



指导银行调整存量个人住房贷款利率、进一步落实“认房不用认贷”、换房可延续享受个税退税优惠……近期相关部门频频发声，房地产政策持续优化调整，更好满足居民刚性和改善性住房需求。

房子，是现代人心头的一等大事。在大城市独自打拼要租房，结婚要买房，孩子上学要学区房……

其实，关于房子的烦恼，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。”今天的《史话》就来穿越回古代，聊一聊房子那些事。

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。



《清明上河图》局部



租房18年骑马上下班 买房的烦恼他也有



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，伴随着苏辙的大半生。

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。闲坊僦古屋，卑陋杂里闻。”

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。



《清明上河图》局部



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赦令：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、新华社）