



古代住房难题何解

住房难题,在古代是如何解决的呢?为了抑制房价,唐代也有楼市调控政策。

房产税 针对富人征收,豪宅要多收税

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。

公租房 遇天灾人祸可减免租金

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年),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。

明清时期,想租便宜的房子,还有一个地方,那就是会馆。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。

楼市调控 禁止捂地、哄抬地价

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,便允许他人侵占。通过禁止捂地来平衡供需,后唐的首都洛阳房价大幅下降。

限购政策 卖房卖地,得先问问亲戚和邻居买不买

古代也有“限购”政策。西汉初期,朝廷颁布规定:“欲益买宅,不比其宅,勿许。”意思是说,你想买房,可以,但有一个条件:你要买的房子必须紧挨着你现有的房子。此外还规定:“受田宅,予人若卖宅,不得更受。”凡是分给你的房子或宅基地,你可以卖掉,但是卖掉之后就不能再申请分配了。唐朝出台了一种持续了一千多年的限购政策,即求田问舍,先问亲邻:“天下诸郡,应有田宅产业,先已亲邻买卖。”意思是说,全国不管哪个城市,包括土地和房产,想出售,先问问亲戚和邻居买不买。五代十国的规定更加细化,卖房的时候,先问四邻和族人是否想买,如果他们不愿,或者出的价太低,才可以卖给其他人。宋朝的规定比五代十国时还要细致,明确了征求意见的顺序:先问族人,后问四邻。原因很简单:为了保护宗族财产不流失。(综合北京青年报、现代快报、北京晚报、新华)



《清明上河图》局部

江苏文脉

苏辙

租房到70多岁才买了一套房

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。”租房,伴随了苏辙的大半生。

直到70多岁,苏辙终于花光一生的积蓄,买了一套属于自己的房子。还不是买在一线城市开封,而是在开封南侧的一座小城许昌。

而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。闲坊馕古屋,卑陋杂里间。”

徐渭

没钱买房只能“倒插门”靠写“软文”终买了房

在明朝,有一个落魄才子名叫徐渭。徐渭多才多艺,在诗文、戏剧、书画等各方面都独树一帜,与解缙、杨慎并称“明代三才子”。然而,徐渭这样的一个大才子,竟然也买不起房,甚至租房都成问题。明朝时恋爱结婚也得问“有没有房”。徐渭家道中落,自小又在家中得不到亲生父母的疼爱,即使有几间房可住,也轮不到他。眼见着已经到了婚龄,在没钱买房,租房女方家又不同意的情况下,徐渭只能入赘绍兴富户潘氏,俗称“倒插门”。婚后没几年,徐渭要出去另立门户,正巧手头有了一笔资金,徐渭出去买了一套房。

看似圆了买房梦,却不想徐渭缺乏法律常识,他买的这套房存在产权纠纷,刚入住就被赶了出去,连交出去的购房款也被吞没,就这样,徐渭一夜回到解放前。

买不起怎么办,租!徐渭二十岁结婚,在潘家住了几年,往后的十几年都在租房。

公元1561年,胡宗宪在杭州建成大型景观建筑镇海楼,已经租了十几年房子且到了不惑之年的徐渭有感而发,写了一篇《镇海楼记》,可谓是开发商的高端软文。据说胡宗宪读了后大喜,给了徐渭220两白银的稿费,徐渭拿着这笔巨额稿费,在绍兴城区东南郊买了一套二手别墅,终圆买房梦。

关于房子的困扰,古今相通,可即便身处陋室,也不影响千年前的文豪大家写出锦绣文章。可见日子是自己的,不是租来的,过好每一天,才最重要。

租房18年骑马上下班买房的烦恼他也有

白居易

在城郊接合部租住了18年

实在买不起房,那就租呗,古时候租房子的名人也不少。

唐朝是中国租房史上最为盛行的一个朝代,当时的唐朝经济高速发展,导致人口流动加速,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,租房的需求很旺盛。

唐朝谈住房问题最火的当属“居大不易”的白居易,“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……”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住了18年。因为离上班的地方远,通勤时间过长,白居易每天都要骑马上下班。每个月日常花销只花7500钱,剩下的钱留着做什么?攒着买房。

29岁中进士,32岁任校书郎,年过50岁,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。但是这房子上班更远了,只能放假回来小住,工作日还是要住在租的房子里。

杜甫

买了套“小产权房”却被一阵秋风毁了

还有另一人为了房子也很烦恼,他就是杜甫。

安史之乱后,杜甫流落到巴蜀,在成都的郊区买了一套小产权房,好不容易盖了间茅草屋,没想到此房是豆腐渣工程,一场暴风雨把屋顶的茅草吹走了,杜甫置业梦破碎,写下了著名的《茅屋为秋风所破歌》:“八月秋高风怒号,卷我屋上三重茅……”

当时的成都类似于抗战时期的大后方重庆、成都和昆明等都市,关中避乱的人大量涌进,房价飙升,拥有一套属于自己的房子尤为不易,杜甫千辛万苦盖起的茅屋就这样被摧毁。

从此这间茅屋只能“布衾多年冷似铁,娇儿恶卧踏里裂”,“床头屋漏无干处,雨脚如麻未断绝”,在这样的住房环境下,杜甫还能拥有“安得广厦千万间,大庇天下寒士俱欢颜”的情怀。

或许,苦难是一个诗人最好的学校。

