

古代房事也疯狂

- ◎古代有今天意义上的房产商吗? 大量囤地会受什么惩罚
- ◎白居易苏东坡当年是怎样买房的
- ◎一个宋朝房奴的艰辛生活



古代房子模型 资料图片

房子,可以说是现代人最关心的话题,特别是近年来房价不断疯涨的形势,令所有人都疯狂起来。有半夜排队买房的,有手里拿着一大批房不肯卖的,有甘愿赌上后半辈子幸福也要买大房的,还有更多人只能眼睁睁看着房价往上涨而买不起的……

面对房地产市场里各种光怪陆离的现象,我们不禁要问,是否只有现代人才会面对如此紧张的房产问题?如果生活在古代,我们还需要为买房发愁吗?



从古到今,房子一直是个社会热点话题 资料图片

两千九百多年前的 一桩地产交易

要了解古代的房地产市场,首先要知道古代是否有房地产交易。在多数人的印象中,房地产交易也就是最近二十几年的事情,而售楼部、开发商、分期付款、货币购房、按揭、房奴、开盘、过户,这些热门词汇都是最近这些年才出现的。其实,事情并不是我们想象的那样。

研究古代房地产多年的著名专栏作家李开周告诉记者,现在房地产市场上的所有现象在古代也有,根据考古实物和历史文献证明,中国在西周时就出现了土地交易,在战国时就有房屋买卖。

在一个名字叫“盩”的西周青铜器上,就刻有一段关于地产交易的铭文,意思大致就是在公元前919年农历三月份,一个叫矩伯的人分两次把一千三百亩土地抵押给一个叫裘卫的人,换来了价值一百串贝壳的几件奢侈品,包括两块玉,一件鹿皮披肩,一条带花的围裙。

这是目前发现的最早的一宗不动产交易。

而就在矩伯和裘卫两人完成土地抵押交易的93年后,也就是周厉王三十二年又发生了一宗土地买卖。这宗土地买卖的交易过程也被刻在青铜器上。

这次记录的是周厉王买地的事,周厉王为扩建王宫,买下一个叫鬲从的人的地,没有立即给钱。鬲从担心周厉王赖账,周厉王派人从鬲从说:“你别怕,我一定会照价付款的,如果我赖账,就让我上天罚我被流放好了。”这是个很毒的誓。

周厉王买地花了多少钱,铭文中没写。不过李开周说,有人买地,有人卖地,说明当时除了有土地抵押,还存在土地买卖,房地产市场已经有了雏形。



记载了第一宗地产交易的青铜盩 资料图片

有土地买卖,就应该有房产商开发。那么,最早的房地产商究竟出现在什么时候呢?是否这时候就已经有了开始琢磨着从房地产中谋取暴利的商人呢?

古代只有二手房买卖,倒腾房地产多为玩票

李开周告诉记者,如果我们所说的开发商指的是现代房地产开发企业,那么中国古代肯定是没有这样的开发商的,因为中国古代没有企业,而且在古代,房地产市场主要还是以二手房买卖为主。

在古代,一套住房的第一代业主,一般都是自主建房,也就是说,这套住房最开始一般都不是从市场上买来的,都是第一代业主自己盖的。房子盖好后,因为种种原因,这套房子被卖掉,卖给第二代业主,然后再卖给第三代、第四代业主。总的来说,从战国到明清,中国房地产市场上卖来卖去的主要是二手房,也不存在产权年限一说。

不过到隋唐时,倒是有人专门开发商铺,盖好之后,或租或卖,从某种意义上讲,他们也可算是开发商。有个叫窦义的人,就是其中的佼佼者。

李开周说,窦义这个人非常传奇,他生在陕西,很小的时候就死了爹娘,无依无靠,跟着舅舅一块儿生活。他舅舅是个公务员,住在长安城。窦义先通过卖鞋、卖树等生意赚了一些钱,后来有了80万钱的身家,于是开始向房地产行业进军。当时长安西市有一个废弃的化粪池,面积不小,有十几亩,闲置七八年了,一直没人买。窦义把它买了下来,雇人填平,在上面盖了20间店铺,租给波斯人做生意,平均每天都收上来几千钱的房租。

再后来,窦义听说当朝太尉李晟喜欢打马球,于是斥资70万钱买下一块地,又花30万钱把这块地建成一片马球场,送给了李晟。李晟很高兴,从此跟窦义结成死党,有求必应。有这种靠山保驾护航,窦义发得更快了,不到40岁就成了长安首富,人称“窦半城”。

除了像窦义这样的开发商,古代的开发商还有一些是公务员、退休干部等,甚至官府自己就是开发商。

比如在北宋,中央政府下面就有个专门搞开发的机构,叫做“修完京城所”。这个机构本来只能是修筑城墙和宫殿,后来城墙修得差不多了,宫殿也盖得够豪华了,这个机构就开始转型,开始给中央财

政搞创收。怎么搞创收呢?修完京城所向朝廷请示,划拨给他们大片地皮,他们在上面盖住宅盖店铺,盖好了,有的卖给老百姓,有的赁给老百姓,给国库做了很大贡献。

但是李开周说,所有这些开发商都不专门从事房地产开发。也就是说,他们搞房产开发只是多元化经营的一种,没有谁只靠卖房子吃饭。从唐朝到清末,中国一直没有职业的开发商,只有业余的开发商。

职业开发商到民国才正式出现

为什么古代没有纯粹的开发商。李开周告诉记者,首先,从汉朝开始,传统中国一贯重农抑商,单靠造房子赚钱,会被大伙瞧不起。北宋初年有个人叫陶穀,据他描述,当时只要有人盖房子往外出租,大伙就说这人是市井小人,挣来的钱就叫“痴钱”。就是傻傻的意思。可见在那时候,连做房东都受歧视,更别说做开发商了。

其次,做开发商最需要的是钱。买地、买建材、雇人、摆平关系,哪个环节都得花钱。尤其买地,流动资金不能少,钱不够,就得找同行拆借,或者找银行贷款。古代没有银行,但有钱庄,可是钱庄规模一般很小,即使有一些大型的全国连锁的钱庄,他们也不做开发商的生意,都把钱借给别的老板了。史料上有这样两个办理房地产抵押贷款的例子,一个是南北朝时候的梁朝郡王萧宏,让人家拿着房契去贷款,一张房契最多只贷给几千钱;还有一个是明朝嘉庆年间山阴县的一个富户,名叫求仲,最多的一次才贷给15000文。这点儿钱别说搞开发,吃一顿大餐都不够。

直到民国时期,外国银行纷纷到中国开展业务,开发商们才能贷到大笔的贷款。所以中国的职业开发商直到民国才出现。

古代开发商如果大量囤地得挨板子

不过李开周说,在中国古代,最不利于职业开发商生存的,还是政策因素。具体些说,就是古代政府一般不允许商人购置大量土地。

以唐朝为例。唐玄宗在位时,土地政策里有这么一条:“应给园宅地者,良口三口以下给一亩,每三口加一亩,贱口五口给一亩,每五口加一亩,……诸买地者不得过本制。”意思就是说,政府给老百姓

划拨宅基地,划拨的宅基地大小取决于家庭等级和家庭人口,如果是平民家庭,每三口人给一亩宅基地;如果是贱民家庭,每五口人给一亩宅基地。另外老百姓也可以购买宅基地,但是购买的面积有限,不能超过政府规定的指标。

政府规定的指标是多少呢?平民家庭买地,每三口人,最多只能买一亩宅基地;如果是贱民家庭买地,每五口人,才能买一亩宅基地。

在唐朝,商人也属于贱民,再有钱的商人也是贱民,贱民老板去买地,即使是上百口人的大家庭,最多也只能购买20亩地,用这20亩地搞开发,一两年就倒腾光了。而如果超标大量买地会怎么样呢?

唐朝法律规定:“诸占田过限者,一亩答十。”意思是买地超过指标的,得挨板子,每超出一亩指标,挨10大板。

北宋开封的拆迁费每户相当45600元人民币

虽然古代开发商没有如今如今的开发商这么“牛”,环境和政策对他们都不太有利,但是在拆迁问题上,始终还是开发商们占优势。就比如窦义,他就知道要搞房地产,首先得朝上有人,于是傍上了当朝太尉。

古代拆迁过程更为暴力,因为普天之下,莫非王土,国家要用哪里就用哪里。当然,在古代,也不乏一些民主的君主。例如北宋元丰六年(1083年),开封外城向外拓展,规划中的新修城墙要占用120户居民的住宅,宋神宗让开封府制定拆迁补偿计划,开封府写报告说,总共需要补偿款两万零六百贯,平均每户至少能拿到补偿款171贯。

当时的171贯铜钱,大约等于现在的四万五千六百元人民币。这些钱能不能在宋朝买到房?

不捞钱的苏东坡只能借房子让儿子结婚

李开周说,古代的房价,也是有高有低。就说北宋,首都开封的房价不是普通人能承受得起的,连很多名人都买不起房子的。比如苏东坡,他一生也没能在开封买到房子,只是在其他小地方买了几套。他儿子在开封结婚,没有新房,苏东坡很着急,最后还是借了一个朋友的房子,才算把喜事办了。

苏东坡的弟弟苏辙也是。苏辙参加工作几十年,到七十岁那年才买上房子,而且不是在首都开封买的,是在开封南边的一个城市许昌买的。在买房之前,苏辙写过一首诗,说“我生发半白,四海无尺椽”,又说“我老未有宅,诸子以为言”,意思是,我活了大半生,头发都花白了,还没弄上一套房子,搞得自己在儿子们面前抬不起头来,他们还老是抱怨我。

买不起市区房的白居易权当候鸟族

古代人买房子,也跟现在人一样,要考虑很多因素。

第一也是看房价是否承受得起。不管是古代购房者,还是现代购房者,买房之前都会掂量一下楼盘的价格和自己的腰包。比如苏氏兄弟,一辈子也没在首都买房,而是到其他相对便宜的地方买房。而唐代诗人白居易买房更有意思,跟现代都市打工族的买房

经历很像。

白居易二十八岁考中举人,二十九岁考中进士,三十二岁参加工作,干的是“校书郎”,就是在中央办公厅负责校对红头文件的工作人员。级别呢,是正九品,相当于一个小县的县长,不过工资却不低,每月一万六千钱。白居易在长安东郊常乐里租了四间茅屋,因为离上班的地方远,又养了一匹马代步,此外还雇了两个保姆,这样每月的开销是七千五百钱,剩下八千五百钱存起来。但是存了十年,他也没能在长安买下一套房子。

后来白居易觉得这样长期租房不是办法,就跑到陕西渭南,也就是长安城的卫星城,买下一处宅子,平时住在单位,逢假期和休息日就回渭南的家。有点和现在的大都市白领差不多,在郊区买房不住,而在城里租房上班。

古人卖房子得让邻居签字同意

除了看房价,古代人买房也要考虑位置和周边环境是否合适。古人跟我们一样重视居住环境,最著名的例子就是孟母三迁。不过李开周说,古代人买房考虑最有意思的一点,还在一个叫亲邻纠纷的问题上。

李开周告诉记者,现在人买房之前,一般都是调查房子的权证是否齐全,质量是否过关。而古代人买房之前,主要不是调查房子的权证和质量,而是调查卖主,搞清楚他的家人、族人和邻居是否同意他卖房,因为在古代,一所房子能不能出售,并不需要通过物价局、房产局的批准,却需要通过卖主家人、族人和邻居的批准。正规的做法是拿一个小本子,把亲戚邻居的名字都列在上面,然后从族长老太爷到隔壁大妈,让他们挨个签字。假如其中一个拒签,这房就别打算卖了。

房奴生活窘迫连被子都是租的

现代人因为房价过高,买了一套房后,因为要每月还贷,就会沦为房奴。那么在古代,是否有房奴一说呢?是否也能贷款买房呢?

李开周笑着告诉记者,古代也有房奴,不仅有房奴,也有蜗居。

北宋初年有个大学士叫陶穀,他亲眼见过老百姓的住房是多么紧张。“四邻局塞,半空架板,叠垛箱笼,分寝儿女。”就是说房子太小,就在房子天花板和地板的中间加一层,隔成小复式。卧室太小,放不下床,就把箱子柜子什么的拼起来,让孩子们睡。这种一家三代挤一个小房子的居住生活,跟电视剧《蜗居》里出现的场景差不多。

宋朝江浙一带也出现过房奴,有个叫张仲文的宋朝人写了一本书,书名叫《白獭髓》,这本书里描写房奴生活:“妻孥皆衣蔽跣足……夜则赁被而居。”存款和借来的钱都砸到房子上去了,只能节衣缩食还债,不但老婆孩子身上没一件好衣服,连被子都是租人家的。

清朝也有房奴。光绪年间,北京有人买不起房,就自己盖,盖也盖不起,就借钱盖,然后慢慢还。有一首竹枝词唱道:“搭得天棚如许阔,不知债负几多钱?”

至于古代贷款买房的事情是到清代才出现的,清朝就出现业主拿着产权证去当铺办理抵押贷款,而真正意义上的住房按揭,是到民国时代才有。

本版主笔 快报记者 戎丹妍