

<<民国房地产战争>>

图书基本信息

书名：<<民国房地产战争>>

13位ISBN编号：9787542639592

10位ISBN编号：7542639595

出版时间：2012-11-12

出版时间：上海三联书店

作者：李开周

页数：195

字数：150000

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>

<<民国房地产战争>>

前言

缘起：为什么写这本书佛家讲因缘，认为诸法皆由因缘和合而生。

换句话说，无论一个东西的形成，还是一件事情的发生，都是因为某些因素很偶然地凑到一起来了。我原本是学理工的，毕业后做测量和预算，还参与过一些地方的土地规划，是一个没有编制的技术人员，平日最大的乐趣，是写各种各样的小程序。

比方说工作时需要把测量误差合理分配到图纸上去，而利用现有的软件做不了这个工作，我就写一个“平差计算器”，完了把所有坐标导入，一敲回车，问题解决了，于是关机，于是傲然四顾，瞧着同事们还在加班，幸福感油然而生。

在那时候，我的理想是考一个资格证，做专业的程序员，从来也没想过有一天会写文章，更没想到去写书，即使想写，也不会写《民国房地产战争》这样的书，因为兴趣和特长都不在此，不具备写这类书的机缘。

大约是2005年，专业程序员的理想还没实现，上班前，有个师兄拿份报纸向我显摆：“瞧，我媳妇编的报纸！”

“那是某家报纸的副刊，上面刊登的全是小品文，那个师兄的夫人正是那个副刊的责编。

我看了以后说：“这样的文章我也会写啊！”

“他不信，我就写了一篇，让他转给了他媳妇，结果发表了。

我很兴奋，感觉写文章不比写程序难，还有稿费拿，就继续写下去。

写了大半年，在网上看见北京一家报纸找人写专栏，我准备了四篇稿子发过去，编辑认可了，从此开始给这家报纸写专栏，每周写两期，每期一千字，每月稿费三四千块钱。

2006年5月，我连续拿了大半年的稿费以后，把工作辞了，开始专职写作，做职业撰稿人，同时给四五家报纸写专栏。

专栏需要固定的选题，我花了很长时间琢磨国内报纸的版面，发现所有的选题都有人在写，除了“房地产历史”这一块。

房地产属于经济领域，我念大学时就对经济感兴趣；历史则是我的阅读偏好，打小就喜欢。

所以我就选了“房产史”作为以后写专栏的主攻方向，从此每天跑图书馆，翻读正史，翻读野史，翻读墓志，翻读方志，翻读别人辑录的契约文书，翻读古代名人的信札、日记、行状、年谱和诗集，从中寻找跟房地产有关的部分，抄录下来，回去慢慢研究。

中国古人重视历史，但是不重视数字，关于地价和房价的文献，关于不动产交易的记载，鸦片战争以前似乎从来就没有专书问世，要想从浩瀚古籍里把握以往楼市的轮廓和细节，绝对不是一件轻松的事情。

但惟其不轻松，做起来才更有“技术含量”，作为一没钱财二没地位只有通过炫耀技术来满足虚荣心的老派青年，我愿意花力气阅读海量文献，并从中发现一些别人不愿意关注或者不屑于关注的东西。我一边发现，一边把那些发现写成专栏，就这样给新京报写了两年半的“千年宅事”，给深圳商报写了两年的“千年房事”，给南方都市报写了一年半的“民国房事”。

在民国时代生活了大半生的齐如山先生说过治学的方法（虽然他不是学者）：“大家总是靠着几本图书，皓首穷经，一辈子不管别的事情，其实真正研究经学，永远不会离开社会。

如顾亭林为研究经学，各处去访问，郝兰皋著《尔雅义述》，也多靠实地调查。

若要研究一国的政治，更是需要察看社会中的情形及政治的实际，才能洞知其真相，若研究其法律及公文等，那是不能真知道，且是绝对靠不住的。

”我非常佩服齐如山先生的见地，所以就借鉴他的话，相信研究“房产史”同样离不开社会。

所以从2007年开始，我试着通过不同途径跟开发商接触，譬如说给他们做楼书，或者给他们的杂志写专栏，或者借风水话题跟策划部的人深聊一阵子，目的就是尽可能弄清楚现代楼市是怎么回事儿，以便对古代楼市有更深入的理解。

因为我相信我们都是古人诈尸，都是今之古人，时代虽然变了，我们自私、奸诈、愚昧和鼠目寸光的人性没有变。

在跟开发商接触的过程中，聊起我所知道的古代楼市，并把以前写过的《千年楼市：穿越时空去古代

<<民国房地产战争>>

置业》（这是2009年写的一本书）给他们看，他们很感兴趣，有位说：“民国离我们最近，你怎么不写写民国的房价啊？”

我怦然心动。

那时是2010年，出版界正猛刮民国风，我感觉写这样一本书既结合时代热点（房地产），又符合出版潮流（民国热），值得一写。

于是重点搜集与民国楼市相关的文献，边搜集边整理，两年以后，有了《民国房地产战争》这本书。我想，假如不是单位里那个师兄炫耀他媳妇做的版面，我想不到去投稿；假如当初不投稿，我不会知道写专栏也可以作为谋生手段；假如写专栏不能谋生，我不会有时间泡图书馆；假如不泡图书馆，我没办法从各种文献里整理出“房产史”的轮廓；假如不整理出“房产史”的轮廓，我不可能去写《千年楼市：穿越时空去古代置业》那本书；假如不写那本书，开发商不可能建议我写民国房价；假如没有人建议我写民国房价，我绝对没有动力来写这本《民国房地产战争》。

这就是佛家说的因缘。

书名：为什么叫“战争”这本书是写民国房地产市场的，直白一点儿的书名，应该叫《民国房地产》，为什么又在后面加上“战争”两个字呢？

原因有三：一、民国是个经常打仗的时代，那时候过日子离不开战争，房地产市场也离不开战争。

比方说，很多地方楼市正火，一炮打过来，土著出逃，移民返乡，有房的低价抛售，没房的不再认购，房价和地价像烧饼上的芝麻一样簌簌往下掉，新建商铺空关，在建住宅停工，开发商债台高筑，房地产市场崩盘；还有很多地方本来没多少购房需求，就因为其他地方都在打仗，这里成了和平孤岛，难民像潮水一样涌过来，有钱的四处买房，没钱的四处租房，把这里的房价和房租抬高了，把这里的楼市捧红了。

甭说房价、地价和房租经常受战争影响，就是民国人的居住习惯也深受战争影响。

很多民国人为什么宁可租房也不买房？

相当重要的一个原因，就是怕辛辛苦苦大半生买下的一所房子被一个炸弹炸成平地，那时候保险公司又不包赔，岂不亏大了？

所以无论有钱人还是没钱人，每到一个城市定居，都是租房的多，买房的少。

民国人的这种居住习惯进而又影响了房产商的开发模式。

在民国，建成房屋对外出售的房产公司极为少见，无论是不远万里来中国淘金的犹太开发商，还是本小利薄租地建房的本土开发商，也无论是开发商业地产，还是开发住宅项目，大家都偏好于出租而不是出售，因为这样才迎合消费者需求。

而消费者为什么会偏爱租房而不是买房呢？

因为老是有战争。

您说，战争对民国房地产市场影响如此之大，干嘛不给这本书取名叫《民国房地产战争》呢？

二、“战争”这个词能迎合多数读者的阅读偏好。

心理学家告诉我们，人类天生喜欢看热闹，尤其喜欢看打架，只要流的不是自己的血，只要交战双方的血不溅到自己身上，打架都能给人一种极大的感官刺激和心理满足。

如果您喜欢交战双方的某一方的话，还能把自己代入进去，在观看的同时设想是自己在打架，把另一方打得头破血流跪地求饶，于是自豪感铺天盖地。

因为这些缘故，武侠小说曾经很火（便于把自己代入），战争大片一直很火（打架的场面很大，很热闹）。

所以我想，《民国房地产》一定没有《民国房地产战争》吸引眼球。

靠书名来吸引眼球，是“标题党”的一贯做法，我对标题党没好感，可是书市上每年涌现那么多新书，要是连书名都不能吸引眼球，大伙连翻开看一眼的兴趣都不会有，是吧？

三、在这本书之前，已经有好多书以“战争”为名了。

您上网搜一下，《货币战争》、《粮食战争》、《欧洲贸易战争》、《中国房地产战争》……琳琅满目，俯拾皆是。

这些书，内容跟战争几乎无关，但都缀了“战争”的尾巴，我非始作俑者，不用怕有人骂。

再说了，我这本书谈的核心内容就是战争对民国楼市的影响，标题很切实，更不用怕有人骂。

<<民国房地产战争>>

<<民国房地产战争>>

内容概要

《民国房地产战争》带领读者去趟民国，解密民国时代的房价和房租、按揭和房奴、开发商和炒房团、买房难和政府调控、低价征地和强制拆迁，剖析历次内战和抗日战争对中国楼市的深远影响，并生动描述了鲁迅、丁玲、冰心、巴金、郭沫若、梁实秋等著名作家解决住房问题的艰难历程。

<<民国房地产战争>>

作者简介

李开周，生于1980年，河南开封人，青年学者，专栏作家，曾在《南方都市报》、《新京报》、《中国经营报》、《世界新闻报》、《羊城晚报》、《中国烹饪》等35家媒体开设专栏，著有《君子爱财：历史名人的经济生活》、《千年楼市》、《食在宋朝》、《祖宗的生活》等书。

<<民国房地产战争>>

书籍目录

导读

缘起：为什么写这本书

书名：为什么叫“战争”

体例：关于注释和扩展阅读

内容：我们即将分享到的

第一章 民国房地产战争

引言：蚊子叮咬抓痒器

从天地会说起

义军制造难民

第一个房产牛市

扩展阅读：刘丽川致各国领事函

开发商是打出来的

太平天国一亡，上海楼市就崩盘了

辛亥牛市

黄楚九的烂尾楼

西南联大和昆明楼市

扩展阅读：抗战时的昆明房客

陪都时代的重庆地价

战争抬高房价是历史规律

扩展阅读：抗战时难民是怎样涌进租界的

硝烟过后，必有房荒

战时的婚房需求

用刺刀把房价挑起来

用炸弹把物业费轰上天

抗战时期怎样选房

抗战时期怎样装修

第二章：民国的征地和拆迁

日军在中国怎样征地

汪伪在广州怎样征地

伪满在东北怎样征地

降低了谁的发展成本

孙中山的征地思想

法律是法律，现实是现实

扩展阅读：中华民国土地征收法

南京大方巷征地事件

从保路运动到毁路运动

全国的情形

昆明的拆迁

野蛮拆迁是一项光荣传统

国民党纵火烧屋

租界当局也很无耻

拆到了死人头上

并不是所有的钉子户都吃亏

第三章：从鲁迅买房看民国楼市

鲁迅买房很谨慎

<<民国房地产战争>>

民国楼市很混乱
比鲁迅还谨慎的购房者
民国也能分期和按揭
贷款利息特别高
曾经很便宜的北京四合院
曾经很便宜的北京地皮
鲁迅为什么很晚才买房
普通人买房难不难
扩展阅读：一个民国白领的家庭账本
迁都以后的南京楼市
大屠杀前夕的南京楼市
天津房价因何崩盘
房价受意念控制
上海的房价被炒到了天上
广州的地王比今天还贵
民国的中介费
民国的契税
苛捐杂税知多少
民国的房产税
第四章 民国房荒和廉租房
民国青年的租房生活
民国大腕的租房生活
南京的房荒
其他城市的房荒
扩展阅读：迁都以前的北京房价
扩展阅读：纽约也在闹房荒
房荒导致节育
房荒诱发自杀
农民工进城
扩展阅读：民国农村有多苦
贫民窟遍地开花
飞檐走壁和穿墙术
装不起自来水
活死人店
军阀的不动产
富商的不动产
民国也有温暖
民国的廉租房
什么样的人能申请廉租房
尾声：对空置房的打击

<<民国房地产战争>>

章节摘录

从天地会说起金庸武侠小说里有个天地会，总舵主叫陈近南，麾下帮众十几万人，势力遍布大江南北，藏龙卧虎，高手如云，杀官劫狱，反清复明，做下了轰轰烈烈的大事业。

历史上确实有个天地会，但陈近南只是这个帮会的遥远传说，而且他还是个和尚（并不是武侠小说里那个英俊潇洒的中年书生）。

金庸说陈近南原来的名字叫陈永华，陈永华是有的，他是郑成功的手下，以文治见长，不会武功，更没有创办过天地会。

从清政府公布的奏章和邸报来看，天地会成立于乾隆年间（金庸小说里的天地会在康熙年间就已经很活跃了），先是在广东和福建一带活动，后来转战台湾，在台湾发动抗清起义，“所过之处香案叠叠”（天地会“顺天大盟主”林爽文的告示），受到了台湾人民的大力支持。

台湾人拿起镰刀加入天地会，占领城市，驱赶贪官，剪掉发辫，改换服式，台湾一时变色，大半个岛屿纳入天地会控制之下。

为扑灭这场起义，乾隆动用了广东、广西、福建、贵州、浙江、湖南、四川七个省的军队，消耗的军费占了全年财政收入的三分之一。

这场起义失败之后不到五年，台湾南路和台湾北路又先后爆发了两次起义，也都由天地会发起。

到了嘉庆七年，广东惠州天地会首领蔡步云起义。

嘉庆十一年，广东潮州天地会首领张四田起义。

嘉庆后期，从天地会衍生出“平头会”和“红花会”（这是金庸《书剑恩仇录》和《飞狐外传》里反复提到的一个大帮会），分别在广东、福建、新疆、湖北从事抗清活动。

此时天地会的势力已经发展到东南亚，苏门答腊岛上的部分华侨也是天地会的会员。

直到辛亥革命前夕，革命党人陶成章创建“龙华会”，其组织形式还是模仿天地会的架构。

还有我们的“鉴湖女侠”秋瑾，其实也属于天地会——她加入的“三合会”是天地会在晚清时期的一个化名。

如果追本溯源的话，民国上海的青帮，现在香港的“新义安”，都跟历史上的天地会有着千丝万缕的联系，都是天地会的变种或者衍生品。

只是时代变了，宗旨也变了，这些帮会不再提“反清复明”，也没有别的政治追求，它们贿赂官员、渗透政府、划分势力范围，要的非是一个“钱”字，丢了天地会老祖宗的脸。

义军制造难民也有不给天地会丢脸的。

鸦片战争前后，天地会又衍生出一个分支：小刀会。

这个帮会在上海很活跃，秘密结党，谋划反清。

公元1853年，小刀会首领刘丽川公然打出“反清复明”旗号，率领帮会成员和附近贫民攻占嘉定县城，继而攻占上海县城，宣告“大明国”成立，刘丽川自封“大明国招讨大元帅”。

满清政府调派军队围剿，被刘丽川打得稀里哗啦。

清军败退，小刀会又攻占宝山、南汇、川沙、青浦，然后清军再次围剿，双方在今天的上海市区和近郊区县打了几十场硬仗。

不管什么时候打仗，吃亏的总是老百姓。

公元1854年10月7号，后来出任中国海关总税务司第一把手、把持中国海关近半个世纪的英国人赫德从香港坐船去宁波，途径上海，登陆住宿。

当时上海正在小刀会的控制之下，赫德亲眼目睹了战争给上海市民带来的灾难：城里到处是烧毁的民房，路边还有丢弃的尸体，起义者良莠不齐，一边跟政府军交战，一边肆无忌惮地抢钱抢女人，“他们急急忙忙把任何可以拿到的东西都拿出城去换取食物。”

“刚才我还夸小刀会不给天地会丢脸来着，写到这儿又觉得，这个小刀会也不是什么好玩意儿，至少它的某些成员不是好玩意儿。”

过去有句老话：“小乱居乡，大乱居城。”

意思是小股土匪骚扰地方的时候，最好搬到城里住，因为城里有军队，有警察，土匪不敢捣蛋；打大仗的时候最好搬到乡下住，因为城里有钱人多，漂亮女人多，机关也多，是财富和政权的象征，是

<<民国房地产战争>>

“兵家必争之地”，而农村穷得叮当响，“兵家”们不屑于去争，住在农村最多被拉壮丁，比城里安全。

所以在和平年月，城市是优于农村的，有钱的农村人为了换一个相对良好的治安环境，纷纷在城里买房定居；一旦爆发战争，城里反不如农村安全，城里人为了保住妻女、钱财和自己的小命，不得不向农村逃难。

像这种反反复复如同拉锯的城乡之间大迁徙，曾经在古代中国和近代中国一再上演。

小刀会跟清军打仗，战火烧到了家门口，上海人自然要往乡下搬迁，可是这时候连乡下也不安全了——太平天国的起义军，也就是被江南百姓称为“长毛”的家伙，正在势如破竹地攻城掠地，一路上杀富户、烧庙宇、拉壮丁、征军粮，在弄清他们的进军路线之前，贸然搬到农村去等于送死。

城里没法待，乡下又不敢去，外有政府军攻杀，内有小刀会抢劫，上海市民何去何从？

第一个房产牛市逃命的地方还是有的。

自封“大明国招讨大元帅”的小刀会首领刘丽川是个“洋务派”，讲难听点儿叫做“二鬼子”，他早年在新加坡打过工，后来又在英国洋行做买办，深知中西武力相差甚远，得罪洋人后患无穷。

为了使“大明国”这个新政权获得洋人的支持，刘丽川攻占上海当天就去了租界，他向各国领事承诺：小刀会只针对清政府，不针对洋人，外面杀声震天，租界安如泰山，决不让一兵一卒进租界捣蛋。

这个承诺使洋人暂时保持了中立，也让租界成了战争中仅存的和平孤岛。

哪里才是上海人逃难的最佳选择？

租界。

按照清政府和英、法、美等国签订的条约，华洋应该分居，租界里只能住外国人，不能住中国人。

可是这时候战火烧身，凡跟洋人有点儿关系的中国人都往租界里逃，跟洋人没有关系的中国人也在想法设法买通关系往租界里逃，哪还顾什么条约不条约？

小刀会跟政府军交火的第一天，英租界里就涌进了两万名中国人，小小的租界拥挤不堪。

洋人刚开始还抗议华人破坏“华洋分居”的条约来着，很快发现这些扶老携幼前来逃难的华人都携带着金银细软，腰包里都有点儿积蓄（穷人逃不进租界，只能在外等死）。

难民不像蜗牛背着房子走路，这时候已是深秋，也不能露宿街头，所以得向洋房东租房住。

房子供不应求，难民不惜千金，一时人如潮涌，房租陡涨，家有大屋的洋人都发了。

头脑精明的洋人趁机搭建简易房，再高价租给华人，从中获取高额利润。

很快地，在英租界西北部和分隔英法租界的洋泾浜两岸，一排一排的小木屋拔地而起，妓院、赌馆和鸦片馆也在附近遍地开花，上海租界迎来了有史以来第一个房产牛市。

也就是说，小刀会燃起了战火，战火逼着华人逃进租界，华人为租界房市带来了需求，暴涨的需求让欧美开发商赚到了第一桶金。

过去我们一说“发战争财”，都是指卖军火，现在看来还有一条发战争财的渠道，那就是做房产。

战争财利润虽大，只能在战争时候发，和平一降临，生意就歇菜。

小刀会占领上海不到两年，满清政府游说洋人一同“剿匪”，在洋枪洋炮的支持下，清军打跑了小刀会，“大明国”就此覆灭，上海恢复了和平，在租界避难的人们返回家园，洋泾浜两岸的小木屋开始空置。

小刀会起义之前，租界里有几家洋行（例如老沙逊）贩卖鸦片为业，战争时期都改行干起了房地产，现在和平了，难民走了，房产牛市变成熊市了，它们又都贩卖鸦片去了。

<<民国房地产战争>>

媒体关注与评论

站在民国看未来，作者用如椽之笔画出了中国房地产市场的“长期走向”。

——张庆生(海尔地产集团商住地产总经理) 居者有其屋，我们从来做不到。

居者有其史，也许可以这本书开始。

——史航(当红编剧、电视策划人) 李开周先生以他风趣的文笔、扎实的考证，以及一颗悲天悯人的菩提心，为我们徐徐展开民国房地产市场的神奇画卷。

——李燕(香港成报网总裁) 李开周君拒绝人云亦云，一向独辟蹊径，《民国房地产战争》延续他格物致知和博览精思的老习惯，考证民国房价，拷问今日楼市，是一部不可多得的好书。

——许石林(作家、文艺评论家)

<<民国房地产战争>>

编辑推荐

《民国房地产战争》编辑推荐：作品输出繁体中文、韩文版权，畅销书《君子爱财》作者李开周最新力作！

民国人买房难与易，国民政府怎样打击炒房，从鲁迅买房看民国楼市，孙中山的征地思想.....

<<民国房地产战争>>

名人推荐

站在民国看未来，作者用如椽之笔画出了中国房地产市场的“长期走向”。

——张庆生（海尔地产集团商住地产总经理）居者有其屋，我们从来做不到。

居者有其史，也许可以这本书开始。

——史航（当红编剧、电视策划人）李开周先生以他风趣的文笔、扎实的考证，以及一颗悲天悯人的菩提心，为我们徐徐展开民国房地产市场的神奇画卷。

——李燕（香港成报网总裁）李开周君拒绝人云亦云，一向独辟蹊径，《民国房地产战争》延续他格物致知和博览精思的老习惯，考证民国房价，拷问今日楼市，是一部不可多得的好书。

——许石林（作家、文艺评论家）

<<民国房地产战争>>

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>