

李清照父亲为何看空大宋房地产市场



李清照

公元 1105 年，北宋有个叫李格非的干部，翰林学士出身，发表一篇关于洛阳地区的房地产报告书，报告书名曰《洛阳名园记》。他对当时大宋的西部都城洛阳数十个豪华型住宅和园林进行取样分析，然后结合了数百年来洛阳地区房地产的走势，得出了一个看空的结论，这个结论 22 年后果然得到证实。

李格非是谁？就是李清照地爸。
这篇报告究竟说了啥，究竟精确到什么程度，我们来拜读一下关于这个报告及其总结，也就是《洛阳名园记》和《书“洛阳名园记”后》。

报告总结书的开端也不摆什么大数据，也不分析大宋央行的最新政策，而是开门见山地讲洛阳的地理位置：“洛阳处天下之中。”处于国家的中心地段，怎么样的中心地段呢？有肴山和澠池这样的险阻，是陕西和甘肃的要害，是河南与河北的必经之地。

从地产意义而言，是一块处于中心地段的旺地，因而具有很强的指标意义，全国的政治经济形势，都以洛阳这块中心地段为指标；而洛阳地区的形势又以什么为指标呢？是以洛阳的房地产为指标。

李格非是个悲观的看空者，对于中心旺地洛阳的走势，他很悲观，认为经济中心的位置必然也是战争的中心位置，是各种军事力量的必争之地，“盖四方必争之地”。

国家没事的话还好说，但如果基本面对动荡，政治经济形势不稳定，发生军事冲突，那么洛阳必定是军事冲突的第一波及地段，“天下当无事则已，有事则洛阳必受兵”。

在报告总结的第二部分，李格非老师讲述了过去洛阳房地产兴盛时期的概况，时间段是在“唐贞观、开元年间”，也就是大唐盛世时期，当时的官僚和贵族在洛阳地区兴建豪宅、别墅和园林的，据说有上千所。

数据上显示的规模很宏大，就个例而言，这些楼盘也豪华到超乎想象，例如唐朝政府的执政内阁首脑牛僧孺首相，在这里就建有归仁园，据李格非的报告书考察认定：此处楼盘占有整个洛阳的一个街区那么大，大概有四五亩地的面积，换算成当今的计量单位就是：30 多万平方米。

这可不像某些房地产广告，把毫不相关的什么花园果园也扯到自己楼盘里来，归仁园的果园花园那可是自个儿拥有的，而且也不会忽悠住户一番，然后拔了树木花草再建楼盘。当然，那是唐朝，素质跟现代人不一样。

当时的楼盘园林设计相当科学精致，报告书提到了一处名为“湖园”的楼盘，是唐宪宗时期的名相裴度建的，它的设计做到了六个兼顾：在规模宏大的同时能保持幽邃的气氛；人工而不伤天然，虽然都是人力造出来的，却有古朴的特质；虽然园内水池瀑布多，但不妨碍进行整体上的

眺望。这个楼盘，当年白居易也来考察过。

当然，白居易在这里也有自己的宅子，名为“大字寺园”，根据白居易自己的记载，该楼盘居住面积五亩，园林面积十亩，绿化也很到位，“有竹千竿”。

此外，在这里有地产的还有唐朝初期军界老大李靖，也就是传说中红拂女的男朋友，他的豪宅名曰“仁丰园”。

报告书罗列这些情况，只是说明：处于中心旺地的洛阳，确实是豪宅云集之地。这么多政界军界商界的重量级人物，将宅子选在这里，当时洛阳的地价房价可想而知。

然而，愿景并不因为一时的繁华而走好，对于房地产，不能光考量地理因素、政治因素和经济因素，放长了考量，还要考虑到战争因素。

八世纪中期，郭子仪、李光弼军队与安禄山叛军的决战，就是在洛阳一带展开的。战况对于洛阳楼市的破坏，报告总结书里有简单介绍：楼盘里的绿化地段，例如“池塘竹树”，都惨遭军用作战车辆践踏，变成了废墟；而那些建筑物也在战火中“化而为灰烬”，唐朝这个政权的基本面不好，洛阳的楼市也跟着下跌，甚至走向毁灭，李格非感叹洛阳的楼盘“与唐共灭而俱亡”。

总结书在这里概括了一个规律：房地产的走势，就是洛阳兴衰的象征，“园囿之兴废，洛阳盛衰之候也”。然后，进一步总结：国家的基本面好不好，就看洛阳的基本面好不好，洛阳的基本面好不好，就看洛阳的房地产市场。

形势好不好，看中心地段，中心地段好不好，看房地产。总结出这条规律，李格非老师说明了自己的意图：我做这份报告不是闲着没事干，而是事关天下兴亡的，“则《名园记》之作，予岂徒然哉”？我难道白白地写这篇报告吗？

楼市有个衰而复兴的过程，它往往跟政治经济战争这些基本面紧紧相扣。唐朝和五代的战乱过去了，洛阳楼市跌到谷底，又慢慢上拉，关于这个缓慢的恢复过程，我就不赘述了，到了宋朝，和平再次降临中心地段，洛阳的豪宅楼盘又旺起来。

报告书中讲到，北宋的保守党党魁司马光教授，在洛阳就有一处楼盘：独乐园。不过，这处楼盘比较小，“卑小不可与他

园班（比较）”。反映了园主清廉的品格。

宋朝上了级别的领导干部，一般都喜欢在东京开封城上班，去洛阳休闲度假，如果政治上失意了，更喜欢待在洛阳进行休假性退休。

还有保守党的精神领袖之一，范仲淹变法的老搭档：富弼。富老也在洛阳置业，楼盘叫“富郑公园”。洛阳首富董老板的楼盘分为“东园”和“西园”，人走在里面会迷路，“而屈曲深邃，游者至此往往相失”。

而房产调查报告书的作者李格非，与这些园林楼盘的关系也很紧密，李格非的老婆，李清照的妈妈就是洛阳大楼盘环溪楼盘业主，大宋状元王拱辰的孙女。

这样的身份很利于李格非进行楼盘考察。李清照外公家的环溪宅院，“宏大壮丽，洛中无逾者”，洛阳城里没有能比得上的，一个厅子里能坐几百人，简直是个大舞厅。布局也利于观瞻，可以看得清洛阳十几里风景和皇家宫殿的千门万户。

然而，李格非并没有被眼前的繁华地景观象所迷惑，他似乎很悲观，是什么使他对北宋的楼盘悲观呢？在报告总结书里他这样分析：如果大宋王朝的官吏们放纵自己的一己之私，心里没有装着国家，天天将心思放在自家楼盘园林上，前景恐怕……李格非似乎看到洛阳楼盘的基本面不太好，这种基本面上的隐患可能殃及到洛阳那些富丽堂皇的园林。

因此李格非做出很悲观的预估：照这样下去，宋王朝的大员们想要退下来在洛阳享受生活，还有可能吗，唐朝末年的跌落局面恐怕又要在洛阳重演，“欲退享受此，得乎？唐之末路是已。”

这是一份极其悲观的关于北宋楼市的报告书，李格非的身份虽然和这些豪华楼盘捆在一起，但没有违心唱多，而是客观地提出了自己的担心。什么叫专业眼光？什么是叫人文精神？这就是。

报告发布 20 多年后，金兵铁蹄踏入中原，洛阳的花花园林，豪华楼盘，又像报告总结书中所言“化而为灰烬”。李格非的专业眼光受到业界的肯定，《宋史》就这么评价：“其后洛阳陷于金，人以为知言。”后来洛阳陷落金兵之手，大家都认为李格非有精确的预测评估水平。

（摘自《广州日报》）

老照片

各有所想



赶考的人



杂货店门口的裹脚女人们