

宋朝的房地产市场有多火？



东京汴梁白矾楼(想象图)

丁吴钩

历史上，房地产市场最活跃的时代，非两宋莫属。当时的房地产换手率极高：“贫富无定势，田宅无定主。”为满足频繁的房地产交易，宋朝城市满大街都是房地产中介，叫做“庄宅牙人”。

为什么宋朝的房地产市场这么活跃？不必奇怪，宋代商品经济发达，城市化方兴未艾，人口流动频繁，跟今天的趋势一样，宋人发迹后也喜欢往大城市挤，南宋的洪迈观察到，“士大夫发迹垄亩，贵为公卿，谓父祖旧庐为不可居，而更新其宅者多矣……自村疃而迁于邑，自邑而迁于郡者亦多矣”。而一个人从农村搬到城市，首先必须解决的就是有个落脚、栖身之所，或购房，或租房，于是便催生了一个火爆的房地产市场。

人口密度大高于现代

据史学家包伟民先生的估算，北宋后期，汴京市区的人口密度约为12000-13000人/平方公里(单位下同)；南宋淳祐年间，临安府市区内的人口密度约为21000，咸淳年间，甚至可能达到35000。今天纽约、伦敦、巴黎、香

港的人口密度大致在8500以下，东京与广州市区的人口密度为13000，北京约为14000。换言之，宋代特大城市的人口密度居然超过了今天的国际大都市。

如此之高的城市人口密度，势必导致大城市的商品房供不应求，房屋的销售价与租赁价越推越高，北宋前期，汴京的一套豪宅少说也要上万贯，一户普通人家的住房，叫价1300贯；而到了北宋末，京师豪宅的价格更是狂涨至数十万贯，以购买力折算成人民币，少说也得5000万元以上。难怪宋人要感慨说，“重城之中，双阙之下，尺地寸土，与金同价，非熏戚世家，居无隙地”。

宰相也要租房住

由于首都房价太高，宋政府又没有为所有京官提供官邸，所以许多宋朝官员都买不起京师的房子，只好当了“租房一族”，有北宋名臣韩琦的话为证：自来政府臣僚，在京僦官私舍宇居者，比比皆是。

欧阳修官至“知谏院兼判登闻鼓院”，相当于上议院议长兼国家直诉法院院长，还是只能在开封租房子住，而且房子非常简

陋，他曾写诗发牢骚：“邻注涌沟窞，街流溢庭除。出门愁浩渺，闭户恐为潜。”这套破旧的古屋，每逢下大雨就浸水。

在那个时代，连宰相都要租房子住。朱熹考证说：“且如祖宗朝，百官都无屋住，虽宰执亦是赁屋。”宋真宗时的枢密副使(相当于副宰相)杨砺，租住在陋巷，“僦舍委巷中”，他去世时，宋真宗冒雨前往祭拜，发现巷子狭窄，连马车都进不了，“步至其第，嗟悯久之”。

直到宋神宗时，朝廷才拨款在皇城右掖门之前修建了一批官邸。这批官邸，只有副国级以上的宰相、参知政事、枢密使等官员才有资格入住。部长以下的官员，还是“僦舍而居”。

开发商热衷出租

由于租房需求旺盛，宋朝城市的租赁市场一直很火爆，要是在宋朝大城市拥有一套像样的房产出租，基本上就衣食无忧了，司马光做过一个估算：十口之家，岁收百石，足供口食；月掠房钱十五贯，足供日用。

每个月15贯的租金收入还算是少的。南宋时，建康府(今南京)的“有房廊之家，少者日掠钱

三二十千”，每天收到的房租至少有二三十贯。因此，宋朝的有钱人家，几乎都热衷于投资房地产(另一个投资热点是放贷业)。现在的房地产开发商基本上都是盖房子出售，宋代的开发商则是盖房子出租。

有些贪婪的官员，违规经营房地产业，如徽宗朝的宰相何执中，“广殖货产，邸店之多，甲于京师”，“日掠百二十贯房钱”，每日租金收入有120贯，月入3600贯，是宰相月俸的8倍。北宋“六贼”之一的朱勔更厉害，“田园第宅富拟王室，房缙日掠数百贯”。

但最具商业头脑的开发商还得算真宗朝的宰相丁谓。他在汴京冰柜街购置了一块地皮，冰柜街地势低洼，经常积水，同僚都笑他傻。其实丁谓很聪明，他在宅基地附近开凿了一个大水池，既可将积水蓄于一处，挖出来的泥土又可以用来垫高地基。然后又修建了一座桥，再向朝廷奏请开辟保康门为通衢，很快冰柜街便成了汴京的繁华地段，地价与房价都蹭蹭往上涨。而丁谓的房子恰好处于商圈的要害位置，“据要会矣”。

宋代就有房市调控

房子不仅是开发商与政府的摇钱树，更是居民生存于社会必不可少的容身之所，因此，宋政府也不敢放任房价一再飙升，动用行政手段干预市场是少不了的。

今人见识到的“限购”政策，其实宋朝政府已经在使用了。宋真宗咸平年间，朝廷申明一条禁约：禁内外臣市官田宅。即不准中央及地方官员购买政府出让的公屋，希望将申购公屋的机会留给一般平民。

宋仁宗天圣七年，宋政府又出台“第二套房限购”政策：诏现任近臣除所居外，无得于京师置屋。现任高官除了正在居住的房产之外，禁止在京师购置第二套房。

崇文武全才，可担当其任。”玄宗一听就明白了，说：“这肯定是张说的意思，你敢欺骗我，罪当死！”姜皎吓得当即叩头认罪。

不久，玄宗就任命姚崇为宰相，张说害怕姚崇报复他，就去找玄宗的弟弟岐王寻求支持。这事被姚崇知道了，在当时，大唐法律规定大臣是不得随便出入各亲王府的，目的是为了防止大臣与亲王密谋造反。

姚崇便心生一计，一天，已经罢朝，朝臣们都已离去，姚崇独自跛着脚作有病状，玄宗叫住他，问他是怎么回事。他说：“我的脚坏了。”又问：“不很痛吧？”答道：“我心里有个忧虑，痛苦倒不是在脚上。”玄宗又问这是什么意思，他说道：“岐王是陛下的爱弟，张说是辅佐大臣，他们秘密乘车出我家门，恐怕要坏事啊！所以我很担心。”张说因此被贬为相州(治所在今河北临漳县西南)刺史。

后来姚崇因下属犯法向玄宗求情，从宰相位置上被贬了下来，而张说因为苏颋(另一名相)的帮助，重新得到玄宗重用，在开元十七年，又当上了宰相。

● 掌故

医生为何被叫大夫

远在宋朝，医事制度和医学教育都有了相当的发展。负责管理医疗行政的官职很多。宋制翰林医官院医官就分七级，而官职就更多了，有二十二种，如：和安大夫、成和大夫、成安大夫、成全大夫、保安大夫、翰林良医、和安郎、保安郎、翰林医正、翰林医痊、翰林医令、翰林医诊、翰林医学……所以，“大夫”就是当时医官的头衔。从那时起，人们也就称呼医生为“大夫”了。

据网易新闻

“方丈”称呼的由来

佛寺住持的居处称为方丈，亦曰堂头、正堂。这是方丈一词的狭义。广义的方丈除指住持居处外，还包括其附属设施如寝室、茶堂、衣钵寮等。

寺庙里修行的僧人，一般都住大屋，睡通铺，目的是便于修行，以戒享受之心。按理说主持也不例外，但主持除修行外，另有一些日常杂务，寺庙管理等工作要处理，因此主持可以有一间单独的房间居住，但也不会太大，一般就是一丈见方的一个小屋子。“方丈”一词，由此而来。

据《报刊荟萃》

“商人”的由来

古往今来，人们为什么把买卖人称作商人，原来“商人”一词的由来与我国商业的起源与形成有着一段有趣的故事。

在原始社会后期，出现了以物易物的交换活动。到了夏代，在社会上便游离出一部分专门从事交换的人。公元前一千多年，黄河下游居住着一个古老的部落，他们的祖先叫契。由于契在大禹治水时有功，被封于商，这便是古代的商族。契的六世孙王亥聪明多谋，很会做生意，经常率领很多奴隶，驾着牛车到黄河北岸去做买卖。一天，王亥在贩运货物途中，突然遭到狄族易氏的袭击，抢走了货物和随从的奴隶，并杀死了王亥。王亥有个儿子叫甲微，听到父亲被害的消息后，便兴兵伐易。最后终于灭了易氏，商的势力也从此扩展到易水流域。商族发展到汤的时代，手工业已相当发达，特别是纺织业，花色品种优于其他各族。汤为了削弱夏的国力，便组织妇女织布纺纱，换取夏的粮食和财富，把贸易作为政治斗争的武器，最后灭了夏代的统治者夏桀，建立了商朝。

周朝建立后，商族人由统治者一下变成了周朝的奴隶。过惯了奢侈生活的商族贵族，每况愈下。商族人为了过上更好的日子，便纷纷重操旧业，到处去跑买卖。久而久之，便在周族人的心目中形成了一个概念，即跑买卖的人都是商族人。后来，慢慢地“族”字也去掉了，简称为商人了。这些称呼一直沿袭至今。

据中新网

死姚崇犹能算生张说

丁乌有先生

姚崇与张说都是盛唐赫赫有名的大人物，“死姚崇犹能算生张说”，这句话说的是他俩之间的一个典故。

《明皇杂录》记载：姚崇与张说都是当时唐玄宗身边的大臣，他们之间嫌隙很深，经常互相攻击，张说非常恨姚崇。姚崇病重，告诫几个儿子说：“张丞相素与我不和，矛盾很深，恐会加祸于你们。不过他好奢侈享受，尤其喜欢美服珍玩。我和他毕竟曾经同事过，等我死后他必然会来吊唁，你们可以陈列我所有的贵重器物在厅前，如果他不看这些东西，你们要迅速料理后事，我们姚家恐怕都会遭到他的迫害；如果张丞相看上了，就不用担心了，将这些宝物立即送给他，并藉此请他撰写碑文，并准备好空白的石碑，一得到他的文章之后，马上刻于碑上，并把文章进呈皇上。张丞相对此事一定会后

悔。如果他回头索要原来的碑文说要拿回去删改，就引领他去看刻好的石碑，同时告诉他已奏呈皇上了。

不久，姚崇病逝，张说果然来吊唁，很喜欢陈列于厅前的宝物，一再赏玩。姚崇的儿子按父亲的嘱咐把宝物送给了张说，并请他撰写碑文，几天后张说就把写好的文章送了过来，文章写得非常好，详细叙述了姚崇的生平，大致的意思是称赞姚元崇“像撑天的八根柱子之一，应该列在高超明智的贤人行列中，虽然岁月流逝一切成为过去，但他的教化政绩功劳永存”。

但又过了几天，张说派家人来索要碑文，说是词句没有考虑周密，想要拿回去修改。姚崇的儿子便带使者去观看已经刻制完成的石碑，并告诉他已经文章禀呈皇上了，使者不得已回去向张说作了报告。张说悔恨地拍着胸脯说：“死姚崇犹能算生张说，我今天才知道自己的才能比不

上姚崇啊！”

姚崇为什么与张说不和呢？按理说都是赫赫有名的政治家，怎么就互相攻击呢？

姚崇与张说在武则天当政时都得到了重用，两人在当时都比较有名气，并相继为玄宗上位出了不少力气。在睿宗时，两人相处还很和谐的。

《资治通鉴》记载，上(睿宗)谓侍臣曰：“术者言于五日当有急兵入宫，卿等为朕备之。”张说曰：“此必谗人欲离间东宫。愿陛下使太子监国，则流言自息矣。”姚元之(姚崇字元之)曰：“张说所言，社稷之至计也。”上悦。从这里可以看出，当时两人是没有什么矛盾的。

到了开元初期，张说为左丞兼中书令，而姚崇为同州刺史，地位要低于张说。

开元元年((713年)，玄宗打算任命同州刺史姚崇为宰相，张说知道之后心生妒意，便指使御史大夫赵彦昭弹劾姚崇，玄宗没有听。张说又指使殿中监姜皎上言玄宗说：“陛下不是要找人担任河东总管吗？臣已经找到了。”玄宗就问是谁，姜皎回答说：“姚