



当代北京 居住

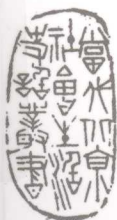
史话

当代北京编辑部 编

丁世华 著

- 传统民居展现丰富的北京文化
- 公产福利住房的变化轨迹
- 住房商品化使人民居住水准由生存型向舒适型转变
- 民居建设开始与国际大都市相匹配

当代中国出版社
Contemporary China Publishing House



当代北京

居住

史话

当代北京编辑部 编

丁世华 著

当代中国出版社
Contemporary China Publishing House



图书在版编目(CIP)数据

当代北京居住史话/丁世华著. —北京: 当代中国出版社,
2009. 3

(当代北京社会生活史话丛书)

ISBN 978-7-80170-824-3

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

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2009)第 035968 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 10.75 印张 2 插页 59 千字
版 次 2009 年 6 月第 1 版
印 次 2009 年 6 月第 1 次印刷
定 价 22.00 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 许 方 朱明德 辛国安

陈之昌 张兆民 张妙弟 周五一 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。

A handwritten signature in black ink, appearing to be '谭逸仙' (Tan Yixian), written in a cursive style.

前 言

在北京建国门立交桥的南边有一座标志性建筑古迹，这就是历经几百年风风雨雨而幸存下来的始建于明代的城墙及角楼，城墙在整体上虽然已经残缺，但城墙上因岁月风尘而剥蚀的城砖以及重檐歇山顶的角楼，还在默默诉说着北京久远的历史。近代北京有了铁路之后，轰鸣而来的火车就穿过城墙高大的券门，可以直达市中心的前门箭楼脚下。当通过城墙脚下的铁路完成了它的历史使命后，城墙脚下这片后来被称为“三角地”的地方，一度被简陋破败的住房所包围，有的房子用城墙当作后山墙，还有几百户居民索性就住到了城墙上。如今这里已被鲜花和绿地簇拥的“明城墙遗址公园”所取代，与其一街之隔的居民住宅小区，延绵到雄伟高大的前门和正阳门城楼脚下，昔日前门火车站高大的钟楼见证了这个古老城市的不断变化。

这是当代北京城市面貌和居民住房变化的一个小小的缩影。

在现代社会，住房是与人们的生活最为密切的生存空间和环境，安居乐业是国家兴旺发达、社会和谐的标志之一。1949年1月31日，在经历了无数的历史动荡后，北京获得了和平解放，掀开了历史的新篇章。新中国建立后，特别是1978年起实行改革开放，随着北京经济、社会和城市建设的不断发展，居民的住房状况发生了天翻地覆的变化，居民的居住水平获得了前所未有的提高。唐代大诗人杜甫在他的不朽诗篇中曾有着“安得广厦千万间，大庇天下寒士俱欢颜”的憧



憬。今天，环境优美、市政基础设施完善、生活服务设施配套齐全的住宅小区星罗棋布地遍布京城内外，我们曾经向往过的“楼上楼下，电灯电话”的朴实愿望和对幸福生活的追求，现在已成为美好的现实。

每个人和每个家庭都有一部自己的居住史。

每个人和每个家庭都对居住水平的变化有着切身的感受。

当代北京居民居住的历史曾经经历过曲折和困难，但“青山遮不住，毕竟东流去”。我们既经历过以公有住房租赁为主的时期，也经历了实行住房商品化的进程；我们既经历过等待单位分配住房的煎熬，也经历了以多种渠道解决住房需求的变迁；我们既经历过拥挤在狭小陋室的无奈，也经历了搬进宽敞明亮新居的喜悦。在商品房不再有“外销”和“内销”的区别后，住房需求不再被身份所限制；“期房”和“现房”在市场上的并存，使我们有了多样性的选择；“毛坯房”与“精装修”的划分，在很大程度上尊重了居住的个性和方便性；“一手房”和“二手房”市场的不断成熟，使住房的梯级消费被愈来愈多的人所接受；“拿明天的钱圆今天的梦”，颠覆了人们传统的住房消费理念。通过改革开放，房屋产权从以住房公有为主向多元化产权转变，住房从以单位分配为主向个人购买转变，这是居民住房发生的两大深刻变化。

居民住房和居住水平是一个十分广泛的内容。从居住地域上看，居住因历史的变化和发展，形成了不同的区域和文化特点；从居住形态上看，住宅是供人们居住的不可移动的建筑物，无论楼房还是平房四合院，都是避风遮雨、栖身安顿之所；从居住状态上看，人口数量的增减、家庭结构的变化、收入水平的高低、消费观念的形成，在不同的历史阶段对人们的生活状况产生直接影响；从居住水平来看，住房的设计、建设、使用、管理，随着社会经济不断发展也不断有所变化和调整；从居住环境上看，地理位置、交通条件、商业服务设施、市政基础设施等构成了居住质量高低的因素。与此同时，住房还与土地的

开发利用、城市建设、房屋拆迁、商品房销售、市场管理、物业管理等诸多方面密切相关。还要指出，自2004年以来国家对房地产市场进行调控，强化保障性住房制度，更是社会普遍关注的民生热点问题。2007年国务院发布了《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》，强调要加快建立健全以廉租住房为重点、多渠道解决城市低收入家庭住房困难的政策体系，把解决城市低收入家庭住房困难作为维护群众利益的重要工作和住房制度改革的重要内容，作为政府公共服务的一项重要职责。由此，住房制度从“重市场、轻保障”向“市场、保障并重”回归，从“重买房、轻租赁”向“租售并举”的模式回归，开始了住房制度改革的新的里程碑。

正因如此，本书在有限的篇幅内，所有与居住有关的问题不可能都面面俱到，由于不是学术研究，所记述的内容也仅仅反映了当代北京居住历史的若干侧面，读者可能会在其中发现与自己居住生活相似的地方，也会发现所亲身经历的历史进程。





CONTENTS

目录

前言 / 1

第一章 居住的历史源远流长 / 1

北京是有 3000 多年建城史和 800 多年建都史的历史文化名城，而其居住的历史更是源远流长，从距今 70 万年前“北京人”的石灰岩洞“故居”，到元大都的平房四合院，居住的历史发生了一次又一次的历史飞跃。直到今天，传统的平房四合院已不仅仅是一种住房的形态，连同作为其载体的街巷胡同共同构成了北京历史文化名城不可或缺的组成部分。

一、居住文明的曙光 / 2

二、北京传统民居的特色 / 5

第二章 古都房地产新生 / 13

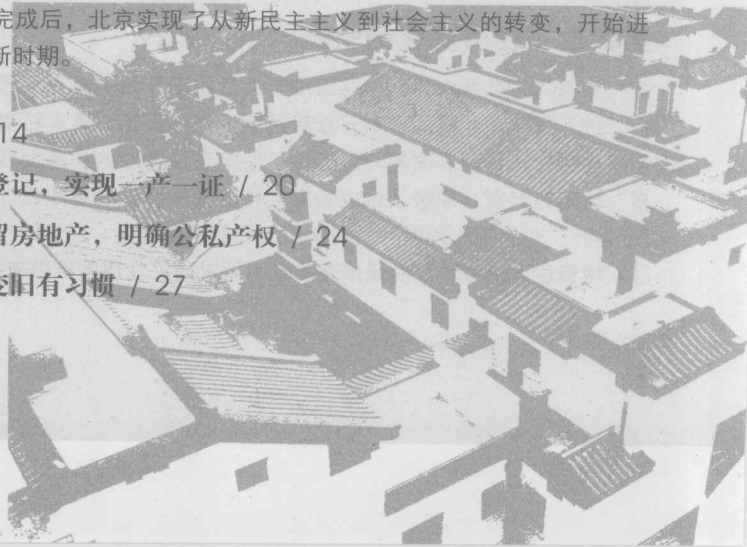
1949 年 1 月 31 日北平宣告和平解放，从此掀开了北京历史的新篇章。政府宣布依法保护各阶层人民的房屋所有权，合理保护城市房屋之占有关系及由此产生的租赁关系，在恢复、发展生产中实行了“保护旧有房屋，鼓励新建房屋，限制投机倒把，稳定市民居住生活”的方针。在对农业、对手工业和资本主义工商业的社会主义改造完成后，北京实现了从新民主主义到社会主义的转变，开始进入社会主义社会的新时期。

一、旧京一瞥 / 14

二、房地产权总登记，实现一产一证 / 20

三、清理历史遗留房地产，明确公私产权 / 24

四、租赁新规改变旧有习惯 / 27



五、取缔“拉房纤的” / 33

六、私有出租房屋“国家经租” / 38

第三章 住房变化的轨迹（上） / 47

北京解放后的住宅建设从平房到楼房，从“大街坊”到居住小区，每一次变化都是居住状况得以改善和提高的象征。20世纪50年代后期起在“先生产、后生活”的思想指导下，住宅建设的数量和质量下降，人均居住面积下降到解放以来的最低点，“文化大革命”十年内乱更加剧了住房短缺的状况，而“干打垒”式简易楼将低标准住宅发展到极致。1975年第四届全国人大第一次会议郑重重申在20世纪内全面实现农业、工业、国防和科学技术“四个现代化”的宏伟目标，使人们心中燃烧起新的希望。

一、“龙须沟”新旧两重天 / 48

二、“排子房”成为幸福村 / 53

三、“邻里住宅”现身京城 / 55

四、“单元式”住宅进入百姓家 / 58

五、“小区”代替“大街坊” / 61

六、“公社大楼”昙花一现 / 67

七、“干打垒”和“筒子楼”伴随多年 / 70

八、高层住宅楼首次集中建设 / 74

第四章 住房变化的轨迹（下） / 79

1978年12月中共十一届三中全会后中国开始了具有深远历史意义的伟大转折，进入了波澜壮阔的改革开放新时期。拨乱反正，落实私房政策，维护了私房产权人的合法权利。改革开放促进了住宅建设空前的快速发展，以“三大一小一多”住宅为起点，突破了过去长期实行的住房面积限制和设计标准。居民住房从“分得开，住得下”的生存型向实用型和舒适型转变。经济适用住房和廉租房等多层次城镇住房供应体系的逐步建立，为解决居民住房困难带来福音。

- 一、拨乱反正：落实私房政策 / 80
- 二、高层塔楼：居住方式变化带来的新体验 / 84
- 三、“三大一小一多”：居住水平提高的一次转变 / 88
- 四、“新四合院”：延续的居住传统 / 92
- 五、小康试验住宅：居住品质提升的标志 / 95
- 六、经济适用房：住房多层次供应体系的开端 / 100
- 七、廉租房：社会保障群体的福音 / 104

第五章 住房制度改革——从福利制到商品化 / 109

在计划经济体制下，职工住房主要由国家和单位投资建设，并形成了福利性的住房供应分配制度，由此也带来种种弊端。改革开放的总设计师邓小平 1980 年首次提出个人可以建房、新旧公有住房均可以向职工出售，向传统住房制度提出挑战，由此，开始了城镇住房制度改革并逐步走向深入，它不但深刻地改变了人们的住房观念，也使更多的人拥有了属于自己的住房。

- 一、“以租养房” / 110
- 二、住房商品化的提出 / 115
- 三、“小步舞曲” / 120
- 四、实物分房退出历史舞台 / 127

第六章 危旧房改造，开始新的幸福生活 / 133

“危旧房”是人们对房屋质量状况的一个通俗性概括，房屋质量依照房屋结构、装修、设备的完好或损坏程度经综合评定划分为完好房、基本完好房、一般损坏房、严重损坏房和危险房五个等级。北京解放后对危旧房的改造始终与城市的建设和改善居民居住状况密不可分，从“滚雪球”式的改造到大规模的房地产开发，再到小规模、渐进式、多样化的推进，走了一条并不平坦的道路。

- 一、“每年拆 100 万平方米左右的旧房” / 134





二、“滚雪球” / 139

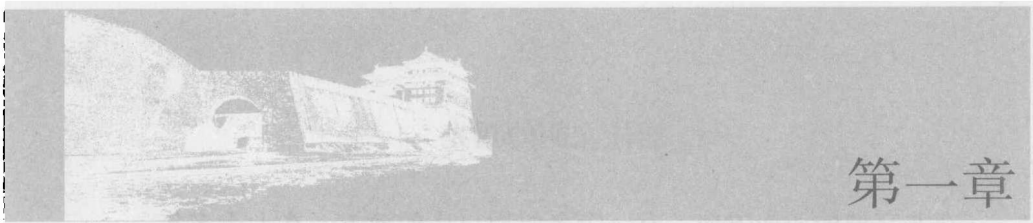
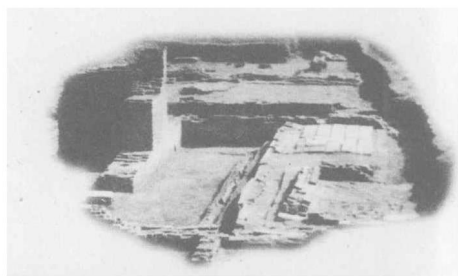
三、“张大民”们盼到了希望 / 142

四、“房改带危改” / 146

五、从“推平头”到渐进式、多样化 / 150

附录：北京市城市居民居住水平统计（1949年~2007年） / 156

参考书目 / 159



第一章

居住的历史源远流长

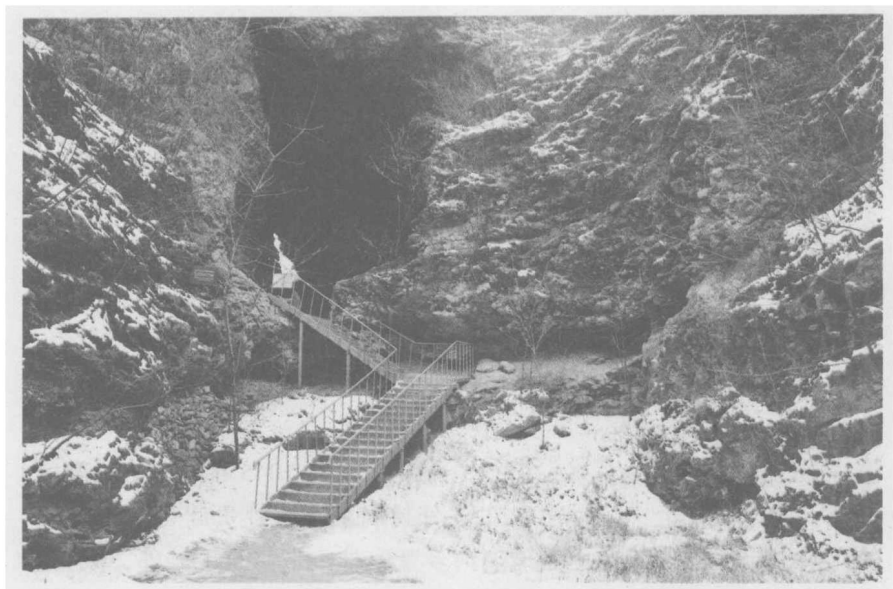


一、居住文明的曙光

在北京城的西南方向，有一个名叫周口店的地方，在七十多年前，它还是一个默默无闻的普通山村。然而，在1929年12月2日这个飘雪寒冷的日子，一个巨大的发现，使它从此名闻天下，从此奠定了它特殊的历史地位。这一天下午4点多钟，中国地质调查所25岁的技术员裴文中钻进了在龙骨山考古发掘现场发现的一个洞穴中。他在昏暗的烛光中看见了一片片远古动物的化石，在他即将迈出洞口的一瞬间，他突然看见了一个黑黑的、圆圆的东西。经过发掘，这个在黑暗的洞穴中被掩埋了几十万年的沾满了泥土的黑黑的、圆圆的东西，是一块完整的猿人头盖骨——“北京人”头盖骨！

在70万年到20万年前，“北京人”就已在周口店龙骨山的天然洞穴里居住。在北京居住文明的历史中，周口店龙骨山的天然洞穴可以说是“北京人”走向文明社会的“故居”。遗憾的是，1941年太平洋战争爆发后，“北京人”头盖骨的去向至今下落不明。1987年12月，周口店“北京人”遗址被联合国教科文组织列入世界遗产名录。

在门头沟区，有一个普通的山村叫东胡林村，这里依山面水，清水河蜿蜒流入永定河，清水河河谷两侧分布着黄土台地。1966年，在这个山村考古发掘了一座新石器时代的墓葬，发现了两名成年男性和



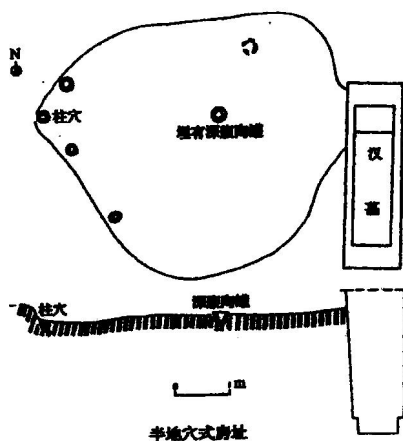
周口店“北京人”遗址一角（丁世华 摄）

一名 16 岁左右少女的人骨化石，并被命名为“东胡林人”。“东胡林人”的遗骨和文化遗物在黄土台地上的发现，表明北京地区的人类在距今 1 万年前已离开山洞移居到平原生活，先民的居住出现了一个划时代的转折。

继“东胡林人”墓葬发现之后的近 20 年中，又在北京郊区多个地方考古发现了距今约六七千年前人类居住的原始房屋遗迹。1984 年在平谷区北埝头村发现的 10 座原始房屋遗迹，它们布局比较密集，属于半地穴式，平面基本上呈椭圆形，直径一般在 4 米左右。这些房址是在山前靠近河流的地方选址挖出一个浅地穴，然后四周立柱，以支撑上部用树枝拱盖的屋顶，四面围墙用草拌泥砌成，夏避酷暑，冬防风寒。房址地面还有用火烧过的痕迹，房址中部有灶膛。原始房屋建筑的出现，使居住的历史有了一个重大的飞跃。

新石器时代晚期，也就是距今约 4000 年前，在昌平的雪山村、



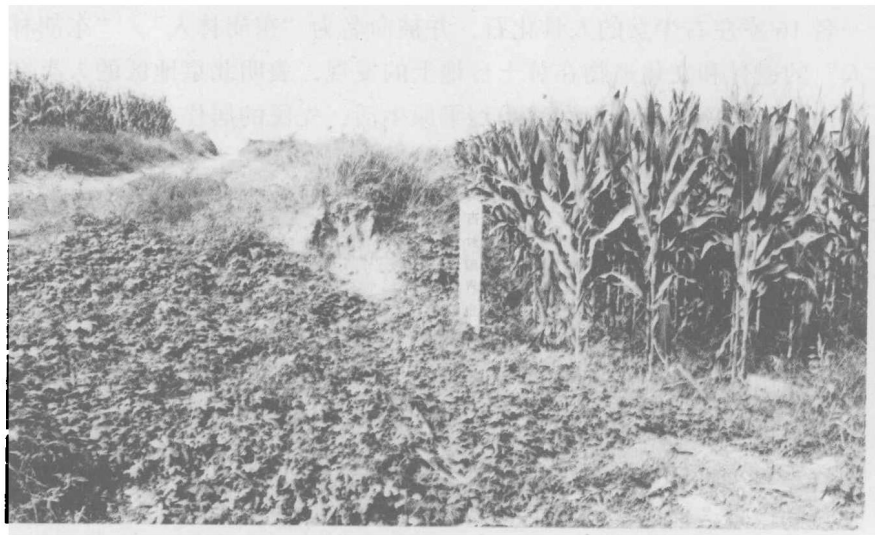


平谷北埝头原始房屋平面和剖面图

燕丹和曹碾、海淀的白家疃、朝阳的立水桥、通州的三间房、怀柔的汤河口、密云的花子地、顺义的大北坞、平谷的前吉山等地出现了从事原始农业与畜牧业的聚落。那时的人们已会种植庄稼、饲养家禽、缝缀衣服和建造房屋，同时也表明，随着社会经济的发展和人类的繁衍，人口分布的密度也逐渐增大了。

公元前 1045 年周武王灭商后，分封周王室同姓贵族召公于北燕。

燕国建立后，在今天房山区琉璃河乡董家林一带修筑了城郭，成为北京建城之始，距今已 3000 多年。考古发现了当时人们的生活遗迹，如房屋、窑穴、陶窑及各种遗物。



房山琉璃河董家林燕国古城墙遗迹 (丁世华 摄)