# 明朝工资低海瑞退休才买房 张居正为何能购豪宅？

来源：网络 作者：水墨画意 更新时间：2025-01-04

*很遗憾没生在明朝，因为明朝房价是很低的。不信您看《金瓶梅》，西门庆的朋友常峙节买房，“门面两间，二层，大小四间，只要三十五两银子。”当时一个姓温的秀才给西门庆当师爷，包吃包住，逢年过节发红包，每月还能拿到三两银子的工资。假设这个温秀才不乱花...*

很遗憾没生在明朝，因为明朝房价是很低的。不信您看《金瓶梅》，西门庆的朋友常峙节买房，“门面两间，二层，大小四间，只要三十五两银子。”当时一个姓温的秀才给西门庆当师爷，包吃包住，逢年过节发红包，每月还能拿到三两银子的工资。假设这个温秀才不乱花钱的话，攒一年工资，就够买一幢两层小楼了。

《金瓶梅》是小说，说服力不是很强，我们找说服力强的例子：崇祯五年，安徽省休宁县居民金运出售双层楼房一幢，上下五间，占地一分，卖价30两银子(《中国历代契约会编考释》第972页)。崇祯十三年，北京市崇文门大街居民傅尚志出售四合院一座，五间房，带门面，一分为二，卖给两个买主，总共要价56两银子(《中国历代契约会编考释》第996-998页)。由此可见，至少在崇祯年间，只需要花几十两银子就能买一幢小楼或者一处小型四合院。

其实整个明朝房价都不高。以成化年间为例，跟朱元璋有血缘关系的亲王、郡王和奉国将军们，都能享受到免费分房的福利，如果国家没有房子可分，就直接拨给他们买房的钱。拨多少，有定例：亲王应该住超级豪宅，拨给他上千两;郡王应该住豪宅，拨给他几百两;那些县主、县君、中尉、乡君之流，跟皇帝的血缘关系七弯八绕越来越远，只能住一般的房，每人拨给几十两，即便如此，皇亲国戚所购住房的最低标准肯定在小康以上。换句话说，砸几十两银子出去，绝对够当时一户普通家庭解决住房问题。

几十两银子是多少钱呢?我们可以从两个角度分析，一是物价，二是收入。

明朝中后期的物价，除了李自成起义那些年，相对稳定，像大米，从嘉靖初年到崇祯初年，零售价一直稳定每石0.5两上下。那时候，一石大米重80公斤，现在售价400元左右，由此估算，当时一两银子的购买力相当于人民币800元，几十两银子也就是几万块钱。

在整个明朝，劳动力都不值钱，清官海瑞在江南做官时，雇佣民工兴修水利，努力往高里发工资，每人每天也不过0.02两银子，月薪只有0.6两;万历时北京地区工价高一些，“每日每人工食银五分”，日薪0.05两，月薪是1.5两。所以可以这样说：明朝体力劳动者月薪在1两左右。那么几十两银子也就是一个普通工人几年的薪水。

现在可以得出一个小结论：在明朝买一套普通户型的房产，只需要几万块钱存款，或者一个普通工人几年的收入。

奇怪的是，明朝房价虽然如此之低，那个著名的清官海瑞还是花了很长时间才买上房子。

我读过海瑞年谱，此人41岁当县教育局副局长(南平教谕)，46岁当县长(淳安知县)，52岁进财政部当副处长(户部云南司主事)，57岁当监察部副部长(右佥都御史)兼江苏省省长(应天巡抚)，到58岁那年提前退休，才去海南老家买了一套房子。

在买房之前，海瑞没有分过任何一套福利房，更没有动用职权强占或者低价购买过任何一套经济适用房。当地方官的时候，他带着老母亲住机关大院;进京工作之后，他带着老母亲租住民房。他一生当中，只买过这一次房。这可以解释为物欲不强、容易知足，可他为什么还买得那么晚呢?早买几年，让老母亲早一天住在里面，多享几天福岂不更好?照我看，不是海瑞作秀，是他早先根本买不起。

他买不起房，原因有三：

一、明朝官员工资低。

譬如海瑞当县长那会儿，年薪只有60石老白米，完了还要打折，本来该发新米的，发成霉米;本来该发粮食的，发成布匹;本来该足额发放的，打七折。这在明朝叫做“折色”，是各级公务员领工资时都要面对的变态现象。我们退一步，假定朝廷优待海瑞，对其工资不予“折色”，一年无非也就这60石大米，全部卖成钱，撑死了30两银子，够买房吗?有困难，因为海瑞不可能一年到头不花钱。

二、海瑞一家开支大。

海瑞是清官，货真价实，无可挑剔，但清官未必不纳妾。他一生中，结过3次婚，纳过3回妾，大小老婆加一块儿至少6个，有过两个儿子和3个女儿，再加一个非常长寿非常抗折腾的老母亲，另外还有丫鬟仆人若干，掰指头数一数，至少也有十几口人。这一大家子，全指海瑞一个人的工资，能不欠债就不错了，攒钱是绝对攒不住的。

三、最关键的原因，海瑞不贪污。

跟海瑞同时代的官员，工资比他低、开销比他大的人有很多，但是，偏偏人家能攒住钱，能早早买上房，能锦衣玉食醉生梦死。为何?他们贪，海瑞不贪。

举个典型的贪官例子：严嵩。他是内阁首辅，一品大员，乌纱帽比海瑞大，工资比海瑞高，不过再高也高不到哪儿去，按照明朝的工资制度，他一年最多能领到1044石的薪水。即使不“折色”，也就8万多公斤大米，折成人民币不过40万元。严嵩秉政20年，假设他不花一分钱，拿到工资就存起来，才有多少?无论如何不会上千万吧?可是嘉靖四十一年江西巡按奉旨查抄严嵩家产，搜出了价值222万两银子的财产，折合人民币大约18个亿!这还不算完，他仅在江西一省就有36处别墅!他们严家名下居然拥有房屋6600间、土地27000亩!

跟海瑞同时代的另一位权臣、后来被歌颂为“铁血宰相”的改革家张居正，年薪与严嵩等同，在职时攫取的非法收入也不在少数。万历十年朝廷派人抄他的家，搜出了金银珍宝不计其数，据说，当时查抄家产的太监给张居正位于北京的住房估了估价，认为能卖到10670两。按购买力计算，至少折合8000万人民币;如果从收入角度分析，当时一个卖力气挣饭吃的农民工永远不休息地干下去，需要攒上900年工资，才能买起张居正的豪宅。

但是要买海瑞的房子，就容易多了——海瑞58岁那年从省长任上提前退休然后去海南买房，总共花了120两银子。就当时普通户型的房价而言，也算得上是好房子，让一个农民工去买，不吃不喝只需要10年。

　　免责声明：以上内容源自网络，版权归原作者所有，如有侵犯您的原创版权请告知，我们将尽快删除相关内容。

本文档由028GTXX.CN范文网提供，海量范文请访问 https://www.028gtxx.cn