



# 中国历史上的房产税

孙 岳

中华四千年数十个王朝,只有一个王朝将房产税作为正赋,后被其后的王朝废除。还有几个短命的割据政权曾征收“屋税”,被当时人抨击为“伪命”。

## 一、夏商周秦汉魏晋南北朝隋:没有房产税

从4000年前中国第一个王朝夏建立直到隋朝,约2700年间的各个王朝,没有征收过房产税。

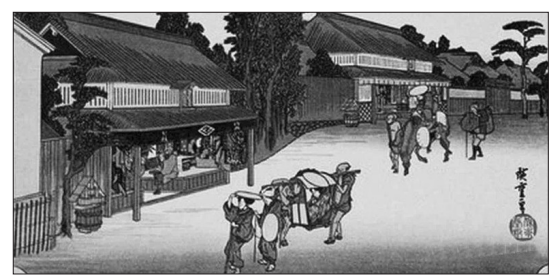
有人认为,周的“厘布”之征、秦汉的市肆之征、和魏晋南北朝隋的房舍之征,带有房产税的成分。

《周礼·地官·司徒》记载,周朝有管理市场的官员“厘人”。厘,是官府建的商店房;厘布,是对买卖、存储货物的店房的征税。

税收的规则,据《礼记正义》郑玄注:“厘,市物邸舍,税其舍不税其物。”

因此“厘布”只是使用官府所建市场店房的租金或摊位费,含有营业税成分,并不是房产税,更不涉及民用住房。

秦汉魏晋南北朝隋各朝基本沿袭周朝的做法——“市肆之征”,对商业用房征税,只是进一步明确征税对象:包括官有和私有的商业用房(《汉书·食货志》)。



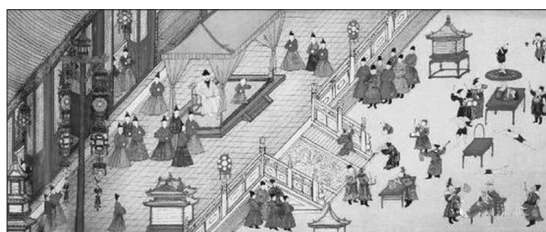
魏晋南北朝隋在此基础上细化了征税标准,将商用房舍划分等级征税。《魏书·食货志》记载,北魏孝昌二年(526),“店舍又为五等,收税有差”。

因此这些朝代的“市肆之征”,是官有商用房的租金+营业税,私有商用房的营业税(有学者认为含有商业土地占用费),不涉及民用住房,也不是房产税。

曾有统治者打过房产税的主意。春秋时期,管仲辅佐齐桓公,军政合一农兵合一,设盐官和铁官发展制盐和冶铁工业,设“轻重九府”调控粮食和盐铁等重要物资的价格,使齐国富

强,建立了霸业。齐桓公想增加税收:“寡人欲藉于室屋。”管仲认为藏富于民,才是强国之道;征房产税会毁坏所取得的成就,于是劝阻了齐桓公(《管子》)。

## 二、唐和五代:首征房产税



唐政权建立于公元618年,初期励精图治,轻赋薄役与民休息(没有房产税),成为中国历史上最强盛的王朝之一。

安史之乱(公元755—763年)后藩镇割据,唐政权衰落,财政窘迫,于公元783年开征房产税——“间架税”,大城市的每间房屋,上等的收二千元钱,中等的收一千元钱,下等的收五百元钱(《旧唐书·食货志》)。

这项措施一推出,就被当时人抨击为“苛政”,还引发了民变和兵变——“民愁兵怨而成乱”(《唐鉴》),只推行了不到一年就废止了。

唐之后史称“五代”时期。割据北方的五个政权,史载曾征收过房产税——“屋税”。《旧五代史·食货志》记,后唐同光三年(925),“城内店宅固圉,比来无税,顷因伪命,遂有配征。”

这五个朝代都是短命的军阀政权,总共只存在了53年,横征暴敛不得民心,是它们短命的重要原因。征收屋税的政策被时人和后世抨击为无道的“伪命”。

## 三、宋:城郭之赋

公元960年赵匡胤陈桥兵变,从后周世宗的孤儿寡母手里夺取政权,建立宋朝,继承了五代时期的一些财税制度,如房产税,而且作为五种正赋之一——城郭之赋(其余四种是公田、民田、丁口和杂变之赋)。

自唐到北宋,城市有了长足的发展,商业和消费中心的作用日渐突出,与乡村的差异也日渐显著。专制王朝自然要把发展中的城市经济视为新的税源,制定相应的管理制度。

宋朝“城郭之赋”的具体法规,未见文献记

载。据马端临《文献通考·田赋》,城郭之赋包括宅税和地税。但日本学者曹野靖的研究结果,认为城郭之赋只有屋税一个税目(《宋の屋税·地税に就いて》,史学杂志,第68编,1959)。

《续资治通鉴长编》卷二七七记载,熙宁九年(公元1076年),应天府所纳“屋税五千余贯”。

应天府是赵官家发迹之地,治所为南京(今河南商丘),从开国到熙宁九年经过一百多年的和平发展,成为北宋十分繁华的四京之一,还下辖七个县。但应天府一年对上百万居民征收的屋税(包括勾栏瓦舍、酒楼店铺等商用房地),还不及一名高级官员的俸禄多(宋朝节度使的薪俸为四千八百贯,和一万贯的公用钱,外加禄米、织物等)。

由此推断,北宋的城郭之赋或屋税的税率很低。南宋苟安于江南半壁江山,赋税比北宋时增加了许多。

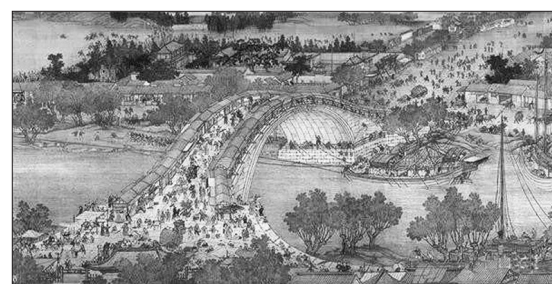
包伟民先生找到一条南宋严州建德县的赋税资料《景定严州续志》(《宋代城市税制再议》)。

《景定严州续志》记载,开庆元年(公元1259年),建德县有农田404,283亩,赋税共计770,448贯,每亩合1.9贯;城郭基地564.4亩,赋税共计31,172贯,每亩合55.2贯。

城郭之赋是农田之赋的近30倍(还是一个县城),表明城市土地的经济价值已远远高于乡村。

公元1259年已临近南宋政权灭亡(亡于1279年),从一个建德县征收的城郭之赋,竟是北宋繁荣时期应天府一京七县的6倍!

北宋的城郭之赋,应属必要的城市管理税收,并非攫利于民。而南宋临覆灭时的城郭之赋比北宋增加了许多倍,暴敛于民,也可以说是覆灭前兆了。



## 四、明清:废除房产税



明朝废除了宋朝的“城郭之赋”即房产税。明朝征收的“官店钱”,是类似周朝“厘布”的租金+营业税。官府在城中划出市场,修建供商人买卖存储货物的“塌房”,收取货款1/20的“官店钱”,不久又放宽到1/30。

明朝的“门面税”则是对城中私有店铺征收,类似营业税。

清初与民休息,正赋只有田赋和丁赋。清中后期增加了不少税费名目,但没打过房产税的主意。直到清朝临灭亡时(1898年),财政窘迫,要开办警察却缺少经费,准备征收“房租”。

“房租”并非房产税,而是对城镇的商铺征税:商铺如是租赁的,拟按租金10%征收,房主和租户各承担一半;商铺如是私有,拟比照同等店房租金的10%向店主征收。当时被称作“警察捐”,因为全国上下一片反对声,没有能实行。

中国历史上各个王朝,特别是王朝建立初期,大都懂得与民休息、民富国强的道理,避免过度与民逐利,避免社会财富的分配过度向官府倾斜,这是一些王朝能够强盛、或某一时期达成“盛世”的重要因素。

从周朝的“厘”到明朝的“塌房”,都是官府发展工商业的措施,类似今日建商城和市场,征收的是租金和营业税,并不是房产税,也不涉及民用住房。

只有五代时北方的五个军阀割据政权征收房产税,但都是横征暴敛的短命政权,平均存活都只有十来年的寿数。

中国历史上只有宋朝将房产税(城郭之赋)作为正赋。从现有文献来看,北宋对城市民居房屋的税收很低(应天府全府的城郭之赋,仅为应天府尹薪俸的约三分之一),应属于合理的管理收费,但仍被后世批评。

# 兼济与独善的彷徨:《论语·微子》究义

黄朴民

《微子》为《论语》全书中的第十八篇,共十一章,主要记载孔子及其弟子与其他人物言辞交流、思想观念碰撞的生动史实,特别是十分形象地再现了孔子与接舆、长沮、丈人等人在人生观、价值观、仕隐观上的对立与冲突,这其实是开后世儒、道对立之先河,同时篇中还记叙了孔子及其门下弟子有关一些历史人物的评价。这些评价既多少反映了孔子所处时代的风貌与特点,更鲜明地体现了孔子自己的价值观、仕隐观。此外,本篇还掺杂记载了一些历史事件与人物,稍作统计,我们可以发现,本篇短短十一章中,所涉及的古今人物竟多达30余人。由此可见,本篇既是儒学原则的重要载体,也是历史信息的丰富荟萃。

众所周知,孔子原为殷商贵族的后裔,他从历史发展的角度,理性地认同西周礼乐文明的价值与意义,但同时,他在情感的层面上,感性的对于遥远的殷商文化有着一种天然的亲切与温情,本能地怀

有爱慕感与皈依感。这就是他所谓“先进于礼乐,野人也……如用之,则吾从先进”的谜底。缘是之故,《微子》篇开宗明义就是列举殷商末期三位杰出贤者的事迹,为全篇的主旨定下基调,并给予最高的评价,一往情深地许之为“仁”:“殷有三仁”。这样,孔子的精神追求也就昭白于世了,所谓“志士仁人,有杀身以成仁,而无求生以害仁”的思想境界与行为准则因而得到了文化的皈依与历史的解读!

春秋时期的社会大动荡,大变革,严重冲击着人们的思想观念,也改变了不少人的生存方式。一些人在这种剧烈的变革面前进退失据,被无情地边缘化,由此他们深感迷惘和困惑,产生了深深的失落感。于是,就无可奈何地选择隐逸的方式,与剧烈变动中的社会与政治保持距离,以期求得内心的宁静与精神的超越。《诗经》中的《考槃》诗,就是这种隐逸文化的一个缩影:“考槃在涧,硕人其宽;独寐寡言,永矢弗谖。”这种社会文化现

象,在当时大国(齐、楚、晋)争霸之间的夹缝缓冲地带——陈、蔡、宋(今河南中南部、安徽北部)尤为显著。那里出现了许多隐士。这些人生活大抵困苦潦倒,丧魂落魄,但却思维相当活跃,人格相当独立,不汲汲于功名利禄,不迷恋文明礼乐,按照自己的意愿生存,自由挥洒,告别俗务,反映出别具一格的人生态度与立场。

孔子中年后率弟子们生周游列国,曾经到过陈、蔡等地,自然很有机会与这些隐逸之士相遭遇。有遭遇就有可能交流,有交流则有可能诘难。这样一来,双方之间的价值观、隐逸观的对立矛盾和辩证冲突或许就很难避免。《微子》篇就是这方面的第一手资料,它十分生动形象而又具体入微地记录了“入世”与“隐世”两种生存方式的对立与冲突,凸显了“兼济天下”与“独善其身”两种不同价值取向的差异。

在接舆、桀溺、长沮、丈人的眼里,当时的现实社会混乱不堪,黑白混淆,是非颠倒,价值错乱,“无可奈何花落去”,已是病入膏肓,无可救药。既然拯救社会已不可能,那么,还不如就先拯救自己吧,与其同流合污,不若洁身自好。“举世皆浊而我独清”,于是乎,就自然而然选择了隐逸的归宿,在出世中摆脱羁绊,在隐逸中求得宁静。他们完全无法理解孔子汲汲于恢复礼乐、重建社会与政治秩序的努力,认为这是纯粹的“可怜无补费精神”式的折腾。“孔席不暇暖,墨突不暇黔”,是胶柱鼓瑟,愚不可及,时光无法倒流,礼乐不能复兴,乃是历史的必然,更是现实的无奈。因此,他们或是告诫孔子应该通识时务,放弃虚幻的理想追求,抛开对世俗的眷恋,“滔滔者天下皆是也。而谁以易之?”“凤兮,凤兮,何德之衰?往者不可谏,来者犹可追”;或是对孔子冷嘲热讽,揶揄挖苦,以此来帮助孔子从梦境中醒来,“四体不勤,五谷不分,孰为夫子!”

孔子何尝不知这些人本质上白混淆,是非颠倒,价值错乱,“无可奈何花落去”,已是病入膏肓,无可救药。既然拯救社会已不可能,那么,还不如就先拯救自己吧,与其同流合污,不若洁身自好。“举世皆浊而我独清”,于是乎,就自然而然选择了隐逸的归宿,在出世中摆脱羁绊,在隐逸中求得宁静。他们完全无法理解孔子汲汲于恢复礼乐、重建社会与政治秩序的努力,认为这是纯粹的“可怜无补费精神”式的折腾。“孔席不暇暖,墨突不暇黔”,是胶柱鼓瑟,愚不可及,时光无法倒流,礼乐不能复兴,乃是历史的必然,更是现实的无奈。因此,他们或是告诫孔子应该通识时务,放弃虚幻的理想追求,抛开对世俗的眷恋,“滔滔者天下皆是也。而谁以易之?”“凤兮,凤兮,何德之衰?往者不可谏,来者犹可追”;或是对孔子冷嘲热讽,揶揄挖苦,以此来帮助孔子从梦境中醒来,“四体不勤,五谷不分,孰为夫子!”

孔子何尝不知这些人本质上白混淆,是非颠倒,价值错乱,“无可奈何花落去”,已是病入膏肓,无可救药。既然拯救社会已不可能,那么,还不如就先拯救自己吧,与其同流合污,不若洁身自好。“举世皆浊而我独清”,于是乎,就自然而然选择了隐逸的归宿,在出世中摆脱羁绊,在隐逸中求得宁静。他们完全无法理解孔子汲汲于恢复礼乐、重建社会与政治秩序的努力,认为这是纯粹的“可怜无补费精神”式的折腾。“孔席不暇暖,墨突不暇黔”,是胶柱鼓瑟,愚不可及,时光无法倒流,礼乐不能复兴,乃是历史的必然,更是现实的无奈。因此,他们或是告诫孔子应该通识时务,放弃虚幻的理想追求,抛开对世俗的眷恋,“滔滔者天下皆是也。而谁以易之?”“凤兮,凤兮,何德之衰?往者不可谏,来者犹可追”;或是对孔子冷嘲热讽,揶揄挖苦,以此来帮助孔子从梦境中醒来,“四体不勤,五谷不分,孰为夫子!”

孔子何尝不知这些人本质上白混淆,是非颠倒,价值错乱,“无可奈何花落去”,已是病入膏肓,无可救药。既然拯救社会已不可能,那么,还不如就先拯救自己吧,与其同流合污,不若洁身自好。“举世皆浊而我独清”,于是乎,就自然而然选择了隐逸的归宿,在出世中摆脱羁绊,在隐逸中求得宁静。他们完全无法理解孔子汲汲于恢复礼乐、重建社会与政治秩序的努力,认为这是纯粹的“可怜无补费精神”式的折腾。“孔席不暇暖,墨突不暇黔”,是胶柱鼓瑟,愚不可及,时光无法倒流,礼乐不能复兴,乃是历史的必然,更是现实的无奈。因此,他们或是告诫孔子应该通识时务,放弃虚幻的理想追求,抛开对世俗的眷恋,“滔滔者天下皆是也。而谁以易之?”“凤兮,凤兮,何德之衰?往者不可谏,来者犹可追”;或是对孔子冷嘲热讽,揶揄挖苦,以此来帮助孔子从梦境中醒来,“四体不勤,五谷不分,孰为夫子!”

孔子何尝不知这些人本质上白混淆,是非颠倒,价值错乱,“无可奈何花落去”,已是病入膏肓,无可救药。既然拯救社会已不可能,那么,还不如就先拯救自己吧,与其同流合污,不若洁身自好。“举世皆浊而我独清”,于是乎,就自然而然选择了隐逸的归宿,在出世中摆脱羁绊,在隐逸中求得宁静。他们完全无法理解孔子汲汲于恢复礼乐、重建社会与政治秩序的努力,认为这是纯粹的“可怜无补费精神”式的折腾。“孔席不暇暖,墨突不暇黔”,是胶柱鼓瑟,愚不可及,时光无法倒流,礼乐不能复兴,乃是历史的必然,更是现实的无奈。因此,他们或是告诫孔子应该通识时务,放弃虚幻的理想追求,抛开对世俗的眷恋,“滔滔者天下皆是也。而谁以易之?”“凤兮,凤兮,何德之衰?往者不可谏,来者犹可追”;或是对孔子冷嘲热讽,揶揄挖苦,以此来帮助孔子从梦境中醒来,“四体不勤,五谷不分,孰为夫子!”

孔子何尝不知这些人本质上白混淆,是非颠倒,价值错乱,“无可奈何花落去”,已是病入膏肓,无可救药。既然拯救社会已不可能,那么,还不如就先拯救自己吧,与其同流合污,不若洁身自好。“举世皆浊而我独清”,于是乎,就自然而然选择了隐逸的归宿,在出世中摆脱羁绊,在隐逸中求得宁静。他们完全无法理解孔子汲汲于恢复礼乐、重建社会与政治秩序的努力,认为这是纯粹的“可怜无补费精神”式的折腾。“孔席不暇暖,墨突不暇黔”,是胶柱鼓瑟,愚不可及,时光无法倒流,礼乐不能复兴,乃是历史的必然,更是现实的无奈。因此,他们或是告诫孔子应该通识时务,放弃虚幻的理想追求,抛开对世俗的眷恋,“滔滔者天下皆是也。而谁以易之?”“凤兮,凤兮,何德之衰?往者不可谏,来者犹可追”;或是对孔子冷嘲热讽,揶揄挖苦,以此来帮助孔子从梦境中醒来,“四体不勤,五谷不分,孰为夫子!”

孔子何尝不知这些人本质上白混淆,是非颠倒,价值错乱,“无可奈何花落去”,已是病入膏肓,无可救药。既然拯救社会已不可能,那么,还不如就先拯救自己吧,与其同流合污,不若洁身自好。“举世皆浊而我独清”,于是乎,就自然而然选择了隐逸的归宿,在出世中摆脱羁绊,在隐逸中求得宁静。他们完全无法理解孔子汲汲于恢复礼乐、重建社会与政治秩序的努力,认为这是纯粹的“可怜无补费精神”式的折腾。“孔席不暇暖,墨突不暇黔”,是胶柱鼓瑟,愚不可及,时光无法倒流,礼乐不能复兴,乃是历史的必然,更是现实的无奈。因此,他们或是告诫孔子应该通识时务,放弃虚幻的理想追求,抛开对世俗的眷恋,“滔滔者天下皆是也。而谁以易之?”“凤兮,凤兮,何德之衰?往者不可谏,来者犹可追”;或是对孔子冷嘲热讽,揶揄挖苦,以此来帮助孔子从梦境中醒来,“四体不勤,五谷不分,孰为夫子!”

孔子何尝不知这些人本质上白混淆,是非颠倒,价值错乱,“无可奈何花落去”,已是病入膏肓,无可救药。既然拯救社会已不可能,那么,还不如就先拯救自己吧,与其同流合污,不若洁身自好。“举世皆浊而我独清”,于是乎,就自然而然选择了隐逸的归宿,在出世中摆脱羁绊,在隐逸中求得宁静。他们完全无法理解孔子汲汲于恢复礼乐、重建社会与政治秩序的努力,认为这是纯粹的“可怜无补费精神”式的折腾。“孔席不暇暖,墨突不暇黔”,是胶柱鼓瑟,愚不可及,时光无法倒流,礼乐不能复兴,乃是历史的必然,更是现实的无奈。因此,他们或是告诫孔子应该通识时务,放弃虚幻的理想追求,抛开对世俗的眷恋,“滔滔者天下皆是也。而谁以易之?”“凤兮,凤兮,何德之衰?往者不可谏,来者犹可追”;或是对孔子冷嘲热讽,揶揄挖苦,以此来帮助孔子从梦境中醒来,“四体不勤,五谷不分,孰为夫子!”

孔子何尝不知这些人本质上白混淆,是非颠倒,价值错乱,“无可奈何花落去”,已是病入膏肓,无可救药。既然拯救社会已不可能,那么,还不如就先拯救自己吧,与其同流合污,不若洁身自好。“举世皆浊而我独清”,于是乎,就自然而然选择了隐逸的归宿,在出世中摆脱羁绊,在隐逸中求得宁静。他们完全无法理解孔子汲汲于恢复礼乐、重建社会与政治秩序的努力,认为这是纯粹的“可怜无补费精神”式的折腾。“孔席不暇暖,墨突不暇黔”,是胶柱鼓瑟,愚不可及,时光无法倒流,礼乐不能复兴,乃是历史的必然,更是现实的无奈。因此,他们或是告诫孔子应该通识时务,放弃虚幻的理想追求,抛开对世俗的眷恋,“滔滔者天下皆是也。而谁以易之?”“凤兮,凤兮,何德之衰?往者不可谏,来者犹可追”;或是对孔子冷嘲热讽,揶揄挖苦,以此来帮助孔子从梦境中醒来,“四体不勤,五谷不分,孰为夫子!”

# 对“龙门赋诗”故事的几点辩证

赵 莹

2007年第5期《当代人》杂志和2007年9月《北京日报》《解放日报》,曾先后刊发陈鲁民教授《古人怎么说“你太有才了”》一文,谈到著名的唐代“龙门赋诗”故事时,其中有这样一段话:“《隋唐嘉话》载,武则天游洛阳龙门,下诏令众臣赋诗,先成者赏赐锦袍。左史东方虬既拜赐,坐未安,宋之问诗复成,文理兼美,左右莫不称善,乃就夺袍衣之。”然后来看“令人因以‘夺锦才’喻指才识超群之士。明高启《谢赐衣》中就有‘被泽徒深厚,惭无夺锦才’句。”陈教授未能读懂《隋唐嘉话》有关文字,这段话有欠当而误人子弟处。2007年9月《文摘报》摘转了此文。其后南北几家报纸相继刊登,更有多家网站

包括央视、高考复习、专业语文乃至国学类网站,也曾转载,可谓流传甚广,至今还在产生影响。所以有必要为之一辩。

这里先引《隋唐嘉话》原文:“武后游龙门,命群官赋诗,先成者赏锦袍。左史东方虬既拜赐,坐未安,宋之问诗复成,文理兼美,左右莫不称善,乃就夺袍衣之。”然后来看“令人因以‘夺锦才’喻指才识超群之士。明高启《谢赐衣》中就有‘被泽徒深厚,惭无夺锦才’句。”陈教授未能读懂《隋唐嘉话》有关文字,这段话有欠当而误人子弟处。2007年9月《文摘报》摘转了此文。其后南北几家报纸相继刊登,更有多家网站

包括央视、高考复习、专业语文乃至国学类网站,也曾转载,可谓流传甚广,至今还在产生影响。所以有必要为之一辩。这里先引《隋唐嘉话》原文:“武后游龙门,命群官赋诗,先成者赏锦袍。左史东方虬既拜赐,坐未安,宋之问诗复成,文理兼美,左右莫不称善,乃就夺袍衣之。”然后来看“令人因以‘夺锦才’喻指才识超群之士。明高启《谢赐衣》中就有‘被泽徒深厚,惭无夺锦才’句。”陈教授未能读懂《隋唐嘉话》有关文字,这段话有欠当而误人子弟处。2007年9月《文摘报》摘转了此文。其后南北几家报纸相继刊登,更有多家网站

包括央视、高考复习、专业语文乃至国学类网站,也曾转载,可谓流传甚广,至今还在产生影响。所以有必要为之一辩。这里先引《隋唐嘉话》原文:“武后游龙门,命群官赋诗,先成者赏锦袍。左史东方虬既拜赐,坐未安,宋之问诗复成,文理兼美,左右莫不称善,乃就夺袍衣之。”然后来看“令人因以‘夺锦才’喻指才识超群之士。明高启《谢赐衣》中就有‘被泽徒深厚,惭无夺锦才’句。”陈教授未能读懂《隋唐嘉话》有关文字,这段话有欠当而误人子弟处。2007年9月《文摘报》摘转了此文。其后南北几家报纸相继刊登,更有多家网站

包括央视、高考复习、专业语文乃至国学类网站,也曾转载,可谓流传甚广,至今还在产生影响。所以有必要为之一辩。这里先引《隋唐嘉话》原文:“武后游龙门,命群官赋诗,先成者赏锦袍。左史东方虬既拜赐,坐未安,宋之问诗复成,文理兼美,左右莫不称善,乃就夺袍衣之。”然后来看“令人因以‘夺锦才’喻指才识超群之士。明高启《谢赐衣》中就有‘被泽徒深厚,惭无夺锦才’句。”陈教授未能读懂《隋唐嘉话》有关文字,这段话有欠当而误人子弟处。2007年9月《文摘报》摘转了此文。其后南北几家报纸相继刊登,更有多家网站

包括央视、高考复习、专业语文乃至国学类网站,也曾转载,可谓流传甚广,至今还在产生影响。所以有必要为之一辩。这里先引《隋唐嘉话》原文:“武后游龙门,命群官赋诗,先成者赏锦袍。左史东方虬既拜赐,坐未安,宋之问诗复成,文理兼美,左右莫不称善,乃就夺袍衣之。”然后来看“令人因以‘夺锦才’喻指才识超群之士。明高启《谢赐衣》中就有‘被泽徒深厚,惭无夺锦才’句。”陈教授未能读懂《隋唐嘉话》有关文字,这段话有欠当而误人子弟处。2007年9月《文摘报》摘转了此文。其后南北几家报纸相继刊登,更有多家网站