



老上海房地产业行话

薛理勇

顶

几天前,在晚报看到《安家》热播的报道,这是一部有关房产中介的电视剧。不禁想起老上海房地产业的行话——顶。

以前,上海房地产租赁中使用最多的词应该是“顶”,就是支付一笔费用获得房屋若干年的使用权,支付的费用叫做“顶费”。《官场现形记》第五十回:“一住是在上海顶人家一片丝厂,出股本三十万。”茅盾《子夜》十七:“上海有一种会打算盘的精明鬼,顶了一所旧房子来,加本钱粉刷装修,再用好价钱顶出去。”巴金《关于〈海的梦〉》:“本来我那两个朋友和我都不想再搬家,可是那里的二房东要把房子顶出去。”“顶”在旧上海房地产业的普遍使用,是与当时的房地产业态有直接的关系。

上海的租界时期,上海地价长期保持只涨不跌的状态,所以,在一般情况下,人们不会轻易出卖、转让道契。同时,又出现这样的情况,有的人拥有土地,但是没有投资、经营房地产的资金和能力;而有的人有投资、经营房地产的资本和能力,但是没有土地。于是,上海的房地产业出现一种叫做“租地造屋”的房地产投资建设和经营模式,就是土地业主与房地产商签订“租地造屋”合同,在合同有效期内,由房地产商支付租金、土地税等,并由房地产商根据合同约定,建造房子来经营;合同期满,房地产商把土地和连同土地上的房子等无条件归还土地业主。“租地造屋”合同的有效期限通常在20-30年间,我见到的“租地造屋”合同大多是20年左右。

由于土地的产权人和房屋的经营权是分开的,所以,房屋无法直接买卖,只能租赁,房地产商为了尽快回笼资金,就要求房客一次性支付房屋若干年的使用权费用,这就是所谓的“顶费”“顶首”,当然,“顶”只是获得房屋若干年的使用权,以后仍然须根据合同的约定,每月支付房租和相应的管理费(即现在所谓的“物业费”)。“顶”“顶首”“顶头”是中国古代常用的一种权利变更方式或手段,指用钱获得职务或权利的方式。《水浒传》第九十一回:“各州县虽有官兵防御,都是老弱虚冒,或一名吃两三名的兵饷,或势要人家窝着的伴当,出了十数两顶首,也买一名充当,落得关些粮饷使用。”地方上必须配备一些士兵,也有这笔开支,但是士兵的收入很低,身强力壮的年轻人不肯干这个活,只能使用老年人充当,有人手头有一些闲钱,把士兵的职务“顶”下来,再找一下老年人充当士兵,就可以从中牟利。《醒世姻缘传》中“只是衙门中人,使了顶首,卖了差使,家里老婆孩儿都指着要穿衣吃饭呢!”就是用钱得到衙门里的差使,每月有一定的薪水,可以养家糊口。

旧上海房地产业中的“顶”“顶首”则是出钱买得房屋若干年的使用权。房子顶下来后,使用权就归你所有,你可以自己居住使用,也可以转顶给别人,或者把房子重新分割后,再租给另外的人。对房地产公司来讲,顶下房子的人只获得了房子若干年的使用权,他属于房客,当这位“房客”把房子分割后再出租给第三者,那他就成了“房东”,但是并不是真正的产权人,而是一个“伪所有者”,被叫做“二房东”(上海话“二”念如“ni”)。此种现象在新中国成立后结束,后来死灰复燃,就是人们常说的“群租”。

## 发动老人在家写回忆录

### ——医生的心里话

程蕾蕾

“程医生,最近这段时间老人待在家里闷得不行,有啥好办法吗?”

——嘿嘿,我从1月底就给家里四位老人布置任务,宅家不能闲,赶写回忆录。他们因此体验了一把充实的写作人生。待到疫情过去,程医生将拥有一位专业军人、一位资深技工、一位退休教师及一位上海知青的第一手珍贵素材!

该计划行之有效,家中老人纷纷表示:

“越写越长,很有意思!”

考虑到读者群为中学生,就大砍大删了一些文字,我当时很气恼,给总编李景阳先生去信质问,李先生倒是很有客气,回信同我交流,谈了他的看法,情真意切,语重心长,尤其是那一手娟秀的楷书,让我对李先生肃然起敬。

人活着揪心事儿真不少,烦了,且去看书,书可以使人忘却烦恼,带你走进光亮。

“我是每天写一点,一边回忆一边写,现在已经写到在戈壁滩建厂了。但前面写好的内容,后来又想起来一点事情,还要重新添加的!”

“快了快了!我已经写到你出生了!”

“爸已完成初稿,正在修改,A4纸五十几页!”

“你爸每天都在写,我也要再补充!”

“这个办法好,勤动脑,挖潜力,防大脑老化。创新举措,可复制,可推广,是新冠肺炎防控时期的重要经验!”



舞动(插画) 郑丽萍

能想的。

如是想,还是“有闲且去读书易,世事莫若吃饭难”啊。吃饭,是为了生存。鲁迅先生说:“第一是吃饭,第二是发展。”读书,则是为了更好地活着。两者相比,读书更为难受,且不说囊萤映雪悬梁刺股,单是“一篇读罢头飞雪”的困感和凄凉,便真够让人受的。

法国伟大的启蒙思想家、法学家孟德斯鸠说过:“读书对于我来说是驱散生活中的不愉快的最好手段,没有一种苦恼是读书所不能驱散的。”

每每想到这些,我总会把自己埋进书海里,在阅读的快慰中享受着人生,也在这样的阅读体验中充满着自己的人生。

近期看了不少书,也有一些旧杂志,其中有一本《当代》,是2005年的第三期。上面有许多短文章,写得大气,元气鲜活,读之神清气爽。张楚的《人人都说我爱你》写得很好。世界本身光怪陆离,生活因此才五光十色,光彩耀人。此张楚,非彼唱歌的张楚,乃作家张楚。再看李国文《总为从前作诗

吹上一曲悠扬的笛声。小朋友向他学笛子的人真不少,慢慢地他的笛子独奏后有了笛子合奏。难怪有人感叹:“没想到选根小竹管吹出来,还有这么好听的声音啊!”否则,怎么会称自己演奏家陆春龄是“神笛”呢?

再让人惊讶的是,伴奏国粹京剧的主要乐器“京胡”就是用竹子做的。琴杆用紫竹或斑竹等质地坚实的竹子,毛竹管做琴筒,拉出的音色高亢,和悠扬的二胡琴声有着本质的区别。

没想到吧,普通的竹子从吃到用竟有如此大作用。真让我借“竹”发挥了一把。

## 心中的草兰

董月光

这两株草兰,是七八年前笔者在小区门口一位山农手里买的。清晨我去买菜,淳朴的山农挑着担子,一头汗,他诚恳地对我说:“大姐,山里的草兰,又便宜卖给你。”我爱花,又想帮帮他,不假思索买了两株,十元不到。草兰成了家庭一员,可惜的是它只长叶,不开花。

去年先生向花店主咨询,买了肥饼,草兰终于蹿出一花苞,还让“介壳虫”给祸害了。今年孰料又生虫子,真让我落寞。我下了狠心,端凳子坐下,用药棉蘸药水仔仔细细将可恶的虫卵统统擦拭干净。最后,在草兰的根部喷上药水。很快,草兰似乎又长了精神头儿,好像对我充满谢意。记得先母曾言,“花儿能解语,你对它好,它都知道。”

这花儿,也真是奇怪。没有缘分,你再虔心呵护

在我看来,书籍是枯藤老树,是陈年老酒,是古屋墙皮,用岁月漂洗过的双眼去读,用已然沉静的心去读,方才愈发懂得它的味道。

我喜欢阅读始于高中时代。那时候,我住校,一

## 遇见书,看见光

胡忠伟

学期也回不了几次家。每逢周末,别人都回家了,我又不愿逛街,于是就窝在宿舍里看书。时间久了,就形成了爱读书的习惯。大学几年,学校图书馆那一排青色的瓦房前留下了我驻足留恋的身影。这样的状态一直陪伴着我。我觉得,读书如同吃饭,书籍就是我的精神食粮,因为阅读,我才觉得充实;因为读书,我仿佛看见了光。

也因此,我喜欢上了夜读。夜幕降临,关上门户,把自己放逐在阅读天地里,那种喜悦、那种满足,真的无法用语言来表达。晋人陶渊明弃官归隐,躲开纷扰和羁绊,居于山林,得返自然,纵情山水,成就一代旷世奇才。那样的境遇,对于一般人而言,终其一生,怕是想也不

说起来,文字这东西,真是奇妙,带着诱人的香气。不同的排列组合,总会生发无限生机,无限趣味。

## 借“竹”发挥

侯宝良

“竹帘子”,屋内顿觉凉爽不少。睡觉用篾席就比草席凉爽,出了汗用清水一揩即干。乘凉最适宜因竹躺椅。

放暑假小朋友想学说快板书,削几块竹板拴上,双手甩打有模有样;想学乐器,买根竹笛学学吹吹价格便宜,吹得好还挺受人欢迎,邻居小宁波的笛子独奏使人听得流连忘返。“小宁波,吹一段《扬鞭催马运粮忙》,”乘凉辰光时常有人叫他

淘米、洗菜用的是竹篾条编结的“竹箩”,常用泡开水的热水瓶外壳是篾竹条编的“竹壳”,连老虎灶里的价



九九的前三天,先生惊讶道:“啊呀,兰花开花了!”我喜不自胜,连忙跑到走廊里一看,果然,我家两株草兰,袅袅亭亭各自开了一朵馥郁的兰花。

窗台上花盆里的兰花根际抽花茎,上面白色的膜质苞叶,花儿顶端着一朵粉白色的花朵。花心是玫红色的,花儿两寸长,娇艳的花朵淡泊、冷艳、幽静。花儿的美好和高雅,让我怦然心动。

先母曾对我说,“兰为花之王”,果不其然。亭亭净植,不蔓不枝,可远观不可亵玩焉。这点和莲很是相似。

小的时候,我老房子隔壁就是一家竹器店。见过竹匠师傅的制作工艺,基本功就是劈竹子后的批竹条,只见他徒手握劈刀嵌进竹子不断往里推进,一条条规格勿同又厚薄均匀的篾条乘风破浪般在他指尖间划出,然后用来做出不同的商品,小的是各种篮、箩用品,大的是竹椅、竹榻、书架和落地碗橱等竹器。这位竹匠师傅相当和气,蛮喜欢我们小孩子,就是一双手十分粗糙,摸在脸上毛拉拉的。和气生财嘛,所以他的生意一直很好。

那时的生活离不开竹制品,暑天阳光直射室内,只要拉下窗户上遮阳的



# 夜光杯

## 七夕会

很久没有购买印刷精美的杂志了。回想那些追日系杂志的岁月,心中满是温暖的怀念。悠悠岁月慢成了一首诗,至今影响着我的审美趣味,那种以素为美的风格逐渐沉淀成了一种单纯的执念。

在服饰文化里,很多潮人偏好质朴的穿衣风格。自在和内敛,亦是此类服饰文化给人留下的印象。穿衣风格的中性色彩、简约剪裁和低调姿态,让人感觉亲近。用糅合了低调和中性的风格来扮靓,那些看似平庸的色彩,往往能创造特别的美感。于我而言,一套时尚雅致的套装胜过奢华的配饰和夸张的造型,素,更显品位,传递出自信从容的美。

更显格调。素居也是一种美,自在舒适的美。

在饮食文化里,很多潮人热衷于素食主义,首先要营养均衡。鲜嫩和清新,亦是此类饮食品位给人留下的印象。美食偏好中新鲜的滋味和原始的营养,让人感觉愉悦。一些人过度使用荤菜的油腻风格,也会让人觉得饮食文化整体偏向于热闹没有清静心。而那些健康的蔬菜和水果,本真的滋味给人以轻松自然的感觉。用糅合了新鲜和健康的口感来品尝,那些看似素淡的滋味,往往能挑战味蕾的灵感。一款健康自然的生态食谱,胜过油腻的食物和繁琐的做法。素食是一种美,健康舒服的美。

“以素为美”也是给生活做减法。生活中的冗繁不如朴素的自然来得更实在。安享素美的人生,不正是淡泊无争却在回味平凡中的生活体验?“偷得浮生半日闲”的生活让人感受到朴素是一种简单纯净的生活原则,顿觉身心轻盈沉静。

以素为美,于朴素中“见真章”,是一种时尚品位,让日子于素朴中有滋有味,让身心更有归属感。

## 时尚