



宋代的城市化与房地产热潮

杜君立

房地产的发展有两个前提，一个是城市化，一个是市场化。就历史而言，中国的房地产曾经有过三次发展高潮：当下房地产热算一次，民国时代因为工业化进程也出现了一次，而最早的房地产热潮可能要推到七八百年前的宋朝。

一、最早的城市化

宋朝常常被认为是中华文明的巅峰时期。许多世界主流学者甚至断定，宋代是中国近代化的开端。中国最早的城市化就发生在宋代，最典型的特征是大量的技术发明得到应用，工商业出现突飞猛进，城市经济日益发达，大量人口脱离农业，进入各种商业市镇。从数量来说，城市越来越多，城市人口出现大的增长。

宋代之前，以汉唐为盛，汉唐人口最高峰时曾达到 5000 万到 6000 万左右。军人出身的赵匡胤极其厌恶战争，进入宋之后，人民休养生息，长期的和平环境，使人口出现快速增长。宋仁宗时代的全国总户数为 1200 万，到宋徽宗时，就已经超过 2000 万户；按每户 5 口人计算，宋代人口已经达到 1 亿以上，远远超越汉唐。汴京人口百万，“比汉唐京邑，民庶十倍”，每年消耗的粮食达 600 万石。根据记载，北宋的汴京和南宋的临安都是人口逾百万的国际大都会，此外还有 6 个像泉州这样的大城市，人口在 20 万以上。至于 10 万人左右的中等城市则更多。值得一提的是，在宋代人口统计中，官方将城市中的非农业人口单独列为坊郭户，正式确认了城乡差别。

宋代的城市化进程是极其明显的。在宋之前，中国只有“城”而没有“市”，所谓的城市其实都是军事和政治驻地。宋代城市的标志不再是城墙，而是街市。商业繁荣导致了城市管制的瓦解，城市之中，商家云集，广告满街，酒楼茶馆，勾栏瓦社随处可见。宵禁的传统也逐渐消失，北宋的汴梁“夜市直至三更尽，才五更又复开张，要闹去处，通宵不绝”；南宋的杭城“大街买卖昼夜不绝，夜交三四鼓，游人始稀，五更钟鸣，卖早市者又开店矣”。

宋代的城市化不仅体现在大城市的兴起，更主要的是大量小城镇的涌现。人烟密集的村镇逐渐形成商业化的市镇——“草市”，聚居



于市镇的大量人口已经逐步脱离农业生产，以商业和手工业为主。这样的市镇是如此之多，以至于汴梁城外有十二处市镇环绕，形成卫星城；临安城周边数十里之内，人烟生聚，遍布市井坊陌，就是走上几日也走不出来。这些远郊市镇的繁荣程度丝毫不逊色于外地的一般州郡，可见都城何等繁胜。这无疑体现了大城市的辐射效应，这是现代城市化最常见的现象。

按照历史学家赵冈的计算，临安城在发展高峰期人口高达 250 万的郊区面积远超过城区的面积，居民人数也高于城区。《都城纪胜》说，临安“户口蕃息近百万余家，城之南西北三处各数十里，人烟生聚，市井坊陌，数日经行不尽”。

漆侠在《宋代经济史》中指出：这种现象不但出现在名城大邑中，在各地州县也有类似的表现，只不过是草市规模有所不同罢了。城市格局和城郭限制的打破，深刻地揭示了宋代都市商业的发展。

市镇现象其实就是今天所说的“小城镇”，这是中国城市化进程中的最值得关注的点。据研究者统计，两宋时期见于史载的市镇多达 3600 个以上，其中相当一部分市镇，不论是人口数量，还是经济水平，都超过了一般州县。很多州县都是政府建设和管理的，而市镇完全是因为商业活动而由民间自然形成的，四方辐辏，并至而会，后者更加繁荣和有活力。宋孝宗时发生的鄂州大火中，南草市被烧毁的人家达万户，可见其市镇之大。

赵冈先生的《中国城市发展史论集》中列出了一个中国城市化发展历史统计表。从中可以看出，中国从战国时代起就已经进入一个相当高的城市化状态，并且在其之后的 1500 年里不断提高，北宋城市化率为 20%，到南宋时期达到了中国历史时期的城市化最高水平 22.0%，这大约相当于 1980 年的中国城市化水平。从南宋以后，中国城市化进程陷于停滞，城市化率迅速下降，到 19 世纪中叶达到最低点 6% 左右；在 19 世纪中叶之后，随着通商口岸的开通和近代工业的兴起，城市化进程开始复苏，城市化率也逐渐恢复，直到 1949 年

的 10.6% 乃至目前的 51%。

二、城市的土地

近代化的一个特点就是经济模式的改变，城市经济超过乡村经济，商业比重超过农业比重。北宋神宗元丰八年（1085 年），汴梁城的商业利税达到 55 万缗；南宋中期，临安一年的商业税收高达 120 万缗。日本学者波义信通过对临安城市规划的研究发现，城市中心为资本和商业集中地，皇宫反倒偏居一隅，这与现代城市的空间结构非常类似，无疑是宋代城市革命的结果。

“陶尽门前土，屋上无片瓦；十指不沾泥，鳞鳞居大厦。”这是梅尧臣的诗《陶者》。这首诗一方面说明宋朝的手工业已经非常发达，另一方面也说明当时贫富悬殊也很严重。毫无疑问，这正是城市化的结果。作为城市建设的主要基础，建筑业的专业化不仅是经济上的，也是技术上的。除过预浩的《木经》，李诫修订了很多前人的建筑著作，编撰了一本巨细无遗的《营造法式》。崇宁二年（公元 1103 年），宋徽宗将《营造法式》颁发施行，并以此作为全国建造楼房的标准和建筑施工手册。同时，宋代的土木技术已经可以实现多层建筑。

宋代的城市与工业技术支撑的现代城市仍然有着天壤之别。首先大多数建筑都属低层土木结构；其次，房屋主要都是自建，与其说是房地产，不如说是地产。换句话说，古代的城市其实就是大型的乡村。林语堂曾说：“中国人对于家宅的概念是指一所住宅，那里有一口井，一片饲养家禽的场地，和几株柿枣之属的树，要可以相当宽舒的互相配列着，因为要使地位宽舒，在中国古时，以及现代的农村里头，房屋的本身在全部家宅庭园的配置里，退处于比较将到的地位。”《清明上河图》中有这样一个场景：在城门楼外沿河柳荫下，有五六头正在觅食的猪。市民家里还要养猪，这对现代城市人来说是不可思议的。

经济学家冯锐对中国城市文化的特点有过这样的论断：广义上说来，每个中国人都是农民，因为即便象广州这样拥有九十万人口的繁忙都市，都处处养着鸡。而拥有七十七万七千人口的南京，当时的首都，它



所拥有的农田面积也要超出商用和住宅面积。除作物和牲畜之外，渔塘和肥堆在城中也是随处可见。每个中国人在他的日常生活中都有干些农活，事实上，每个中国家庭，无论贫富，都在生产着一些农产品。农耕似乎是中华民族的本能。

正因为城市建设的这种特点，中国历代政府都对土地市场有严格的管制。唐玄宗时期明文规定：“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。”即每户宅基地不得超过一亩。四合院是宋代城市的主要建筑形式，但对建筑形制有严格的限制。《宋史·舆服志》记载，“庶人舍屋许五架，门一间两厦而已。”

虽然说“普天之下，莫非王土”，但事实上，中国历来都承认土地的私有产权。即使皇帝，理论上也不应当任意侵占他人的土地和住宅。宋太宗几次想扩建宫城，但想到浩大的拆迁工程，又都放弃了：“内城偏隘，诚合开展，拆动居人，朕又不忍。”在北宋时期，曾有过几次大的城市扩建工程，如：雍熙二年（985年），宋太宗改建楚王府；景德四年（1007年），宋真宗建造凯旋亭；景佑二年（1035年），宋仁宗为百官新建住房；元丰五年（1082年），宋神宗为列祖营造神殿；元丰六年（1083年），杨景扩建内城；崇宁五年（1106年），蔡京扩建外城。这些扩建都需要占用周边的土地，大量的民居被拆迁，宋朝政府为此特别制定了拆迁补偿方法。如元丰六年（1083年）的开封外城扩建工程，按照规划，新修城墙占用120户居民的住宅，开封府呈报的报告中记录，总共支付补偿款20600缗，平均每户可拿到171缗。

用171缗补偿款作为房屋建造费用或许还可以，如果用来买地就远远不够了。当时开封的地价非常昂贵。王禹偁在《李氏园亭记》中，有“重城之中，双阙之下，尺地寸土，与金同价”的感慨。买房就是买地，高昂的地价使很多人买不起房。

三、城市的房子

虽然宋朝的官员薪俸较高，但大多数官员

都租住在政府提供的公屋中。“自来政府臣僚，在京僦官私舍宇居止，比比皆是。”甚至连宰相也不例外，《朱子语类》中说：“百官都无屋住，虽宰执亦是赁屋。”甚为宰相的寇准曾感叹说：“历富贵四十年，无田园邸舍，入谨则住僧舍或僦居。”他也因此被称为“无地起楼台”的宰相。

苏东坡的儿子结婚，没有新房，只好借朋友的房子办喜事。他的弟弟苏辙在官场上比他要成功得多，竟然也没有买汴梁的房子，直到七十岁时才许昌置买了一份房产。苏辙为此感慨万千，“我生发半白，四海无尺椽”。

苏轼一生宦海起伏，四处漂泊，不置房产倒也罢了，欧阳修长期在京城生活，竟然没有买房子。他为此颇为苦恼，“嗟我来京师，庇身无弊庐。闲坊僦古屋，卑陋杂里闾。邻注涌沟窞，街流溢庭除。出门愁浩渺，闭户恐为潜。墙壁豁四达，幸家无贮藏。”他还写过一首《买宅》诗：“我老未有宅，诸子以为言。东家欲迁去，余积尚可捐。”欧阳修在他42岁时终于在颍州置了一套房产，后来还把空房子租出去，当起了房东。一生淡泊的江休复在《江邻几杂志》一诗中，这样写租客的感受：“望月初请料钱，觉日月长；到月终供房钱，觉日月短。”

作为官商云集的京城，汴梁的住宅无疑是特别紧张的。早在北宋初年，大学士陶穀就谈起这种“蜗居”境况，“四邻局塞，半空架板，叠垛箱笼，分寝儿女”。到了北宋末期，城市人口增长了将近一倍，住房和土地的短缺状况更加严重。御史中丞翁彦国指出：“京师户口日滋，栋宇密接，略无容隙。纵得价钱，何处买地？”

宋代的城市化和商业化彻底破除了中国传统的重农轻商习俗，城市空间的紧俏自然创造了房地产商机，很多官绅和富豪都偏向于投资地产，通过商铺收取租金。蔡襄曾说：“昔年从商者，莫不避人为之，今诸王邸多置产市井，日取其资。”咸平七年（1004年），宋真宗下发圣旨，“禁内外臣市官田宅”；天圣七年，宋仁宗“诏现任近臣除所居外，无得于京师置屋”。皇帝亲自过问住房问题，可见其影响之



大。这两份圣旨对京城官员置业做出规范，一是不能禁止买卖公屋，二是不得购买两套以上住房。

北宋灭亡后，大量城市难民携家南渡，江南一带的住房需求极其旺盛，带动“富家巨室，竞造房廊”，甚至连“军前诸司，骈置铺席”。可见当时房地产市场的火热。

宋朝虽然在商业化方面走得很远，但并没有放松政治的救济功能。针对大量流离失所的底层民众，朝廷建设了大量的安置场所和福利设施，几乎是倾国之力。这些福田院、安济坊、漏泽园、施药局和居养院遍及全国各地。（福田院用来收容乞丐，安济坊用来收容孤儿，漏泽园用来埋葬无力买墓地买棺材的穷苦逝者，施药局用来给看不起病的穷人提供免费医疗，而居养院则主要用来养老。）对于一些户绝屋，政府将其收归国有，用作居养院。

宋朝非常重视商业税，房地产交易中的契税被列为主要税种。开宝二年（969年），宋太祖赵匡胤“令民典卖田宅输钱印契，租契限

二月”。就是说，房屋买卖必须在交易后两个月内，到政府部门办理合同，缴纳契税。早期的房屋交易税只有2%，庆历（1041~1048年）年间涨到4%。进入南宋后，“人户典买田宅，每百收勘合钱十文”，契税高达10%。

中国一般将官方认可并加盖红色官印的合同叫做“红契”，未经“见官”的私下交易合同称为“白契”。红契一般为官方统一印制的格式合同，比白契多了一笔不菲的契税。为了省钱，民间多选择白契。这与如今的小产权房类似。白契虽然可以省下契税，但它最大的麻烦是，一旦买卖双方发生纠纷，就很难得到政府的支持。绍兴十三年（1143年），南宋政府下令，“民间典买田产，赍执白契因事到官，不问出限，并不收使，据数投纳入官”。

（文章转自《企业观察家》）

