

最近,房地产一直是人们谈论的焦点话题。在封建社会,为了便于统治者管理,大多采取限制人口流动的办法,由此形成了有着一千多年历史的“求田问舍,先问亲邻”制度。随着社会的不断发展,人员流动更加频繁。民国时期,不动产登记以及上海的银行按揭等政策,使得当时的房地产交易出现了新的特征。

## ■西汉:“手实”加“举发”

西汉初期,朝廷颁布规定:“欲益买宅,不比其宅,勿许。”(《二年律令·户律》)意思是说,你想买房,可以,但有一个条件:你要买的房子必须紧挨着你现有的房子。

为什么如此限购?首先,西汉初年土地私有化还不明显,政府不希望再出现土地兼并的状况,所以政府规定“受田宅,予人若卖宅,不得更受。”凡是国家分给你的房子或宅基地,你可以卖掉,但是卖掉之后就不能再申请分配了。其次,西汉登记人口和房产,用的是“手实”加“举发”手段。家里有多少人,住多大面积的房子,你自己报,这叫“手实”。万一你少报人口和房子怎么办?政府鼓励邻居检举揭发,揭发属实,抓你坐牢,没收你的家产,一半家产充公,一半家产用来赏给检举揭发你的邻居,这叫“举发”。

房价:汉朝时,陕西汉中人口稠密,相当于现在的一线城市。在东汉后期,汉中城内房舍最便宜1万钱一处的,也有2.5万钱和7万钱一处的。按《后汉书·百官志》,等级最低的公务员(佐史),每年能领到96斛米,折合年薪9600钱。

## ■唐宋:求田问舍,先问亲邻

唐朝出台了一种持续了一千多年的限购政策:求田问舍,先问亲邻:“天下诸郡,应有田宅产业,先已亲邻买卖。”

日本学者冈仓天心是访问龙门石窟的首位外国探险家。后来,他当上了波士顿美术馆亚洲艺术部的主任。1893年,冈仓天心无意中发现了龙门石窟遗址,拍摄了一些照片。返回日本后,他用这些幻灯片举办了讲座。

1909年,法国汉学家沙畹在其里程碑著作《华北考古图谱》一书中发表的照片,刺激了1911年至1949年对龙门石窟的大规模掠夺。如斯坦利·亚伯公爵写道,法国人的学术著作“无意中提供了带照片的目录,外国买家可借此在公开市场追求,或有时候‘特别预订’所挑选作品,即告诉他们在中国的代理,他们对获得龙门石窟哪些东西感兴趣”。

此时,卢芹斋粉墨登场。他是经营龙门石窟雕像最重要的古董商,与美国博物馆研究员、亚洲艺术收藏家保持着长期关系。塞克勒博物馆的中国艺术研究专家王伊悠曾撰写过有关卢芹斋的论文,在接受《金融时代》采访时她说,卢芹斋经营模式的基础,“是美国的资本主义和帝国主义逻辑,即将中国的古代文物供给有钱有势的现代美国人消费”。

卢芹斋原名卢焕文,出生于浙江省湖州城外一个默默

【史海钩沉】

# 古人买房也『限购』

((《唐会要》卷85)意思是说,全国不管哪个城市,包括土地和房产,想出售,先问你亲戚和邻居买不买。

五代十国的规定更加细化,卖房的时候,先问四邻和族人是否想买,如果他们不愿,或者出的价太低,你才能卖给其他人。

宋朝比五代十国时还要细致,还明确了征求意见的顺序:先问族人,后问四邻。

买卖房屋,为何得经过卖方族人和邻居的同意呢?原因很简单:为了保护宗族财产不流失。古代中国没有明晰的完全属于私人的物权,不动产在法律和道德两种层面都是既属于个人又属于族人的,尤其祖辈遗留的房屋,如果未经叔伯兄弟的同意就拿来出售,极可能会引起持久的甚至大规模的同族争斗,因此才会要求“求田问舍,先问亲邻”。

房价:唐玄宗时期,朝廷拍卖国有房产的碑文拓片上记录:一座拥有房屋39间、占地2.9亩的大别墅,拍卖成交价只有138贯,折合13.8万文。当时洛阳斗米(约10斤)10文,

唐玄宗年间1文铜钱的购买力相当于人民币3块钱,13.8万文就相当于40万元。

## ■元明清:官员禁在任职地买房

从元朝开始,还出现了一种有趣的限制购房政策:不许当官的买房。严格讲,不是禁止所有官员买房,而是禁止蒙古官员在原南宋统治区域如江苏、浙江、福建等地买房。

元朝制定这个规定,一是元朝初年,朝廷手里握有大量战乱中无主的房子,可以随心所欲地分给官员。其二,南宋灭亡后,一些蒙古人跑到江南做官,这些官员嫌分到的公房太小,就出去借住或购买民房。借住民房的不仅强拿强要,还强奸杀人;购买民房的蛮横无理,譬如一套房市价十万,他们只给五千,甚至一分钱不给,弄一纸假合同,逼着原业主签字画押。为了化解民怨,元世祖忽必烈颁布了禁止蒙古官员在江南购置产业的严令。

到了明清两代,不许官员买房的政策进一步扩大化,朝廷禁止所有官员在工作所在地买房。明朝规定:“凡有司官吏,不得于见任处所置买田宅。违者笞五十,解任,田宅入官。”(《明代律例汇编·万历问刑条例·任所置买田宅》)。

清朝除了照搬明朝这一条外,还对旗人有所限制。“旗员历任外省,有在任所置产者,勒限责令,变价回旗。如有隐匿不报,查出财产入官,地方官失察,照例议处。”(《乾隆实录》卷8)凡旗人去外地工作,胆敢在工作所在地买房,其所买房产由朝廷强制拍卖,拍卖所得归政府所有。

房价:乾隆时期,清朝公务员的薪水为:“一品岁支银180两……七品45两”。“京员例支双俸”,即在基本工资之外加发同样数目的津贴;也就是说一个七品官的年薪为90两。当时新街口附近的房子卖价为85两。

## ■民国:

### 京沪可按揭可贷款

进入民国,按揭购房在上海流行过。民国十六年,著名中医陈存仁在上海老城区买房,一幢两层小楼,卖方喊价25000块大洋,陈存仁手头只有5000块,从朋友那儿借了10000块,钱还是不够,只好先签房契,然后拿着房契去某个钱庄求助。钱庄用房契做抵押,替陈存仁付清了余款,陈住进新房之后,再向钱庄还本付息,什么时候清账,什么时候拿走房契。也有银行提供按揭服务的,像在上海开设分行的花旗银行和香港国民商业储蓄银行,都有按揭项目。

1936年3月4日的《申报》评论说:在上海买房跟在其他城市买房不一样,在其他城市买房,必须攒够全款,所以房地产交易量不大,房价也不是很高;而在上海,“以三四成之垫本,即可购置产业,向中外行商押抵六七成之借款”,只需要首付30%到40%,就能办理按揭,买下房子。

1919年底,鲁迅在北京八道湾买了一处四合院,前后三进,房子二十多间,总价3500块大洋。除了这笔房款,鲁迅还得付给房产中介173块大洋的佣金,办房产证时又要缴给政府180块大洋的契税和印花税,另外为了安装自来水,还得向自来水公司缴纳初装费115块大洋。鲁迅刚上班(此前因为辫子军进京,鲁迅从教育部辞职),没那么多积蓄,把绍兴老家的祖宅卖了,还是没凑够,只好去银行贷了一笔500块大洋的短期贷款,为期3个月,月息“一分三厘”。

房价:最便宜的时期当数民国初期。民国四年(1915年),阜成门内王府仓胡同四合院一处瓦房十一间,售价150块大洋。民国十六年,宣武门西大街四合院一处瓦房十八间,售价2500块大洋。

(本文综合《北京晚报》等报道)

【灯下碎语】

## 动荡年代的名门望族留学生

民国成立后对民国革命有功的人或后代,给予留学奖励。后来归稽勋局办理,因此这批学生又叫“稽勋学生”。

这稽勋留学的缘起,据说是民国临时政府秘书处的年轻人搞出来的。留日时参加革命的任鸿隽说革命成功后他不想做官,“和几个在秘书处的同事,决定再到国外去继续求学,将来再以所学报效国家。因此,我便拟了一个呈文,请求总统予以批准。此次列名的大约不过十数人,后来增加到30余人。如宋子文、曾广智(曾广勤的弟弟)、冯伟(冯自由的弟弟),还有胡汉民的两个妹妹,他们既未在政府任过事,有的还在学堂读书”。

袁世凯当上总统之后,没有废除民国革命者自创的稽勋留学,还当作笼络的手段,给孙中山的子女资助。宋子文曾提及袁世凯“拨了约一万美元给我和两个妹妹,作我们去美国求学的教育公费”。

20世纪20年代,留学已经成为社会热潮,留学生总人数中一直以自费生为多。到1924年教育部颁布《管理自费留学生规程》和《发给留学证书规程》后,自费生才日渐减少。

历史学博士蒋廷黻回国不久,在北京一个晚聚会上,第一次见识世家子弟的气派。“早到的人坐下来吃茶、嗑瓜子,谈论各种题材,包括天气、满洲溜冰方法以及元代的北京城。我根据西方观念衡量,真不晓得为什么他们一直不开饭。后来,一个年纪相当大、貌似小商人的人走进来。他头不梳,穿一件黑色缎马褂,上面沾满尘土和油垢,黑色棉袄外面罩一件蓝色大衫,下摆拖到地下足有一寸多长。我很不屑他的外貌和举止。他抵达不久,开饭了。我因为很饿,尽量吃东西不暇他顾。几道菜过后,我突然发觉那个小商人正讲古罗马城的纪念门。他指出希腊的纪念门和罗马的有什么不同。接着,他又突然把话题转到明陵上,然后又谈到西安。后来,谈话内容转到音乐,小商人认为最好的歌剧院是米兰的斯卡拉(La Scala)歌剧院。后来,他又告诉我们孔庙的乐器如何演奏,何以中国音乐单调而忧伤。无疑他是一位古迹、名胜、音乐、戏剧……的名家。事后我问主人他是谁?主人告诉我他就是清代名臣曾国藩的孙子。”

洋博士蒋廷黻有点不满北京这些贵胄如此收藏其财富和才学,“要和对方聊上几个小时,才会发现他是某一方面的行家。”

筹划建立清华国学院的吴宓,本身不是世家子弟,在哈佛读书的时候却与不少世家子弟交往,既与俞大维、陈寅恪、梅光迪、汤用彤论交,还跟大家庭出身、娶曾国藩孙女为妻的尹震枢同住,见识过世家留学生的豪气。

文人气质的陈寅恪,虽然不富有,也有豪举。他的豪举首先表现于买书,主张大购、多购、全购。他研究世界史,买了剑桥所出全套20多册的历史书,又劝吴宓买《莎士比亚全集》的注释汇编本。吴宓回国后一次也用不上,没地方放,搬运又费钱,于是以贱价出售了。陈寅恪的豪举第二表现于宴会。陈寅恪到波士顿后受到很多友人宴请,于是在波士顿东方楼一次汇总还席,酒宴丰盛,所费不赀。吴宓初次到东方楼,见房屋宽大宏敞,布置精洁,器皿都是银器或景德镇上等瓷器,虽然在美国,酒肴完全是北京、上海著名大酒店的规模,鲍参翅肚全备,各地名酒及特产食物如烤鸭、火腿亦有储存。

世家子弟的学识深度也令吴宓敬服,所以后来他才有推荐没有学位的陈寅恪做清华研究院导师之举。另一世家子弟俞大维,到哈佛研究院不到两个月,已尽通当时颇时髦的数理逻辑学;又在哈佛找出中国学生不认识的著名印度哲学和梵文教授,向他问学;还能为吴宓简明扼要地讲欧洲哲学史纲要。这些能耐恐怕不能只归因于聪明过人。

(摘自张倩仪著《大留学潮》)



1924年外国古董商雇佣当地农民从敦煌石窟凿下的佛像。

【书中风流】

# 龙门石窟的雕像 曾在欧美热卖 十块大洋一个

无闻的生产丝绸的小村子卢家兜。他的父母都是农民,父亲是一位鸦片瘾君子,母亲后来自杀身亡。如《卢芹斋传》作者杰拉尔丁·萝拉所细述:1902年,卢芹斋作为厨师乘船前往巴黎。在那里,他与中国驻法国使团的商务参赞张静江携手,成立了“运通”公司,合作开展商业经营活动。除了从事茶叶和丝绸贸易,该公司也经营中国文物。

经营初期,卢芹斋向欧洲收藏家出售瓷器,比如帕西瓦尔·大卫德爵士,今天这些藏品已经入藏大英博物馆。随着第一次世界大战在欧洲爆发,卢芹斋扩展了经营范围,以便向有钱的美国人兜售,如老约翰·洛克菲勒;把自己的经营重点转移到了美国,在纽约第

五大道开设了一家画廊。

卢芹斋回忆起自己最初与佛教雕塑的接触:我记得那是1909年的春天。一天,我去巴黎的赛努奇博物馆,拜见阿登尼·德查克馆长。当时,我与他并不相识。谈话期间,他让我看了一张照片,那是一尊石雕头像。它精美之至,立刻唤醒了我的一个愿望:在中国艺术经营中开辟一条新战线……我随即把那尊石质头像的照片寄给了我在中国的合伙人,并很快收到了回信。合伙人告诉我,法国古董商马塞尔·冰先生在西安旅行。在与一位当地古董商交谈时,冰先生踢到了自己所坐桌子下面的一块硬物,那正是我们为之感兴趣的石质头像。冰先生用10块大洋把它买下,最后卖给了布鲁塞尔的斯托克莱收藏馆。

卢芹斋继续讲述他有利可图的邮购生意:“此后几个月,我收到了北京办事处的电报,告诉我他们已获得8尊真人大小的石雕……1914年至1915年冬天,我去美国,随身带了一套用于在美国展示的照片。”他展示了照片。客户们很快进行了核对。结果是,那些石雕至今仍在美国的数座博物馆中展出。

(摘自《谁在收藏中国》,卡尔·梅耶 谢林·布里萨克著)