

<<千年楼市>>

图书基本信息

书名：<<千年楼市>>

13位ISBN编号：9787536055520

10位ISBN编号：7536055528

出版时间：2009-1

出版时间：花城出版社

作者：李开周

页数：293

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：<http://www.tushu007.com>

<<千年楼市>>

前言

业书多年，总听不惯人家来责备自己这一行业。
最近老有人责备书价太贵，我总是起而辩解：像我这样的老弱病残，靠退休金存活，居然还买得起书。
当前的麻烦是尽管买得起书，但买不起存书的房子，弄的家里杂乱不堪，家人怨声载道。
这一来，就把人们对出版行业的责备，轻轻地转移到潘石屹兄等地产行业工作者身上去了。

再说一个故事：香港一位书业老板罗先生，一人在书库里整理存书，一不小心，给书砸倒在地，去世多时才为人发现。

天下大概也只有书店老板才会自己去整理存书。

这不只是由于财力，更主要的是出于兴趣。

你想想，成天价在书堆里钻来钻去，其乐，何如！

鄙人六十多年前未从事书业时，就已羡慕此中乐趣。

也因此，当老朋友陈冠中兄著文描述罗君被书“掂中”时，我起初以为只是被书碰了一下，何尝想得到那香港话里的“掂”字竟也可指“击毙”呢！

从这故事我们可以体会到，尽管存书与有限空间有矛盾，人们仍然乐与同书周旋，即使贵为书业老板。

还想举例贬低房地产事业。

那就是不断听到京沪的零售书商抱怨：房租太贵，书店开不下去。

就地产商说，租给餐厅和书店当然是一个价，可是偏偏书业利润太低，占地又相对地要多一些。

那这亏就吃大了。

好了，说了太多地产行业的坏话，这方面的朋友要大不高兴。

但是，估计这也不是他们有意如此。

购书大量而又要存放得当，在古代大概也是侈靡之举。

唐宋的贫下中农想来是不会有书房的。

因此，做一个当代人而又好书赛过好色者，只能坐卧书堆之中，去空想房市将来会日益有利于自己。

在当前，最好办的事，是去一读李开周先生的大作：《千年楼市》。

李先生写这书似乎原本就不在教你在时下如何经营这一行业，然后至少让你多放若干存书。

他这书的副题原本就是：穿越时空去古代置业。

穿越时空——这是好读书的人最爱干的事。

你一边苦于存书无处可放，弄得自己焦头烂额；一边却去“穿越时空”，设想自己在唐代如何置业。

这时，尽管头上是书·脚下是书，苦楚无比，但也还是其乐融融，因为见到了千百年以前人们原本就在为此奔波不已，辛劳备至！

苦也罢，乐也罢，只要天天可以穿越时空，远观千百年前盛事，也就是说可以读书，而同时又不被自己的存书“掂中”就是！

二00八年十一月·北京

<<千年楼市>>

内容概要

北宋初年的京官大半租房居住，南宋初年的居民普遍租住公房，明朝中叶北京的地皮已经涨到每亩纹银两千两，折成人民币也有好几十万，到了清朝光绪年间。

浙江萧山民房有卖到百两一间的，北京大兴县一套小院的报价竟然是两千四百两，早在南北朝的时候，广州市的房价收入比还曾高到上千倍。

本书将古代的房产市场和古人的家居生活为您慢慢道来，向您讲述西周的地价、汉朝的房价、唐朝的置业秘笈、宋朝的购房流程、元朝的住房政策、明朝的装修方案，以及清朝的购房者怎样贷款，是时空旅行者去古代置业的必备指南。

<<千年楼市>>

作者简介

李开周，男，八零后，工程学学士，做过测量、策划，后改行写字。
曾在《世界新闻报》、《杭州日报》、《西安晚报》、《金陵晚报》、《大河报》、《河南商报》、《中国烹饪》、《万科周刊》等32家报刊开设专栏，现为《新京报》专栏作家

<<千年楼市>>

书籍目录

建造与开发 记一次征地事件 元丰六年的拆迁补偿 宋朝的环评 太监包工 报数与报价 房子齐步走 北魂第一高楼 个性的房, 手工的鞋 水边的商铺 在意念中完成开发 在元朝自主建房 窦 治生 择日动工 太岁头上动土 楼市也疯狂 西周的地价 居延房价 南北朝的房价 题门贴 陈仲躬买房 宋朝购房流程 宋朝房奴问题 元朝的地价和工资 苏辙买房记 宋朝人怎样让房子生钱 从《金瓶梅》看明代楼市 从《红楼梦》看清代楼市 成化八年租售比 弘治朝集资购房事件 集体躁狂的嘉靖楼市 谁堵了楼市的下水管 想做房奴而不得 在清朝贷款买房 出典与活卖 典房与抵当 清朝小户型及其单价 回到民国去买房 借房等死 气功和房子 找房款 上海的租售比 成三破二租房时代 在唐朝租房 在《水浒》里租房 帝制时代的廉租房 宋朝庄房自有率 典不到的河房 二房东的小竹筒 宁羨房东不羨仙 咱们房东有力量 有多少才子佳人都成了房东 干部租房 公房出租 公房租金及其去向 免房租 谢礼银 头陀苦行与不买房 运动住房政策 西周售房合同 汉代财产税 西汉大分房 悬钱立券, 家园豁免 均田法, 小产权 后唐的楼市调控 宋朝的住房救济 田宅充公 赐宅 一份契约里的元代房政 严禁干部买房 想卖房先送礼 明太祖的国六条 帝国的契税 利玛窦缴契税 房产估价在明朝 鳌过桥 千年物业费 小产权的盐 当第二套房成为时尚 雍正版售房合同 最牛是房牙 捆住房子 卖房不破租 公摊部分 卖房先问亲邻 由当铺想起第二套房贷 丢了合同, 没了权证 康熙朝的物业费 宋朝的售房合同 亲房贴 万历年间买房过户 分割避税 灾后葺屋银 Faulty Tax 星级衙门 爱护公物 铁打的衙门流水的官居住环境 蛆缸里居住 树上的禅师 外城的卫生 骑黄马戴口罩 跟着房子去旅行 从城市农业到社区农业 肥遁 万历复活 当居住变成赛跑 家居生活 天子坐明堂 桃花岛, 燕子坞 从平房到楼房 城居地主 大观园有多大 嵇康的辩术 左青龙右白虎 那些羞涩的豪宅 元代四种小户型 住在木桶里 隔墙有耳 演A片的猫和当搬运工的狗 我的厕所我做主 当马桶代替厕所 李赤的坐便器 墨子的卫生间 合作取暖 和尚不出家 驸马爷上夜班 男人在左, 女人在右 五亩之宅 伏藏 天国广夏 给死人办证 清官无蚊帐

<<千年楼市>>

章节摘录

建造与开发 记一次征地事件 漆侠写《宋代经济史》，为了证明封建官僚对劳动人民剥削压迫之惨重，专门讲了一案例：说是宋理宗绍定三年，时任某府某县一把手的陆子通陆知县，征用农民土地六千亩，然后按每亩一万文的价格，出让给开发商。

征用土地要补偿，陆知县定的补偿标准，每亩只补五百文，和出让价格比相差二十倍。

失地农民当然不干，去找陆知县讲理，陆知县不接待，他们就上访，告到宰相史弥远那里。

史宰相先是大骂地方官胡闹，把好好的政策念歪了，然后当着大家的面，给陆知县写了封信，让他改正错误，秉公办理，最后一一握手，送大伙回去。

这些上访者高高兴兴回到家，等到的却不是合理的土地补偿，而是陆知县带来的捕快和弓手，所有上访的，以及在下面起哄的，都被点了名，牵了牛，拆了屋，烧了房，和父母兄弟老婆孩子一起，进了学习班，用大粪灌了个溜够。

从学习班出来，还有人纳闷，不明白史宰相的亲笔信为啥不顶用，一打听才知道，原来人家史宰相就是买地的开发商。

这回彻底服了，乖乖地交出地契，乖乖地在协议书上签字。

至于补偿，原先是有的，大家偏要闹，把陆知县惹火了，一分钱也没给。

史弥远大家都知道，南宋有名的奸相。

南宋绝大多数高级干部对买地都有强烈的爱好，史宰相作为高级干部之首，买地也算合乎情理。

那个陆子通陆知县，《宋史》无传，本人名气不大，他爸爸却是赫赫有名的陆放翁。

不过这厮征地不给钱，还下狠手治老百姓，丢了他爹的脸。

所以跟他同时代的诗人刘宰骂道：“放翁自有闲田地，何不归家理故书？”

另一个词人魏了翁也骂，说他“巧取豪夺，大伤阴德，亏负乃父多矣”。

但“阴德”这玩意儿是虚的，史弥远不怕别人给他戴“奸相”帽子，陆子通也不怕“亏负乃父”。

在上述案例中，通过这次土地征用，史宰相和陆知县都捞了不少好处。

还记得绍定元年，史弥远在临安城郊买地二十五亩，支付价款二百万文，每亩花了八万；这回从陆知县手里买地，每亩只花一万，总共六千亩地，一下子省了四个亿。

而陆子通按每亩一万出让土地，补偿款是零，又不用什么三通一平，六千亩地卖六千万，完全是白赚。

这六千万，本级财政存一点，上级主管送一点，再给办学习班的县尉、捕头们分一点，剩下的，当然要塞陆知县腰包的啦。

这只是从经济上计算，还有政治上的好处：陆知县让史宰相省下四个亿，又用雷厉风行的手段平息了上访事件，史宰相会忘了他吗？

当时三年一大计，五年一迁转，大计就是考核，迁转就是换届，不管考核还是换届，史宰相都会关照一下吏部：“那个谁，精明干练，很有魄力，放翁家的千里驹嘛，回头你们研究一下。”

陆知县还不嗖嗖地往上窜？

当然，陆知县取得这些好处，并非完全没有风险。

按照大宋律条，官府征用私田而不给补偿，或者补偿低于市价，属于“在官侵夺私田”罪，侵夺一亩以内，受杖六十；超过一亩，受杖七十；三亩以上，杖一百；超过五亩，徒一年半。

“杖”是往屁股上抡板子，“徒”就是劳改，陆子通强征民田六千亩。

抡板子能把他屁股打烂，劳改能让他把牢底坐穿，真要有人告到刑部，风险还是蛮大的。

但律条是律条，现实生活是现实生活，他老兄办上几期学习班，哪个皮痒的敢上访？

即使上访了，还有史宰相撑腰呢，刑部官员敢定罪，不要前程了他。

卢梭说过，每个官员身上都有三种意志，一种是人民的意志，一种是上级的意志，一种是他自己的意志。

陆子通身上也有这三种意志。

我查南宋方志，发现此人刚做官时，“兴办学校，习行礼仪，习俗顿革，民赖以安”，兢兢业业做了

<<千年楼市>>

不少好事。

为什么后来变坏了呢？

我能给出的解释是：陆子通刚开始还是生手，以为上有朝廷，下有百姓，人人都能监督他，如果做好官，朝廷提拔，百姓拥护；如果做坏官，朝廷处罚，百姓检举。

所以还是做好官更好。

换言之，他必须服从上级的意志和人民的意志，才能达成他自己的意志。

可是做到后来，终于明白上级的意志跟他是否清正廉明并没有必然联系；至于人民的意志，百姓们人数虽多，却不掌握选票，基本上可以忽略不计。

既然这两种意志都不用服从，那么他自己的意志就蹦出来了，升官还是发财，招数多着呐。

为了避免官员们只服从他自己的意志，卢梭设计了一套双重监督系统，在这套系统里，仅凭上级考察不作数，一个官员的前程还决定于老百姓的选票。

无论西方世界还是我们这儿，这套系统都在使着，尽管使用效果各有差别，但象征地不给钱这样的荒唐事儿毕竟不多了。

可是您得明白，陆子通活在南宋，拉他进双重监督系统是不现实的。

设身处地替那些失地农民想一想，他们只有一个办法好使：多打通几条“言路”，也就是现在说的“信息披露渠道”。

姑且想像一下吧，南宋农民又是上访又是找媒体，南边大理、北边大金、东边高丽、西边西夏，海外的记者都齐了，如此这番一曝光，史弥远想捂也捂不住，为了照顾形象，也得把陆子通关进去。

元丰六年的拆迁补偿 北宋九朝，一百六十余年，在首都东京汴梁，先后实施过这么几个大项目：雍熙二年九月，宋太宗改建楚王府；景德四年八月，宋真宗建造凯旋亭；景佑二年十月，宋仁宗为百官新建住房；元丰五年腊月，宋神宗为列祖营造神殿；元丰六年正月，杨景扩建内城；崇宁五年二月，蔡京扩建外城。

这些工程，动作都不小，有的要拆迁民宅，有的要占用耕地，按理说，政府得掏掏腰包，给被拆迁、被占用的权利人一些补偿才对。

但是很奇怪，除元丰六年扩建内城那回还像模像样地提到拆迁补偿之外，别的工程在预算里根本就没有这一项。

举例言之，雍熙二年，宋太宗改建楚王府时，共迁出机关三处和居民六户，没给人家一分钱的安置费；景德四年，宋真宗建造凯旋亭时，在开封以西、洛阳以东，绵延占地数百顷，大部分是农田，也没给人家一分钱的补偿费。

当然，象征性的补偿还是有的，通常是在另一处地方，指一片空地，让拆迁户自己去盖房子，同时减免物业税若干年；以及从官田里划出等量的耕地来，交给土地被征的农民，作为口分田，同时减免农业税若干年。

这种补偿，现在叫作“实物安置”。

实物安置并不是不好，只是当时的安置办法很难保证拆迁户生活水准不下降。

这一点，也不用拆迁户喊冤，国家领导自己就清楚。

譬如宋太宗，他几次想扩建宫城，一见图纸就憋住了，说：“内城偏隘，诚合开展，拆动居人，朕又不忍。”

意思是说他很仁爱，尽管内城很小，早该扩建了，他却一直不扩建，因为不忍心看着老百姓搬家。

其实假如补偿到位，拆迁户高兴还来不及呢，也犯不着让他“不忍”。

拆迁户高兴的时候，应该是在元丰六年，也就是公元1083年。

在汴这一年，王安石的追随者，开封府推官祖无颇，起草了中国第一部拆迁补偿条例，并且很幸运地获得了宋神宗的签字批准。

根据条例规定，政府有责任对拆迁户进行实物安置和货币补偿。

如果是实物安置，由京城兵马司测量待拆住宅，由户部和左藏库拨款，由将作监在别处建造同等面积的住所，供拆迁户居住；如果是货币补偿，由提举京城所（元丰改制时新设的防务机构）对待拆住宅进行估价，取房契上的原价和房屋的时值，折中作为补偿标准，由户部和左藏库出资补偿。

这年六月，开封府拆迁户一百二十家，获得补偿“二万六百缗”，平均每户能领一百七十一贯

<<千年楼市>>

，按购买力折算，合人民币四万八千元。

钱不算多，但我猜那些拆迁户已经很高兴了，毕竟跟以前相比，这是一个大进步。

宋朝的环评 盖新房也好，拆旧房也罢，都会有噪音，有灰尘，有废弃物，都会对附近的地形、水质、生物种群、文化环境和人类生活造成一些影响。

而且这些影响不只今天才有。

欧阳修有诗：“碧瓦照日生青烟，谁家高楼当道边。

昨日丁丁斤且斫，今朝朱栏横翠幕。

”欧阳修生在北宋，那个时代没有推土机、搅拌机、挖掘机、升降机，人们盖房只用斧子锯子凿子锤子，但还是免不了发出“丁丁”的噪音。

假如欧阳修不是路过，而是住在附近，这持续不停的斧凿声必会使他心烦意乱，坐立不安，既填不出好词，也吟不出好诗。

陆游有日记：“陂泽惟近时最多废，吾乡镜湖三百里，为人侵耕几尽。

阆州南池亦数百里，今为平陆。

……成都摩诃池，嘉州石堂溪之类，盖不足道。

”这段话写于南宋，当时的农业生产和住宅建设已经足以让湖泊消失，让河流改道，让昔日沧海变桑田了。

<<千年楼市>>

版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介, 请支持正版图书。

更多资源请访问:<http://www.tushu007.com>