



当代北京

四合院

史话

当代北京编辑部 编
陈义凤 著

- 四合院是浓缩的北京史
- 一座四合院就是一个微型宗法制的小社会
- 四合院的当代化演进
- 留住——四合院的守望者

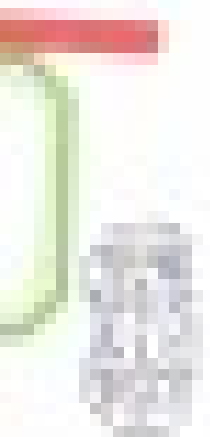
当代中国出版社
Contemporary China Publishing House





四合院

北京



当代北京

四合院

史话

当代北京编辑部 编
陈义凤 著

当代中国出版社
Contemporary China Publishing House



图书在版编目(CIP)数据

当代北京四合院史话/陈义凤著. —北京: 当代中国出版社,
2008. 8

(当代北京社会生活史话丛书)

ISBN 978-7-80170-719-2

I. 当… II. 陈… III. 民居—建筑史—北京市 IV. K928.79

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2008)第 097976 号

本书图片为本书作者提供, 因时间仓促, 不能完全确定摄影者姓名, 故未署名, 特向摄影者致歉; 并请相应著作权人见到本书后, 与当代北京编辑部联系, 以便支付稿酬及再版时准确署名。联系电话: 010—64872595

出 版 人 周五一
责任编辑 王树清
责任校对 王小芸
装帧设计 北京雅顿纵横广告有限公司
出版发行 当代中国出版社
地 址 北京市地安门西大街旌勇里 8 号
网 址 <http://www.ddzg.net> 邮箱: ddzgcbs@sina.com
邮政编码 100009
编 辑 部 (010)66572152 66572264 66572154 66572155
市 场 部 (010)66572281 或 66572155/56/57/58/59 转
印 刷 北京振兴华印刷厂
开 本 640×960 毫米 1/16
印 张 11.25 印张 2 插页 80 千字
版 次 2008 年 8 月第 1 版
印 次 2008 年 8 月第 1 次印刷
定 价 24.00 元

版权所有, 翻版必究; 如有印装质量问题, 请拨打(010)66572159 转出版部

《当代北京丛书》编委会

顾问：陶西平 宋贵伦 张文启

主任：陶一凡

副主任：陶信成 张妙弟

编委：（以姓氏笔画为序）

曲 仲 刘牧雨 辛国安 许 方 朱明德
陈之昌 周五一 张兆民 张妙弟 陶一凡
陶信成

执行编辑：许 方 关丽娟

《当代北京丛书·社会生活史话》编辑部

主 编：陶一凡

副主编：陶信成

编 委：（以姓氏笔画为序）

王 岗 许 方 关丽娟 杨良志 李淑敏
陈德仁 金 汕 陶一凡 陶信成

序

1949年，北平和平解放，新中国定都北京，于今已近60年了。六十年，一个甲子，共和国的人民、北京市的人民，在创造自己新生活的过程中，亲历了多少成功的喜悦、顺利的舒畅，以及挫折的伤心和迷惘。然而，我们都已走过来了，我们毕竟取得了巨大的成绩和进步！我们的人民在党和政府的领导下，付出了辛勤的劳动，才会有今天的收获。我们抚今忆昔，怎不激动和感奋！

当代北京编辑部用几年的时间，策划、编辑了这套《当代北京社会生活史话》丛书。这套丛书属于当代北京编辑部组织编写的《当代北京丛书》中的史话系列，它的目的是记录和宣传北京在新中国成立后，与老百姓密切相关的社会生活各方面的变化、发展和进步，尤其是改革开放以来取得的巨大成绩；以群众喜闻乐见的形式，普及当代北京史的研究成果，帮助大家了解时代的进步、社会的发展、人民生活水平的提高和思想观念的变化，同时，为迎接2008年奥运会和中华人民共和国成立60周年，向世人展示当代北京的成就和风貌。这是一件很有意义的事情。

历史是需要用文字、图片等记录下来的。记录的方式很多，党史、国史、地方志以及纪实文学等等都是。这套史话丛书，则是既体现“史”的宗旨，即以真实的史料为依据，注重完整性、科学性、知识性，纵向脉络清晰，横向展现充分；又具有“话”的特点，即力求

叙述的通俗生动和议论的简洁明了，使老百姓愿意读、喜欢读。这个努力是否取得了一定的成功，这就需要请读者来做出评判了。

我想，我们是否可以说，历史至少是人民群众参与创造的。人民群众参与创造了历史，自然也有权了解历史。从这个意义来说，当代北京编辑部的这套丛书是这样一个尝试，即帮助人民群众了解历史，或者具体说主要是帮助有一定文字阅读能力的老百姓了解当代北京的历史。我认为，这是一个好的尝试。

是为序。

陶西

引言：四合院是浓缩的北京史

四合院的历史和北京城一样悠久，作为当时中国北部政治中心的主要民居样式，四合院的历史最早可以追溯到辽金时代。北京那时称为蓟城，是幽州的首府。由于京杭大运河的开通，蓟城变得日益繁华起来。居住在西辽河上游的契丹人，男子个个能征善战，但经济并不富庶，生产力水平低下，契丹首领很早就觊觎城池繁华的蓟城。公元938年，契丹的军队攻入这座汉人的城池，将其改为南京，又称燕京，作为陪都。从此，燕京由地区性的行政治所开始向全国性的政治中心转变。

新的统治者上台，燕京地区自然就要大兴土木，为数以万计的官员和随从建造办公地点及住宅。大批能工巧匠从各地被征调上来，各种各样的建设方案送到了统治者的手里。契丹统治者大概出于自身安全的考虑，最后选择了比后来的北京城小得多但格局很相像的燕京城建设方案。《辽史·地理志》记载：燕京城“方三十六里，崇三丈，衡广一丈五尺。城上设敌楼，共有八门”。《契丹国志》记载：燕京城“户口三十万，大内壮丽，城北有市，路海百货，聚于其中。僧居佛寺，冠于北方。锦绣组绮，精绝天下”。

当时皇上办公的地方在燕京城的西南方，宫殿林立，堂阁栉比，四周有高大的围墙，东西南北都有重兵把守的门户，跟后来的紫禁城在格局上有些类同。当然规模要小得多，根本无法相比。



除了皇上办公的地方以外，契丹的统治者还建设了相当多的民居，为下层官员和一般老百姓居住。这些民居排列在街巷的两旁，一个一个形成院落，每个院子自成一统，有门户通向街巷。这实际上就是北京民居——四合院的雏形。当时为了便于管理，整个燕京城被分成了二十六坊，每个坊都有专人管理。燕京城的坊巷布局，横平竖直，井然有序。

四合院真正形成气候是在元代。1206年，成吉思汗创建蒙古帝国。随后骁勇善战的蒙古铁骑不断地跑马占地，1215年，强大的蒙古军队攻占了契丹人统治的燕京。忽必烈1264年颁诏以燕京为中都，作为蒙古帝国的陪都。八年以后，忽必烈索性离开了自己的老巢，带着所有的马匹辎重浩浩荡荡开进了中都，从此北京就成了蒙古王统治下的大中华版图的政治中心，中都被忽必烈改成了大都。这就是元大都的来历。

既然中都变成了大都，大兴土木肯定是必不可少的。由于忽必烈已经完全统一了中华版图，为了打造大一统国家首都的泱泱气派，全国各地的能工巧匠和顶尖的木材石材源源不断的被调集到元大都。大都的规划气势雄伟，建筑辉煌，外城呈长方形，周长长达六十里。建造了十一座城门，城门外筑有瓮城，城四隅建有高大的角楼。城墙外挖了宽达十几米的护城河，可以通船。

忽必烈居住的皇城修建在城内靠近南部的地方，皇城的城墙当时叫闹马墙，沿皇城四周修建，总长度达20里。皇城里面建造了一个奢华的皇廷广场，地面铺着汉白玉，左右两侧是雕花长廊。皇帝办公的宫城建造在皇城的东部，为长方形，周围达九里。宫城内的主要建筑分为南北两大部分，南面以大明殿为主，北面以延春阁为主。大明殿气势恢弘，东西长200尺，深120尺，高90尺。皇帝登基、元旦、庆寿、会朝，都在这里举行。延春阁高100尺，比大明殿还要高十尺。阁前为寝殿，内设楠木做的御榻，供皇帝休息时使用。

元大都还建设了水面辽阔至今仍生机勃勃的太液池——西华潭，

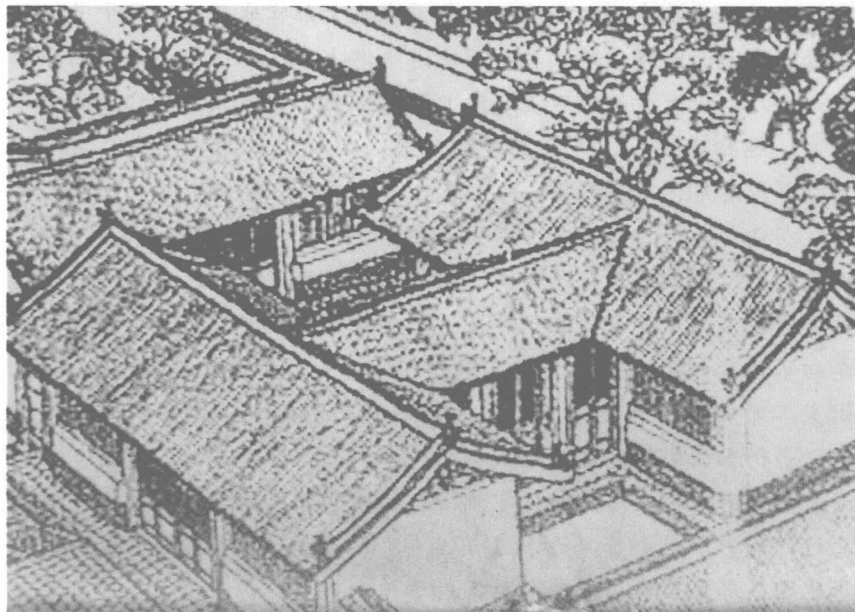
即现今的北海及中海、南海。西华潭在元大都宫城西边，潭中长满了芙蓉，夏天的时候，野鸭在芙蓉中游来游去，一派江南美景。西华潭东西两岸以仪天殿（即现在北海的团城）为中心遥相呼应，北面是万寿山，也称万岁山，即现在的琼华岛。万岁山山高数十丈，奇石林立，草木葱茏，与碧波荡漾的太液池山水映照，宛如仙境。

在建筑元大都城池、水泽的同时，街道和民居的建设也开始了。中都的街道比较窄，房子与街道的衔接不是很流畅。元大都的城市建设较好地克服了这一缺点，许多道路都拓宽了，取直了。全城街道的走向跟棋盘相似，横平竖直，纵横相交。东西和南北各有九条大街，街宽二十四步。在九条南北向大街的东西两侧，小街和胡同纵向排列，小街和胡同的宽度不足大街的一半，一头连着东边的大街，一头连着西边的大街。居民的住宅都沿着胡同两侧排列，南边的门户对着北边的门户。这种布局形状上有点像“鱼骨刺”，最典型的是南锣鼓巷地区，那里至今仍保持着元代街巷的布局。元代四合院基本都是方方正正，每个院落占地八亩，一溜南房一溜北房，还有两侧的厢房。四合院的建造自元代开始跨入了规模化和制式化的时代，有统一的标准、统一的规划、统一的材质和统一的建筑队伍。

这种庞大恢宏的街道及整齐划一的民居布局让意大利旅行家兼商人马可·波罗极为赞赏，他在《马可·波罗行记》中写道：元大都“街道甚直，此端可见彼端，盖其布置，使此门可由街道远望彼门。城中壮丽的宫殿，复有美丽邸舍甚多。各大街两旁，皆有种种商店屋舍。每方足以建筑大屋，连同庭院园囿而有余……方地周围皆是美丽道路，行人由斯往来。全城地面规划有如棋盘，其美善之极，未可言宣”。

当然，能住进新城里这些四合院的人绝不可能是一般的百姓，他们多是蒙古官吏或贵族。有幸进入新城的汉民，也都是跟蒙古新贵有着千丝万缕的联系，要不就是腰缠万贯的富商大贾。元大都新城基本上成了一座官吏之城、贵族之城，一般穷人的影子很难寻觅。





元代四合院复原图

明朝建立以后，对元大都的城市格局没做太大的改动，还将北部的城墙向里面缩了五里，撤掉了两个城门健德门和安贞门，由原来的十一个城门变成了九个城门。内城的改造也是在元大都的基础上进行的，原来内城的四合院和街道基本都没有动，只是进行了整修和粉刷，改换了标志。（天启、崇祯年间的明代皇城）比较大的动作是在内城闲置的大片空地上，建起了大量的四合院民宅。明朝都城从南京迁到北京以后，人口增长很快，从浙江、山西等处迁进数以万计的富户，住房建设成为当务之急。在明代，制砖技术空前发达，这促进了建筑业和住宅建设的发展。明朝统治者先后在钟鼓楼、东四、西四、朝阳门、宣武门、阜成门、安定门、西直门附近的空地上建设了数千套四合院，以适应人口大量激增的需求。

这些四合院突破了元大都建造四合院必须占地八亩、不能多也不

能少的限制，有大有小，因地制宜；也不严格限制必须是方方正正，如果空间不够用，长方形、扁方形的都可以。总体说明明清四合院的规模都小得多，除了王府等大型府邸，占地八亩的大院落基本上看不到，多是占地一亩到三五亩的小中型四合院。当然麻雀虽小五脏却俱全，都有北房、南房、东房、西房。

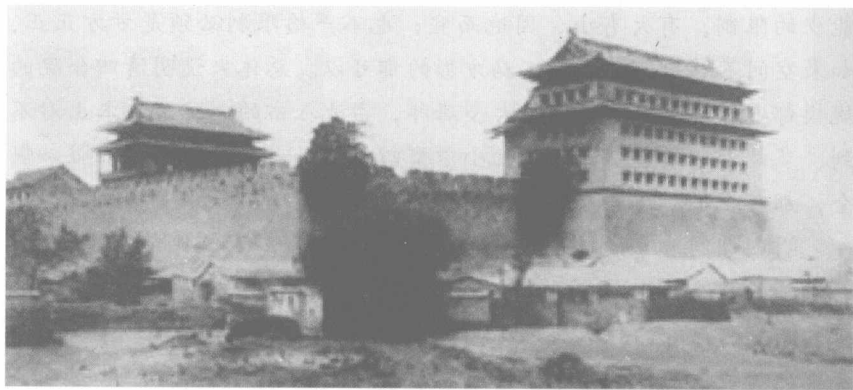
明朝期间北京的四合院获得了空前的发展，不仅规制有了变化，打破了四合院只能方方正正、占地八亩的限制，样式也更加灵活，建筑的高度、屋脊的样式、门户的大小和走向，都可以灵活掌握，使四合院更加适应居住的需求。为了发展工商业，明朝统治者在北京南城一带建了很多铺面房，称之为“廊房”，用以“招民居住，招商居货”，前门附近的廊房头条、二条、三条就是当时建造的铺面房。朝代的更迭使四合院里的居住成分也发生了变化，不再仅限于达官贵族和富商大贾，相当多京城的土著和应召来京的工匠都住进了灰砖灰瓦的四合院。

满清统治者占领北京以后，基本认可了元明两代的城市格局，没有作特别大的变动。清初实行满汉分住，内城被辟为八旗兵驻地，原来居住在内城里的汉民要全部搬到外城去，主要迁往南城一带。内城里的八旗兵按照满人传统的规矩排列——其左翼镶黄旗居安定门内，正白旗居东直门内，镶白旗居朝阳门内，正蓝旗居崇文门内；其右翼正黄旗居德胜门内，正红旗居西直门内，镶红旗居阜成门内，镶蓝旗居宣武门内。

八旗兵进驻内城，并没有采取激烈的驱赶汉民的政策，当时清政府出台了一个通告：“凡汉官及商民等尽徙南城居住，其原房屋拆去另盖或贸卖取价，各从其便。让户部、工部详查房屋间数，每间给银四两，作为搬迁费用，并限来岁岁终搬尽。”——这可能是中国最早的官方拆迁布告。

城内汉人的房子腾空以后——当时很少有汉人将原来的房子扒掉以后异地重盖，都采取的是贸卖取价，拿钱走人。汉人搬迁以后，八





清末东直门（从东南向西北方向拍摄）

旗兵及其眷属就住了进去，他们对四合院似乎很欣赏，住在里面乐不思蜀。级别高一些的将领和贵族，把原来的四合院翻新改造，院子里搞起了花园，大门里新建了影壁，使四合院更加富有情调。清政府还仿照四合院的格局在北京西北郊修建了大批皇家园林，供满族的达官贵人居住。

搬出去的汉民在拿到了满清政府的补偿后，在南城也大量建造各种各样的四合院，以满足栖身需要。由于土地的紧张，加上补偿款的不足，汉人新建的四合院大多很简陋，占地也很小，远不像内城政府建造的四合院那样“院落宽阔、屋宇高宏”。当然也有少量有钱的汉人，他们建造了跟内城四合院毫不逊色的四合院，有的富人还建起了二层小楼，底下做买卖，上面住人。有一些汉人在朝廷里做官，但他们也不能住在内城，所以南城也出现了一些高端的四合院。康熙年间官至刑部尚书的著名诗人王士禛就住在南城虎坊桥一带的保安寺街，他的四合院建的比内城的四合院还好，当时人们称其住所是“龙门高峻，人不易见”。

但南城绝大多数的四合院都很简陋，院落狭窄，质地粗糙，院墙矮小，门户单薄。且胡同窄小，街道局促，比如南城的校场口一带，

不少胡同及街道连一辆马车都通不过去，人力车通过都很费劲。南城的街道好多也不是笔直的，内城里面街道横平竖直的情景在这里并不多见，许多街道胡同都是弯弯曲曲的。前门、大栅栏一带尤其典型，几乎很难找到一条笔直的胡同，许多胡同干脆就以斜街命名，如铁树斜街、樱桃斜街、棕树斜街、杨梅竹斜街等。汉民当时属于二等公民，清政府对外城管束并不严格，街道的杂糅和住宅建设的无序，都任其发展。

政府的无为而治倒使南城一带的商业很快繁荣起来，尤其是前门、大栅栏、珠市口、天桥一带，店铺作坊、酒楼戏楼、商号银号、集市庙会，不一而足。清政府对这些行当不屑一顾，认为都是下九流，严禁这些行业进入内城，这就从制度层面为这些行业的发展提供了土壤。这些行业的发展壮大使外城的街道布局及房宅式样越来越适应商业的需求，所有的临街四合院都被改造成店铺和商号，著名的瑞



“乾隆南巡图卷”
中的北京前门商
业街





蚨祥布店、内联升鞋店、都一处烧卖馆、正阳楼饭庄、同仁堂药铺、张一元茶庄，就是临街的四合院改造而成的，最终成了享誉世界的著名品牌。

北京现存的四合院，基本都是民国和清代保存下来的，明代的四合院也有一些。辽金时代的四合院，已经觅不到踪迹，连元代的四合院也很难见到实物了，唯一能供参考的就是在元大都旧址上发掘出来的后英房元代住宅遗址。这座遗址占地八亩，与元时“定制以地八亩为一分”的制度相符。宅院分主院和东西跨院，主院北房三间加东西耳房，还建有东西厢房。遗址的院落布局、开间尺寸、工字厅、旁门等内容，与明代的四合院十分近似。不同的是后英房四合院前院较大，院中没有倒座房，主体是由前堂、穿廊、后寝连在一起的工字形布局。而明清四合院前院较小，属于外宅，后院作为内宅面积比前院



瑞蚨祥绸布店

大很多。

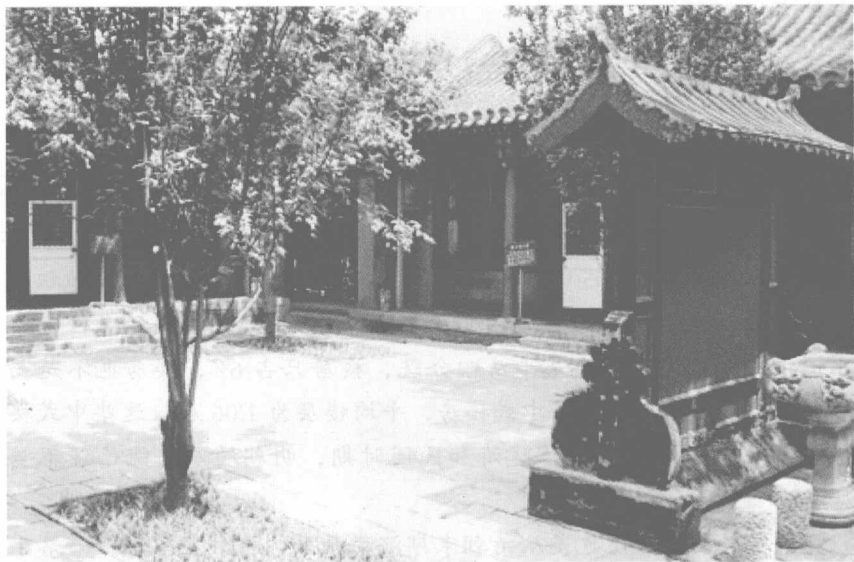
另外元代四合院的工字形布局在明清四合院里也基本被淘汰，而代之以正房、厢房、抄手游廊等组成的更合理的布局。民间有“天棚、鱼缸、石榴树，老爷、肥狗、胖丫头”的顺口溜，说的就是清代以来的北京四合院。

北京现存最多的是清代末年和民国时期建造的四合院，1949年，北京市有各类房屋2050万平方米（建筑面积），其中住宅建筑面积为1354万平方米，住宅中平房和四合院1272万平方米，楼房在住宅中比例很小，住宅中94%是平房四合院，楼房只占6%，楼房也不是高楼大厦，多为木结构二层中式楼房，平均楼层为1.06层。这些中式楼房和平房、四合院多建于晚清和民国时期，明朝的四合院已经不多见了。

民国时的四合院也是从清朝末期演变而来，当时皇室威严一落千丈，王公大臣风光不再，甚至生存都成了问题，于是许多落魄的满人将祖上留下的房产变卖以维持生计。推翻了旧朝的民国新贵则人气旺盛，收入颇丰，还有一些做生意发了财的富商大贾，落魄满人的房产就成了这些人的收购对象，他们买下以后加以翻新改造，建了不少高端的四合院，有的还融进了西洋样式。

解放后，四合院的资源再一次大规模易手。北平刚解放时，国民党政府发行的金圆券尚在流通，华北解放区冀南银行发行的银票（冀钞）、东北解放区东北银行发行的流通券（东北券）等货币也在同时使用。在这种情况下，当时买卖房屋无法用货币来交易，也不能用黄金来交易，于是便以“绿阳光牌”的布匹来计算房价。一个普通的四合院，地点好一点的可卖四五百匹布；再好一点的房子，就能卖到八百至一千匹布。除了“绿阳光牌”布匹以外，也有用“大五幅”白布计算房价的。如当时政务院各部委为了解决住房及办公需求而向社会购买的一万多间房屋，就是用“大五幅”白布计算房价的，平均每间房子合白布四十匹。





梅兰芳在北京置办的私宅

北平当时高端的四合院基本都被机关和知名人士使用，出于居住和工作的需要，使用者都在原来的基础上做了一些适应新时代的修缮，有的四合院不仅换了新砖新瓦新屋脊，还引进了市政管线，包括上下水、天然气、排污管道，修建了跟楼房一样的厨房和卫生间。普通老百姓居住的四合院改造不多，后来由于人口的膨胀，老百姓在四合院里开始见缝插针的建造自建房，院子里的空地被最大限度的挤占，使一家或几家居住的四合院全部变成了十几家、几十家居住的大杂院。

因此，北京现存的四合院一般都分为两类：格局和品相都保持着历史原貌的高中端四合院，如名人故居和机关、学校用房；再有一类就是普通老百姓居住的小四合院，包括充斥着许多自建房的四合院，这类四合院因一个院子里居住了很多人家，北京人称之为大杂院。