

● 历史

论近代英国贵族对伦敦地产的开发

何洪涛

(西南交通大学马克思主义学院,四川 成都 611756)

摘要:近代英国贵族作为国家绝大多数地产的拥有者,在与王室的利益博弈中掀起了伦敦地产开发的热潮,不自觉地充当了伦敦城市规划与建设的管理者与组织者。广场是英国贵族开发伦敦地产的最具代表性的作品,在其开发过程中,伦敦建筑的特征逐渐形成。建筑租赁制度是近代英国贵族开发伦敦地产另一重要结果,它通过签订租赁合同展现了贵族与开发商的协作关系,体现了土地资本与商业资本的结合,实现了贵族与开发商各自利益的最大化。

关键词:贵族;伦敦;王室;建筑租赁制度;开发商

中图分类号:K561.4

文献标志码:A

文章编号:1672-9684(2017)04-0068-05

英国是世界上第一个城市化的国家,其城市化进程首先是以伦敦为主的大城市的兴起,其次是工业革命中一批工业城市的崛起,最后是海滨城市的诞生。近代以降,伦敦一直是英国政治、经济、文化的中心,是贵族从农村到城市生活的首选之地。城市化建立在开发土地的基础上,贵族拥有伦敦绝大多数地产,他们按照自己的喜好和兴趣开发了伦敦,伦敦的城市规划也因此深深地打上了贵族的烙印,但伦敦的开发又离不开王室、商人、工匠、建筑师等社会阶层的参与,贵族在开发伦敦地产的过程中与其他社会阶层的关系如何?贵族在伦敦的城市化进程中究竟起到什么作用?本文在借鉴国外学术界已有研究成果的基础上,以17~19世纪贵族开发伦敦地产的途径与方式为主线,论述贵族与王室、贵族与商人的关系,以此说明贵族推动了伦敦城市化的进程。

一、在与王室的博弈中影响伦敦的规划

众所周知,伦敦是英国王室和政府机构的所在地,贵族开发伦敦首先就遭遇了王室的干扰,近代英国王室曾经屡次试图控制和管理伦敦的城市发展,但最终都以失败告终。王室和贵族在伦敦城市开发与建设上,既存在合作与互利,又存在矛盾与冲突。

17世纪早期王权力量强大,王室对贵族采取了严格的措施。首先,王室曾多次颁布文告驱逐贵族

返回原居地,力图削减到伦敦发展的贵族人数。自从王室定居于伦敦以来,来伦敦的贵族就络绎不绝。17世纪初,每年至少有750名上层阶级的年轻人到伦敦当学徒,或进入王室谋求官职。这个数字占每年移民总人数的1/10以上。单就贵族而论,如果以每家20人计算(格里戈里·金的估计为40人),90家贵族就有1800人。^{[1]12-13}对于贵族不断涌入伦敦定居一事,英国王室传统的看法是:贵族权力的基础在农村,因此贵族应该在农村生活,维护当地的统治。王室早就认识到越来越多的贵族来到伦敦带来的隐患,自都铎王朝晚期以来,王室就开始禁止贵族、乡绅来伦敦居住,要求他们返回乡村履行相应的职责,斯图亚特王朝则沿袭了这一传统。詹姆士一世执政之初就严令贵族返乡,他于1603年5月29日颁布文告责令贵族和绅士返回原居住地,以承担他们应尽的义务,减少伦敦人感染瘟疫的机率。^{[2]12-13}从1614年至1624年詹姆士一世共颁布了六条文告,他在文告中反复强调贵族、骑士、绅士必须携带家人和仆人离开伦敦、威斯敏斯特和城郊,返回自己的乡村宅邸,冒犯者将会受到应有的惩罚。同样,查理一世也分别在1626年11月23日、1627年11月28日、1639年1月29日颁发了类似内容的文告。

其次,王室颁布建筑文告禁止贵族来伦敦租赁

收稿日期:2017-02-18

基金项目:国家社科基金后期资助项目(15FSS002)

作者简介:何洪涛(1975-),男,四川南充人,西南交通大学马克思主义学院副教授,历史学博士,主要研究英国近代史。

与建筑房屋。据统计,詹姆士一世共颁布了十二条建筑文告,^{[2]vi} 查理一世颁布了两条建筑文告,^{[3]20-26,280-287} 以此严格禁止伦敦新建房屋,以及贵族在伦敦租赁和兴建住宅。文告针对的对象既包括乡村贵族,也包括伦敦城市贵族。国王的文告虽然能迫使一些乡村贵族暂时离开伦敦,但是这并未从根本上阻止乡村贵族来伦敦长期发展,也很难威胁到长期居住在伦敦的城市贵族。据历史学家劳伦斯·斯通的统计,1560年,在伦敦居住且拥有永久房产的贵族有30人,到17世纪30年代,至少3/4以上的贵族在伦敦具有永久房产的资格。^{[4]188-189} 政府的数据也反映了贵族长居伦敦的现象,1632年,政府调查发现全国有25%的贵族和1%的乡绅居住在伦敦。^{[5]17} 这些贵族和乡绅人数虽然不算多,但是加上他们所带的家眷、仆人,总人数非常可观。

詹姆士一世和查理一世均多次解散议会后长时段实行无议会统治,议会在这—时段里鲜有制定法律或法令,文告取代了法律的位置,成为国王专制统治的一种工具,王室对伦敦城市建筑与城市规划的政策就集中反映在建筑文告中。按照文告的规定,贵族欲建房必须向王室申请建筑许可证方能开发土地,王室常常热衷于出售建筑许可证,把建筑优先权偏向贵族。对于违法建筑,王室常常利用文告收取大笔罚金。其实,文告的目的不是要中止建造所有的建筑,而是为了限制穷人,改善首都的外在形象,并通过罚金增加王室的财政收入。例如17世纪30年代后期伦敦非法建筑的数量较大,查理一世认识到罚款比拆除建筑更能满足王室对金钱的需求,于是大肆处罚违规者。据1638年的一份名单显示,枢密院登记了大约450位违规者,罚金共计30000英镑。^[6] 另一方面,对于贵族来说,开发伦敦房地产不仅可以为自己提供居所以便长期接近政府和宫廷,还可以通过商店和旅店收取高额的租金。所以英国贵族千方百计在伦敦实施地产开发计划,修建宅邸,主要动机是为了实现政治抱负,获取经济利益以及炫耀、巩固家族地位。贵族拥有金钱和权势,为了自身的社会地位和经济利益,常常花钱购买建筑许可证,或者贿赂政府官员批准建筑申请,或者接受罚款继续开发房地产。所以,王室文告无法从根本上限制长期居住在伦敦的贵族,考文特花园的修建就是贵族与王室之间权力与利益博弈的一个典型案例。

考文特花园是贝德福德第四代伯爵弗朗西斯·拉塞尔的地产,它在修建之前是一个废弃的牧场。

贝德福德伯爵是一个具有商业意识的贵族,他没有重新经营牧场,而是充分挖掘了牧场的商业价值,计划为贵族和商人在伦敦提供住所。贝德福德伯爵的这一建筑计划违反了查理一世1625年文告、1630年文告的规定。为了取得开发考文特花园的建筑许可证,贝德福德伯爵总共支付给王室4000英镑。贝德福德起草的工程设计图也被查理一世和王室首席工程师伊尼戈·琼斯几经修改,最后由查理一世裁定。因此,考文特花园体现了国王对秩序和等级的爱好,大多数街道的名字直接源于王室家族成员的姓氏,比如查理大街、亨利埃塔大街、布丽姬特大街、詹姆士大街、国王大街、女王大街。考文特花园拥有近300套住房,是第一个为上流社会提供住所的居住型广场,为以后的伦敦建筑树立了一种新模式:有规则的街道,整齐划一的建筑,开放的空间,明显的贫富差距。这些特征被布卢姆斯伯里、索霍、詹姆士广场以及伦敦西区的建筑所复制和仿效。建筑史学家约翰·萨默森把考文特花园称之为第一个对英国城市化作出伟大贡献的杰作。^{[7]12} 广场是贵族对伦敦城市规划的重大贡献,贝德福德广场、汉诺威广场、卡文迪什广场、戈登广场、红狮广场、伯克利广场、格罗夫纳广场等均是贵族主导开发,贵族把地伦敦开发为广场的模式后来也被布里斯托尔、伯明翰、格拉斯哥、爱丁堡、布赖顿等城市纷纷模仿。

如果说考文特花园还留有王室权力的影子,随着时间的推移,英国王室的权力在逐渐消退,国王在伦敦建筑史上的影响呈日渐衰微之势。从伊丽莎白女王到詹姆斯一世,国王们大多致力于重建伦敦。詹姆斯一世曾自诩可以与罗马的第一位皇帝奥古斯都相媲美,奥古斯都曾夸耀自己说:“我接受了一座用砖修建的罗马城,却留下了一座大理石的都市”,詹姆斯一世豪迈地说:“我接受了一个用木料修建的伦敦,却留下了一个砖式结构的伦敦”。^{[2]346} 詹姆斯一世只是增加了房屋与房屋之间的密度,并没有进一步把伦敦扩大。查理一世财政匮乏,无法花巨资打造伦敦的城市建筑,他在内战期间将指挥部搬迁至剑桥,更无力扩建伦敦。查理二世统治时期建筑文告似乎松弛一些,政府并不严格控制房地产市场,1666年伦敦大火之后,防火建筑成为王室首选,王室因此制定了伦敦重建法。17世纪80年代,查理二世试图把王宫从伦敦迁到温彻斯特,打算模仿凡尔赛宫建立一座新的王宫,可是他于1685年去世,两年后詹姆斯二世停止修建王宫,整个建筑计划

最后流产。乔治四世曾密谋骗取议会重建白金汉宫的计划也中途夭折。

上述现象都有深刻的社会政治背景。在解释这些社会现象时,约翰·萨默森的观点颇具代表性,他认为伦敦首先是商业大都市,建筑师的设计基于商业的考虑,而不是严格执行统治者和管理者的意图和方针,土地投机者和敢于冒险的建筑商做出的贡献胜过王室或君主。^{[7]346}萨默森所指的“土地投机者”和“敢于冒险的建筑商”即包含一部分直接参与开发土地的贵族,而且由于贵族拥有土地的所有权,任何开发行为首先要符合贵族的使用意愿,才能够真正的付诸实施,所以在当时伦敦缺乏专门的城市规划机构和法律,王权式微的情况下,贵族不自觉地充当了伦敦城市规划者和组织者的角色。

贵族在伦敦城市开发中地位的上升,与贵族在议会中权力的增强息息相关。伦敦作为商业中心,控制了全国大部分的对外贸易额,通过征收关税和国产税为王室和政府提供财政支持。议会控制了国家的征税权,不仅王室额外的开支需经议会批准,连正常的收入也需经由议会同意,换言之,议会可以从制度上控制国王利用纳税人的钱财来修建王室宫廷和其他建筑。议会上院代表贵族的利益,贵族可以利用议会与国王分庭抗礼。斯图亚特王朝初期,詹姆士一世和查理一世坚持独裁,多次解散议会,掌握财政权的议会与王权展开了激烈的斗争。国王在财政困难的情况下不得不召开议会,采取对贵族的偏袒态度——向贵族出售建筑许可证,贵族向王室交钱后往往可以兴建房屋。这一时期贵族力量稍显薄弱,不敢正面对抗王室,查理一世被处决后,专制王权受到了限制,议会逐渐在国家政治生活中拥有最高权力,贵族在国家中的地位也越来越高,开始转而制约王室的建筑方案。例如斯图亚特王朝复辟后,王室欲加大城市建设的力度,贵族怀疑王室以权谋私,不支持拨款给王室的城市建设方案。1688年“光荣革命”后贵族与资产阶级联合执政,贵族对王室大兴土木的野心也进行了适度的遏制。此外,贵族彰显实力,对抗王室的方式之一是修建贵族宅邸,在伦敦的城市建筑群中,我们发现王室建筑没有像贵族的宅邸那么突出,18世纪时贵族的宅邸已经遍及伦敦主城区,成为伦敦城市规划非常重要的一部分,以至于部分宅邸能够保留至今。例如考文特花园今天就作为主要的蔬果花卉市场而继续在伦敦市民生活中发挥着重要作用。

贵族与国王同为统治阶级,当国王强化个人权力独断专行之时,贵族开发伦敦地产遇到的障碍就大得多,这在“光荣革命”之前比较明显。“光荣革命”之后,君权遭到削弱,贵族长期把持国家的政治、经济特权,因而逐渐掌握了伦敦城市地产开发的主动权与主导权,在地产开发中,商人、建筑师、工匠等阶层也置于贵族的控制之下。

二、以建筑租赁制度主导地产开发

地产开发需要投入大笔资金多,风险大,而伦敦贵族又忙于政治、军事等事务,没有精力长期投身于这一行业,因此地产开发对贵族是一个巨大的挑战,仅靠贵族的力量难以实现土地的买卖和租赁,需要商人的参与。贵族通过与商人签订建筑租赁合同完成了土地的交易与开发,这种方式逐渐演变为建筑租赁制度在社会推广开来。建筑租赁制度指贵族作为出租者将地产以低价出租给承租者,与承租者签订租赁协议,规定承租者自筹资金建房,租赁协议到期时房屋成为贵族财产的一种合同或者制度设计。虽然建筑租赁制的每一个环节都有一套规则和法律条款来确定双方的权利和义务,但是在具体的制定与实施过程中,占据主导地位往往是贵族。不仅租约的长短、建筑质量的好坏、设计蓝图等由贵族决定,而且出租对象、建筑材料、房租等都被写入租赁合同中。

根据建筑租赁制度,贵族不必支付建筑资金,贵族靠租赁合同坐享地租,当房屋建筑一旦完成,地产的租约到期时,地产必须回到贵族手中。而后贵族有可能重建或提高地租,从而使房屋价值增值。承租者承担建筑的全部资金,负责建筑的总工程,风险和利润也全由承租者承担。他们一般资金雄厚,与银行关系紧密,借贷方便。对于付给贵族的租金和用于建筑的成本,承租者通常等到房屋竣工时通过出售房屋或者出租地产迅速收回资金。如果承租者不愿意亲自开发,或者想减少风险,他可以把承包的工程再次出租给次级承租者以便收取一定的租金,由次级承租者雇佣测量师、建筑规划师、石匠、木匠、砖匠等从事具体的建筑工作。换言之,各类承租者的分布呈现金字塔式的结构,总承租者位于金字塔尖端,在他之下是许多次级承租者,总承租者与次级承租者签订建筑租赁合同,次级承租者再与下一级承租者签约,以此类推,直到完成整个建筑过程的各个环节。建筑租赁制度在某种程度上解决了土地、资金、技术、人才等问题,满足了贵族和承租者的利

益,促进了伦敦建筑业的繁荣。

从以上的分析可以看出建筑租赁制有以下优点:第一,资金是房地产开放的必要条件,建筑租赁制度解决了贵族资金短缺问题。第二,该制度避免了因限嗣继承、长子继承制等原因致使伦敦土地不能买卖的尴尬局面,活跃了土地市场的交易。第三,它也没有违背国王作为全国土地最高所有者的总原则,王室自然也就不会反对这种制度,从而减少了实施过程中的阻力。第四,建筑租赁制度方便了社会各阶层参与房地产行业。贵族一般不参与实际的建筑过程,把具体的地产开发工作转让给各类承租者,商人、银行家、建筑师、工匠、律师都有机会充当承租者,其中商人充当承租者的情况最为常见。建筑租赁制度催生了大量地产商,尼古拉斯·巴尔本、詹姆斯·伯顿、弗里斯、托马斯·尼尔、艾萨克·西波尔、托马斯·库比特等商人利用手中的商业资本和自身的商业才能有力地推动了伦敦房地产市场的发展和繁荣。根据建筑租赁制,贵族付出的成本少,房屋的建筑费用几乎落在商人头上,商人基于实际情况层层转租建筑协议,使得建筑的权责不断细化和明确化。

对于贵族而言,由于他们可以通过建筑租赁制度控制房地产的设计方案、建筑过程、建筑质量、租赁期限等等,所以在客观上使得伦敦地产的发展免不了打下贵族的深刻烙印。建筑租赁制度曾经是17世纪下半期伦敦地产最普遍的开发方式,南安普顿第四代伯爵托马斯·里兹利最早采用了这一方式。1660年斯图亚特王朝复辟,贵族开始成批向伦敦西北方向搬迁。贵族通过开发土地以增加财富,他们为此在伦敦西区空地上兴起一股建筑热,修建了多处宏伟豪华的住宅。1661年,由南安普顿伯爵开发的布卢姆斯伯里广场就是其中之一。布卢姆斯伯里广场是第一个称为“广场”(square)的花园广场,南安普顿伯爵是伦敦建造广场的先驱,也是第一个采用建筑租赁制与建筑承租者一起开发地产的贵族。南安普顿伯爵认识到广场不仅仅是居住的中心,还应包括教堂、市场、购物中心和小街道。他修建的布卢姆斯伯里广场各个建筑物之间连接自然,广场中央非常空旷,周围矗立着一排排建筑整齐的楼房,这些楼房为富人设计,楼房之间的街道也比较宽阔,在这些楼房的背后是为穷人设计的小街道,小街道则是工匠、佣人工作和生活的场所。一开始布卢姆斯伯里广场建筑就具有系统性,成为伦敦最具

魅力的建筑之一和郊区仿效的榜样。约翰·伊芙琳把布卢姆斯伯里广场称为“小城市”,认为它体现了城市建设的特征。^[7]²⁴与考文特花园一样,布卢姆斯伯里广场里面的房间是为贵族地主设计的,体现了贵族对广场开发的主导意志,展示了伦敦建筑史上一个新阶段:开发的整体概念,即整个建筑物包括广场、街道、市场、商店、教堂。之后的广场争相模仿,继南安普顿伯爵之后,阿尔本伯爵开发圣詹姆士广场和索霍工地,莱斯特伯爵开发莱斯特工地和斯万街均采用建筑租赁制度,贵族在不同程度上表达了他们对伦敦城市建筑的控制意图。

到了18世纪、19世纪,贝德福德公爵、威斯敏斯特公爵、加文德斯公爵、布克留奇公爵、德文希尔公爵、诺森伯兰公爵等大土地贵族家族,仍然采用建筑租赁制度对伦敦的房产开发做出了重要贡献。贝德福德家族的地产共计有119亩,是伦敦最大、最古老的地产之一,其中布卢姆斯伯里占地80亩,贝德福德新城20亩。贝德福德家族采取建筑租赁制度与地产承租者詹姆斯·伯顿和托马斯·丘比特联合开发了布卢姆斯伯里。格罗夫纳家族的地产大约有500亩,贝尔格拉维亚和皮姆利科占了其中大部分,它们紧靠白金汉宫,地处黄金地段,地价因此特别昂贵。从19世纪20年代起,格罗夫纳家族开始开发贝尔格拉维亚和皮姆利科的大块地产,格罗夫纳家族雇佣承租者托马斯·丘比特负责具体的施工任务。梅费尔占地100亩,它是伦敦西区的高级住宅区,梅费尔的房地产开发始于1720年,梅费尔长期以来是财富和时尚的象征,被格罗夫纳家族不断改建和翻修。1845年,第二代威斯敏斯特侯爵接受这块地产,他利用权力严格限制房客的活动,在契约到期时,重新改建了这块地。休·卢普斯于1874年被分封为第一代威斯敏斯特公爵,建筑蓝图充分体现了他的个人意愿,结果地产的整体改建计划取得圆满成功,并得到了其他贵族的认可和赞同。梅费尔地产上的布鲁克街展示出高贵的气质,时至今日,上布鲁克街房屋都有柱廊作标记,芒特街的楼房都涂成赤褐色,这些细小设计反映了第二代威斯敏斯特侯爵和第一代威斯敏斯特公爵的特殊爱好和品味。^[8]

值得注意的是,贵族对建筑租赁合同的影响不是绝对的。以租赁的租期期限为例,它不仅仅是因贵族个人因素而制定的,更是会随着社会经济条件的变化而改变。17世纪初,伦敦房屋的建筑成本

低,房屋价格低,租期一般是31年。大约在1650年后,伦敦房屋的建筑材料规定必须用砖或者石头,建筑的租约期限延长为41年。采用这种租期的建筑包括里奇勋爵和圣巴塞洛缪伯爵共同修建的斯密斯菲尔德、索尔兹伯里伯爵的圣马丁小巷西段,南安普敦伯爵的布卢姆斯伯里、贝德福德伯爵的长阿克里。18、19世纪伦敦建筑业异常繁荣,房屋质量要求高,完成建筑所占用的时间长,租期一般定为99年。例如,贝德福德家族和威斯敏斯特家族通常就与承租者或者房客签订99年的租约,便于保证旧建筑被拆迁以及新建筑取代旧建筑所花费的时间,以便跟上时代的要求。同时,贵族在租约里写明住房的性质,鼓励房屋的设计与建筑风格相匹配,确保标准的马厩街和工人阶级住房可以随时被新样式的住房取代。^{[9]:272}可见,贵族对城市地产的规划随着社会背景的变化而变化。

三、结语

归纳起来,贵族开发伦敦地产的方式有两点对后世影响深远。第一,广场的建设是贵族的一大贡

献。布里斯托尔、伯明翰、格拉斯哥、爱丁堡、布赖顿等城市纷纷模仿伦敦建设广场,尤其是贵族建造的居住型广场率先把自然风光融入城市广场的结构中,塑造了城市生活的理想环境,由此出现了第一批现代意义上的公园,并在世界范围内产生了深远的影响。慕尼黑、巴黎、纽约、波士顿等大城市都曾按照伦敦模式建造广场。从这个意义上来看,可以说广场是近代英国贵族开发伦敦地产最具代表性的作品。第二,建筑租赁制度既保证了贵族在地产开发中的重要地位,又能够让开发商获得相当的利润。这种使双方互惠互利的地产开发的模式,有效地促进了伦敦地产的大规模开发,也对其他城市的开发提供了巨大的推动力。后来建筑租赁制度传播到曼切斯特、布里斯托尔、巴斯等城市,成为英国城市开发的一个显著特点。甚至这一制度最普遍的租期——99年,后来也被美国、澳大利亚、新加坡、香港等国家和地区沿用。

[责任编辑:杨和平]

参考文献:

- [1] BEIER A L, ROGER F. London 1500 - 1700, the Making of the Metropolis [M]. London: Longman, 1986.
- [2] JAMES F, LARKIN & PAUL L, HUGHES, ed. Stuart Royal Proclamations, Vol. I: Royal Proclamations of King James I, 1603 - 1625 [M]. Oxford: Clarendon Press, 1973.
- [3] JAMES F, LARKIN, et al. Stuart Royal Proclamations, Vol. II: Royal Proclamations of King Charles I, 1625 - 1646 [M]. Oxford: Clarendon Press, 1983.
- [4] STONE L. The Crisis of the Aristocracy 1558 - 1641 [M]. Oxford: Oxford University Press, 1967.
- [5] HIRST D. Authority and Conflict, 1603 - 1658 [M]. London: Edward Arnold, 1986.
- [6] BARNES G. The Prerogative and Environmental Control of London Building in the Early Seventeenth Century: the Lost Opportunity [J]. California Law Review, 1970, (58)6:1354.
- [7] JOHN SUMMERSON. Georgian London [M]. New Haven: Yale University Press, 2003.
- [8] OLSEN D J. Modern Europe [J]. The American Historical Review, 1979, (84)1:164.
- [9] BECKETT J V. The Aristocracy in England, 1660 - 1914 [M]. Oxford: Blackwell, 1986.

A Study of Modern English Aristocracy's Development of Real Estate in London

HE Hong-tao

(School of Marxism, Southwest Jiaotong University, Chengdu 611756, China)

Abstract: As great landlords of the national estate, English aristocracy set off a wave of real estate development in London in competing with the royal court and acted as urban managers and organizers of London planning unconsciously. Squares are the most representative works for the aristocracy, and London architectural characteristics came into being in the process. Building lease system is another important achievement for them, and it is a lease between the aristocracy and developers reflecting the combination of land capital with commercial capital and achieving the uttermost interests between the two sides.

Key words: aristocracy; London; royal court; building lease system; developers