

第四届“卿云杯”全国通识课程论文大赛 封面样张

学校	清华大学	院系	经济管理学院
专业	经济与金融	姓名	张潇尹
年级	大二	任课教师	陈豪
课程名称	写作与沟通		
论文题目	为什么菊儿胡同的改造大受赞赏，却没有被推广？		

一、参赛范围

2023年春季学期至2023年秋季学期，全国高校学生修读通识课程撰写的课程论文，或在讨论稿、读书报告等基础上修改而成的论文。

二、写作要求

（一）明确的问题意识，清晰的论证思路，充分的征引（文献、数据等）材料；

（二）文笔流畅，逻辑严密，结论明确；

（三）体现通识课程的能力诉求：反思能力、学术视野、贯通能力、学术想象力、学术表述能力等；能够体现对重要议题的分析和论证，对关键文本义理的解释和阐发。推荐进行跨学科的写作。

（四）正文字数一般在5000字以内（至多不超过8000字），须使用中文写作。课程论文应包括论文题目、摘要、关键词、参考文献等部分。如有引文，须注明出处。文章按word格式A4纸（“页面设置”按word默认值）编排，提交电子版。字体：宋体；字号：小四号；字符间距：标准；行距：20磅。具体格式参见附件2。

为什么菊儿胡同的改造大受赞赏，却没有被推广？

摘要：北京旧城的保护与改造一直是热点话题。上世纪八九十年代，吴良镛先生及其团队对解决此问题提出“有机更新”理念和“类四合院”构想，并以菊儿胡同 41 号院作为试点进行探索，取得丰硕成果，受到海内外高度赞扬。但是，三十年后的今天，菊儿胡同式的改造并没有在北京旧城内被大范围推广，这是什么原因？结合吴先生在三十年前对改造过程的思考、相关专业文献和实地考察，得出的结论是：菊儿胡同式的改造在推广中存在遗产与生活的冲突，具体表现为：对原有建筑的改造幅度难以把握、改造回迁率的设计存在困难、改造资金短缺三个主要方面。作为试点工程的菊儿胡同改造得到诸多外力支持，但是在一般性的推广过程中，这些支持并不存在，推广过程困难重重。

关键词：菊儿胡同；北京旧城改造；回迁率；文化遗产

一、菊儿胡同改造概况

菊儿胡同东起交道口南大街，西止南锣鼓巷，全长 438 米，^①是北京旧城重要胡同之一，具有极高的历史文化价值。但在 20 世纪 80 年代，被列为危旧房改造项目。1987 年，吴良镛先生带领其团队将菊儿胡同 41 号选定为改造试点，^②探索北京旧城的保护与改造。

在改造中，吴良镛先生积极实践其“有机更新”理论，探索和建设“新四合院”，吸收借鉴各建筑学派和世界各地建筑遗产保护的优秀成果，在保护北京旧城整体风貌和肌理的同时着力提升居民的生活质量。在很多方面：包括如何解决人口增长对住宅面积的和交通便利性的需求、如何在传统胡同中设计良好的功能分区、^③如何在保护每户人家私密性的同时保持和谐的邻里关系、如何保存“人与自然和谐共生”的传统建筑理念、^④如何筹集改造资金才能不加重百姓负担等，^⑤均取得重大进展，对历史建筑和街区的保护与改造提供了参考经验，在国内外

^① 张卉妍编著：《老北京的趣闻传说》，北京：旅游教育出版社，2019 年，第 287 页。

^② 吴良镛：《北京旧城与菊儿胡同》，北京：中国建筑工业出版社，1994 年，第 85 页。

^③ 高晓路：《菊儿胡同街坊规划设计实践以及模式与经济方面的研究》，硕士学位论文，清华大学建筑学院，1994 年，第 46-77 页。

^④ 吴良镛：《北京旧城与菊儿胡同》，北京：中国建筑工业出版社，1994 年，第 94-110 页。

^⑤ 吴良镛：《“菊儿胡同”试验后的新探索——为〈当代北京旧城更新：调查·研究·探

赢得诸多赞誉。

在吴良镛先生本人的著作以及后代学者的研究中，上述成果已被充分讨论。但是参考价值如此之高的杰作，为什么没有被推广到北京旧城内更多胡同的改造中？对此问题，吴良镛先生在《北京旧城与菊儿胡同》中向后人传递了他的思考，^①此外，已经有学者进行了初步的研究。如梁嘉糅、宗树在《菊儿胡同现状》一文中指出改造后的菊儿胡同住宅存在心理感受压抑、设计和管理无法满足现在要求、商品化和高档化程度高等问题；^②如孙健在《“菊儿胡同住宅模式”研究》中通过田野调查，从住区形态和生活形态两方面评估菊儿胡同住民对改造的认同程度，约有60%的居民认同改造，有40%的居民认为改造存在不合理之处。^③这些研究初步提出了菊儿胡同改造及推广中存在的一些问题，为本文的讨论奠定了很好的基础。但是这些研究大多涉及方面较为单一，且多作为文章的部分内容略提一二，较少有专门论述此问题且比较全面和深入的研究。通过对前人文献的综合整理，结合本人的实地调研和思考，本文将尝试以比较全面的角度探寻梳理菊儿胡同的改造没有被大范围推广的原因，这也是对吴良镛先生在三十年前思考的回应。

二、菊儿胡同改造没有被推广的原因

（一）菊儿胡同的改造自身存在的问题

菊儿胡同的改造涉及两大方面，其一是从历史文化名城的角度处理规划问题，其二是从城市设计的角度处理住宅设计问题。^④在历史文化名城规划方面，主要存在以下两个问题：第一是外立面不和谐。菊儿胡同41号院的二层以上外立面为白色，在灰色为主的胡同景观中显得不太协调（图1）。第二是多层建筑对胡同风貌仍有一定破坏。菊儿胡同41号院的建筑多为三层楼高，虽然屋顶延续了传统合院建筑的风貌，即从俯视角度看仍保留了城市肌理（图2），但是如果置身于胡同之中，三层楼完全能够遮挡住行人视线，和单元式高层小区带来的体验感并没有太大差别（图3）。^⑤

索>一书所作序》，《华中建筑》第18卷，2000年03期。

^① 详见吴良镛：《北京旧城与菊儿胡同》，北京：中国建筑工业出版社，1994年，第197-233页；包括改善居住环境的总目标、社会效益、经济效益、“城市文化追求”四方面。

^② 梁嘉糅、宗树：《菊儿胡同近况》，《北京规划建设》，2005年04期。

^③ 孙健：《“菊儿胡同住区模式”研究》，硕士学位论文，湖南大学建筑学院，2008年，第16-26页。

^④ 吴良镛：《北京旧城与菊儿胡同》，北京：中国建筑工业出版社，1994年，第235页。

^⑤ 但是这存在现实因素。在吴良镛先生探索改造菊儿胡同时，摆在他面前的一个



图1 菊儿胡同41号院外立面采用白色



图2 俯视角度的菊儿胡同41号院

重要课题是如何证明合院式建筑的容积率并不比公寓式建筑差，只有证明了这一点，才能遏制大拆大建之风，才能保护北京旧城。因此吴良镛先生不得不极力规划空间以证明容积率问题。在今天条件允许（即不那么强调容积率的问题）的情况下，如果采用二层或一层半的建筑模式，或许有可能解决这一问题。



图3 其他胡同风貌和菊儿胡同改造区风貌对比

在住宅设计方面，主要存在以下两个问题：第一是落成于90年代的户型规划和生活设施不能长久满足居民的生活需要。第二是管理不够规范。尽管制定了菊儿胡同的居住章程，^①但是加装铁栅栏防护窗，公共区域乱堆乱放、用地混乱等问题频繁发生。

但是总而言之，以上问题仍有解决之法。如外立面颜色问题，只需改作灰色调即可；楼层过多问题，在容积率要求并不急迫的今天，或许可以采用更低楼层；每家住户面积不够，可以合理设计回迁率和补贴制度，腾挪更多空间；住宅的管理也有比较成熟有效的办法可以借鉴。由此观之，菊儿胡同的改造模式没有得到推广，一定还存在更普遍更难以解决的问题。

（二）在推广中存在的问题

首先需要明确的是，北京旧城的保护与改造包括两方面内容，一是保护旧城的古都风貌——涉及建筑遗产的保护问题；二是提升居民的生活水平——涉及危旧房改造问题。简单来说，就是遗产和生活之间存在的冲突。以下就改造中面临的三个难题具体讨论遗产和生活之间的冲突。

1. 原封不动地维护吗？——静止 VS 变化

所谓“遗产”，“遗”字表达着建筑的相对静止性，但是生活是永远变化的。站在建筑遗产维护的角度来看，变化的生活无疑对建筑遗产的保护提出不小的挑战。首先，居民的日常起居生活会对建筑遗产造成较大的磨损；其次，由于人口

^① 吴良镛：《北京旧城与菊儿胡同》，北京：中国建筑工业出版社，1994年，第209页。

的不断增长，生活空间趋于不足，人们会自建房屋以扩展居住空间。以菊儿胡同为例，原有住宅面积为 50520 平方米，截至改造前，自建面积高达 4150 平方米。^①第三，房屋还有可能发生产权变化。居住者的变动更可能引发对原有住宅建筑大幅度的改变，进而会对建筑遗产造成较大破坏。

只维护胡同和合院建筑的“静止”或“变化”的一面显然是不合理的，原封不动维护的做法当然不可取。但是对原建筑要改造到什么程度，其中“度”的把握是改造中面临的第一个难题。

2. 整体保护起来吗？——到底要回迁多少居民

改造面临的第二个问题是，我们需要将胡同视作故宫一样的文化遗产整体保护起来吗？还是 100% 作为民宅处理？还是二者兼顾？

换句话说，改造之后，到底要让多少原住民回来住？这正是危旧房改造涉及的一个重要命题是：回迁率多少才是合理的？^②

如若选择 100% 回迁，^③首先就对提升住宅质量提出很大挑战：以菊儿胡同为例，改造前的人口密度已经极大，在 1000 平方米的住宅内有 163 人居住，^④在原有面积和原有住户数量不变的情况下还要提升住宅质量，是很难完成的事情，而且改造后极有可能再次面临“大杂院”困境。其次，由于北京胡同房产权复杂，共有产权房占比最高，大多数只能使用和出租，无法进行买卖交易，^⑤100% 回迁会人为地将原住户固定在原住宅内，这在经济高速发展、人员大规模流动的都市显然是不合理的。比如，住在中心城区的居民有可能在城郊工作，而在中心城区工作的居民，只能住在城郊地带，双方均需要在通勤上花费大量时间，这就造成了城市资源错配带来的浪费问题，并伴随交通拥堵、环境污染等社会问题。

而选择 0% 回迁，即将所有原住民异地安置，将北京旧城的胡同和四合院整

^① 详见吴良镛：《北京旧城与菊儿胡同》（北京：中国建筑工业出版社，1994 年）的附录：北京菊儿胡同一期改建工程改建前对 41 号院 24 户居民抽样调查摘要，第 197 页。

^② 参见杨昌鸣、张祥智、李湘桔：《从“希望六号”到“选择性邻里”——美国近期公共住房更新政策的演变及其启示》，《国际城市规划》，2015 年第 30 卷 06 期，第 41-49 页。

^③ 西方一些学者众多主持这种主张。转引自吴良镛：《北京旧城与菊儿胡同》，北京：中国建筑工业出版社，1994 年，第 215 页。

^④ 详见吴良镛：《北京旧城与菊儿胡同》（北京：中国建筑工业出版社，1994 年）的附录：北京菊儿胡同一期改建工程改建前对 41 号院 24 户居民抽样调查摘要，第 197 页。

^⑤ 于丽爽：《老城胡同腾退后的复兴实践》，《北京日报》，2018-07-24 期，第 7 页。

体保护起来，进行大规模修缮以供港澳台同胞或外籍人士居住，^①或者将房屋商品化进行整体出售，这一做法显然违背城市社会学的原则。^②具体而言，居民住宅对建筑遗产的破坏大是客观存在的事实，但是北京旧城本就带有双重性，一方面是文化遗产，一方面是万千百姓的生活场所。改造不仅为保护城市文化遗产，也为提升低收入者的生活质量，而非为高收入者提供“追求品质住宅”的机会。将一整座旧城作为特殊身份者或高收入人群的私有物，或许保护了其“文化价值”，但全然忽视社会民生，人为地造成“富人”和“大众”的居住隔离，^③加剧贫富分化和对立等社会问题，这显然不是文化遗产保护应该采取的措施。

而选择部分回迁，并将部分房屋商品化出售，则需要因地制宜制定回迁比例、回迁标准和补贴政策。^④菊儿胡同的回迁率大致为 58%，但是这一数字的背后是设计团队和政府工作人员进行挨家挨户的民意调查和综合评估后得出的结果，意味着巨大的人力物力财力支出。在试点工作中，这当然是可行的，但是在推广阶段，则是一笔无法忽视的改造支出。

此外，由于住宅允许出租，部分回迁存在着“实际回迁率逐渐降低”的可能。如到 2008 年，菊儿胡同的所有居住者中只有 28%是回迁原住民。^⑤因此，部分回迁还面临着合院建筑社会功能减弱的问题。

传统合院建筑的一个突出优势是把不同经济水平和文化水平的家庭聚于同一屋檐下，逐渐形成稳定熟悉的关系，带动居民之间的交往、理解和融合，进而形成和谐的社会关系。但住宅使用权变动引入的流动性相对较强的新住民使得合院内的住户结构变动较快，无法逐渐形成稳定熟悉的关系。合院内的交往氛围会被冲淡，传统住宅为工作能力有限、生活贫困居民提供工作机会和社会救助的机会不再存在，合院住宅发挥的增强社会联系和凝聚力的作用被减弱，原本靠合院住宅这一社会纽带调节的社会问题会更严重。

^① 吴良镛：《北京旧城与菊儿胡同》，北京：中国建筑工业出版社，1994 年，第 215 页。

^② 参见顾朝林、刘佳燕等编著：《城市社会学》，北京：清华大学出版社，2013 年，第 16 页。

^③ 吴春：《大规模旧城改造过程中的社会空间重构——以北京市为例》，申请清华大学工学博士学位论文，清华大学建筑学院，2010 年，第 83-85 页。

^④ 《北京市人民政府办公厅关于印发北京市加快城市危旧房改造实施办法(试行)的通知》，京政办发〔2000〕19 号，2000-03-23[2023-05-06]，https://www.beijing.gov.cn/zhengce/zfwj/zfwj/bgtwj/201905/t20190523_74840.html。

^⑤ 孙健：《“菊儿胡同住区模式”研究》，硕士学位论文，湖南大学建筑学院，2008 年，第 26 页。

3. 改造资金谁来提供？

菊儿胡同式的改造成本较高。一方面，住宅总面积狭小，户型结构复杂，住户数量较多，各户要求不一，要在有限空间内充分挖掘空间潜力，这对设计师的专业水准要求极高，相应地，设计师的报酬不能太低；另一方面，改造期间的人员安置和改造之后的住户回迁，都要兼顾效率与公平，这当中涉及每家每户的住宅面积测量、收入情况调查、安置情况跟进等一系列细碎繁琐的工作，这会产生较高人力物力成本；而且对于北京旧城的改造不能“大刀阔斧”地进行，否则又会面临破坏古都风貌的风险，这使得改造的周期较长，因此又进一步增加了改造的成本。

那么，改造资金由谁来提供？

胡同改造的资金来源一般有三条路径，第一是私营投资，第二是政府拨款，第三是相关单位和住户个人集资。菊儿胡同式的改造是一项民生工程，目的在于改善居民居住条件，提升生活水平，几乎没有经济利润可言，也就不存在私营投资的激励。

其次，北京旧城属于历史街区，和单体历史建筑不同，其文化价值大多体现为整体价值，即北京旧城的整体风貌和规制，^①仅作为组成部分之一的单条胡同和合院建筑，特别是大量普通民宅（正是面临危旧房风险的那些建筑）的单体建筑文化价值普遍较低，且数量庞大，政府无法提供改造过程需要的全部资金，所以菊儿胡同改造模式的资金来源只能依靠一部分政府补贴以及单位和个人的集资。

但是个人往往没有能力或者没有动力提供改造资金。第一，居住在危旧合院内的大多是底层劳动者，收入比较微薄，出资改造对他们来说是一笔不小的负担。

第二，相较于老一代人，年轻一代更加追求住宅的私密性和宽敞性。

合院建筑与公寓式建筑相比，有其独特的优势，如紧密的邻里关系、强烈的归属感，人与自然和谐共处的住宅氛围等，这是一个社会重要的文化沉淀。但是合院建筑和公寓式建筑相比，也存在一些无法克服的“弊端”，突出表现为私密性较差和宽敞性欠佳。从菊儿胡同居住体验的调查可以看出，无论是上世纪九十年代改造刚完成时，还是本世纪改造后的住宅已存在一段时间时，表示“更喜欢合院建筑”“合院式建筑私密性足够”“不会过度侵犯个人隐私”“房屋大小适宜”“喜欢公共空间”的多为老年人，而表示“更喜欢小区住房”“合院建筑私人住宅和公共用地边界不清晰”“私人用地不够”“更想要私人用地”的多为青年人。

^① 陆地：《建筑遗产保护、修复与康复性再生》，武汉：武汉大学出版社，2019年，第209-210页。

在工业化现代化的浪潮下，人际交往的范围更大，频率更高，次数更多，这使得青年人日常工作的交互性大大加强；所以在工作之外的生活时间，他们会更喜欢私人空间，相应地，青年人对于作为生活重要载体的住宅会更加追求私密性。而对于老年人来说，则更加喜欢邻里交往和集体氛围。

同时，随着人们对住宅私密性的要求提升，人们的生活空间大多向室内收拢，便会感觉到原有住宅面积狭小，进而追求住宅的宽敞性。在传统合院建筑中，人们的生活空间并不只局限在室内，合院的院落、胡同的小道等，都是生活空间的自然向外拓展。菊儿胡同现状的调查报告指出，虽然这里交通便利，距市中心近，住宅具有一定私密性，但这种住房大小对家庭来说仍然较为拥挤。居住在这里的新住民大多是喜欢胡同氛围的单身者或丁克族。

社会发展催生新的文化观念，并且在年轻一代身上更为凸显，这和诞生于过去的合院建筑必然存在一些矛盾，也因此成为胡同和四合院改造的阻碍之一。

三、结论及思考

（一）菊儿胡同改造更加重要的意义

1. 保护北京旧城免于拆毁之灾

吴良镛先生及其团队通过在菊儿胡同呕心沥血的探索，用“类四合院”设计的实际成果体现了北京旧城在当代仍然蓬勃的生命力，让大家直接感受到合院建筑的优势，强调了邻里氛围和社会归属感的珍贵，打破了“高层住宅”的规训，展示了城市现代化规划和更新的多条路径，在社会形成了保存合院建筑的共识，保护了北京旧城免遭拆毁之难。

2. 体现北京旧城保护和改造的复杂性

此外，吴良镛先生还在《北京旧城与菊儿胡同》一书中以第一视角展现了改造过程中可能遇到的各种各样的问题，比如，如何筹集改造资金，改造房应采用什么样的住宅标准和回迁比例，改造应采用什么材料，改造的合理规模和速度是多少等，向我们展示了文化遗产保护的复杂性，也为后人深入研究，各个击破提供参考基础。

3. 为北京旧城的保护提供必要性和可能性

而菊儿胡同改造传递的“有机更新”“类四合院”理念，打破了西式旧城改造模式的限制。改造从一个案例探究出发，建立起一套更适合东方建筑的、更适合北京旧城改造的一般规律，并且全面深入细致地展现了一个设计师在逐步解决问题过程中的思考和探索，为类似的改造项目提供可能的索骥之图。

比如，旧城改造的另一个成功案例——南锣鼓巷的改造，就是受到菊儿胡同改造的影响和启发。它借助自身优越的历史文化地位和地理位置，充分发挥居民

自主性，引入文化创意产业，借助胡同特有的文化氛围对游客的吸引力，^①实现“自主更新”。^②

首先，菊儿胡同的改造项目启发南锣鼓巷地区进行规模适当的渐进式更新。其次，南锣鼓巷是北京市可考历史最悠久、最典型的传统民居区，具有深厚的文化底蕴。^③受到国家艺术机构溢出效应的影响（图4），^④叠加南锣鼓巷历史文化气息浓重、名胜古迹众多，居民生活和住宅条件差、改善条件的意愿迫切且自主性强，改革开放进入建设社会主义市场经济体制的新阶段、政府鼓励居民自主更新等因素，文化创意产业进驻南锣鼓巷，实现综合创收，为南锣鼓巷的改造和长期发展以及居民生活质量提高提供稳定的资金来源。

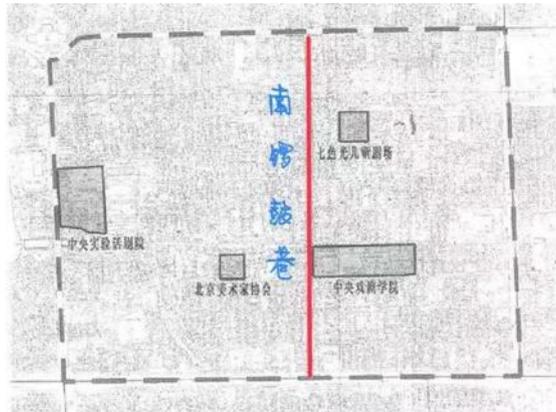


图4 南锣鼓巷周围国家艺术机构众多

再如，在雨儿胡同的改建中，采用“自主腾退”模式，让居民自主选择安置方式，为原建筑的改造减轻压力，从而放弃繁琐的“类四合院”改建和容积率的提高，专注于修整原有四合院建筑，提升居民住宅质量和生活水平。^⑤

近年来，各区政府也大力提升了危旧房改造的支持力度，应用和改进住房合作社制度，提供改造资金；借鉴菊儿胡同的改造经验和推广受阻的问题，结合社会发展不再一味追求容积率的现状，重点加固房屋结构，拆除违建，平整路面，

^① 李山石、刘家明：《基于文化创意产业的历史街区提升改造研究——以南锣鼓巷为例》，《人文地理》，2013年第28卷01期。

^② 叶原源、刘玉亭、黄幸：《“在地文化”导向下的社区多元与自主微更新》，《规划师》，2018年第34卷02期，第31-36页。

^③ 北京大学城市规划设计中心：《北京市东城区南锣鼓巷保护与发展规划（2006-2020年）》，2006年。

^④ 宋璇：《北京南锣鼓巷地区改造与更新案例研究》，硕士学位论文，北京建筑工程学院，2010年，第14-20页。

^⑤ 详见潘璠：《雨儿胡同成功改造的积极启示》，《北京青年报》2019年9月4日，第A02版。

改善内部家居布置，加装热水器、暖气管道等，在很大程度上降低成本的同时，提升居民生活质量；妥善处理回迁安置问题，细致落实到每家每户的信息收集；重视限制商品化程度；重视改造后的日常管理与维护；保持改造适当的规模和速度，顺应城市肌理，完成长久但稳健的逐步更新，如雨儿胡同的改造，正是回应着吴良镛先生等人的殷殷关切。

（二）北京旧城作为文化遗产保护仍然存在的问题

当“文化遗产”和“百姓生活”相互关联缠绕时，事情就会变得格外复杂。“文化”总是容易和“民生”发生冲突，“产”的归属问题总是饱受争议。特别是“遗产”传递着“过去”“逝”的意味，在这个语境下，北京旧城似乎像一件尘封的宝物，珍贵但已静止，不再有生命的跳动；而“百姓生活”则传递着“当下”“活”的气息，意味着每一条胡同，每一座四合院都带着满满的烟火气和跃动的生命力。这一静一动，存在着天然的反差和矛盾，也造成北京旧城文化遗产保护的极大困难。吴良镛先生是直面矛盾、探索出路的先锋，站在巨人的肩膀上，我们正在努力探索矛盾双方相互渗透、共存的一面，而北京旧城的现状也正在逐步好转。