

在大城市独自打拼要租房,结婚要买房,孩子上学要学区房……房子困扰着不少年轻人。最近,在国务院新闻办公室举行的一场新闻发布会上,住房和城乡建设部表示,要下决心、下力气解决好新市民和青年人的住房问题。“十四五”期间,我国将以发展保障性租赁住房为重点,进一步完善住房保障体系,增加保障性住房的供给,努力实现全体人民住有所居。发布会上释放的信息,让年轻人有了盼头。其实,房子的烦恼也曾困扰着古代人。杜甫在《茅屋为秋风所破歌》里说:“安得广厦千万间,大庇天下寒士俱欢颜。”

今天,就来聊一聊关于房子的那些事。

现代快报+/ZAKER南京记者 张然

租房18年骑马上下班 买房的烦恼他也有



白居易

房价过山车

买房,在汉代还算是一件比较容易的事情。

东汉时期,汉中算得上是一线城市了,按照《金石萃编》收录的《郑子真宅舍残碑》碑文记载,东汉后期,汉中的房子价格在10000钱到70000钱之间。

这是个什么概念呢?据《后汉书·百官志》记载,当时级别最低的公务员,每年也能领到96斛米,折合9600钱。这么算来,年薪除去正常开销,两三年的收入就可以在一线城市买个小户型了。

魏晋南北朝时期贫富差距极大,建康(今南京)比较便宜的房子也要上百万钱,而居民收入“不满三千者,殆将居半”。一个月3000钱都赚不到,想买上百万的房子,实在是太难了。

买不起城里房子的陶渊明大呼“不如归去”,在田园间过起了“采菊东篱下,悠然见南山”的神仙生活。

初唐时期的房价还是很友好的,后来便开始起飞。到了宋朝,算得上是历史最高房价了。《李氏园亭记》曾有记载:“重城之中,双阙之下,尺地寸土,与金同价。”

土地都和金子一样贵,房子更不用说。苏轼的弟弟苏辙当了大半辈子官,却连一套房子都买不起。他曾作诗道“我生发半白,四海无尺椽”。直到70多岁,苏辙终于买了一套属于自己的房子。还不是买在一线城市开封,而是在开封南侧的小城许昌。

明弘治年间,在南京繁华的秦淮河畔,一间房能卖到600两银子。当时的南京国子监祭酒名叫谢铎,他手下有30多号人都是无房户,得租公家的房子住,于是谢铎就动了买房的念头。

钱不够,大家凑。这群公务员决定从牙缝里省,集资团购。政府给他们配的勤务员、伙夫、马夫、门卫、抄写员,统统不要了,省下的钱存起来买房子。终于,钱攒够了,谢铎带着手下团购了30多套公家住宅,过上了有房人的生活。

租房的烦恼

实在买不起房,那就租呗,古时候租房子的名人也不少。

唐宋时期,经济发展导致人口流动加快,大量的外来人口都跑去大城市里讨生活,还有不少官员异地为官,漂泊在外,租房需求旺盛。

游宦京都二十春,贫中无处可安贫。
长羡蜗牛犹有舍,不如硕鼠解藏身。
且求容立锥头地,免似漂流木偶人。
但道吾庐心便足,敢辞湫隘与嚣尘。

租房的辛酸,都被白居易写在诗里了。身为校书郎,白居易月薪16000钱,却在城郊接合部整整租了18年。因为离上班的地方远,白居易每天都要骑马上下班。每个月日常花销只花7500钱,剩下的钱攒着买房。

29岁中进士,32岁任校书郎,年过50,白居易终于攒够钱在渭南买了一处宅子,地理位置算是长安五环开外了。住这房子上班更远了,所以只能放假回来小住,工作日还是要住在租的房子里。

从老家江西来开封上班的“开漂”欧阳修,也是多年的租房客。他在给友人的信中写道:“嗟我来京师,庇身无弊庐。闲坊僻(jiù)古屋,卑陋杂里间。”

苏轼的父亲苏洵在开封当了十几年官,依然买不起房子,只得租住。苏轼也步了父亲的后尘,照样买不起房,就连他的儿子结婚,都是借朋友的房子完婚的。

清代最吃香的出租房源是通勤房。不少大臣租住在宣武门附近,曾国藩就是在骡马市大街北的棉花六条胡同租的房子,为的是上朝方便。

因为租房需求旺盛,房产中介诞生了,古时候叫“牙郎”“牙人”“知见人”。《南齐书》中生动地记载了一段崔慰祖和房产中介的对话。

中介问:“您这套房想卖多少钱?”崔慰祖答:“45万。”“还能再降降吗?”“45万一口价,不能再少了!”

“行吧,45万就45万,回头我找到买家,您跟他说这房46万,多的那1万归我,我挣着了钱,您也不吃亏,您看怎么样?”

这讨价还价,与我们跟房产中介谈的时候差不多。

《太平广记》中记载,唐玄宗天宝年间,有个金陵人叫陈仲躬,他带着不少钱在洛阳城的清化里租了个房子。谁知道,房东突然说:“这房子我不租了,你快搬走吧。”这么短时间,上哪儿找落脚的地方?没想到第二天早上,就有房产中介来找陈仲躬,而且已经给他找好了房子,大小、价钱都和原来那间差不多,可见房产中介消息之灵通。

住房难题何解

住房难题在古代是如何解决的?

汉武帝时,便在全国范围内征收房产税了,但是主要针对富商大贾和地主豪强,“皆平作钱数,每千钱一算,出一等,贾人倍之”。

唐德宗时的房产税叫“间架税”,就是计算房屋的间数时,以两根横梁为一间。豪宅收2000个铜板一间,普通民房1000个铜板,茅草房500个铜板。

除了靠收税来缩小贫富差距,古人也想到了公租房这个办法。北宋时,国家房管局叫做“店宅务”,专门负责公租房的建设、租赁、管理和维修。那时很多官员没有自己的房子,就会去店宅务那里租房住。

宋真宗天禧年间,店宅务在汴梁左右厢兴建了23300间公租房。到了宋仁宗天圣年间,公租房增加到26000间,宋神宗时,又增建了14626间公租房。

遇上天灾人祸、疾病瘟疫,朝廷还会宽限公租房的交租时间,或者直接减免房租。宣和七年(1125),宋徽宗就曾下令,汴梁的公屋私产租金一律降十分之二,以此缓解民众的租房压力。

明代也有类似的公租房。明成祖朱棣迁都北京后,为了吸引人口入京,实行“廊房”制度。朝廷兴建了800多间房屋,按照不同地段,把租金分为三个档次。房租按季付,实在付不起,还能通过典当物品的方式交租。

除了这些官方性质的公租房,古代还有许多租起来很便宜的地方,最受欢迎的就是寺观。香客只要略施香火,就可以入住寺观。白居易进京赶考,在一个叫华阳观的道观里住了两个月,因为那里房租便宜。辛弃疾早年赴金朝中都燕京应试,为了省钱,住的是现在北京的悯忠寺。

明清时期,想租便宜的房子,还有一个地方——会馆。会馆是异乡人在客地建的聚会场所,都有客房给旅居在外的同乡住,租金非常便宜。但是硬件可不差,凡是像样的会馆,都有戏台、议事厅。

古时也颁布过楼市调控政策。后唐庄宗李存勖颁发过一道敕令:其空闲有主之地,仍限半年,本主须自修盖,如过限不见屋宇,亦许他人占射。后唐明宗李嗣源也有类似规定:诸色人等置到田地,并限三个月内修建盖造,须见次第。

这两条政策就是为了禁止人们把土地捂在手里,哄抬地价。如果半年或者三个月内,土地上没有建起房子,便允许他人占据。通过禁止捂地来平衡供需,后唐的首都洛阳房价大幅下降。



刘松年《四景山水图卷》局部

即便身处陋室,也不影响千年前的文豪写出锦绣文章,“惟吾德馨”流芳百世。

可见日子是自己的,不是租来的,过好每一天才重要。



扫码关注
江苏文脉公众号