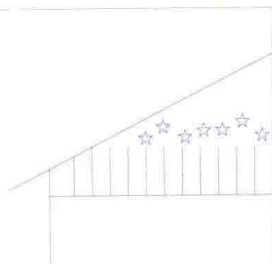




房崇著

北美寻家记





北美寻家记



◎房 崇



江苏凤凰文艺出版社
JIANGSU PHOENIX LITERATURE AND
ART PUBLISHING LTD.

图书在版编目 (CIP) 数据

北美寻家记 / (加) 房崇著. — 南京: 江苏凤凰文艺出版社, 2018.5
ISBN 978-7-5594-1951-4

I. ①北… II. ①房… III. ①随笔—作品集—加拿大—现代 IV. ①I711.65

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2018)第 074214 号

书 名 北美寻家记

著 者 (加) 房 崇

责任编辑 张 黎

出版发行 江苏凤凰文艺出版社

出版社地址 南京市中央路 165 号, 邮编: 210009

出版社网址 <http://www.jswenyi.com>

印 刷 苏州越洋印刷有限公司

开 本 890×1240 毫米 1/32

印 张 9.5

字 数 235 千字

版 次 2018 年 5 月第 1 版 2018 年 5 月第 1 次印刷

标准书号 ISBN 978-7-5594-1951-4

定 价 45.00 元

(江苏凤凰文艺版图书凡印刷、装订错误可随时向承印厂调换)

作者简介

房崇系作者网名，作者生于北京，1977 年考入北京大学中文系，后任《人民日报》文艺部编辑。20 世纪 80 年代末旅居加拿大，从事过商业和房地产业。2009 年起开始网络写作。

自序

我本来是学文学的，2017年是我们考进大学的第四十年。有些同学著作等身，这却是我的第一本书。未能免俗，曾经请我的老同学并且同宿舍的陈建功作序。他回信说：“在2013年岁末为一友人撰写的序言里，我已宣布为人作序之事，到此为止了。其实学兄之尊作，何须我辈荐之？愚以为学兄顶多来篇自序即可。今人之所尚牛人牛事之谓也。”我虽不牛，却也只好自己写几句了。

年轻时也曾是一介书生，也曾经舞文弄墨，也曾经与如今文苑艺坛上的一些大咖称兄道弟。没想到出国了成为海漂，没想到倒弄起房子成为“房虫”，没想到自己修房子成为工匠，没想到以此而在北美华人中成为网红，没想到我的第一本书竟是这个内容。百无一用是书生。我干的这些，该算是有用还是无用呢？

本书最初的创意，起于2009年3月。那时候，我已经在加拿大的房地产市场上摸爬滚打了10年（算上自己的第一间自住房是15年），买卖、翻修、居住、出租过近二十座房子。当时刚刚修好一房，在赏心悦目的房间里才喘口气，就赶上了美国的次贷危机爆发，全球经济衰退，本地的房市也一片萧条。我不敢再折腾房子，只好坐待静观，不知何时是出头之日。闲中



上网，看到别人的修房帖，勾起了我的显示欲和写作瘾，于是就开始在网上写起与房子有关的博客帖子来。

开篇文章是对刚完工的修房成果的炫耀，就是本书里第十八、十九两回的内容。没想到一鸣惊人，反响强烈，我的自信心和虚荣心都倍受鼓舞，于是一发不可收地继续写起系列文章来。内容是对前几年经历的回顾，形式上采用章回体，起初名之曰《倒房演义》。冠于文前的“楔子”，也是模仿着半文半白，对当时的形势颇感悲观：

话说天下房市升久必降，降久必升，而大趋势必为波浪式前进，螺旋式上升也。余上世纪八十年代末始迁北美，适逢房市盛极而衰，绵延七载，至一九九六年降至谷底。而后缓缓爬升，至二零零二年渐呈腾飞之势。旋有金融厦里，大鳄弄权；华尔街头，宵小藏奸。或策划于密室，或点火于基层。那时节无业亦可有房，债多不怕压身，量入为出者低头自惭，寅吃卯粮者摇首扬威。数年里房价如野马脱缰，焉能不失蹄而跌？终落得泡沫吹破，沙塔坍塌，次贷危机，金融海啸，祸延万里，痛遍寰球。美国房市于二零零七年起一泻而下，加拿大自诩稳健，强撑一年，也难免被大浪裹挟，从二零零八年秋起滑落。有广闻博识者曰：此次危机，百年难遇，唯八十年前之大萧条可比。余少经史无前例之“文革”，今见史少前例之危机，东邪西毒，均得身历，此幸耶不幸，谁能告我？

开头几篇比附三国的典故，所以有了“初出茅庐”、“走麦城”和“过五关”等回目。我在三个多月里，连续写出了十几篇，跳跃着描述了几个片段，大概涵盖了我折腾房子经历的一半，这就是本书的前身。

对《倒房演义》这个名字，我一直不太满意，就在于对“倒

房”这个词吃不准。它和国内常说的“炒房”还不一样，我指的是买了房子在短期内经过翻修再转卖，英文有个专门的词叫 flipping，做这事的人叫 flipper。Flip 的本意是翻动，如翻纸牌、翻跟头。在北美，这是个中性词，是合法挣钱的一条路子。但是中文里比较接近的“倒房”，好像混同于“炒房”，更多地包含贬义，绝非正业。我在好几年里，干的就是这类事，如果不用这词，又该怎么说呢？

在我贴出来贸然买两房、失利走麦城那一段（见本书第十一、十二回）之后，有人跟帖幸灾乐祸地指责我，说让这样的人一败涂地倾家荡产才好。我与他往日无怨近日无仇，为何遭此诅咒？这也太不厚道了吧？人与人之间为什么不能换位思考，互相理解呢？我觉得这代表了一种误解，需要为“倒房”辩护。

首先，在中国所说的“倒房”或“炒房”，与北美的 flipping 相比，其含义和所指的行为是不尽相同的。在中国，房地产市场的蓬勃兴起是近二十年的事，此前并没有商品房；二十年间旧房大量拆除，多数没有重修的价值，公寓楼房内也较少有改造的空间。因而在国内所说的“倒（炒）房”，大多是指近年内借助于双轨制的差价和未成熟市场的暴涨，非正常的买卖、囤积牟利行为。要从中赚钱，靠的是权力、关系、钻空子、投机取巧，在灰色空间里潜行。而在北美，成熟规范的房地产市场已经有了上百年的历史，房产实体有着循序渐进的发展和供应，大量的老旧低层独立房屋需要也值得装修改造，这就决定了市场的公平透明，很少有空手套白狼的机会。要想在短期内重售盈利，除了对市场有透彻了解、具备过人眼光，对房子作精明选择外，还必须追加装修改造的资金成本和人力劳动，使房子



改变面貌。所以在北美，flipping 是相对积极的建设性行为，而并非纯粹的投机。

其次，房子既然是商品，既然有更新再利用的价值，那么把二手的商品房加工翻新、包装后再出售，是正常的商业行为，赚钱也是应当。把农民和小生产者的倒买倒卖、自由市场等，都当成是投机倒把，这种思维，早就应当摒弃了。我看现在北美的 flipping 与此类同，某些中国人表示藐视，恐怕难说不是过时思维流风余韵。

第三，从主观上看，flipping 是眼光和辛苦的结合，是脑力和体力的结合，要承担风险，是劳动的回报。有些人专门以此为生，他们也就成为专业，其工程经得起检验，并非靠偷工减料欺人（我不否认确有少量欺人者，但他们在规范的市场中混不下去，难以立足）。有些自认为唯有读书高的知识分子，自己不愿也不能动手，却认为“无商不奸”，看不起“倒房”牟利的人，甚至发出诅咒。这是脱离实际，不谙世情，看似清高，实为狭隘。

第四，从客观上看，人们都不希望看见房地产市场增长过快产生泡沫，但这个增长是因为供求关系和宏观经济原因而造成，并非少数“倒房”者所能挑起，他们没有这么大本事。我的看法恰恰相反，“倒房”行为对社会、经济有正面的贡献，理应肯定。它促进了城市细胞的更新，人居环境的改善；它吸收了人员就业，增加了政府税收。房子本身需要装修翻新，过二十年又来一次。很多住房人、买房人没能力也没时间自己做，就需要买已经修好只需迁入的房子，正是“倒房”人满足了他们的需求。这样供需两便、各得其所的双赢之事，何乐而不为呢？

和任何其他生意一样，“倒房”是有风险的。要想在“倒房”

中盈利，就需要低买高卖，在升值速度上超过房地产市场的平均值，这需要买卖中有过人的眼光，需要装修中有高超的控制管理能力。可以说，他们是房地产市场上的弄潮儿。“弄潮儿向涛头立，手把红旗旗不湿。”我并没有做到这一点，我的“走麦城”就是落水旗湿了。作为书生“房虫”，这是我的一个追求罢了。

话扯远了。当我在写《倒房演义》的同时，正在买卖房子，卖掉修好的华屋，又买进一座旧房，那正是在2009年5月市场最低迷的时候。7月里开始了一轮规模更大的装修，由文人转成了“武匠”。那真是修起小楼成一统，管他市场沉与浮。我虽从戎，却不投笔，又同步开始写记录修房全过程的《房崇修房》，这个“演义”的写作就中断了，有始无终。

一转眼已是近八年之后，我这座房一连四年才修好，至今还住着，我的身体和心态都与以前不同，从此刀枪入库，不再“倒房”。现在再一次清闲下来，是真正的闲云野鹤，“散淡的人”（这是诸葛亮的自称，又与三国扯上关系了）。这才想起，何不把以前的半部“演义”续完，成为我这一段人生的一个完整记录。此次重整旧作，补充了当时空缺的几个段落，重新加工润色了已写篇章，理顺了时间先后的排序，增添了近八年更胜于前的新篇，成为一个全本，篇幅比旧本扩大了一倍以上。续写时保持了章回体形式，但是书名还须再作斟酌。纵然“倒房”无罪，毕竟名声可疑，不能随身辩解。什么书名能更上一层楼呢？

正当我彷徨无计时，偶遇上《我爱我家》。这不是指国内某中介公司，而是我的老同学梁左所作经典情景喜剧。房因有爱而成家，倒换是因为寻觅，那何不将“倒房”改为“寻家”呢？“倒房”是形而下的说法，限于务实表象，略含自嘲意味；而“寻家”

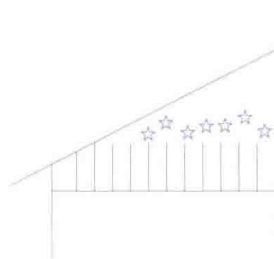


则有所升华，可以引申提炼，稍显深度内涵。从房到家，就是从 house 到 home，从物质到精神，从商品到爱巢，从冷酷到温馨。大丈夫四海为家，所以我们出国了；问游子何处是家？所以还需要寻找和建设。寻家也是立业，所以不限于自住房，包括投资房、出租房也是广义的寻家。立业后更需精神港湾，所以营造家园、养护居所也还是具体的寻家。从文人化成游子，又从“房虫”变为工匠，这就是我在寻家之路上的多元身份，这就是我记录于本书中的轨迹脉络。而且，到这时我的自身状况也改变了，变“倒房”为安居，貌似家已经寻找到。于是便有了现在这个书名——《北美寻家记》。

我与加拿大房子有关的故事，包括了买房、修房、租房和卖房四个方面。大体上起于 1994 年，历经二十多年，涉及到二十多座房子。只是来而复去，并非同时拥有。我曾经频繁地搬家换房，当时的目的是以此谋利为生，事后回味的效果是寻家之旅的站台。在书中，我为自家住过的九座房子都各起了一个中式别号，不仅是文人积习，也算是情感的寄托吧。

8 年以后，读者已经换了一茬人。我的故事又由网上转到书上，从海外回归国内。这既可以视为游子回家，也可以视为我的寻家之旅还在继续。

是为自序。



目 录

自序

01/ 开篇

06/ 第一回

17/ 第二回

26/ 第三回

36/ 第四回

46/ 第五回

56/ 第六回

65/ 第七回

74/ 第八回

84/ 第九回

96/ 第十回

106/ 第十一回

116/ 第十二回

127/ 第十三回

白手起家有心无力 初出茅庐“扫叶山房”

“扫叶山房”汗滴午练 半截装修欲售难销

“萍华居”渐入佳境 乘潮起见异思迁

有备争锋喜获“饱满轩” 不测生变无奈觅它途

房东起步双管齐下 小试夺标沙里淘金

高手过招私相授受 拂尘见宝慧眼识真

劣工欺主书生亲上阵 巧夫偷师艺匠渐入门

他乡业主浑忘身是客 本地租民岂知谁作东

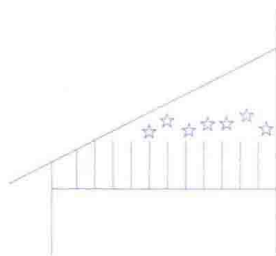
百年兴衰大宅作证 一载去留小我无缘

失锁链移居花园市 上层楼练艺“海登馆”

“芒茂斋”捡漏暂栖身 购两房冒进失退路

难脱手忍辱允低价 枉费力失利走麦城

“步高园”得来有幸 改估值双刃相冲



137/ 第十四回	“步高园”添花着锦 游泳池风月无边
148/ 第十五回	再作冯妇重拾出租业 都德小屋长留渐回春
159/ 第十六回	不甘心欲雪麦城耻 “赫伯屋”翻本过五关
170/ 第十七回	“步高园”深情难舍 “赫伯屋”暂住搭桥
179/ 第十八回	大湖畔有缘来相会 “思本堂”无止变全身
191/ 第十九回	新颜上网众友惊叹 旧貌见报原主相嗔
203/ 第二十回	衰局中抄底得璞玉 “傲博庐”艺匠遇良材
213/ 第二十一回	“傲博庐”庖丁解牛 厕与厨旋转乾坤
233/ 第二十二回	四载翻新修成正果 九九归一长恋我家
251/ 第二十三回	修房秀房传卅年旧友 洗具杯具伏脉两小新婚
261/ 第二十四回	余波荡漾难容袖手 病至山颓谢幕收官
276/ 尾声	偶入牛市新朋出手 颠覆蛙观老马迷途
287/ 后记	

开 篇

安大略湖是著名的北美五大湖之一，是美国和加拿大之间的界湖。这五大湖再加上延伸出来的水道，差不多占了美加边界的五分之二。所以在北美的华人中有一个调侃的说法，管美国叫湖南，管加拿大叫湖北。按我们在中国生长所培养起来的地理概念，实在是无法想象五大湖有多大。这么说吧，安大略湖是五大湖中最小的一个，面积却比中国的五大淡水湖加起来的总和还大，接近于五个鄱阳湖或洞庭湖。安大略湖又是五大湖中最东边、最下游的一个，有河流直通大西洋。安大略湖的北岸是加拿大人口最密集、经济最发达的地区，所以我住在这里，也是事出有因。本书故事发生的背景，本故事上演的舞台，就是我移居过的三座城市，都围绕在安大略湖边。

加拿大的房子与美国的基本相同，从概念到实体，从市场到法规，从品类到建材，所以可以把它它们合二为一。自从8年



前我开始上网谈房，给我点赞、与我讨论的华人读者遍布美国和加拿大，前者更多于后者。所以，本书题为《北美寻家记》。这“北美”并不是指在美国以北，而是说基本上可以代表美、加两国，即地理学概念上的北美洲大陆。而北美的房地产却与中国有很大不同，也是从概念到实体，从市场到法规，从品类到建材。来自于空间地域和文化语言上的隔阂毕竟是存在的，为了避免理解上的歧义，有必要先略作解释。

初学过英文的都知道房子就是 house，在北美，它指的不是大楼里的公寓，而是独立屋，准确点叫 single detached house，就是四面不靠的单独一座房，以此区别于多间连体的 townhouse（镇屋，亦译连排别墅）和两间并肩相贴的 semi-detached（半独立屋或双拼）。这样的房子，在当代中国国内的常规称号是别墅，连带又产生了连排别墅。可是在传统的、规范的中文里，别墅应该是主要居所之外偶尔一住的郊外次要居所，亦称别业。别业字面上是第二产业，这又与现代中文产生歧义了，改成第二房产，却不是投资出租的房产——这真是越纠缠越乱，还是打住吧。别墅中有名的，古代有唐朝王维的辋川别墅，近代有溥仪之师庄士敦在香山樱桃沟的别墅，现代有庐山上以美庐为代表的众多小楼……或避暑热，或躲尘嚣，短期居住，哪一个也不是主人的主要居所。那为什么现在管独立房子叫别墅了呢？大约是中国人多地少，房子的主流是高层公寓，别墅是过去上等人的高级住宅，又多是小楼，故以之代称“独立屋”。海内外这一称呼上的错位，似乎主要不是文化差异，而是人口密度和经济发展的不同所致。我在本书中要正本清源，只称“独立屋”。

第二项需要解释的，是中西房子的新旧年纪概念有很大不

同，几乎不可同日而语。中国的民居建设，近年来如雨后春笋，更新换代，量多而寿短，5年尚新，10年已旧，20年很可能就该拆了。当人们说70年产权时，已是不可预知的未来沧桑。暂且不论这短寿的原因为何，也不论这加快新陈代谢的优劣是非，其内幕不足为外人道也。但是我想，这种对房屋寿命的压缩，会不会把人的眼光和历史感也同时压缩了呢？大跃进时有言“一天等于20年”，爱因斯坦相对论中的时间与速度有关，莫非房子的寿命亦因此而变？反观海外的民居建筑，在欧洲几百年的老楼仍然宜居者举目皆是，正巧我刚看到一个好例子：某英国华人买了一间公寓，电告在国内的父亲，父问：哪年建的？答曰：乾隆年间。这真不是开玩笑，那公寓楼真的二百多年了。美国和加拿大的历史短，百年的建筑已可算老，但愈加珍贵。50年左右的房子算正当中年，二三十年的房子就可算是年轻了，正与人的寿命相类似。房子的寿命长与不懈地装修密切相关，因其长寿和升值才值得加料整修，因部件和用材的更新换代而延长了房屋的寿命。在中国说房屋装修，大多指新房时从毛坯房到精装修；而北美的装修主要指整旧如新，平均20年左右要更新一次，就像是过20年又是一条好汉。人在渐老有病时应该送医而不是送终，房也同理，而这是以先天素质好和社会认同其存在价值为前提的。中国的历史长而房寿短，美加的历史短而房寿高，这个剪刀差细想起来很有趣，其背后的道理，值得有学问者进一步探究。

第三项中西差异，就是西人提倡自己动手，中国习惯雇工装修。从孔夫子就讲了，劳力者治于人，君子动口不动手，鄙薄体力劳动。中国的文人墨客，向来是以脱离实务为荣的。君



子远庖厨，亦远锛凿斧锯，不可能自己动手做装修。这既是出于根深蒂固的传统观念，也是由于人口众多，劳动力便宜的客观条件。农村劳动力大量涌进城市，做建筑或装修工就是男人最合适的出路。我在回国时就见过马路边摆开简单工具站着等活的民工市场，农民工那么便宜，谁还要自己做呀？但是在西方，至少是我熟悉的北美，房主自己动手修房者众多，这些人受到赞美乃至尊敬。专门的缩写叫 DIY（Do it yourself），专门的名词叫 handyman（动手能力强的人，音译为“汗滴男”）。这一是因为传统，自有住房的年头长了，男孩子从小就看着跟着父亲修房子，就像女孩子从小学会了煮炊、女红一样自然。二是专业修房的人工贵，一般家庭为省钱，也只好学着自己动手。三是由市场需求发展出的工具琳琅满目，应有尽有，使动手修房成为一种嗜好，就像是打牌、钓鱼、唱戏、挥毫一样，使人不觉其苦，反而乐在其中。中国历史上的一个例外是明朝的天启皇帝，耽于做木匠活而误了国事，被作为反面教材而载入史册；而美国前总统卡特也喜欢做木工，他在卸任后带头做义工建宜居房，被传为美谈。

以上是主要的三点，中西对比，与住房相关的种种差异还不止于此。比如，是安居乡野还是愿挤市区，是享受清幽还是追求热闹？你选择靠近公共交通还是树林河谷？高楼大厦和低层房屋哪一个更显高尚？如果你离不开繁华喧闹，会把清幽看成是冷清破败；如果你习惯了灰霾蔽空，会把蓝天丽日看成是反常稀奇。

回到开头所谈的独立屋，在北美成了居住的常态，不会像在中国买别墅那样难。单纯从文字上说，我喜欢其背后的引申

含义。住国内的高层公寓，就像是有组织有领导，有亲戚有朋友，大家挤挤拥拥，互相依靠。住海外的独立屋，四面无依无靠，全凭你自己迎风挡雨，决定一切。你失去了依靠，获得了自由，正如我二十多年来走过的路。

本书中将讲到二十几座房子，除了三座例外，其余都是这种意义上的独立屋。正是：本是独立民居屋，何须作态称别墅？闲言少叙，且听我从头道来。