事情，還要從現在人的關心處，找出過去能滿足現在人需要的故事。李開周的書之所以迷人，就在這裡。但過去歷史畢竟不同於現在，同樣的現象，發生在不同朝代，其意義截然不同。聰明的讀者，除了跟隨作者的生花妙筆，穿越到古代之外，更要謹記，每個時代都有它的時代限制，切勿把過

去都想成現代一樣，那就會迷失時空座標，不僅進不了過去，也回不了現在，更別說想要走向未來了。

——莊德仁／台灣師大歷史所博士，建國中學歷史教師

談的是房市，講的是品味；條列的是當時房價，剖析的卻是亙古人性；而千年沿傳的樓起樓塌，更見市井的血淚真章。我們總以為談房市，多的是第一等的現實與功利，哪知道有了千年來作調料，這房市分析，硬是醞釀出發人深省的醍醐關懷。這是一本上佳的好書！總在行文談笑中雋永風生，但在感慨落筆處，卻無不令人驚心動魄。

——陳啟鵬／歷史作家、補教名師

目次

台灣版獨家作者序..... 9

◆第一篇 建造與開發

第一章	一次徵收土地事件.....	18
第二章	元豐六年的拆遷補償.....	23
第三章	宋朝的環評.....	26
第四章	太監包工.....	30
第五章	浮報數額.....	32
第六章	房子齊步走.....	36
第七章	北魏第一高樓.....	39
第八章	個性的房，手工的鞋.....	42
第九章	水邊的商鋪.....	45

◆第二篇 房市也瘋狂

第十章	用念力完成開發.....	47
第十一章	在元朝自主建房.....	49
第十二章	唐代巨賈竇義的經商之道.....	53
第十三章	擇日動工.....	56
第一章	西周土地有多便宜？.....	60
第二章	漢代居延的超低房價.....	62
第三章	南北朝的高房價.....	65
第四章	陳仲躬買房——大唐房屋交易.....	68
第五章	宋朝購房流程.....	72
第六章	宋朝房奴問題.....	76

第七章	蘇轍買房記·····	79
第八章	宋朝人怎樣用房子賺錢·····	82
第九章	元朝的地價和工資·····	84
第十章	明朝成化八年租售比·····	87
第十一章	弘治朝集資購房事件·····	90
第十二章	集體躁狂的嘉靖房市·····	93
第十三章	從《金瓶梅》看明代房市·····	97
第十四章	從《紅樓夢》看清代房市·····	99
第十五章	明末清初上海的土地交易·····	101
第十六章	清朝小户型·····	104
第十七章	回到民國去買房·····	108
第十八章	誰堵了房市的下水管·····	112
第十九章	想做房奴而不得·····	116
第二十章	題門貼——古代的房屋廣告·····	119
第二十一章	從《儒林外史》看貸款買房·····	122

◆第三篇 租房時代

第二十二章	出典、活賣與抵當·····	126
第二十三章	「找」房款·····	131
第二十四章	成三破二 ——房地產經紀人的報酬·····	134
第二十五章	練氣功和買房子·····	136
第二十六章	頭陀苦行與不買房運動·····	141
第二十七章	借房等死·····	144
第一章	在唐朝租房·····	148
第二章	在《水滸》裡租房·····	151
第三章	帝制時代的廉租房·····	155
第四章	宋朝住房自有率·····	157
第五章	官員租房·····	159
第六章	公房出租·····	162

第七章 公房租金及其去向……………164

第八章 蘇軾來信——房租減免……………167

第九章 租房先給謝禮……………170

第十章 典不到的河房……………173

第十一章 二房東的小竹筒……………175

第十二章 寧羨房東不羨仙……………178

第十三章 咱們房東有力量……………181

第十四章 有多少才子佳人都成了房東……………184

◆第四篇 住房政策

第一章 西周的售房合約……………188

第二章 漢代也有財產稅……………190

第三章 西漢初年人人有房？……………192

第四章 懸錢立券，家園豁免……………199

——南北朝的抵押貸款……………

第五章 唐代的土地公有制：均田法……………202

第六章 宋朝的售房合約……………204

第七章 宋朝的住房救濟……………207

第八章 一份契約裡的元代房政……………210

第九章 房產估價在元明……………213

第十章 明太祖的國六條……………215

第十一章 萬曆年間買房過戶……………218

第十二章 萬曆年間的房價很便宜？……………220

第十三章 雍正版售房合約……………225

第十四章 帝國的契稅……………227

第十五章 利瑪竇繳契稅……………230

第十六章 田宅充公……………232

第十七章 賜宅……………235

第十八章 鰲過橋——國營不動產……………237

第十九章 千年房屋稅……………241

第二十章	當第二套房成為時尚·····	245
第二十一章	最牛是房牙·····	248
第二十二章	捆住房子·····	250
第二十三章	賣房不破租賃·····	257
第二十四章	公設比·····	261
第二十五章	賣房先問親鄰·····	263
第二十六章	親房帖·····	268
第二十七章	當舖與房貸·····	271
第二十八章	丟了合約，沒了權證·····	274
第二十九章	分割避稅·····	276
第三十章	受災戶補助·····	278
第三十一章	Faculty Tax·····	280
第三十二章	愛護公物·····	283
第三十三章	鐵打的衙門流水的官·····	285
第三十四章	星級衙門·····	288

◆第五篇 居住環境

第一章	蛆缸裡居住·····	292
第二章	樹上的禪師·····	296
第三章	外城的衛生·····	299
第四章	騎黃馬戴口罩·····	302
第五章	跟著房子去旅行·····	306
第六章	從城市農業到社區農業·····	309
第七章	肥遯——隱居的條件·····	312
第八章	萬曆復活·····	315
第九章	當居住變成賽跑·····	317

◆第六篇 家居生活

第一章	天子坐明堂·····	320
第二章	五畝之宅（附開心農場）·····	322

第三章 桃花島，燕子塢：

《射鵰英雄傳》的居家環境…………… 325

第四章 從平房到樓房…………… 327

第五章 城居地主…………… 329

第六章 元代四種小戶型…………… 331

第七章 那些羞澀的豪宅…………… 333

第八章 大觀園有多大…………… 336

第九章 左青龍右白虎…………… 339

第十章 男人在左，女人在右…………… 341

第十一章 嵇康的辯術…………… 344

第十二章 住在木桶裡…………… 348

第十三章 隔牆有耳…………… 351

第十四章 演A片的貓和當搬運工的狗…………… 354

第十五章 我的廁所我做主…………… 356

第十六章 當馬桶代替廁所…………… 358

第十七章 李赤的坐便器…………… 360

第十八章 墨子的衛生間…………… 363

第十九章 合作取暖…………… 366

第二十章 和尚不出家…………… 369

第二十一章 駙馬爺上夜班…………… 372

第二十二章 伏藏：古人的藏寶處…………… 375

第二十三章 天國裡的豪宅…………… 377

第二十四章 給死人辦證…………… 380

第二十五章 清宮無蚊帳…………… 382

◆ 第七篇 裝潢設計

第一章 大唐居家裝潢流行色…………… 386

第二章 芥子園裝潢問題…………… 388

第三章 中庭的植物…………… 391

第四章 有關梁山的聲學改造…………… 397

台灣版獨家作者序

一、這本書的緣起

首先表示感謝，謝謝您能從琳琅滿目的海量圖書中發現這一本，並把它打開。

這是一本歷史著作，但跟其他歷史著作不同的是，它講的不是張大帥打敗李大帥、劉皇帝殺死趙皇帝，而是古人的居住問題如何解決。

居住問題當然是個大問題。不管您來自台灣，還是來自香港，抑或來自中國大陸，您都會明白房屋的重要性，都會知道房價漲落對每一個成年人的巨大影響。

我是這本書的作者，是一個在中國生活了三十六年的大陸人。在我著手寫這本書的時候，身邊朋友們每天談論最多的就是房價。現在十年過去了，這本書將在台灣出版，編輯姑娘讓我為它寫一篇序言，我發現身邊朋友每天談論最多的還是房價。

十年以前，大陸房價遠低於台灣，但是由於大陸居民收入太低的緣故，絕大多數年輕人都抱怨買不起房。十年以後，大陸經濟飛速上升，居民收入翻了幾倍，房屋價格也跟著漲了幾倍甚至十幾倍。現在北京和上海的房價已經超過台北，以前抱怨買不起房的大陸百姓，今天仍然繼續抱怨，因為他們既沒有跑贏人民幣貶值的速度，也沒有跑贏房價上漲的速度。