

主 编：徐向明
副主编：刘振华 葛星明



扬州房地产发展文存



◎ 葛星明 编

青春
老城

Qing Chun Lao Cheng

南京出版社



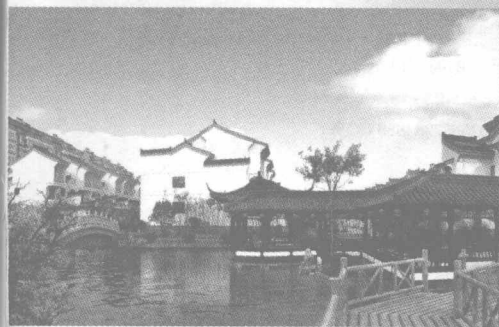
主 编：徐向明
副主编：刘振华 葛星明

扬州房地产发展文存

◎ 葛星明 编

青春 老城

Qing Chun Lao Cheng



南京出版社

图书在版编目 (C I P) 数据

青春老城 / 徐向明主编. —南京: 南京出版社, 2009. 2
(2008扬州房地产发展文存)
ISBN 978-7-80718-461-4

I. 青… II. 徐… III. 城市史: 建筑史 —扬州市 IV.
TU-098.12

中国版本图书馆CIP数据核字 (2009) 第005949号

丛 书 名 2008扬州房地产发展文存

主 编 徐向明

出版发行 南京出版社

社 址: 南京市成贤街43号3号楼 邮编: 210018

网 址: <http://www.njpbs.com> <http://www.njpbs.net>

联系电话: 025-83283871 (营销) 025-83283883 (编务)

电子信箱: webmaster@njpbs.com

责任编辑 许小彦

装帧设计 葛玉峰

排 版 李元东

印 刷 扬州市机关彩印中心

开 本 880×1230毫米 1/32

印 张 31.75

字 数 955千字

版 次 2009年2月第1版

印 次 2009年2月第1次印刷

书 号 ISBN 978-7-80718-461-4

定 价 80.00元

序

王根宝

《扬州晚报》每周编辑出版的《楼市周刊》，由于注重本土性、专业性和实用性，同时又具有一定的文化品味，受到读者欢迎和扬州房地产业内人士的认可。岁末，扬州晚报房地产发展研究所的同志，将《楼市周刊》一年多来的稿件进行梳理遴选，编辑出版《2008扬州房地产发展文存》丛书，奉献给读者和房地产专业人士，鉴以往、知来者。我对这套丛书的正式出版表示祝贺！

今年是我国改革开放30周年，若谈改革开放给人民群众生活带来的变化，“住”是一个大项。实行住房制度改革以后，由于房屋产权制度发生根本变化，城镇职工私人购房的积极性充分释放，住房私有化比例大幅提高。目前，扬州市区职工家庭拥有私人住房率高达97.3%，人均住房面积从1998年的不足8平方米，上升到2007年的34.2平方米，户均住房面积达到96.2平方米。不仅住房面积扩大了，而且房屋质量、功能配套、居住环境都有了很大的提高和改善。在获得“联合国人居奖”之后，扬州的房地产市场更加趋于活跃，“人生只合扬州居”成为许多外地人心中的梦想。

2008年下半年以来，扬州房地产行业进入新的调整期。但由于城市化的推进和经济的发展，广大市民改善住房、提高生活质量的需求仍然十分强劲。随着国家一系列利好政策的出台，以及扬州地方配套政策的启动，扬州房地产市场依然看好。

作为本地主流新闻媒体，《扬州晚报》有责任地向广大读者传递房地产业真实而理性的声音，他们在办好《楼市周刊》、《扬州楼市画刊》、《扬州地产通讯》等专业服务媒介外，又独辟蹊径，通过结集出书方式，开辟了媒体加强服务扬州房地产发展的新平台。丛书《2008扬州房地产发展文存》，分别由《青春老城》、《楼市论剑》、《看房日记》三册书组成，它们囊括了过去一年多扬州房地产众多业内、业外人士的智慧 and 业绩，其中，既有历史的深度和人文的趣味，又有鲜明的观点与强烈的时代精神，读了启人深思、令人振奋。

我衷心祝愿报业传媒与房地产业更好地联手，共同营造促进房地产业健康稳定发展的氛围，为建设更加富裕、文明、秀美、和谐、法治的新扬州，做出新的贡献！

（作者系扬州日报社党委书记、社长）

目 录 Content

第一章 扬州老城分类档案

第一节 扬州百年老墙解读.....	002
第二节 扬州百年传统民居屋面解读.....	019
第三节 扬州百年民居内观解读.....	022
第四节 扬州百年柱础解读.....	028
第五节 扬州百年铺地解读.....	031

第二章 扬州老街巷演义

第一回 珠联璧合昭天下 新旧两城分斗箕.....	035
第二回 教场街巷蕴奇妙 斗箕相生自天成.....	038
第三回 窄巷厚墙砖石路 寻常去处新话题.....	041
第四回 水字墙边说水仓 擒魔斗法论消防.....	044
第五回 老太高招除郁闷 邻里交往探缘由.....	047
第六回 街巷生活真情在 来往人家是近邻.....	050
第七回 纵横千年话街市 引领风骚是扬州.....	052
第八回 各行各业街市处 千姿百态妙趣生.....	054
第九回 百年沧桑格局变 西边商场东边街.....	056
第十回 神奇活力教场街 众因首推“街道群”.....	058
第十一回 寻常街巷小生意 百姓生计大课题.....	061
第十二回 热炒老街摇钱树 冷评旅游说复兴.....	064

第三章 读砖记

第一回 抚砖遥想吴王城 ——读“北门壁”汉砖.....	068
第二回 汉瓦当文 延年益寿 ——读陕西“与华无极”、“仁义自成”汉瓦.....	071
第三回 巡游四处保佑一方 ——读“游奕”唐砖.....	074

Content

目
录

第四回 唐城也由砖瓦筑	
——读“城东密王监制”唐瓦	077
第五回 烟消八百载 犹见一方砖	
——读“敢勇军”宋砖	080
第六回 当年鏖战急 尚听鼙鼓声	
——读“镇江前军”宋砖	083
第七回 神州何处银铸城	
——读“淮安州”宋砖	086
第八回 夺我十家产 筑尔一佳城	
——读“常州府”明南京城砖	089
第九回 谁铸青砖砌高墙	
——读“密户翁十三”明砖	092
第十回 淮左有名都	
——读“淮”字明砖	095
第十一回 八咏楼头说金华	
——读“城砖”金华古砖	098
第十二回 遥想湘西凤凰城	
——读“城砖”凤凰古砖	101
第十三回 朝廷之命 钦定之工	
——读“钦工”清砖	104
第十四回 何人祝寿留此砖	
——读“□□寿典”清砖	107
第十五回 往事无痕赖此砖	
——读“万寿宫”清砖	110
第十六回 道光二十六年	
——读“道光二十六年八月”清砖	113
第十七回 一手评《聊斋》 一手抗英夷	
——读“两淮盐运使但监造”清砖	116
第十八回 高墙岂可挡西风	
——读“两淮运司江□重修”清砖	119
第十九回 天国烽火尚留痕	
——读“太平天国”瓦铭	122
第二十回 共和热血今犹红	
——读“五色旗”民国砖	125

第四章 老扬州安居谈

第一节 扬州街巷和庄台地名趣谈	129
第二节 老扬州的民居结构琐记	132
第三节 扬州建房风俗杂记	134
第四节 住房租赁、买卖和迁徙习俗	138
第五节 趣谈市肆、市招、市声和捎喻	141
第六节 防火、救火旧俗回顾	144
第七节 扬州人养鸟趣谈	148
第八节 老扬州的人生礼仪习俗	151

第五章 楼市杂记

从苏州的七里山塘想到扬州的小秦淮	156
无锡运河南长街的启示	160
抢救、传承扬派古建筑装修、雕饰的建议	164
关于东关街办老屋藏品所列画家资料一览	166
里运河堤漫话	172
谜中说“屋”	177
平园忆旧	179
蜀冈侧畔赏佳居	181
读《老房子·房契》有感	185
同光年间扬州老城区地皮价之涨势	188
解放前扬州商民楼房	191

第六章 文学与地产

《金瓶梅》与房地产交易	196
从《儒林外史》看清代社会群体的住房差异	
——一部不朽的文学巨著	199
浓郁的四合院情愫	202

杜甫崇高的人文情怀	205
《红楼梦》讲述的房地产故事	208
沈三白与陈芸娘的住房变迁	211
《人之窝》诠释住房理念	213
皮五辣子：从租房到买豪宅	215
“雅舍”居大不易	
——梁实秋和他居住过的“雅舍”	217
丰子恺和他的缘缘堂	220
朱自清笔下的《房东太太》	223

第七章 设计师论坛

扬州的古城保护之路	227
探寻扬州古城保护之路	230
古运河成就了我的设计理念	233
东南西北的“城”	236
两堤花柳全依水 一路楼台直到山	
——唐郡的设计构思	238
扬州的城市交通：问题与对策	242

第八章 走出扬州

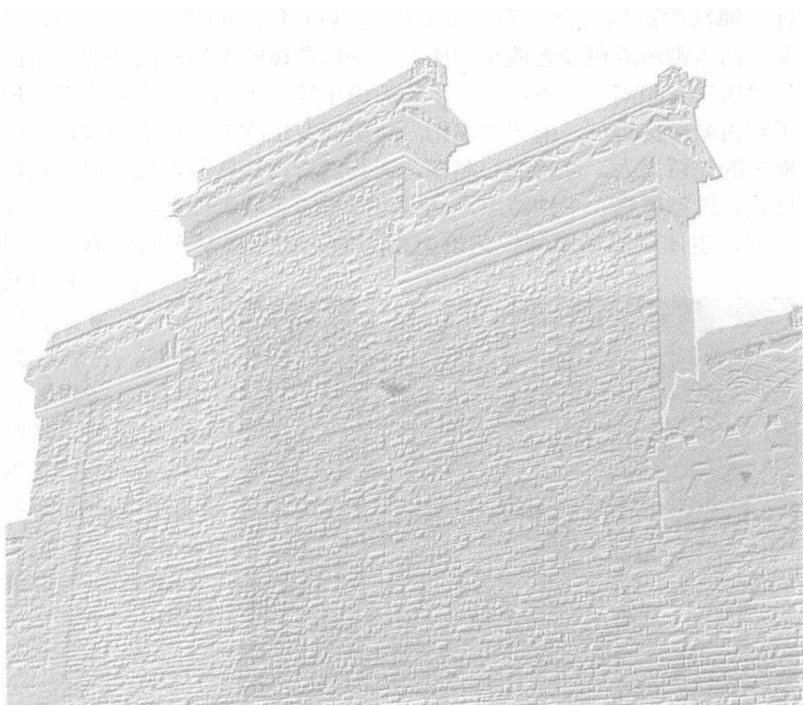
宝岛楼市纪行	246
旅游地产支撑下的一片天空	248
浙江楼盘考察散记	250
欧洲三国行趣闻	253
京城之别样楼盘	256
杭州人居展新亮点	259
“花园之国”的地产走势	261
南方商业地产的启示	264
参观上海万科物业有感	265

新加坡楼市行.....	267
义乌市场体验之旅	270
扬州房产，北京的翻版	274
物业管理收费“酬金制”与“包干制”	277
扬州房地产向深圳学些什么？	280
以发展的名义见证扬州楼市	284
盐城、淮安物管创新举措	287
行业细分与理念创新	289
日照教授花园 百舸争流水云间	292
深圳——地产业的发轫之地	295
我想有个家	
——漫话美国人的“住”之一	297
安得广厦千万间	
——漫话美国人的“住”之二	299
一个不需要华丽的地方	
——漫话美国人的“住”之三	303
绿色的小木屋	
——漫话美国人的“住”之四	306
家的大环境	
——漫话美国人的“住”之五	310
江南别墅印象	314
“长乐客栈”：看得见历史的房间	
——扬州首家民居式主题酒店苏、沪考察记	316
杭州社区商铺是“香饽饽”	319
金陵高档社区踩盘行	321
欧美记行	323

第一章

扬州老城分类档案

赵立昌



第一节

扬州百年老墙解读

扬州房地产业发展文存

青春老城

扬州民居老墙及其价值

朋友，无论你是扬州人、外地人，还是外国人，当你走进扬州历史文化名城，徜徉在纵横交错的老街，串游七弯八绕的深巷，寻觅栋宇鳞次的高墙大屋，看到最多的是具有扬州地方特色的青砖、青灰、清水砌筑的斑驳老墙和门楼。正是这些斑驳老墙和门楼镌刻了扬州“唐宋元明清，从古看到今”的历史年轮。不知不觉引起你对扬州千年古城历史钩沉，追寻老墙和门楼里面发生的陈年往事旧闻，缅怀逝去的先哲先人。你若细心观察，细心赏析古朴斑驳老墙砖料、砌筑形式、造型风格、个性特点，从中可以看出老墙不但镌刻了历史史证价值，也体现当年匠师技艺价值和鲜为人知的科学实用价值。同时

还可看出扬州城市历史演变的原真性、古城风貌保护的完整性、今人生活的延续性。这些都可带动当今的旅游经济价值。不妨由我就此一一说给你听。



广陵古城

一、老墙的史证价值

老墙历史的史证价值主要是折射出扬州这座历史文化名城发展中家事、国事、天下事的历史信息，是留下当朝、当年、当时的政治、经济、军事、文化、民俗等诸方面的史实斑斑痕迹的有形物质。

首先，我们来看看今年三四月份刚刚开发整治对外开放的具有千年之久的南门遗址。在其西侧南门外街北端有“迎熏桥”（迎熏，取其“南风之熏兮，可以解吾民之愠兮”之意。此桥曾为军事防御可活动的木头吊桥，后改为砖拱桥）。桥北旁至今还遗存一段残墙断壁，从其被历史年轮磨损、风化、剥落的沧桑痕迹，以及当年匠人砌筑“一顺一丁”形式上推测，保守地说，至少也有大几百年的历史了。从砖料的尺度来看，远远大于古代衙门、府第、民居用的砖料尺寸，可断定是属于军事防御墙垣专用砖，扬州人俗称之为城墙砖。其实扬州博物馆收藏和民间散落的城墙砖很多，有的城墙砖上还镌刻了建造年代、产地，甚至盐运使的名字，这都见证了老墙的史证价值。

在南门遗址内显露出唐宋元明清年代城城叠砌的老城墙脚，是佐证考古界誉为一千多年“中国古代城门通史”的实例，可见其史证价值有多大。

顺便在此补充一句，负责实施此南门遗址保护工程的相关部门，保护了历史信息的真实性，而非拆除真古董再造假古董，可嘉！

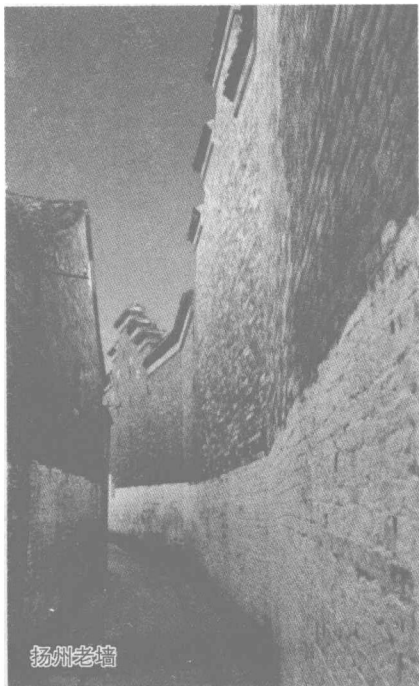


然后，我们再来看看老城内数十处盐商大宅门遗存。从康山街到南河下一千多米老街，被扬州人称为清代盐商豪宅一条街。幢幢毗连、鳞次栉比的深宅大院，大屋高墙围垣，给人感觉有蜿蜒深远、高耸森严不尽、宛如城郭之威势，不但显示了当年盐商大贾的经济实力，也见证了扬州古城当年的繁华景象和匠人砌筑墙体的考究程度。

在扬州古城中看得最多的是青灰、清水砌筑的乱砖老墙。其古朴简洁、规整划一，用扬州人俗话说“砌得有板有眼的”，也就是砌的“功夫”到家了。其实当年砖料烧制出来的都是整砖，当年都是用整砖砌墙，由于历史、战乱等诸方面的原因，造成乱砖墙很多。所以说，乱砖墙最能见证扬州的悠久历史了。

二、老墙的技艺价值

说到扬州老墙的技艺价值，首先有必要简述一下老墙的历史起源、演变、发展过程。起源最早的实体墙是土墙、版筑墙（即两旁边用板夹起来，然后用“干拌”好的土填入板框内分层夯实）。据考证，早在殷商朝代，宫室、墓葬就有版筑的夯土墙。春秋末年，吴王夫差于公元前486年在蜀冈上所筑的邗城即是夯土墙。我们今天在蜀冈观音山一带唐城遗址城墙脚仍可见夯土墙的遗址。出土的汉墓中亦能见到夯土墙遗迹。其后，又出现了泥土加工的土坯墙。砖起初用于墓葬，这在扬州出土的汉墓中可見到。在汉代，地上建房仍以夯土墙为主，即使到了唐、宋时期，地面上实体墙仍以夯土墙为主。有的重要建筑外包砖





皮，但这与独立砌砖墙还有区别。直至明代时砖墙砌房才渐趋普遍。今天，在扬州老城区内地面以上的民居砖墙，少数是明代的砖墙，大多数是清代、民国时期砌的墙。按砖墙砌筑的形式和位置来分，尽管种类繁多、花样百出，有数十种之多，但常见的有以下几种。

1. 磨砖对缝墙。这是砌墙中最为考究的一种形式。砌筑每一块砖都要经过“剥皮，铲面，刨平，磨光，对缝”等数道工序，然后才能用于砌墙。常用于考究的门墙、门楼，砖面细腻光洁，砖缝细如丝线，最薄的刀片也插不进去。技艺功夫到家的匠人，砌墙时砖与砖之间外表几乎看不到细砖缝。在砌筑的墙体内存层灌灰浆，考究的还用加糯米汁的灰浆灌注。

2. 青灰丝缝墙。即用青砖、青灰丝缝砌筑。墙体厚度通常是0.37米，亦有0.42~0.52米，考究的墙面砖经过刨子刨平，砖丁头砍直。砖与砖之间横平竖直，层层错缝，墙面光洁，砖缝很细，不大于4毫米。其砌法之细致，仅次于磨砖对缝墙。

3. 和合墙。即墙体下半段用青整砖或乱砖、清水、青灰丝缝砌

筑，上半段用砖竖向砌筑成空斗式。空斗形式通常是“三斗一扁”，即三层竖砌，一层扁砌。

4. 乱砖清水丝缝墙。这是扬州砌筑墙体的一大地方特色，外地很少见，即使有，也没有扬州砌的美观。砌此墙，扬州匠人注重“三分砌墙，七分填馅，长砖丁砌，灰缝饱满”。即不但墙面砌筑规整细致，墙内填馅搭接也需“踩脚”严密，并用素泥抹平。考究的砖表面亦经过刨子刨面，棱角刀砍齐直，灰缝很细，整体墙面不亚于整砖面。

另外，乱砖墙还有五种不同的砌筑形式。

(1) 玉带墙。即横铺扁砌与竖列成排，横竖相间，交替叠砌，形状如编织带状，故美其名曰“玉带墙”。

(2) 相思墙。半边竖砌，半边扁砌，扁砌高度与竖砌高度持平，然后再其上伏一层扁砖，里外皮砖上下交替砌筑，美其名曰“相思墙”。不过此墙宽度只有18厘米，通常用于室内隔间。

三仙屏风墙

(3) 干码墙。即外皮砖不打灰，全靠内外砖之间相互搭接“踩脚”咬紧严密。砌数皮砖后用素泥抹平。这种形式的墙，从前是“苦巴巴”穷人家用或院墙用，今天老城区已看不到了。

(4) 花瓦墙。即用小瓦式旺砖架空形成框墙，考究的用磨砖加空，形式多样，花样繁富，寓意吉祥，空灵通透，似隔非隔。另外还有造型各异的墙洞式漏窗墙、边框镶磨砖，此类墙通常用于园林。

(5) 封火墙。所谓封火墙，通常指居民山墙超出屋面叠起有致的墙垛。此墙具有防火防盗的作用，同时还可以弥补山墙硬山式山尖之单调，增加空间外型美感。

扬州居民山墙上首的封火墙，造型多样，常见的有三种。

① 屏风墙式。造型状如屏风的墙，根据屏风墙垛定档多少，称之五山屏风式、三山屏风式、独立屏风式。扬州居民屏风墙墙体厚实，造型稳重古朴、均匀对称，端头平实，通常置方形回纹式、卍字式，考究的下端置磨砖抛方、线脚，匠人称之为“超五层”。全为清水砌筑。

② 观音兜式。山墙尖端砌成状如观音佛祖头顶披风，给人以一种庄穆典雅感觉，考究的下端亦用磨砖抛方和磨砖线脚相衬。

③ 云山式。山墙上端部位砌成凸起韵律柔和的弧线状，高低起伏，绵延不断，给人一种轻盈律动的感觉。此种形式园林围墙用得较多。考究的下端亦用磨砖抛方和磨砖线脚相衬。

三、老墙的科学实用价值

讲到砖墙的科学实用价值，有必要讲一下从前老砖的特点。砖是用粘土制成砖坯，经过干燥后在高温下烧制而成。其青色是水焖干所致。烧制成型质量好的青砖，外型尺寸规整，质地颜色均匀，敲打发出金属之声。其硬度很强，遇冷热不裂、水火不毁，历百年、千年不朽，而现代通常烧制的红砖、青砖所不及。

扬州百年老墙无论是整砖砌或乱砖砌的，常规厚度是0.37米，匠人习惯称之为三七墙，这是适应当地、当时气候所致。老墙通过围与隔，达到防盗、防水、防寒、隔热、隔音和按功能上分隔需要。当今常规墙的厚度是0.24米，匠人称之为二四墙，也就是一砖厚度。其隔热效果不及老墙。笔者在工作中做过实验比较：同样是室内西山墙，由于墙体厚度、用砖不同，室内的感觉就不一样：夏天你如果用手贴在0.24米厚的西山墙壁，就感觉到墙壁热可炙手，而0.37米厚的西山墙壁

就没有此感觉。因此室内的温度也有所差别。

我们在砌墙考究的老墙上看到分段设置竖向一字型铁扒铜，这是起什么作用呢？其实墙外表看似竖向一字型铁扒铜，实际是深入墙肚内成丁字型，端头还带钩头钉在墙肚内顺墙木上或沿墙内柱子中，这样墙体、铁扒铜、顺墙木，沿墙边柱子紧紧钉在一起，相互“咬接”，使整体更加牢固。此作用相当于现代抗震加固用的圈梁。

另外，再举例简述砖拱券的科学实用价值。

当你游览个园，走进前住宅中路西侧火巷南首墙边，会看到一水井，井旁墙面下砌了拱券一道，这是起什么作用呢？表面上看井口很小，实际“口小肚大”，下面已深入到墙基下端，为了防止墙体下沉，须砌一道砖拱券，才能保证墙体稳定。即使以后再淘井时，井边周围地面下沉，而墙体也不会下沉。这种用砖法券的形式，在老城区其他井旁墙上亦能见到。而江南地区井旁通常不砌拱券，而是置一块横卧条石。

说到拱券，一般指拱圈，古代称拱圈为“法券”，扬州匠人一直称为“法券”，或“发券、伐旋”。

砖砌拱券，小到窗头、门头，大到桥洞、城门洞。当今小秦淮河上的大东门桥、小虹桥、南门遗址旁洒金桥，就是历史上用砖砌法券遗存实例。其实早在汉代砖、石墓中即出现了拱券的结构，长方形时多用筒券。通常法券方式有并列券、纵联券两种。根据相关文献记载：帝王陵寝放棺槨处“明中高一丈七尺，四周二丈”，可知当时砖拱跨度已可达二丈（汉时尺寸每丈约合今公制2.3米）。当时在没有高强度的胶结材料砌筑砂浆的情况下，能砌出4.6米跨度砖拱券，证明当时匠人施工技术已相当娴熟。

