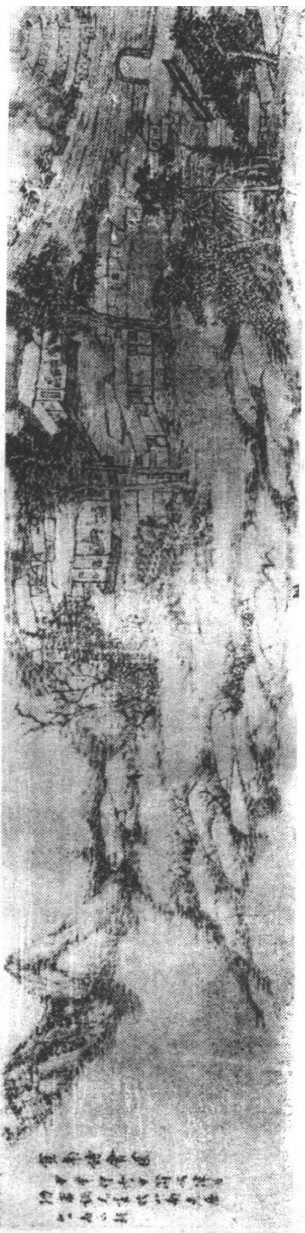


引 言

自清初起，北京外城宣武门以南地带，成为汉族仕宦的聚居区。他们在此地的生活居住情况，充分体现了士文化的特色。尽管这一社区与阗阗闹市紧临，却依然保持着独特的士乡古韵，同时，也体现了各种新的文化信息的交融。



宣南诗会图卷（清·王学浩作）

一、宣南土乡的形成及其演变

顺治五年（1648年），清政府颁布谕旨，在京师实行“满汉分城居住”。经过一个多世纪后，在宣武门外逐渐形成了一个以汉族朝官、京官以及士子为主要居民的社区，人们习惯上称之为“宣南”。

宣武区作为北京城的发祥地，在北京的历史上自古以来占有极其重要的地位。西周初年，周武王封黄帝之后于蓟，即北京的前身，距今已有3000余年的历史，其址就在今宣武区广安门一带。春秋战国时期，燕国都于蓟城。至秦始皇时，全国推行郡县制，蓟城设置蓟县，直至五代十国，均延袭未变。秦代的广阳郡，西汉的燕国、广阳国，东汉的幽州和广阳郡，魏晋的幽州和燕国，北朝的幽州和燕郡，隋代的幽州、涿郡，唐代的幽州、范阳郡等等，皆以蓟县城为治所。五代时，后晋石敬瑭割幽蓟十六州，贿赂辽以求苟安，辽将幽州定为陪都，号南京，又称燕京。后又于此设南京道、析津府。又废蓟县名，改为蓟北县，继改析津县。辽南京城及南京道、析津府、析津县、宛平县等治所，俱在今宣武区内。北宋末年，于此置燕山府路、燕山府，析津、宛平县则未改。金海陵王扩建辽南京城，并迁都于此，改名中都，中都城的大部分亦在今宣武区西半部。元代时，在金中

都的东北部建立大都城，中都旧城虽与大都城并存相当长的时间，但终究因不再是政治文化中心，渐被弃于西南郊野，城垣倾颓，破坏较为严重。但元的大兴县治所仍在今宣武区内。明朝前期，北京城是在元大都基础上加以改造和重建的，与今宣武区无涉。至嘉靖年间修筑北京外城以后，外城西半部正是今宣武区的主要部分。明代商品经济已相当发达，来自全国各地的商人云集北京，在京城内外都形成了繁华的集市和商业市场。崇文门、正阳门和宣武门外，都形成了一些规模较大的商业区。但外城商业区的贸易对象是一般百姓，不像内城，以满足达官显贵的需求为主。外城形成的大量专业市场，如猪市（今珠市口）、揽杆市、骡马市、煤市、柴市、米市、蒜市等，和内城贸易一起，为清代北京社会经济发展奠定了基础。

清代北京宣武门以南地区虽未被明确地设定为“土乡”——这样一个行政区划，但在各种历史因素的交互作用下，自然地形成了士民的聚居区。宣南地区的士子，有着相属的认同意识和共同的价值取向，是传统的土文化在清代发展到最高阶段的代表。由于位处京师，各地学子频繁往来驻足于此，使其成为文化信息的交流中心。纵然依傍着一个尘嚣纷纭的商业社会，士子们却竭力为自己营造着田园诗般的环境和氛围，表现了传统的农业文化特色，从这个意义上来说，“土乡”的称谓对于这一社会也恰如其分。

1. 宣南士乡的划分与名园 巨宅的兴废

居民社区的界定，不可能泾渭分明。就清代北京外城而言，士民和商民的住所就难免相互交错。但是，从主体来看，又是可以区分的，士民聚居区主要在宣武门外大街两侧，以及菜市口南部地区。按照清代的行政区划，这一社区包括北城的西部和西城的东部，也就是宣南坊和日南坊的大部分。

宣南成为清代士人的聚居区，与这一地区的人文环境有着密切关系。清初，这里不但有明朝显宦遗留下来的故宅别业，为汉族官员提供了现成的宅第；而且有很多古刹名寺，是云游京师的士子们理想的驻足之地。清初时，这里街区十分宽敞，自然环境优美，隙地尚多，可用来增建民舍，扩建住宅，又有水潭土阜，丛苇茂林，为文人骚客雅游吟咏提供了天然场所，可使其怡然自乐于闹市之外。以上可说是士乡形成的物质条件。

士人的聚居，往往源于桑梓之情、门生之谊，与学业上的传承、仕途上的提携关系密不可分。如果说，京师外城的商业区是按行业自然划分的；那么宣南地区，则是以名士显宦的宅第为中心，以同乡、同年、门生为纽带而形成的士大夫相对集中的地区。

概括而言，宣南士乡可分为以下三个小区，它们各有特色。

其一为琉璃厂附近街区。大致为：西起宣武门外大街，

东至琉璃厂、梁家园；北起护城河沿，南至骡马市大街。

这一街区中，有明代遗留下来的琉璃厂窑。明代工部设五大厂，其一即为琉璃厂，主要烧作内用琉璃瓦及内府器用。吴梅村有（读史偶述）诗记琉璃厂曰：“琉璃旧厂虎坊西，月斧修成玉色泥。遍插御花安凤吻，绛绳扶上广寒梯。”即记琉璃厂所造器物之状。清初，不但厂内“地基宏敞，树木茂密”，而且，四周还有很多空地。汉族居民从内城迁出后，在琉璃厂周围逐渐盖起新的民居，形成一个新的居民区。康熙三十九年（1700年）当时担任北城兵马司指挥的汪文柏，曾写诗一首，概述琉璃厂民居增多，以及来自全国各地的举子多在此寓居的情况。诗中写道：“有明户口聚，九门悉居民。皇朝定鼎初，出令徙城闾。”外城足官地，架屋许都人。所以琉璃厂，衡宇如鱼鳞。生聚六十年，结构非无因。”在此僦居的人来自全国各地“秦鲁豫吴越，黔蜀楚粤闽”；“何来多僦寓，名利羁其身。土著取租值，微薄堪养亲。”可见，当时琉璃厂附近，已有居民靠出租房屋给上京求取功名的士子，赚取微薄之资聊以度日。汪文柏写这首诗，颇有些为民请命之意。当时，他正受命监造屋宇册籍，显然是为征收房租做准备。他认为在“公家地”上盖房子，“履亩税始均”如果按间架收租，势必加重房主负担。后据《大清会典事例》的记载，康熙四十年（1701年）清政府还是决定，琉璃厂房屋由“例征地租”改为“按间收租，交大兴县征解户部”，只不过将“官员有力之家”和“贫穷小民”区别对待，前者征银，后者“按季征钱”。翌年，又有所变通，改为“征钱者，量免其半，只身贫寒之人免征房租，仍以官地起租”。直到雍正三年（1725年），才又恢复

了原来“只征地租”的办法，不再按房屋间数收取租金。

琉璃厂南部，有明末清初著名学者孙承泽的故居——孙公园。孙承泽乃直隶大兴人，所建宅院十分宽敞，后来此园析为前孙公园和后孙公园两部分，京官常在此赁屋而居。顺康时戏剧作家钱塘洪昇（字昉思）作《长生殿》传奇，一时名士纷纷张酒备具，在孙公园大会，聚集了各家名优班演此剧，并由相国梁清标主持，以赵执信为发起者，盛况空前。此事后遭人所妒参，谓值佟皇后丧期、“非时演唱”为“大不敬”，被罢免的有五十余人。乾隆年间，声名显赫的翁方纲也曾在此赁居，因院中有一株合欢树，故名其书屋为“青棠书屋”。后孙公园内有晚红堂，曾住过翰林吴白华、大司马彭维新等人。宅后一第，有林木亭榭，乾隆年间住在这里的礼部右侍郎沈初有诗叹其园为“匝地清阴三伏侯，参天老树百年余”。

孙公园之南为梁家园，本来也是明人故园，由于“引凉水河入其中”亭榭花木极一时之盛，明人程敏政《篁墩集》中记道：时京师卖花人联住小南城，其中最盛者曰梁氏园。园中有牡丹、芍药几十亩，开花时“云锦布地，香冉冉闻里余”，人多携酒赏花。直到康熙中期，梁家园依然保持着“半顷湖光摇画艇，一帘香气扑新荷”的景致，王士禛与宋琬等人还曾在此泛舟。乾隆年间，李调元中进士后，在此筑“看云楼”，有联述其景曰：“槛外远山排闥绕，楼前积水当湖看。”

这一小区的西部，由北至南有几组胡同群。大部分胡同，都有清代名士的故居，其中最著名的有：

海波寺街。在宣武门外路东，是一条逐渐向南倾斜的东

西向小街。街内最著名的宅第为古藤书屋，因有两株苍劲的古藤而得名。正如清初著名剧作家孔尚任所说：“藤花不是梧桐树，却得年年引凤凰。”古藤书屋以其幽雅的环境，吸引了众多名士。先后在此住过的有：顺治年间大学士，历官工、兵、吏部尚书的金之俊；在诗坛号称“江左三家”之一、被顺治帝誉为“真才子”的显宦龚鼎孳；康熙年间与王士禛并称为“南朱北王”的著名诗人、学者、《日下旧闻》的作者朱彝尊；《明朝一统志》纂修官之一黄虞稷；嘉兴米商兼学者周筮等，且此后继住名人连绵不断。汤右曾曾有诗曰：“怪叶绿如伞 藤花紫满檐。”盖院中藤花与怪荫相映成趣，常常引发士人之诗兴。

海波寺街南，有两条南北走向的小街，称永光寺西街和中街。嘉、道年间名臣陶澍曾寓于西街。再南一组东西走向的胡同，由北至南依次称为椿树头条、二条、三条，其西端和东端，分别有南北走向的半壁街和十间房胡同，将它们连在一起。半壁街与十间房的南端，又通往一条可直达宣外大街的东西走向的草厂胡同。这组胡同群，也是文人大量聚居的区域。由于小巷密集，瓦舍依傍，时有从此巷迁往彼巷者；“吴突烟通舍 查沟水过湾”也是常有的现象。乾隆年间显宦汪由敦在赐寓内城前，曾寓于椿树三条，以其所收藏《快雪时晴帖》命名其斋为“时晴斋”。后内阁中书舍人王昶初抵京师，曾寓居椿树胡同。赵翼有《移寓椿树胡同诗》云：“时晴匾额墨光浮，犹见尚书手笔留。门馆重来陈迹在，岂胜华屋怆西洲。”也是感慨于物是人非。著名学者钱大昕也曾驻足于草厂胡同僧舍。

草厂胡同东、西两端分别为魏儿、铁门胡同，往南直达

骡马市大街，这些地方也都留下了清代名士的足迹。清初，诗人吴伟业（号梅村）旧寓即在魏儿胡同，另一位诗人查慎行在此留下了“枣东书屋”。铁门胡同有清初诗坛誉为“南施北宋”的施闰章的故宅。虎坊桥西侧骡马市大街，也是云游京师的士子最常停留的地方，顺治年间，年已花甲的著名史学家谈迁初次来京时，就曾住在这里。

第二个小区位于宣外西部，北起上斜街，南抵广宁门大街；西起下斜街，东达宣外大街。这一士子聚居区内，仕宦寓宅集中的胡同主要有以下几条：

上斜街。这是一条北临护城河，与河平行的小街。这里环境十分优雅，在临河一面的房屋，推窗北望，可见“雉堞云横”；春天洗象之时，盛景一览无余：“千钱更赁楼窗坐，都为河边洗象来”。宣武门外河又名银湾，时人有“碧涨银湾类影娥”之句描述此河。上斜街也留下了许多名人故居，如乔莱的“一峰草堂”顾嗣立的“小秀野”查慎行的“槐榭”等。这些房屋并非全是豪门深宅，其中不乏草堂旧舍，也别具风致，引得大批文人来此。查慎行移寓上斜街时讲道“有陋室十余间”“老槐二树 亭亭出屋 遂僦居焉”。诗人自喜曰：“结邻真喜近斜街，步履寻春又一回。五日重来光景换，早花零落晚花开。”上斜街内有一座三忠祠，也可赁住。三忠祠南炸子桥胡同，有明代杨继盛故宅松筠庵，也是名士乐寓之所，直至晚清，仍有许多名流寓居。康熙年间，刑部侍郎高珩以老病致仕。回乡之前，移居松筠庵，相国冯溥前来拜坊，流连竟日乃归。高珩遂赋诗曰：“户倚双藤梵宇开，无人知是相公来。相看一笑忘朝市，风味依然两秀才。”冯溥感慨地和道：“隐几僧寮户不开，天亲无著忆从

来。而今老去浑忘却 只识维摩是辨才。”

下斜街是一条南北走向的斜街，又称作槐树斜街、土地庙斜街。其南端可以一直通到广宁门大街，街的中部、路西即为著名的长椿寺。长椿寺后有妙光阁和九莲阁，亦是历来文人喜欢游览登临之地，龚鼎孳曾与诸友同登妙光阁，并遗诗二律；陈敬廷、冯溥、汤右曾、陈维崧、张大受、徐嘉炎等也曾留有游妙光阁诗；王士禛《与郑山公登九莲阁》、查慎行的《步入一茎庵登妙光阁》、《过一茎庵饮香林亭下》等诗作也皆是为此二阁所作。

下斜街还以花市著称于时。据载，当时丰台种花人，被“都中目为花儿匠，每月初三、十三、二十三日，以车载花至槐树斜街市之”，骚人墨客自然喜欢在此居住。查慎行在《饮朱竹垞槐市斜街新寓诗》中道：“最爱今年春带闰 迟来犹作看花人。”鲍桂星有“计日趁墟花满市，卖花声里泮春冰”句。著名学者、诗人朱彝尊迁居下斜街，在移寓诗中写道：“老去逢春心倍惜 为贪花事驻斜街”，这些诗反映了士人们偏爱下斜街的原因。

炸子桥南，也有一组南北走向的胡同。其南为将军校场胡同，乾隆年间，周长发、陶正靖、沈棻等人都寓于此地。乾隆二十七年（1762年）著名学者钱大昕也移居至此。

此外，这一小区及左近之地，还有诸多古刹名寺，可供驻足。其中，最著名的是下斜街西部的慈仁寺。清初，很多名士都曾在寺中住过。寺中有大毘卢阁，阁外建有通廊，“环行一周 俯视西山若在襟袖”故自明代以来 以此阁为题咏者甚多。顺治十五年（1658年），王士禛赴京参加殿试，就寓于此寺。在给其兄王士禄的信中，他写道：“长

偈居慈仁，日坐卧松下，凉风时至，爽沁肌骨。”慈仁寺内有两株矮松，乃旧时由内城城隍庙市移植于此，树干长不过数尺，而枝横数丈，历来为人们所喜觴咏，王士禛有一首被誉为雄伟沉秀的《报国寺双松歌赠许天玉》即作于此，诗中有这样的句子：“我昔登泰山，举手攀青松。东南云海几千里，夜悬日气开鸿蒙。山人出山已三载，复见金元双树在。”“我来高枕石坛边，耳畔往往闻惊泉。白日沉沉不到地，飒然雷雨生空天。烟色欲暝钟复起，雄谈岸帻波涛驶”。（按：报国寺原位于慈仁寺之西北角，后无存，建慈仁寺，故又称报国寺。）康熙七年（1668年）著名学者顾炎武到北京时，也寓居于此。为纪念他，道光二十三年（1843年）夏，何绍基在寺西筹资建顾祠，内有隙地一区，架屋三间，设几筵礼器等，以备每年春秋致祭。何绍基有诗云：“亭林先生祠，小子始营缮。繫维城西偏，慈仁森佛殿。”同治时，还曾为汉学大师阎若璩在慈仁寺建祠。查慎行有诗写寺景道：“樵沙古道院，风气清浏浏。入门树干霄，桧柏榆槐楸。”可见慈仁寺确实为一清静宜人之所在。

下斜街东，紧傍广宁门大街，有增寿寺。由于座落于通衢，人喧马嘶不亚于旅店。康熙初年，自号田间老人的理学家钱澄之，来到京师，“一路风尘满鬓华，解鞍便宿老僧家”，讲的就是他寓居增寿寺的情景。展现在他面前的是“房留官坐监施饭，店与人开带卖茶。庭树午余时系马，钟楼日落乱栖鸦。五更不睡骡车过，铎响铃声枕畔哗”的景象，由此可知康熙初年官府济贫施饭之所也在此地。

宣南士人聚居区之三是半截胡同为中心的小区。其四至为：北起广宁门大街东段、骡马市大街西段，南至横街；

西起轿子胡同，东至下洼子。这一小区的中轴线即是分为南北两部分的半截胡同，实际上，它是宣外大街自菜市口向南的延伸，也是西城与北城的分界线。因而，这一小区可以说是地跨西北两城。与半截胡同相平行的胡同，西面有烂面胡同、前、后砖胡同和轿子胡同；东面有神仙胡同、米市胡同、贾家胡同、潘家河沿和粉房巷。这些胡同，北端可抵广宁门大街或骡马市大街，南端则由一条横贯东西的横街（它分为西、中、东三段）相勾通。这一小区，胡同纵横，宅院宽敞，士人密集，留下的文献记载也最丰富。

半截胡同与神仙胡同（又称绳匠胡同）相邻，中有小巷相通。此外有明朝权相严嵩的故宅别业，规模宏大，清初，在其基础上发展起许多私人宅第。如康熙年间，大学士王熙所建怡园，即为严嵩七间楼遗址，位于横街南半截胡同口，跨西北二城。王士禛《居易录》中记怡园“水石之妙，有若天然”，其设计者为张然，其父张涟也是一位著名的园林家，能“以意叠为假山，以营丘、北苑、大痴、黄鹤画法为之，峰壑湍濑，曲折平远，经营惨淡，巧夺画工。”张然继承了父亲的技艺，“游京师，如瀛台、玉泉、畅春苑”都是他布置设计的，堪称一代园林巨匠。因此怡园的景致更吸引了诸路名家：“宾朋觞咏之盛，诸名家诗几充栋”。

北半截胡同，有严嵩的东楼别业，称作听雨楼。（由于北半截胡同与神仙胡同相依，又有记载称听雨楼在神仙胡同，同一宅院兼通两个胡同是可能的。）清初，徐乾学寓于此，称碧山堂，继归史贻直，其后又分为数处，毕沅得之。康熙中，徐乾学任刑部尚书。“尤为士类所归，京师为之语曰：万方玉帛朝东海（东海乃徐之故乡），一点丹诚向北

辰”，“游其门者，无不得科第”。因而，欲求仕途有进者，争相在碧山堂附近租房，“俟其五更入朝，辄朗诵诗文，使闻之。如此数日，徐必从而物色。有所长，辄为延誉”。一时，神仙胡同大有人满为患之忧，房租也比别处高出一倍。查嗣琛曾移寓此处，有“云离翠岫原无主，燕值雕梁便是家”之语。阎若璩亦曾在此居住，“为讲礼制”。

康熙年间，翰林院掌院学士、官至礼部尚书的陈元龙，在神仙胡同有“爱日堂”，堂名为康熙帝赐书，其西有园亭，可以通北半截胡同。乾隆时，著名学者洪亮吉、孙星衍等都在这里住过。在南、北半截胡同居住过的名士，有案可稽者还有：康熙年间诗人查嗣琛，乾隆时以书画名重一时的秦大士，舆地学名家、《水道提纲》的撰写者齐召南，诗人张问陶等。在查慎行的《敬业堂集》中还收集了许多文士的咏听雨楼诗。

神仙胡同以东，米市胡同关帝庙北，有顺治、康熙年间礼部尚书王崇简的青箱堂、怡园和宝翰堂，宝翰堂内收藏了两朝所赐书画数百轴。康熙四十四年（1705年）五月十三日，编修冯集梧住在米市胡同时，祭祀关帝，纸灰飞著凉篷，引起大火，延烧千余家，王氏祠及青箱堂俱为所焚。乾隆年间，礼部尚书曹秀先、侍读学士朱筠、名士程晋芳，嘉庆年间官至直隶总督的胡秀堂，都在此胡同住过。

米市胡同北端，路东有一横巷可通贾家胡同，此横巷称为保安寺街。康熙十八年（1679年）王士禛曾住在此处，与其为邻的施闰章，以及诸生陆嘉淑、邵长蘅、举人梅庚等，他们经常相聚一处，“常月夜偕诸君叩阮亭门，坐梧桐下茗饮清谈达曙”。施闰章有赠行诗曰：“踏月夜敲门 貽

诗朝满扇。”十年之后，又寄王士禛书，感慨地说：“奉别十年，回忆寓保安寺街，踏月敲门，诸君箕坐桐阴下，清谈竟夕，恍然如隔世事。”其后，查慎行、王原亦曾居于此，查氏有“辘轳便转石栏边，僦屋曾栖蒲褐禅。古井经□愁雨塌，旧交重聚得天怜。”诗感记其事。乾隆年间翁方纲曾寓于此。

贾家胡同、潘家河沿和粉房巷，也都是士人迁寓之处。乾隆十七年（1752年），钱大昕和褚寅亮在潘家河沿寓居，翁方纲于乾隆三十七年（1772年）迁来此地居住；置所刻苏题英德南山、米题药洲二石于斋壁”，邀同人作“苏米斋诗”，亦为一桩雅事。粉房巷，则有康熙年间名士田雯和雍正、乾隆年间京师士大夫奉为文章巨匠的陈兆仑的宅第。

这组胡同北边南北走向的大街为骡马市大街，东边有桥，为明虎房遗址，称为虎坊桥。朱彝尊曾在此居住，《瀛州道古录》便是在此辑录的。查慎行有《别谭都谏瑄诗》云：“宣武门东旧宅，虎坊桥畔凭栏。可惜手栽红杏，花开又让人看。”是记桥西所赁宅的情况。虎坊桥有岳钟琪的故宅，后为乾隆间内阁大学士、礼部尚书纪昀的宅第。据载宅内厅东有一石高七、八尺，是雍正年间建宅时御赐之物，故纪昀自号孤石老人。宅内还有一间类似船的建筑曰岸舟，有堂名阅微草堂，纪昀晚年时“燕闲撰著”即在此地。虎坊桥西还有南皮张子畏的故居。

粉房巷以南是横街，也曾是名家常寓之地。嘉庆间名士钱咏在乾隆年间初入京师时，就曾在横街拜会过侍郎邵晋涵。乾隆年间，程景伊在横街有绿云书屋，刘纶初为其题书屋曰：“仙云童童覆瑶席，仙人展坐春无迹。笑认窥檐老树

枝，此是吾家道南宅。”盖因刘纶初寓于程宅之北。乾隆十七年（1754年），钱大昕移寓于此，编撰《三统历衍》四卷。后戴震初入京师，前来造访钱大昕，二人“谈竟日”，钱氏感叹“其学精博”，向尚书秦蕙田推荐，秦“欣然与居士同车访之，为延誉”，戴震因此声名大振。道光年间，曾国藩曾居于南横街北。乾隆年间官至湖南巡抚的查礼移居横街时，赋诗曰：

碧玉山房春落花，春风催我更移家。
此身万岁归何著？两岁三迁似泛槎。
检点诗书携作伴，街邻酒肆说堪赊。
据经作灶仍无突，爱听松声日煮茶。

南、北半截胡同以西，依次为烂面胡同，前、后砖儿胡同和轿子胡同，在这几条南北走向胡同的中间，还有一些东西走向的短巷。烂面胡同最负盛名的宅第是康熙年间吏部右侍郎兼翰林院掌院学士汤右曾的接叶亭，此宅后来相继寓居的名士有：雍正进士、乾隆时官至詹事的张鹏翮，乾隆年间翰林院编修、官至监察御史的沈廷芳，官至御史的祝德麟，查礼及翁方纲等。翁方纲有诗记移居曰：“半幅寒林借郁然，绳床北际灶西偏。巢营漫报东桥汛，判工曾来长史颠。四壁磬悬双石在，比邻茶话一瓠缘。”除接叶亭外，此胡同内还有康熙年间大学士王頊龄的锡寿堂，乾隆年间大学士史贻直的故宅广仁堂，布衣方薰的双藤书屋等名宅。此外，王昶、嵇璜、陈用光、龚自珍也都曾寓居于此。

最西边的轿子胡同（又称教子胡同）内，以康熙年间户

科给事中赵吉士的寄园最为著名，当时海内名士入都，都要会集此园；恒流连不忍去”。后来 京师名流多居此。端木国瑚《住寄园精舍诗》有“朝隐频年未放还，寄园今寄我清闲。……紫藤老惜生涯薄，每倚春风借酒颜”之句。乾隆年间 王昶曾迁寓寄园故址，并署其室曰“蒲褐山房”、“闻思精舍”其“境地深静，市尘隔绝”；“良朋萃止，黄叶盈除，炉香断续，悠然如在外也”。王昶常与编修谢墉（时居听钟山房，与王毗邻）日夜相携，“往坐松下，至二三更而归”。当时与王昶为邻的还有翁方纲及著名的史学家、诗人赵翼，故当时又有“三家村”之称。

清前期，上述三个小区的格局虽无太大变化，但是，随着京官及其家属，以及进京谒选官员、会考士子人数的增多，宣南社区的房屋不断增建，街巷也日益密集，而且，私家宅第园林逐渐被会馆所取代。

清初，在明代望族别业的基础上，新兴显宦陆续兴建了一批名园巨宅，到了清中叶，这些阔阅门第逐渐衰落下去。宏宅大院，或析为民舍，或盖起官房。这一变迁，在当时诗人的作品中也有反映。康熙十九年（1680年）王士禛记当时宣南情况时写道：“韦杜城南十万家，东风处处酒旗斜。”他的“入室弟子”汤右曾，稍后却吟道：“今日城南韦杜少，旧时池上管弦多。”由此可见，象征着士乡望族的名家园宅，在清前期确实存在着“韦杜豪第”逐渐减少的现象。

顺治、康熙年间盛极一时的王氏怡园，至乾隆三年（1738年），即园主王熙去世 35年后，也已“毁废数年”，以后“房屋拆卖殆尽”只留下一些奇石老树 空地上逐渐盖起了官房。王燕的忤园，乾隆年间展现在人们面前的景象

也是“残蝉斜照后，独鸟乱烟中。树老藤全白，篱荒枣半红。曲池无寸水，弹入雍门桐”。经历着同样变化的赵氏寄园“亭馆已圯，仅存遗址”。在名园析为民居或盖起官房的同时，原来的一些巨宅也发生着由大趋小的变化。如乾隆中叶，名士施朝干移居海波寺街古藤书屋时，“大第已析为三四”，他所租赁的只是宅西的一部分。接叶亭在乾隆年间也曾一度趋于寂寞，有周西隰《天度感怀》云：

青棠如线草如烟，阅世真成浩劫前。
日下林皋皆若此，人闲坛坫益凄然。
蜗行颓壁余残垒，虫网疏窗罢辘弦。
熟客不来宾从散，春风夜雨落苔钱。

极写其荒颓残败之景，后经继住者查礼、祝德麟等人加以修葺，才稍稍恢复了昔日的繁华。赵吉士的寄园，此时也告别了全盛之景，呈现出一幅“酒旗歌扇已苍凉”的景象。

2. 会馆的兴起

与这些昔日名园、巨宅的衰落形成鲜明对照的是会馆的勃兴。会馆始于两汉，时谓之郡邸，是各地方同乡官员、士子在京城居住之地。北京在明永乐十三年（1415年）也有少量会馆，被人们称为商业会馆或工商会馆，是当时商业经济发展的产物。此后，永乐帝将会试地点由南京迁至北京，成为明清各代之定制，北京不但是全国政治、经济中心，更成为牵动全国文化潮流的文化中心，从客观上为士子会馆的