



由马伯庸同名小说改编的电视剧《长安的荔枝》近期热播,让千年前的大唐长安骤然鲜活。剧中,李善德掏空积蓄又借贷了不少钱,才购入长安一处二手房。从外地到大城市生活,总让很多人感到压力倍增。怎样在大城市立足,拥有属于自己的小房子呢?古人也常常面对这种问题。



长安居易不易 远郊“房奴”与九品官的叹息

剧中,李善德月俸仅10贯,而他掏空积蓄130贯,又借了180贯贷款,总共花了300贯购入长安归义坊一处二手房。

唐朝时期,像长安、洛阳这样的大城市,可以说是寸土寸金。很多名人在长安城都没有房子,例如杜甫、白居易、韩愈等。白居易直到50岁的时候,才在长安城买了一套房子。

白居易初到长安应试,携诗拜谒当时已经是知名诗人的顾况。顾况见其姓名“居易”便戏谑道:“米价方贵,居亦不易”(长安米贵,居住不易)。

“长安居,大不易!与今人‘一套房=几十年收入’同理。”西北大学历史学院教授、博士生导师、中国唐史学会理事贾志刚说,房价高地集中在皇宫周边及西市商圈,而归义坊位于西南郊区,“离皇官远、通勤苦,但胜在便宜”。此外,唐代楼市也有“过山车”:某宅院200贯买入,转手竟跌至40贯。

李善德的“月俸十贯”设定让贾志刚直呼“太惨”。“历史上,真实的九品官月薪也有20贯以上。”西安市作协理事马越川计算:按剧中设定,李善德需不吃不喝30年才买得起房;按真实九品收入,也需15年。“这还没算他借的月息四分的高利贷,大唐‘第一房奴’名副其实。”

此外,大唐的购房限制亦严:平民宅基地禁超一亩,房屋只能建“三间两架”(三开间、两进深),禁建楼房。官员则按品级定规格,一品可雕梁画栋,九品只能用素瓦白墙。

杜甫的茅草屋被风卷跑了

除了“居大不易”的白居易,另一位诗人也被住房问题困扰着,他就是杜甫。

为避安史之乱,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,关中避乱的人大量涌进成都,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。



古人的安家之道

建隆漫画

苏辙租房住了大半生

提及买房难,苏辙是宋朝最有发言权的人,他曾在诗中自嘲:“我生发半白,四海无尺椽”“我老未有宅,诸子以为言”。

苏辙先是在眉山老家旧宅里住了18年。嘉祐元年进京,当他和苏轼考中进士时,其父苏洵早已做了十来年的官,在京城却也没能买房,只能借住在公署。三苏自己凑合着还行,但日子总要过下去。不久以后,苏轼的妻子和孩子也来京城,加上丫鬟随从,一家老小几十口人,从前的公署是断然住不下去了!

没办法,只好出去租了一处宅院,但这个宅院也仅仅是满足了刚需,享受完全说不上,一家老小蜗居于此。

到了嘉祐五年,苏辙移居河南杞县,那时也是租的房子;再到了嘉祐六年,苏辙跟着父亲回京闲居,依然是租的房子。

租房,伴随了苏辙的大半生。

治平三年,苏洵病故,在分配财产的时候,除了眉山老宅,苏洵没有给儿孙留下任何一处房产,也没有留下任何一块土地。

苏辙没办法,又继续租房住。直到元符三年,苏辙回河南许昌定居后,终于下定决心,拿出了攒了大半生的积蓄,变卖了自己收藏多年的书画,用了好几年的时间,陆陆续续买下了“卞氏宅”“东邻园”“南园竹”。买房以后,装修也是一个巨大的工程,总算在改建、扩建后,苏辙安置了一处百余间的大院落,让一家人从此不再过蜗居的生活。

可以说,为了一套房子,苏辙用尽了一生的力气,花光了一生的积蓄,用他的话来说就是“盎中粟将尽,囊中金亦殚”。

不过,三苏的仕途如此不顺,只租房不买房,是不是从另一个方面也是一种止损的明智选择呢?

宋朝“京漂”也有公租房

如果我们生活在北宋东京,作为外来人口,想在京城购买一套房子,确实非常困难。不过,在京城租房却甚是容易,因为京城的房屋租赁市场十分发达:满大街都是房地产中介,叫做“庄宅牙人”;“富家巨室,竞造房廊,赁金日增”,放盘招租的房屋很多;政府也向市场投放了大批公共租赁房,并成立一个叫做“店宅务”的机构来管理公屋。

宋朝的京城及各州县均设有店宅务,负责政府公屋的建造、维修、租赁及管理。

北宋京师店宅务分左右厢,熙宁十年,店宅务辖下的公屋有14626间,别墅有164所,空地有654段。如果以东京常住人口20万户(100万人)、每户需要住房一间计算(古人说的一间房,不是指一个房间,而是指一开间),京师店宅务管理的公租房可以供应大约10%的东京人口居住。

这么多公屋是从哪里来的?主要有几个来源:一是政府在官地上建造的;二是政府出资购买的;三是罪犯被充公的房产;四是商民举借官债未能偿还而被没收的抵押物业;五是户绝入官的房产。这些物业都被纳入店宅务管辖,用于出租。

那么,店宅务公屋的租金高不高呢?《宋会要辑稿》收录有几份左右厢店宅务公屋数目及租金收入总额的数据,所以不难计算出北宋京城的公租房的租金水平。

天圣三年,京城店宅务辖下的公租房为26100间,当年的租金收入为134629贯,平均每间房屋的年租金为5贯多一点,月租为400多文钱(1贯约为1000文铜钱)。

对于东京的中低收入市民来说,每个月四五百文钱的房租又是否承受得起?根据多份宋代日工价样本,宋朝的一名中下层市民,不管是在官私手工业当雇工,还是给富贵人家当佣人,抑或是在城市摆个地摊做小生意,日收入基本上都在100~300文钱之间。而当时维持一名成年人基本温饱的日开支,大约是20文钱。每日15文钱上下的住房开支,相当于每天吃饭的费用,大致是市井细民日收入的十分之一,绝不算高。



徐渭没钱买房只能倒插门

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”,他还是中国“破魔大写意画派”创始人、“青藤画派”之鼻祖,更写过大量诗文,被誉为“有明一代才人”。

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。

与我们现代人一样,明朝时恋爱结婚也得问“有没有房”。徐渭家道中落,一日不如一日,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,就出去买了一套房。



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!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。

(综合华商报、北京青年报、北京日报、新京报)

