

國立臺灣大學工學院建築與城鄉研究所

碩士論文

Graduate Institute of Building and Planning, College of Engineering

National Taiwan University

Master Thesis

向左轉、向右轉——

北京四合院在中國社會主義路線修正過程中的轉化

Turning Left, Turning Right:

The Transformations of Beijing Courtyard Houses
under China's Socialist Reformation.



張祐偉

Yu-Wei Chang

指導教授：夏鑄九 博士

Advisor: Chu-Joe Hsia, Ph.D.

中華民國九十八年一月

Jan, 2009

摘要

對於北京四合院及其保存的論文所在多有，但是，多僅止於表面形式上敘述，少能對北京四合院社會歷史建構與改變的過程提出分析。本研究通過對北京市舊城區 1949 年以來關於城市土地及房屋的歷史資料整理，以及對於在地居民、產權人等的深度訪談，梳理出近代北京四合院的空間演化過程——四合院->大雜院->新四合院，並嘗試探討在這個過程中空間與社會之間的相互影響與轉化。

本研究的核心內容，初始為觀察四合院空間的轉變，如何從完好的四合院，一度成為人人厭惡的大雜院，而近年又搖身一變成為炙手可熱的高級四合院房地產。在研究四合院表面的轉變時，不得不進一步深入探究這個過程中的政治制度與社會氛圍的轉變，如何最終導致空間的形變與質變。論文章節安排如下：

第一章交代研究緣起、研究問題以及研究方法，說明由於兩岸特殊的政治與歷史條件下產生的異同與研究興趣，以及選定北京四合院作為討論起點的研究旨趣；

第二章「一家一院」，通過文獻資料的回顧與整理，分析北京四合院作為基本民居的主要營造類型及其變化，以此作為後續討論的基礎。並分析此基本民居的營造類型，從皇城走向民城的政治與社會歷史脈絡，以及其中的產權轉變過程。

第三章「院牆的瓦解」，則藉由田野調查與深入訪談案例，詳細分析北京四合院逐步轉成「大雜院」的空間形塑與社會變遷過程，並藉以作為理解下一階段劇烈變動的重要脈絡；

第四章「改革開放四合院」，分析改革開放後社會主義路線修正如何引致四合院的進一步轉型，藉由東四八條與「經租房」案例，指出官商一體的本質如何左右北京四合院的存續或消亡，深入理解空間轉型中的政治與經濟過程。

第五章結論，歸納整理本研究對於空間知識領域的些許填補成果，並提出對於空間專業界在實踐上的反省與啟發。

關鍵字：北京、四合院、大雜院、社會主義、空間轉型、社會變遷、產權

Turning Left, Turning Right: The Transformations of Beijing Courtyard Houses under China's Socialist Reformation

Chang, Yu-Wei

Master's Thesis of Graduate Institute of Building and Planning, National Taiwan University

Abstract

This research investigated how the Beijing courtyard houses were transformed into hodgepodge houses under China's Socialist Reformation. After the civil war in 1949, the Chinese Communist Party still aroused several important political movements to consolidate the regime. Meanwhile, in the name of constructing Socialist Nation, those private Beijing courtyard houses were viewed as huge resources to dispose.

By sophisticated ways, those fine courtyard houses were arranged for extra households overloadedly by the government, and gradually regarded even by the property owners as "public property", therefore the Da Za Yuan (hodgepodge houses) were emerged decades after. As this paper concluded in the title, this is a period of "Turning Left". After 1978, Deng's policy brought the "Turning Right" phase. Accompanied by the "Opening and Reform", those households and original property owners were stroke severely again. And the Beijing courtyard houses were facing another transforming battle.

Based on in-depth interviews of Beijing local residents and a mass of published/unpublished documents, this paper explained how the transformation processes happened and the struggle between residents, property owners and government agents.

Keywords: *Beijing, courtyard houses, transformation, Socialism, property rights*

©2009

目 錄

中文摘要.....	i
英文摘要.....	ii
目 錄.....	iii
圖表目錄.....	v
第一章 雲開閭闔三千丈 霧暗樓臺百萬家.....	1
第一節 為何研究北京四合院？.....	1
第二節 現象觀察與研究問題.....	4
(一) 現象觀察：持續延燒中的拆遷與保護爭議.....	4
(二) 研究問題.....	6
第三節 文獻回顧與研究方法.....	8
(一) 文獻回顧.....	8
(二) 研究方法.....	12
第二章 一家一院（1949 之前）.....	18
第一節 北京四合院的空間形式與模貝概念.....	19
(一) 北京四合院的種類.....	19
(二) 空間形式與類型概念.....	24
第二節 從皇城到民城——產權遞嬗與禮制鬆綁.....	27
(一) 舊時王謝堂前燕，飛入尋常百姓家.....	27
(二) 空間中的遊戲規則與四合院生活.....	28
第三章 院牆的瓦解（1949~1978）.....	33
第一節 解放初的私有合院.....	35
(一) 安定人心的佈告.....	36
(二) 鞏固政權的「清管局」：待貼標籤的四合院.....	39
第二節 家院領域漸變的濫觴.....	43
(一) 街道辦事處與積極分子.....	43
(二) 房主座談會與私房出租.....	46
第三節 由私到公的模糊過程.....	51
(一) 反右運動與四合院（1957）.....	53
(二) 社會主義改造——經租房（1958）.....	56
第四節 家變——文化大革命.....	65
(一) 私有的原罪.....	66
(二) 認同的悲劇.....	71

第四章	改革開放四合院(1978~)	77
第一節	由左向右的政策轉向	78
第二節	官商一體的「文保」結構	82
(一)	全民辦企業與中國式的「第三產業」	82
(二)	東方康泰案例	83
第三節	維權護產的萬里長征	90
(一)	現代維權保房之路：東四八條	91
(二)	不談「經租房」不知「文革」還在搞	99
第四節	四合院的成、住、壞、空？	105
(一)	四合院空間增生的切片檢查	107
(二)	現有的大雜院「治療方法」	110
第五章	良辰美景奈何天，賞心樂事誰家院	114
參考資料		119



圖表目錄

圖一-1：華人住宅與家園的空間轉型與社會變遷分析圖	11
圖二-1：標準三進四合院落透視暨平面圖	20
圖二-2：簡易四合院	20
圖二-3：一進四合院落透視暨平面圖	20
圖二-4：二進四合院落透視暨平面圖	20
圖二-5：「可園」平面圖	20
圖二-6：四合院模具空間示意	24
圖二-7：四樂高（Lego）模型底板	24
圖二-8：坐南朝北四合院平面佈局	24
圖二-9：鼓樓、南鑼鼓巷一帶街道胡同排列圖	26
圖二-10：西城區鮮明胡同四號	26
圖二-11：北京胡同一景	26
圖三-1：四合院院牆瓦解示意	34
圖三-2：1951年核發北京市人民政府地政局房地產所有證	34
圖三-3：東城區某四合院平面圖	48
圖三-4：經租房大事記	52
圖三-5：林宅北房門口家族親戚合影	68
圖三-6：汪家院落空間使用改變示意	71
圖四-1：東四八條拆遷公告	71
圖四-2：北京四合院產權與空間使用轉換示意圖	106
圖四-3：四合院轉型至大雜院之空間演變示意	107
圖四-4：林老先生家老照片	107
表一-1：訪談列表	14
表一-2：角色扮演列表	16
表四-1：改革開放後前期區屬開發公司列表	85

第一章 雲開閭闔三千丈 霧暗樓臺百萬家

第一節 為何研究北京四合院？

1988 年，是中國大陸改革開放的十年之後，也是我第一次以一個稚嫩卻身為「返鄉探親」者的角色抵達北京。在父母的告知下，才知道原來有位親生祖母與兩位姑姑在那遙遠而又陌生的「家鄉」。對於一個出生、成長在台灣且年僅七歲的孩子，這無異只是憑添了一份與同學、玩伴們不那麼一樣的生活故事，當然，還有剛開始走進這個故事時的新奇感。

關於象徵中國的北京，在模糊的記憶中烙印下的深刻印象，不是一般人常說的天安門與大紅牆，也不是故宮、天壇、頤和園，而是寬闊宏偉的大馬路與窄小雜亂的「大雜院」。關於「大雜院」的銘印，即使就一個幼年身軀的孩子而言，那樣的生活空間，仍然是擁擠侷促的。然而它的曲折與雜亂，也帶給孩童另一種嬉趣。對於還未有什麼價值判斷與好惡積習的孩童而言，看著親戚吃過晚飯後拿著一個小鐵盆收集大家的碗筷，蹲在所謂的「院子」（實際上只是屋外門口邊的一條狹窄過道）裡小心緩慢地洗涮著，對這樣的生活模式只感到新奇而目不轉睛地看著他們的一舉一動，並未意識到何謂生活條件困苦，更未思及這種生活方式下長期累積的壓抑，是促成 90 年代北京城上下一片一致呼聲期盼「危房改造」的重要原因之一。

走出院門，坐在比自己年長 28 歲的大表嫂的自行車後座上，行走在那寬闊宏偉的大馬路，除了為從未見過數量如此之多的自行車而感到新奇興奮，還拋出了一個只換得一笑置之的問題：「大陸為什麼叫大陸？因為馬路都特別大嗎？」用成年人的眼光來看，一個小學生向好不容易「插隊」¹回北京市的工廠職工問這樣的問題，確實顯得幼稚可笑，連基本的字詞都掌握不清楚。

¹ 文革中因響應政府「城市青年上山下鄉運動」而離開原本所屬城市戶籍地，其後要再回到原屬城市裡，必須想盡辦法在工作表現上獲得領導欣賞，還必須在城裡「有人」（有關係）才能在城市中找到一個工作機會以便申請進城。

1998年，相隔十年之後，是中國城市90年代「危房改造」結合房地產熱潮而經過「啟動」、「停滯」然後又重新「恢復生機」的開端（方可，2000，頁25-30），同時也是我意識到家族遺留在北京兩處院落的價值及其帶來的問題的時候。當中不僅存在著個人與政府之間的矛盾，同時也存在著北京親人與台灣親人之間的矛盾。個人與政府之間的矛盾，表現在「公有」與「私有」的觀念落差如何反映在現實執行層面上，其複雜的程度從近年來不斷見諸國內外各媒體的拆遷相關報導可見一斑，表現在房屋與土地產權的社會不公義現象甚至引來全球媒體的撻伐；而兩岸親人間的矛盾，經過不同政黨統治及意識形態教育後，則表現在對於親情、倫理及財產等價值觀上的落差。

2007年5月初，尚未走出父親剛與世長辭於北京的恍惚狀態，我手裡拿了份新京報無心翻閱著，突然看到一則北京東四八條地區的拆遷相關報導，心裡的直覺是這件事與我有切不斷的關係，然而到底是什麼關係，關係又有多深，在當時的狀態下其實也無法思考。從06年的6月底直到07年的4月17日父親逝世，我與父母三人搬到北京居住已近一年。這將近一年的時間裡，前半段時間為了保住父親童年的家，這座位在鼓樓腳下的小四合院，我四處奔走於東城房管局、國土局、房地產交易中心、測繪所、派出所，甚至臺辦、市規劃院、國安局等大大小小單位，就為了弄清楚“保不保得住”我們三人唯一可以落腳的住處——這座曾是我父親童年中有著最美好回憶的家院。

春天滿城五顏六色的花樹，鐘鼓樓廣場的雜耍遊戲、驢打滾兒、火燒烙餅，後海的垂柳斜陽碧波，冬天北海公園的湖上溜冰，四時的景色與人的互動，就在走出一座院落大門、穿過幾條胡同時一一展開。然而這一切現在幾乎都只存在於老北京人的懷想裡，成為一種回不去的鄉愁，就像只存在於我父親的美好記憶中一般，雖然我們回到了他兒時的家院，透過他的介紹和某些殘存的地景和老照片，有時我依稀還能感受或想像過去的美好。然而就像歌詞裡寫的“回憶總是美好的”，舊時京城的面貌在如今的北京市已不復存在，我們無法也無需評論過往究竟是真正的美好，抑或只是他們的鄉愁與我們的幻想，但九十年代興起的舊城改造與房地產開發，將城市地景近乎徹底地改變，僅存的少數四合院落保護區，近年也仍持續在各方不同的目的下被拉鋸著。

諸多的矛盾與爭議紛呈於這座古老的城市，從北京四合院的角度切入，除了探究北京四合院的空間與社會關係轉化經過本身是目的，研究與分析的過程也是逐漸看清楚一個更大圖像的方法，是一條通往更加理解現今中國大陸政經社會的漫長取徑。談論北京四合院只是一個空間與社會觀察的開始，其實更趨近於本質的議題，是中國人與其生活空間之營造間的相互關係，是如何規劃與使用空間、如何面對外在環境的議題，可討論的範疇上至中國人的形上學、價值觀，中有儒、道、法家哲學融合的傳統禮教秩序，以及在政經社會關係轉變過程中不同的制度設計，下至具體展現在空間營造上的建築類型等。然就一段碩士學程而言，即便是與這本論文主旨最貼近的上層相關議題，例如改革開放後幾經變動的住房政策、產權制度設計...等，在有限的時間與資源下也就僅能暫不討論，而先聚焦於釐清四合院的空間轉型過程。

綜上所述，回到本研究的發端，或許是一種剛開始對於北京城市及其生活就有的不同觀察角度，決定了我的不滿於現有大部分對於四合院及胡同的各類研究²；或是台灣大部分研究呈現出來的，研究方法上多以「由上而下」的取徑，內容上則多在政策與制度面上的分析與討論。然而，從「個人」作為出發點去理解人、事、物，以「居民」的角度出發而有的研究取徑及分析性研究成果，似乎還不多見。而一般的台灣研究者，相對卻缺乏足夠的條件深入認識當地的環境與人際，無法「由下而上」、「自內而外」地探尋一些更深層的線索。因此，我所經歷的故事，遂成為促成這本研究開始的原因。另一點值得在正式進入正文之前提示的，是我在本研究中主要選擇以產權人的角度切入，原因不僅只是我個人經驗資料的易得性³，更重要的是，相異於被政府安插、無房屋產權的居民，原始四合院的產權人在四合院的保護與發展過程中，扮演著更積極、持續的影響者角色。

² 其大多不是過於注重空間形式的建築學研究整理，就是陷入在拆遷與保護爭議所引發的各種討論的各自陳述，上述二類的研究或討論專書、文章，多見於大陸學者的研究論文或民間人士著作。

³ 有關我個人家族在北京擁有的兩處四合院，以及處其相關問題所累積的經驗資料，為了盡量拉出研究者與研究對象之間的距離，絕大部分成為我進入田野、理解問題的先備知識，並沒有呈現在本論文中作為主要案例。

第二節 現象觀察與研究問題

(一) 現象觀察：持續延燒中的拆遷與保護爭議

90年代北京開始了一場較大的對於舊城區⁴內被政府評定為「危房」的改造運動，亦稱之為「舊城改造」，被改造的具體對象，是成片由於1949年之後特殊的政治、經濟及社會環境下所形成的「大雜院」居住區。

不同於西方都市史中大城市的老舊市中心及其更新經驗，這些後來被俗稱為「大雜院」的老舊房屋，及其接連成片的胡同區，根據不同說法，至少都有600年的歷史，她不是單純的貧民窟，在中國大陸特殊的政治經濟背景下，北京舊城的改造以其極其複雜的內涵而異於西方都市更新（Urban Renewal）的經驗。

表面上看似相同的，是舊城區的發展落後，以及更新再發展的議題。而在這個大議題底下所包括的，包括物質上關於古蹟遺址保護與拆除改建的衝突，以及居民動遷過程中的安置與後續社會問題；還有整個過程中，由土地開發及建設所產生的巨大利益所驅使而導致的社會不公平、不正義問題，而後者在中國的政治經濟環境中，尤為突出。

在歷經十多年的「危（舊）房改造」過程中，從剛開始居民群眾的期盼呼聲，到最後社會各界的不斷撻伐，中間有群眾的行動抵抗、學者專家的辯論意見，甚至國際專家與媒體的關注。然而在眾多的反對聲浪中，成片成片的胡同區仍舊迅速地消失，因為只要掛上「危改」的招牌，打出「政府行為」的口號，開發商們就能如拿著尚方寶劍，在即使是保護區的範圍內外隨意進出，切豆腐般地推平大批四合院與胡同。

2005年，北京市政府通過了最新一輪的城市總體規劃，並得到中央最高層級國務院批示通過，當中「歷史文化名城規劃」（北京市規劃委員會，2005）的部份，提出「舊城整體保護」的說法，並提倡以「微循環改造」的方式進行舊城的更新。

⁴ 一般所指的舊城區，主要指清朝北京外城城牆以內，平面佈局類似一「凸」字形的62平方公里範圍內，以及部分城門外俗稱「關廂地區」，以四合院為主要民居形式存在的城市空間。

保護與拆遷的衝突發展至此，單從新總規的出爐上來看，似乎保護一方的聲音終於受到政府領導及各界重視，民間的四合院、胡同保護團體感覺到了一段喘息的機會⁵。

就在這個新總規的「舊城整體保護」概念確定之後，舊城內有人如喜鵲般忙進忙出、吱吱喳喳，歡喜、焦慮又忙碌著地籌備新店開張⁶；同樣在屬於應該整體保護下來的舊城區內，也有人正拿著大字報在已經被拆除的家園旁靜坐，或是拿著國旗跳上推土機上與拆遷人員進行抵抗⁷。

時值 2008 年全球矚目的北京奧運前一週年，舊城發展改造與保護問題的討論、爭論甚至衝突，沒有因為政府的形象工程而稍顯和緩。有人推測是因為奧運要舉辦的緣故，北京要進行一場更徹底的整形手術以迎接外來賓客，也有人說是要因應今年十月即將正式實施的物權法，在那之前把舊城區複雜的土地產權問題，以大批出讓給各個開發商和政企單位的方式快速解決乾淨，因此北京舊城的「拆」與「保」衝突再次越演越烈。

根據初步了解，北京舊城的保護與拆遷衝突，的確因舉辦奧運而吸引到更多國際媒體的關注，然而具體的舊城保護與因為舉辦奧運所需的各種建設，實際上並無內在而必然的關連。易言之，北京舊城區裡的胡同、四合院拆除改造，起源於 90 年代的「危（舊）城改造」，與奧運的舉辦並無直接關聯。撥開表面現象的觀察與泛泛的推論，看到的其實是具有世界文化遺產價值的北京舊城，在中國大陸這個獨特政治、經濟與文化的歷史背景下，空間生產方式的轉變及其背後力量的轉化，以及支持這些力量產生的，根源於「人」這個基本單位心中的觀念，或言意識形態。

另一個值得詳加關注的是 2007 年五月開始至八月而暫告中止的「東四八條」事件。那是位於北京市東城區內，在上一輪「歷史文化名城保護規劃」中被列在「建設控制地帶」⁸的四合院居民區，若以北京過去十多年的拆遷史來看，這樣一個地

⁵ 根據北京民間四合院與胡同保衛人士華新民女士的訪談描述。

⁶ 如南鑼鼓巷、舊鼓樓大街兩側酒吧、餐廳如火如荼地開設，以及東四北大街、國子監大街沿街的鋪面與店家立面改造。

⁷ 發生於 2007 年八月，一位十年前入籍澳洲的大陸女子，因反對開發商拆除位於前門地區的祖宅，而跳上推土機揮舞著澳洲國旗。此事可見於各大外國媒體。

⁸ 2005 年 ICOMOS（國際古蹟遺址理事會）在西安召開並發布「西安宣言」之前，中國對於

方的拆遷，很可能就是只出現在報紙媒體上一兩次的拆遷報導，最終這片四合院胡同區仍將迅速消失。但根據當地的拆遷人員口述，以他們這麼多年的拆遷經驗，「還從沒聽說過在北京有哪一個拆遷停下來的！」過去比這片普通民居還要有歷史文物保護價值的王府、名人故居，在保護界人士多方奔走之下，都未能保留得住，何以偏偏這處既非王府、又非名人故居的尋常老百姓人家，得以倖存？

這樣的一個現象如果發生在現在的台灣，或許是出現在網路上看了一眼後便會忘記的新聞，因為這已經是件不稀奇的事：政府拆遷、民眾抗爭、最後召開公聽會坐下來彼此協商妥協。然而這樣的一個事件發生在「天子腳下」的北京，卻是聞所未聞，因為當地居民的大聲疾呼和媒體炒作，導致「政府行為」失靈，對於廣大盼著、怕著被拆遷的老百姓而言，是件具有特殊意義的案例！

（二）研究問題

在上述現象觀察之後，我的核心問題是：北京舊城區中原總佔地面積最廣的住宅空間——四合院，其空間使用及社會關係在 1949 年之後至今的轉變為何？

在這個核心問題的前提之下，我將進一步探討以下三個向度的問題：

一、四合院的空間形式自清末至今如何改變？從傳統規整的四合院營造類型，為何有機發展成大雜院的形式？猶如細胞增生過度而成為大雜院的原有四合院，在改革開放後又經歷了勞師動眾的搬遷、灰飛煙滅的拆房，除了高樓平地起的現代商住建築，全球資本催生了什麼樣的新四合院？

二、四合院生活中的社會關係如何隨著政治制度的轉變而改變？由過去人與人之間遵循著儒道禮教的社會與空間秩序，經歷了共產黨的解放革命，在什麼樣的過程中使原屬於社會底層的勞動人民翻身，取代城市中的有產者而逐漸成為空間中的主導者，進而在文革中原本生活空間裡的鄰居、親屬彼此反目，原有的社會與空間關係近乎完全反轉？至於在改革開放後，經濟政策上的「向右轉」如何再次重塑著

原本各大歷史文化名城的保護規劃中，有所謂「重點保護區」和「建設控制地帶」及其他不受保護和控制的區域劃分。前者所指為主要保護對象所在的地點，該區域內規劃中明定不得進行任何破壞與改建，「建設控制地帶」則僅要求在建築樣式與高度上要與保護區“相互協調”，在“適度”的範圍內可以進行拆除、改建。

四合院院內與院外的社會關係？

三、產權在空間與社會關係變遷的過程中發生了什麼變化？四合院作為北京一般人的家院，從家族的私有產權如何在現實層面上逐漸模糊過渡成為國家資產；而在經濟政策的轉向後，名義上短暫地歸還原主不久，卻又如何被龐大的資本力量定義新的產權關係？



第三節 文獻回顧與研究方法

(一) 文獻回顧

列斐伏爾 (Lefebvre, 1979) 在《空間：社會產物與使用價值》中篤定地言明空間是一種社會關係，內含於財產關係之中，特別是對於土地的擁有；「空間裡瀰漫著社會關係；他不僅被社會關係支持，也生產社會關係和被社會關係所生產。」

我的研究探討四合院到大雜院、再變成新四合院的過程裡，土地產權、階級互動、家庭關係，以及地主對家的認同，是如何與變動中的北京四合院共同展演了列斐伏爾所說的「空間裡瀰漫著社會關係」，以及社會關係如何生產空間的劇碼。

在上述的脈絡之下，我認為有兩類重要的文獻是與我的研究直接相關，一是四合院與舊城保護的相關文獻；二是華人社會中住宅與家園的相關研究。

建築與城市規劃

涉及北京四合院的專書或討論文章不勝枚舉，但大致可以分為三類，一類是傳統建築領域中的研究著作，以介紹四合院建築空間、建築構件和四合院的建造方法為主，當中的經典之作有王其明的《北京四合院》、馬炳堅的《北京四合院建築》等；第二類是著重在紀錄四合院作為居住空間所富含的文化趣味、生活故事等，這類回憶性的文章或專書，可以令人通過生活化和感性的方式來體會四合院中的人與空間，時間的跨度也包括自清末至今。第三類則專注在討論北京面臨大規模現代化建設時產生的新與舊、拆與保的議題。而這一類研究或專書或許事涉敏感，大陸研究者通常未將分析進行到最透徹，而臺灣研究者卻又缺乏深入資料可供分析。

在這一類經驗性研究成果上，至今比較全面性關於北京舊城區改造更新研究的論文，應屬方可 (2000) 就讀於北京清華大學時的博士論文《當代北京舊城更新》，這篇論文在陳述北京舊城更新的諸多現象與問題時，因掌握了較廣泛的經驗資料，從而能夠有一個比較全面性與輪廓性的描述。

對於研究問題中的第一點，北京四合院在近五十年歷史中的空間使用方式轉變，在文獻回顧中相對比較容易找到答案。對於北京大雜院的形成，方可 (2000)

客觀地描述出表面形成的原因：

從 60 年代初開始，由於城市人口急遽增長，住房需求也不斷加大。政府採取“經租”（文革實則採取“強行佔用”和“沒收”）等方式將大量新增人口擠入私人四合院中居住。後來由於空房也幾乎沒有了，政府就鼓勵舊城內的單位和居民在空地上大量搭建平房或增建簡易樓房，結果，傳統四合院逐漸成了大雜院，危房也大幅度增加。

同時也列舉出了許多統計數據，指陳「住房失修失養，危房問題逐漸嚴重」，但是對於四合院最終變成大雜院的根本原因，缺乏更深入的分析與探究。而通過親身經歷與訪談調查，我認為四合院轉為大雜院，成為 90 年代人人厭棄的對象，甚至成為政府「危改」政策出台以整頓市容的俎上之肉，至少應分為兩個層次來看。首先是共產論述中對於生產資料收歸國有的相關理論基礎，以及毛澤東口號「變消費城市為生產城市」的大背景因素，其次是對於「城市土地產權」中共政府如何看待與處理的問題。

從政治經濟學出發的關於制度性的研究論文，如在台灣學者周志龍（2001）的發表論文中，除了誤把對於農村的土地改革相關政策與概念套用到城市面對的土地與房屋問題上之外，基本上對於過去中國大陸政治、經濟背景提供了梗概的整理與介紹，同時提示出全球化發展與城市經濟結構變遷，為現在的舊城改造提供了新的動力，並且勾勒出舊城改造中地方政府尋租動員，把過去「土地國有制」資本化成宏偉建築的結果，是造成多重難以解決的矛盾與課題的根源。然而該研究對於城市土地產權問題的理解，以及其後諸多現象與問題產生的分析卻未能深入。

整體從社會和政策的層面來看，上述論文提供了很好的對於政治經濟環境的大的認識：20 世紀 90 年代是中國的國家經濟體制從計劃經濟轉向市場經濟的轉軌時期。中共繼 1956 年之後再度確立了發展生產力和“以經濟建設為中心”的國家發展方針。然而在這個大的趨勢與認識之下，對於北京四合院在這段大潮流之中如何被衝擊的細緻討論和研究卻付之闕如。

華人社會住宅及家園的空間轉型及社會變遷

從文化地景的角度，研究住宅使用及家園認同的文獻有許多。但是，針對華人的住宅與家園的研究多半針對特定類型的住宅空間做定性的描述，例如研究浙江民居、江南庭院...等，這些都有許多研究，但都只專注於其空間的研究，並沒有把那些空間放在更大的政治經濟脈絡裡面，解讀、分析在時代轉換的歷程中，空間與社會的意義轉換。在這類研究裡，劉可強（1980）和張聖琳（2000，2006）嘗試將華人的住宅及家園放在一個跨世紀的時間脈絡裡，分析一個跨國界的空間及社會轉型，在張（2006，63 頁）的圖表中（圖 1-1），整合了 1890 年代到 20 世紀末的西元 2000 年中，華人住宅從傳統家屋轉變成各種形式的現代化公寓大廈，進而在太平洋對岸的美國，形成華人聚居的郊區住宅。在社會關係的轉型方面，劉（1980）細緻地分析了傳統的家族關係，如何分布在合院的不同廂房之間，而在現代化及都市化的過程中，這些親族的關係如何巧妙地透過各種方式，轉化為不同的社區鄰居關係。張（2006）更進一步分析這種都市化後的親族鄰里關係，在 20 世紀末，如何變成了跨國家庭關係。他們的研究，為華人的住宅及家園拉出了一個具時間與空間縱深的分析框架，然而在這個框架裡面，並沒有觸及傳統四合院到社會主義大雜院，再到改革開放後的全球化新四合院空間與社會轉化議題。而我的研究，正可以補足這個部分。

例如，在空間轉型的部分，從一家一院的工整方正四合院，到一院多戶、有機成長（雜亂無章）的四合雜院。然後這些四合雜院又如何被拆遷鏟平改建成為高層集合住宅，或清減住戶後形成高級四合院豪宅以面向全球市場或各類經營使用，或另有些部分則就地合法，在文革後自行加建的水泥平房也成為了院內的永久性住宅。在社會變遷部分，我的研究著重於，一座院落內原本清晰的、以姓氏為基礎的親族關係，如何因為社會主義制度在中國實踐所帶來的衝擊，成為多家多戶的街坊關係。而這個街坊關係裡面，又有更複雜的房東與房客的關係，一種相異於臺灣熟悉的租賃關係，是由共產黨所定義的具有剝削和被剝削的階級關係。因此自解放後到革命的高潮，這種租賃關係中的房東，成為政府和社會輿論逐步要進行「革命」的對象（田壯壯，1993）。

而在改革開放後，院內的社會關係又有新的改變，有能力的年輕人渴望搬到新開發的地區買樓，大雜院成為老人院（張揚，1999），或成為外地來京打工者的廉價租房（趙寶剛、石康，2006）。另有一些則在整修過後成為縉紳化世界公民的高級住宅。

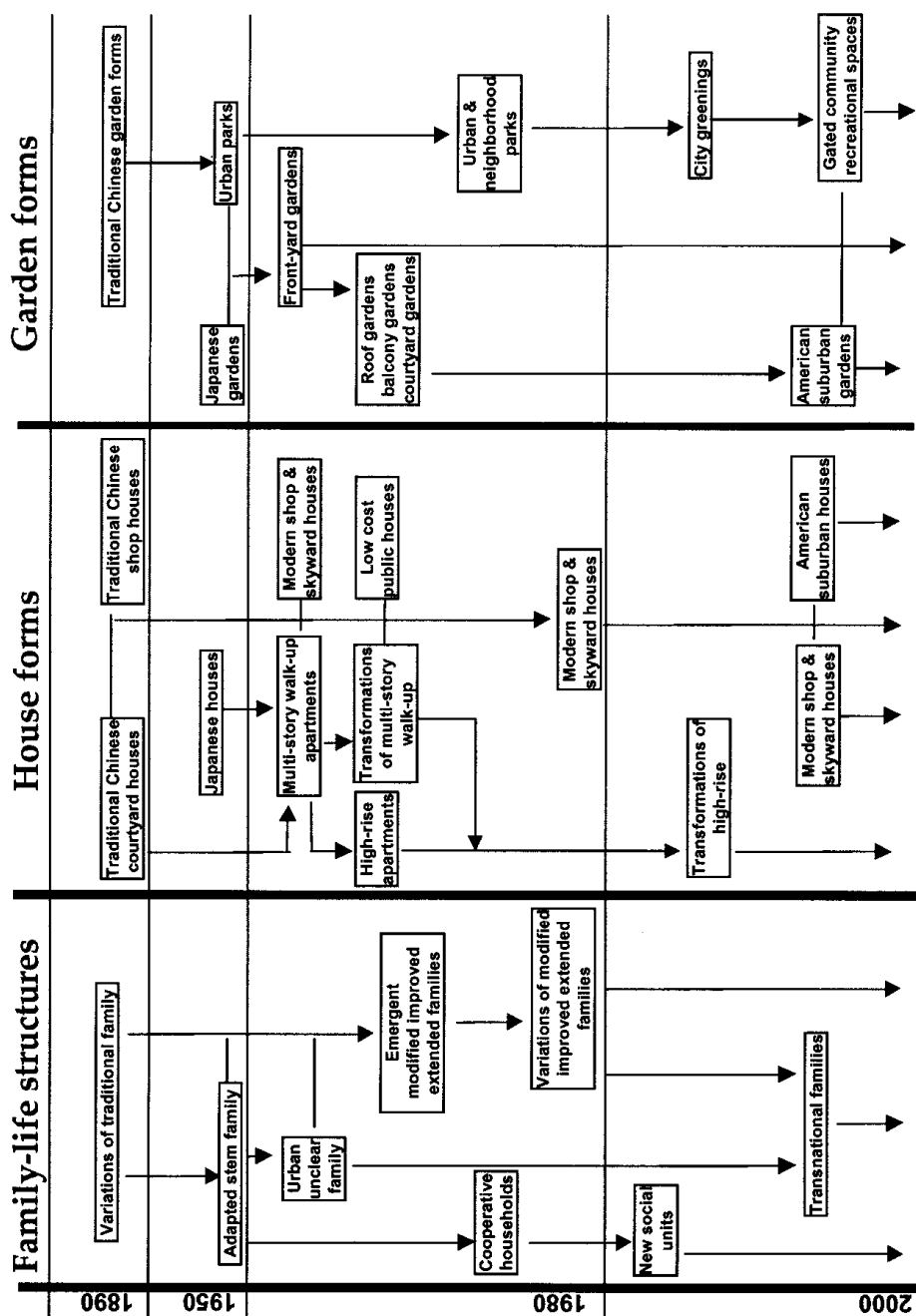


Table 4-1. The transformation of family life and home environments in Taiwan and America, from 1950's to 2000's. Family life and House form from 1890 to 1980 are reprinted from John K.C. Liu (1980, 23) Housing Transformations.

圖一-1：華人住宅與家園的空間轉型與社會變遷分析圖

資料來源：Chang, (2006, p.63)

(二) 研究方法

將近兩年的“生活”在北京四合院和胡同之中，「參與觀察」和「行動研究」以及伴隨在其中的深度訪談和資料搜集是我最主要的研究方法。

1. 行動研究法。

以研究者身兼行動者的角色，參與在事件的過程中，接收資訊的同時也以行動投入事件，包括提供意見、承擔部分工作等。

2. 參與觀察法。

參與在研究對象的生活之中，以盡可能不造成干擾的方式從旁觀察大雜院中的生活方式。

3. 深入訪談。

邀請在我的研究主旨中，具有關鍵角色或知情者身份的人接受較深入的訪談。

4. 資料收集與分析。

透過不同身份的角色扮演，搜集公部門不易公開的書面檔案文件，就所搜集到的房屋產籍資料、政策法規，或行政內部批文等檔案文件進行整理與分析。

5. 「侃大山」產權調查法。

對於一般現有雜院的產權調查與居住情況了解時，採取直接入院與居民「侃大山」閒聊天。

行動研究

坦白說，如今能住在北京已經少有的民居四合院中，是件幸福的事，對於一個想要從事跟北京四合院有關的研究者而言，更是一個可遇不可求的機會。天天必須走到胡同口的公廁好幾回的過程，是體驗胡同中雜院生活的最直接方式，也是搜集街坊鄰里消息、社區情報最自然的方式。而我所居住的那一所小四合院，就位於北京中軸線旁，鼓樓前的辛安里胡同中。雖然那已經是在歷史文化保護區的範圍內，

但就在我們搬進去的 2006 年，北面距離我們院門口 40 公尺以外的一片四合雜院剛被鏟平，因此面臨拆遷的疑慮一度是催使我走訪北京市規劃院、國土局與房管局等政府部門的首要推力。同時對於北京四合院房主面臨拆遷時的心情，能夠感同身受的我不但拉近了我和他們的關係，更進一步拉開了我做「行動研究」的戰場，因為，我也必須為我的四合院存亡主動出擊。

參與觀察

在參與觀察的部分，我所居住的這座小院，其實並非傳統中最典型的四合院，也非一般人俗稱混雜之至的大雜院，而是在後續研究結果中將之歸類為「中低密度四合雜院」的院落，也就是產權歸屬清楚、但仍有不同家戶共居一院的四合院。也因為如此，我才能適度地體會和理解住在大雜院中的生活經驗會是如何。例如一個院落中東南西北屋各戶人家的生活作息和生活條件都能知其一二，每天早上睜開眼便會聽到院中的某人在開著水龍頭、誰又走過了那個過道。這種“雞犬相聞”到近在咫尺窗邊的日子，使我能夠理解文革前到文革之中鄰里生活之間的緊張關係，以及改革開放後，老百姓“熱切期盼能夠住上樓房”的心理。

其它參與觀察的地點，主要包括現今保存最完好的胡同四合院區，有東城區的南鑼鼓巷、安定門內、東四等地區，和西城區的後海、煙袋斜街、德勝門內大街等周邊區域，以及南城前門一帶。

深入 / 訪談

在深入 / 訪談的部分，主要針對中年以上曾經歷過五十年代初的社會主義改造及文化大革命時期的居民、地方政府官員等，少數青中年對象則為一般居民、受拆遷影響住戶、規劃專業人員等。列表整理如下：

表一-1：訪談列表

受訪者編號	職業/身份	性別	年齡	訪談時間長度 / 地點 / 日期	
G	1	區政府 國土局職員	女	50+	30 min / 區國土局辦公室 / 2006 Aug; 1 hr / 區國土局辦公室 / 2006 Sep。
	2	區政府 國土局職員	女	40+	30 min / 區國土局辦公室 / 2006 Aug; 30 min / 區國土局辦公室 / 2006 Nov; 40 min / 區國土局辦公 / 2007 Aug; 40 min / 區國土局辦公室 / 2008 Mar。
	3	區政府 房管局官員	男	55	30 min / 區房管局辦公室 / 2006 Apr; 1.5 hr / 區房管局辦公室 / 2006 Oct; 1 hr / 區房管局辦公室 / 2007 Mar; 1.5 hr / 區房管局辦公室 / 2007 Nov。
	4	市規劃院 規劃師	女	40+	30 min / 北京市規劃院 / 2005 Sep。
	5	市規劃院 規劃師	女	32	30 min / 北京市規劃院 / 2005 Sep; 30 min / 北京市規劃院 / 2006 Sep; 1 hr / 北京市規劃院 / 2006 Oct; 1 hr / 餐廳 / 2007 Jun; 3 hr / 北京漢聲雜誌社 / 2007 Nov; 1.5 hr / 餐廳 / 2008 Mar。
	6	市規劃院 規劃師	男	30	30 min / 北京市規劃院 / 2006 Sep; 1.5 hr / 受訪者家 / 2006 Oct; 1 hr, 餐廳, 2007 Jun。
	7	區規劃局 職員	女	40+	40 min / 區規劃局 / 2006 Oct。
	8	區規劃局 官員	女	50+	20 min / 區規劃局 / 2006 Oct。
	9	區臺辦官員	男	50+	40 min / 區臺辦 / 2006 Sep; 20 min / 電話 / 2007 Mar; 20 min / 區臺辦 / 2007 May。
	10	市臺辦職員	女	40+	40 min / 市臺辦 / 2007 Jun。
	11	市臺辦官員	男	50+	30 min / 市臺辦 / 2007 Oct。
R	1	胡同居民, 退休小學教師	女	60+	20 min / 受訪者家 / 2007 May; 30 min / 受訪者家 / 2007 May; 1.5 hr / 餐廳 / 2008 Mar; 1.5 hr / 受訪者家 / 2008 Mar。
	2	胡同居民, 前街 道辦事處人員	女	60+	20 min / 受訪者家 / 2007 May; 40 min / 受訪者家 / 2007 Jun; 20 mi / 區法院門口 / 2007 Oct。
	3	居民, 醫院退休 職工、民盟幹部	女	70+	30 min / 研究者家 / 2006 Nov; 30 min / 研究者家 / 2007 Feb; 1 hr / 受訪者家 / 2007 Oct。
	4	原胡同居民	女	60+	1.5 hr / 茶坊 / 2008 Mar。
	5	原胡同居民	男	50+	1.5 hr / 茶坊 / 2008 Mar。
	6	胡同居民	女	50+	30 min / 受訪者家 / 2007 May。
	7	胡同居民	男	70+	30 min / 受訪者家 / 2006 Sep。
	8	胡同居民	女	70+	20 min / 胡同、家門口 / 006 Sep; 20 min / 胡同、家門口 / 2006 Oct。
	9	胡同居民	女	50+	20 min / 胡同、家門口 / 2006 Sep; 20 min / 胡同、家門口 / 2006 Oct; 30 min / 胡同、家門口 / 2006 Nov; 30 min / 胡同、家門口 / 2007 Apr。
	10	胡同居民	女	32	20 min / 受訪者家 / 2007 May; 40 min / 受訪者鄰居家 / 2007 May; 1 hr / 受訪者家 / 2007 Jun; 40 min / 電話 / 2007 Sep; 1 hr, 餐廳, 2008 Mar。

	11	胡同居民	男	73	1 h / 受訪者家 / 2008 Mar。
	12	胡同居民， 退休小學教師	女	60+	20+ min / 受訪者家 / 2008 Mar; 2 hr / 受訪者家 / 2008 Mar。
	13	胡同居民	男	40+	20+min / 所住雜院中 / 2007 May; 1 hr / 受訪者家 / 2007 May。
	14	胡同居民	女	40+	30+min / 受訪者家 / 2007 May。
	15	胡同居民	男	40+	1 hr / 茶坊 / 2008 Mar。
	16	胡同居民	男	60+	1 hr / 茶坊 / 2008 Mar; 1.5 hr / 茶坊 / 2008 Mar。
	17	胡同居民	女	40+	1.5 hr / 茶坊 / 2008 Mar。
	18	胡同居民	男	50+	40 min / 受訪者家 / 2007 Nov。
A	1	文保人士	女	50+	20+ min / 公共場合 / 2007 May; 1 hr / 茶坊 / 2007 Jun; 1.5 hr / 受訪者家 / 2007 Jul; 2 hr / 受訪者家 / 2007 Aug; 1.5 hr / 餐廳 / 2007 Nov; 1.5 hr / 茶坊 / 2008 Mar; 1.5 hr / 茶坊 / 2008 Apr。
	2	境外新購四合院 產權人	女	50+	1.5 hr / 受訪者家 / 2005 Sep; 2 hr / 受訪者家 / 2006 Aug; 1.5 hr / 受訪者家 / 2007 Nov。
	3	國內新購四合院 產權人	女	30+	1 hr / 咖啡館 / 2007 Jun。
	4	區房管局施工隊 負責人	男	40+	30 min / 研究者家 / 2006 Oc; 1 hr / 受訪者宿舍 / 2006 Nov; 1.5 hr / 受訪者宿舍 / 2007 May。

資料來源：本研究整理



資料搜集時的角色扮演

在面對政府部門的資料搜集和調查訪談工作方面，我同時運用了幾種不同的身份進行。最開始是一般人認為中立客觀的研究者身份，以及身為「統戰對象」的「臺灣同胞返京居民」的身份，而在逐漸融入當地文化習慣和掌握當地言說方式之後，則漸能使用一般北京居民的身份。學術機構研究者的身份，讓我在進入規劃與設計專業領域的時候，減少許多一般居民身份不容易接觸的麻煩，例如首次與北京市規劃院的規劃師約談的經驗，或進入東城區規劃局、國土局的幾次訪談和資料搜集。然而研究者的身份在不同籍別的差異上，仍有可能導致獲取不同資料深度的差異。也就是在面對某些政府機關時，臺籍研究者的身份與清華大學研究者⁹的身份，在受訪者願意提供的資料和訪談的深度上即會有不同的差距。某些情況下受訪者會根據我模仿的北京口音以及清華學生身份，給予較多的協助，某些情況下則是直接表明臺籍研究者的身份而能得到較多的通融。至於北京當地居民與「臺胞返京居民」的不同身份，也各自在不同場合有不同效果。例如進入房管局或國土局時，我以居

⁹ 本研究有申請到中華發展基金會大陸研究獎學金，並按照該會要求，在北京有清華大學教授提供當地指導，因此我的另一個研究身份是北京清華大學社會系沈原教授指導的研究生。

民等利害關係人的身份，獲取特定案例的深入資料。

在調查過程中我首先接觸的專業者，是隸屬於北京市規劃委員會的北京市規劃院中的「城市設計所」，該所的規劃師負責最新版的《2005-2020年北京市總體規劃》中62平方公里舊城部分的具體規劃工作。而這些實際負責編制工作的規劃師多畢業於清華、天津、同濟大學等大陸著名的規劃與建築系所，年紀與我相去不遠。他們對於舊城應採取保護態度為主的微循環式改造抱有熱切的心態，對於過去以開發商為主導的舊城改造模式，皆表示那是一種不應再有的方式。然而進一步要談到規劃該如何落實的問題層面時，大多時候呈現一種對於現實膠著情況的無奈之中。而這種對於專業者淪為政治權力幕僚工具的無奈，反映的是無論研究或規劃實務方面，仍舊受制於政治與領導人的專制機制。而這種專業意見上的妥協與委屈情緒，則成為在溝通和獲取更多深入資料訊息時的一種助力。

總而言之，在經過無數次的試驗之後，我才慢慢摸索出一套“角色扮演——面對不同人，打出不同身份牌”的研究調查策略。

而在我的田野調查工作中，上述三種不同身份的交叉策略，也是我獲取研究資料的重要方法。比如在第四章的案例中，我的（臺籍或北京）居民身份經常使我成為對抗開發商的群體中的一部分，許多證據資料是在當地居民把我視為相同陣營戰友的身份時，知無不言、言無不盡地提供給我，這些資料後來也成了在論文中該如何呈現的一大難題。

表一-2：角色扮演列表

資料搜集與訪談對象		研究者		臺胞返京居民	大陸一般居民
		臺灣大學	北京清華大學		
北京市規劃院	前期	●			
	後期	●		●	
東城區區規劃委員會		●			
北京市建設委員會				●	
北京市國土局			●		
東城區國土局		●		●	
東城區房管局		●		●	
西城區什剎海房管所			●		●
胡同居民		●	●	●	●

資料來源：本研究整理

「侃大山」產權調查法

此外，在第三章中屬於一般性歷史資料搜集與訪談的過程，在調查現有大雜院的產權歸屬問題上，除了透過已經建立起信任關係的房管局檔案室工作人員之外，我所採用的最直接、也是其他人可以容易重復進行的方法，是「直接入院哈啦法」，也就是老北京俗稱的「侃大山」。在面對雜亂無章、產權不明的大雜院時，要搞清楚這座院落的歷史與產權情況，除了到房管局檔案室調檔案之外，最直接有效的方式即是直接進到院子裡，見到任何一個人便與她/他“閒侃”，然後詢問住在本院中最久的是哪一戶人家，找到那戶人家後再接著“侃”，問她/他是哪一年搬到這裡。如果是在 1949 年之前，那她/他肯定是原產權人或原產權人的相關親屬；如是 1949 年至 1958 年之間搬入，若非產權相關人，也必然知道該院落的原始大致權屬；但若是 1958 年之後才住進此院，則多半是經由政府單位安排入住的「公房」住戶，這類房屋的真實產權，就必須到房管局檔案室才能查清。



第二章 一家一院（1949 之前）

關於民居北京四合院，最常被人引用的是 160 卷《欽定日下舊聞考》中，摘自元朝詩人的兩句話：「雲開閭闔三千丈，霧暗樓臺百萬家。」氣魄恢弘的文字所展開的景象，描繪的是那霧暗朦朧中的百萬戶人家，而這百萬戶人家，正是空間形式與使用上屬於一家一院的四合院。在經過歷史的沉澱後，北京四合院被譽為中國傳統民居的經典之一，合院的居住空間形式在北京臻於完善，並緊密地嵌合中國傳統文化中的禮教與政治制度設計。

為便於後續章節的討論，本章中將首先就傳統北京四合院的空間形式作一簡要的整理分析，並提出「模具空間」的概念以簡化理解發展至民初以後豐富多變的各類四合院；其次由產權的角度來看「皇城到民城」的過程，以作為第三章「民城」進一步轉為「共產城市」的討論基礎；最後，也是最重要的，則是由生活文化的角度，進入這種曾是北京城中最主要、也是唯一的民居空間形式，以理解作為文化載體的實體空間如何隨著政治制度、社會規範與經濟生產關係而形塑。



第一節 北京四合院的空間形式與模貝概念

(一) 北京四合院的種類

介紹北京四合院的專書與文章不勝枚舉，每每被拿來作為講解，已成為隨處可見的經典圖示，為一標準三進四合院透視圖，漢聲雜誌將其加工成一更詳盡的說明圖（見下頁，圖二-1）。而這類標準三進四合院佔地寬一般為五丈¹⁰，長八丈，位於胡同北側，坐北朝南，臨街有五大間，每間開間各一丈（高巍，2003）。從大門進入後迎面通常為一「磨磚對縫」的影壁牆，在影壁前向左轉則為一圓形的「月亮門」，或四扇並排的小門，進入後是「前院」或俗稱的「外院」，以及三間南房或稱「倒座房」，通常用作宅院主人接待來人時的客廳，或作為私塾先生教學之處。面對東邊的月亮門，西邊也有一相對的門將西側隔成一個一見方的小院。以上這些大門之內、二門之外的空間為一座宅院的最外圍，也是一般非宅院主人之親朋好友的「外人」在「一進」之後所能活動的範圍。

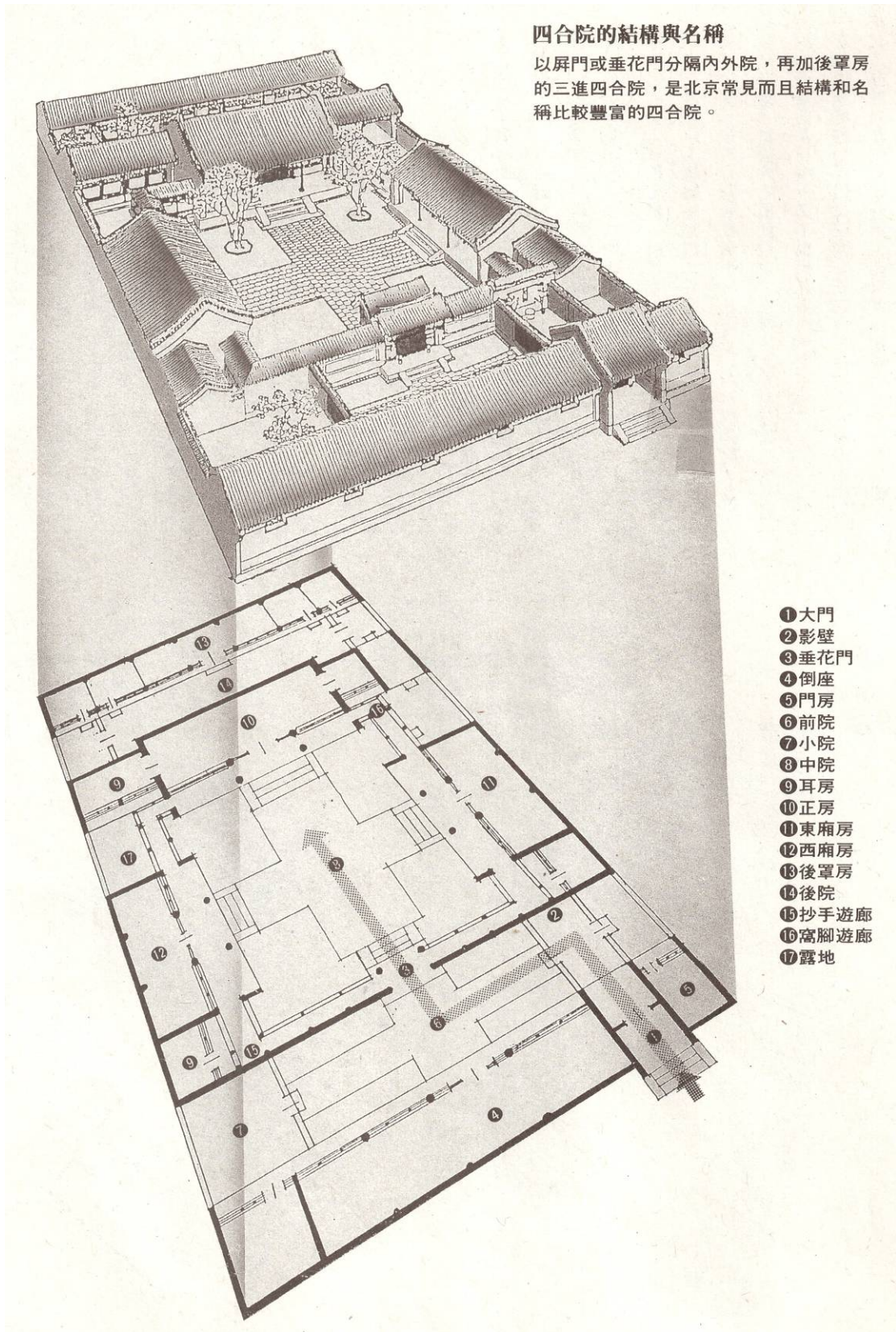
正對南屋門的，是通向裡院或中院的二門，此門的形式種類簡單的有「月亮門」，複雜的有各式精緻的「垂花門」。在進入二門以後仍望不見中院，因為尚有一木屏風門作為視線的遮擋，一般由此屏風門的東西兩邊，或僅由東邊一側出入，屏風門只有在過年、迎接貴賓或重要的婚喪喜慶之日才開啟。中院是四合院中最大的開放空間，正房及東、西廂房皆面向此院開門。院中通常以方磚鋪成十字形的鋪面以通向四個方向，而十字形鋪面劃分出來的地面上則種植各家主人喜愛的樹木花草。

傳統北京四合院空間形式中最重要的組成，便是此開闊的「院」空間，而其於往後 1960 年代開始的逐步喪失，便是導致「大雜院」興旺成長的表面原因。開闊的院子使處於緯度較高的北京，房屋建築得以克服冬天日照角度偏低的自然限制，讓居住空間可以極大化地利用自然取得日照。同時院中的北（正）房修建得較為高大的原因之一，是可以應對北方自然環境中冬天乾冷的西北季風。這在過去人口較少、土地資源相對豐富的時代中，代表的是一種人與自然取得和諧的共存方式。

¹⁰ 按清制，一丈=10尺，1尺=10寸，1寸=10分。量地尺一尺約為現在的 34.5 公分，營造尺一尺約為現在的 32 公分，故清制一丈約為 3.2 至 3.45 公尺。

四合院的結構與名稱

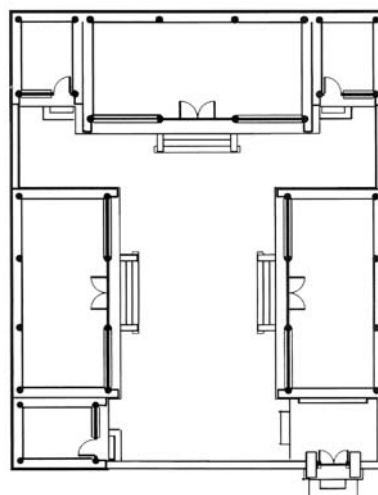
以屏門或垂花門分隔內外院，再加後罩房的三進四合院，是北京常見而且結構和名稱比較豐富的四合院。



圖二-1：標準三進四合院落透視暨平面圖

資料來源：《漢聲》雜誌第 28 期，1991 年。

上述的三進四合院落，因其常見且各式結構和名稱較為豐富，故經常被作為一種典型來認識北京四合院。然而由於居民的不同經濟條件，以及建築形制的發展完備，不同的土地面積也能建造起規模有異，但風格卻仍類似的大小四合院，以致形成令世人驚嘆的北京四合院建築聚落群體。因此在過去的北京城，四合院並不是專屬於富人的權利，它所代表的僅是中國人住宅建築中一種特殊而又普遍的空間形式¹¹。如圖二-2 即為最簡易、僅有南



圖二-2：簡易四合院

資料來源：《北京四合院建築》，1999。

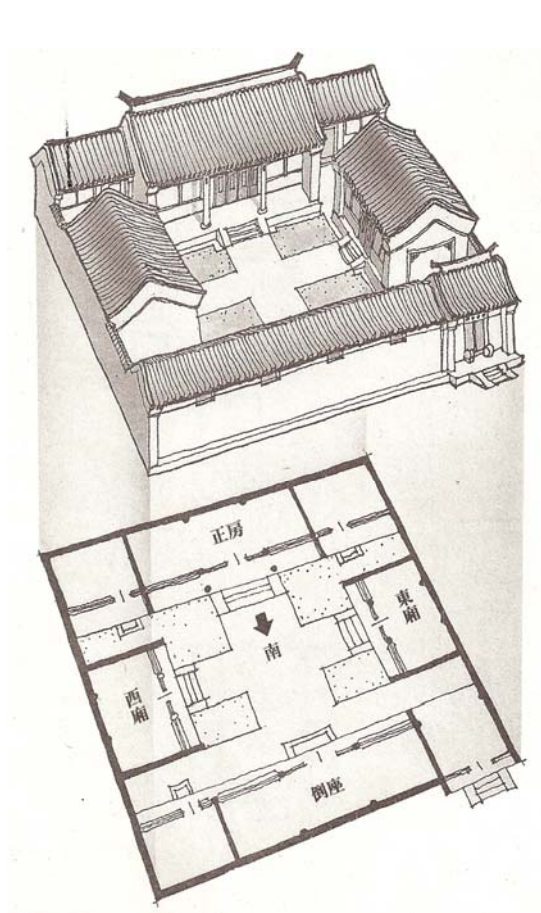
院牆而無南房的小院。而圖二-3 則為簡單的一進四合院（或稱四合房）。在一進四合院的基礎之上，若地塊縱深稍長、經濟又許可的條件之下，便會沿著東、西廂房的南牆築起一道障牆（又稱隔牆或屏牆），以作為區隔內、外院的屏障，增加住戶的隱私性（如圖二-4）。這一類屬於中小型四合院，構成了北京城內主要的民居空間，因此也是本研究主要討論的場域。

這些在北京城中數不盡的「百萬家」，因著各家各戶不同的政治或社會地位，以及經濟條件而有精粗繁簡各種不同的變化；民居大者如圖二-5 所示，位於東城區帽兒胡同 9、11 號的「可園」¹²，即為一座五進又帶有花園的豪宅。這一類宅院在共產黨政權接管北京之後，許多便成為黨政軍高級幹部的辦公用地或住房，逐漸脫離一般民居性質，因此不在本論文主要討論的範圍之內。而屬於過去皇室成員或朝中重臣的宅院，其規模形制和做工精緻的程度則又更加講究，例如現今僅存少數仍保持較好的恭王府等；當中四合院作為家院空間發展到最極致、規模最龐大的，象

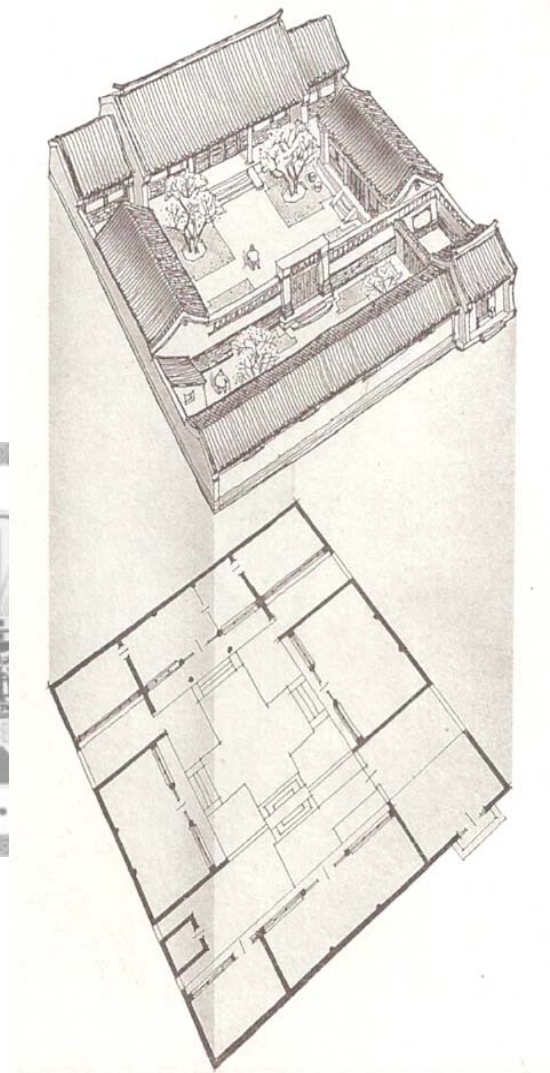
¹¹ 四合院作為中國一種普遍的民居空間型式，在其他許多地方因地域文化差異而存在著不同的變型，不在本論文討論之列，故不予詳述。

¹² 「可園」為現今私宅中保存最完好的住宅和庭園結合體。據說是清末慈禧寵臣榮祿之弟榮源的宅園，西側為五進院落的深宅，東側以大花廳為界，將園子分為兩部份。前園開闊，有假山、亭榭、遊廊、小橋碑記等園林建築，並通過西側敞亭和廊門與主院相通。後園則以山石花木為主，東側有爬山廊、敞軒，西側有通向西院的花廳。北面是供主人休息的地方。三間正廳，兩側各兩件耳房。所有建築都憑借遊廊串連相接，直達前面的大花廳。全院佔地約 4000 m²。（參考馬炳堅著之《北京四合院建築》）

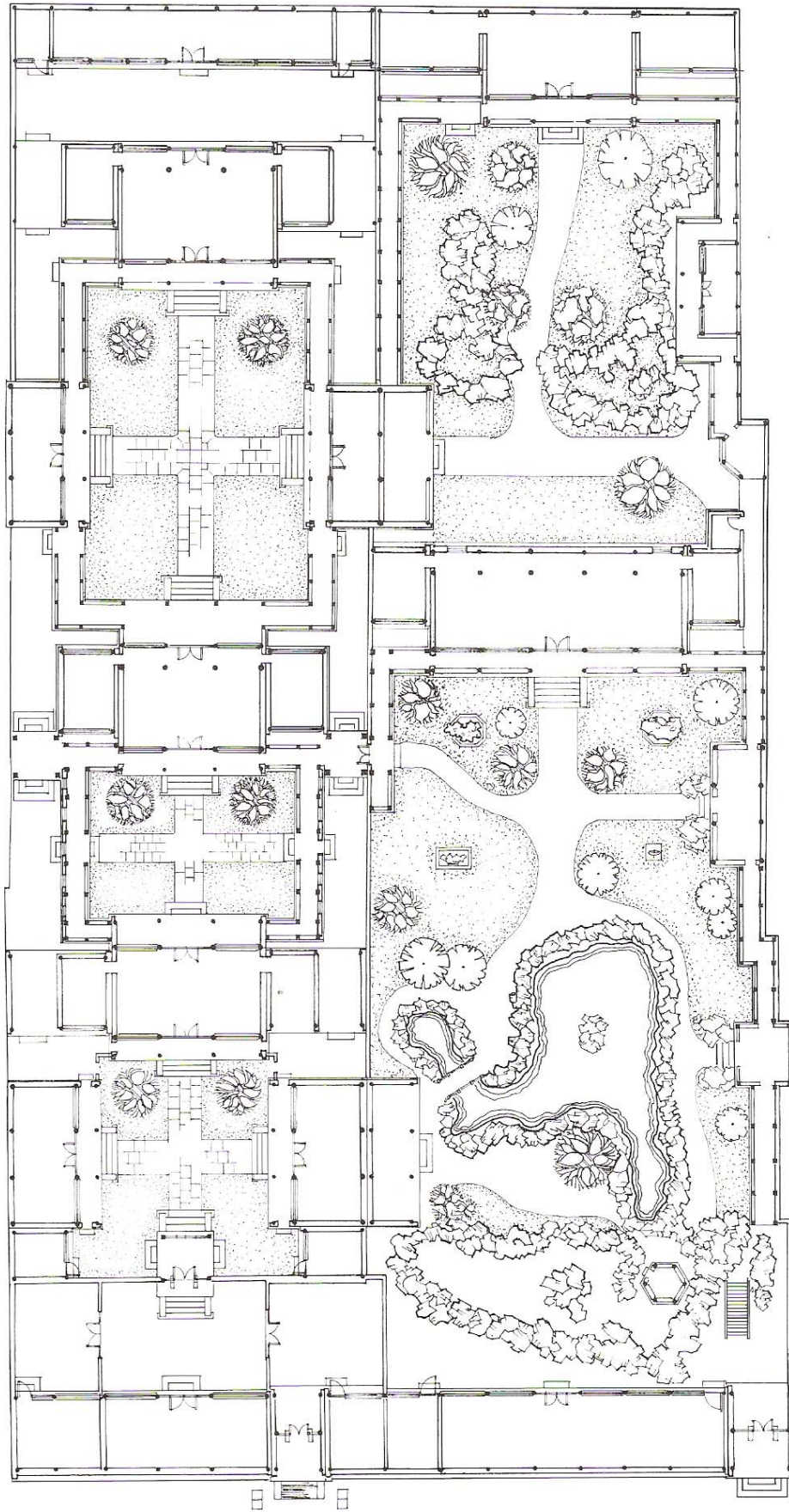
徵家族權力最高核心的巨型四合院住家，便是中外聞名的紫禁城。這類大型甚至巨型四合院，1949 年後全數由共產黨政權接管成為軍政大院或公園用地，故亦僅略述至此。



圖二-3：一進四合院落透視暨平面圖
資料來源：《漢聲》雜誌第 28 期，1991 年。



圖二-4：二進四合院落透視暨平面圖
資料來源：《漢聲》雜誌第 28 期，1991 年。



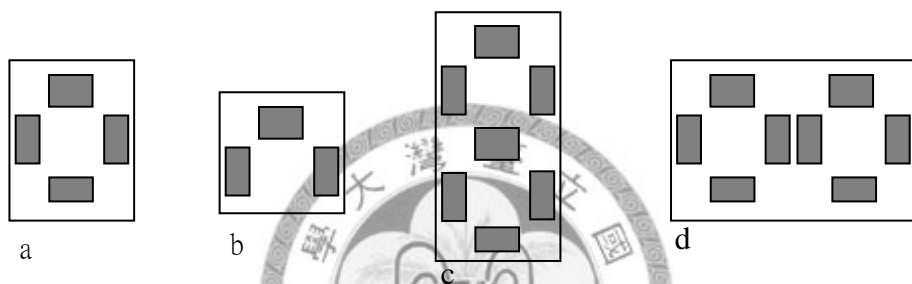
圖二-5：「可園」平面圖

資料來源：《北京四合院建築》，1999年。

(二) 空間形式與類型概念

雖然北京四合院的種類變化繁複，然而大體仍是在同一個邏輯方向上的不同程度發展。亦即遵循傳統禮制的規範（將在後節中詳述），在建築與都城規劃的既定限制下，依照宅院主人的政治或社會地位，以及經濟實力和生活品味而有著規模和作工上不同程度的變化。若抽象歸納這些居住空間的建造原則，從元代以來已經發展成一種類似模具（module）的形式，在傳統觀念「天圓地方」的基本設定下，以四邊單體獨立的房屋，圍合成一個向心的空間模式，中央一塊平整四方的土地，是居者休憩的庭院，也是象徵與上天（自然）之間呼應的人為空間（圖二-6-a）。

圖二-6：四合院模具空間示意



資料來源：本研究繪製

北京四合院的營造過程，抽象與簡單化後，其房屋與整塊建造基地的關係便類似於樂高模型（Lego）的遊戲方法，土地是模具的底板（base plate，圖二-2-7），而有著精確建築法式的磚木結構房屋則似一塊塊模具，每一個家戶便按照各自的需求及條件在既定的框架下營造著自己的家屋和院子。除了圖 2-6-b 這類因土地面積過小而僅三面有房的院落之外，在擴建發展上則有縱向的增加進深（圖 2-6-c）和橫向的增加跨院（圖 2-6-d）兩種。然受限於元朝開始的都城規劃，四合院在擴充的變化發展最大的限度，原則上便是必須合於「胡同」所劃出的區域範圍內。

圖二-7：樂高（Lego）模型底板

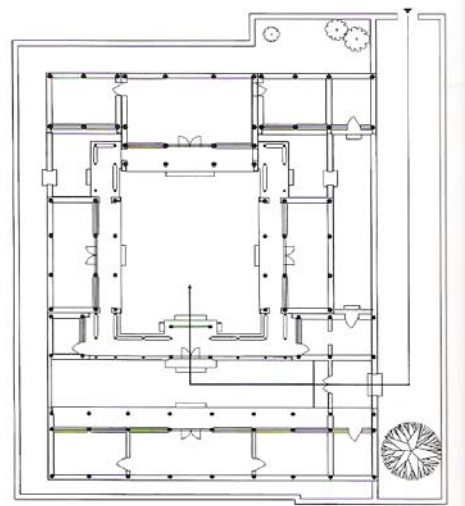


資料來源：美國樂高(Lego)公司網頁

按照元大都的規劃，在較大的街道之間存在著小街小巷，北京人稱之為「胡

同」。它們的布局整齊如棋盤，對大街、小街，乃至胡同的寬度都做了規定：大街寬 24 步，約 37.2 公尺；小街 12 步，約 18.6 公尺；胡同寬 6 步，約 9.3 公尺（高巍 2003）。胡同是平行排列在兩條南北向的街道之間的道路，兩條胡同的間距為 50 步（約 77 公尺），是一般四合院基地進深的最大尺度。胡同的東西走向和胡同之間的間距尺度，制約了四合院住宅基地的朝向與進深：中、大型的四合院，就以兩條胡同的間距建一四合院，在南邊的一條胡同上開前門，在北邊的一條胡同上開後門（如圖二-5 的「可園」）；或者將這此間距一分為二，修建兩座四合院，分別在兩條胡同開大門。位於胡同北側的院落，由於基地朝向本身便坐北朝南，大門開在符合風水原則的巽位（東南方）；位於胡同南側的院落則因基地坐南朝北，在布局上為符合禮制和風水，便犧牲一部分空間作出一條甬道由北通向南，讓主要出入動線仍由南方進入（圖二-8）。其它基地面積更小、處在路東或路西，形制上不再那麼講究的院落，其大門開口則又有不同變化，可參閱《北京四合院建築》一書，於此因與本研究後續討論重點相關性不大，便不再詳述。

圖二-8：坐南朝北四合院平面佈局



資料來源：馬炳堅《北京四合院》

由圖二-6-a 這種基本的院落，變型組合、與胡同一起交織而成較大單元的居住區，沿用至民國初年的說法是「間坊」（第三章第二節），如今一般則俗稱「胡同區」（圖二-9），而在九十年代舊城興起「危舊房改造」之後，另一個常見的稱謂則是「危改片」。而組合得最為嚴謹有序的便是紫禁城，它是由大小不同、等級有別各種四合院所構成的四合院群。視野放到更大的尺度，整座北京老城，就像以紫禁城為核心，結合無數其他的四合院模具，在一塊 62 平方公里的底板上的由上萬個家戶所共同創造出來的模具城市。也就是所謂的「霧暗樓臺百萬家」。

圖二-9：鼓樓、南鑼鼓巷一帶街道胡同排列圖



資料來源：馬炳堅 (1999), 《北京四合院建築》。

第二節 從皇城到民城——產權遞嬗與禮制鬆綁

（一）舊時王謝堂前燕，飛入尋常百姓家

依照清朝的規定，在這百萬家的四合院落裡，內城只允許旗人或極少數漢人高官居住，一般漢人只能住在外城，而內城中又多半為王府大宅。這些過去產權單一的深宅大院，民國初年在各王公貴族後續所遭遇的不同命運中，他們的王府大宅逐漸成為眾多產權分散的民居四合院。本小節中將說明過去多數僅屬於旗人貴族的北京城，在進入民國時期後，王府大宅的院落如何漸次劃分為小單元的四合院，成為一般居民可以擁有的產權，簡述從皇室的京城到市井的北平的過程，以及在這個階段中四合院生活的概況。

北京的房地產交易市場，在清代有為買賣雙方說合的中間人「牙商」，俗稱「拉房繃兒的」、「繃手」，也就是今天的房地產仲介業者。清末民初之時，逐漸沒落的皇室貴族最早是開始變賣家中的珍寶玩物，北京著名的王府井大街在民初之所以成為著名的商業區便起因於此。然而在賣無可賣、當無可當，僅剩占地廣大的宅門院落之後，便開始了房地產權的逐步轉讓。但變賣家產、宅地這件事對於曾是貴族身份的旗人而言畢竟是羞於啟齒之事，因此進行的方式，通常是私下透過既能夠保密而又有豐富人際網絡關係的人來說合買賣雙方。

發展至民國時期，由於政局變動牽引起的經濟、社會動蕩，致使人口的流動與賣房、買房的需求逐漸增大，進而慢慢形成一個「牙商」產業，也就是今天的房地產仲介行業。後來逐漸發展成的房地產業交易主要為「繃手」所控制，買賣雙方成交後，按照房價抽取傭金，置產者出仲介費 5%，讓產者出 2%，在北京當地的俗稱是「破三立二」。在對日抗戰期間，牙商有了同業組織，稱「牙店」或「牙行」，從業人員按地域分片各占一方（高巍，2003）。

在這些房產交易代理人的從旁推動與協助下，以及封建王朝結束的時代原因，原在清朝禁止漢人置產的內城，民國時期中，曾是王爺、貝勒、公主等權貴家族的宅邸漸次化整為散、由大變小，產權慢慢地劃分細緻而分散到新興的政商名流或一般人家中。在第三章中我們即將看到的案例，即是在國民政府時期經商後累積了資

金，在京城內置產的一家人。這一家人代表了一般從封建帝國時期進入民國後逐漸興起的尋常百姓。

而在 1949 年之後，共產黨政府為穩定政權所做的一系列工作中，也包含了對於「牙商」、「房縴」的整治，1951 年 4 月 13 日的《北京市人民政府關於取締房縴的布告》中稱：「本市現有一部分流氓、地痞沿襲日偽和國民黨反動派統治時期的惡習，藉拉房縴為掩護，用欺騙、威嚇等不法手段，對房東、房客或房屋的買主、賣主、實行敲詐，索取高額“縴費”，並哄抬房價，破壞人民政府的房屋政策。」進而規定將取締所有以「廣告社」、「服務社」或其他名義的行業和個人，對於房地產租賃、買賣所進行的收費仲介工作。市民買賣或租賃房屋，此後僅能透過當事人雙方自行協商，或到市政府規定的房地產交易所及其分所登記，由其代為介紹。

直至 1949 年，統計資料顯示北京舊城的 92 萬間房屋多數為私人所有，1951 年共產黨政府的「公逆產清管局」沒收了「敵逆產」8.2 萬間（楊東平，2005）。而其餘的私人房產，在中共政權陸續展開的歷史中，因為逐漸左傾的政治路線而逐步轉為「公產」。

（二）空間中的遊戲規則與四合院生活

北京，不僅是新中國的首都，也是遼燕京、金中都、元大都和明清的京都。不難想見，在這塊土地上，書寫的是什麼樣的歷史，上演的是什麼樣的活劇，集聚的是什麼樣的人物，積澱的又是什麼樣的文化。這裡的每一個街區、每一條胡同、每一座舊宅，甚至每一顆古樹，差不多都有一個甚至幾個值得細細品味慢慢咀嚼的故事。那些豪不起眼的破舊平房，可能是當年的名流住宅；那些雜亂不堪的荒園大院，也可能是昔日的王府侯門。更遑論聞名遐邇的故宮、景山、天壇、頤和園……即便是那些民間的東西，比如老北京的五行八作、時令習俗、工藝製作、風味小吃、兒歌童謠，也都是一本本讀不完的书。

——《讀城記》，易中天，2007。

秋冬樹葉落盡時，扣掉紫禁城的紅牆琉璃瓦，在北京舊城這塊底板上佈滿粗看皆相同的灰瓦低矮四合院建築（圖二-10，二-11），有人形容是平緩靜謐的灰色建築



圖二-10：西城區鮮明胡同四號院
資料來源：白皓



圖二-11：北京胡同一景
資料來源：本研究拍攝

海。在這一片大小、等級不一的四合院，如果細究他們的種類和樣式，大致可以分為三類：第一類是規模最大、作工最細致講究的皇宮，以及次於皇宮的親王貝勒等皇親國戚的王府；第二類是高官富紳的大宅院；第三類則是一般民居四合院。

無論是皇宮、王府、大宅院或民宅，然而四合院的空間形式，與生活在這裡面的人，以及這些人所依循的社會規範又有著不可分的關係。因此在上節對於四合院基本空間形式的分析之後，在本節我們將進一步來分析這一時期裡生活在四合院裡的人，他們的應對進退與四合院的空間有什麼細致而微妙的關係。

在共產黨對於北京城內原有的大大小小四合院透過各種手段「突破」私人領域界限之前（第三章第二、三節），每座四合院關起大門後基本上就屬於一家人隱遁於社會公眾之外的一方私人天地。高巍在其編著的《北京四合院》一書中如是描述：

那阻斷行人視線的高牆，強調了家庭與家庭之間的界限，防止他人靠近或觀看。高牆是中國人的血緣意識、宗法制度在居室空間結構上的具體表現。自明清以來，這種一門一戶的獨立院落，一直是北京人居家生活的空間格式。四合院就像一座方城，構築了一大家人的天地。一系列大大小小、變化無窮的封閉空間，與屋室等級化、四合院的封閉性一起，體現了禮法社會的禮制秩序。

北京四合院其實是中國傳統中儒家禮教在形而下的空間形式上的具體典型展現。而中國的傳統儒家禮教，也就是傳統社會中的社會規範，規範著人與人之間互動的方式、甚至是互動內容。人的互動方式和內容，在特定的時間和空間中，形成了特定的建築空間形式。也就是說，北京四合院的空間布局與使用方式，其實是展現了「君君、臣臣、父父、子子¹³」的傳統儒家政治典範與社會規範的空間實踐。而在不同的政治體制與社會脈絡中，四合院作為各種人生劇目搬演的舞臺，在依循著儒家禮制而不斷完善與發展之餘，空間的形式也隨著悄悄改變的遊戲規則而逐漸轉型中。

在封建王朝時期，除了皇宮、王府等可以清楚地看出因地位尊卑而有的形制大小、作工精粗的府宅級別，在一般民居四合院中也具體而微地展現儒家禮制的規

¹³ 《史記》「孔子世家」篇。(正見網，君君臣臣父父子子)

範。中國傳統社會是以家庭、家族為單位向外延伸發展，上至皇帝下至平民，基本上皆遵從周禮「親親、尊尊」的精神。「親親」是親近、照顧關係親密者，從孝順父母做起，然後由進而遠、由親而疏、由厚而薄地與人互動；「親親」擴大到社會政治領域就成了「尊尊」，亦即尊敬、服從地位崇高者，從忠君開始，然後由尊而卑、由上而下、由恭而倨地與人周旋。

在民居空間上的體現上，就是一座方形的院落中北房建得高大講究¹⁴，由家族中輩份與年紀最大的一家之長使用，東、西廂房則是依循左尊右卑的習俗依序分給家族中的長子、次子...等。而距離最遠的南房則是用作接待外人的客廳或僕人們的住所。在傳統中文語義裡的「待為上賓」或「內賓」，則是指能被主人邀請至「二門」以內，得以進入「上房（北房或正房）」的賓客。依照這樣的基本原則，發展較大的家族與相應的中大型四合院也是如此由內而外、由親而疏地向四周擴展。

1911年清朝的封建政治體制結束，進入民國的軍政與訓政時期，雖然皇權至上的政治體制宣告結束，但是行之數百年的社會規範並未就此消散，王亞南（1981）所稱社會中的「依附型」的「超穩定結構」一直到了「解放革命」後才逐漸被瓦解¹⁵。傳統的社會規範仍舊普遍在生活中實踐著，一座四合院仍是以一個家族為單位，空間的領域界限仍舊十分清楚。四合院的院牆與大門不僅劃分院裡院外的空間，在實際使用上與所有人的認知中這也是家族領域的界限。院牆內的空間，也依循著完整而清楚的禮制規範而有彼此間的界限，只是進了院牆後，這些界限就是家庭內部的事了，外人一般毋能也無從干預起。因為建立在前述的儒家傳統禮制上，家庭內部的空間分配與使用，是由宗族血緣、輩份年齡以及男尊女卑的關係所界定，非由社會上或工作上的關係來決定（1949年共產革命後則漸變為以此為主）。當然，社會上和工作上的關係則是決定了更大尺度的界限，就如清朝時滿清政府規定漢人除了四品以上的官員外，皆不得住在內城而須搬至外城，而皇城內的居住規定則又更加嚴格，什麼人能夠住什麼地方、能有多大的「宅基地」可以蓋住所，都由其在朝中的工作身份或與皇帝的關係來決定。但是追究這種決定與分配方式的根源，還

¹⁴ 這當中除了有傳統上「南面而王」的典故，也有自然地理上以北房來阻擋寒冷的西北風的作用。

¹⁵ 而依照本研究的觀察與分析，應是逐漸轉型成如今的新權貴集團而未見瓦解

是從血緣、宗族出發，以家庭為基本單位而向外拓展成社會關係，進而決定所有的空間關係，職場或工作上的關係可以說只是從屬於宗族關係的一個決定因素。

小結

建築空間上，清末民初時基本上並未發生太大變化，只有部分合院引進了一些西洋建築的設計語彙，建造了一批帶有西式風格的院落，但是在空間佈局上仍是四面有房、中間圍合一個院子，並由一家人（族）居住的基本模式。而空間中的社會關係，在 1949 年之後，也隨著政治上的革命而「解放」了，傳統社會規範中「天、地、君、親、師」的禮節與階層秩序隨著意識形態與政治制度改變而翻轉，既有的支配與被支配的關係在「社會主義改造」和文化大革命的紅色大旗下徹底地被顛覆，四合院與四合院中人與人的關係進入另一段未曾有過的時期。體現傳統禮制與社會關係的院牆，以及在院牆的領域空間內被保護著的私有家族空間，在共產黨社會主義政權前三十年的左傾路線中徹底被瓦解。


四合院的空間形變與空間中人與人關係的改變，透過對於家屋產權及產權人的鬥爭進行。進入共產黨的新中國之後，首先是民間的房地產交易逐漸受到管制，最後則是對於產權進行的一場革命。北京四合院在兩次的革命¹⁶中，從皇城四合院轉為民城四合院，又從民城四合院成為共產四合院。

¹⁶ 1911 年辛亥革命與 1949 年共產革命。

第三章 院牆的瓦解（1949～1978）

北京的四合院，與留在中國的一般老百姓一起，經歷了“解放”革命的前夕。對一般老百姓來說，那是一個寧靜卻又充滿了不安的夜晚，孩子們被告誡放了學趕緊回家，進家門後趕緊把大門鎖上別出去。一個寧靜的夜晚過去了，北京城也改朝換代了。但這一夜雖過，有許多疑問仍留在一般老百姓的心中：共產黨到底是什麼？以後的日子，什麼東西都要「共產」嗎？

城市作為一個資訊流通相對發達快速許多的地方，人們對於共產黨的想像也充滿多元性。王軍（2005）的《城記》描述清華大學的梁思成教授對於解放軍的進城感到高興，因為進城前對於如何保護北京城，共產黨人慎重且謙虛地向專家討教。中國作家王山（1994）在《第三隻眼看中國》中也對當時的知識分子提出以下的後見之明：



從知識份子方面來看，他們對共產黨取代國民黨執掌全國政權是高興的，這不僅因為他們對國民黨的腐敗早已厭煩、痛恨，而且還主要因為他們期盼著有一個和平時期的到來，從而得以施展自己報國甚至是救國的才幹。這可以從錢學森先生等一大批海外科技界人士在一九四九年後紛紛返回大陸這一事實中得到證明。熱情、希望以及不切實際的幻想，這是當時的知識份子的一般心理，這也為以後的悲劇埋下了不祥的種子。¹⁷

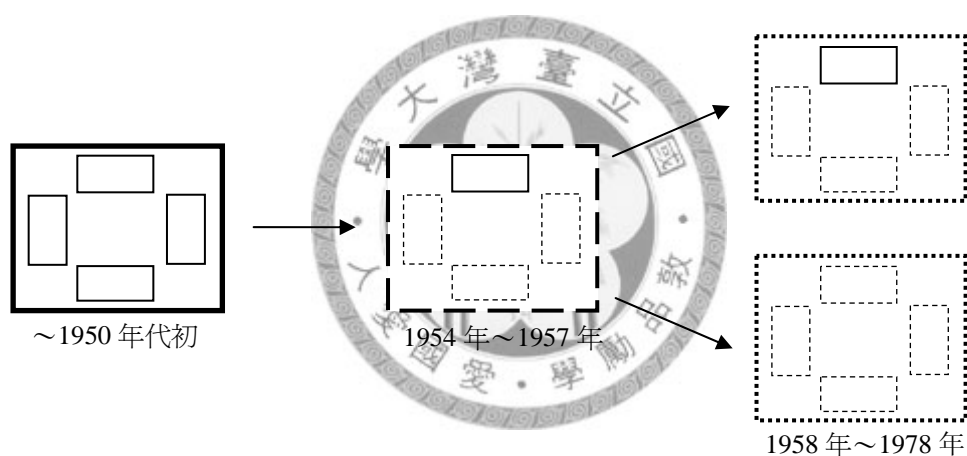
至於廣大的尋常百姓呢？他們，從來也沒想像過，屬於他們的家園，一座座平日生活起居的四合院，在他們眼裡再平凡不過的自家家屋與院子，將走上一條什麼樣的路。新中國的建立與城市建設之間的關係、國家發展方針與北京城市規劃發展等論述，已經被許多人交代，這一章想要聚焦的，是在宏觀的歷史視野之外，從一般老百姓的視角所觀察到、感覺到的生活史，以及從這個角度所看到的四合院，如何一步步走向大雜院的過程。

一般對於北京四合院變成大雜院的成因，存在兩種說法，一是認為八十年代後

¹⁷ 王山，「第三隻眼看中國」，1994。

由於過去沒有限制生育而導致的人口激增，使城市的居住空間隨著時間的推移、人口的增加而減少，迫使原本住在院內各屋的家戶開始往院子搭建房屋，造成原本四合院的空間的變質與衰敗。這種說法流於過於表層的理解，單從現象上的人口增加、居住空間相對減少而斷定。第二種常見的說法，是認為 1976 年唐山大地震後，政府透過居委會發給居民材料，讓居民在院內搭建「抗震棚」以避免災情。隨後才慢慢有機地形成這些居民自行搭建出來的「自建房」。

然而這些說法雖然都點明了部分真相，但卻忽視了政治力強制性介入產權的因素，進而影響居民對於自己家院的產權界限和心理認同。圖三-1 是從空間以及產權的角度，說明自 1950 年代初至改革開放以前，產權意義上四合院院牆瓦解、由私到公的模糊過程。



圖三-1：四合院院牆瓦解示意

資料來源：本研究繪製

在下面的篇幅中，我將逐步地介紹解放後的私有合院是如何開始改變，家園的領域如何逐步退縮，私有產權如何轉向公有的模糊過程，進而在文革期間產權擁有者對自己宅院的認同，如何遭受致命的打擊。

第一節 解放初的私有合院

1949年中國革命的核心仍然是一場土地革命，因而，其勝利也是一場典型的土地革命的勝利。在中國漫長的歷史中，土地問題就像一個揮之不去的夢魘，一直與中國的革命如影相隨。正是因為洞察到了土地上的秘密，毛澤東才贏得了那一場看上去幾乎不可能的勝利。無獨有偶，20多年前鄧小平先生所發動的那一場奇蹟般的改革，也是從土地上開始的。¹⁸

一九四九年前後，中國大陸社會上流傳著「鄉村分土地」、「城市分房屋」、「住房不交租」等流言。使得聽聞流言的城市居民，存在許多擔心和疑慮，因此有部分人在國共交鋒之前，已經將家產變賣，離開北平。另外少數人，是當時國民黨「華北剿匪總司令」傅作義將軍手下的各級軍官將領，他們在傅作義接受中共條件、讓出北平後，半匆促地¹⁹收拾家當出走至「國軍」的戰線控制領域內，後一路輾轉至臺灣。

至於屬於大多數的一般北平市民，由於種種的現實因素或情感因素而留在這個城市中，分地分房的擔心和疑慮也就真實地伴隨著他們的日常生活。「鄉村分土地」的說法當然來自中共由來已久、自農村發起的土地革命，而「城市分房屋」的流言，也從部分城市居民的實際遭遇中開始傳出。

1949年中，位與今北京市東城區外交部街的某處私人大宅院，來了幾名解放軍，說這處大宅院應該響應革命事業，為解放軍在城市中的落腳安置做貢獻，他們提出以極低的價格來向此宅的岳姓主人收購院落。岳家老先生回憶道：「當時的那種情形，幾個穿著軍服的解放軍，來跟你要房子，身上都是配著槍的，好說是買，實際上是什麼意思哪能不知道？我們當然也就只能這樣了...」。岳老先生更沒想到

¹⁸ 袁劍，〈土地上的幽靈〉，2007。

¹⁹ 傅作義與中共協議和平交接的條件之一，是讓其處長級以上的下屬能自由選擇去留。因此有少數國民政府將領是在1949年2月1日共產黨接管北平市之後才離開。但由於始終處於政權更迭的關鍵時期，這部分人出走北平仍是在焦慮多揣的情形下而做出決定，此時的感受與心境，與抗戰時期的進退遷徙其實相去不遠。

的是，這樣的情形相比於 1958 年反右運動與經租政策²⁰，已經算是好的了。

然而在此時期，共產黨最主要的任務仍集中在政權的穩固，因此表現在對待城市 and 房屋土地上，是針對「敵產」與「逆產」的沒收和接管工作。而為了安定一般老百姓，則是連續透過人民日報發佈相關規定以及社論說明。

（一）安定人心的佈告

在此人心惶惶之際，共產黨於 1949 年 5 月 16 日，由北平市軍事管制委員會發出一篇經周恩來批示、軍管會主任葉劍英、副主任譚政署名，名為《規定處理本市房屋問題辦法由》的佈告：

查本市時有房屋糾紛發生，在一部分市民中並有行將“分配房屋”及“住房不繳租”之流言。這種流言是錯誤的。城市房屋之占有關係及由於所產生的租賃關係，有別於封建的或半封建的土地制度，現在不但不應該廢除，而且應該予以合理之保護，此乃我人民政府既定之政策。

這篇軍事管制委員會的明令通告與岳老先生及其他受訪者的故事結合，所勾勒出來的圖像是一般市民的焦慮與不安氛圍，以及對於新政權對待既有產權的態度的揣測。新政府為了進一步宣傳政策與穩定民心，在同年的 8 月 11 日透過行政機器所掌握的媒體「人民日報」²¹，對城市土地與房屋產權性質進行了一番詳細的解說。這篇文章以讀者投書的形式開頭提問：

人民解放軍總部所宣布的約法八章第七條中說：“城市的土地房屋不能和農村土地問題一樣處理”，理由何在？城市裡房主出租房屋收取房租，是一種什麼性質的剝削？中國共產黨和人民政府對於城市房屋、房租政策的原則是什麼？

該文的回答首先將城市裡的房屋產權一分為二：非公即私，亦即公有房屋與私有房屋，隨後說明農村土地及其生產、剝削關係，定義舊有的土地所有權制度為封建性質，是「我們民族被侵略、別壓迫、窮困及落後的根源，是我們國家民主化、

²⁰ 「反右」與「經租」的情形將於後文詳述。

²¹ 《人民日報》、《解放軍報》與《紅旗雜誌》為俗稱的「兩報一刊」，是 1949 年後共產黨政權發布政令與影響輿論最主要的媒體。

工業化、獨立、統一及富強的基本障礙。這種土地制度是必須廢除的。廢除封建剝削的土地制度，實行耕者有其田的制度，乃是新民主主義革命的基本任務。」如此說法所造成的社會輿論效果，不僅強化了新政權的公義性與必然性，塑造新政權的權威，同時也為將來一系列的城市土地房屋產權政策及政府主導發動的政治運動埋下了伏筆。

但就現階段而言，此篇文章的主要任務還是要穩定城市居民，尤其是城市中多數擁有自己院落產權的私房主，因此其後三分之二以上的篇幅，在描述城市房屋及土地私有的合理性，並引用馬克思的資本論來闡述從而衍生的租賃關係，同時再三確定上述產權關係應該受到保護的政府立場。

（承上所引）但是城市房屋問題卻與此不同。房屋不是自然物，而是勞動的產品。在商品生產的社會裡，房屋就是一種商品，建築房屋需要一定的投資，而且要經常出資加以修繕，當利用房屋的投資收取租息時，他就成為一種資本。因此城市裡私人房主對房屋的佔有，一般地不是封建性質，而是資本主義性質的。在新民主主義革命時期，這種資本主義性質的房屋所有權，應當和其它官僚資本以外的私人資本的所有權一樣地受到保護。至於和城市房屋相聯繫的地產的佔有，因為城市土地有填平整理關係，有若干投資在內，並且經過幾次手的買賣，其情形比較複雜，且已構成房產資本的不可分離的一部分，和農村土地不同，因此目前亦應暫不處理。

此段文字更細緻地區分了房屋與土地的性質，對於大多數城市房屋（四合院）擁有者而言，除了房屋所有權的確保，以及對其產權保有支配與收益處分權，等於是為私宅主人們打了一劑強心針，文中後續條列式地歸納以下原則：

- 一、承認一般私人所有的房產的所有權，並保護這種產權所有人的正當合法經營；禁止任何機關、團體或個人任意占用私人房屋。對於官僚資本主義的房產，在調查確實後必須加以接受；戰爭罪犯和罪大惡極的反革命份子的房產，經政府依法判決，則加以沒收，屬於人民民主國家所有。
- 二、允許私人房屋出租，租約由主客雙方自由協議來訂立。...
- 三、主客雙方都應當遵守所自由議定的租約。在契約有效期間...
- 四、人民政府有權保護城市的房屋，並督促房主進行必要的修建，不能聽任有用的

房屋拆毀、倒塌。對於私人所有的房屋、地產，政府並要按累進制分等征收一定的捐稅。

該文後續的說明，還批評了共產黨自身過去在土地改革運動中強制沒收房屋、不確定、不保護房屋所有權，以及不問具體情形而強制壓低房屋租金的作法，導致城市房屋的破壞，對於共產黨要建立新秩序的新中國來說是一種錯誤的政策經驗。認為當下政府的主要職責在於取締「封建特權」、「強租強占」及「投機取巧、收取過高租額」等現象，維持租賃市場的自由協議與公平對等。而這樣一種政策與態度，「不是暫時的，而是要長期實行的」，雖然這個「長期」並沒有明確指出多長的時間，但歷史事實證明，這樣的承諾在 1957 年後便完全被打破了。

而在解釋對城市私有房屋買賣、租賃態度的文末最後，似乎才預告性地提示了一句，以描繪未來關於城市房地產的政治理想藍圖：「這樣才能使城市房屋日漸增多，人民的居住不發生困難，給將來社會主義的**房屋公共所有權制度**，造下有利的條件。」

1949 年 8 月這份刊登在當時主要媒體「人民日報」的說明文件，不啻為一篇說理詳盡、充份穩定人心的文章，同時也道出建設社會主義新中國的理想。然而此時若不細心推敲的一般視聽大眾，或許還覺察不出新政權將來對於國家內所有生產資料甚至是生活秩序的共產化、公有化進程，再加上政權更迭期間人口的流動遷徙，除了一般房屋的租賃需求增長以外，也些微促進了房地產買賣市場。關於這點從本研究的訪談與 1951 年 4 月 13 日一篇《北京市人民政府關於取締房縴的布告》²²可以間接看出。

該布告提及，在北京市第三屆第一次各界人民代表大會中，有代表提出關於取締「縴手」的提案，認為在北京市的廣泛的房地產交易中，存在許多「藉拉房縴為掩護，用欺騙、威嚇等不法手段，對房東、房客或房屋的買主、賣主、實行敲詐，索取高額縴費，並且哄抬房價，破壞人民政府的房屋政策」，因此北京市人民政府下了一個通令禁止「廣告社」、「服務社」或其他店鋪、個人藉說合房屋交易行為而

²² 1951 年 4 月 13 日，府地交字第 1 號，《北京市人民政府關於取締房縴的布告》。所謂「房縴子」指的就是現在的房地產仲介經紀人，

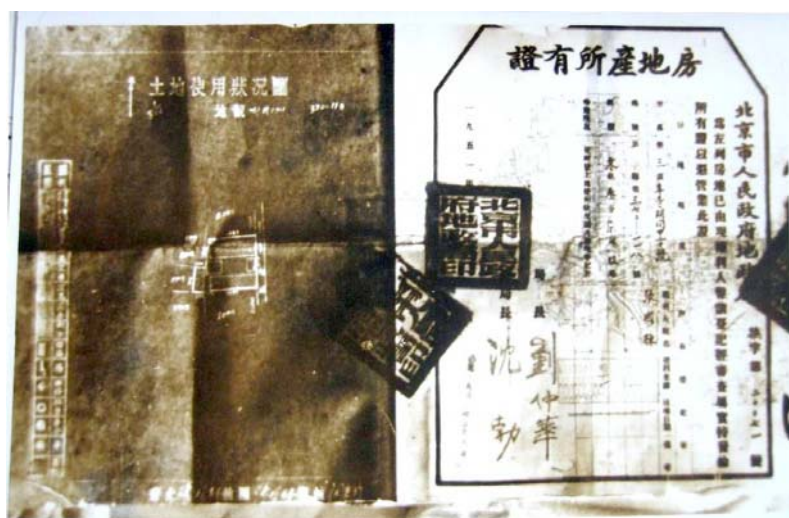
索取「緯費」，聲明買賣或租賃僅能通過個人雙方自行協商，或到北京市的「房地產交易所」由其代為介紹和登記。這同時也代表的是政府欲將自由市場交易行為，逐漸轉向政府管理控制強度增加的意向，由此開端的趨勢，也將在十六年後走至由政府完全控制的局面。

（二）鞏固政權的「清管局」：待貼標籤的四合院

上述軍管會發佈的《辦法》及人民日報的公開信，在一定程度上安定了人心，同時共產黨也相應成立關鍵性的政府部門——北平市公逆產清管局。

1949年1月，共產黨在良鄉成立「北平市軍事管制委員會物資接管委員會」，下設「房地產部」。1949年2月1日，北平市在和平轉換政權之後，按照「對口接管原則」，軍管會物資接管委員會房地產部接管了國民黨政府的「中央信託局河北平津區敵偽產業清理處北平辦事處」，以及國民黨軍隊營產並接受該辦事處原工作人員，與此同時北平市人民政府接管了民國市政府地政局，成立「北平市人民政府地政局」。

1949年5月，由上述兩單位共同成立一階段性任務機構「北平市公逆產清管局」，並按照軍事管制委員會布告的《規定處理本市房屋問題辦法由》，清理一切城市中的房地產。該辦法中第一條首先要求「一切公私房屋之所有人，應即將其所有房屋向本市人民政府地政局做確實之報告，請領登記證，並照章繳納房產稅。」下圖為該時期整理房地產產籍資料後，由北京市人民政府發給之房地產所有證：



圖三-2：1951年核發北京市人民政府地政局房地產所有證

資料來源：本研究蒐集。

在這些 1951 至 54 年由北京市人民政府地政局發出的「房地產所有證」當中，載明以一般地址門牌號標明的房地坐落位置，以及代表產權的地號、面積、產權人等地籍權屬資料。發放該證意味的是共產黨新政權，在當時正式認可城市房地產的私人所有制。在後章的介紹與分析中，我們將可以看出土地與房屋逐漸轉向共產化的軌跡。

回到軍管會關於處理北京市房地產的辦法上，當中第二條寫的是：

政府依法保護各階層人民在本市的房屋所有權。如其房屋屬於首要戰犯財產，或係侵占之公產，應該依法沒收歸公者，亦須經人民政府法庭之判決。

除了簡單地表明應被沒收的產別外，凸顯的是「依法行政」²³的重點。而在實際的操作中，當時的華北人民政府就如何清理的問題，於同年 8 月 20 日發出《關於處理漢奸財產問題給平津兩市府的信》（後文簡稱《華北政府指示信》），信中對清理的範圍、程序，對漢奸的界限劃分，對重要漢奸和非重要漢奸財產的處理界限和方法，以及對漢奸家屬生活照顧等問題列出詳細的指示。這些指示，成為清理中的主要依據。

「敵產」是指原屬日本政府、企業或個人在華所有或租用、占用的房地產。這類案件因絕大部分已由國民黨政府處理過，所以當時主要是清理國民黨政府遺留未處理完及非法處理的案件。根據《華北政府指示信》清理的原則是：

（一）如查系敵產，則予以沒收，其他均發還原業主。至於敵人增建部分，無重大價值者免議，有經濟價值者，由業主繳價留購。

（二）對國民黨處理局及北平行轅所標賣的房地產，華北人民政府有“不必重審”的指示，一律免議。其他繳價發還（日敵強購國人財產，有事實及證明文件的由原業主照日敵付價折成黃金繳價贖回）、評價發還（日敵購置國人私產，原業主按房價評價由其贖回）及洽購（國民黨處理局出售敵產時承租者有優先洽購權）案件大部分有勾結舞弊、霸佔巧買，應沒收的發還，應發還的沒收等非法行為，所以，凡利用權勢取得的房地產，均無條件收歸國有。有弊端的，按折實退價收房歸公或令

²³ 此為現今北京市官方各界提出的口號，強調建立「法制社會」與「依法行政」。

其補繳差額，產權歸其所有。

(三) 德國及朝鮮僑民房地產，均會同外事處研究後處理，無人管理者報市府先予代管。

而「逆產」在國民政府時期原指的是漢奸的房地產。但中共清管局時期則包括了所謂「新逆產」，即指國民黨戰犯、高級軍政人員的房地產。這部分的工作，其實才是公逆產清管局在 1949 年成立到 1952 年解散之間最重要的行政工作和政治任務。在這類的「案件」中凡經軍法審判或法院宣判定罪沒收者，由公逆產清管局執行沒收與管理。其他罪嫌重大而未經法院明確判罪者，仍由公逆產清管局代管，而這一部分，也就形成了行政權力的灰色地帶。

在處理「逆產」時華北政府的指示信中如此規定：

(一) 凡經國民黨法院判決或已起訴及通緝在案的漢奸，國民黨政權時期已確定沒收其財產，但又未執行的，其財產經人民法院審核，認為罪證明確，即按接收國家財產論予以沒收。

(二) 解放後查獲的漢奸，系國民黨放縱或漏網者的財產，均宣告沒收。

(三) 一般小漢奸，無重大罪行的，無論是舊案未結，還是檢舉的新案，凡可免議結案的就不過分追究。

(四) 凡國民黨時期，因與漢奸有牽涉而誤被查封的財產，全部查明解除逆產嫌疑。

在清理程序上「敵產」屬於行政範圍，由公逆產清管局「調研並簽具意見報請市府批准後沒收或發還」。「逆產」屬於司法範圍，亦由公逆產清管局「調研簽具意見，凡應該發還免議的，由公逆產清管局處理，重大的漢奸財產報市府轉法院依法裁定。」如此規定，除了放大清管局對於產權與政治身份的定義權力外，也就造成了公逆產清管局在一般市民中的威權形象。

指示信最後提出的處理原則，就更讓清管局的辦事人員有了自行仲裁衡量的合法性

為適應我黨對敵鬥爭和統戰工作的需要，根據華北人民政府的指示精神，工作中不單從法律條文出發，更不從解決房屋需要出發，而是根據具體事實，掌握政治原則，

慎重衡斷，避免牽涉過廣。對於漢奸直系親屬的生活，都根據實際情況予以照顧，以不使其生活斷絕，流離失所為度。做到了使多數人人心安定。

敵逆產清理工作，自 1949 年 6 月開始至 1951 年 7 月大致結束，共清理 19015 件，共沒收敵逆房屋 82162 間。在沒收的敵逆產案件中，有偽滿傀儡皇帝溥儀、偽南京政權主席汪精衛、偽華北政務委員王克敏、王揖唐等漢奸共 464 人的房地產案，還有陳覺生、曹汝霖等的房地產案 75 件。後清管局於 1952 年 5 月，和地政局正式合併為「北京市房地產管理局」，成為北京市關於房地產管理與行政決策執行的最重要機關，簡稱的「房管局」日後也就成了北京市居民日常生活中熟悉與常出現的字眼。



第二節 家院領域漸變的濫觴

大陸導演田壯壯的電影《藍風箏》裡，以一名四合院中平凡的女性角色樹娟為主線，以及圍繞在她身邊家人的故事，委婉卻又寫實地描述了 1954 年到 1966 年文革初期的社會與政治樣貌。包括 1954 年開始的對於私人工商業者進行「公私合營」的「社會主義改造」、1957 年的「反右運動」以及被大陸官方稱之為「三年困難時期」的 1959 至 61 年。之所以委婉，是因為導演刻意地將當時社會上重大的政治運動、影響常民生活至關重要的諸多政策，放在副線以作為交代時代背景而不著墨說透²⁴。

在劇中短暫出現三次以標識重大政治與社會事件的角色，房東藍太太稱呼為大妹子的街道積極分子，其實是影響常民生活最重要的一群媒介者，他們積極地承擔了共產黨新政的發佈、推廣與執行工作，如果不了解這一群人所扮演的角色與形成原因，要理解京城內一座座原有的私人合院如何產生關鍵的「質變」，將缺少一個重要的視角。本節將先整理敘述北京市民間俗稱「街道」的由來及作用，然後再進入訪談的案例以理解文革前一般民居四合院的經歷。

（一）街道辦事處與積極分子

在現今的大陸城市中仍可以經常聽到的一個名詞「街道」或「街道辦」，與臺灣熟悉的鄰、里、區公所...等所代表的基層行政單位類似，但功能與作用在相同的年代、不同的兩岸卻扮演著極具戲劇性效果的角色。在漸上軌道的民主社會裡，基層的行政單位是提供市民服務的地方，而在中國大陸革命與運動的年代，這些單位則是新政權了解、掌控地方社會最重要的媒介。

民國時期的北平特別市實行「區、坊、間、鄰」管理體制。居民 5 戶為一鄰，5 鄰為一間，20 間為一坊，分設坊長及間長。1945 年北平市改行「保甲制度」，改坊為「保」，改間為「甲」，保公所設保長、副保長、戶政員、幹事、保丁，各甲設

²⁴ 這麼做的原因興許除了是一種藝術表現的手法之外，另一個可能的現實因素是中國大陸關於媒體的嚴格管制。本片在拍攝時期雖曾獲得官方的協助，但在電影完成後遭當局禁演。

甲長，以作為行政管理的最基層機關。1949年4月，中國人民解放軍北平市軍事管制委員會宣布廢除保甲制度，建立街人民政府。街政府設街長、副街長，民政、文教、戶籍、財政等委員。同年7月，北平市軍管會又決定撤銷街政府，與公安派出所合併，僅設專職民政幹事，並改稱區政府為區公所，作為市政府的派出機構，進一步完善共產黨新政權下最基層社會的軍政統一管制制度。1952年，為因應繁重的民政工作，公安派出所設民政小組，直屬區政府領導，但仍由派出所所長代管。

1954年12月，根據全國人大常委會頒布的《城市街道辦事處組織條例》和《城市居民委員會組織條例》，北京市人民政府決定各區劃分若干街道，建立街道辦事處，作為區級政府的派出機關，亦即下屬行政單位。「街道」的轄區一般與公安派出所一致。每個街道再按街巷組建若干居民委員會，以此作為拉攏一般常民與新政權之間的中介組織。

在這些基層組織不斷改組重整的過程中，一方面是軍警政的統一與中央「肅清反革命」的嚴厲手段，一方面是過程裡持續吸納社會底層居民並委以建設新中國、新社會的任務，使得政權的交替與鞏固延伸到社會的最基層。而所謂社會底層的居民，包括各行各業中原本處於權力與資源弱勢的一類人，例如在電影《霸王別姬》中最後還留在戲班子的小學徒，在其所謂「舊社會」裡是必須忍受各種打罵教育而不能有任何違逆的權力弱勢者，但一進入「新中國」之後便隨著新政權的需要而反轉成為社會中權力位階的上位者，最後主宰了他兩位傑出師兄的命運。

在田野的訪談中，72歲的俞先生談及他們家的四合院在50年代如何經過一波波的政治運動而逐步喪失他們的自主權時，帶著憤憤不平的口吻對於街道幹部和街道積極分子有如下的描述：

“街道”那些人，俗稱小腳偵緝隊，就是給共產黨辦事的，所謂的“街道積極分子”。為什麼（說）積極呢？因為他們給共產黨效力是最積極的，對於那些有錢人家，他們就是惦記著收拾你！

而在電影《藍風箏》裡被淡化處理的，是作為房東的藍太太在所有動蕩過程中的心路歷程，但在解放初期的北京城擁有宅院（家屋）的產權人，幾乎都能從短暫

的畫面中深切地感受到類似的情緒²⁵，一般的觀影者若稍加留意也能從演員恰如其分的演繹中捕捉到「有產者」的緊張不安。當那名街道積極分子帶領著群眾敲鑼打鼓、舉著大紅旗走到藍太太家院門口時，身為房屋產權人的她趕忙從自己住的北房走出至院門迎接宣稱隊伍，聆聽街道幹部當眾宣讀人民日報關於對私人工商業進行社會主義改造的社論，在群眾效應的壓力下，不管藍太太的鋪子是否已經與國家合營，她也只能順著「街道」的宣傳意指來回應。

對於房產主而言每下愈況的日子，表現在另一幕凸顯街道積極分子角色與作用的劇情：1958年以後院門已形同虛設，1959開始的「三年困難時期」內那位「大妹子」又帶著一幫群眾直奔藍家的「廚房」²⁶，將藍太太平日節省下來的麵粉所作的包子全數帶走，臨走前還單獨向藍太太宣稱這是為了進行黨的宣傳教育。就此，以另一段訪談、另一段故事中受訪者對於「街道」的評語來作為藍太太未說之詞，興許也是合乎劇情的：「壞透了，街道辦事處！原來（鄰居）李阿姨我都不理她！因為她就是街道的，特別討厭她！」汪老師談及這些街道辦事處人員時說明，50年代開始以後這些被共產黨吸收的「積極分子」們專事各家各院內的情報搜集，較之與國民黨白色恐怖時期所謂的「抓耙子」要高明太多，因為這些「積極分子」要不就住在你家院中，要不就進出各家如入無人之境，各家的院牆與大門在這些「積極分子」的穿梭之中早已徹底瓦解。

關於街道積極分子，不同的事件有著不同的故事，站在不同的角度也有著不同的詮釋。在這一小節裡所呈現出來的也僅只是不同於大陸官方的地方志中所描述的版本。然而在我的訪談經驗中，多數的私房主是對其抱有負面的觀感，若試圖客觀中立地說，街道積極分子就是每當共產黨有新政策時，他們是最先響應各種號召並推動執行的群體。在以下的介紹和討論中，我們將還會看到這個群體在不同事件中的身影，後文中便沿用當地的簡稱「街道」來指稱這一群體。這一個角度的認識，

²⁵ 與北京的四合院產權人受訪者討論影片觀後感，受訪者從他們自身以及周遭朋友的經歷都說明這個階段裡類似的事件以及感受，已經成為市民裡房地產擁有者的共同記憶，電影的著墨不多，但“已經讓明眼人看得很深了！”。

²⁶ 在1958年之後由於政府數次關於私有房屋的政策，導致多數四合院內一戶變成多戶，使原本一家人使用的廚房成為其他家戶的住房，最後院內的各戶只好各自利用屋門口的空間或其他空地作為炊事之處。

對於我們這些非身歷其境的研究者要理解後來關於四合院的每一個重要轉折是重要的，在以下的討論和訪談故事中，此段也將作為我們理解的基礎。

而在群眾運動中冒出的許多積極分子，其中一部分菁英可以吸收進入共產黨，在他們的支持下，中共雖然沒有蘇聯那麼龐大的警察制度和特務制度，卻同樣可以使所有真實的或潛在的異議分子無所遁形。研究中共黨史的專家陳永發（1998）認為，毛澤東根據階級鬥爭的理論在中國社會發掘各種矛盾，並以土地革命以及各種政治運動吸引貧苦工農起來和地主或資本家鬥爭，在兩極分化過程中與貧苦工農結為「命運共同體」，然後利用貧苦工農建立的各種組織，把黨國體制的觸角伸入城市和農村的各個角落，製造各種逼人形勢，以之挾帶貧苦工農向社會主義過渡。在這一過程中所發生的各種侵害人權、財產、地權和物權的過左、過火行為，由於出自所謂群眾基礎的主動和堅持，不僅為群眾動員所必須，也有階級鬥爭的理論基礎，在一段期間內必須予以縱容。毛澤東就是因為懂得以階級鬥爭來號召和動員群眾，所以對赤裸裸國家暴力和特務統治的依賴遠不如史達林為甚，也因為有這些政治動員的豐富經驗，他在 1940 年代能夠提出馬克思主義中國化的政策，並在 1958 年提出大躍進和文化大革命這兩場迥異於蘇聯社會主義建設經驗的主張。

（二）房主座談會與私房出租

《藍風箏》開始的畫面是女主角樹娟和她的第一任未婚丈夫，搬進幹井胡同、藍太太家院落中西屋那兩間房的場面，房東藍太太笑臉趨上前來問何時舉行婚禮。電影的故事從這裡開始，而在此之前沒有被交代的背景、同時也是北京城內多數私房主的實際經歷，是本小節將透過田野調查資料要聚焦的部分。

1954 年 4 月 5 日北京市房地產管理局向北京市人民政府發了一份名為《查私有空閒房屋的報告》，市政府秘書處於同年的 5 月回覆批文如下：

- 一、召開房主座談會只是講解政策進行動員，願否出租以及租給誰，由房主自己考慮選擇，房地產管理局不予介紹房客。
- 二、對每一房主召開座談會不得超過兩次，每次時間不要過長，派政策水平較高的幹部主持。

三、先看對這二百零六間空房動員出租的效果如何，再考慮是否再接再厲另選一個公安派出所管界逐步進行。

此致
房地產管理局

透過街道辦事處以及街道積極分子召集人民群眾開會，是新政權宣達新政策的一種公開方式，這種開大會的方式一方面是表現開明民主的手段，另一方面也是透過群眾集體對私房主形成壓力。根據田野中受訪者的“平心而論”，1949到1956年這段期間雖然處於政權更迭的非常時期，社會的普遍氛圍卻是洋溢著新中國誕生以及人民民主專政所帶來的前景希望與一片欣欣向榮，至於在工作單位或生活領域每次遇到各種開會場合，則是隨著參與開會的次數增多而越感到“提心吊膽”²⁷。

在這份北京市政府批覆房地產管理局的公文中，透露出至少兩個層面的議題：一是行政部門已透過基層單位開始對於北京市內的一般私有房屋進行調查，並希望透過宣導工作來介入私部門房屋資源的調配；二是上下級單位對於如何進行「動員」工作的討論，透過「請示」與「指示」一來一往之間至少表露出了兩個面向的態度。

在動員工作的執行上，一方面是上級單位對於如何動員私房主出租他們的空閒房屋採取較為保守的態度，另一方面則也反映了實際負責執行動員工作的基層幹部有「強制動員」的傾向，只是在1957年之前尚未明顯地展現²⁸。

²⁷ 1951年底開始，在黨政機關中首先開展「反貪污、反浪費、反官僚主義」以及在私營工商業者之間開展「反行賄、反偷稅漏稅、反盜騙國家財產、反偷工減料、反盜竊國家經濟情報」等簡稱「三反、五反」的政治社會運動。後來慢慢普遍到社會上的各個層面，在工作單位以及民居生活領域都透過開會宣導和舉報的方式進行，受訪者的回憶說道：「我們家一直生活在恐怖之中，53年的時候說是三反，打貪污犯叫打老虎；反浪費、反官僚，其實也沒反官僚，都整到老百姓了！我爸爸在銀行工作，接觸錢。他回來很晚，我記得我爸爸就和我媽媽說“現在干嘛干嘛了，咱們可得慎重了，小不忍則亂大謀。”可害怕了。」

²⁸ 在一次與年過七旬的某私房主訪談中，老先生拿著一份2005年北京市落實私房政策辦公室發給的複查報告，向我說明他的房屋在58年所遭遇的「二次經組」問題，談到「動員」時情緒激憤地指著報告中的「...經同志動員出租」等字句，說：「這“動員”倆字兒，他們（指落辦調查人員）都清楚，誰都知道沒人是自願的...」。而在這份調查報告最後，對於該房產作出的行政裁決則是「撤銷改造，採取“不發還產權而用收購的辦法解決，收購價格按現行市場評估價予以補償。”」

在 1957 年政治上的「反右派運動」與社會矛盾激化之前，經過 1949 至 1952 年公逆產清管局的「清掃」後留存下來的多數一般民居四合院，基本上在法律和現實層面仍是依照「契約自由原則²⁹」進行著房屋資源的自由流轉使用。電影中藍太太基於什麼原因，是否是在經過「開會動員」的情況下，迎來了樹娟與少龍這一對即將新婚的夫妻我們無法得知，但是從房主與房客之間的互動可以看出至少存在表面上的善意與友好往來，相較於下一節要介紹與討論的時期中，一座四合院裡不同的居住家戶間的關係與張力，此時期的和睦顯得格外令胡同居民們懷念。

為了進一步說明原本屬於一家人所擁有與使用的四合院，在本章所描述的時期中如何產生空間使用上的改變與產權關係的變化，以下將先選取介紹一個訪談案例作為本章後續討論的基礎：

這是一座位於北京市東城區東四街道辦事處轄域內的四合院，有裡院和外院、共 5 幢木結構磚瓦房所構成，大門的位置並沒有位在一般習慣上整座宅院基地的東南方（A'），而是位在外院的西北角（A），虛線部分則是一幢沿胡同的磚瓦房，屬於別戶的產權。根據傳統四合院建造的規律與大陸民國時期頻繁的房地產交易情形推測，虛線部分房屋原本應是外院的南房，與整座院落構成一完整的二進式四合院，甚至整座院落在早期有可能是三進以上更大四合院群組中的一部分，只是在後期產權不斷分割買賣的過程中各自分立了（參閱第二章第二節）。



圖三-3：東城區某四合院平面圖
資料來源：本研究搜集繪製

²⁹ 在法學的定義裡，「契約自由原則」表示當事人間可自由創設、約定成立新的契約種類。契約自由為個人自主發展與實現自我之重要機制，並為私法自治之基礎。依據「契約自由原則」，個人可以依據其自由意思，決定是否締結契約，與何人締結契約，以及締結何種內容的契約。

根據被訪談人汪老師的回憶，此院在日據時期為日本人佔用，或許由於在國民政府時期被判為「敵偽產」，國民黨軍隊在抗戰勝利後住進使用，解放前夕才由汪老師的祖母向國民黨的某位軍官買來。1948 年底汪姓一家三代七口人，賣掉並搬出西城區一所住處，搬進這座二進的四合院。雖然當時三代同住一座四合院，但這座院落仍有空房，外院的西屋於 1953 年經由租賃雙方自由協議租給了祖母的一位唐山老鄉。

北京由於民國時期的幾次遷都、軍閥內戰和對日抗戰等因素，人口的遷徙與房產買賣流轉的情形普遍，尤其遷都以及 1949 年政權易位的兩次事件導致北京城一時空屋率升高。

在一般民居出租率提高之後，原本屬於一個姓氏的家戶所使用的四合院開始住進了不同人家，傳統用語中「街坊鄰居」的概念在這個階段中開始產生轉變。中文裡「街」與「坊」的空間定義十分清楚，在北京的街或坊之中毗鄰而居、以一家一院的院牆為界限，在這種較大的空間尺度上界定了這一家人與另幾家人的鄰居關係。此外，與臺灣不同的是北京地方的慣用語裡，則更常使用「街坊」一詞來概括鄰居的意思。而當一座院落中原本可能是某二等親一家人居住的西廂房空出，外租給非家族血緣關係的其他家戶時，原本「街坊鄰居」的空間界限定義便從大門與院牆向內退縮，轉而為每幢房子的屋牆與房門，原先一家人獨享的院子也開始與他人共用。

在汪家的這座院落中，1953 年時僅有外院的西屋出租，而承租人在一般的情形下也只使用大門和外院的空間，鮮少向裡院走動，裡院主要還是汪家人使用、活動的領域。

到了 1956 年，一方面因為汪老師的叔叔一家搬到另一座合院，而空出裡院西屋和南屋的各三間房共六間，另一方面經由房地產管理局和「街道」的動員私房主出租私有空間房屋，這座宅院開始住進更多戶不同人家。外院西屋的唐山老鄉 1955 年底搬走後，被迫地被安排進一名義利食品廠的小領導和他的太太王淑蘭；裡院的西屋靠北兩間是租給一高中教師袁老師一家，南屋三間房則租給在戲曲學院當校醫的王大夫一家四口。

與此同時，私人住宅於意識形態上在生活資料與生產資料之間開始產生歸類上的擺蕩，究竟是屬於個人的生活資料，抑或屬於資產階級的生產資料，在少數共產黨官僚與身為政策幕僚的知識分子間悄悄展開調查工作與討論。中共中央 1956 年 1 月 18 日轉批中央書記處第二辦公室發給全國各城市人民政府的一份名為《關於目前城市私有房產基本情況及進行社會主義改造的意見》的文件中，則明確了私有房屋的“性質”，並認為城市中私有房屋所占比例高於公有房屋是一種“問題”，在列舉北京、天津、上海...等城市的數據資料後，進一步對如何將城市中私有房屋進行「社會主義改造」提出建議和具體執行方法（將在下節中詳述）。

而根據 1949 年前後正在北大念書的林老先生回憶，他評述這段歷史時說：

剛解放時他們政權還沒站穩住腳，還有抗美援朝什麼的，等他們一緩過來、一喘過氣來就開始對有房子的人動手了，後來又遇上大躍進、三面紅旗...，一下子全北京的私有房產幾乎都被搜刮了...



第三節 由私到公的模糊過程

無產階級將利用自己的政治統治，一步一步地奪取資產階級的全部資本，把一切生產工具集中在國家即組織成為統治階級的無產階級的手裡，並且盡可能快地增加生產力的總量。」

——〈共產黨宣言〉，馬克思和恩格斯。

繼上一節的討論，原有四合院街坊鄰居間的領域界限，在經由房地局與「街道」的動員出租後逐漸向內退縮，由原本四合院的院牆和大門退至各自使用的屋牆與房門之後，1957年的「反右派運動」又一次對四合院私有產權人造成衝擊，而緊接著1958年對私有房屋的「社會主義改造」則對全市的四合院，予人造成認知上與權利上的重大轉折，同時「大躍進」與城市人民公社更對四合院的空間形塑了至今仍留存可見的具體改變。

1958年到1966年之間，接二連三的政治運動狂潮，如何改變了住在四合院裡這些老百姓的生活與思想？在共產黨宣言指導思想之下，把老百姓的房屋也當作了生產資料而予以「奪取」了。

形成大雜院的內在原因——多戶共居一院，其實在這個階段已幾近形成（終成於下節中將分析的文革時期），而後來導致大雜院具體成型的外在原因，才是一般所謂的唐山地震及因搭建地震棚之後而興的“私搭亂建”。

「大雜院」一般給人的印象，除了在空間意義上的混雜無序之外，在產權意義上也代表著說不清的關係。在經過本章的介紹與分析之後，我傾向以「四合雜院」來指稱如今常見的，但其實產權情況經查很容易清楚的院落³⁰。

³⁰ 最簡單的方式是進入一個大雜院後，詢問誰是這個院中最久的住戶，找到後再問其搬入的年代便可推估，如是在50年代初期以前搬入，多數為產權人或與產權人相關。（詳見研究方法一節）

（一）反右運動與四合院（1957）

反右派運動雖然主要是針對知識份子所發起的一場政治運動，然而其影響卻擴及了城市裡各階層的社會群眾，在這場為了鞏固政治權力而又極度擴大化了的政治運動中，許多人輕易地就被戴上右派份子的帽子，或者生活在擔心自己被定成右派的恐懼焦慮之中。以下將從訪談的過程中，透過整理受訪者敘述的往事以及敘說時的情緒、肢體語言等額外訊息，來理解當時人與家屋、四合院的空間關係。

被定為右派者，好則被原工作單位留職停權或開除返家，壞則被發放東北進行勞動改造，例如張桂琳，因為不肯在公開場合與其父張文勳劃清界限，而被開除了原在公安消防局的工作，不久後便被發放勞改。

張文勳原是國民黨上校軍官，在北京留有兩座四合院，一座中型四合院在其名下而供全家族的親戚居住，另一座小四合院則在他長子張國棟的名下，並由張文勳自己一家人居住。1949年張桂琳因故離京不成之後，便返回原鼓樓腳下的家中與其太祖母同住，隨後不久即結婚生子。這兩座四合院在經過清管局時期的清查後並沒有被列為「敵逆產」，因為張文勳隸屬於國民黨華北軍區總司令傅作義的軍團下，屬於「和平起義」人員，只是解放後離開北京而「不知去向」，所以這兩座四合院仍能留給原居住者使用，只是也經歷了上一節所述的「經動員出租」的階段而安排進部分其他住戶。

在為鞏固新政權不斷進行各種「運動」的年代，出身背景只要有任何一點「瑕疵」，在政治運動越演越烈的情勢下都將走向越來越自危的處境中，而房屋產權也在這個過程中逐步被模糊化。這兩座院落在清管局的調查之後於1951年都拿到了北京市房地產管理局發放的「城市房屋土地所有權證」。然而在「三反、五反」、「肅清反革命」及「反右」等一步步政治上發起的運動過程之中，「人」與「家」都一步步在被清算。1956年這兩座四合院被北京市中級人民法院判決代管，由市房地產管理局代為管理，而成為房管檔案中的「代管產」，在社會一般群眾的認知裡就成了「公房」的一種。直到1985年經申訴而由法院改判發還，才再度成為「私產」。而住在這個院子裡的張桂琳則因為不肯與他的父親劃清界限而被定成「右派」。

在輾轉找到1950年代初經由房管局安排住進鼓樓前這座小院落的住戶後，我

與他們訪談了關於當年生活在這座小四合院的情況。北京市教育局二處處長退休的簡寧女士，1946年出生，50年代初與父母搬進了這座小四合院的北房，而當時張桂琳的祖母已經搬到了此院的西屋。

在簡女士的版本中對於這座院落的故事，基本上認為直到1966年文化大革命之前，同住一院的家戶間彼此關係是和睦的，只是印象中那位張老太太，與「街坊」間不太說話，平時也沒什麼往來³¹。

我請簡女士再回憶1966年以前住在這院裡的生活情景時，她說道：

當時的生活是與政治命運相關的，像57年的時候反右，我爸爸是“民進”的，是民主黨派，當時就挺害怕，不過幸好那時還沒事兒，但聽說很多人都出事了。當時如果父母是右派，那子女肯定是要受牽連的，比如你想想考學，就會受到一定限制，非工農出身的就有很多專業你沒法兒學，就算你填了人家也不要你。像我後來想考大學就不能，只能去念師範。

雖然在這一波反右運動中簡寧家沒有收到直接衝擊，但是由於父親的「黨外人士」身份，以及母親個性較直、愛提意見，在這個時期也感受到了壓力。我試圖透過她對當時社會氛圍與心理感受的描述，進一步體會住在這個院落裡不同人可能有的心境，簡女士繼續說：

那個時候一個人的政治生命是最重要的，而一個人的政治生命又跟他的家庭關係密切相關，57、58年的時候有句話：“有成分論，又不唯成分。重在政治表現”。所以我們那個時候，像這種出身不好的，都是夾著尾巴作人的，都得小心謹慎...像那個張老太太，她在這個院子裡，她是不說三道四的！

若在1949年之前的傳統社會，按照儒家禮教在家庭生活和居住空間的實踐上，這位張老太太是應住在北房或西屋，視當時的一家之主是否同住一院，以及個別家院內不同而微妙的家族政治而定。其次，雖住在產權屬於自己長孫的院落中，對於這座院落中的大小事情，即使無主導掌控的權力，至少也有表示意見的空間。

³¹ 這個版本的歷史回憶，類似於其他訪談案例中非私房產權人的經驗，然而，在另一大批1949年前在北京便擁有家院的產權相關人而言，則有另一個迥異版本的回憶，後文將舉其中一案例詳述。

然而從這段鄰居對於當時生活狀況的描述，在這個社會氛圍裡，家院中長輩的地位與權力，已經消融在共產黨革命後重組的政治與社會制度之中。當她的孫女張桂琳被劃為右派被單位開除，而這座院落房產的所有權人，她的長孫，解放後又隨身為國民黨軍官的父親到了臺灣，雖然房產已被法院判了代管，而她也可能和這些人通通都聲明「劃清界限」，但這種在當時有「臺灣關係」的身份，始終免不了面對被指「裡通外國」的可能性。而這個罪名在 1955 年的「肅反」階段開始後，對社會百姓而言是極具恫嚇性的一種指控。

這樣的政治局勢與社會氛圍中，這一類人連生命都岌岌可危的處境下，在一座合院中與他人同住，選擇沉默少言則成了可以理解之事。而作為與私有產權無關的其他承租戶，除了以為他們所住的房屋是向房管局廉價承租來的以外，住戶彼此之間多半也不至於有太大的矛盾衝突。產權、公私有的界限，在占據生活中更明顯的政治運動中，悄悄地在一般居民意識中轉換了，除了每座院落中原有的產權人與解放前就住在這個家院中的成員，他們心中對於共產黨奪走家院的憤恨與無奈，在這個時代背景下則是被深深地潛藏壓抑了。

在上一節中略微提及的 1954 年開始對於私營工商業者進行的社會主義改造，是毛澤東對於「建設社會主義經濟強國」所必須採取的一個重要過程，在這個過程中許多原有的私營工商業實質上都成為了國家控制的生產資源，人民的經濟與工作生活則更緊密地與國家政治相關聯。國家逐漸掌握全民的經濟生產活動，每個人工作的單位同時依照社會主義的精神開始「照顧」個人的居住情況。1956 年住進該院南房的溫起堃一家，便是透過簡寧父親工作的“民進”單位介紹遷入。這些人對於住進單位安排介紹的四合院其中某間房，自然不需要過問太多原有產權的問題，在生活上彼此能夠和睦相處、甚至有些互相照應就是理想狀態了。

經歷過「三反」、「五反」、肅清反革命時期，「反右運動」等一系列所謂的「整風運動」之後，一位訪談人曾這麼描述：「尤其是反右以後，人都**更老實**了！」接連不斷的政治運動，使鄰里街坊的關係逐漸變得小心謹慎，甚至在家庭內個人與家庭關係也產生了內在認同上的矛盾（詳述於第四節），此時再面對政策與國家透過「群眾路線」方式對所住的自家院落施加壓力時，家院的界限顯得更加脆弱。

（二）社會主義改造——經租房（1958）

...她³²說：“靠房租過活，是不勞而獲，臉上多不光彩，改造後，只要勤儉持家，生活是沒有問題的。”

...他家幾代一直是靠“吃瓦片”為生，生活腐化，家庭不和，他參加勞動生產以後，已開始感到**勞動的愉快和光榮**。

——北京日報，1958年6月10日。

在中國的社會主義路線持續向「左」前進的時候，擁有私人房產並且利用私房出租收取租金，越發成為一件「可恥」的事情。在建設社會主義新中國的進程上，繼工商業公私合營的社會主義改造之後，城市裡的私人房地產和私房產權人則成為下一步被「改造」的對象。

直到1958年，北京原有的私有四合院住宅，扣除少部分在清管局時期被正式判決接管、沒收的公產，以及一部分被黨政軍機關單位買下成為公產的，還有一部分如張桂琳家的案例，產權並未正式被轉變，而只是被列為代管產，實際收益與使用權改為房管局與一般承租人，在社會一般認知裡卻也以為是「公產」。其餘多數四合院的房地產權仍歸私人擁有。

在政治的最高層面，理想主義的毛澤東全面移植了史達林的政治體制和計劃經濟經驗。為了把私有經濟部門變為國家或集體所有，以便國家機器主導的計劃經濟伸入全國各個角落，並集中全國可以動員的財富，有效的發展輕重工業，毛澤東實行帶有中國特色的農業集體化和贖買私營工商企業政策（陳永發，1998）。為了使全國的經濟能在他理想的制度中全速發展，**傳統中國人「家」的概念在一定程度上被簡化為與生產相連繫的居住單元**，這些我們可以從政府逐漸將「社會主義改造」的進程逐步推向私有民居上看出。在1956年基本上對全市甚至全國的私營工商業進行「贖買」後，下一步的目標即是城市裡的私有住宅。

接下來我們將稍微仔細一點來看上節文末提及的那份關於改造私房的文件，以進入目前尚未討論，而至關重要的「經租房」政策。所謂「經租房」乃是原私有房

³² 報導中接受採訪的私房主。

屋經由**國家代為經營管理租賃**的簡稱，在房管局的檔案歸類裡也屬於特殊而極多的一類，根據公開資料顯示，1958年北京市私房改造的經租房有23萬餘間，總面積共達380萬平方公尺，涉及私房主共6000多戶左右（周斌，2006）。而這類房產至今仍是形成地方政府與居民產權人之間張力極大的一個重要面向。

1955年12月16日中央書記處向上級提出了一份《關於目前城市私有房產基本情況及進行社會主義改造的意見》（以下簡稱《改造意見》），報告中以建築面積為單位統計了北京³³、天津、上海、濟南...等主要城市地區的公有、私有及外國人房產的比例。北京市當時的公產佔44.35%，私產為53.85%，外產則是1.80%，而此數據尚未包括解放軍進城後，部隊所佔用的房屋數量。《改造意見》中對私有房屋的使用方式、租賃管道、租賃關係和修繕情況籠統地列舉了一些數據和說明，爾後歸結為：

城市房屋私人占有制與社會主義建設之間的矛盾日益尖銳；第一，房屋不能較好保養；第二，影響城市人民首先是職工的生活，影響工資制度；第三，不能更有效地合理使用現有房屋，因此，必須在對私營工商業進行社會主義改造的同時，對城市私人房產實行社會主義改造。

對私有房產的社會主義改造，總的要求是**加強國家控制，首先使私有房產出租完全服從國家的政策，進而逐步改變其所有制**。要和對待私營工商業的改造一樣，根據“全面規劃，加強領導”的方針，採取先大後小，先集中後分散，先試點後推廣的步驟，在一兩年內完成對私有房產的社會主義改造。

進而對私有四合院民居提出由國家「經租」的方式進行改造，即「**由國家統一租賃、統一分配使用和修繕維護**」，對於擁有房產大小不同的房主，給以不同比例的「合理利潤」。

這份初步的《改造意見》經由中央書記處第二辦公室的上級審閱批示後，於1956年1月18日下發給全國各城市的房地產管理機關。批文中基本上同意第二辦公室的《意見》，加注的指示是：

³³ 北京內城是以四合院建築中的自然間為單位計算。

對城市私人房屋通過採用國家經租、公私合營等方式，對城市房屋占有者用**類似贖買的辦法**，即在**一定時期內給以固定的租金**，來**逐步改變他們的所有制**；同時對依靠房租作為全部或主要生活來源的房東和二房東，**進行逐步的教育和改造**，使他們**由剝削者改造成為自食其力的勞動者**。在當前城市社會改造的高潮中，**急取在一兩年內完成這一任務**，這是完全可以做到的。

這份文件作為中央與地方行政部門間的政策指示，在指導思想上已經給出了兩個方向，一是確定社會主義經濟建設必須對私有房屋逐步國有化，同時定義主要依靠房產收入的人為「剝削階級」身份，進而需要對其進行教育和思想改造；二是透過這份文件中央傳遞出來的訊息是國家正在快速發展生產力，中央有著急速求成的願望，由此而觀 1958 年的「大躍進」則更可以理解當時的脈絡。

這份文件雖然早在 1956 年初便下發全國各地方政府的房屋土地管理機關，然而北京一直到 1958 年才真正展開工作。也就是在中共宣稱已經基本對全國的工商企業“完成了社會主義改造”之後，才開始對一般私有民居四合院，進行國家並沒有掏一分錢的「贖買」、「改造」，實際上則是意圖逐漸收歸國有的工作。北京市於中共北京市委 5 月 16 日向市房地產管理局黨組發佈批示後正式開始，而在中間這一年多的時間內，中央包括毛澤東、周恩來、商務部等多次對於進行社會主義改造提出討論。其中幾次毛澤東親自對工商業者的座談發言中，曾經再三地表明這是一個需要不斷進行協商辦理的長期工作，他以生動、淺顯而又具說服力的言語向工商企業的經營者說明共產黨的進程，短則 7 年，長則「到第三個五年計劃。如果還需要延長，到第四個五年計劃還可以拖下去。³⁴」

如此對於所有工商企業主的說法在後來事實的證明中，我們可以理解為那只是毛澤東為了一時安定人心的策略性說詞。

為了進一步說明北京多數原屬私人所有的四合院如何成為國家控制的房屋資源，甚至在一般人的理解中如何就成為了「公房」（國有資產），了解 1958 年的相關政策和具體操作極為重要。而在 1958 年 5 月份北京市的經租政策正式開始前，

³⁴ 參閱附件「毛主席關於社會主義改造問題的指示」，選摘自《毛澤東文集》。

還有一份值得注意的文件與政策，說明後續的經租房政策如何**擴大化**影響了北京市的私有房屋。

1958年2月25日，北京市人民委員會的第23“行政會議”通過了一則《北京市私有房屋暫行管理辦法》，此辦法整合了1949³⁵、1951³⁶及1954³⁷年所有關於私有房地產管理及租賃的規定，在管理的角度上仍強調私有產權向房地產管理機關登記領取「所有權證」的重要性，同時以傾向照顧房客的立場增加了多條與「租賃關係」有關的規定。然而當中更關鍵的是第18條：

為使房屋得到充分利用，房主**應該**將可供使用的空閒房屋出租。如無正當理由而閑置不出租時，房地產管理機關可以**勸令出租**。必要時，經市人民委員會批准可以**強制出租**。

比較前兩節中介紹過的1949年的《規定處理本市房屋問題辦法由》和1954年的《查私有空閒房屋的報告》批覆，此份文件最大的不同，在於對私有房屋採取了極為強勢的政策態度，這為地方的街道辦和房管局在「動員」私人交出房屋的使用決定權上提供了政策上的有力支持。根據訪談當時私有四合院房產的相關人士（包括產權人或產權人親屬），自1957年反右派鬥爭開始前後，由於**街道積極份子**的“摸底”，加上私有產權多數都已向房管局登記領證，街道以及房管局對於胡同中各家各戶的居住使用情形基本已掌握清楚，相對於1954年召開房主座談會“鼓勵出租”，此時的“勸令出租”已幾乎成為房主不可違逆之事。

緊接著在同年的5月16日，中共北京市委批示同意了市房地產管理局黨組向上呈報的改造計劃，並決定成立「市委對私房改造領導小組」，下設「私房改造辦公室」，除以原實際執行工作的房管局為主外，還納入「**市委統戰部**」和「**城市建設委員會**」成員參與。同時指示**市委宣傳部**、《北京日報》、廣播電臺要「大力配合，通過各種方式，廣泛展開宣傳工作，要求做到家喻戶曉，形成社會輿論，但在宣傳

³⁵ 《規定處理本市房屋問題辦法由》，北平市軍事管制委員會佈告，1949年5月16日。

³⁶ 《北京市私有房屋租賃暫行規則》，北京市人民政府修正，1951年8月17日。

³⁷ 《關於動員私有空房出租的問題的決定》，北京市人民政府，1954年4月27日。

時要注意不要使群眾發生不允許個人有自用房屋的誤解」³⁸。

繼而在 1958 年 6 月 10 日的北京日報上我們看到了這樣的宣傳報導：

在本市**社會主義革命和社會主義建設全面大躍進**的形勢影響下，東單區江擦胡同、外交部街、毛家灣、趙堂子胡同四個街道辦事處管界裡的兩百多戶出租房較多的房產主，五月底，積極向黨和政府提出了對**城市私人出租房屋所有制進行社會主義改造**的請求。

...絕大多數房主，對政府接受他們的改造要求，十分興奮。

——北京日報，1958 年 6 月 10 日。

回到北京市房管局所擬定的這份改造計劃，該計劃建議，對於必須列入改造的私人出租房屋的標準和改造方式為：

- 一、改造起點暫以出租 15 間（225 平方公尺）以上的為宜。.....
- 二、改造形式，擬採取國家經租的辦法，即由國家經租統一管理、統一修繕和統一調配使用。這種形式同樣可以直接過渡到社會主義的全民所有制，.....
- 三、付給房主的租金，按依租定組原則，以占原租金的 20% 至 40%，平均 30% 為宜，並擬採取一次固定、按月付給的辦法。

並且在計劃中，隨著當時社會上的「大躍進」而為該政策的執行提出了具體時間表，相較於 1955 年毛澤東數次接見工商業者討論關於「社會主義改造」進程時提出的「最長用四個五年計劃來完成」，或甚至更長時間的完成目標，有了明顯的躁進傾向，改造計劃中說：

目前全市各方面都在**大躍進**，**街道居民也已經過整風**，正是開展私房改造工作的有利時機，擬即迅速在較短時間內完成這個工作。我們的意見是：六月初開始，一個月內基本搞完，七月份全部結束。

在執行上的手段則是通過區政協，組織房主進行有關私房改造政策的學習，「必要時可組織辯論，提高認識，**批判錯誤思想、言論**，使他們思想上有所準備。同時

³⁸ 《中共北京市委對市房地產管理局黨委關於私人出租房屋進行社會主義改造的計劃的指示》，1958 年 5 月 16 日。

要有意識地發現培養進步分子，讓他們在改造工作中起帶頭作用。」要求各執行單位在政治與思想工作對於房主進行一系列的「改造工作」，以及在區範圍內召開房主大會，做報告、講政策，「動員房主自動申請」。會後更要通知房主中的積極分子「串聯」以了解情況，帶動其他房主申請，「對一時思想不通猶豫觀望的，要反復進行工作」！

當時的媒體配合共黨和政府的要求，鋪展開一系列的報導，例如北京日報：

本市城區私有出租房屋所有制的社會主義改造已經全面開始。東單、東四、西單、西四、宣武等區，分別召開了私房業主四千五百多人的社會主義改造大會...到會的房主情緒十分高漲，發言踴躍，他們以極其興奮的心情表達了出租房屋的房主們積極要求改造的願望。

西城區房主謝絮清說：“我們全市的私房業主所日夜盼望的事情，今天總算實現了，這是我們莫大的光榮，我們要逐步放棄這部分剝削所得，將要成為一個完全自食其力的勞動者，我的心情再也沒有今天這樣愉快了。...在改造以後，只要我們能精打細算、勤儉持家，生活是不成問題的。

——北京日報，1958年6月13日。

在街道辦事處、房管局以及媒體鋪天蓋地而來的一系列「動員」和宣傳之下，北京市更大一波的私有房屋產權向國家模糊過渡的過程開展開來³⁹。出租房屋15間自然間⁴⁰或總面積達225平方公尺以上的私人宅院，其產權人皆填寫了一張「自願」接受改造的申請單，載明其擁有的四合院房屋間數、面積，以及出租情形，交給各地房管局之後，其完整的房地產權⁴¹僅剩下收益權中的20%~40%。「改造」的工作在建設社會主義國家「大躍進」的勢潮中，也急速地完成了。北京日報與人民日報

³⁹ 第一波為本章第二節中描述的，私有房產主對於其房屋產權中的使用、收益與處分權逐步受到政府掌控（亦即出租給誰、租金、租期等決定權的逐漸喪失），產權變相地向高度集中資源與權力的政府模糊過渡，開啟了家院領域漸變的濫觴。

⁴⁰ 房管局規定中所謂的一個自然間，即謂四合院住宅中柱子與柱子之間形成的「一間」。

⁴¹ 房地產權在一般理解下通常包括對土地及附著其上的房屋的所有權（於此不論土地與房屋權屬分離的狀況），在民國19年5月5日正式施行，至今臺灣仍適用的中華民國《民法》〈物權編〉中對所有權的產權概念的定義包括：自由「使用」、「收益」、「處分」以及排除他人之干涉等相關權利。而在中共2007年甫通過實行的《物權法》中，對於物權（產權）的概念定義亦包括「所有權」，以及所有權下所衍生的「用益物權」和「擔保物權」，其中便包含了法學共通概念中對於不動產的佔有、使用、收益及處分等權利。

分別作了以下報導：

本市對私人出租房屋所有制的社會主義改造工作已經基本完成。...這次納入改造的房主共五千六百餘戶，房屋約十六萬餘間。...絕大多數房主對政府的這一措施都表示擁護，並且積極提出申請，要求改造。

...房主李秀貞說：“我們國家已進入社會主義時期，全民都在搞社會主義大躍進，可是我們房主仍站在門外，坐吃房租，太可恥了；我要求政府快些接受我們的申請，也讓我們早一天進入社會主義。”

...他們說：“...政府一接管馬上就給修理，政府真是關心人民，今後，我們住房安全可有了保障。”

——北京日報，1958年7月10日。

（社會主義改造中央主管機關）負責人說：全民整風運動的開展以及目前全國出現的大躍進的形勢，給私有出租房屋的改造創造了極為有利的條件。群眾的覺悟大大提高了。

...（群眾）他們說：“什麼都改造了，為什麼私房不改造？”、“社會主義不允許剝削，為什麼還讓房主剝削？”...

有的房主說：“私營工商業已經改造了兩年多，我們還在收房租，太不光彩了，要求趕快改造，做一個自食其力的勞動者。”

——人民日報，1958年8月6日。

在媒體所形成的一片積極正面的社會輿論與歡快氛圍裡，這些直接受到影響的私房產權人，我的受訪者，告訴了我從他們的經歷所感受到的過程。

上有政策、下有對策

1958年之前，汪老師家院子裡的空房基本上是透過親友介紹而招來的房客，雖然在1956年前後，已經開始有些了解各家住房情況與鄰里關係的街道辦事處人員，偶爾來協商安排空房出租，但主要租賃關係的成立還是取決於房主與房客之間自由協商的結果。

1958年底，「經租」政策在北京市正積極推行之際，區政府與街道辦事處同時為響應「大躍進」和「城市人民公社」的建設，除了成立公共食堂外，汪老師家所

在的胡同中，計劃在汪家的院落對面建設一座公共廁所。因建公廁徵收房屋而受影響，需要搬遷的對面一家住戶，劉溫與他的太太連敏清，因而要求「街道」替他們安排住房。街道辦人員就近便找上汪老師的祖母，要求她騰出內院原汪家自己使用的某幾間房，以安置劉溫一家。

然而因為汪家原本就有自租給他人使用的房屋 13 間，如再騰出兩間以上房屋出租給劉溫一家以作為安置用房，則將達到「私房改造」的起點標準 15 間，如是整座院落的產權將多半成了房管局的管轄資產。因此在初期平和的協商中，汪家不同意街道辦事處的安排。但後來街道辦採取了迂迴戰術，根據汪老師的回憶：

當時我爸爸在銀行工作...街道辦事處就找銀行去了，說我們街道辦事處需要“組織人民經濟生活”，需要調人.....就為了讓改公廁那家住進我們家。...這公廁到現在不都還萬壽無疆嗎！？...銀行就跟我爸爸說：「東四辦事處就指定要你！」銀行也不敢惹（辦事處）啊，也不敢破壞三面紅旗啊！就把我爸爸調到街道辦事處了！...他害怕呀！不能不去呀！他不去就沒工作了！沒工作哪行啊！後來就到辦事處啦！到了辦事處還接著擠呀！還說這個騰房的事兒，我爸爸就跟我奶奶說：「媽我不行，要這樣咱們干脆讓了吧，不讓的話將來我們沒法兒吃飯了。」

在這樣的情勢下，汪家老太太心裡估算著，最終決定騰出內院西屋的一間半，劉溫與連敏清就在汪家極不情願的情形下搬進了該院。然而也就是在汪家老太太的反覆盤算下，汪家這座院落沒有成為「經租房」，汪老師說：「算是躲過了一劫！」

然而戲弄人的命運在汪家精打細算、一失一得之後，在文革期間，“極左”的劉溫這一家與後來成為街道積極分子的連敏清，成了帶紅衛兵到汪家進行批鬥和抄家的響導。

「道高一尺、魔高一丈」

對房主的思想改造是一件長期的重要工作。...有計劃地對房主進行思想改造。在進行私房改造的時候，必須在各地中共黨委的統一領導下，做好調查摸底，充分進行宣傳工作，**堅決貫徹群眾路線的工作方法**。

...房主本身也應該正確認識社會主義改造政策，**做好思想準備**，安排好自己的生活，**積極主動地申請改造**，以便早日進入社會主義。

...（私房）這一部分就成為城鄉最後殘餘的資本主義因素。

——人民日報，1958年8月6日。

在另一座相對就沒有汪家那麼“幸運”的院落裡，林先生和他當時60多歲的母親，則是經歷了所謂「**走群眾路線的工作方法**」下的私家宅院保衛戰。

林家的院落原是一常見的標準二進四合院，只是在東北角尚有一小跨院以及四間房⁴²。1958年6月中旬，經租房政策伴隨著「大躍進」的潮流正如火如荼地開展著，街道辦事處的人員找上林家，聲稱這個時候各方面都要「大躍進」了，「街道」也要組織家庭婦女從事生產工作，街道的積極分子向林家說：「家庭婦女不能閑著，得幹活兒了，但是目前一時沒有地方，你們目前的房子有富裕，跟你們借用一用。」

當時林家只有林先生和他的母親兩口人，林先生正在北京大學念書，住在郊區的學校宿舍裡經常不在家。林老太太以為只是暫時借用一兩個月，作為開始組織生產工作的臨時處所，而家裡的確因為人口不多，空間仍有餘裕，便同意街道辦事處的協商出借。隨後便開始每天有十幾個人進入林家院落，穿過月亮門和內院進入東北角的跨院，來使用那裡的四間房屋從事手工生產。

一個半月過後，林老太太再向街道辦事處人員問起生產工作的正式基地找到與否，何時能將那四間房還給林家時，街道辦人員則“變臉相向”：「告訴你吧！這房子是你的嗎？已經變成經租房了！」據林先生的回憶，當時他母親已有高血壓的癥狀，聽聞街道辦的回覆，氣得差點臥床不起，而他本人又因遠在郊區念書，家中無人可出面交涉，因此被經租的事也就暫時作罷了⁴³。

⁴² 第四章第四節中將進一步介紹此院落，並以之作為說明四合院在空間上轉變成大雜院的具體案例。

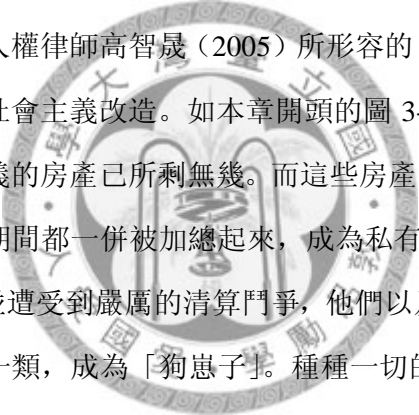
⁴³ 實際上林家的案例為更複雜的「二次經組」案例，在改革開放以後林先生曾多次上訪，要求有關部門予以解決此在共黨政策中正式承認錯誤，可以給予落實發還的房產問題。然此「二次經組」情形在經租房政策實施中屬於極少數，因此不詳加說明。但其遭遇的“動員出借、出租”乃是一般當時私房產權人常遇的情形，故於此作為一案例說明。

第四節 家變——文化大革命

最後通牒

警告房管局：...略。我們警告你們！從今天開始，趕快行動，把資產階級王八蛋們，狗崽子們通通趕出去，把房子給騰出來，把房主的房子統統沒收。給資產階級混帳王八蛋們小房子、破房子住，要高房錢，給真正的勞動人民大房子、高房子住，收低房錢。

——井岡山一中，頂天立地的紅五類子女，1966年8月22日



北京四合院經歷了人權律師高智晟（2005）所形容的「對私房主而言是極其恐怖的」強制動員出租與社會主義改造。如本章開頭的圖 3-1 所示，到了 1958 年以後具有完整私人產權意義的房產已所剩無幾。而這些房產，加上那些已被國家「經租」了的房屋，在文革期間都一併被加總起來，成為私有產權人的「原罪」，這些人被定性為剝削階級，並遭受到嚴厲的清算鬥爭，他們以及他們的親屬，在社會關係中成為「黑五類」之一類，成為「狗崽子」。種種一切的原因，就是他們擁有房產。

（一）私有的原罪

到了 1966 年，左傾的路線走至極端，仍擁有私人房產成為一件人人自危的事情，其中一位訪談人王女士回憶道：「66 年排著隊去交房產證，不交不行！... 不交？！紅衛兵揍死你！」各大胡同口皆張貼了不同紅衛兵組織的通告，內容大同小異地批判著私房產權人，其中一則通告這麼寫著：

霸占著房產的資產階級吸血鬼們：

解放前，你們剝削勞動人民的血汗，榨取大量房產，你們住著高樓大廈，庭庭院院，擺你們資產階級臭氣，而廣大勞動人民卻無一間房，露宿街頭。解放後，你們仍然住著你們霸占的房產，吃房租，剝削人民，而且住著十分寬敞的房子，你們甚至於寧可空著房子，也不往外租，以致造成廣大人民群眾住房困難，十分擁擠，有的甚至老少三輩住一間房子，這和地主利用霸占的土地，剝削農民有什麼兩樣，這種現象再也不允許繼續下去了。你們這一小撮房霸們，別裝糊涂了，你們全部房產，你們霸占著的每一塊土地、每一塊磚、每一片瓦，都是勞動人民的血汗，真正的房主不應該是你們，而是勞動人民，現在是物歸原主的時候了。

正告你們資產階級房霸們，造你們的反，專你們的政的日子到了！

現在命令你們：

1. 除了你們自己住用（不得多於一般居民面積）外，統統要到房管所登記、交出、歸公，自己留住的房子按公價交房租。
2. 凡是有房管局“經租”的房屋和私人出租的房子一律歸公。
3. 黑幫資產階級反動“權威”和一切牛鬼蛇神占用的房子面積，不得超過一般居民的最低水平，把多佔的房子統統交出。
4. 自即日起，限你們在十天之內，主動到房管局辦理登記，交出手續。

你們要明智點，如果你們用任何借口拒不執行、頑抗到底，我們決不放過你們，我們將採取一切必要行動，由此而引起的一切後果，將由你們自己負責。

——抗大附小 紅色尖兵（大翔鳳小學），1966 年 8 月 22 日

根據受訪者們的回憶，當時令他們印象深刻的是到房管局、排著隊交出他們房產證的場面。回顧第三章第一節（頁 38）中，1949 年由北平軍管會所發出的那份安定人心的佈告，以及當時人民日報的社論，理性的分析以及社會相對平和的氛圍已經成為遙不可及的歷史。城市中的房地產，在 1949 開始被共黨政權承認並聲稱保護資本主義所有制的階段，仍作為一般公民的合法財產而受到保護。然而自 1954 年起，在一次又一次的社會主義路線修正過程中，產權搖身一變成為人民之間鬥爭的工具。人民之間彼此的對立意識不斷被高築起，以至於文革中替共產黨政府收攬政治權力及社會資源時的主要工具是其所謂的“人民群眾”。毛澤東所謂依靠人民群眾、堅持走群眾路線，不僅激起了群眾熱情，也造成了社會群眾間的激化對立。

到了 1958 年，階級鬥爭的理論與工具，完整地從中國農村被帶到城市中實踐。城市中的私有房產主，雖然在社會主義改造中已將大部分的房產交由國家經營管理，實際意義上產權已然被剝奪，然而在文革中（1966~1976）他們仍是改變不了的剝削階級。在紅衛兵所形成的強烈輿論與強大壓力下，文革中比較“積極進步”的房產主，無一不趕緊“主動”向區房管局和房管所交出他們的房產證（張，2006，2007，2008，田野訪談）。幸運者還能住在自己原本院落中的某間房，而不幸者通常是被趕出了原有的家屋。許多院落中形制比較高大、做工比較精致的北房、西廂房等，在這個階段都成了街道革命委員會占用的空間，原來的房主則被驅逐。例如前文提到的《藍風箏》（田，1993）中的藍太太，在解放初她還可以住在自己家裡“吃瓦片”，但文革開始後便被趕了出家門。

訪談中 73 歲的林老先生有更深刻的回憶。他說道當他在北大念書、紅衛兵來抄他們家時的情景：

66 年 9 月 20 幾號，抄的我們家……我是因為一直在學校，住校，是我媽打電話來學校，說出事了。我回去，一個胡同兒的孩子跟著你啊！**你想你這臉往哪兒放啊？**這也是一個胡同兒裡比較大的事兒了，影響很大呀！所以一個胡同兒的孩子都跟著。...我們屋子裡都抄空了...，就全都讓他們給弄走了，已經把我母親給關起來，關在那個農工民主黨，我也被關在哪兒！現在要說，你這就是一個人權的問題啊！

一個胡同的小朋友跟著林老先生，看著他家被抄空、母親被關的驚愕場面，對

當時年輕的林老先生而言，已然不知所措，接著他也被關進了農工民主黨的房舍中。畢業於北京大學的他，溫文儒雅、談吐高尚，然而一談到文革中這一段紅衛兵抄家時的回憶，雖時隔 40 餘年，仍難掩激動的情緒，操著老北京的語調，氣憤地開罵：

噯唷，我們家在十年浩劫當中，整個他媽一個徹底清掃，你知道嗎？我們家整個的東西...把我綁起來啊！綁在這個柱子上，要東西。就跟過去土匪綁票搶劫是一模一樣的！叫你說你家裡有什麼東西，完了給你拿走，你不說你家裡有什麼東西的話，用棍子打！我們家裡有很多親戚都被打死了，你知道嗎！



紅衛兵動用私刑將林老先生捆綁在自家北房門廊下的柱子。

圖三-5：林宅北房門口家族親戚合影

資料來源：受訪者林老先生

從這些訪談可以明顯地感覺出，到了 1966 年，院落中的街坊鄰里關係，也變得更加緊張。每座院落中在 1954 年之後幾乎都住進了不同的家戶，這些住戶與房東之間在文革開始前的十餘年時間中，若平日相處的關係曾有過不愉快的經驗，此時更是發泄各種不滿情緒的時候，激烈的衝突與彼此「揭發」成為時有所聞之事。另一位受訪者汪老師，回憶文革期間他們外院西屋住的那戶人家，屬於街道積極分

子的王淑蘭，就曾因為他們的私有房產，帶著紅衛兵來抄家。王淑蘭對汪老師一家說：「你收我們房錢就是剝削，你有房子也是你剝削來的，不剝削哪來的錢買房子，要不我怎沒錢買房呢？」汪老師說這段話時，篤定地強調這就是他們被鬥時的原話。

私房產權人的子女，在文革過程中承受了超乎常人可以想象的罪惡感，這樣的罪惡感後來竟迫使他們去批鬥他們的父母或家人。社會上廣泛的革命風潮，不僅在實質空間上充公了所有私人房產，在這個沒收私人家園的過程中，原先成長在這些家庭裡的孩子也同樣承受著認同上的煎熬。當他們的父母或更早一輩的人因為有房產而被定為黑五類⁴⁴之後，這種人為標籤造成了認同上的心理障礙。在某一次訪談中，54歲的羅女士說她是屬於那種必須「特別要求進步」的孩子，在這些所謂「出身不好」的同學朋友之間流行的口號是「出生不能選擇，革命道路是可以選擇的！」她如此回憶道：

那時候覺得，我願意革命，幹嘛不讓我革命呀？我願意革命，人不要我。...

我們這種出身不好的吧！就定時的要交思想匯報。就是學了政治（課）以後，學習矛盾論、實踐論、毛選後，結合自己的覺悟，來談跟資產階級的家庭、封建主義的家庭怎麼劃清界限。

對家宅產權的罪惡感，改變了中國傳統的家庭人倫關係，此時家院在過去（第二章第二節）作為一個禮教階層的空間，現在則變成了一個房主進退失據、子女鬥爭父母的革命戰場。日本 NHK 電視臺節目「文革那些事兒」中一位 50 來歲的甘鐵生先生的自述道：

那個時候，紅衛兵的抄家風已經起來了，他在走到我們家的過程中，就被紅衛兵截住了，走進來之後，紅衛兵也就跟進來，這時候他發現，不對了，如果再到我們家去，無異於把我們家也牽連進去了。於是就在我們院兒裡頭，紅衛兵就批鬥他，.....我們那院兒裡所有的人啊，也都出來看這個熱鬧，.....我...當時...就革命衝動來了，心想，這時候...不正是劃清界限的時候嗎？不正是認識家庭的時候嗎？是

⁴⁴ 地主、富農、反革命、壞分子、右派分子。

吧?!.....所以我就...我就對著我母親...我說...當著那麼多人的面，我就說：『這個老頭兒，是找她的!』。『她』就是我母親。我印象中，在那種環境裡頭，就這批鬥場面，馬上就鴉雀無聲了。

我的受訪者汪老師同樣談到了文革時期中住在胡同裡的生活情景，人與家院的關係也跟著緊張了起來，她如是說：

我就是下午要回家，先探探胡同口兒有什麼，一看我家沒事，哎呀（鬆口氣...），行啦！進去吧！一看那邊兒，怎一大堆人批鬥哪？慢慢過去一看，是隔壁的那一家人，那老頭兒挨鬥了！

汪老師家院落中的空房，在 50 年代以後一直都有出租，雖然避開了社會主義改造而沒有被經租，但是在文革之中因此也就成為被鬥爭的主要對象。她回憶當時父親被批鬥後他們的下場時說：「房產主集中到一塊兒，進行教育，掃大街...帶著孩子掃大街。真夠噲！」

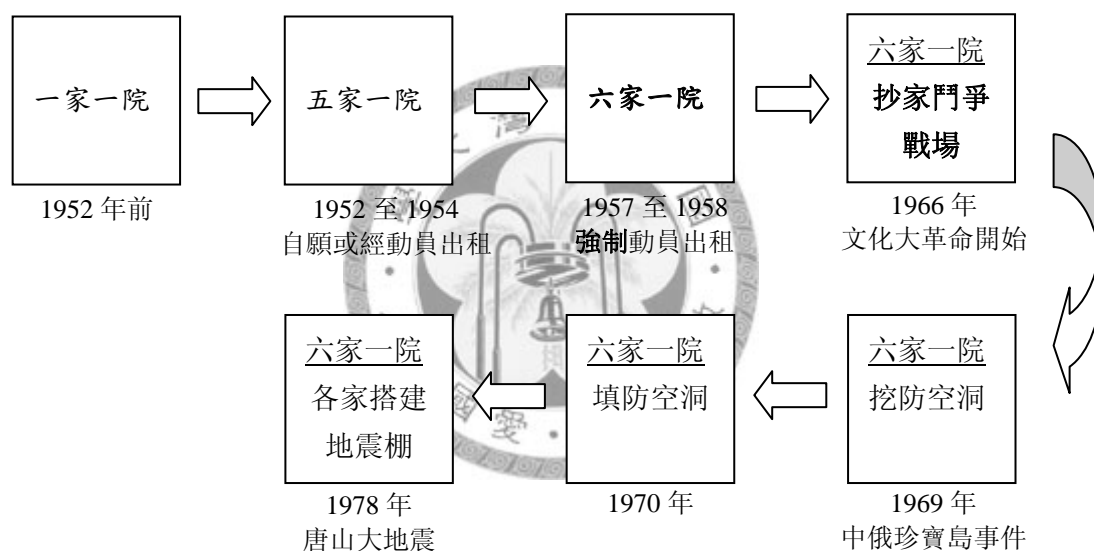
然而在那個混亂的文革年代，這些出身不好的房產主的孩子們可能不知道的是，即便出身好的紅衛兵，也不能就此安心回家，因為會突然遭到同伴的陷害。家，作為一個理所當然應該要回去的地方，在文革的過程中變成了一個令所有人都踟躕猶疑的歸處，

但是我回來一看，大標語寫著：‘國民黨中統特務’！我媽的名字寫在上面！當時整個心...一下子就一緊，當時的念頭就是：不敢進這家門兒了！（心想說）：喲！我媽怎麼是特務！？**不敢進這家門兒！**.....那會兒也得相信革命群眾啊！那麼大的字弄到那兒！那革命群眾能說瞎話兒嗎？但是心裡想又不對路，我媽是解放前入黨的啊！她怎麼能先當特務再混進共產黨裡頭？.....也覺得不對，而且我媽長期從事醫務工作，她也沒當領導，她就當大夫，沒去搞行政工作。...嘶（倒抽口氣，思索貌）.....**但是還是沒敢進家門。但是最後由於半天不進，還能上哪兒去啊？還是回去吧？就回去吧！**回去後我媽就跟我說，說她不是特務.....但是打成特務了！...當時就...從此情緒就很沉悶了！再到學校去就不扯家裡的事了。...但是**好就好在**，一塊玩兒的人，很多人家裡都有諸如此類的遭遇，這個老爸被關牛棚了，那個老媽成了什麼走資派，那個成了.....大家反正就都一樣了，誰也別說誰了...

私有的原罪，在於這些被國家定義為剝削階級的財產，其實是每一個活生生的人的家空間。而當國家運用各種方法將革命帶到了家庭與院落之中後，內心的矛盾則成為了無力抵抗和保衛自己家園的內在瓦解力量。在這樣的脈絡下，完全顛覆了傳統中國人心中的人與人、人與家園空間的關係，當一切的家院私有變成了原罪，人與親人、家庭之間的認同也產生了許多難以修復的悲劇。

(二) 認同的悲劇

家變的流程



圖三-2：汪家院落空間使用改變示意

資料來源：本研究繪製

汪家的院落空間（本章第二節第 48 頁）自 1948 年起他們一家人住進後，至 1952 年都是一家一院的使用格局；1952 至 1954 年中間或有親友或街道人員介紹、鼓勵外租，然而最終仍由該院的產權人自主決定出租給不同的家戶共四戶；到了 1958 年政府允許強制動員出租（本章第二、三節）後，院內的住戶總計增加到六戶人家。1966 年文革開始後，趁著“文革剛開始的猛烈勢頭”，院內的“無產階級”連敏清和“街道積極分子”王淑蘭帶領著紅衛兵向汪家展開清算鬥爭和抄家，家院的生活空間頓時成為鬥爭的戰場（張，2008，田野訪談）。

在文革的“勢頭”稍退之後，1969年因「珍寶島事件」爆發的中俄兩國戰爭，導致北京城內各地興起一陣挖防空洞的風潮，幾乎每座四合院中都開始挖起防空洞。汪家的院落在這一年裡，也在院中大家一同挖起了簡易防空洞。據汪老師回憶道：

都挖呀！每院兒都有！自己挖呀，像我們院兒就得自己挖！挖完了以後，說來飛機就得進去啊！還進了兩回...還有那個演習，也不知道是一打鑼兒還是一吹哨兒，就都往那邊兒跑，進去.....當時全民皆兵，各院都挖地道，全有...就這麼窄...你說一院的人進去不全都憋死？

汪老師的祖母，這座院落的原產權人，在當時躲防空洞的時候表現出一股“寧死不屈”的倔強態度，向汪老師的叔叔說道：「我認了在這兒炸死也不要憋死！」從1958年開始眼睜睜看著自己的家院一步步被他人佔據之後，文革初期又遭到“無產階級”的無情批鬥、抄家，她對家園空間的認同和堅守，表現為此時寧願被飛機炸彈炸死，也要死在她自己那一小方僅剩的土地上，而不願與其他“擠進來”的住戶共同到防空洞裡避難。此時的“難”，早已不及她身心所承受過的更多因房產帶來的災難。

文革的第一年，產權人早早便將房產證交出，這些在「經租」政策後“倖存”的私人房產，此時全數成為房管局管轄的「公產」中的一種，是為「文革產」。而“有幸”能繼續住在自己原有家院的產權人，也必須向房管局按月繳納房租，同時這類「文革戶」所繳納的房租標準，還必須高於其他住戶。

到了文革末期，雖然1976年正式聲稱文革結束，但是在1978年尚未正式宣布結束毛澤東「以階級鬥爭為綱」的指導方針之前，文革中的諸多政策仍舊持續著，全北京在實踐上不復存在任何一座有私人產權的四合院。而1979年發生的唐山大地震，使政府開始發放簡易材料，讓居民在院落中搭建地震棚以減低因地震可能帶來的災情。住在汪家外院的某戶人家，拆了院內汪家原本經常使用的滲井，將拆下的磚用來搭建地震棚，爾後這些地震棚又都逐漸加固成為常設性的延伸建築。汪老師說：

地震完了各單位就都發材料，讓你搭棚子，...79年以後吧，地震完了後就開始搭

下去了，搭了若干年那！...反正這院子裡頭就開始跑馬圈地了...因為這房子也不是我們的了，也沒發還，你也沒權力說什麼...

認同的戰爭

共產黨對於一般城市土地房屋的「革命戰爭」，根據前文整理的文獻，最早可以指認為發端於 1954 年，但其時仍處於隱微不顯的階段（本章第二節）；至 1958 年，開始明顯地浮現於社會（本章第三節）。**私房產權成為國家唆使人民之間彼此進行鬥爭的工具，家院的空間則成為鬥爭的戰場。**在林家的案例中，1957 年的反右使林家人開始感受到鄰近家門的壓力，1958 年的「經租」使他們失去 70% 的空間，在此過程中產權人與共產黨在胡同中的代理人彼此之間，運用不同的戰略一來一往地過招著，直到文革期間家院成為產權人的刑場。其過程，簡述有以下六段：一、巧取（借、佔）空間；二、豪奪，利用身體弱點以致強迫“樂”捐；三、曉以大義的恐嚇威脅；四、欺善怕“惡”；五、以量變促成質變；六、家院變刑場。

一、巧取

在第一個階段中，街道辦事處向林老先生的母親**好言商借**院落中較空的房屋，並聲稱只是暫時借用，待佔用空間的事實已造成之後，經過一段時日林母再向街道詢問借期時，對方轉而進入第二個階段，據林老先生的說法是“翻臉不認人”。

二、豪奪

街道人員經過一段時間與他們的相處“摸底”之後，利用林母的**個人人身弱點**而“仗勢豪奪”。在半個小時的訪談中，林老先生重覆五次提及他母親“血壓高、怕生氣”，他說：「當時他們很橫啊！不講理，這老太太就一個人兒，耳朵聾、血壓高、怕生氣...，他就這麼辦了，你也沒輒！共產黨的政績也就是官樣文章，他希望多拿點就多拿點，根本就是一種掠奪你知道嗎？」家中另無他人與對方周旋的情

況下，原先好言下協商出借的房屋，最後就變成了被“強迫樂捐”給國家經營管理租賃的「經租房」。

三、曉以大義、恐嚇威脅

在第二階段的“強迫樂捐”之後，街道對於該院的企圖並未結束，1959年初向林家繼續“曉以大義”，進而以發起群眾鬥爭為威脅索要房屋。街道提出的理由是，配合城市人民公社以及大躍進的步伐，欲將該院轉作幼兒園，希望林家能搬出他們最後所剩的北房，以將整院清空作為該胡同地區的公共幼兒園。林老先生回憶道：

59年他們又來了，說的挺好聽，說是給大家謀福利，你要是不答應的話，我們開會鬥爭你！...這一聽我母親害怕了，跟我說：『他們要鬥我，我可受不了！』這都六十多歲了，還血壓高，這一鬥還不死？！她說：『這我受不了，我同意搬.....你看看我這麼大歲數了，你能看著我被鬥？』我說憑什麼鬥您？您做錯了什麼事兒了？犯了什麼法了？沒有道理！我不給你騰我自己的房，你就鬥我？！

四、欺善怕惡

林老先生雖然生性文靜，當時也還只是個北大書生，但是他也已經忍無可忍，決定在這次家院領域的最後防線，與街道辦抗爭到底，他回憶當時向他母親所說的話：

共產黨說得那麼冠冕堂皇、說的那麼好聽，怎麼能有這種事情呢？您就這麼告訴他，您願意搬，他給您找房，您就住去，『但是我兒子不走，這屋子都有他東西，他不走。』當時我母親實在害怕了，又看自己兒子這麼“不通情理”，說什麼也不搬，就把我的原話告訴街道了。然後街道就來找我了。把我找到一個小房子裡邊兒。對我進行訓話了！就是嚇唬我！

共產黨不是都講階級覺悟嗎？先給我捧捧說：「這學生，在黨的教育下覺悟多高...」

什麼亂七八糟的說一陣兒，這都是他媽前奏曲，底下要幹麻呀？我跟他說：「說正題吧！」他說：「你母親為了大家的孩子有地方能受教育，同意搬走了。你們這五間啊！也住不了這麼多，我們跟你找兩三間房，你們到別處去住。」意思就是給我們找兩三間別人的房，去租別人的房住。當時我就說了，**我們自己有房，還去租別人的房住，有這道理嗎？我們自己的房，我可以在這兒開門兒，可以在那換個窗戶！我住別人的房我能隨便動嗎？沒這道理，我們自己的房我們自己不住，去租別人的房住！**我說不成！她說這樣：『你們五間住的很寬敞嘛！你把你的東西都集中到某一間去，你母親到別處去住！』我說沒這個說法，當時我就不客氣了，我說各屋都有我東西，我的東西不許別人動，誰要動了我的東西，我跟他沒完！我說：『你只要把我的東西挪開，搬進你們的東西，我回來，我把你們的東西都扔出去！摔壞了活該！』結果這麼一翻臉，不是我母親不幹，是我不幹了，最後他們就作罷了！

五、以量變促成質變



林老先生這種態度強硬地回絕，對於街道辦工作人員來說，就成了所謂「這個工作做不開、不好做」的頑強私房住戶，「像他這種，就是必須採取“長期工作”的對象。」一位曾在北京房管部門工作、現已退休的受訪者如是告訴我。而在林老先生繼續講述的內容中，使我對共產黨“堅決貫徹群眾路線的工作方法”有了進一步的理解：後來街道辦並沒有因此放棄要求他們“貢獻”房產的企圖，東西房的房客在房管局配合安排調走之後，果真辦起了幼兒園，來了一批孩子，林先生說：

全是住了孩子了！**這院兒裡的孩子，不說有一百也得有八十，就跟蛤蟆炒坑兒似的，我要回家唸書，根本是不可能的事。但是我母親沒感覺，耳朵背... 她就誠心的吵你，吵的你受不了，休息不好你就搬走... 她就誠心的要佔你的房，把你給攆走...**

動用群眾、以及將群眾的孩子送到院裡，直接在房管局已經掌控使用權的房屋開辦起幼兒園，讓眾多的人數進駐使用，沖淡原本大門關上後就屬於一家人私密空間的家院感，造成對家院空間認知上的“質變”，亦即我所謂的“以量變促成質變”，也是我對“堅決貫徹群眾路線的工作方法”在實際工作應用上的理解。

六、家院變刑場

雖然 1959 年林老先生堅決抵抗的態度守護住了最後的幾間家屋，然而到了文革時期他與這座家院間的關係，由於紅衛兵的入侵，添上了一道他永遠不能痊愈的記憶傷口（前述引文，頁??），這座家院成為了紅衛兵動用私刑的場所，林老先生被綁在自己家屋外，北房廊簷下的柱子上，遭受紅衛兵的拷打訓問。在講述這段經歷時，我問林老先生記不記得是什麼時候發生的事，他的回答，顯示出這個事件在他身上烙下的記憶傷痕，他激動地說道：「那我記得太清楚了！66 年 8 月 24 號！」



第四章 改革開放四合院(1978~)

西方世界研究中國「文革」的頭號學者 Roderick MacFarquhar 在哈佛大學開設「中國文化大革命」一課至今已有二十年之久，他強調促發文革的重要原因之一是 1958 年開始的「大躍進」。這場大躍進不僅促使城市的私有出租房屋快速地“完成了社會主義改造”，也促成了世界上史無前例的人口死亡數。根據楊繼繩（2008）的研究，由於毛澤東的專斷及政治制度的缺陷，導致約三千六百萬人的非自然死亡，人數是德國納粹對 600 萬猶太人大屠殺的六倍。而在文革結束，毛澤東死後的 1978 年，以鄧小平為主的新權力中心開始扭轉經濟發展方向，由左向右。一改過去私有為原罪的經濟態度，強調「發展是硬道理」，倡導「不管是黑貓白貓，只要是會抓老鼠的貓都是好貓」，致力於創造有中國特色的社會主義市場經濟。在這個由左向右的脈絡下，原來“十惡不赦”的私有房產逐步轉成發展中國經濟的基礎，進而於本世紀初的世界經濟海嘯中，私人房地產開發甚至成為拯救中國經濟的主要產業支柱。

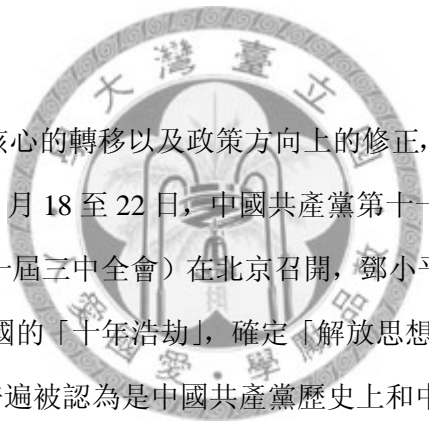
本章中我將從中央政策的轉向與調整、地方政府的執行層面，以及具體落實到四合院居民生活中的實際經驗，來看北京四合院在改革開放後重塑的過程。透過具體的案例，說明在空間上已經成為大雜院的四合院產權問題在這個階段中如何被「處理」，裡面的住戶與產權人如何被「清理」。更重要的是，我將進一步分析這個過程中，不同的行動者如何交互影響著改革開放後四合院的重塑過程。而這些互相角力的行動者包括：中央政府，地方權貴集團（地方政府與開發商），文保專家學者，境內外媒體，以及公、私房的居民。

在進入本章第一節之前，先要釐清的是，經歷文革，經驗意義上的私人房產幾乎已完全不存在，雖然法律意義上的私有產權未曾改變。改革開放後，一系列的政策轉向使部份在文革中被逐出自己家院的產權人回到他們原來的房子，城市裡少數私有房產也逐漸開始發還，但法律意義上私產的概念在已經被「嚇怕了」的居民心中，已是遙遠而模糊，甚至是「想都不敢想」的念頭。隨著改革方向的確定，政策的逐次調整，北京四合院在一波又一波新的浪潮之中又經歷了什麼樣的開放過程？

第一節 由左向右的政策轉向

自改革開放至今已 30 年，中央或地方政府對於城市房屋和土地，也依照「摸著石頭過河」的精神，隨著嘗試實踐的過程不斷釋出各種微調政策和制定法規條文，以致各種「通知」、「辦法」或「規定」文件多如牛毛。本節中將重點整理與分析文革結束後有關房屋與土地的重要政策及其轉折，視其如何影響北京四合院的空間生產與改變。經過歸納整理，可分為下列五大重點：1、1978 年第 11 屆三中全會的政治風向轉變；2、「落實私房政策」的公布與執行；3、「經租房」的行政定性；4、土地開發弊端之源；5、產權概念的逐漸清晰化。

十一屆三中全會



文革結束後，權力核心的轉移以及政策方向上的修正，為後續的空間生產提供了新的力量。1978 年 12 月 18 至 22 日，中國共產黨第十一屆中央委員會第三次全體會議（後簡稱為第十一屆三中全會）在北京召開，鄧小平重新取得政權，正式否定文革並將其定性為中國的「十年浩劫」，確定「解放思想、開動腦筋、實事求是」的指導方針。這次會議普遍被認為是中國共產黨歷史上和中華人民共和國建國以來具有深遠意義的會議。在鄧小平的主導下，宣示性地決定拋棄持續多年的「以階級鬥爭為綱」路線，將全黨工作的重點轉移到社會經濟上，並開啟了社會主義市場經濟的倡導和至今 30 年的改革開放，中國開始走進「新時期」。

落實私房政策

在上述的政治風向確定後，首先依據對文革的全盤否定，開始對文革期間被搶占的私人房屋（簡稱「文革產」），進行發還工作，成立「落實私房政策辦公室」。此外，在第一波對於私房中的「文革產」進行發還之餘，並開始對屬於華僑和港澳臺人士的私人房產開始進行發還工作，亦即所謂落實「僑產」和部分「代管產」。然而雖有中央的這些指導文件，地方政府在實際執行政策時，僅選擇性地展現其積極性，對於多數因為不知道有發還政策而沒有主動向房管局和「落辦」提出發還要

求的產權人和他們的房產，也就索性不通知、不處理了。例如知名的胡同保衛人士華新民女士所遭遇的親身經歷，華女士的父親華攬洪先生所有的房產應屬「僑產」，但在中央落實僑產的政策出臺后，也從未獲得相關單位的主動通知，爾後該房產更在北京市政府的一系列未公告的非法作業程序中，房屋被拆除而土地被轉賣給開發商。

有名無實的帶戶發還

除了文革產的積極發還以外，對於「僑產」和「代管產」，在共產黨承認並聲明「在過去 20 年來我們欠了很多帳」⁴⁵的情況下，政府向人民宣稱國家當前無法充分完善地提供民居住房條件，因此雖然城市裡的許多私人產權名義上發還給私人，但在實際層面上發還的條件是必須「帶戶發還」，也就是在行政和法律上重新認可了產權人的私有產權，但是對於已經經由各種原因安排住進來的住戶，產權人不能強制要求其搬家，同時還必須按照國家規定的標準租金向房客收取租金。然而低廉的租金卻導致房主維修改善房屋條件的積極性喪失，在這種產權人得不到其產權的實際使用權與處分權，僅有微薄的收益權得以象徵性地收取的情形下，許多房屋因此越來越破敗，也造成產權人與住戶間的矛盾日益加深。（在汪老師家的例子中，當 85 年汪家重新拿到房管局新發的房產證確認其擁有該院的完整產權後，汪老師的女兒高舉著房產證滿院子跑，最後在自己屋門口高聲大呼：這房子都是我們家的，你們統統都給我滾出去！而汪老師則緊張地急忙讓她閉嘴。）

「經租房」的行政定性

關於在 1958 年開始對於私人出租房產進行社會主義改造的房屋，1982.10.30、1983.4.12、1985 年的文件中幾度以行政相關部門片面的「意見」與「通知」，將其定性為國家所有。在「權大於法」的中國脈絡裡，這反而顯得是合理合法的，但關鍵就在於現在提倡「法治社會」、「行政不干預法律」，兩者的衝突矛盾就越形激烈地表現在現今的狀況中。成為如今仍未解決的「政府欠賬」。

⁴⁵ 80' 中某份加強落實私房政策的《意見》上的說明...

土地開發弊端之源

1987年7月7日北京市人民政府發布的《關於改革城市建設方式加強綜合開發建設若干問題的暫行規定》，其中強調改革城市建設的方式，「應以綜合開發方式為主，凡是可成片建設的地區，都要實行統一規劃、綜合開發、配套建設」，亦即為北京舊城區域內的成片四合院住宅區拆除改造提供了政策上的依據。

其次是規定中明確指出：「城市建設綜合開發，實行以商品住宅為主的房產經營和土地開發經營」，而所謂的綜合開發，又是統一由開發公司組織進行，開發公司雖為「全民所有制的經濟實體」，但卻是放其「自主經營、獨立核算、自負盈虧」的以利益為驅動力的實體⁴⁶，這為將來開發商壟斷而強勢地主導大片四合院拆除導致民怨沸騰的根源。

1987年北京市高級院與市房管局聯合發佈了《關於房屋糾紛先由房管部門處理的聯合通知》，由此在形式上法律又賦予行政機關更高權力，而行政部門與開發商又實為一體，才導致「球員兼裁判」的弊端叢生。

產權概念的逐漸清晰化

1982年憲法首次將「城市土地歸國家所有」納入正式條文，宣誓城市的土地所有權正式收歸國家所有。但在「解放和發展生產力」的要求下，這樣的規定導致土地資源無法充分有效被利用，實際佔有土地的使用單位在自己沒有能力提高土地利用效率的情形下，又不能正式合法地將土地使用權利轉移給其他單位，因此後來在1988年的憲法修正案中才又提出所有權與使用權分離的概念，使土地使用權可以合法轉讓。

而不管是在82年憲法或88年的憲法修正案中，都沒有詳細論及城市中原有私人房屋土地在新規定頒布後的權利問題，甚至在政府的內部文件中對於私人房屋的拆遷賠償中，竟作出「對土地不另作價賠償的規定」。明顯忽視土地所有權在憲法上收歸國有後，仍需經過適當的法律程序辦理從所有權中離析出來的使用權問題。因此，在90年國家土地管理局對最高人民法院作出的復函中才又說明「我國1982

⁴⁶ 參考王占陽（2008）〈政企分開對國企不適用〉一文。

年憲法規定城市土地歸國家所有後，公民對原屬自己所有的城市土地應該自然享有使用權」，而不屬於國家劃撥或出讓。自此確定城市中的土地使用權，除一般理解的「既然都已經是國家的了，那來源當然就都是國家給了你的才算，只有國家出讓或劃撥兩種」，應該必須包括那些大量的城市中老宅院的原始產權來源。

另論 1990 年國家土地管理局對最高人民法院的覆函的這件事，由行政機關解釋憲法和法律，是迥異於臺灣所熟悉的行政、立法、司法各自獨立的體制，再一次證明了中國長期以來「權大於法」的事實。

標準租私房騰退

2002 年為進一步解決上述私人房產中「帶戶發還」的問題，北京市政府公布另一政策以放開標準租金的規定，讓私房主可以依照契約自由原則與承租戶自行協商租金，並同時鼓勵由於當初政府安排而承租私房的住戶，領取政府的騰退搬遷補償費而搬出產權人不願再外租的私人房屋。



對於物權法的希望與憂慮

2007 年的物權法公布實施，則是更進一步明確和保障中國公民私有財產的企圖與嘗試，進一步保障私有產權制度以推行其「繼續深化改革」的目標。然而只是在物權法的公布實施之前，在「上有政策」之下，相對的現實執行層面則少不了「下有對策」。在本章第三節中介紹的案例，即將說明此「中國式社會主義」下的開發商與居民如何在變動的政策中相互角力，拉鋸著彼此對於四合院的主導權。

第二節 官商一體的「文保」結構

《中華人民共和國土地管理法》中第十三條規定：「依法登記的土地所有權和使用權受法律保護，任何單位和個人不得侵犯。」本條是關於土地登記的效力，及土地的所有權和使用權受法律保護的規定。其具體涵義為：一是土地所有權人和使用權人必須是法定的經過登記的所有權人和使用權人；二是當土地所有權人和使用權人的權利受侵害時，可以請求行政機關給予保護，可請求行政機關做出處理；三是當土地所有權人和使用權人的權利受侵害時，可以請求司法機關給予保護。

然而當侵害原土地使用權人的行為主體，就是掌握行政機關權力的個人或集體時，權利被侵害人的權益又將如何確保？當人民與代表「政府」的利益集團或個人產生衝突時，人民向政府機關申訴，除了已經變成一種冗長、耗費精神與時間的持久戰之外，最終也將以石沉大海的作收。

最後一個救濟手段，便是將「政府」告上法院，然而，至今就所看到的多數案例，以及包括訪談中東城國土局的官員私下也承認的是：「中國仍是一個“權大於法”的社會！」



（一）全民辦企業與中國式的「第三產業」

三產，80年代末開始有，89年至92年正旺盛，既然全民經商，為何政府不能？各級政府部門，紛紛開始成立所謂的“事業單位”，來安排“閒散人員”。直到98'以後出現問題、腐敗狀況嚴重，被媒體與民眾批評為「既是裁判員又是運動員」。在工商管理局的申請表上，企業屬性一般有所謂公產或私產，亦即國有企業或個體戶，但在所有的工商管理局檔案中，關於這類“三產”的企業屬性，一概皆是空白不填。

2007-11-20, 與中央電視臺《今日說法》節目資深記者訪談記錄

在改革開放後各區政府對於解放與發展生產力皆不遺餘力，首先是區政府和各街道整合或改組原管轄範圍內仍有生產績效的生產單位，其次是仍在熟悉了的計劃經濟邏輯下，依據當時的經濟發展方向設立新的官屬工商企業。除此之外，還依據各行政單位領導們的「創意」與「魄力」發展各自的「第三產業」。而在中國脈絡下簡稱「三產」的「第三產業」，與一般臺灣的認知有極大的差距，在北京所謂的「三產」通常指的是政府部門在編列的既定預算外，以自負盈虧形式自行成立的各種服務業，這類三產通常也成為個政府單位的額外收入來源，俗稱各部門的「小金庫」。在街道辦事處層級看得到的，如幼兒園、餐飲部、浴池、洗衣部、雜貨鋪...等，而在區政府層級則門類更多規模更大，其中影響北京市整體地景最巨的，是各單位爭相成立的房地產開發公司。

（二）東方康泰案例

自古北京城就有「東富西貴」之說，意指東城有錢人多，西城則貴族、貴氣的人多。根據北京市規劃院一位常年與各區政府有業務上往來接觸的高級規劃工程師稱，北京市東城區號稱是北京第一區，原因無他，就是因為東城區是北京最早有錢的一區，區裡的各項發展建設也是最完備⁴⁷的，然而同時也是「最不聽話」的區政府，經常「事都幹完了才來市局報規劃」。

根據東城區政府門戶網頁的東城概況介紹，1949年後區內的房屋建設與其他城區相若，在計劃經濟體制下長期是由政府立項、批地，而由建房單位或建築公司組織施工，自建自用。70年代文革時期推行「統一規劃、統一投資、統一設計、統一施工、統一分配」的建設方針。78年改革開放後，成立區統建辦公室，域內房屋建設，由市統建辦公室統籌資金，統一征地，統一建設，區統建辦公室參加管理，組織施工。新建房屋40%留區政府，60%由市政府分配使用。後改為二八分成⁴⁸。然而至此時期北京城內的房屋大多仍為四合院，實際新建項目不多，建房單位或建築公司作為一種產業並未的到太大發展。

⁴⁷ 近年來發展迅速的朝陽區，是由於CBD的設立而後來趕上。

⁴⁸ 參閱〈區屬開發企業〉，<http://202.108.143.23/n1569/n5862/n6180/n13367/2073312.html>, last visited at 2008-11-18。

1980年，全國城市規劃工作會議提出「用經濟辦法管理城市建設」，實行綜合開發的改革。隨後，各級統建辦公室各自改組成立城市建設綜合開發公司。隨著區域經濟發展和城市建設，各類房地產開發企業相繼建立，並不斷發展。1992年8月，東城區內的北新橋街道成立「為民住宅合作社」，隨後各街道相繼成立住宅合作社，採取國家、單位、個人共同集資辦法，參與危舊房改造。而其所謂參與區內危舊房改造的方式，則是以和區屬各開發公司「掛鉤合作」⁴⁹，對區內四合雜院進行拆遷與開發重建。

1995年區屬的房地產開發公司主要有五個：一、東城區城市建設綜合開發公司，前身是東城區統建辦公室，1981年3月改組為東城區城市開發建設公司，1985年3月改稱現名，為全國房地產開發一級企業，註冊資金3800萬元，資產總額12.4億元；二、東城區住宅建設開發公司，前身為東城區房管局房地產經營公司，1987年1月改稱現名。為全國房地產開發二級企業，註冊資金1090萬元；三、東城區第二城市建設綜合開發公司，1987年6月，由區衛生局所屬衛建開發公司、二建公司所屬大都開發公司、三建公司所屬開發服務公司及中興公司所屬房地產開發部等單位合併組成，為北京市房地產開發二級企業，註冊資金1221萬元，自有資金2200萬元，固定資產1121萬元；四、王府井房地產綜合開發公司，1992年1月成立，同時，掛區政府市政建設辦公室牌子，註冊資金1000萬元，自有資金1087.24萬元，固定資產389.9萬元；五、華興房地產開發建設經營公司，前身是區房管局危舊房改造辦公室，1992年8月改組為公司，註冊資金1000萬元，總資產6285萬元⁵⁰。

⁴⁹ 「掛鉤合作」一詞直接引自東城區政府門戶網站介紹，在計劃經濟體制的脈絡下，政府與建設開發單位的一體化顯得理所當然，未若熟悉資本主義市場經濟的我們看來那樣敏感。

⁵⁰ 資料來源：北京市東城區門戶網站>東城概況>城市建設>房地產開發與建築業
<http://202.108.143.23/n1569/n5862/n6180/n13367/2073312.html>, last visited at 2008-11-18。

表四-1 改革開放後前期區屬開發公司列表

東城區區屬開發公司	前 身 / 隸 屬	成立日期
城市建設綜合開發公司	東城區統建辦公室	1981
住宅建設開發公司	東城區房管局房地產經營公司	1987
第二城市建設綜合開發公司	區衛生局所屬衛建開發公司等	1987
王府井房地產綜合開發公司	區政府市政建設辦公室	1992
華興房地產開發建設經營公司	區房管局危舊房改造辦公室	1992

資料來源：根據東城區政府網站資料整理

以上敘述及列表整理自東城區政府門戶網站中的「東城概況：城市建設」欄目，簡要地說明了 1992 年之前，東城區屬的房地產開發公司與政府職能部門之間的直接關係，然而在研究中發現的有趣之處在於，自 1993 年中共十四屆三中全會提出建立「產權清晰，權責明確，政企分開，管理科學」的指示原則之後，同樣在區政府的網頁中介紹了區屬新成立的開發公司，只是不再明說這些開發公司與哪些政府的職能部門有關，僅列出單位名稱、地址、成立時間、注冊資金和職工人數等資訊。

其中「北京東方廣場有限公司」和「東方康泰房地產開發有限責任公司」（後簡稱東方康泰），是我 2005 年中至 2008 年初在進行田野調查期間仍經常注意到的兩家公司。前者因為是在城市規劃領域及大眾輿論中一度引發熱烈爭論，因接近故宮而又突破原有高度限制而遭受一致抨擊的案例；後者是在田野日久、逐漸了解地方開發建設項目後歸納出來的重要開發商。在後續的資料調查與研究中，更發現這兩家公司隱藏在開發項目與不同有限公司的名義下，其實來源背景皆屬同一個權力集團。

位於東長安街東側著名的「東方廣場」，始於 1992 年一香港女子周凱旋與時任東城區文化文物局局長陳平的合作開發計劃。原址上的兒童電影院原屬東城文化文物局管轄，在局長陳平樂見開發的「資源提供」和權力網絡引薦下，周凱旋原定買下兒童電影院並加以重新開發的計劃，首先擴大為 1 萬平方公尺的綜合開發，爾后又在地方政治權力繼續加碼護航和香港李嘉誠的資本注入後，最終形成今日所見占

地 10 萬平方公尺的大型綜合開發案⁵¹。

「北京東方廣場有限公司」在這個背景下於 1993 年成立於東城文化文物局所占用辦公的大院內——西總部胡同 27 號⁵²。在有了第一次與土地開發有關而又規模龐大的經驗之後，局長陳平開始籌劃組建一家屬於東城文化文物局的房地產開發公司，很快地便在 1994 年 12 月 13 日得到北京市城鄉建設委員會的批准，成立了「東方康泰房地產開發有限責任公司」⁵³，而營運場所由文物局批准以無償方式提供⁵⁴，地址同樣在原李鴻章祠堂的西總部胡同 27 號內。

據調北京市工商行政管理局提供公開查詢的工商檔案資料，可以查出東方康泰的股東成員與歷任法人代表，然後比對這些名字與東城文化文物的幹部名單，發現歷任公司董事長與總經理皆為文物局的幹部⁵⁵。而原局長陳平在 1994 年開始兼任東城區副區長，後一路升任東城區委副書記、區長、區委書記、北京市政協副主席等黨政要職，同時兼任王府井地區建設辦公室黨委副書記和辦公室主任等攸關區內大型商業開發的工作。

回到本節開始所談，何以東城區政府在北京能成為「京城第一區」？因為在改革開放後具體可見的空間與數字「成果」上，東城區的表現是最顯而易見的，規劃與各項開發建設計劃的敢於先行與高效率的拆遷、重建，使得東城的「政績」卓著。

東方康泰在改變東城區地景的過程中扮演著積極而關鍵的角色，隨著創辦人原文化文物局長陳平的一路升官，東方康泰負責的開發項目在空間和經濟規模上逐日劇增，當然，負責拆除的四合院住宅區亦大量增加。在東方康泰自身的網站列舉出來視為「成果與業績」的項目，包括東方廣場、菖蒲河改造工程、隆福廣場改造工程、新保利大廈、交東危改小區，以及東城危改面積最大，涉及 17 萬平方公尺、5284 戶居民的東四危改小區....等十數項在東城區內極為顯著的開發案，而每一項

⁵¹ 方向明，〈告訴你一個真實的東方廣場〉，《中國婦女》雜誌。

⁵² 原清代重臣李鴻章祠堂。該祠堂原應屬歷史文物保護單位，1949 年後作為東城文化館使用，據胡同居民描述在文革中尚且未遭到破壞，1987 年後則由文化館改制的東城文化文物局使用，並於 1991 年 1 月經該局自行批准拆除另建辦公樓。

⁵³ 北京市城鄉建設委員會《關於成立北京市東方康泰房地產開發經營有限責任公司的復函》，（94）京建開字第 633 號。參閱附件四-A

⁵⁴ 參閱附件四-B。

⁵⁵ 參閱附件四-C。

開發或改造無一不是引起眾多輿論爭議的項目，但這些爭議最終也就留在了地方民間，並未有下而上產生具影響性的改變。

根據另一些研究分析，形成民間與開發商/政府之間強大張力的根源是來自於開發商的非法拿地過程。據李清明調查，開發商違規拿地的途徑多達十多個。許多房地產開發商採用與某些政府官員勾結的手段，使用各種「灰色手段」拿到土地，降低拿地成本。除了賄賂政府官員等手段之外，最常見還包括城市中的「危房改造」。在中國早期的房地產開發中，許多開發商就坦言，他們從來就沒從正規管道上取得過土地。據報導，北京現有房地產開發商近 4000 家，真正有開發實力的不足 500 家，大部分開發商靠土地運作照樣生存。（李友祥，2005）

綜上所述，陳平所創辦、後由東城文化文物局重要幹部所領導的「東方康泰」，在對於東城區所進行的創造性破壞過程中，其實是最重要的發動者、執行者與受益者。而目前東方康泰已改組整合在「北京東方文化經濟發展集團有限公司」旗下，合併了其他部分東城區屬國有資產，將透過房地產開發所積累的資產和經營觸角延伸至旅館、旅遊、數位科技、影視文化傳播等領域，成為改革開放後一個「公私難分」的新興權貴集團。

在對於東城區政府行政官僚與房地產商如何形成共同體的過程調查了解之後，再看另一則媒體披露的報導之時則將不感意外。北京首創集團是北京市政府下屬規模最大、實力最強的企業之一，也是北京主要房地產公司之一，該公司負責人劉曉光因涉嫌捲入北京市副市長劉志華「生活腐化墮落」案，中央紀律委員會派人於 2006 年 6 月 16 日在首都機場將其帶走。根據官方媒體的披露與分析報導，是中央高層欲透過對此二人的審理偵辦，顯示中央通過「反腐敗」來突破地方官員和房地產商聯合構築的利益防線。

然而如果根據上述對其官商一體的結構性成因的了解，在中國的房地產商其發展是跟著地方官員的逐步高升而緊密捆綁在一起的關係，反過來說，地方官員的向上拔擢其實是其逐步擁攔經濟與政治實力的過程，在這個過程中腐敗的力量如同藤蔓一般逐步向上延伸，進而形成一層一層的關係網與保護網。亦如黃仁宇（1994）在《萬曆十五年》中反復述說的故事，以及大陸歷史學者吳思（2002）最後在《潛

規則》中點明的關係，這種改革開放後新形成的特殊利益集團，似極了專制帝國時代以暴力掠奪為專業的群體，一種社會分工的社會表現形態——「暴力—財政實體」。

借用一句話來說明中國現在的情況，「改革開放初期，大的爭論多是和意識形態相關，現在不同了，大家越來越搞清楚自己的實際利益在哪兒，所以現在的矛盾都是不同的特殊利益集團在搏鬥，意識形態問題變得很次要。⁵⁶」

任何一個國家，只要有足夠長時間的政治穩定，就會出現特殊利益集團，而且，他們會越來越明白、成熟、有技巧，越來越懂得如何操縱對這個國家最重要的公共政策，國家的經濟、社會發展、政治機器等，尤其是行政和法律，會越來越知道該如何操縱，並且知道在操縱時如何找到好的理由。由於他們的技巧越來越嫻熟，因而獲得的利益也就越來越持續、越多。最終導致這個國家的經濟、社會、行政、法律等方面的體制、政策、組織，變得最符合利益集團的安排（Olson, 1984）。在劉曉光的案例上，經查可輕易發現，今年 53 歲的他曾經擔任過北京市計劃委員會處長、總經濟師、副主任，北京首都規劃建設委員會副秘書長等主管經濟的行政要職，而現在則任北京首創集團有限公司總經理、首創置業有限公司董事局主席、北京首創股份有限公司董事長等職。在無論政、商都能獲任這些關鍵職務的要員，一路升官晉職的過程中必然也就建立了非比尋常的人際網絡，與地方和中央都幾可斷定有著盤根錯節的互利關係。

在這種互利關係中，偶爾利益集團中的一份子出現紕漏，彼此間的掩護與遮蔽只要合乎利害關係的理性計算，在盡可能的情況下都會大事化小、小事化無。因此，如果要說中央政府是有決心要透過偵辦二劉來展開對當前全盤的貪污腐敗，其實言之過早。更有可能的是透過這次單一的事件，加上媒體的宣傳報導作為一次象徵性的宣誓，以平息民間對於房屋政策和房地產市場的長期不滿情緒，抒發平頭老百姓在大規模拆遷失去原有家園後，又必須負擔沉重住房成本的積怨，尤其是那些在房地產開發過程中錯愕地失去原私有合法產權的四合院主人們。

⁵⁶ 2008-10-27，丁學良，〈利益集團綁架國家政策〉。

在下一節中我們將更進一步透過具體的案例，將視角更調整到居民的角度，來了解北京版的創造性破壞過程——四合雜院的大規模拆遷與房地產開發，其中不同立場角色之間的互動與關係。當中包括實為一體的官商結構（新興權貴集團）、居民以及媒體。在此雖然將過程中的作用者概括地歸類為三群，然而實際上每一群內各自有著不同的立場與權力/利關係，這即是下一節中試圖呈現的部分。



第三節 維權護產的萬里長征

本節將以一個近期的具體案例，說明改革開放後北京四合雜院以房地產商為主導的再開發（redevelopment）過程，討論權貴集團、居民與媒體角色之間的互動，如何影響改變四合雜院的樣貌。以及在一切居民對於私有財產的維權行動中，「經租房」議題如何被稱為繼續進行中的「文革」。

東四八條案例，就拆遷過程而言，居民與拆遷辦、開發商之間形成的張力是一個通例；然而，就維權護產而言，它是一個成功的特例，而且是這個區域中所知第一個因居民抗爭而成功擋下的案例。因此在本節中我將較細致地討論這個案例，分析這個過程中不同角色之間對於空間型塑的影響。而在進入討論之前，作為背景提示的是此地與其他許多胡同居民類似，面臨同樣的處境：處在市政設施缺乏的胡同區，許多院落已成大雜院而雜亂破敗，居民盼望提升生活環境，而開發商拆遷改造或區政府變相開發的威脅始終存在。

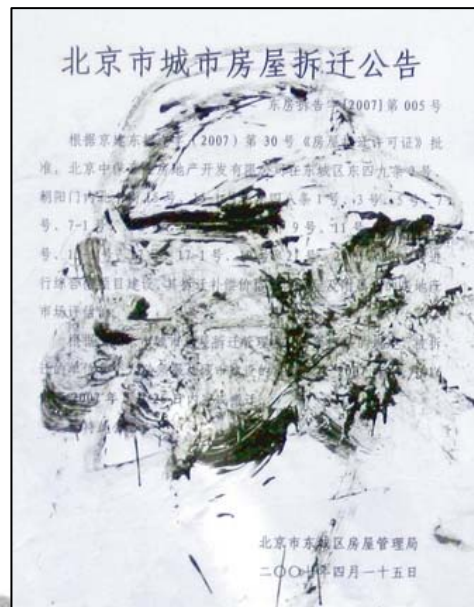
至於在「經租房」維權領域，由於 1958 年開始的「社會主義改造」過程斷然終止於 1966 年的文化大革命，隨後的改革開放又調轉了全國的經濟政策，私有房產不再是原罪，反而成為中國強調經濟發展上的重要基礎，甚至在九十年代後，成為房地產業者和地方政府聯手操弄的對象，房地產開發成為政府政績和現代化發展的主要指標。然而在這個過程中，由左轉向右的經濟政策伴隨著的卻是仍舊集權統治的政治制度，引發一般公民財產權利更深一層的粗暴剝奪。因此才会有不平的產權人提出，在經租房領域，政府官員保持的是「將文革進行到底」的態度。

（一）現代維權保房之路：東四八條

2007年4月15日，北京東四八條胡同東口貼出一張「北京城市房屋拆遷公告」，在被不知名的憤怒居民塗抹後，發黑而成暗紅色的污漬底下依稀還能看出些許字句：

「根據《北京市城市房屋拆遷管理辦法》第四條的規定，被拆遷的單位和個人必須服從城市建設的需要，在2007年4月16日至2007年5月26日內完成搬遷。」

根據接受訪談的居民所言，這已經是他們所經歷的第二次說要拆遷了。在此之前是拆遷北面的東四九條和十條時(2002)宣布的消息，當時的拆遷包含了一座明朝至今的正覺寺，如今東四九條、東四十條胡同及正覺寺原址已是一片廢墟和空地。後來不知是何原因而停止了繼續向八條前進的拆遷腳步。根據這次拆遷消息公告之後部分居民與媒體合作的深入查訪，才得知並非因為開發商與拆遷辦拆了有歷史價值的正覺寺，或遭到反對拆遷民眾的抗議和舉報，受到有關單位的懲處因而停滯數年，而是開發商當時的資金不足。



圖四-1：東四八條拆遷公告
資料來源：研究者拍攝

「公房」居民

當這一次的拆遷公告貼出之後，胡同裡的居民出於各自不同的考慮，牽動起不同的行動策略。首先是住在公房裡的住戶，基於「這是政府行為啊！你能怎麼樣…」的前提下接收必須搬遷的現實，而也在此前提下彼此之間進行著細微而複雜的權利爭奪。例如住在公房裡的劉小慧，為了爭取較高的拆遷補償費，將前一任住戶和出租單位訴諸法院。她和女兒兩人自1990年起以國家標準租金⁵⁷向公房管理單位租住拆遷範圍中某院落的一間西屋，由於管理的粗疏，雙方對於實際承租使用面積存

⁵⁷ 根據受訪者提供資料，當時每月租金為1.19 RMB。2007年調漲至每月15.56 RMB，平均每平方公尺為1.83 RMB。

在認知差距，而此將影響劉小慧在領取拆遷補償款時有兩倍數額的差距。前任住戶則亦因管理上的疏漏⁵⁸，同時聽聞此處即將進行拆遷，雖已十年不住在此，2006年補繳了10年的租金而取得房管單位發給的租賃和居住「事實證明」，為的是向拆遷單位領取拆遷補償款。

除了上述的案例，公房中的住戶還存在著各式不同的行動以爭取較高補償款⁵⁹，然而基本上這一類住戶由於沒有對於該住房的產權，在反抗開發商的拆遷商行動上普遍顯得被動與消極。值得一提的是，在被拆遷區域中通常屬於多數的這一類公房居民，他們所居住的所謂「公房」，其實包含了上一章所介紹過的「代管產」與「經租房」，而這一類四合雜院的產權人在整個拆遷過程中，得不到任何權利損失的補償，成為被忽略的一群人。例如東四八條19號院的原產權人為原國民黨陸軍醫院院長，現在臺灣，1949年後該四合院被「接管」後交由解放軍北京軍區總醫院分配使用，自此就成了所謂的「公房」。據胡同中居民說，曾看過其後人帶著原房地契回訪北京故居，但後續他們有無向房管部門申訴要回房產則不得而知。另外還有17號的「代管產」，原產權人現也正在法院進行關於返還產權的訴訟。因此若要更清楚地界定，上述的「公房」中應該包括一大部分「產權被忽視的私房⁶⁰」。

「私房」居民及其中的菁英

而現在一般居民認知中的私房，便是在1949年之後使用權與所有權至今仍屬原產權人（或其繼承人）的房屋，經歷了社會主義改造及文革之後仍留在私人手中的房產。由於這些房屋產權明確清晰，身為產權人的居民在拆遷過程中對抗再開發的積極性明顯比上述居民高出許多，因而成為東四八條事件中的關鍵角色與主要力量之一。其中三戶私有產權的相關人，在拆遷公告後的初期逐漸形成一聯合行動主

⁵⁸ 此院落的西房在房屋管理單位的名冊上被劃分為4間，1981年時由李豫音和其丈夫胡建國向該單位承租北數第一二間，兩間房有門相通但均有獨立出入口。雙方85年離婚後分住兩間房，86年底李豫音將第一間退租交還該單位並搬出此院，隨後不久胡建國亦搬離此院，但承租人仍為李豫音且未向房管單位辦理退租，只是同時也停止向該單位繳交房租。1990年劉小慧搬入北數第一間，並經由中間互通之門而使用此二間房，形成實際使用的事實。劉小慧據此向法院提起訴訟，訴求否決李豫音對於該房的使用權，以利進一步排除李對拆遷補償款的權利主張。

⁵⁹ 如一家人分住出去後聽說要拆遷，趕緊回來重新添購床具等以訴稱人多地少，增加居住人數以便多領補償款。

⁶⁰ 若採用民間更激進的說法，則是產權被刻意忽視、甚至蔑視的私人房產。

體。

07年5月14日北京媒體新京報首次以「北京歷史文化保護區東四八條胡同將部分拆除」為題報導東四八條的拆遷消息之後，相繼引來其他媒體的追蹤採訪。在某次北京青年報實習記者採訪上述產權相關人中年紀較長者之後，片面截取其中的言論形成一篇詮釋他們觀點有落差的報導，繼而使東四八條中的私有權屬人意識到對外統一說法的重要性，因而使其中三戶人家形成一個共同的行動主體，並由其中一產權人的女兒，在英語系國家留學受過高等教育的邱昀，成為他們共同對外的發言人。

邱昀在阻擋東四八條的拆遷過程中扮演了極為重要的關鍵角色。1975年出生並成長在該胡同中的邱昀，第一次在對我或媒體記者描述起她的成長經歷和他們家那座院落的關係時，充滿了對於北京四合院的熱愛、對家和家人的依戀，她說：「會想要回到北京、留在北京，是因為這裡還有個從小長大的家，對於我來說，北京是我的家、我是中國人，就是因為還有這座房子在！」談及當下面臨的拆遷處境時，她轉為無奈地表示：「除非，政府下令強拆。那是被迫的，從主觀的感情上不會想走的，因為有些東西是無價的……」。

在對於「胡同文化」的理解上，她以對於老舍的文學作品理解，需要有真實生活的胡同和居民存在來作為注解。而在描述她所居住的家院空間時，除了敘說的同時熱切地向筆者展示她兒時在院中某些角落的照片外，回憶起1999年她外祖母於院中北方逝世的情形時，神情悲憤地說：

（東四）九條拆遷是99年，當時我記得特別清楚，我姥姥是99年沒有的，當時野蠻拆遷，把後牆弄了一個洞在房頂上。後來我姥姥特別固執，說我死也要死在東四八條xx號，而且拒絕去醫院，拒絕我外頭給他租房。最後他死的時候，房子裡就刮北風、灌北風。我這一幕記得特別清楚。所以從我私人感情上，七年之後還是這一夥人再來了，對我來說他們永遠是兇手。而且再加上他們就是罪犯，他們03年把旁邊這個有五百年歷史的正覺寺給拆了。

在這段第一次接觸的訪談中，邱昀表明了對家院和家人的依戀，以及對於拆遷辦和開發商絕對對立的立場。而在後續見諸其他媒體的報導上，除了較為委婉地

表達上述立場外，她轉向採取另一種理性的論述。她表示認同國家目前提出的「法治社會」與「和諧社會」號召，認為目前國家其實有所有完善的法律，只是並沒有被嚴格遵循，並且在公部門之間互推責任、彼此包庇⁶¹。

拆遷爭議中的媒體與司法監察體系

曾在國外媒體工作過的邱昀，了解媒體的操作以及效用，然而在北京長大的她同樣深知中國政治、社會生活中的「潛規則」，在官員和開發商彼此之間尚能互相「照應」的條件下，事情要出現她所期待的理想結果實非可能。五月下旬，在國內媒體相繼報導東四八條之後，她的一位與東城區政府人員有往來的朋友高興地向她表示，媒體發揮了作用，現在區政府感受到了壓力。邱昀的回應是：「東城區他不會害怕！他只是煩！拆遷的事現在媒體沒辦法寫太深，寫了到最後也沒辦法登出來！」

她在不樂觀也不確定的氛圍下，仍循體制內的途徑在東城區政府法制辦⁶²提起行政復議，主張東城房管局在進行行政許可，發給開發商拆遷許可證之前，並未通知相關權利的利害關係人，剝奪了公民的知情權，違反國家《行政許可法》。在等待房管局信訪辦和區政府法制辦的答覆前，民間胡同保衛人士、媒體和我也紛紛加入對策的思考，並透過各自不同的管道盡量將消息層面擴大。

在這段觀望事件發展方向的期間內，她向我聊起北京過去某次的暴力強拆事件，居民報警後民警一小時之後才到，暴民一哄而散的情形，她表示這樣的事情在中國已聽聞太多，「但是我們幸運就幸運在我們沒有在五年前或十年前面臨這個問題，那個時候更是欲哭無淚、欲告無門！現在還是有媒體關注，還有些有良知的律師，現在就是法院不行...95年最高法院寫的秘密文件⁶³，所有有關拆遷問題不予受理！然後包括區裡的拆遷辦主任（說）：你去告我吧！老百姓寫好了狀紙！（法

⁶¹ 在拆遷公告貼出後，邱昀曾帶著擁有產權的老太太打車（搭出租計程車）至北京市委進行上訪，市委人員告知必須轉往市建設委員會進行上訪，至市建委信訪辦後，信訪材料雖受理了，但最終將信訪的信轉到了東城房管局。她說：「東城房管局就是批那個拆遷許可的。就是咱們中國這一套，繞了你一大圈最後又回到原處...其實我告的就是東城房管局不作為，你回到了東城房管局，結果房管局通知我：“（語氣輕蔑）啊！信已經來啦！你60個工作日之內等我們答復吧！」

⁶² 屬於專管黨政機構人員廉政紀律的最基層單位，其最高層級單位為中央紀律委員會。

⁶³ 附件...

院) 不受理!!!」。

關於法院所代表的法律在中國所扮演的角色，一位在中央電視臺工作的資深記者也曾向我表示：

國內的法律定的很寬泛，就像我當時採訪貴州省委書記、人大主任劉芳仁，他說『我們這個級別的人都是中央說了算，壓根兒就沒有把法律放在眼裡！』而這些人在人大，天天幹的事情就是給別人批法律，這些法律都是批給別人用的，都跟自己沒關係。他們身為立法、執法者，卻都各個認為“法律與我無關”。一切都聽從中央政府的，那天劉芳仁被判刑之後，他相當冤屈的說自己像是個孤兒一樣，黨中央不管他了、遺棄他了。一直到前兩年《行政程序法》出台後，政府行政人員才開始意識到法律會用到自己身上。

也就是在行政人員逐漸意識到《行政程序法》的存在，和《行政許可法》、《行政復議法》逐漸受到大眾的關注之後，集權專政統治下的大陸社會才逐漸出現新的權力制衡可能性，也是在這個脈絡下，邱昀認為利用上述法律向區政府法制辦公室提起行政復議，要求行政監察部門復查該拆遷過程中的行政審批過程，是為一個可能有些作用的行動策略。

在等待行政復議結果的同時，邱昀同時與中央電視臺的記者合作，聲稱這位記者是她舅舅的兒子，同為該座院落的產權關係人，共同前往房管局、國土局、開發商中保嘉業以及市規委進行查訪和表示立場與意願。在邱昀與該記者掌握越來越多規劃審批、設計方案、批地、發拆遷證等開發過程中前期操作細節後，原本計劃由中央電視臺製作播出的深入報導，在中宣部 07 年底禁止報導過多有關北京負面消息的指示下，此節目便至今仍未播出。

身份、層級不同的開發商角色

隨後在透過行政復議辦公室所調出來的相關證據上，邱昀看到開發商與房管局、市規委之間往來的申請和批覆文件，發現原開發商「中保嘉業」在資金不足的情況下將此開發項目賣給了上一節中所述的東方康泰。自此，我們看到另一個影響東四八條事件後續發展的關鍵角色。

1999 年已進行第一期對東四九條和十條部分區域拆遷的開發商中保嘉業，原計劃在第二期拆遷完東四八條 1 至 23 號之後，在該連片地塊上進行綜合樓項目建設，02 年在資金不足無力繼續承擔開發與拆遷的情形下，將整個計劃權利賣給東方康泰。

根據所發現的證據，我們證實了上一節中所分析的官商特殊結構。「中保嘉業」原先只是一資本額不大、以營利為主要目的開發商，在經濟實力與政治資源整盤的過程中將已經無力承擔的開發項目轉給了更大的權貴集團東方康泰，二者的結合不僅解決了下游開發商的財力困境，還讓下游開發商有以此「資源」接近有政府色彩的上層開發商，同時也繼續擴展了東方康泰的資產範圍。東方康泰由於在後期正式國有資產加入的緣故，成為一更具政府身份的開發公司，因而在八條事件的後續發展上，注入了更多制約其繼續強勢拆遷的因素。然而必須強調的是，這些制約因素之所以成立，還在於媒體與社會輿論的逐漸壯大，以至於能夠對具有政府色彩的開發商形成關鍵性的壓力。

後續在境內、外媒體的不斷追蹤下，越來越多元的意見角度呈現在媒體的報導中⁶⁴，而邱昀也逐漸累積斡旋的籌碼。開發商方面首先排出一位被邱昀稱為「馬前卒」的領導層人物與邱昀溝通，試探她心裡究竟有沒有一個低價。隨後不久真正掌握開發方主導權的東方康泰總經理李進江親自約談邱昀，就未來可能的「和諧」發展方式進行討論。

根據進一步了解，此時主管東方康泰經營的總經理李進江原為北京市安定門地區某一派出所所長，他向邱昀明白表示，他是具有官方身份的人，在做決策時無論如何仍必須考慮多方面因素，不能單純以經濟利益為出發點。在目前的情況下，與邱昀達成「和諧」、找出一些彼此雙方可以接受的方式成為重要目標。然而這樣的「和諧」，另一方面也導致原戰線聯盟內的分裂。

私房共同主體的「共同作戰態度」與後期分裂

私房主在面臨共同危機的初期，由於利害關係的一致，與開發商的角色對立分

⁶⁴ 包括文保專家鄭孝燮、謝辰生、民間胡同保衛人士華新民、著名學者楊東平...等。

明，形成一個策略性的共同主體。當時由邱昀所形塑的對外「共同作戰態度」是「擁護黨、相信國家，為建設和諧社會、法制社會添磚加瓦，盡一份心、出一份力」。她在分析初期的形勢時表示，雖然現在有媒體的外在形勢幫忙，可以說是「天時地利人和」，但以過去的事實來看，政府的貪腐與法院的無能實在很難讓人對現在抱有過度美好的期待。她表示：

現在一旦翻了目前這個拆遷案，以前的那些陳年舊案，那些正當權利被剝奪的人，他們又會來翻案！而所有的這些錢已經被那些貪污腐敗官員揮霍光了或者轉移到海外了，補不上這個窟窿了。我知道現在就是一個對峙的膠著狀態！如果我是政府官員我也不知道該怎麼收拾這個攤子！所以我既樂觀又不樂觀，因為這個泥潭太深太爛了！

因此她在初期透過媒體獲得籌碼而有機會與東方康泰的總經理李進江進行談判之前，她所主張採取的態度便是團結私房產權人，打著「擁護黨的領導、相信國家法律」的口號下，透過境內和境外媒體持續主張文化遺產保護和公民私人產權維護的論述，將矛頭指向下游的拆遷辦與開發商，找出他們的具體不法程序並且「咬死了不放」，同時讓中上層可能涉及貪污腐敗的官員有臺階可以下，以及有可以歸責的「暫時犧牲者」。

在媒體持續一個月的追蹤報導以及邱昀與記者合作掌握更多拆遷過程中的不法程序之後，東方康泰向她展示了開發商的規劃設計圖，並邀請她陪同至負責審批規劃設計方案的北京市規委，形成看似政府、開發商、居民的三方平等協商。然而在邱昀代表所有產權人與開發商有了多次更深入的協商之後，被代表的其他產權人由於皆未直接與開發商溝通，他們開始懷疑自己有可能變成被出賣的對象。彼此間的聯盟關係暫告結束。

「通天的」開發商

而後邱昀在向我轉述她和開發商的對談內容時，我才又得知了更多未公開的內幕：

最後開發商告訴我！找了中宣部了，以後所有媒體就不報東四八條了！我才明白！

你知道為什麼開發商有這個能力嗎？因為是北京市規委欠開發商這個人情！北京市規委都批了他們！雖然沒有國土局已經過期的那個東西！但是就沒再深究！如果我不杵到那兒也就沒事兒了你知道嗎？沒人知道！但是北京市規委為什麼能批？！肯定收了開發商錢了！等於現在規委叫停了之後！那個小開發商跟大開發商說“我要跟規委打官司”呢！因為給他叫停了！他們之間那種錯綜複雜的事情，一個老百姓就不要攪進裡頭，真的是自己進去攪和一番讓他們都難受好幾天然後全身而出、經濟利益獲得滿足，不可能獲得比這個更大的勝利了！我最早也跟葛老師和高阿姨說，即使打官司最後也沒有贏！最後是政府買咱們閉嘴！

政府部門與開發商之間錯綜複雜的關係，在我的另一次訪談中官方人員也曾私下向我表述，說明他們具體在承辦許多業務時的心情：

宮姐：這些話我只在這說，出了這門兒我們可不認帳啊！在中國，有些時候是“權大於法”，這你也沒辦法，……

北河沿，誰買誰合適，不過你現在也別想這個了，當時買賣的價錢肯定有落差，但不會是現在拆遷的這個數兒，上千萬！

——2007/05/21 田野訪談，某區級國土局。

東四事件中牽涉角色整理

為幫助理解東四八條拆遷事件，以下再簡單分類整理出在其中的不同角色：

公房（產權被忽略的私房）：劉小慧與李豫音之爭（為領拆遷費）、其他居民（為改善生活居住條件）、黃大哥。基本上呈現一盤散沙的狀態，亦即吳思（2002）所稱的便於被專制統治者控制的一群平頭百姓。

私房：邱昀、高阿姨、葛老師、代管產（產權人已在臺灣）。

拆遷辦：自稱只是「辦事兒」的，但經常在胡同居民間裡放話，挑逗群眾鬥群眾，形成輿論壓力，促成搬遷效率。

設計單位：主張拆除的文物保護專家王世任⁶⁵，人人都得分上一杯羹。

開發商：建樓發財（中保嘉業）、盈利同時完成政府指標（東方康泰，李進江）。

區政府：法制辦、房管局、區規劃委員會。

市政府：發改委、市規委、國土局。

媒體：區分境內、境外，境內媒體後期被中宣部禁止報導有關北京負面新聞。

法院：有關拆遷案件，不受理。

其他力量的影響：文物保護專家、民間胡同保衛人士撰文與媒體發表意見。

（二）不談「經租房」不知「文革」還在搞

被中共媒體一致評為保障私人財產重大里程碑的《物權法》，歷時 15 年的起草、修改與討論，終於在 2007 年 3 月中國人大第十屆第五次會議中通過，新華網的新聞報導指稱：「這部法律被中國公眾高度關注的一個重要原因，是它第一次以國家法律的形式，明確規定對公有財產和私有財產給予平等保護。⁶⁶」雖然早在 1954 年的中國《憲法》第十一條就已經載明：「國家保護公民的合法收入、儲蓄、房屋和各種生活資料的所有權」。

同年 3 月，中央建設部一份被列為「機密」的文件經內部官員曝光，引發全國「經租房」產權人之嘩然，這些擁有 1958 年被“社會主義改造”的私房的主人們，對於該機密文件內容憤慨不已，同時也對《物權法》的實施憂心忡忡。這份名為《關於妥善處理“經租房”有關問題的通知》（建住房[2006]308 號）說道：「近年來，有關“經租房”問題的上訪增多，並逐步呈**定期化、組織化**，及通過網絡在各省市之間**進行串聯**等傾向。…引發一些新的不穩定因素。」其中粗體為部分經租房維權

⁶⁵ 馬軍（2007），〈老爹主拆，女兒管建。文保專家被指以權肥私〉，北京青年周報。

⁶⁶ 田雨（2007.09.30），〈物權法 10 月 1 日起將正式實施 對公私財產平等保護〉。

http://big5.xinhuanet.com/gate/big5/news.xinhuanet.com/legal/2007-09/30/content_6818694.htm

。last visit at 2008-12-15。

核心人士所強調，他們認為這仿佛是回到了文革時期才會看到的說法，是一種政府以霸權的主體角度對於老百姓們的強勢欺壓，將爭取經租房產權的人們視為社會的不穩定因素，猶有一些人更認為：「“文革”在經租房領域根本還在進行著！」

該《通知》中將經租房議題定義成政治性問題，在物權法通過、宣稱保護私人財產的脈絡下，相對使得產權人更加不理解，產權問題何時成了政治性問題。《通知》中說：

“經租房”問題政治性、政策性很強，牽涉面廣，內容敏感...對串聯、群體性上訪，特別是組織人員的動向，要做到早發現、早控制，及時向上級有關部門報告，做好穩控工作，防止越級上訪，確保社會穩定。

並且在與中央宣傳部共同達成協議的前提下，對媒體下達了嚴格要求，在未經建設部、中央宣傳部門批准之下，禁止媒體對涉及「經租房」相關議題進行採訪和報導。《通知》中的第三項說明指示：

嚴格政策和新聞出版法紀要求，加強輿論引導和監管。鑒於“經租房”問題的複雜性，各地房地產（建設）行政主管部門要主動與本地區宣傳部門聯繫，共同做好本地區廣播、電視、報刊、網絡等媒體的輿論引導和監管工作。對涉及“經租房”的有關問題，未經建設部、中央宣傳部門批准，不得進行採訪和報導。各地**在解決歷史遺留問題時**，要注意與現有政策的銜接，**其做法不得公開進行報導**，防範和避免引起誤解和引發其他地區人員上訪，激化矛盾。

這份被列為機密的文件，想當然爾並未出現在境內任何一個報刊雜誌上，而是經由被維權人士稱為政府內部“少數有良知”的官員披露，並的確透過長期關心經租房議題的民間人士“串聯”而開始讓中國公民有一絲機會得窺行政機器內部的運作方式。在中國目前強調建設「法治社會」、「依法行政」的目標下，依照憲法與法律建立公開的行政程序、樹立司法體系的獨立公正與威信，乃是眾所期待的正確方向，然而 2007 年的這份機密《通知》卻要求下屬行政機關，剝奪權利相關人的知情權，本身便與法律精神抵觸，無怪乎政府「權大於法」的形象仍深植於老百姓的心中。

再論這份《通知》中所涉及的實質內容，對於「經租房」的產權歸屬定義，該文聲明為已屬國家所有，文中稱：

2005年12月14日，經國務院同意，建設部印發了《關於“經租房”有關問題的處理意見》(建住房[2005]226號)，《意見》明確，對城市私有出租房屋的社會主義改造，是我國社會主義改造的一部份，…其產權性質按照國家政策規定已明確屬於**國家所有，不得變動。**

而此點更是令眾多經租房主不平之處，目前積極維護經租房產權利的老四合院房主們，逐漸形成的一個主流看法是：

當初說好了是“經租”，沒說房子就是你國家的了，就算你要說是國家的，好歹也正面給我們個說法，是我們犯了什麼法？需要給沒收？還是這是符合公眾利益，必須向我們徵收？總得有個說法吧？現在什麼都沒有，就這麼在法院不受理、在政府內部就自行宣判？

政府其實並非沒有給出說法，只是政府所做的解釋在檢視政權自身政策方向時產生了矛盾，從過去政治與經濟逐漸走向極左的路線，至改革開放後經濟上“向右轉進”至今，關於經濟、財產權利上的認知和定義已產生了極大的差異。在向左前進的年代，關於私人生產資料的社會主義改造，毛澤東尚宣稱必須經過長時間進行（第三章第三節），然而經租房成為「公產」的一種，目前可見最早的法律“依據”是1964年最高人民法院回覆廣州法院的一封批覆，該批覆稱：

根據一九五六年一月十八日中共中央轉批中央書記處第二辦公室《關於目前城市私有房屋基本情況及進行社會主義改造的意見》和一九六四年一月十三日國務院轉批國家房屋管理局《關於私有出租房屋社會主義改造問題的報告》的規定，國家經租房屋的性質是“對城市房屋占有者用類似贖買的辦法，即在一定時間內給以固定的租金，來逐步地改變他們的所有制”。這就是說**國家經租房屋的業主實際上已經喪失了所有權**。因此業主死後，**經租房屋不能允許他的家屬繼承，但可以繼續領取國家給予的固定租金。**...

這樣一篇最高法院的批覆意見，在共產集權的毛式社會主義路線脈絡下看是完

全合乎其政治邏輯的，司法體系完全服膺於政權統治的需要，最高法院的解釋依據為行政部門的《意見》與《報告》，而非憲法中保障公民財產等權利的相關條文。然而在所有以民主法治為主要前提的行政體制中，如此的批覆意見則形同一種套套邏輯(tautology)，其內容的空洞無意義是一種無力的論據。在中國現今的新經濟制度下，「因為行政權力說如是便如是」的說法已不能說服民眾，尤其是在中國一方面沸沸揚揚地宣稱《物權法》保障了人們的私有財產權利下，行政機關以其單方面的行政權力便宣告了私人財產的國有化，相較於在企業領域國家角色的逐漸淡出，雙方的反差對比顯得更加突出。

即使回到當年左傾的時代背景，在關於經租房政策中最重要的幾份文件中也僅聲稱以類似「贖買」的辦法，在「一定時間」內給予原房主固定租金以逐步改變其所有制，然而在這個過程中政府實際上未曾真正出過任何經費向私人「贖買」私人房產，僅以從沒收私人的房租中抽取 20%至 40%作為意欲改變私人房屋產權的緩沖過渡，至於這個過渡時期有多長，在所有正式的政策規章或法律文書中都未曾明確指出。直到文革開始的初期，才因紅衛兵的威嚇而終止了固定租金的發放，並沒收全北京市的私人所有房屋。然而文革最終被共產黨政權自身否定為「十年浩劫」，並逐步糾正其間的錯誤，陸續隨著改革開放的腳步而發還當年匆促接管的私人房產。

既然在逐步發還一般私人房屋產權，而且在所有可見證據材料中都未見房屋產權的正式轉移⁶⁷，同時改革開放又如中共所稱要更進一步深化，為何經租房問題遲遲尚未得到解決，反而還被定性為「政治性、政策性很強」的問題？

經租房的合法性與政治性？

四合院的私有產權，在國家憲法保障的法律意義上是原封不動的，但產權概念中的使用、收益與處分權，在經歷動員出租以及社會主義改造的過程，實際上已經被政府以政治運動手段剝奪其中的使用與處分權，而收益權也僅剩下 40%以下。而

⁶⁷ 在 1958 年經租政策執行過程中，每一位房主皆填寫了一份聲稱“自願”將房屋交由國家代為經營管理租賃的單據，如今每一份房管局檔案中列為「經租房」的資料袋中皆有一張。然而在此法律意義上實為國家與個人建立的「契約關係」中，並未涉及產權的轉移，該單據中仍稱交房的人為「房主」，並發給「經租房租息憑證」以作為領取固定租金之依據。

若論北京城內產權概念中具有完整產權的私有房產，也僅剩私有房主自己居住使用的部分。

因爭取中國境內人權而被中國收押的高智晟律師，曾為經租房主們向中央政府數次撰文批判，他說：「政府不能強制操控私有合法財產，這是全球文明人類的禁地！」他認為經租房在憲法層次和法律意義上仍屬公民合法的私有產權，要求政府將經租房發還原產權人（高智晟，2005）。

但經租房發生在一個革命的年代，革命的本質就是要推翻原有的政治制度與某些既定的社會規範，當年由農村土地革命成功開啟的共產政權革命，其本質之一便是針對既有社會資產及生產方式利用新政權與制度進行重分配，由此而觀經租房政策的預備與實踐，則不難理解當時政府之“合法性”與“正當性”。然而在改革開放以後，中國國家的總體發展方針，轉向廢除高度集中的計劃經濟體制、打破純公有制一統天下的局面以後，經租房政策在新的國家發展方向（至少在中央層級而不論地方政府的 GDP 發展邏輯）和社會預期中便產生了莫大的矛盾。因此在後期開發商蓬勃發展而拆遷如火如荼的進行過程中，產權由國家手中重新釋放，卻又流入少數的開發商手裡時，才引發了那麼多的經租房主的不平。

至於經租房問題的政治性，根據對地方房管局資深工作人員的訪談，他私下明白地向我表示：

如果照現在這種改革開放方向下去，經租房早就是該還的事兒，只是當年的社會主義改造，一並改造了多少東西？一個窮光棍兒的共產黨，這麼多年來從老百姓手上搶到了多少資產？這一還，那像同仁堂、全聚德那些是不是也都該還？是該還，但這是一個傷筋動骨的問題，所以是一個政治性問題！

在民主與法治尚未成熟之下，從地方治理者的策略角度而言，拉攏關係好、權力大的房地產商或者是分散眾多的小中產階級，端看誰能夠提供地方官員政治與財富資本穩定的籌碼，誰才會在這場土地及房產資源爭奪戰當中的贏家。因此或許正是在這種可能連中央政府也拿不定主意情況之下，地方政府與其將經租房發還給無權無勢的平頭老百姓，不如盡早將其還在視為公產的情形下，結合開發商進一步“改造”，許多經租房便在以危改之名中被拆遷消失。

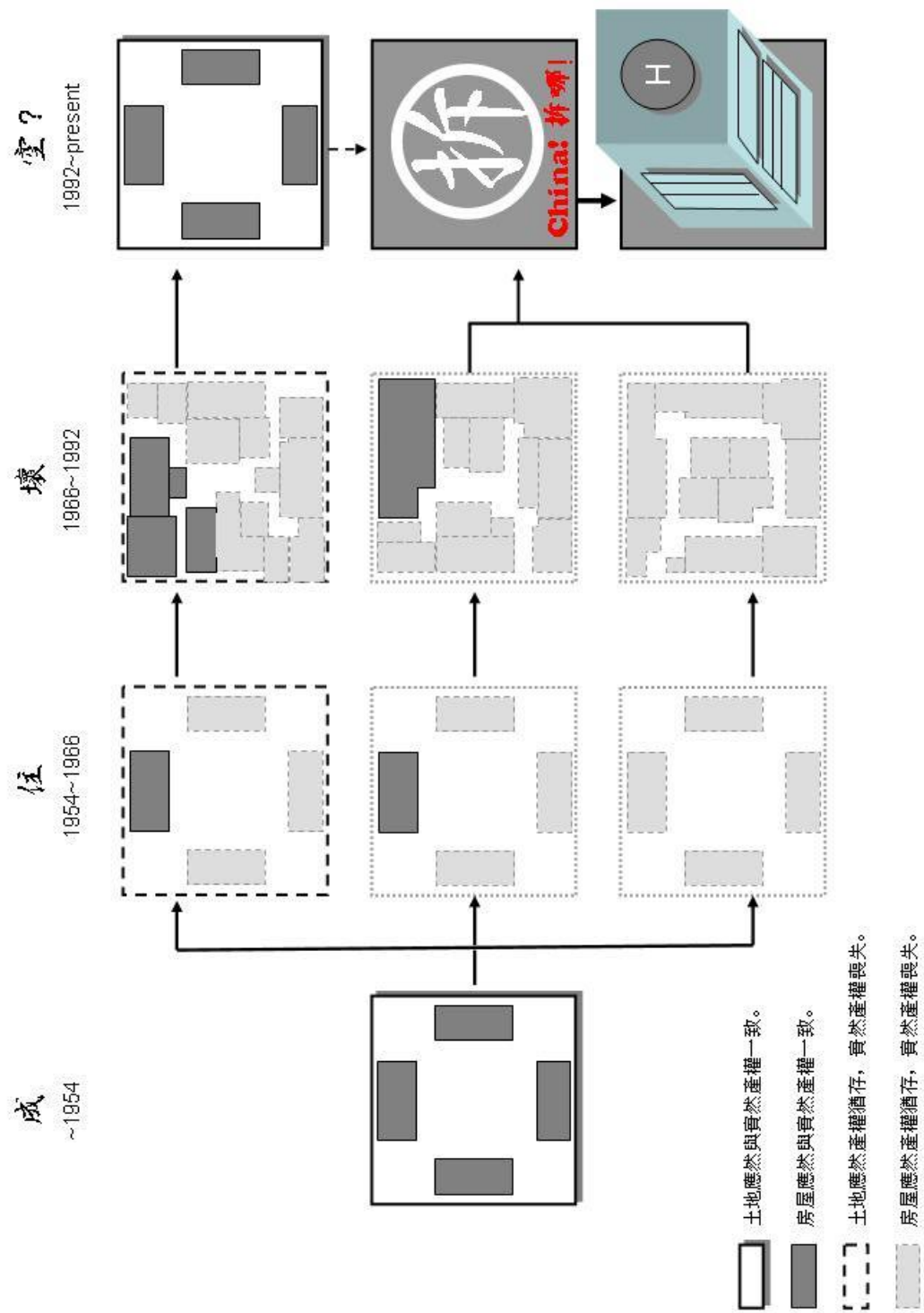
《物權法》的通過與公布引發深刻、廣泛的關注與期盼，同時也包括許多未見於媒體的憂慮。前者期盼心理所反映出來的是公眾對於 1954 年憲法即明定保護公民財產權利的所知甚淺，抑或對於憲法所保障的權利與現實生活中所經歷的際遇二者之間的落差感到過於巨大。而後者的憂慮所反映出的，正是由於有許多在產權尚有爭議的情形之下，物權法的規定將保護已經非法私有化的國有資產，包括至今仍被政權單方面視為公產的經租房，而忽略取得過程中的模糊與不法。因為在新公布的物權法中，保護了所謂「善意第三人」所取得的財產，亦即此法的實施將極大程度地保護現有產權擁有者的產權權利，而以第三人為善意取得的理由，忽略了財產轉移過程中的諸多非法、不正義事實。



第四節 四合院的成、住、壞、空？

成長、維持了數百年的北京四合院，在半個多世紀的時間裡經歷了上述曲折而複雜的過程，空間上由一家一院的完美傳統中國民居典型，輾轉淪為如城市沉疴的大雜院，再成為全球資本流動下炙手可熱的新四合院。前文我們已從社會、政治、經濟等歷史層面對其原因進行了分析，本節我將更聚焦在空間本身的變化，對四合院在這 50 餘年裡的空間轉型作一系統性的歸納整理。

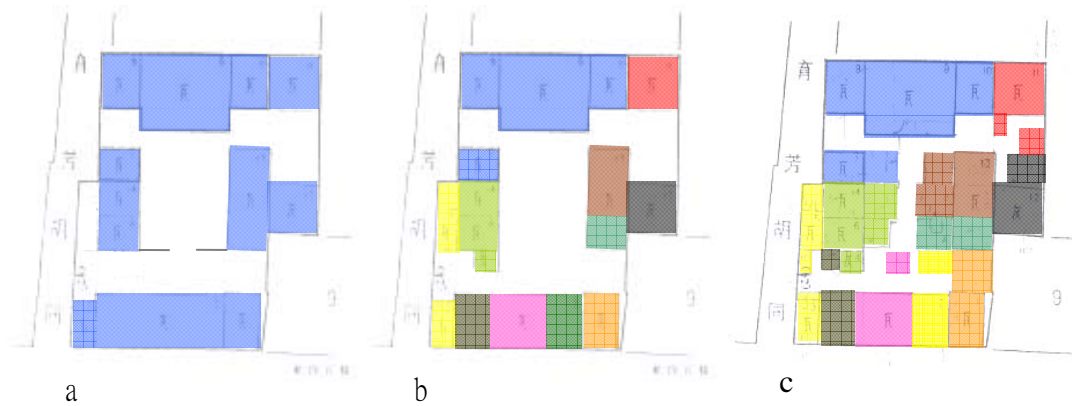




圖四-2：北京四合院產權與空間使用轉換示意圖

資料來源：本研究繪製

(一) 四合院空間增生的切片檢查



圖四-3：四合院轉型至大雜院之空間演變示意

資料來源：本研究繪製

圖四-3 為林老先生家的二進四合院，屬於北京舊城內典型中小型四合院，略微不同的是除了大北房、東西廂房和南房外，東北角還帶有一跨院和南北房。圖四-3-a 為 1954 年之前，當時院內環境清幽、空間寬敞，滿足生活機能的空間包括廚房、廁所以及排放一般家庭污水的滲井。著名作家老舍，談到北京四合院時最著名、其後也成為廣為流傳的俚語的描述是：

「天棚、魚缸、石榴樹，先生、肥狗、胖丫頭」。前句描繪了一般北京四合院的空間景象，後句則帶出了其中的生活情境，而生活情境實際上則會隨著每家每院不同的居住情形而略有不同。在林家的這座院落中，夏天同樣有樹有天棚，魚缸就放在北房的廊子下，林家親戚的孩子們經常在院內嬉戲，林老先生當時還擁有輛上海永久牌的自行車，在自家院中來回騎著兜圈、與他的堂兄弟姐妹們追逐玩耍著。



圖四-4：林老先生家老照片

資料來源：老產權人提供

到了 1954 至 1976 年這段期間（圖四-3-b），院中的房屋先是經過政府動員「解

決國家困難」，逐漸被政府安排出租給不同家戶（不同顏色區塊代表不同姓氏家戶），院落中開始住進不同人家，僅剩北房及西屋北側一間仍由林家使用。然而由於經過 1957 年的反右派運動，有房產以及屬於知識分子之人近乎人人自危，到了 1958 年經租政策的施行，更造成了林家失去對這些出租房的控制權，院子已然不是林家親戚孩子們再像從前那樣自由放鬆地玩耍嬉戲的地方。

空間上使用的家戶增加，原本院落中的廚房也成了某一戶人家的住房，院子成為新鄰居之間的公共空間，各家在空間不足的情況下，偶爾則將炊事移到屋門口的院子中。在前文提過的《藍風箏》（田壯壯，1993）中也描述記錄過類似同樣的情形，影片中房東藍太太在蒸煮包子那一幕，其實是在描述 1958 年經租政策辦完之後，房東更加失去對於原本自家院落空間領域的控制權，她不僅只能在所剩的北房門口的廊子下炊起包子，時值 1959 年因錯誤的政策導致的全國大饑荒時期，更必須無奈地承受街道幹部率領群眾直衝院內至她房門口奪走食物的荒謬事實。而林家的院中，1959 年時則被迫成為該胡同與附近地區的幼兒園。當時正在北京大學念書的林老先生，回家時這個家已不再是他關上院落大門，就能屬於他遁逃與自習的清靜場域，反之，在家院變成街坊的空間裡，擠滿了仍不知世事變幻而歡樂玩耍喧嘩的幼兒們。

而在 1966 年，由於文革中的強行擠占私人房屋，林家的院落內住進了更多戶人家，院落中的空地除了新擠占住入的居民自行搭建的房屋，也增加了部分由房管局加建的平房。即使到了 1976 年文革結束，因為 1958 年的經租已經使林家對於院落空間失去了支配權，他們對於這些蓋在他們家院子中的房屋也失去了置喙的餘地。進一步在 1978 年唐山大地震後政府要求搭建地震棚，加上之後人口增長而政府又無力提供足夠住房，遂而提倡居民在自家家屋前接一點、推一點、往外擴出去一點的「接、推、擴」政策宣導，導致院中空地更進一步縮減，最終形成後來常見的大雜院。

由於使用人口的增加和空間上的局促，雜院中的生活也變得相對複雜，在訪談中不同院落、不同住戶對於大雜院的生活有著不同的體會，但大致可以分為兩類，一類人認為住在同一雜院中的街坊鄰里關係和睦，但為少數；更多的另一類人卻厭

惡極了這種密度過高所造成的人際緊張關係。搭建自建房之風起、院中「跑馬圈地」結束之後，由於地少人稠，各家戶屋內的空間又不足的情況下，各家在院中藉由放雜物、擺花盆、堆煤球...等方式占用空間的情形成為常態，其過程或許經過開明協商、或許經過明爭暗鬥，但空間上的不足緊張確實已為生活在其中的人增加了壓力。

空間不足與物質條件的極度落後，使許多人做飯與洗澡的空間為同一個地方，上廁所幾乎都必須到胡同中使用公廁，冬天為了避免水管解凍，一則是將院中公用的水龍頭用多幾層布包裹起來，或者是乾脆將水放空以避免水管爆裂，而寒冷冰凍的水使得盥洗和做飯成為更加辛苦之事。

某一院落的產權相關人趙大媽和他的先生在標準租私房騰退期間，為了早日脫離這種雜院生活，用盡各種方法將院中的其他住戶「清出去」。每當他們夫婦倆要商議「計策」時，即使關緊了自家的門窗也仍不放心，「隔牆有耳」、窗外不時有人經過，成為當時的顧慮，「日子好像回到了反右和文革時代，說什麼都得緊小心...」。為了避免院內的鄰居聽聞他們的討論，他們通常選在晚飯過後往北海公園「遛彎兒（散步）」的路上，展開討論如何對付這些「佔著便宜房租不走的街坊」。回到院內，對於已經敗訴被法院判決搬家的北房房客，整日生活在院中的趙大媽時時刻刻盯著他們對於院內空間使用佔據的情形。在北房居住了三十餘年的孫大媽在整理陳年舊物時，將箱子往院中靠裡放置，趙大媽連忙抓緊第一時間說：「這不是都要搬出去了？怎麼還往院裡邊兒擱？要放也得往外放！」深怕過去「佔地為王、賴著不走」的「故技重施」。雙方對於院內空間的緊迫盯人與占領爭奪，充份顯示出雜院生活中的無奈與小民心態。

面對大雜院的生活品質低下，居民從 90 年代開始的“盼拆遷”到了現在的“怕拆遷”。當然中間仍有居民盼望著拆遷，但原因則變得更加複雜，包括仍盼望改善生活條件的居民，這些人的生活的確存在著艱苦與無奈；然而同時也包括了坐等拆遷補償費的投機人士，他們早已不住在這等“條件次（差）”的大雜院中，只是等待著拆遷時可以領取不無小補的補償費。

2005 年十月中旬，我走在鼓樓後的胡同中，轉頭發現藏在公廁後 20 來公尺、更小的一條胡同中的一扇原木大門，隱蔽之中看似一處營業場所，推門進去後才知

道是一家現代「BOBO」族喜愛的 Lounge Bar。這是一家由 50 年代建起的庫房改造的休閒酒吧，周遭現多為已成雜院的四合院，白天經常有廣告公司和劇組在裡面拍攝平面作品，夜晚則成為音樂、人聲交雜的娛樂場所。走出那道厚重的木門，左手邊五步的距離，便是一處大雜院的入口。時值傍晚，正有一位婦人在入口處她的自建房外做飯，我向她詢問知不知道隔壁這間是什麼，她回答：「不知道，反正到了晚上挺多人的……從來也沒進去過，反正井水不犯河水。」庫房的厚牆與厚重的木門將幾步之遙的空間隔成兩個世界。面對已成大雜院的北京四合院，居民、政府、開發商各自在盤算著該如何整治。

（二）現有的大雜院「治療方法」

北京市政府在面對大雜院的空間與社會上的難題時，猶如現代人初面對腫瘤時的不知所措與病急亂投醫。如將上世紀 50 年代初期的北京城視為一個完整健康的有機生命體，四合院便是裡面一個個健康呼吸著的細胞，自我新陳代謝良好地生存著。根據前文分析，政府強行介入安排民居空間分配，是造成四合院由盛轉衰的主要原因，猶如為原本健康的四合院創造了生病的條件，經過時間不斷的積累與人口過快的增長，導致細胞的代謝不良與過快增生，從而使四合院成為如腫瘤一般的大雜院。為解決大雜院產生的“病痛”，政府出臺過許多不同的政策，以下將整理分類為三。

1. 破壞性療法，手術切除（官商一體：政治、金錢資本傾注）：

市政府初期猶如將之視為惡性的外來增生細胞，欲除之而後快，加上官商一體的結構與資本運作邏輯的推動，因此導致 90 年代初始至 21 世紀前五年的成片拆除與重建高樓。在如此未能細部診察而對癥下藥的情形下，許多存在了上百年的四合院因此不復存在，北京城的細胞四合院被大塊切除後，代之以如下二類新空間組成。

a. 成片改造、平地起樓。在四合院被成片推平的地塊上，建起新的住宅樓或商業用樓。在住宅方面，稍有異於一般高層集合住宅的，是菊兒胡同的四層樓集合住宅，以及南池子地區的低密度二層集合住宅等；在商辦用樓上則如西城金融界一帶的高樓大廈，以及如東城美術館後街 22 號這類完好四合院被拆後，原址現成為建設銀行辦公樓附屬的停車場；再則如東城金寶街周邊原有的許多院落（其中包括著名胡同保衛

人士華新民的祖宅)，被市府國土局非法轉賣給富商陳麗華，建成高級會所出租給香港賽馬會。

b. 仿古四合院。另一類是這類地方政府與開發商主導的拆除改造中，依照傳統四合院建築規範重建的高級四合院住宅區。例如 2007 至 2009 年正在進行中的《北京玉河北段歷史文化保護與整治規劃》，在對於玉河古河道恢復的工程進行中，區政府與「東方康泰」“順帶”對周邊的民居進行了拆遷改造，計劃將此區建成未來皇城內最高級的四合院豪宅。根據向拆遷辦人員的訪談得知，建成後將以每平方公尺 6 至 8 萬人民幣售出。然而此以保護歷史文化風貌為名的拆遷改造計劃，由於涉及居民人數多，更重要的是 2000 年以後由於產權概念的逐漸清晰與市民權利意識的逐漸抬頭，再加上過往開發商的違法拆遷歷史，促使居民憤而起身抗爭，找出開發商的違法事實後將開發商與東城房管局告上法院，其中一院落產權人已取得房管局的撤銷拆遷公文，其他的居民與開發商之間則仍在纏鬥中（2008）。

在拆除舊有院落、新建仿古四合院的案例中，除了《玉河》這類面積較大、涉及較大開發商與較高政權層級的拆遷改造外，還有一類是發生在成片胡同區中的零星院落改造重建，這類的推平重建多數是區政府下屬的地方房管局及其相關開發商共同所為。如孔廟附近國子監街上重修的幾座院落，和東城區沙井胡同 22 號。

由於許多原有的私人產權長期以來被房管局視為公產，在改革開放過程中，有資金條件的情況下，房管局下屬的房地產經營管理中心自行將其中住戶清空，改建成“高檔”或“精品”四合院出售給出得起高價的買主（包括國內外），訪談案例中的沙井胡同 22 號，房屋中間商開價 2000 萬人民幣，追問房產產權來源，回答顧左右而言他，僅一直強調產權來源絕對沒問題，“這就是政府的，只要你出得起價、願意買，我包整給您辦到好！其他的你完全不必操心…如果這院子你看了不喜歡，我們還有其他的…或者是你想只買塊地自己蓋也成，每平米 3 萬，旁邊這塊兒地 800 多平米，還沒蓋那！如果你們資金實力夠，最好是兩塊兒一起買…或者是，如果你看上哪個院子（裡面仍有其他住戶），我們也可以處理…”

2. 自我療癒（落私政策發還產權）：

這一類四合院的存續來自於 80 年代後因落實私房政策而陸續發還的私人房產，與此同時私人房產的買賣開始恢復，因此在產權回歸、重啟交易之後逐漸發展出兩類的四合院空間使用轉型。

A. 產權回歸原主後，除了因嫌帶戶發還（見本章第一節）在後續的管理上太過麻煩而將產權賣給房管局或院中的其他住戶，原有產權人最終取得了房屋的完整產權後，便開始對家院重新自行整修，自我發展成各式新用途，包括：(a). 自行出租，如電影《我們倆》（馬儷文，2006）中的獨居老太太，對於無力整修改善環境的四合院，索性將其院中也無力拆除、「空著也是空著」的自建房出租給外地大學生。以及華新民所提倡的「客人屋」⁶⁸，經由她在政府部門之間的鼓吹與爭取，在奧運期間由政府發給了「奧運人家」的認證，如大金絲胡同 33 號，獲得了北京市政府的第一張允許私人自行經營接待旅客的家戶執照；(b). 自住：收回產權後因家庭人口較多，空間上僅符合一家人居住使用，例如東四八條某院落的陳女士家，一家三代 5 口人，居住在佔地約 300 平方公尺的院落中。但由於北京現在家庭人口結構已大異於傳統社會，目前多以二代三人的核心家庭為主，即使祖輩留下的房與產權如今得以回歸，純粹自住的情形屬於少數，多半成為前者自行出租，或稍加整修後經營招待游人的「客人屋」，在地段好的地方或出租、分售部分房屋予其他小資本的商業經營者。

B. 小資本介入，胡同游，整合雜院產權成一院。自改革開放私人房產允許交易後，倖免於成片改造開發的私人院落在民間的小資本注入之後，開始了各式服務性商業的經營。其中包括(a). 胡同中的小旅店：如大金絲胡同中另一中小型院落，已無原房主或住戶居住在其中，由各地來京的三五好友集資經營，結合三輪車胡同游的業者，每每將大批外國觀光客拉至該院參觀，院內則販賣各種象徵中國文化的旅游商品，提供住宿的房屋也是以符合游客“體驗北京胡同生活”或“異國情調”的心理需求而擺設；(b). 在觀光景區附近則形成有胡同風情的小型商店商業區，例如靠近後海與鐘鼓樓地區的南鑼鼓巷，在北京最古老的胡同區之中開設起了琳瑯滿目的個性商店，以及酒吧、餐廳和提供免費無線網絡的咖啡屋。

⁶⁸ 類似於臺灣並未過分商業化的民宿，主要強調原有產權人或住戶仍住在院中、自主經營，藉此以達到北京四合院繼續作為民居的活化保存。

3. 平衡療法（微循環改造）：

除了上述已經劃為“危改”而成片拆除改建的胡同區，以及因發換私人產權而進入市場自行修復調整的院落之外，如今尚有許多仍以「公房」名義存在的院落，或是一院落中「公房」與私房夾雜，其空間型態仍維持大雜院的樣貌。針對這類大雜院，根據目前最新的《2005年北京市城市總體規劃》，將採取「微循環改造」的方式，逐步以一個個院落為單位的模式進行小規模的改造翻修，並隨著慢速的改造翻修機會逐漸疏散其中人口。在此新總規的「微循環改造」原則之下，還隱含著一個「粗方式管理」的建設控制規範，亦即僅規定舊城保護區的房屋必須按照外觀上「原拆原建」、樣式材料符合傳統風格、不超過原有高度及建蔽率的概略性規範，至於房屋細部和內部的裝修則不加限定。在2008年4月的田野調查中，北京舊城內全數胡同保護區正在進行著所謂「微循環改造」的翻修工程，大批的院落房屋正在拆蓋，而非以一個個院落為單位地進行翻修。根據訪談施工單位和當地住戶，得知這些正在進行「改造」的房屋，幾乎都為「公房」，而這些正在拆除的房屋包括文革以來在院中加建的自建房。原以為要拆除這些類似臺灣「違建」的房屋，以還給四合院中原有的「院」空間，但被告知這些院中加建的房屋，是要再重新蓋回去的部分。

而現存的「公房院落」，表面上看來住戶紛雜、產權分散，但細究其產權情形則包括原產權人不知去向，成為房管局長期代管的「代管產」，以及如今仍為獲平反解決的「經租房」等。

a. 仍留存的大雜院“直管公房”和“單位自管房”。產權仍在房管局控制下，包括現在爭議最大的經租房。國家單位控制中的平房，如國家安全局控制的辛安里18號院。現正進行微循環改造中...

b. 產權已被住戶買走的零散房屋，包括一般住戶與投機客。辛安里22號院，僅南房五間（50平方米）便有三個新產權人，而這些人卻是盼著趕緊拆遷，當“專業釘子戶”拿高額拆遷補償款的投機客。

第五章 良辰美景奈何天，賞心樂事誰家院

「三十年河東，三十年河西。」中國傳統諺語似乎又一次應驗在這片土地上，1949 至 1978 將近三十年的左傾路線，伴隨著似乎永不止歇的“革命”運動，將中國人既有對於家屋、土地的觀念強制翻轉了一回；2008 年末，中共正在熱烈慶祝改革開放三十年，似乎標識著義無反顧的「繼續深化改革」口號，飄蕩在廣大城市居民的頭頂，相較於真實生活處境中的行政暴力、司法不公，繼續“向右前進”的同時帶給居民有限的希望和無限的絕望。在經歷了“具有中國特色”的“極左”和“極右”之後，馬克思與恩格斯《共產黨宣言》中的經典名句在中國也有了一個自己的版本，或言，仍在進行著新一輪“中國特色”的應驗過程：

一切固定的古老關係以及與之相應的素被尊崇的觀念和見解都被消除了，一切新形成的關係等不到固定下來就陳舊了。一切固定的東西都煙消雲散了，一切神聖的東西都被褻瀆了。人們終於不得不用冷靜的眼光來看他們的生活地位、他們的相互關係。



空間層面的釐清與分析

北京四合院，在中國的社會主義路線及其修正過程中，歷經了政權更迭、社會主義改造、文化大革命，以及文革後的改革開放和全球化時代。空間上由傳統一家人居住的「四合院」，漸變為多戶、不同姓氏的各路「同志」共居一院的「中低密度四合雜院」，而後由於人口增加、經濟落後，及社會關係的改變和產權的「法存實亡」，最後成為幾乎人人厭而棄之的「大雜院」。

而在改革開放三十年的「成就中」，大雜院伴隨著高的驚人的經濟成長率同時幾乎被推平得一乾二淨。倖存的院落大多維持著「高密度四合雜院」的形式，其中部分以及越來越多的院落則逐漸成為高級化的奢華豪宅「新四合院」，還有一部分則隨著地方商業和全球化的興起而成為各類五花八門的經營場所。

藉理論視角之所見

在西方資本社會脈絡裡列斐伏爾所點明的空間生產與社會關係，於中國的實踐過程中，二者的角色在這段期間內讓我們看到了戲劇性的演出示範。在實行資本主義的臺灣，我們所熟悉的是二者之間隱微的關係，亦即這種被既定社會關係所決定的空間生產，不斷再生產了我們的社會關係，以至於在我們的社會裡幾乎隱微到令日常生活中的我們難以覺察，所以我們需要理論的眼光來讓我們透見其中的問題⁶⁹，作為我們重新反省與思考的起點。然而在中國大陸，我們所看到的是對於該理論的實踐過程，而這個過程卻是充滿了更大的矛盾與衝突。

在改革開放前「政治生命重於一切」⁷⁰、意識形態控制一切的世代裡，社會關係作為影響和生產空間的角色明顯地主導了北京四合院的空間轉型。換句話說，當時的政治與社會關係不僅強勢主宰了大時代中每一個人的命運，同時也主導了傳統北京四合院轉型成密度升高的四合雜院，既有的空間與依附其中的社會關係成為被革命、被打倒的對象。新建立起的社會關係如同一個鮮明而強勢的新時代劇場中的主角，指揮著、組織著北京城內的空間序列以及四合院裡的空間分配，空間本身成為一個失去戲份的配角，成為一個可以按照理性計劃指標而分配的資源。

好的理論的好處與重要性在於能夠為人點明方向，然而壞處則通常是，既稱之為理論則不是詳細示人以清楚明確的操作手冊，但這其實也是身為理論的特質與必然性。中國共產黨在各種左派理論之中，成功地實踐了馬克思、列寧及後來列斐伏爾（19??）等主張過的以階級鬥爭方法，去改變資本家的政治經濟關係，成功地以一種包含空間成分的政治實踐方式，實現了轉向社會主義路線的方向，轉向一種注重使用而非交換價值的理想社會路線。然而這未竟之功畢竟只能算是在手段上勉強成功了，在中國自己摸索理論的實踐過程中，在北京這塊土地上的左派理論實踐，證明的只是理想化與操之過急所帶來的失敗令人無法承受。

在陳永發（1998）所稱的「不斷革命的年代」裡，北京四合院經歷了一連串政

⁶⁹ 例如日復一日過著被消費主義所支配的生活，緊跟流行、不斷購物，活在無處不在的商業空間之中，對於缺乏非商業的公共空間感到漠然，對於改變社會關係與生產關係議題感到陌生，對於人類濫用地球資源而導致的自然環境變遷後知後覺後行。

⁷⁰ 第三章中受訪者語。

治運動與群眾動員過程，國家政治性的強制干預介入了原屬私人的房屋與土地權利，原本以大門和院牆作為城內百萬人家的家園界限，在社會主義改造的大紅旗揮動之下，隨著緊張而又脆弱的社會關係，這樣的家園界限瓦解了，每一個人稀釋了的微弱產權權利，退縮到自己屋子的門框和窗臺，甚至在革命浪潮的巔峰文革時期，家的界限成為隨時可以被衝破的虛設防線。

對於知識領域的填補

就知識領域的積累來說，我的研究填補了劉（1980）和張（2006）在華人住宅與家園空間轉型與社會變遷部分，所遺漏的中國北京四合院自清末至今的經驗研究與社會調查。在中國北京，一般的民居四合院在上述這段時間內產生了前所未有的巨大改變，維持了數百年的一家一院的住宅空間形式，在 1950 年代開始轉為中低密度的四合雜院形式，繼之於 1978 年後逐漸成為大家熟知的大雜院。

這種前所未見的大雜院住宅空間形式，在目前產權越來越明晰的趨勢以及微循環政策的越發提倡和落實下，可能還會持續一段時間。當中的社會關係，從傳統一家一院的街坊鄰里，轉為一院一街坊的復雜社會關係。而這種奇特的「院裡街坊」關係，伴隨著老北京的消失與新北京的形成，也將繼續存在。

規畫專業實務層面的啓示

陶淵明講“悟以往之不諫，知來者之可追。實迷途其未遠，覺今是而昨非”

期待建立永續的社會、文化與經濟護育（conservation）模式

一將功臣萬骨枯，老夏，規劃方法，中央、上層理想的實踐，老毛。

2008 年 11 月初，北京市規劃院的王湘告訴我，他們即將在交道口地區舉行一場關於地方規劃建設的多方座談會，她說那是一個有真正意義的公共參與活動，猜想我一定會有興趣參加，可惜我不在北京，但是她向我保證，這類活動將來會一直做下去，有機會等我回北京再帶我去。

無獨有偶的是，我在 11 月 23 日接到華新民女士的緊急來信，並希望我趕緊回

覆意見。那是關於中央國土資源部辦公廳發出的一份公函，徵求民眾對於《確定土地所有權和使用權的規定（徵求意見稿）》的意見。僅有十天的意見徵求期，徵求社會各界的意見，然而這卻是一個與所有站在中國大陸土地上的人民都會有關的規定，此種做法很難不讓人認為這只是為了滿足行政程序法上的規定。雖然如此，就1955年以來的歷史來看，這已是一件值得讓人積極回應的事。

回顧1949年至今中國大陸在制定與執行這類跟人民的房屋、土地產權、住宅規劃等切身相關的政策時，所曾有過的人民民主專政的開明態度，以及後來的共產中央集權過程，現在有的趨勢是值得鼓勵與繼續推動的。規劃專業領域在真正的社會主義社會中，應該是強調民主過程作為一種實踐理想的工具，而尊重自由精神作為一種重要的價值。有社會主義理想的集權統治者，或言國家整體藍圖的規劃者，固然可以為人民群眾迅速地描繪出一幅美麗願景，但是尊重實踐過程中不同的價值觀，不斷共同尋求可達到的目標，才能讓我們腳下的土地和生活的家園越來越健康。

在我的研究過程中發現，所有訪談過的人包括老中青不同世代、黨員幹部與非黨員，經歷或未經歷過革命運動年代，大多數作為一個生活的居民而言，內心真正關心的還是回到最貼近自己的日常生活之中，而非是「左」是「右」的路線問題。一家一院的空間轉為多戶共居的四合雜院，空間被迫失去使用和收益權，雖然無奈或憤怒但也只能接受，除此之外人們關心的還是原有的家人離散了，新來的街坊換成什麼人了，生活能不能過得一天比一天好。

中共對於媒體的宣傳管制至今仍十分嚴格，甚至到本研究田野調查告一段落的08年4月，北京青年報的記者朋友告訴我，他們每周三早上仍都還有宣讀來自中宣部「禁報消息」的例會。然而，我們仍期待在深化改革開放的過程中，媒體能繼續成長為可以促進民主過程的重要支柱。

三十年的改革開放，顯示的是對於中國共產黨曾經所欲實踐的所有理論的一系列路線再修正，對於四合院來說，這個修正同樣為四合院及其居民帶來難以承受的痛苦。已被大雜院的污名所取代的四合院，以「危舊城改造」的名義被不顧產權法律的情形下被大規模地夷為平地另起高樓。然而愈加深化的改革開放愈將產權議題的矛盾升上臺面，在物權法爭論、通過之際有人曾提出的這句話：「辛辛苦苦六十年，一朝打回革命前」，雖然極端但也不失為清楚的比喻，形容社會主義修正的路線其實已「右」到了共產革命之前。而已經「左」了以後要再「右」回來的過程，對於一般老百姓來說也竟是如此痛苦，除了看著自己原有的產權被非法地拆遷建成全球化下跨國資本操弄者手中的高級會所、新四合院豪宅，面對家屋、住宅的問題，令現在的北京市民痛到了一種終於可以發自內心地再把《共產黨宣言》拿出來宣讀的心情：「一切固定的東西都煙消雲散了，一切神聖的東西都被褻瀆了。人們終於不得不用冷靜的眼光來看他們的生活地位、他們的相互關係。」人們開始用銳利批判的眼光來看待政府與開發商一體的權貴集團。在網路上甚至有人改編了共產國際歌，來抒發他們對於新權貴集團的憤怒，以及對於居住生存權的不滿：

起来，不愿做房奴的人们！
起来，想要买房子的人！
满腔的热血已经沸腾！
要为房子而斗争！
开发商，打个落花流水
同志们，起来，起来
不要以为我们逆来顺受
我们很生气，後果很严重！
这是最後的斗争！
团结起来到明天！
大家暂时不买房
开发商就会绝望！
这是最后的斗争！
团结起来到明天！
房价回到五年前
就一定会实现！

——房奴国际歌
慕容萱

參考資料

中文文獻：

丁學良（2008.10.27）〈利益集團綁架國家政策〉。

王占陽（2008.02.06）〈政企分開對國企不適用〉

[Online] Available: <http://www.chinareviewnews.com>。

王其明（1990）《北京四合院》。北京市：待查。

王亞南（1997）《中國官僚政治研究》。北京：這個社會科學出版社。

王軍（2005）《城記：看不見的北京城》。臺北市：高談文化出版。

王荃（2007.05.14）〈北京歷史文化保護區東四八條胡同將部分拆除〉。新京報，北京。

方可（2001）《當代北京舊城更新》。北京市：中國建築工業出版社。

方向明（2003）〈告訴你一個真實的東方廣場〉。《中國婦女》雜誌六月號。

毛澤東（1977）〈毛主席關於社會主義改造問題的指示〉。《毛澤東選集》，胡喬木主編。
北京，中國人民出版社。

中共中央書記處（1955.12.16）《關於目前城市私有房產基本情況及進行社會主義改造的意見》。

中共中央委員會（1956.01.18）《關於目前城市私有房屋基本情況及進行社會主義改造意見的批覆》

中共黨員記者（1958.06.13）〈城區全面開始改造私有出租房屋所有制〉。北京日報，北京。

中共黨員記者（1958.07.10）〈城區基本完成全面改造私有出租房屋〉。北京日報，北京。

中共黨員記者（1958.08.06）〈全面完成城市的社會主義改造〉。人民日報，北京。

中共黨員記者（1958.06.10）〈對城市私有出租房屋所有制進行社會主義改造——東單對私有出租房屋實行國家經租〉。北京日報，北京。

中共中央委員會（1981.06.27）〈中國共產黨中央委員會關於建國以來黨的若干歷史問題的決議〉

中共北京市委（1958）〈中共北京市委對市房地產管理局黨委關於私人出租房屋進行社會主義改造的計劃的指示〉。

北京市軍事管制委員會（1949）《規定處理本市房屋問題辦法由》。

- 北京市人民政府（1951）〈北京市私有房屋租賃暫行規則〉。
- 北京市政府（1951.04.13）《北京市人民政府關於取締房繕的布告》，府地交字第1號。
- 北京市人民政府（1954.04.27）〈關於動員私有空房出租的問題的決定〉。
- 北京市人民委員會（1958.02.25）《北京市私有房屋暫行管理辦法》。
- 北京市政府秘書處（1954.04.05）《查私有空閒房屋的報告批覆》。
- 北京市私房改造領導小組（1958.06.20）〈對私有出租房屋進行社會主義改造幾個具體政策問題的補充規定〉。
- 北京市東城區政府（2008.11.18）〈東城區屬開發企業〉。
[Online] Available: <http://www.chinareviewnews.com>。
- 北京市規劃委員會（2005）《北京歷史文化名城保護規劃》。
- 田雨（2007.09.30）〈物權法10月1日起將正式實施：對公私財產平等保護〉。新華社，北京。
- 全國人大常委會（1954）《城市居民委員會組織條例》。
- 全國人大常委會（1954）《城市街道辦事處組織條例》。
- 全國人民代表大會（1954）《中華人民共和國憲法》。
- 全國人民代表大會（1982）《中華人民共和國憲法》。
- 全國人民代表大會（1988）《中華人民共和國憲法修正案》。
- 李友祥（2005）〈中國房地產暴利黑幕大曝光〉。南方日報。
- 易中天（2007）《讀城記》，香港：三聯書店。
- 周志龍（2001）〈中國的舊城改造〉。《中國大陸研究》，44(10)，頁1-12。
- 周斌（2006.10.23）〈北京經租房調查——被非產權人出售的私房〉。法制早報，北京。
- 吳思（2002）《潛規則--中國歷史上的進退遊戲》 台北市：究竟出版社。
- 馬炳堅（1999）《北京四合院建築 The building of the quadrangle in Beijing》。天津市：天津大學出版社。
- 馬軍（2007.07.19）〈老爹主拆，女兒管蓋。文保專家被指以權肥私！〉。北京青年周報，北京。
- 陳永發（1998）《中國共產革命七十年》
- 高巍（2003）《北京四合院》 北京市，學苑出版社。

袁劍 (2007.08.02) <土地上的幽靈>

[Online] Available: http://www.caogen.com/blog/Infor_detail.aspx?ID=18&articleId=272。

國務院建設部 (2005) 《關於“經租房”有關問題的處理意見》 (建住房[2005]226 號)。

國務院建設部 (2006) 《關於妥善處理“經租房”有關問題的通知》 (建住房[2006]308 號)

張祐偉 (2005) 《北京四合院田野調查一》。北京。

張祐偉 (2006) 《北京四合院田野調查二》。北京。

張祐偉 (2007) 《北京四合院田野調查三》。北京。

張祐偉 (2008) 《北京四合院田野調查四》。北京。

張妙弟, 李洵 (2005) <關於北京傳統四合院保護與利用的再認識>。《北京聯合大學學報 (人文社會學版)》, 3(2), 頁待查。

楊東平 (2006) 《城市季風》。北京: 新星。

楊東平 (2007.05.28) <東四八條項目考驗政府執政能力>。新京報, 北京。

楊繼繩 (2008) 《墓碑——中國六十年代大饑荒墓碑紀實》。香港: 天地圖書。

黃仁宇 (1985) 《萬曆十五年》。臺北市: 食貨出版社。

陳永發 (1998) 《中國共產革命七十年》。

高智晟 (2004) <國家執行經租房政策的法律地位及其解決出路>。 [Online] Available: <http://www.epochtimes.com/b5/4/9/15/n661974.htm> (2008.12.24)

董光器 (2006) 《古都北京五十年演變錄》。南京: 東南大學出版社。

新華社 (1949) <關於城市房屋土地性質的問答>。人民日報, 北京市。

劉朗 (2007) <不事張揚融入現代氣息>。 [Online] Available: <http://house.thebeijingnews.com/0748/2007/05-24/748015@264479.htm> (2008.09.23)

薛洪江, 胡志勇 (1993) 《北京市房地產法規彙編》。北京市: 中國人民大學出版社。

Lefebvre (1979/1993) <空間: 社會產物與使用價值> (Space: Social Project and Use Value) (王志弘譯)。收於夏鑄九、王志弘編譯: 《空間的文化形式與社會理論讀本》, 台北: 明文書局。

英文文獻：

Chang, Shenglin. (2006). *The Global Silicon Valley Home: Lives and landscapes within Taiwanese American Trans-Pacific Culture*. Stanford, California: Stanford University Press.

Chang, Shenglin. (2000). *Real Life at Virtual Home: Silicon Landscape Construction in Response to Transcultural Home Identities*. Unpublished doctoral dissertation, University of California at Berkeley, Department of Landscape Architecture and Environmental Planning.

Liu, John K.C.. (1980). *Housing Transformation: A Study of Family Life and Built Form in Taiwan*. Unpublished doctoral dissertation, University of California at Berkeley, Department of Architecture.

Olson, Mancur. (1982). *The Rise and Decline of Nations*. New Haven: Yale University Press.

影片：

田壯壯（導演）（1993）《藍風箏》[電影]。北京：長威製片公司。

張揚（導演）（1999）《澡堂》[電影]。北京：待查。

趙寶剛、石康（導演）2007《奮鬥》[電視劇]。北京

