

□ 刘永加

在唐长安，房产租赁市场异常火爆，上到高官下到百姓都十分推崇。汴州开封人郑权，唐德宗时考中进士科，唐穆宗升任工部尚书，相当于今天的住建部长。可就这样一位权势赫赫的朝廷高官，“家属百人，无数亩之宅，僦屋以居”，就是说郑权一家老小百十来口，居然在京城长安没有自己的住房，也成了租房客。

大名鼎鼎的文豪韩愈听说后，很是慨叹：“可谓贵而能贫，为仁者不富之效也。”“住建部长”这样的高官都在租房子住，足可见长安房产租赁业会有多发达。



资料图片

“驻京办”也要租房

在皇皇大唐首都长安城里，为啥会出现高官都要租房住的现象呢？因为长安是国际化大都市，尤其是作为政治、经济、文化中心，汇聚了大量人口，最多时人口接近百万人。这就造成了长安城的土地和住房日趋紧张，再加上住宅分配不均，部分特权阶级和豪富占有大面积豪宅，建房空间被挤压。而且上层社会还流行在宅舍设置寺观的做法，又造成住宅减少，所以长安的房屋租赁业才那么发达。

于是，在长安城中，几乎是全民租房，官僚、商人、士子、普通民众，甚至胡人也加入了租房行列。在官僚阶层，地方官到京城租房的也很普遍，各地的都督、刺史、节度使为及时了解朝廷动向，也为上供、述职的方便，往往在京师设立进奏院，也就相当于今天的驻京办，他们会租房子设置这样的机构。据《唐会要》卷二十四《诸侯入朝》载，贞观十五年（641年）正月，太宗对待臣说：“顷闻都督、刺史、充考使至京师，皆赁房与商人杂居。既复礼不足，必是人多怨叹。”这个记载说明，各地官员在京城租房子设立“驻京办”的事情，引起了皇上的注意，为此，朝廷专门修建了三百多间官舍以供其使用居住。后来，这些官舍陆续被以各种理由卖了，到了唐中宗神龙年间已经全部卖完。各地进京官员只好又得租房子开“驻京办”。

租房既然成为常态，地方官调选到京同样也要自己租房。唐朝的铨选制度规定地方官任期结束后要到长安参加调选，这些地方官要携带家眷来到京城，等待铨选调任。他们大都在京城没有房产，铨选期间自然要赁房暂居。在一些史料

中，记载了不少地方官员来到京城租房子住的史实：官员程颜调选入长安“税居新昌里”，余干县尉王立调选“佣居大宁里”，李儋伯“元和初调选时，上都兴道里假居”，江陵监军使张特进“在坊郭税舍止焉”。这些官员进京后，纷纷选择合适的里坊租房安家。这其中所说的税居、佣居、假居、税舍都是指的租房。

白居易“京漂”二十年

像郑权一样的好多京官，他们也不在京城买置房产，而是赁宅居住。大书法家柳公权的哥哥柳公绰，曾官至兵部尚书，生活简朴，为人厚道，他也不轻易给家族购置房子。据《唐语林》载，柳公绰同族的后生柳应规担任水部员外郎，请求柳公绰替他在京城造一处住宅，柳公绰没有同意，回答说：“柳应规以儒素进身，始入省，便造新宅，殊不若且税居之为善也”，他认为以儒者的品德操行做官，刚刚进入官府，就打造新宅，为官太张扬，还不如暂且租房子居住为好。可见，在京城坐拥房产的人可不多，新官买房都嫌张扬。

大唐经历了安史之乱之后，长安被战火破坏严重，官员在京师供职而无第宅的情况就更多了。在《旧唐书·宪宗纪》中记载：“内侍省见管高品官白身，都四千六百一十八人，除官员一千六百九十六人外，其余单贫，无居室居止，宜每人加衣粮半分。”这个统计说明，大约有六成的京官没有自己的房产，靠租房子立身安命。其中任左拾遗的著名诗人白居易在京城租房经历也是十分典型的，他曾写下了《卜居》一诗，以抒其情怀：“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

高官百姓都推崇

唐代长安租房市场火爆

万。都计举者不过五七千人，并其童仆畜马，不当京师百分之一。”从这些记载中可以推断，当时长安城中应试的举子包括其随从，大致在五千人左右。为了有把握参加科考中榜，他们往往提前来到京城，一是为了熟悉环境，解考试行情，便于有针对性地准备考试；二是提前备考，所以他们不得不租房居住，挑价好的甚至赁一套独立的小院，以安心学习。

长安的租房市场管理

长安有这么多的租客，朝廷很清楚，所以常常会提供房源，来满足租客需求。唐朝建立后，接收了隋朝大量的国有房产和无主房产，再加上没收的罪臣房产，从而掌握了大量的房产资源。对这些房产，他们除拿出部分作为政府办公场所外，剩余部分用于出租，以增加政府收入。再就是一些收入高的京官，往往拥有数处住宅，这些平日里空闲的院落，他们也会拿出来对外出租，也丰富了出租房源。除此之外，长安有大量的寺院，僧众在解决了自身的住宿问题后，看到出租房屋收益比较大，便将剩余的空院拿来出租。白居易和元稹当年就曾在寺院租房，为了参加“国考”而备考。

随着长安房屋租赁业的发展，朝廷对租房市场的管理也随之跟进。长安的房屋租赁市场起初是自发形成的，管理也没有跟上，后来发展到一定程度时，朝廷才开始干预，在价格控制和违规扩建上都有了明确的管理机制。为了维护房屋租赁价格秩序，唐朝颁布了《禁赁店干利诏》：“南北街百官等，如闻昭应县两市及近场处，广造店铺……自今以后，其所赁店铺，每间月估不得过五百文。”也就是说朝廷开始使用行政命令的手段控制价格，从而稳定了租房价格，使市场上的房产交易得以有序进行。

另外，因为房屋租赁市场的繁荣，自然引发了一些人扩建房屋求利，就如同今日城中村不断加盖的现象一样。如此一来，会引发很多安全隐患。对此，唐各级政府出手严惩违规扩建行为，使政府实现了对房产源头的有效控制。唐代宗时出台行政法规：“诸坊市街曲，有侵街打墙、接檐造舍等。先处分一切不许，并令毁拆”。通俗地说就是，不许私搭乱建，违章建筑要拆除。

为了规范房屋租赁市场，便于解决房屋租赁中的纠纷，唐代还专门设立了负责房屋租赁的牙人，据《太平广记》卷二一《陈仲躬》载：“明且，忽有牙人叩户，兼领宅主来谒仲躬，便请移居，并夫役并足。未到斋时，前至立德坊一宅中。其大小价数，一如清化者。其牙人云：‘价值契本，一无遗缺。’并交割訖。”这是比较早记载牙人参与房产交易的史料。牙人又称牙保，在房屋租赁活动中主要担任中介和监察角色。具体办理房屋租赁中的事项，尤其是保证税收的足额上缴，同时也是为了避免欺诈行为，减少了这方面诉讼案件的发生。这些措施的推出，确保了唐代房屋租赁市场的健康有序运行与发展。

唐代“住建部长”郑权自己租房居住，说明他不讲面子看实际，更是租房居住也不丢人观念的体现；从另一个角度来说，官员们纷纷租房居住，也是有利于廉政建设的。

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。”白居易以诗人的亲身经历和感触，刻画出京官们租房生活的辛酸历程，活脱脱的“京漂”生活写照。

大诗人杜甫也曾是“京漂一族”的成员，一度把家属接到长安城南的下杜城。由于杜甫仅仅担任了左拾遗的小官，工资很低，是买不起长安房子的，只得租房住，即便是这样，不久还是因交不起房租而被迫将家迁移到长安东北郊区，寄居在县署公舍里。

商人和士子也是租房大户

在租房大军中，商人最为活跃，商人租赁分为经营性和居住性两种。据《太平广记》载：“先是西市秤行之南，有十余亩下坳潏汗之地……又酬钱三万……遂经度，造店二十间，当其要道，日收利数千。”这里记载的是商铺出租情况，这个叫窰义的商人买了一块小洼地，围着它做生意做火了，又造了二十间店面出租，因为在繁华市区，每日租金就是几千钱。除了租商铺做生意以外，很多商人为了便于经商也会租房子居住。

每年参加科考的大批举子从全国各地来到京城长安，他们也是租房大军的重要成员。据《通典·选举三》载：“开元以后，四海晏清，士无贤不肖，耻不以文章达。其应诏而举者，多则二千人，少犹不减千人。”《太平广记·薛保逊》也载：“太和中，贡士不下千余人。”韩愈在贞元十九年（803年）《论今年权停举选状》中也称：“今京师之人，不啻百