

# 住在民国

## 北京房地产旧事（1912—1949）

○ 唐博 著

一座既熟悉又陌生的北京城

一段民国时代关于房子的精彩故事

一个时代的房地产发展和房价起伏历程

的名词：保障房、交契税、

涨房租、基准地价、限价政策、房产中介……

今天有的，民国时代也有。



# 住在民国

北京房地产旧事 (1912—1949)

○唐博 著

山西出版传媒集团  
山西教育出版社

## 图书在版编目 ( C I P ) 数据

住在民国:北京房地产旧事(1912-1949)/唐博  
著. — 太原:山西教育出版社, 2015.3  
ISBN 978-7-5440-7495-7  
I. ①住… II. ①唐… III. ①房地产业—经济史—北  
京市—1912~1949 IV. ①F299.29  
中国版本图书馆CIP数据核字(2014)第284726号

---

住在民国:北京房地产旧事(1912-1949)

唐 博 著

出 版 人 雷俊林  
策 划 人 孙 轶  
责任编辑 任小明  
特约编辑 杜厚勤  
装帧设计 李金刚

---

出版发行 山西出版传媒集团·山西教育出版社  
(太原市水西门街馒头巷7号 邮编 030002)  
印 装 山东临沂新华印刷物流集团有限责任公司  
开 本 787×960 1/16  
印 张 18.25  
字 数 200千字  
版 次 2015年3月第1版 2015年3月第1次印刷  
书 号 ISBN 978-7-5440-7495-7  
定 价 35.00元

---

如发现印装质量问题,影响阅读,请与印刷厂联系调换。电话:0539-2925680

## 引子

2013年初秋的一个下午，忙完公务的我离开单位，踏上了前往北京东城的地铁。目的地——东四八条39号。

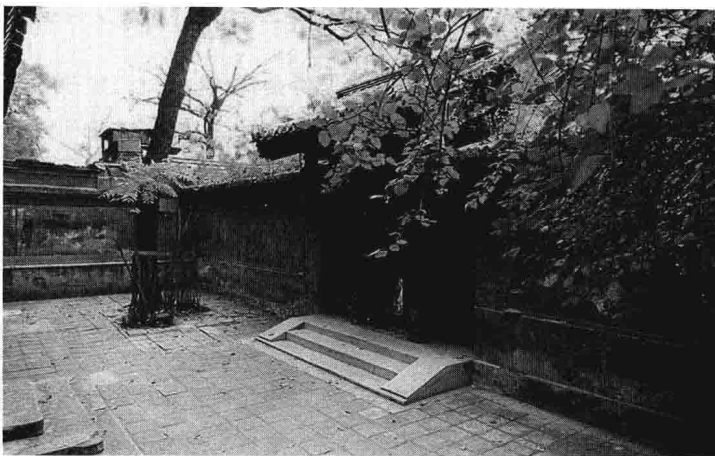
离开5号线张自忠路站，从东南口走上地面。街道依旧车水马龙，店铺依旧鳞次栉比，路人依旧行色匆匆。

沿着东四北大街向南走上百十米，迎面有个不起眼的路牌——东四八条。

我知道，东四北大街东侧，分布着14个以“东四×条”命名的胡同。其中的东四十条，被拓宽改造成八车道的平安大街，将这14条胡同硬生生地拆成了两个组团。

走进东四八条，外面的喧闹顿时从耳畔消失。宁静取代了一切，让心情迅速平和，节奏也跟着慢了下来。放学的孩子们，围在胡同口的小店买零

位于东四八条71号的叶圣陶故居，原先是清朝一位管宫廷门帘的官员自建的宅院，新中国成立后分给叶老居住。在这里，叶圣陶先生创作了大量作品，分别收入《叶圣陶童话选》《叶圣陶散文甲集》《叶圣陶散文乙集》等。1986年，这里被列为东城区文物保护单位。院里居住的多家住户，既有叶老的家属，也有当年的保姆的后人。



食，硕大的老树用它宽广的臂膀和枝叶，给孩子们遮点阳光；三三两两的游客，会凑到小店旁边的饭馆喝啤酒、吃烤串，好不自在；胡同两侧的四合院里，时不时飘出炒菜的香味，让人禁不住食欲大开。

东四八条，名气比不得同在东城的簋街（东直门内小街）、南锣鼓巷，但特色也不少。明朝正统年间，胡同中部北侧建有正觉寺，因而得名。万历年间的大宦官冯保，还在胡同里奉旨修建了承恩寺。新中国成立后，教育家叶圣陶先生就住在71号院。里面的两株海棠树，见证了叶老探讨学问、笔耕不辍的那段岁月往事。每逢春天，挂满枝头的粉红色海棠花，或许曾给叶老带来些许创作灵感。

有年头，有名人，有文化韵味，这就足够了。

在胡同里走了许久，终于看到了39号院的门牌。

门楼不大，砖雕完好；院门斑驳，但很有沧桑感。跨过门槛，绕过影壁，扑面而来的的是一个十几步见方的小院。半边的凉棚架子上满是藤蔓，成熟的丝瓜垂在半空。坐在棚下，支起小桌，几个人围坐一起，吃水果，品茗茶，谈学术，聊家常，很放松，很惬意。跟多数四合院一样，这座院落里，也有一株上岁数的老树，用它结实的臂膀，加些绿意，加些清凉。

这就是北京旧城的老宅，虽然还不够古色古香，但足以令人心驰神往。我不禁想起了张恨水先生在《五月的北平》中的一段精彩描述：

北平的房子，大概都是四合院。这个院子，就可以雄视全国建筑。洋楼带花园，这是最令人羡慕的新式住房。可是在北平人看来，那太不算一回事了。北平所谓大宅门，哪家不是七八上下十个院子？哪个院子里不是花果扶疏？这且不谈，就是中产之家，除了大院一个，总还有一两个小院相配合。这些院子里，除了石榴树、金鱼缸，到了春深，家家由屋里度过寒冬搬出来。而院子里的树木，如丁香、西府海棠、藤萝架、葡萄架、垂柳、洋槐、刺槐、枣树、榆树、山桃、珍珠梅、榆叶梅，也都成人家普通的栽植物，这时，都次第的开过花了。尤其槐树，不分大街小巷，不分何种人家，到处都栽着有。在五月里，你如登景山之颠，对北平城作个鸟瞰，你就看到北平市房全参差在绿海里。这绿海就大部分是



槐树造成的。

遗憾的是，在推土机与大大的“拆”字大行其道的今天，被保存下来的胡同和四合院已经越来越少。官方划定的北京旧城历史文化保护区，加上文物保护单位保护范围及其建设控制地带，约占旧城总面积的42%。剩下的胡同和院落，在危旧房改造的浪潮中，或陆续消失，或改头换面。生活在那里的居民，也将逐渐离去，迁往郊区。

拆掉的，当然可惜。保留下来的，就显得弥足珍贵，甚至价值连城。

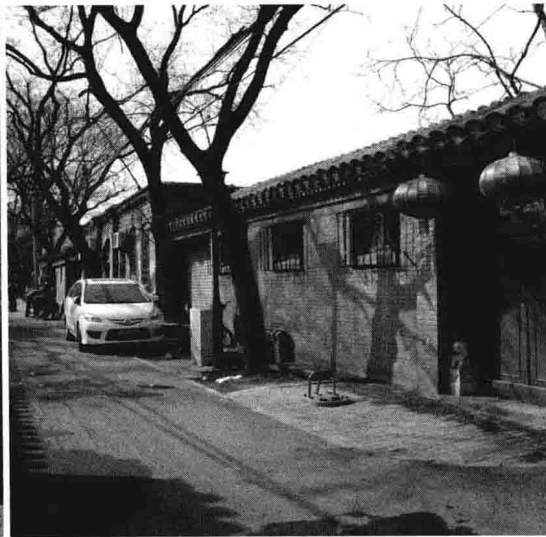
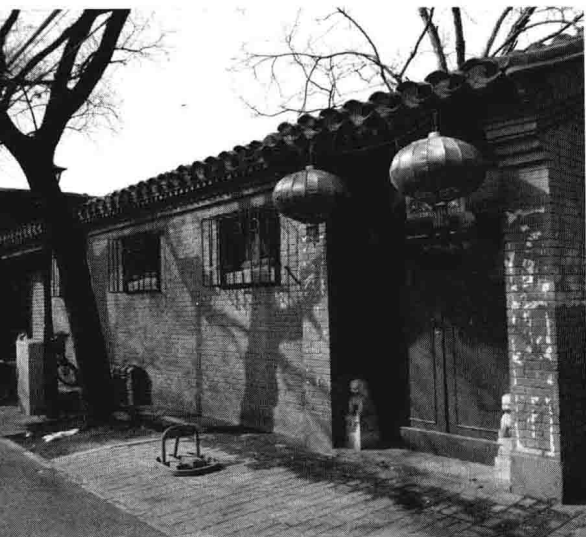
坐在小院里，有人指着那几间厢房问我：这样的院子，如果放在民国，用多少钱可以租得起一间房？

“你猜猜？”我习惯性地反问。

只见他摇摇头：“我真的猜不出，你还是别卖关子了。”

好吧，我伸出了两根指头。这就是答案。

“两块大洋？”他诧异地问。



东四八条。巷子深处的39号院，是个砥砺思想、交流沟通、触碰火花的好去处。

我点了点头。

“那要是买下来呢？”

我笑了笑，没有作答。

“在当时，两块大洋是个什么样的概念？什么样的人能买得起或者租得起这样的院子？这样的价钱，会不会给他们带来生活上的负担呢？民国时期有没有‘房奴’呢？”

我忍不住蹦出一句：“你的问题太多了，三言两语说不清楚。”

是的，在北京的旧城，每一所宅子，都会经历多次的倒手和租售；每一所宅子，自然都有它的传说和故事，自然会留下许多耐人寻味的历史记忆。市场的变化瞬息万变，租售的价钱也会随行就市，不同职业不同身份的人，在不同的年代，对房子问题的看法也千差万别，不能一概而论。

然而，可以肯定的是，民国北京城的住宅，是一个载体，是一面镜子，是当时北京人日常生活的一部分，是民国北京城市生活状态的一个侧面。住上房，住好房，甚至成为当时不少北京人一辈子的梦想。

于是，我想用这本小书，讲讲民国北京的房市，讲讲当时北京人在房子上发生的那些事。

## 目 录

引 子 / 1

引 言 / 1

### 包分配引发的悲喜剧：旗人住宅的兴亡

包分配的美好时代 / 2

私人买卖：从地下到公开 / 5

“旗民交产”应运而生 / 8

一地鸡毛：旗人住宅的衰亡 / 12

### 旧瓶装新酒：千年古都的巨变

新市区：城市规划革命 / 20

走向近代：市政设施的更新 / 33

样式、观念、习惯：这里的革命静悄悄 / 43

### 房地产：一个行业的蜕变与新生

从传统到近代：房地产行业的蜕变 / 60

掮客的天下 / 70

教会地产：京城房地产市场的怪胎 / 75



## 看得见的手：立法与干预

——有规矩，才有方圆：房地产的立法与交易 / 83

平均地权：从学说立法 / 83

住房交易：过程、角色和文本 / 91

## 频繁出招的政府干预

到底要收多少税 / 112

## 直来直去的调控：行政管理与价格干预

设机构、立章法，捋顺关系：行政管理初具规模 / 128

头疼医头，脚疼医脚：治标不治本的价格干预 / 129

不容突破的底线：房基线和建筑管制 / 134

## 房价，房价，还是房价

民国北京的房价经历了怎样的波动 / 138

## 谁能影响京城的房价

实习生的高论 / 146

更重要的因素 / 153

## 房价与平民的日常生活

住得足够宽敞：大学教员的悠然岁月 / 160

住得紧紧张张：手工业者和小学教员的拮据生活 / 164

住在贫民窟里：各行各业的辛酸穷人 / 169

住得无家可归：落单的学生、单身人力车夫和城市贫民 / 173

## 看国民政府怎样调控房价

危机骤起 / 180

开药方，打房价 / 188

## 平民住宅：民国也有保障房

“城市病”催生平民住宅 / 207

北平也建保障房：天桥、东直门的“平民住宅” / 223

## 附录

一、20世纪20~40年代报刊广告上的房屋租售报价 / 241

二、北京市档案馆馆藏近代北京（北平）城区部分住宅租售成交价 / 268

三、外五区的租房价格案例 / 272

四、天桥平民住宅承租人情况一览表（1939年11月数据） / 275

## 参考文献

## 后 记

## 引言

清宣统三年十二月二十五日（1912年2月12日），北京紫禁城。

再过六天，就是农历新年了，小皇帝也将迎来他登基的第四个年头，尽管还有些懵懂无知，但也似乎觉察到，这个寒冷的早晨所发生的事，对他的人生意味着什么。

隆裕太后牵着六岁的溥仪来到养心殿，举行了最后一次朝见仪式。与其说是会见大臣，不如说是政权交接。听完逊位诏书，大臣们默不作声，唯闻太后小声啜泣。在政客和军人咄咄逼人的反复博弈下，延续275年的清王朝就这样走到了终点。以袁世凯为首的北洋政府接过权杖，开始主宰中国。从这一年起，北京由清朝的都城，变成了中华民国的首都。

1928年6月，国民政府二次北伐攻占北京，张作霖退出华北。从这一刻起，北京不仅失去了首都的地位，而且更名为北平特别市。1937年7月，全面抗战爆发，北平沦陷，开始了长达八年的日伪统治时期。日伪当局将北平更名为北京。1945年，抗战胜利，北京光复，再次更名为北平，直至1949年和平解放。

城还是那个城，但清王朝倒了，住在城里，吃惯了朝廷皇粮的旗人们怎么办？这个曾经占尽各种福利和特权的阶层，以及他们拥有的房产，会面临怎样的命运呢？他们的变化，将给这座城市带来怎样的影响呢？

让我们从头说起。

## 包分配引发的悲喜剧： 旗人住宅的兴亡

### 包分配的美好时代

清顺治元年（1644年）三月，中原烽火，政局骤变。崇祯自缢，闯王进京。不久，李自成在山海关战败，匆匆撤退。清军的铁骑随即占领北京。

清军入城之后，很快就实施了一项极端政策——将祖祖辈辈住在内城的汉族百姓，强行驱赶到外城居住。腾出的大批内城房屋，则成了旗人们的新战利品。一个属于旗人的住房包分配的美好时代开始了。

#### 1. 房子怎么分？

在当时，满族人实施的军事和社会组织形式是八旗制度，其中对战利品的分配有明确原则：第一，八家均分；第二，按等级分配。住房也不例外。

据说，八旗日常驻防的方位，是按照阴阳五行来安排的：

——黄色代表土，北边代表水，土能挡水，所以正黄旗和镶黄旗分别驻防城北的德胜门内和安定门内。

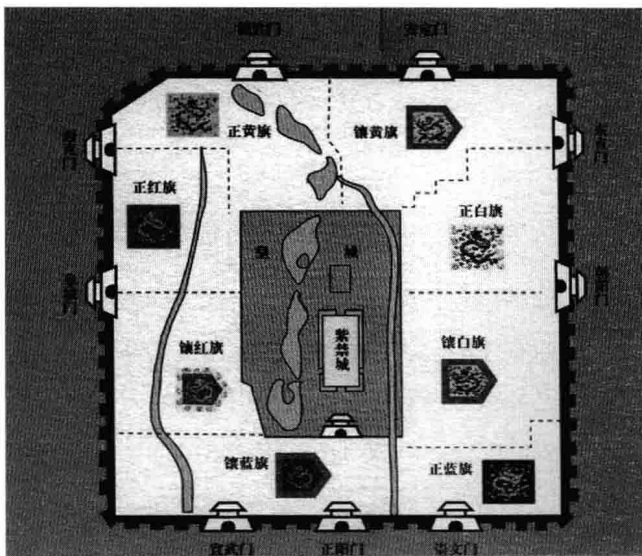
——白色代表金，东边代表木，金能降木，所以正白旗和镶白旗分别驻防城东的东直门内和朝阳门内。

——红色代表火，西边代表金，火能克金，所以正红旗和镶红旗分别驻防城西的西直门内和阜成门内。

——蓝色代表水，南边代表火，水能灭火，所以正蓝旗和镶蓝旗驻防城南的崇文门内和宣武门内。

这样的分配方式，一张一合、一伸一缩、一物降一物，把当时满族对自然现象和神灵的崇拜展现得淋漓尽致。

不管怎么样，八旗将士及其家属按照各自驻防方位瓜分了内城的地盘。



清前期满洲八旗在北京的势力范围。

于是，各旗很快就在各自的地盘里分配战利品，包括住房。分配原则都按等级来，即官越大，分得越多；官越小，分得越少。满洲王公贵族入住明代勋戚留下的宅院，其他人基本上是按照官阶高低，享受相应的住房待遇：

“一品官给房二十间，二品官给房十五间，三品官给房十二间，四品官给房十间，五品官给房七间，六品、七品官给房四间，八品官给房三间，拨什库、摆牙喇、披甲给房二间。”<sup>[1]</sup>当然，住这样的房子，不用交房租，也不

〔1〕 拨什库、摆牙喇，都是清代官职的满文称呼。如果翻译成汉文，前者是领催，负责管理本旗之内的文书、庶务；后者是清王朝前身后金国的精锐部队，后来多数归入“护军”，给皇帝和王公贵族当侍卫，有时也参加攻城作战。“披甲”即披甲人的简称，主要是投降清朝后披甲上阵征战的人，地位低于一般军人，高于奴隶。这样看来，拨什库、摆牙喇、披甲的社会地位都不高，但相对于奴隶，还具有参加财产和战利品分配的资格。

用自费装修，一切都由朝廷安排好，拎包来住就行。

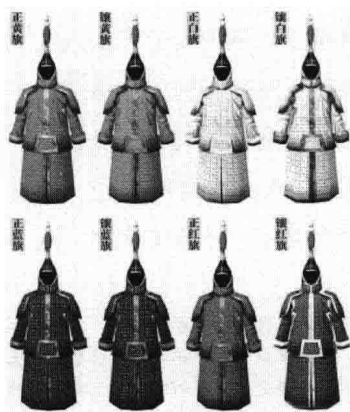
清代初年，满族人究竟在北京城内圈占了多少房屋？清廷始终没有透露，我们只能从顺治年间八旗“定甲八万”的说法，按照最低配额每人2间计，约有16万间。然而，很多人的地位高于拨什库、摆牙喇、披甲，因而实际分配出去的房屋数量远多于此。

除了房屋之外，旗人还可以无偿享受禄米、俸银、田产等待遇，可以说是吃穿不愁。而且官爵越高，待遇越厚。这些待遇，同级别的汉人享受不到。

## 2. 新增旗人住在哪？

到17世纪末，清朝的统治逐渐稳定，经济开始恢复，迁入内城的旗人增多，旗人家庭人口膨胀，内城原有住房已不够分配。按照清廷的规矩，汉人与旗人是不能杂居的，而汉人已经被驱赶到了外城，没房子的旗人不可能跟过去，找房子。于是，新增旗人的吃住，就成了清朝统治者颇为伤脑筋的难题。康熙君臣绞尽脑汁，想了两个办法：

——康熙三十五年（1696年），清廷特地“于城之外，按各旗方位，每旗各造屋二千间”，总共造房1.6万间。



满族的服饰。

——在郊区圆明园等皇家园林周围，建设大量旗营房，供健锐营、圆明园护军营、火器营（简称“外三营”）兵民居住，兼有护卫皇家园林的功能。火器营“住房一律青砖盖瓦，平房朝阳，方砖铺地，院墙以西山特产虎皮石砌成，都有前大后小的院子”。护军营在内城分方位驻扎，房屋有四合院式，也有三合房或排房。

这两个办法，都是扩大供给的思路，康熙君臣抱定了这样的理念：只要是旗人，都是大清嫡系，享受免费住房的福利是天经地义的。朝廷在这方面不能打折扣，只能到处找地盖房，这种无偿分配的住房，统称为旗人住宅。它是只针对旗人群体的社会福利和住房保障形式。需要强调的是，这种福利和保障仅限于建设和分配，不负责维护和保养。《八旗营房租户应守规则》就规定：“每年如有修理之处，应归该租户自行办理，本部概不发款协济。”

## 私人买卖：从地下到公开

### 1. 禁令森严

旗人住宅，是由国家通过左右翼统领衙门统一调拨，无偿分配给旗人兵民的。旗人只有居住权，而没有所有权和处置权。即便想改善住房，也不能去外城购买汉人的私宅，更不能把旗人住宅卖给汉人或者别的旗人。为此，清廷三令五申，严禁“旗民交产”或“越旗交产”。

顺治七年（1650年），清廷颁布法令：“民间土地房屋，禁止满洲置买。”顺治十八年（1661年）重申该法令，强调如有旗人购买民间私有住宅，所买房屋“尽行入官”，“买者卖者，一并治罪”。《大清会典》明确规定，“凡旗地，禁其私典私卖者，犯令则入官”。

这样的规定，既体现了旗人住宅的国有属性，又从制度上将旗人禁锢在旗籍，世代当兵，加强对其户籍和人身控制。

至于被驱赶到外城的汉族百姓，清廷通过征收契税的方式，承认其拥有住房私有权，允许其住房自由交易。这样，就北京的內城和外城，形成了住宅国有、私有并存，旗人保障、汉人不保障的奇特景观。这就是清廷“以汉治汉，以旗治旗”政策在住房领域的体现。

## 2. 世道变了

清军入关之初，八旗兵民只是将弓弩、甲冑、奴婢、牲口等视为私产，尚未意识到土地以及住房背后蕴藏的巨大财富；旗人的生活待遇优厚，还不至于到卖房谋生的地步；旗人对汉人的防范之心很强，不愿涉足汉人居住区。因此，禁止旗人住宅买卖的政策一时还行得通。然而，时间一长，情况就变了：

——国家承平日久，社会经济发展，旗人对于“私有财产”的认知也在变化，既然土地、住宅都是朝廷分给我的，时间一长，也就视同“私产”了。

——多数旗人除了打仗，没有士农工商等一技之长，一旦天下太平，不再打仗，就没了立战功、得封赏的机会，只能坐吃俸禄，一旦家道中落、遭遇天灾或子孙分家，难免陷于破产境地，不得不私自出卖出典田宅，以求果腹。

——康熙后期以来，中国社会步入盛世，人口增长迅速，官府掌控的房源紧缺，新增旗人面临无房可分的困境。

——清初为兴建和扩建勋戚宅邸，住在其周边的无权无势的旗人百姓，难免面临住宅被征用或拆毁的噩运。连康熙帝也认为，“汉军旗人住关厢者甚多，向以为禁，似乎不当。今皆令其內城居住，则汉军富者一人得住数家之房，将使满洲贫者不得住房”。“八旗大臣、庶官、富家，每造房舍，辄兼数十贫人之产”。弱肉强食，不仅存在于满汉之间，在旗人社会内部也司空见惯。

没房的旗人，面对越来越不靠谱的官府分配政策，只有靠自己荷包里的



银两去买房。然而，在没有现代金融信贷体系支持的情况下，全款买得起房的旗人终归是少数。有房的旗人，如果生活困顿到揭不开锅的地步，恐怕就要考虑典卖房屋了。

清代的房契分为红契和白契两种。虽然都属于买卖合同书，但红契是经官府报批和缴纳契税，从而盖了官府红印的；白契只有买卖双方私相授受的白纸黑字，因为没向官府报批和缴纳契税，官府当然也不会盖章。很显然，前者受官府承认而后者不受。然而，现实的情况是白契比比皆是。这说明，官府虽然不承认旗人住宅私相交易的合法性，但根本拦不住。

### 3. 放松管制三步走

在中国历史上，清王朝算是比较务实的朝代，对于变化的形势有着较强的适应力。面对这样的客观现实，清廷开始逐渐放松对于旗人住宅的管制政策，尽管松动的过程还扭扭捏捏，并不情愿，但至少不是抱残守缺，



清朝鼎盛时期的三位皇帝：康熙（左图）、雍正（中图）、乾隆（右图）。这是三位勤勉、聪慧而又性格各异的君主。在他们祖孙三代的悉心治理下，清王朝从一个初入中原的少数民族政权，逐渐成为得到当时多数汉族士民认可的大一统封建王朝。他们所开创的康乾盛世，是中国封建社会的末日辉煌，无论是经济总量，还是影响力，都在全球首屈一指。然而，面对与他们同宗同族的百万旗人的生计困难，这三位皇帝虽然想了很多办法，但却收效甚微。