

元丰六年的拆迁补偿
宋朝房奴问题

古人安心成家方案

千年楼市

李开周 著

苏辙买房记
西周售房合同



四川文艺出版社

千年楼市
古人安心成家方案

李开周 著



四川文艺出版社

图书在版编目(CIP)数据

千年楼市：古人安心成家方案 / 李开周著. — 成都：四川文艺出版社，2019.5
ISBN 978-7-5411-5398-3

I. ①千… II. ①李… III. ①随笔—作品集—中国—当代 IV. ①I267.1

中国版本图书馆CIP数据核字(2019)第075412号

QIANNIAN LOUSHI: GUREN ANXINCHENGJIA FANGAN

千年楼市：古人安心成家方案

李开周 著

责任编辑 张亮亮
封面设计 叶 茂
内文设计 史小燕
责任校对 蓝 海
责任印制 喻 辉

出版发行 四川文艺出版社(成都市槐树街2号)
网 址 www.scwys.com
电 话 028-86259287(发行部) 028-86259303(编辑部)
传 真 028-86259306

邮购地址 成都市槐树街2号四川文艺出版社邮购部 610031

排 版 四川最近文化传播有限公司
印 刷 四川机投印务有限公司

成品尺寸 146mm × 210mm

印 张 8.75

版 次 2019年5月第一版

书 号 ISBN 978-7-5411-5398-3

定 价 42.00元

开 本 32开

字 数 180千

印 次 2019年5月第一次印刷

版权所有·侵权必究。如有质量问题，请与出版社联系更换。028-86259301



开场白：古代房价也很高吗

第一篇 建造与开发

记一次征地事件 / 013

元丰六年的拆迁补偿 / 017

宋朝的环境影响评价 / 019

太监包工 / 023

报数与报价 / 025

房子齐步走 / 027

北魏第一高楼 / 029

个性的房，手工的鞋 / 032

水边的商铺 / 036

在意念中完成开发 / 038

在元朝自主建房 / 040

窦乂治生 / 042

太岁头上动土 / 044

第二篇 楼市也疯狂

西周的地价 / 049

居延房价 / 051

南北朝的房价 / 053

题门帖 / 056

陈仲躬买房 / 059

宋朝购房流程 / 062

宋朝房奴问题 / 065

元朝的地价和工资 / 068

苏辙买房记 / 071

宋朝人怎样让房子生钱 / 074

从《金瓶梅》看明代楼市 / 077

从《红楼梦》看清代楼市 / 080

弘治朝集资购房事件 / 083

集体躁狂的嘉靖楼市 / 085

谁堵了楼市的下水管 / 088

想做房奴而不得 / 091

在清朝贷款买房 / 093

出典与活卖 / 096

典房与抵当 / 098

清朝小户型及其单价 / 100

回到民国去买房 / 104

借房等死 / 108
找房款 / 110
上海的租售比 / 113
成三破二 / 117

第三篇 租房时代

在唐朝租房 / 121
《水浒传》里的租房 / 124
帝制时代的廉租房 / 126
宋朝住房自有率 / 129
典不到的河房 / 131
二房东的小竹筒 / 133
宁羡房东不羡仙 / 136
有多少才子佳人都成了房东 / 138
官员租房 / 141
公房出租 / 143
免房租 / 145

第四篇 住房政策

西周售房合同 / 149
汉代财产税 / 151
悬钱立券，家园豁免 / 153
均田法，小产权 / 155
宋朝的住房救济 / 158

田宅充公 / 160
赐宅 / 162
一份契约里的元代房政 / 164
严禁官员买房 / 167
想卖房先送礼 / 169
帝国的契税 / 171
利玛窦缴契税 / 174
千年物业税 / 176
雍正版售房合同 / 180
最牛是房牙 / 182
捆住房子 / 184
丢了合同，没了权证 / 189
宋朝的售房合同 / 194
在万历年间买房过户 / 197
分割避税 / 199
灾后葺屋银 / 201
星级衙门 / 203
铁打的衙门流水的官 / 205

第五篇 居住环境

蛆缸里居住 / 209
树上的禅师 / 211
外城的卫生 / 214
骑黄马戴口罩 / 218
跟着房子去旅行 / 220

肥 遁 / 222

第六篇 家居生活

桃花岛，燕子坞 / 227

从平房到楼房 / 229

城居地主 / 231

大观园有多大 / 233

嵇康的辩术 / 236

左青龙右白虎 / 239

那些羞涩的豪宅 / 241

元代四种小户型 / 243

住在木桶里 / 245

隔墙有耳 / 248

我的厕所我做主 / 251

当马桶代替厕所 / 254

李赤的坐便器 / 256

墨子的卫生间 / 259

合作取暖 / 261

男人在左，女人在右 / 264

五亩之宅 / 266

给死人办证 / 268

\ 开场白 \

古代房价也很高吗

一、这本书的缘起

首先表示感谢，谢谢您能从琳琅满目的海量图书中发现这一本，并把它打开。

这是一本历史著作，但跟其他历史著作不同的是，它讲的不是张大帅打败李大帅、刘皇帝杀死赵皇帝，而是古人的居住问题如何解决。

居住问题当然是个大问题，房价涨落对每一个成年人都有着巨大影响。

经济学家说，中国社会正处于经济上升期，所以会产生浓重的拜金主义倾向。我不懂经济学，不知道这话对不对，但是从切身感受出发，我觉得居住问题才是最直接的原因。说实在的，房价涨得太快了，住房市场太乱了，人们把房屋看得太重了，不买房就娶不到心爱的姑娘，不买房就不能把孩子送到好一点的学校读书，不买房就得忍受房东不守契约地乱涨房租。想买就要早些下手，买得越晚越吃亏，买一所还不够，最好把全部积蓄都拿出来砸到房子上，买完两所再买两所，买得越多越划算。越来越多的人拥进房市，大家都很浮躁，谁不浮躁谁后悔，于是整个社会变成了一个非常浮躁的社会。

孟子云，有恒产者有恒心。现在很多人都有了恒产，但是恒心并没有随之而来，因为大家追求的不仅仅是居者有其屋，还追求拥有更多的房屋，以便耀武扬威地盖过邻居。

毛病到底出在哪里呢？我试图从历史上找原因，希望搞清楚

古代中国人在居住问题上是否也很浮躁，于是就有了这样一本《千年楼市》。

二、古人的心境

对于古代，我们总会有各种偏于浪漫的想象。田园牧歌，鸡犬相闻，古人在绿树成荫的土地上栖居，不可能为了买房或者租房而担忧。

这种想象当然是违背历史的。

白居易《卜居》诗：

游宦京都二十春，贫中无处可安贫。

长羡蜗牛犹有居，未如硕鼠解藏身。

诗题“卜居”，意思是找房。诗句里的“游宦”指做官，“京都”指长安，“二十春”就是二十年。白居易在这首诗里说，他在长安做官二十年，一直没有发财，连一套房子都没有买上，以至于羡慕起蜗牛和老鼠来了，因为蜗牛可以背着自己的房子，而老鼠则有老鼠洞可以安家。

欧阳修也写诗描述过自己早年的真实居住情形：

嗟我来京师，庇身无弊庐。

闲坊僦古舍，卑陋杂里闾。

邻注涌沟窦，街流溢庭除。

出门愁浩渺，闭户恐为潜。

墙壁豁四达，幸家无贮储。

欧阳修二十八岁进京做官，没有住处，在一个偏僻街区租了一所破旧小屋。那里地势低洼，夏天下暴雨，周围的水汹涌而来，院子里全是水，把墙壁都泡出几个大窟窿，幸好家里没有多少财产，不然窃贼一准光顾。

在有无住房的问题上，古人跟我们一样缺乏平常心。苏东坡的弟弟苏辙做官大半生，没有买房，于是儿孙们的抱怨就来了：“我年七十无住宅，斤斧登登乱朝夕。”（苏辙《李方叔新宅》）“我老未有宅，诸子以为言。”（苏辙《买宅》）七十岁时尚无住宅可以安身，儿子们纷纷埋怨。唐朝有一位名叫许浑的诗人，他的朋友去长安买房，无功而返，临走时看见长安富豪之家房屋多得住不完，又非常气愤：“海燕西飞白日斜，天门遥望五侯家。楼台深锁无人到，落尽东风第一家。”（许浑《客有卜居不遂》）穷人买一所房尚不可得，富人狡兔三窟，住宅空置，去哪里寻找平常心呢？

陆游说过：“古人已死书犹存，吾曹赖书见古人。”古人早已死去，可是他们的诗词和文章还在，通过阅读那些诗词和文章，我们可以体悟古人的心境，体悟他们对房屋的态度，甚至还能计算出他们解决居住问题时所花费的成本。

三、怎样计算古代房价

宋人王禹偁在《李氏园亭记》中写道：“重城之中，双阙之

下，尺地寸土，与金同价。”这句话的意思是说当时都市土地紧缺、房价高昂。清代嘉庆年间重修的《上海县志》记载：“乾隆初年，或有华屋减价求售者，望望然去之，今则求售不得。”这句话叙述了上海房价的上涨过程——乾隆初年降价销售，没有人买，后来市场繁荣，房价上涨，想买却买不到了。

诸如此类关于房屋市场的记述在中国古籍中俯拾皆是，可惜并不能告诉我们一个准确的数字。古代文人一向如此，重视修辞，不重视数字，用字遣词不求精确，只求气势。所以要想搞清楚古人买房、建房或者租房时要花多少钱，要想搞清楚不同朝代、不同时期、不同地域、不同房屋的价格，就必须依赖更多的与数字有关的文献。

为了写这本书，我在搜集数字文献上花了很长时间，既要从图书馆和私人藏家手里抄录现存的房契、地契、租赁文书，又要从地方志里寻找与田赋、契税、财产税有关的记载，还要翻阅历代名人的信札、日记、诗词、笔记、墓志铭。中国古籍浩如烟海，但是与房价有关的资料却极稀少，有时候翻阅一整天史料，也未必见得到一条有用的东西。诸位读者朋友想必已经明白，今天市面上历史书那么多，写古代房价的书为什么只有这一本呢？正是因为文献搜集太耗时间，别的作家觉得不划算。

即使搜集到了足够丰富的文献，即使对手中文献进行了对比和梳理，也无法给出古代房价有多高的评价。原因无他，古今货币不同，我们还需要将古代货币换算成现在的货币，甚至还需要对同一时代的不同货币进行换算。

很多读者朋友在网络上读到过古代货币的换算公式，大体是

一两白银等于一石大米、一匹丝绸、一千文铜钱。其实这种换算是严重背离历史真实的。

“古代”这个概念实在太大了，春秋战国是古代，秦汉魏晋是古代，唐宋元明是古代，从有文字记载算起，古代跨越了几千年。几千年当中白银的购买力怎么可能一成不变？白银跟白银也不一样，有成色很好的“九八足银”（含纯银百分之九十八以上），有成色很差的“八五杂银”（含纯银百分之八十五左右），也有虚拟的仅作为计价标准的“纹银”（含纯银百分之九十三点五），它们的购买力肯定有区别吧。我们还要考虑地域差别：同一个时代，同样的银子，在京城可能不值钱，去乡下却可能很值钱。一两银子在不同朝代的重量也不一样，东汉的“两”很轻，一两不到十五克，唐朝的“两”很重，一两超过四十克。仅仅为了算出一两白银的购买力，就必须加上很多限制条件：请问您指的是哪一年的、哪个地方的、什么成色的一两银子？加上这么多限制条件以后，本来很笼统的一个问题就变得清晰起来，可是读者也会变得头大，人家本来对一两银子值多少钱挺感兴趣来着，一听居然这么麻烦，只好摆摆手说：算了，我不问了。大多数朋友就是这样子，他们喜欢简单，对太复杂的问题不感兴趣，更不愿意花力气去琢磨。换句话说，大家的脑子喜欢偷懒。偷懒的结果是，我们会在一些看似无关紧要的小细节上犯下致命的错误。

就拿白银与铜钱的兑换比例来说吧，1928年北京一两银子可换制钱（面值一文的铜钱）七百文，1931年天津一两银子可换制钱四百文，而到了1939年，一两白银在成都造币厂却可以兑换面

值十文的铜钱两万文！银钱汇率变动如此巨大，如果您竟然按照一两白银等于一千文铜钱的荒诞公式来计算古代房价，计算结果一定非常离谱。

对于房价数据，本书中出现了很多处换算，基本上都是按照购买力来算的。也就是说，无论黄金、白银还是铜钱、纸币，一律先算出在当时当地能买多少东西，然后再计算那些东西放到今天值多少钱，依照日常商品价格特别是用粮食价格作媒介，将古代房价换算成我们现代人可以理解的数字。

当然，这样换算仍然存在很不合理的地方，若要评价某个城市的某个历史时期房价究竟是高是低，更应该算出房价与当时当地普通居民的收入。但是如前所述，史籍中关于房价的记载很稀少，关于居民收入的记载就更加稀少了。找不到普通居民的收入数据，我们只好退而求其次，用货币购买力来换算。

四、读这本书有什么用

古代有一个僧肇和尚，是译经大师鸠摩罗什（《天龙八部》中吐蕃国师鸠摩智的原型）的高足，他说：“人则求古于今，谓其不住；吾则求今于古，知其不去。”人们希望通过今天来理解过去，以为时间是变化的；我则通过历史来理解当前，因为我知道时间是静止的。

以我等俗人的眼光来看，时间当然不是静止的，但是在不断流逝的时间当中，人性却是恒久不变的。只要我们贪婪、自私、愚昧、短视、浮躁、虚荣的人性不变，我们面对居住问题的心态

就不会出现根本的变化。今天我们走过的路，古人已经走过；古人曾经犯过的错，我们很可能还会再犯。观今宜鉴古，无古不成今，读读这本书，看看古代的房市，也许会对我们理解今天的房市有所帮助。

各位朋友不要误会，我并没有夸大这本书的作用，吹嘘它能成为您买房或者卖房时的指南。它仅仅是一本历史读物，它的文化意义远远大于现实意义。

从生存决策上讲，历史几乎毫无意义。换句话说，千万不要指望历史能告诉我们下一步往哪走才是正确的（事实上，即使历史已经告诉了你，你还是会走错）。一个修自行车的师傅读了历史，他的自行车并不能修得更好。一个投资房地产的商人读了历史，他的投资胜算并不能增加。

我们应该学习科学，因为有科学思维的人可以预见将来，他会生活在一个从现在到未来的时间段上。我们也应该多读历史，因为有历史思维的人可以洞察世界，他会生活在一个更为长久的时间段上，仿佛从久远的过去一直活到了今天。而假如一个人既不学科学，也不读历史，或许并不妨碍他发财，但是他将永远生活在现时现世，而体悟不到更为广阔的人生。

时间不断流逝，历史的许多碎片散落在我们周围，这些碎片之所以能保存下来，是因为它们能满足我们现代人的爱好，而不是由于它们包含了什么无与伦比的精粹。《千年楼市》就是这样一枚碎片，我希望它能满足一部分读者的爱好。

再次感谢翻开这本书的所有读者，祝大家可以开开心心地读下去。