

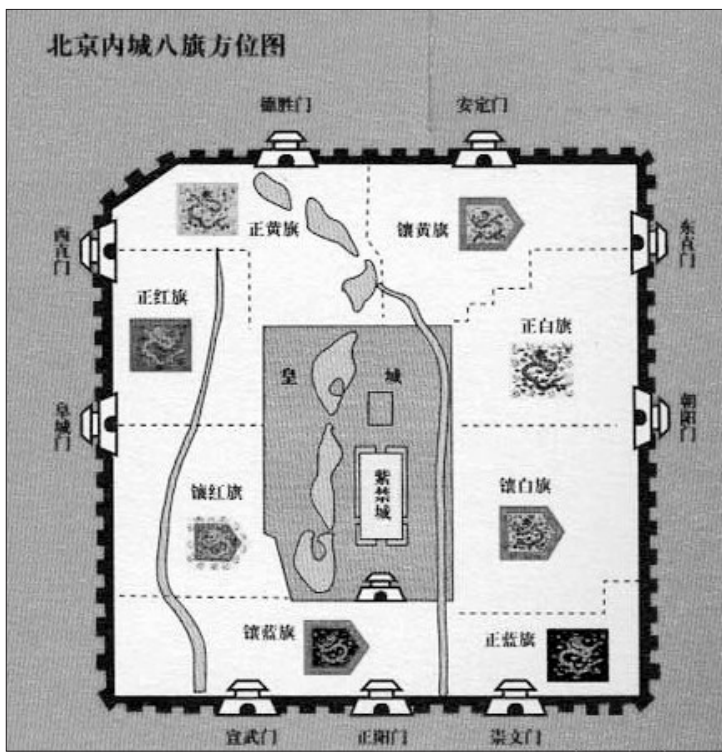
清史探秘

文化部清史纂修领导小组办公室 合办  
中国文报社办

清初,北京旗人的住房有一定之规,以现代标准看,就是科级官员住3间房,处级官员住4间房,司局级住7间房。

# 清代北京旗人的住房状况

唐博



清代“八旗制度”以严密的组织形式,实现了旗人社会的兵民合一。旗人的一切生活待遇,都在八旗制度下获得,住房也不例外。

## 按官阶高低分配相应住房

旗人住宅的出现,与八旗制度有着密不可分的关系。清顺治入关后,八旗精锐集中驻守北京,朝廷为数十万进京的八旗兵民提供禄米、俸银、住宅、田产。经过“圈地”和对汉人的驱赶,清廷控制了北京内城和西北郊区的大片田宅,形成“满汉分城”的局面。据顺治年间八旗“定甲八万”的说法,按最低配额每人2间计,清初圈占内城房屋约为16万间。除王公贵族人住明代勋戚留下的宅院外,其他人等按照官阶高低,确定相应的住房待遇标准,即“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,拔什库(领催)摆牙喇(护军)披甲给房二间”。所有旗民一律按照八旗驻防方位在内城分区居住,即“镶黄、安定门内;正黄、德胜门内;正白,东直门内;镶白,朝阳门内;正红,西直门内;镶红,阜成门内;正蓝,崇文门内;镶蓝,宣武门内。”郊区圆明园等皇家园林周边,还建有大量旗营房,供健锐营、圆明园护军营、火器营(合称“外三营”)兵民居住,兼有护卫皇家园林的功能。外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,也有三合院或排房。

旗人住宅大多为官方筹资兴建,由以四大厂商(兴、隆、广、丰)为代表的京城木厂承建。到17世纪末,迁入内城的旗人增多,旗人家庭人口膨胀,原有住房已不敷分配。康熙三十五年(1695),清廷特“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。不过,据《八旗营房租户应守规则》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。”即官方不负责维护和保养。

## 禁止买卖官宅私宅

旗人住宅的房源来自官方,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。国家拥有产权,旗人只有居住权,既不能随意处置旗人住宅,也不能购买外城汉人的私宅。顺治七年(1650),清廷颁布法令:“民间土地房屋,禁止满洲置买。”顺治十八年(1661),清廷颁令强调,如有旗人购买民间私宅,所买房屋“尽行人官”,“买者卖者,一并治罪”。显然,旗人住宅体制并非单纯的社会福利,而是从制度上将旗人禁锢在旗籍,世代当兵,使其所居住的房屋与清代北京城区原始的房地产市场脱钩。此外,清廷以征收契税的方式,承认外城居民的住房私有,允其自由交易。这样,在北京的内城和外城,

就形成了住宅国有、私有并存,旗人保障、汉人不保障的双重模式。

然而,旗人住宅的私有化不可避免。清初以来的社会现实促使了旗人住宅私有化进程的起步。其一,入关以后,旗人逐渐将住宅、田产纳入“私产”观念的范畴。其二,长期的和平生活,导致少数旗人飞黄腾达,多数旗人缺乏立功受赏的机会,贫富差距日益悬殊,加之不少旗人没有一技之长,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,不得不私自出卖典田宅,以求果腹。其三,盛世滋生人丁,官府房源有限,势必造成住房紧张。此外,由于旗人住宅为国有财产,国家拥有最终处置权,因此在清初兴建和扩建勋戚宅邸的时候,不可避免地要征用或拆毁周围的一批普通旗人的住宅。连康熙帝都不得承认,“汉军有职无职人员愿在关厢居住者,听其居住;满洲、蒙古内年老有意休致官员,愿在关厢居住者,亦听其居住”。这实际上结束了满汉分城居住的制度禁锢,客观上默认了旗人购置外城和城郊汉民住宅的合法性。康熙

## 住宅所有权的私有化和市场化

“旗民交产”,即旗人与汉人相互交易住宅所有权。18至19世纪,旗人生计开销逐渐成为清廷挥之不去的财政包袱。直至道光五年(1825),朝廷出台“准许旗人自谋生计”政策,不仅促成了对百万旗人在户籍和人身自由上的制度性松绑,而且为“旗民交产”的逐步合法化创造了历史性机遇。

咸丰二年(1852),发布上谕,“嗣后坐落顺天、直隶等处旗地,批老圈自置,亦无论京旗屯地及何项民人,具准互相买卖,照例税契升科。其从前已卖之田,业主售主,均免治罪”。其后几经争议,至光绪三十三年(1907),清廷重申咸丰二年准许“旗民交产”政策有效。至此,旗人住宅实现了

真正的所有权私有化和市场化。旗人住宅的私有化及其衰亡,给北京城带来的最大变化,就是内城、外城隔绝状态的解除。出于改善生活的考虑,大批汉民进入内城,购置旗人住宅定居;出于为稻粮谋的考虑,不少旗人放弃内城的老宅,到外城购置或租赁住房,过起紧张、朴素、贫困的生活。内外城界限的消失,满汉居民杂居局面的形成,有助于改善北京城市经济发展结构和拓展城市发展空间。旗人住宅的兴建,在某种程度上对北京的城市建设和发展,产生了深刻影响。

## 作者简介

唐博,历史学博士,主要研究清前期政治史和清末民国北京城市住房问题,在近代黄河灾害史和甲午战争史研究领域也有一定成果。出版专著3部,发表学术论文、译文数十篇。



清末北京旗人住宅区内街景



清代北京崇文门街市

晚清学者徐时栋曾对“蜗居”一词颇感兴趣,但因不解其意而问及友人:“物之小者甚多,何以屋小为蜗居?”友人对此“皆不能答”。后徐时栋在对蜗牛做过一番考察后,恍然大悟。其曰:“盖凡壳虫不一,大小亦不等。然虫身长大,则壳与之俱长。惟蜗牛,始生时在壳中。及稍长,即脱壳而去,壳不与其身俱长也。以譬人家屋小,不能容多人耳。”徐氏对上述解释颇感得意,而对五代后唐时人马缜在《中华古今注》中的解释则不以为然。《中华古今注》曾称:“野人为圆舍,状如蜗牛,故曰蜗舍。”即以建筑形状的角度,以“蜗牛”一词比喻“圆舍”。然而在徐氏看来,“蜗居”是用以形容“屋小”而非“屋圆”,进而反取道:“物之圆者,何独蜗牛?且蜗牛亦何尝圆也?”(见《烟屿楼笔记》)

据目前所见记载,最早以“蜗”字形容居住环境的是《三国志·魏书·管宁传》。该书记载,汉末隐士焦先露背赤足,结草为裳,“自作一瓜半庐,净扫其中;菅木为床,布草蓐其上。”经裴松之的考证,此处“瓜”字当为“蜗”字解,且裴氏对此补充解释道:“蜗,螺虫之有角者也,俗或呼为皇狹。先等作圆(同圆)舍,形如蜗牛庐。”可见,至少在《三国志》成书之晋朝,已有“蜗牛庐”一称,且据裴松之所注,蜗牛庐确系为“圆舍”。

另据西晋崔豹《古今注·鱼虫》中的解释,“蜗牛,陵螺也。野人结圆舍如其螺,故曰蜗舍”。从这点来看,《中华古今注》中以“蜗舍”比喻“圆舍”实与魏晋以来的

“蜗居”一词最早比喻屋之形状而非大小,但后来渐成“屋宇窄小”的代名词,这种变化发生在1000多年前的三国魏晋时期。

# 千年“蜗居”意不同

陈兆肆

解释一脉相承。当然,上述所提“圆舍”不敢说其必不简陋,但起先“蜗居”一词主要用来比喻屋之形状而非大小,已属显然。那么,三国魏晋之际,本以形容“圆舍”的“蜗居”,何以逐渐变成后世专指“屋宇窄小”的代名词呢?

据大量材料显示,唐宋之际,蜗牛庐(或蜗庐)、蜗舍等称不绝于史,且对早先魏晋“蜗牛庐”的故事多加提起,但“蜗”字具体语意已由原先“圆形”而向“窄小”发生转变,甚至成为“贫穷”的代名词。如唐初骆宾王有诗言:“鹤服土焦先露背赤足,结草为裳。”自作一瓜半庐,净扫其中;菅木为床,布草蓐其上。”经裴松之的考证,此处“瓜”字当为“蜗”字解,且裴氏对此补充解释道:“蜗,螺虫之有角者也,俗或呼为皇狹。先等作圆(同圆)舍,形如蜗牛庐。”可见,至少在《三国志》成书之晋朝,已有“蜗牛庐”一称,且据裴松之所注,蜗牛庐确系为“圆舍”。

另据西晋崔豹《古今注·鱼虫》中的解释,“蜗牛,陵螺也。野人结圆舍如其螺,故曰蜗舍”。从这点来看,《中华古今注》中以“蜗舍”比喻“圆舍”实与魏晋以来的

逸致豪情。如唐人李商隐即吟唱道“自喜蜗牛舍,兼容燕子巢。”宋人喻屋之形状而非大小,已属显然。在编《册府元龟》时,颇为陶醉于后周萧太后田园式的“蜗居”生活,“而面修原而带流水,倚郊向而枕平阜,筑蜗舍于丛林,构环堵于幽薄。近瞻烟雾,远眺风云,藉纤草以荫长松,结幽兰而接芳桂,仰朝禽于百仞,俯冰鳞于千潭”。

明清之际,因“蜗居”一词的频繁使用,甚至致其原初的词性亦时有变化,如《兰花梦》第22回提及银屏准备到宝林的闺房“细看看”时,宝林便说道:“没有看见时人心境的小说中,即常常用‘蜗’字与‘窄’‘陋’‘小’等字连用。明末凌蒙初在《初刻拍案惊奇》卷2中谈及:“窄小蜗居,虽非诗词中,常可感受其‘蜗庐’生活的苦寒。如陆游曾多次以‘蜗居’一词入其诗:“马踏蜗庐迹,萧条鹤发新。途穷贫入梦,身老病欺人。”宋人黄庭坚亦有“孤村小蜗舍,乞火乾履屐”留于后世。当然,唐宋之际,“贫穷”并未落魄到动辄遭人耻的地步,故而宋代与“蜗居”相关的故事,时常会散发着“穷且守道”“贫益志坚”的

留,须往前村二三十里方有歌店”为辞。《儒林外史》11回中也提及杨执中不欲挽留三先生、四先生住宿,便言“奈乡下蜗居,二位先生恐不甚便”。《聊斋志异》卷4中写一书生见到“笑弯秋月而羞朝霞”的公孙九娘时,不无偏见地赞道:“可知是大家,蜗庐人焉得如此娟好!”在这里,“蜗庐”几成“贫贱”的代名词而颇具贬义色彩。

明清之际,因“蜗居”一词的频繁使用,甚至致其原初的词性亦时有变化,如《兰花梦》第22回提及银屏准备到宝林的闺房“细看看”时,宝林便说道:“没有看见时人心境的小说中,即常常用‘蜗’字与‘窄’‘陋’‘小’等字连用。明末凌蒙初在《初刻拍案惊奇》卷2中谈及:“窄小蜗居,虽非诗词中,常可感受其‘蜗庐’生活的苦寒。如陆游曾多次以‘蜗居’一词入其诗:“马踏蜗庐迹,萧条鹤发新。途穷贫入梦,身老病欺人。”宋人黄庭坚亦有“孤村小蜗舍,乞火乾履屐”留于后世。当然,唐宋之际,“贫穷”并未落魄到动辄遭人耻的地步,故而宋代与“蜗居”相关的故事,时常会散发着“穷且守道”“贫益志坚”的

蒸炒烟,蜗居频扫;归谋斗酒;蚁酿新藏”生活的讴歌,则反映出二人皆不以贫为苦的闲情逸致。应当指出的是,上述只为一己之身而考虑的隐士般的“蜗居”生活,颇与儒家积极入世的精神不符,故而曾引起清人吴子光的激烈反对,其称:“士君子志存利济,已乃力置万间广厦庇寒士以欢颜,乃仅为一身一家之谋,即水榭风亭比之玉山佳处,亦不过自了汉耳,而况草茅蜗庐乎?”(《台湾纪事》卷2)

民国之际,“蜗庐”一语仍时常见于词林语汇之中。鲁迅在1930年的一次学校演讲中批评当时政治环境不利于“象牙塔文艺”的发展时讽刺道:“不久可以出现的,恐怕至多只有几个蜗庐。”其后来的《二心集》序言中解释道:“蜗庐者,是三时所谓‘隐逸’的焦先曾经居住的那样的草窠,大约合现在江北穷人手搭的草棚相仿,不过还要小,光光的伏在那里,少出,少动,无衣,无食,无言。”在鲁迅的眼里,魏晋时期“蜗庐”已完全变成当时“江北穷人手搭的草棚”之类的设施,最终使其原初“圆舍”之义完全淹没不彰。

## 古代官员无房户居多

秦汉至魏晋南北朝时期,一般的朝廷官员根本不敢奢望有自己的房子。秦朝官员的工资实行“秩石制”,朝廷直接发粮食作为工资,官员职位越大,领到的粮食越多,并没有其他特权。从西晋开始,为了优待官员,才正式按照官品占田。然而,皇上赐给的土地,往往并不在官员任职的地方,而且按照唐朝末年之前的规矩,一旦官员退休,在职时的俸禄一律停发,土地也要收回。为了省却许多麻烦,更是为了办公的需要,很多官员就直接把家安在了条件相对优越的衙署里——或者叫机关宿舍更为合适。异地做官,则举家搬迁;如果不幸被淘汰出官场,那就想办法另谋生路或者回老家了。唐末以后,退休的官员有幸能领到一半的俸禄,但退休后的住房问题,政府还是不管。

## 五代时期:拆违工作人性化

和官员们相比,政府对黎民百姓的住房限制政策算是少了。因此,百姓如果手头有钱,造间房子也不算很难。如《五代会要》卷二十六中记载,当时在很多城市里,都有百姓侵占公共用地私自盖房。因为这种现象很普遍,官府也不敢强行制止。

后唐明宗时期,颁布了一道诏令,即京城闲置的空地,让老百姓公开竞争购买,谁出的价格高就卖给谁,这样百姓就可以在购买的土地上合法地盖房子了。

至于百姓已经盖好的“违建”,该拆还是该留,政府也给出了标准:“诸坊巷道两边,当须通得车牛,如有小街巷,亦须通得车马来往,此外并不得辄有侵占。”对于一些虽然合法,但按照新规定又算是占用了公共用地的民居,政府实行人性化的拆迁安置,“委河南府估价收买”。拿着卖房子的钱,百姓可以另行购买土地和房屋。如此政策,政府虽然要为一部分人的拆迁安置出钱,但通过出让闲置土地,获得的收益远大于损失。

## 宋朝:宰执大臣皆做屋而居

唐朝一般不为京官提供免费住房的做法,基本上为以后历朝所继承。宋朝自京都到各地州府,都设有楼店务(后改名店宅务),作为主管国有房产和修造事宜,相当于近世的房管局。官员在京任职而又无私第的,皆做屋而居,虽宰执大臣亦然。屡从太祖、太宗出征的老将刘福“既富,诸子尝劝起大第。福怒曰:‘我受禄厚,足以舍舍以庇……’”结果其死后,子孙们竟无私宅可居(《宋史》卷二十七五)。杨砺官居枢密副使,照样借住楼店务的房子,死后,宋真宗登门悼念,才发现其“舍舍委巷中,乘舆不能进”(《宋史》卷二八七)。

然而,不向京朝官提供住宅的制度,虽然节省支出,但却带来工作上的不便。叶梦得《石林诗话》:“京师职事官,旧皆无公廨,虽宰执亦做舍而居。每遇出省,或有中批外急速文字,则省吏遍持于私第呈押。”就是说,有时候官员已下班出省,各自回家了,忽然有紧急公文需要办理,按制度还得军政两府(即宰府、枢密院)的执掌者连署才能生效,只好由吏员拿着公文一家一家去请各位大人画押,“既稽缓,又多漏泄”。于是,“元丰初,始建东西府于右掖门之前,每府相对四位,俗谓之八位”。即以宋神宗元丰时起,两府执掌者才有了建在皇城区的官邸。

官员的房子虽然破旧了些,但比一般百姓的住房还是好很多。不过,和前朝一样,官员一旦退休,就得让出住房。至于退休后该住哪里,皇帝是不管的,皇帝操心的倒是官员退休后,不该住在哪里。比如,南宋规定凡各级地方政府官员休官后,3年内不许在任职地居住,倘在当地有亲属,或置有财产,3年以后也不许居住。

## 明朝:房价畸高 官员省钱购房

明朝弘治年间(1488年至1505年),南京的房价畸高。据说繁华的秦淮河畔,一间房能卖到六百两银子,因而不少部司都自己盖房或买房。(《玉堂丛语》中就记载了当时南京国子监祭酒的买房故事。

当时,南京国子监祭酒谢铎,连同家人,皂役在内的30多人,都要租公家的房子住。租金就是一笔昂贵的开支。当时的制度规定,每个京官都可依品秩高低,使用若干名皂役做杂务,亦可不用而将皂役的工资折算归己。谢铎就是省下了雇佣杂役的钱,“买官廨三十余区,居学官以省做值”。即把原先租住的国家的住宅一次性买断,使其由从国家所有变为机关所有,专供在本机关任职者居住,不必另付房钱。当然,房子买断为已有后,一旦调任或退休,还是得退还的。

相比之下,以礼部右侍郎兼北京国子监祭酒的林瀚,其做法更令人服帖。《明史》卷一六三中称,林瀚“典国学垂十年,俸禄岁以百数计,悉贖之官,以次营立署舍。师儒免做屋,由(林)瀚始”,就是捐出自己的10年收入为机关盖住房,为众人谋福利。

由以上两例可知,同样为两都的京朝官,因别无“外快”收入,经济上并不充裕,仅交付一家人的房租也是不可小看的负担。当时的房价之高,也可可见一斑。

清朝:旗人才能买“经济适用房”

清朝初年,因为城市的发展,城市居民的住房越来越成为执政者不得不关心的问题。于是出现了专门为特权阶层建造的“经济适用房”。如在北京城里为旗人修建了海量的“经济适用房”;在全国各地,大江南北,皆可见享受特殊优待的旗人居住区。以南京为例,当时明故宫至通济门的一大片区域都划给了满人。满族人聚居而居,因此南京人把这一带称为“满城”。至今,在这块区域内,还留有蓝旗街的名字,顾名思义,当时这里是蓝旗满人的居住区。

(据《轻松为官:破解千年隐秩秩序》等书综合整理)

在常人看来,封建社会的官员是吃皇粮的特权阶层,他们的住房问题皇帝自然会管。其实这种想法,只对了一半——

# 大多数朝代,官员只能租房住