附件2：

01—杨昌济故居

- 保护区划文本
- 区位分析图
- 文物本体分布图
- 文物环境现状图
- 相关规划图
- 保护区划图

杨昌济故居保护区划划定——文本

1. 项目概况

1.1 文物基本信息

公布名称：杨昌济故居

公布级别：东城区区级文物保护单位

公布时间：1984 年

公布类型：近现代重要史迹及代表性建筑

公布年代：民国

公布地点：北京市东城区

1.2 地理位置及行政区属

杨昌济故居位于北京市东城区豆腐池胡同 15 号，地理坐标东经 116° 23'27.7"，北纬 39° 56'33.0"，海拔 40m。行政区属为安定门街道。

1.3 文物权属及使用性质

杨昌济故居现属于私人产权，作为居住使用。

1.4 文物简述

该建筑是民国时期的小型民居建筑，曾为伦理学家，教育家杨昌济在北京的住所，当时为豆腐池 9 号，大门上原挂有“板仓杨寓”铜制门牌。1918 年 8 月，毛泽东和一批留法勤工俭学的湖南籍青年到京，与蔡和森暂住到这院南房靠近大门的房间里，居住月余。此院共为两进院落，格局欠规整，建筑均为硬山合瓦清水脊，占地面积 430 平方米，坐北朝南，其中：

一进院院门位于院落东南，临街而设，为如意大门一间，有倒座房三间（曾为毛泽东居住）、北房三间（原为杨昌济先生居住）、东厢房两间（原为女儿杨开慧居住），西厢房三间（已非原貌），二进院有后罩房四间（为其他家属居住）。

2. 历史沿革

胡同原以赵府街为界分为两段，明代因胡同内有一陈姓豆腐作坊称为“豆腐陈胡同”；清乾隆时东段称“豆腐池胡同”，西段因胡同内有一座清净寺，称“清净寺胡同”；光绪年间将“清净寺”改建为“宏恩观”，俗称“娘娘庙”。1947 年，胡同东段称“豆腐池胡同”，西段称“娘娘庙胡同”；1965 年整顿地名时，将“娘娘庙胡同”并入“豆腐池胡同”；文革期间一度改称“朝红胡同”，后复称“豆腐池胡同”。

1918 年，杨昌济被校长蔡元培聘为北京大学教授时，全家从湖南迁居至此。

1918 年 8 月，毛泽东第一次来到北京与蔡和森，此处成为第一个落脚点；

1918 年至 1920 年，杨昌济全家居住于此，

1920 年杨昌济去世后，全家返回湖南；

后一直作为民居保留至今。

1984 年被公布为区级文物保护单位。

3. 价值评估

杨昌济是中国伦理学家、教育家，为毛泽东学生时代的导师，是毛泽东思想、志向和抱负初步确立的直接引导者，杨昌济故居见证了杨昌济在北京大学任教期间的主要活动，对研究中国近代文化史及革命史具有重要的价值。

杨昌济在京期间一直居住于此院落，也是毛泽东青年时代首次到北京的第一处住所，具有较高的历史意义。

是学习历史文化，缅怀先贤，弘扬传统美德和优良传统的重要场所，是不可再生的文化遗产。

4. 文物环境分析

4.1 周边建筑环境

杨昌济故居地处什刹海历史保护区内，周边环境受城市建设发展影响较少，文物院落四周基本保留原有的历史人文环境，周边建筑以地方传统民居建筑为主，多为一层，其东侧现建有京城名医馆，为 2 层仿古建筑，与文物风貌尚协调。

4.2 道路交通环境

杨昌济故居南临豆腐池胡同，西为赵府街，北侧为王佐胡同，均为沥青路面。其中豆腐池胡同是杨昌济故居主要的对外道路，为人行道供小型机动车双向通行。

5. 真实性、完整性评估

5.1 文物院落

现存文物院落与早期院落位置及边界均未发生较大变化，构成院落的主要建筑尚存，院落真实性、完整性较好。

5.2 历史环境

文物现存环境与历史环境基本保持一致，周边建筑风貌尚可，胡同肌理及走向尚存，环境真实性、完整性较好。

6. 保护区划划定

6.1 划定说明

按照《中华人民共和国文物保护法》(2015)和《中华人民共和国文物保护法实施条例》(2003年)的有关规定，根据《北京市文物保护单位保护范围及建设控制地带管理规定》(2007)第3条，划定杨昌济故居的保护区划。

保护范围应在确保文物安全的前提下，以保护文物现状院落为主，结合现有院落建筑及围墙予以划定。

建设控制地带的划分，以保护文物周边历史环境为主，并使管理工作具有可操作性。考虑杨昌济故居位于《北京旧城25片历史文化保护区保护规划》（2002）什刹海地区、《北京旧城历史文化保护区保护和控制范围规划》（1999）III类建设控制地带及《北京城市总体规划(2016年—2035年)》的什刹海-南锣鼓巷文化精华区等多重区域之内，已能对其周边环境形成有效的管理保护，故不再对杨昌济故居周边单独划定建设控制地带，周边环境的控制应按照相关上位规划及本划定文本的相关规定执行。

6.2 保护区划四至边界

6.2.1 保护范围

四至范围：至杨昌济故居四周院墙，面积0.04公顷。

6.2.2 建设控制地带

沿用《北京旧城25片历史文化保护区保护规划》（2002）已划定的什刹海地区核心保护区。

6.3 保护区划坐标

所属区划	坐标点	X轴	Y轴
保护范围	A1	308524.800	503418.091
	A2	308524.947	503430.368
	A3	308490.799	503431.044
	A4	308490.494	503418.608

6.4 保护区划管理规定

6.4.1 保护区划统一管理规定

杨昌济故居保护区划公布后，应严格执行《中华人民共和国文物保护法》（2015）、《中华人民共和国文物保护法实施条例》（2003年）及《北京市文物保护单位保护范围及建设控制地带管理规定》（2007）等法律、法规。并应同时符合《北京城市总体规划(2016年—2035年)》等上位规划的相应管理规定。

6.4.2 保护范围管理规定

（1）不得人为破坏或干预文物院落现有格局环境，不得进行除保护工程之外的任何建设工程或爆破、钻探、挖掘等作业；

（2）一切保护及展示利用工程均应在考古或现状勘察或现状评估的基础上开展，经文物主管部门批准后方可实施；

（3）应消除一切火灾隐患，不得进行任何影响文物安全及其环境的行为及活动，如堆放易燃易爆物或危险品等；

（4）文物建筑的使用必须在确保文物安全的前提下进行，不得改变原有风貌及室内、外建筑装饰构件，已改变的应予以恢复，使用功能不合理的应限期整改；

（5）对文物建筑进行室内装修应按相关规定进行，必要时应进行文物影响评估；

（6）现有违规建筑应予以拆除，不具备拆除条件的，应制定拆除计划并限制使用以保证文物建筑安全。

6.4.3 建设控制地带管理规定

（1）根据《北京旧城25片历史文化保护区保护规划》（2002）什刹海地区核心保护区的管理要求：针对普通传统四合院，一般不拓宽街巷、胡同尺寸，允许零星、渐次地维修翻建，但限高3~6m（一或二层），严格限制容积率与建筑密度。所有翻建从体量组合到外观样式，必须遵照传统形制，允许内部改建。屋顶必须采用全坡屋顶，不准采用小坡檐或其他简化符号。色彩必须严格控制，除特许的公共性建筑外，外立面一律采用灰调为主的传统色彩。建筑内外装饰中应积极选用传统构件，以强化传统韵味。

（2）应同时满足《北京旧城历史文化保护区保护和控制范围规划》（1999）及《北京城市总体规划(2016年—2035年)》中的相关控制与管理要求。

（3）维持地带内现有胡同肌理，不得任意改变院落与胡同之间已有的空间关系。

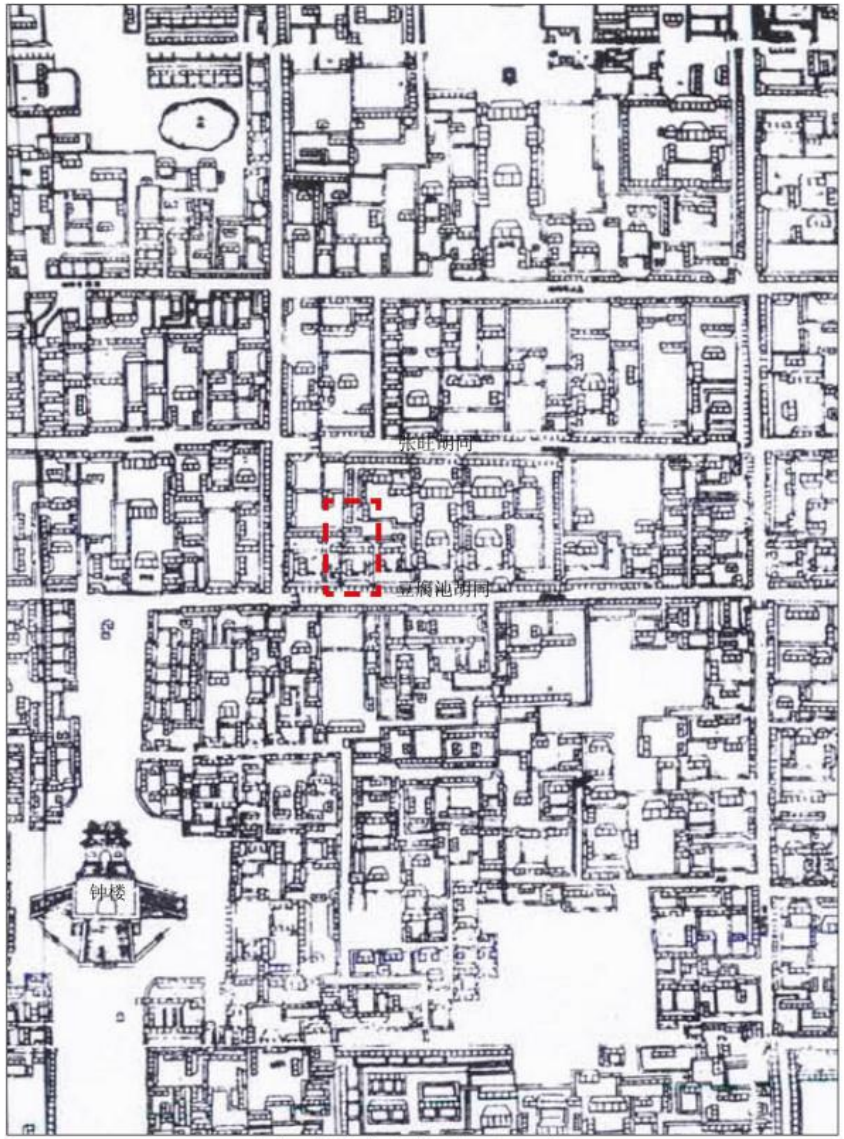
（4）建筑风貌应与文物本体相协调，不符合相关管理规定的建筑应予以整改，违规建设的建筑应予以拆除，不具备拆除条件的，应制定拆除计划并限制使用。

（5）开展相关建设活动应进行文物影响评估，并征得文物主管部门批准后方可进行。

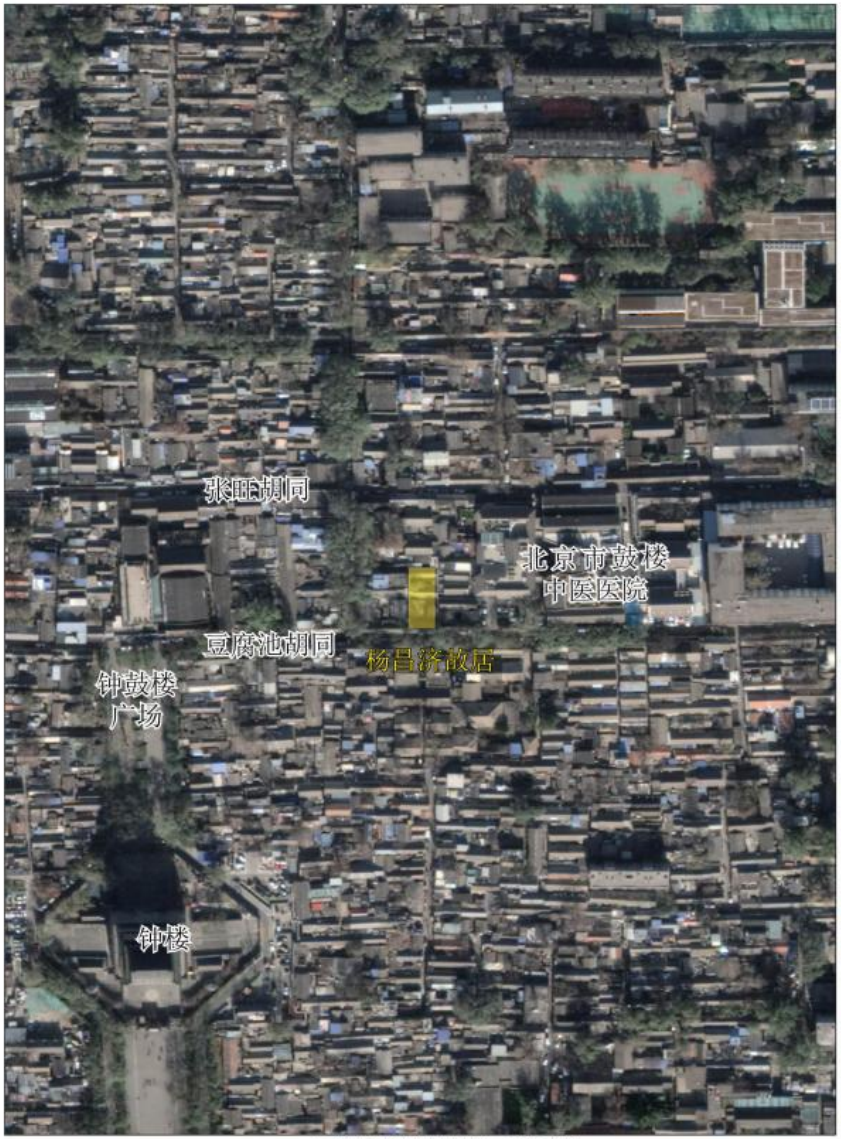
（6）不得进行可能影响文物安全及其环境的活动，对污染文物保护单位及其环境的设施，应当限期治理。

杨昌济故居保护区划

区位分析图



摘自《乾隆京城全图》（1750 年）



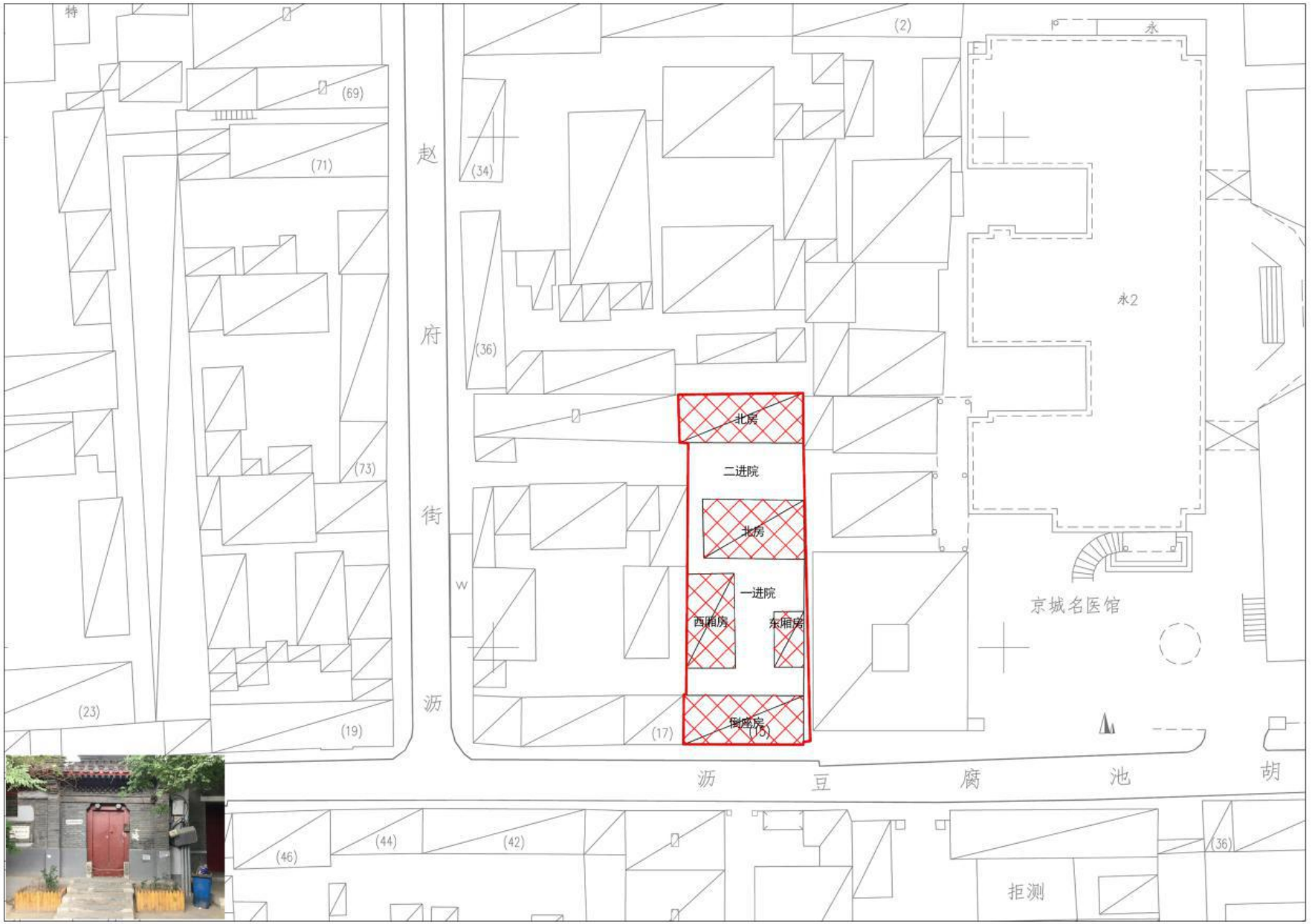
2020 年杨昌济故居周边建筑环境

北

01

杨昌济故居保护区划

文物本体分布图



北

0 5 10 30m

图例

文物建筑

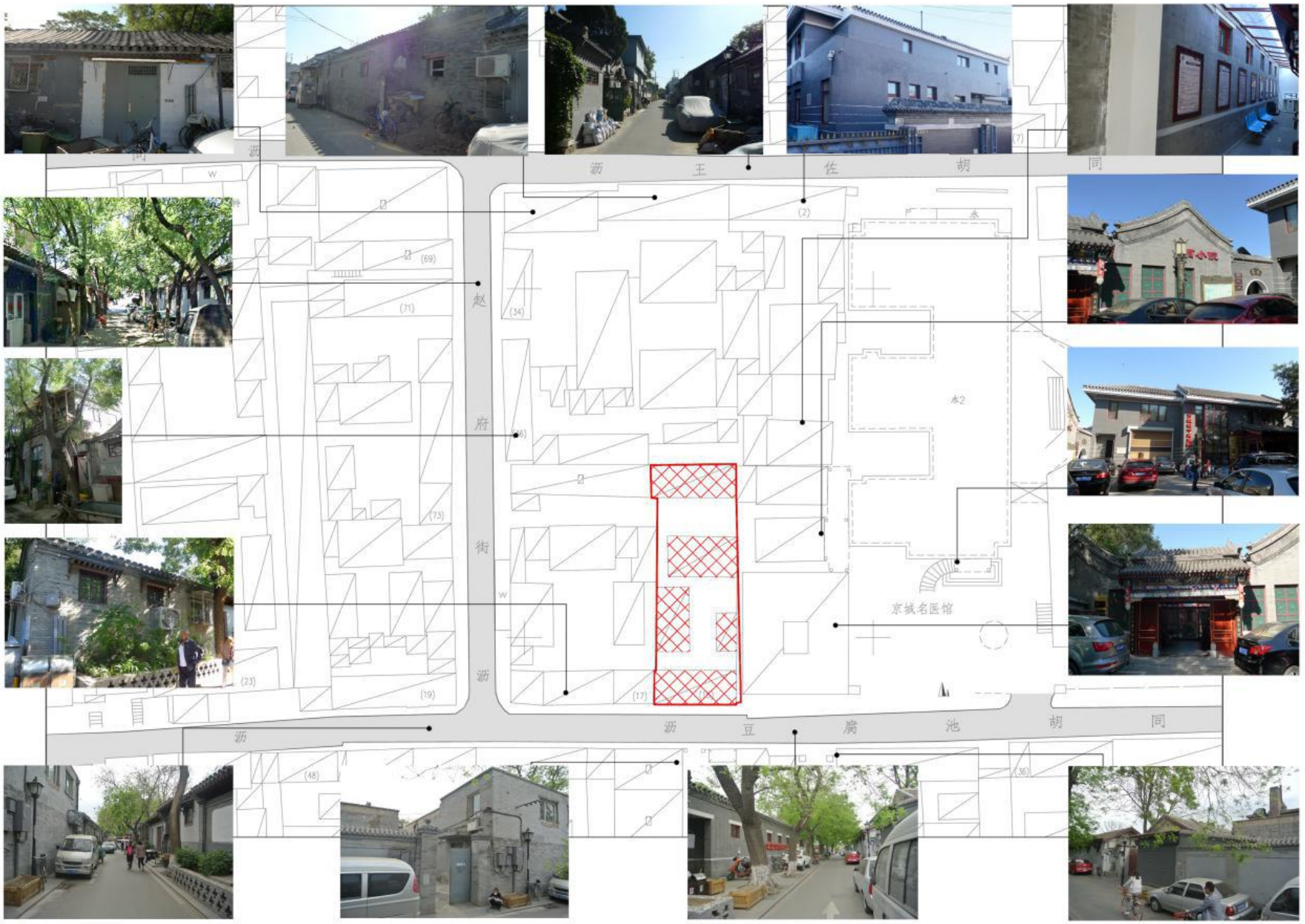
院落范围

02

北京建工建筑设计研究院

杨昌济故居保护区划

文物环境现状图

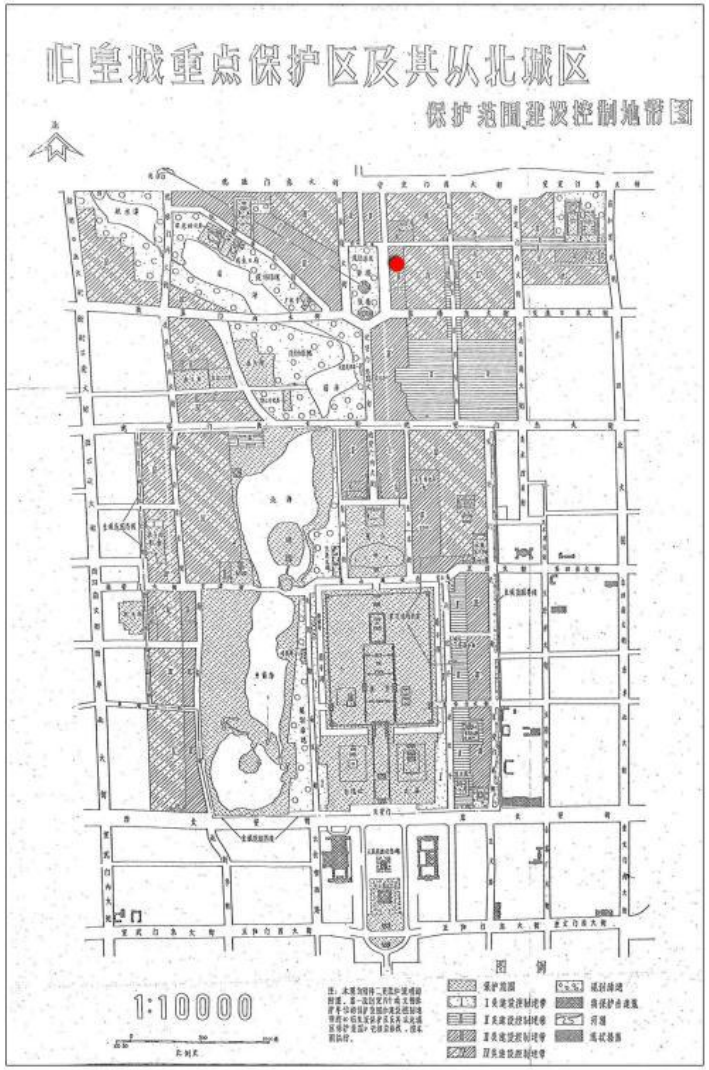


03

北京建工建筑设计研究院

杨昌济故居保护区划

现有保护区划及相关规划图



《旧皇城重点保护区及其以北城区保护范围建设控制地带》



《北京历史文化名城保护规划》中：什刹海地区历史保护区

图例

- 各级文物
- 传统四合院风貌区
- 核心保护区
- 建设控制区
- 水面
- 核心保护区边界
- 规划边界
- 道路及红线

杨昌济故居既位于《北京旧城历史文化保护区保护和控制范围规划》（1999）旧皇城重点保护区及其以北城区的规划绿地内，又属于《北京旧城25片历史文化保护区保护规划》（2002）什刹海地区的核心保护区。因杨昌济故居周边主要为传统的四合院落建筑环境，其地处旧皇城重点保护区及其以北城区的规划绿地内，就文物本体及周边环境保护而言已不具可操作性，故在建设控制地带的划定上，应充分保护杨昌济故居周边原有邻里关系的基础上，与《北京旧城25片历史文化保护区保护规划》管理规定相衔接，并以规定严格一方执行。

北

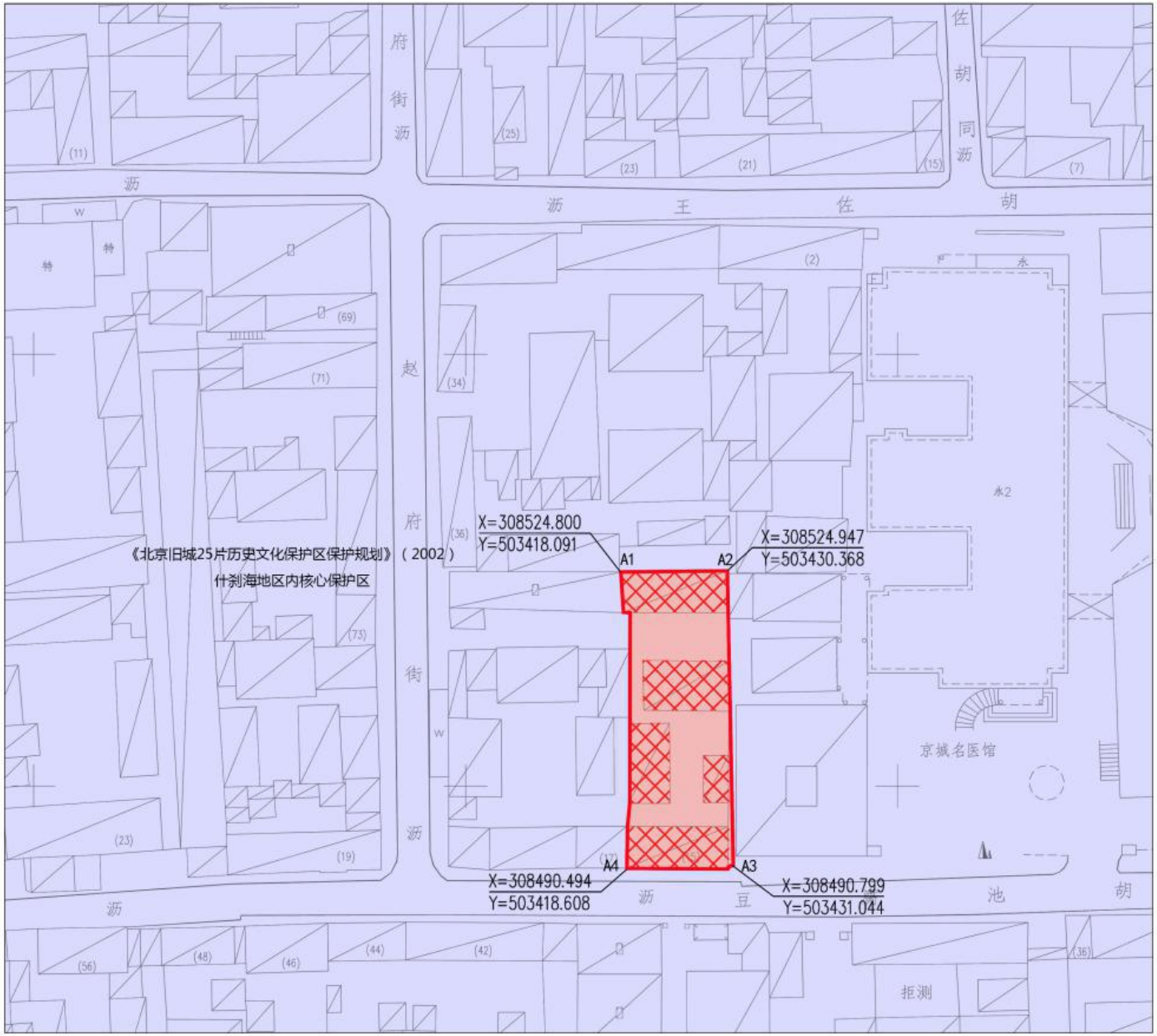
图例

文物位置

04

杨昌济故居保护区划

保护区划图



划定说明

按照《中华人民共和国文物保护法》（2015）和《中华人民共和国文物保护法实施条例》（2003 年）的有关规定，根据《北京市文物保护单位保护范围及建设控制地带管理规定》（2007）第 3 条，划定杨昌济故居的保护区划。

保护范围应在确保文物安全的前提下，以保护文物现状院落为主，结合现有院落建筑及围墙予以划定；

建设控制地带的划分，以保护文物周边历史环境为主，并使管理工作具有可操作性。考虑杨昌济故居位于《北京旧城 25 片历史文化保护区保护规划》(2002)什刹海地区、《北京旧城历史文化保护区保护和控制范围规划》（1999）III 类建设控制地带及《北京城市总体规划（2016 年—2035 年）》的什刹海－南锣鼓巷文化精华区等多重区域之内，已能对其周边环境形成有效的管理保护，故不再对杨昌济故居周边单独划定建设控制地带，周边环境的控制应按照相关上位规划及本划定文本的相关规定执行。

保护区划四至边界

1. 保护范围

四至范围：至杨昌济故居四周院墙。面积0. 04公顷。

2. 建设控制地带

沿用《北京旧城25片历史文化保护区保护规划》（2002）已划定的什刹海地区核心保护区。

北

0 5 10 20 30 50m

图例

- 文物建筑
- 保护范围
- 历史文化保护区核心保护区

05

北京建工建筑设计研究院

02—荣禄故宅

- 保护区划文本
- 历史格局分析图
- 文物本体分布图
- 文物环境现状图
- 相关规划图
- 保护区划图

旧宅院（荣禄宅）保护区划划定——文本

1. 项目概况

1.1 文物基本信息

公布名称：旧宅院（荣禄宅）

公布级别：东城区区级文物保护单位

公布时间：1986 年

公布类型：古建筑

公布年代：清代

公布地点：北京市东城区

1.2 地理位置及行政区属

旧宅院（荣禄宅）位于北京市东城区菊儿胡同 3 号、寿比胡同 6 号，地理坐标东经 116° 24’04.7″，北纬 39° 56’16.1″，海拔 40m。行政区属为交道口街道。

1.3 文物权属及使用性质

旧宅院（荣禄宅）权属单位包括国家安全生产监督管理局及私人，现部分由国家安全生产监督管理局作为管理办公场所，部分由私人作为居住场所使用。

1.4 文物简述

该院原为晚清时期荣禄父亲的故宅，荣禄即出生在此，以后荣禄迁到东厂胡同，此宅分割成多个院落出售，现已非原格局。院落原规模很大，大门开在菊儿胡同，东到胡同东口，西到胡同中部，北至寿比胡同。整个宅第曾分为三部分：西为西式楼房，中为花园，东为五进院落住宅，包括菊儿胡同 3 号、5 号、7 号和寿比胡同 6 号。现存西部两层西式楼房一栋，中间花园已全部拆除，改为新华社的宿舍楼，东部院落余四进院落，包括倒座、过厅、正房和祠堂。院落坐北朝南，占地面积 2900 平方米，其中：

一进院大门三间已封堵改为倒座房，硬山合瓦顶，北房三间，原为硬山灰筒瓦顶，现为平顶；

二进院正房五间，前有廊，各间带雀替，前出月台，三面有石阶。东、西厢房各三间，前吞廊，带雀替，均为硬山筒瓦顶。

北部为后两进院落，于寿比胡同 6 号辟门而入，前、后院均为北房五间，前有三间吞廊，带雀替，硬山筒瓦过垄脊屋面。最后一排北房东西有耳房各三间，西耳房西一间改为门。

宅院西式建筑已被单独列为东城区文物保护单位，名为“菊儿胡同 7 号近代建筑”。

2. 历史沿革

菊儿胡同明代属昭回、靖恭二坊，称局儿胡同。清代属镶黄旗，乾隆时称桔儿胡同，宣统时称菊儿胡同，民国后沿称，1965 年整顿地名时改称交道口南二条，“文化大革命”中一度改称大跃进路八条，后恢复原名，1979 年将小菊儿胡同并入，复称菊儿胡同。

文物院落为晚清时期荣禄父亲的故宅，1836 年，荣禄即出生在此。

后来，荣禄迁至东厂胡同居住，此宅被分割出售。

1986 年，被公布为区级文物保护单位。

3. 价值评估

荣禄是近代史上较具影响力的清朝重臣，他曾参与戊戌政变、己亥建储、庚子事变等晚清重大政治事件，在清朝统治集团中拥有举足轻重的地位，旧宅院（荣禄宅）是其生活场所的实物遗存，具有重要的历史研究价值；

现院落东部基本保存完整，形制规整，空间布局、建筑形制与建造工艺均承袭了传统四合院的基本特征，是传承、研究老北京四合院中大型宅院的重要实物资料；

院内现存砖雕、石雕、木雕等建筑构件外观精美、工艺精湛，一定程度上反映了当时的审美情趣和社会工艺发展水平。

4. 文物环境分析

4.1 周边建筑环境

旧宅院（荣禄宅）北侧临寿比胡同建有多个单层现代建筑民宅，其中部分为后期扩建的临时性用房；文物东侧紧邻北京市东城区劳动和社会保障局，其中最高建筑五层，为现代形式建筑。西侧故宅原中部花园区域现已建有两栋六层现代住宅建筑，故宅原有格局及历史环境均已发生较大的改变。

4.2 道路交通环境

旧宅院（荣禄宅）东临交道口南大街，西为南锣鼓巷，南临菊儿胡同胡同，北至寿比胡同。其中菊儿胡同是故宅对外主要联系道路，该道路东起交道口南大街，北与寿比胡同相通，宽 6 米，

为人行道供小型机动车双向通行，沥青路面。

5. 真实性、完整性评估

5.1 文物院落

现存文物院落与早期院落位置基本未变，院落已被分裂，边界、格局与院落的主要建筑构成均欠完整，真实性较好、完整性较差。

5.2 历史环境

文物现存环境与历史环境相差较大，周边建筑已非原貌，主要胡同的肌理及走向尚存，真实性及完整性一般。

6. 保护区划划定

6.1 划定说明

按照《中华人民共和国文物保护法》(2015）和《中华人民共和国文物保护法实施条例》(2003年）的有关规定，根据《北京市文物保护单位保护范围及建设控制地带管理规定》(2007）第3条，划定旧宅院（荣禄宅）的保护区划。

保护范围应在确保文物安全的前提下，以保护文物现状院落为主。由于旧宅院（荣禄宅）原院落整体格局已被改变，中部花园已无存，且与西侧文物建筑已分为两个独立的文物保护单位进行保护，故以东路院落围墙为边界予以划定，西侧菊儿胡同7号近代建筑的保护区划另行划定。

建设控制地带的划分，以保护文物周边历史环境为主，并使管理工作具有可操作性。因旧宅院（荣禄宅）既属于《北京旧城历史文化保护区保护和控制范围规划》（1999）Ⅳ类建设控制地带内，又属于《北京旧城25片历史文化保护区保护规划》（2002）中南锣鼓巷规划控制范围及菊儿胡同规划区域内，能对其周边环境形成有效的管理保护，故不再对旧宅院（荣禄宅）周边单独划定建设控制地带，周边环境的控制应按照相关上位规划及本划定文本的相关规定执行。

6.2 保护区划四至边界

6.2.1 保护范围

四至范围：至旧宅院（荣禄宅）现状院墙，面积0.27公顷。

6.2.2 建设控制地带

沿用《北京旧城25片历史文化保护区保护规划》（2002）中已划定的南锣鼓巷规划控制范围及菊儿胡同规划的保护、控制范围。

6.3 保护区划坐标

所属区划	坐标点	X轴	Y轴
保护范围	A8	308029.006	504290.829
	A9	308029.121	504294.223
	A10	308030.668	504294.715
	A11	308031.121	504300.829
	A12	308031.625	504329.363
	A13	308024.949	504329.583
	A14	308024.961	504336.062
	A15	308011.591	504336.614
	A16	308011.593	504336.155
	A17	308003.978	504336.212
	A18	307988.226	504336.314
	A19	307988.159	504329.849
	A20	307967.525	504330.022
	A21	307966.067	504295.882
	A22	307971.282	504295.823
	A23	307978.087	504291.739

6.4 保护区划管理规定

6.4.1 保护区划统一管理规定

旧宅院（荣禄宅）保护区划公布后，应严格执行《中华人民共和国文物保护法》(2015)、《中华人民共和国文物保护法实施条例》(2003年）及《北京市文物保护单位保护范围及建设控制地带管理规定》（2007）等法律、法规。并应同时符合《北京城市总体规划(2016年—2035年)》等上位规划的相应管理规定。

6.4.2 保护范围管理规定

（1）不得人为破坏或干预文物院落现有格局环境，不得进行除保护工程之外的任何建设工程或爆破、钻探、挖掘等作业；

（2）一切保护及展示利用工程均应在考古或现状勘察或现状评估的基础上开展，经文物主管部门批准后方可实施；

（3）应消除一切火灾隐患，不得进行任何影响文物安全及其环境的行为及活动，如堆放易燃易爆物或危险品等；

（4）文物建筑的使用必须在确保文物安全的前提下进行，不得改变原有风貌及室内、外建筑装饰构件，已改变的应予以恢复，使用功能不合理的应限期整改；

（5）对文物建筑进行室内装修应按相关规定进行，必要时应进行文物影响评估；

（6）现有违规建筑应予以拆除，不具备拆除条件的，应制定拆除计划并限制使用以保证文物建筑安全。

6.4.3 建设控制地带管理规定

（1）根据《北京旧城 25 片历史文化保护区保护规划》（2002）中南锣鼓巷规划控制范围及菊儿胡同规划的管理要求，旧宅院（荣禄宅）周边建筑，其中沿鼓楼大街一侧的控制区，建筑限高四层（檐口 12 米，屋脊 15 米）至五层（檐口 15 米，屋脊 18 米），其南侧沿核心区一侧限高三层（檐口 9 米，屋脊 12 米）。

（2）维持地带内现有胡同肌理，不得任意改变胡同宽度及院落与胡同之间已有的空间关系。

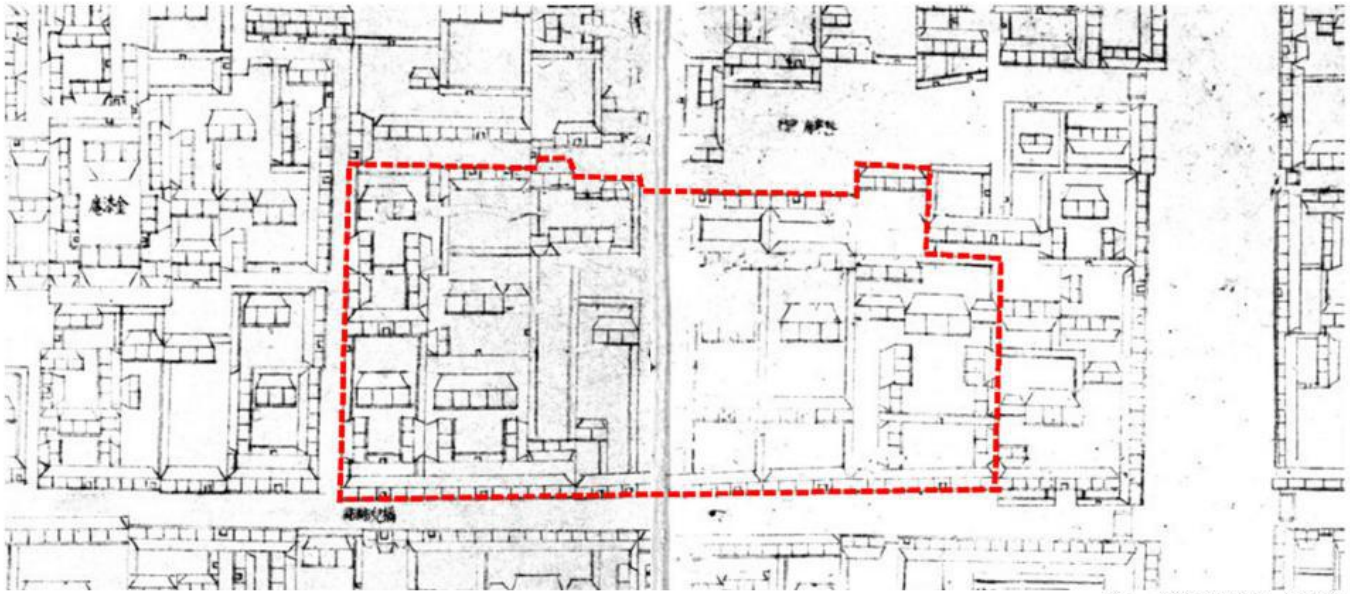
（3）建筑风貌应与文物本体相协调，不符合相关管理规定的建筑应予以整改，违规建设的建筑应予以拆除，不具备拆除条件的，应制定拆除计划并限制使用。

（4）开展相关建设活动应进行文物影响评估，并征得文物主管部门批准后方可进行。

（5）不得进行可能影响文物安全及其环境的活动，对污染文物保护单位及其环境的设施，应当限期治理。

旧宅院（荣禄宅）及菊儿胡同 7 号建筑保护区划

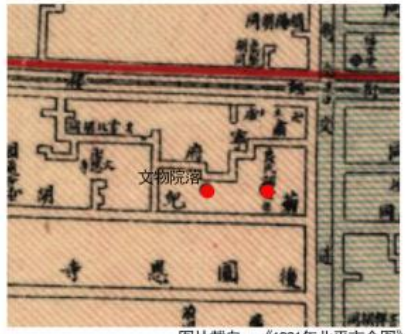
历史格局分析图



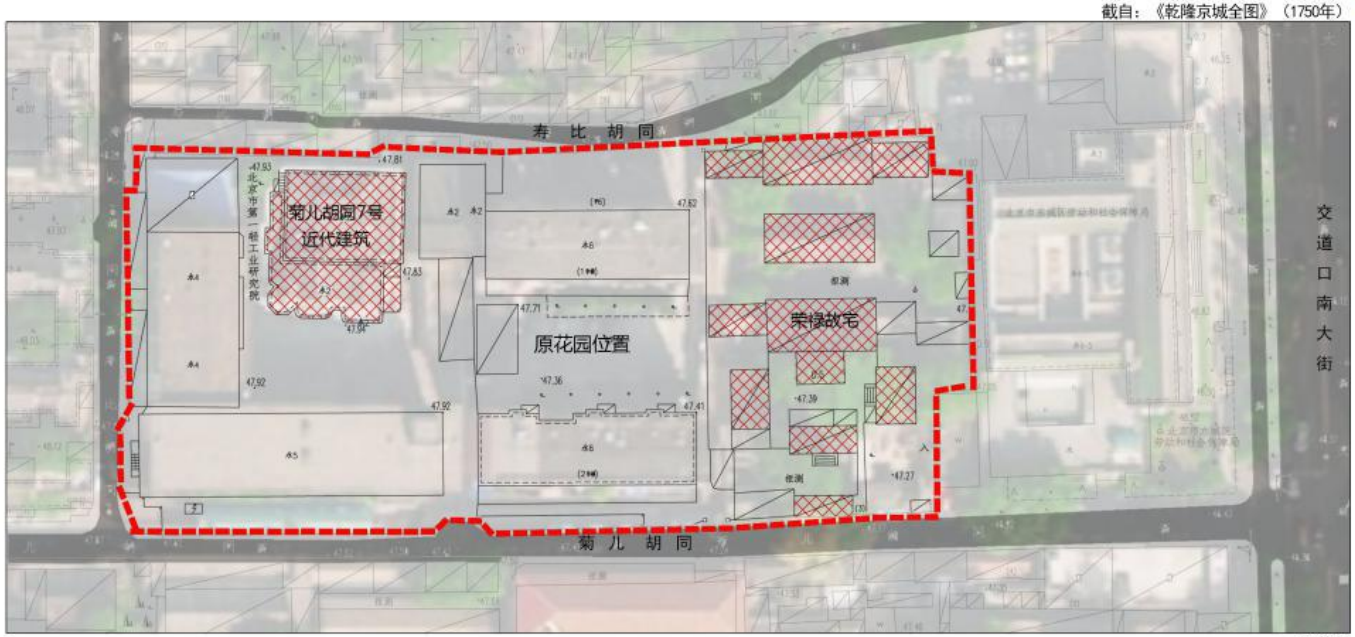
截自：《乾隆京城全图》（1750年）



图片截自：《京城首善全图》



图片截自：《1921年北平市全图》



现状图



荣禄宅及菊儿胡同7号建筑原为晚清时期荣禄父亲的故宅，1836年，荣禄即出生在此。

院落坐北朝南，占地面积2900平方米。

整个宅第曾分为三部分：西为西式楼房，中为花园，东为五进院落住宅，包括菊儿胡同3号、5号、7号和寿比胡同6号。现存西部两层西式楼房一栋，中间花园已全部拆除，改为新华社的宿舍楼，东部院落余四进院落，包括倒座、过厅、正房和祠堂。

宅院西式建筑已被单独列为东城区文物保护单位，名为“菊儿胡同7号近代建筑”。

北

0 5 10 20m

图例

- 文物建筑
- 推测原院落范围
- 交通道路

01

北京建工建筑设计研究院

旧宅院（荣禄宅）及菊儿胡同 7 号建筑保护区划

文物本体分布图


四进院院门


四进院西耳房


四进院北房


菊儿胡同7号近代建筑


四进院东耳房


三进院北房


二进院西厢房


二进院正房


一进院北房


一进院倒座房


一进院倒座房


二进院东厢房

菊儿胡同7号
近代建筑

阳门 西耳房 北房 东耳房
四进院
北房
三进院
正房
西厢房 二进院 荣禄故宅 东厢房
北房
进院
倒座房

北

0 5 10 20m

图例

文物建筑

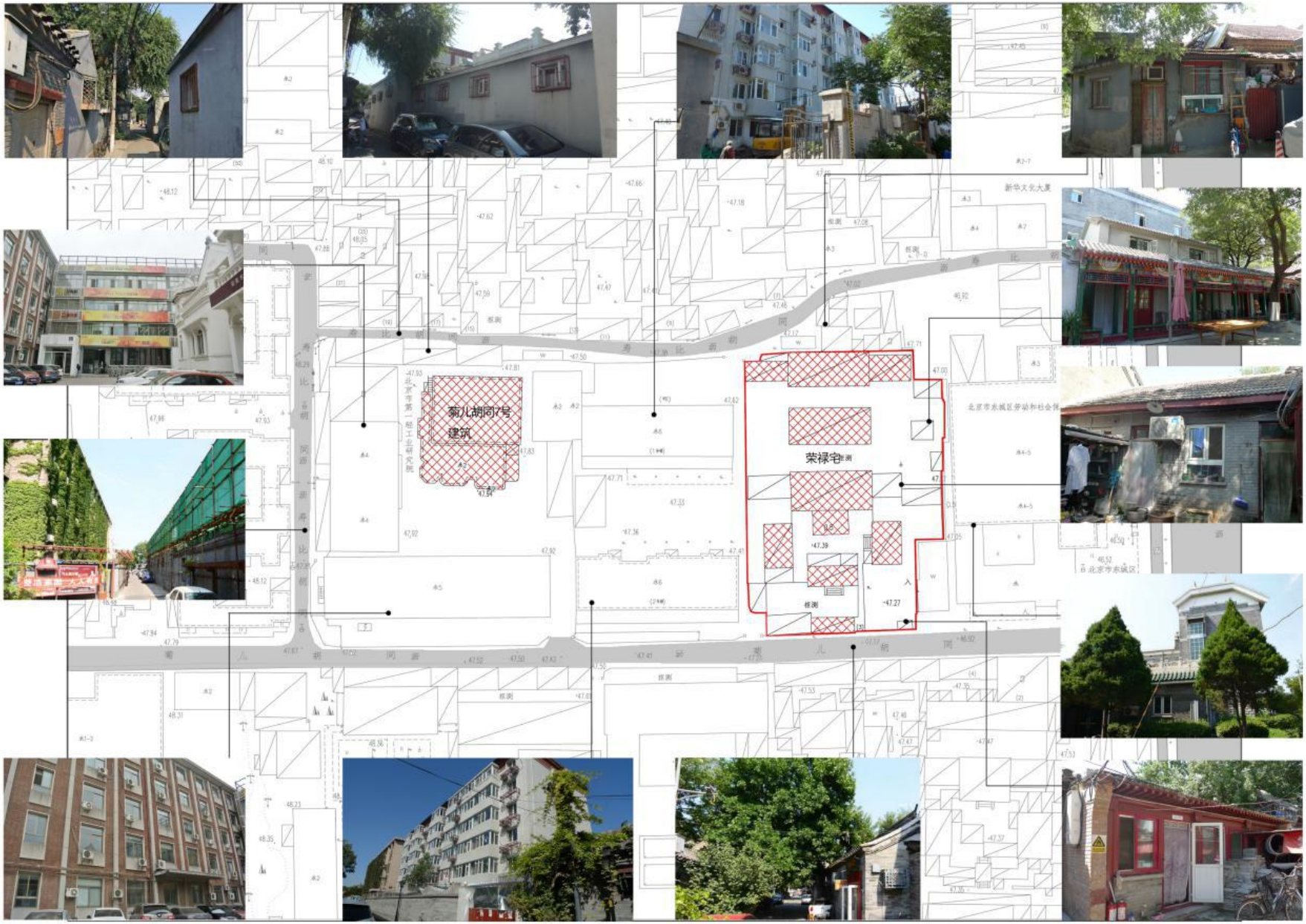
现有院落范围

02

北京建工建筑设计研究院

旧宅院（荣禄宅）及菊儿胡同 7 号建筑保护区划

文物环境现状图



北

0 5 10 20m

图例

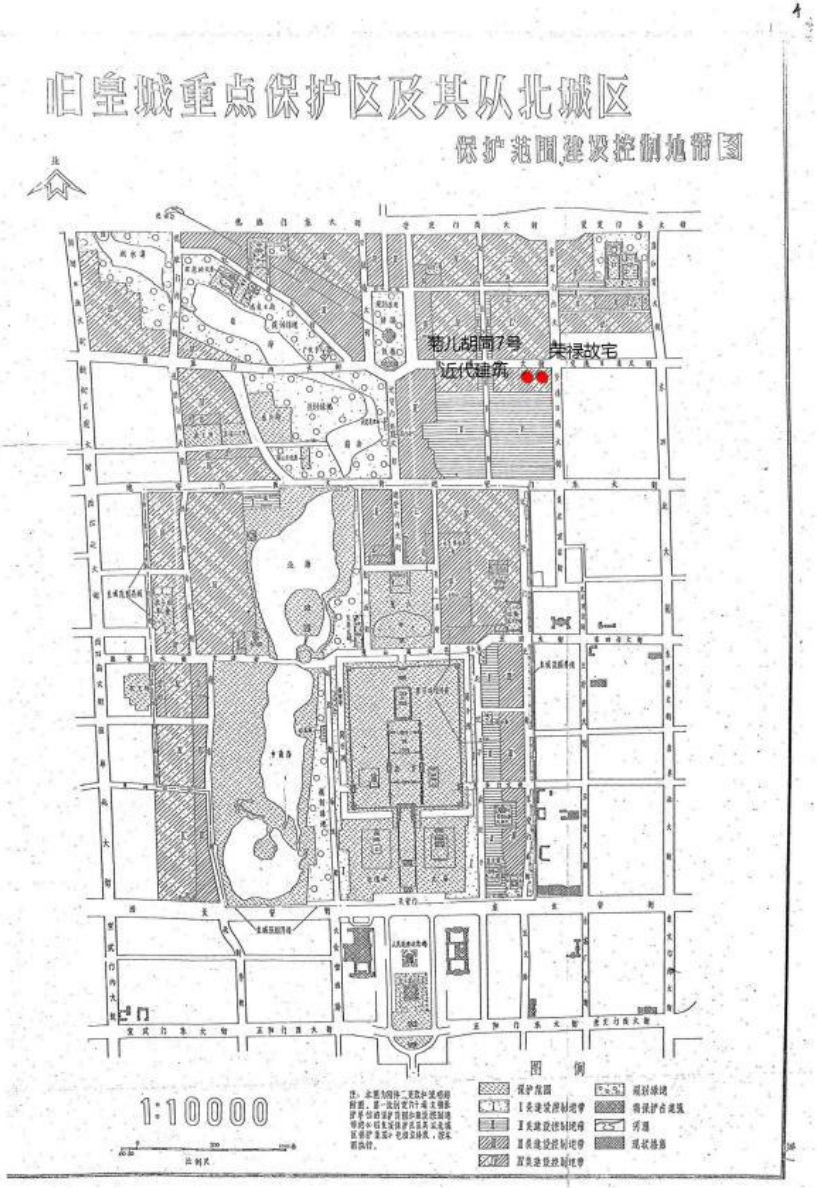
- 文物建筑
- 现有院落范围
- 交通道路

03

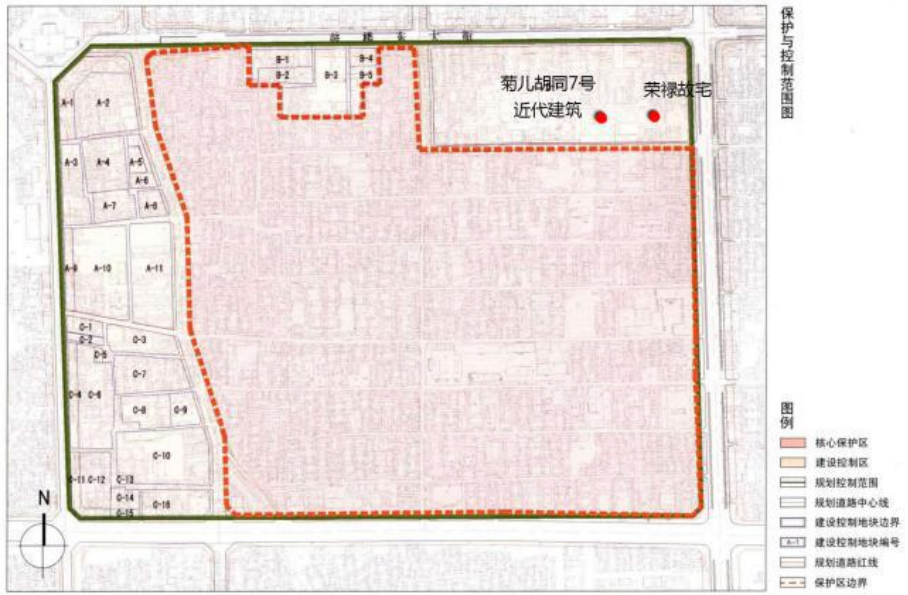
北京建工建筑设计研究院

旧宅院（荣禄宅）及菊儿胡同 7 号建筑保护区划

现有保护区划及相关规划图



《旧皇城重点保护区及其以北城区保护范围建设控制地带》



《北京旧城 25 片历史文化保护区保护规划》（2002）中南锣鼓巷保护区

荣禄故宅其既属于《北京旧城历史文化保护区保护和控制范围规划》（1999）Ⅳ类建设控制地带内，又属于《北京旧城 25 片历史文化保护区保护规划》（2002）中南锣鼓巷规划控制范围及菊儿胡同规划内，已实现对文物周边建筑环境的管理控制，故不再单独划定荣禄故宅的建设控制地带，保护范围外的文物环境以上述两规划严格一方执行。

北

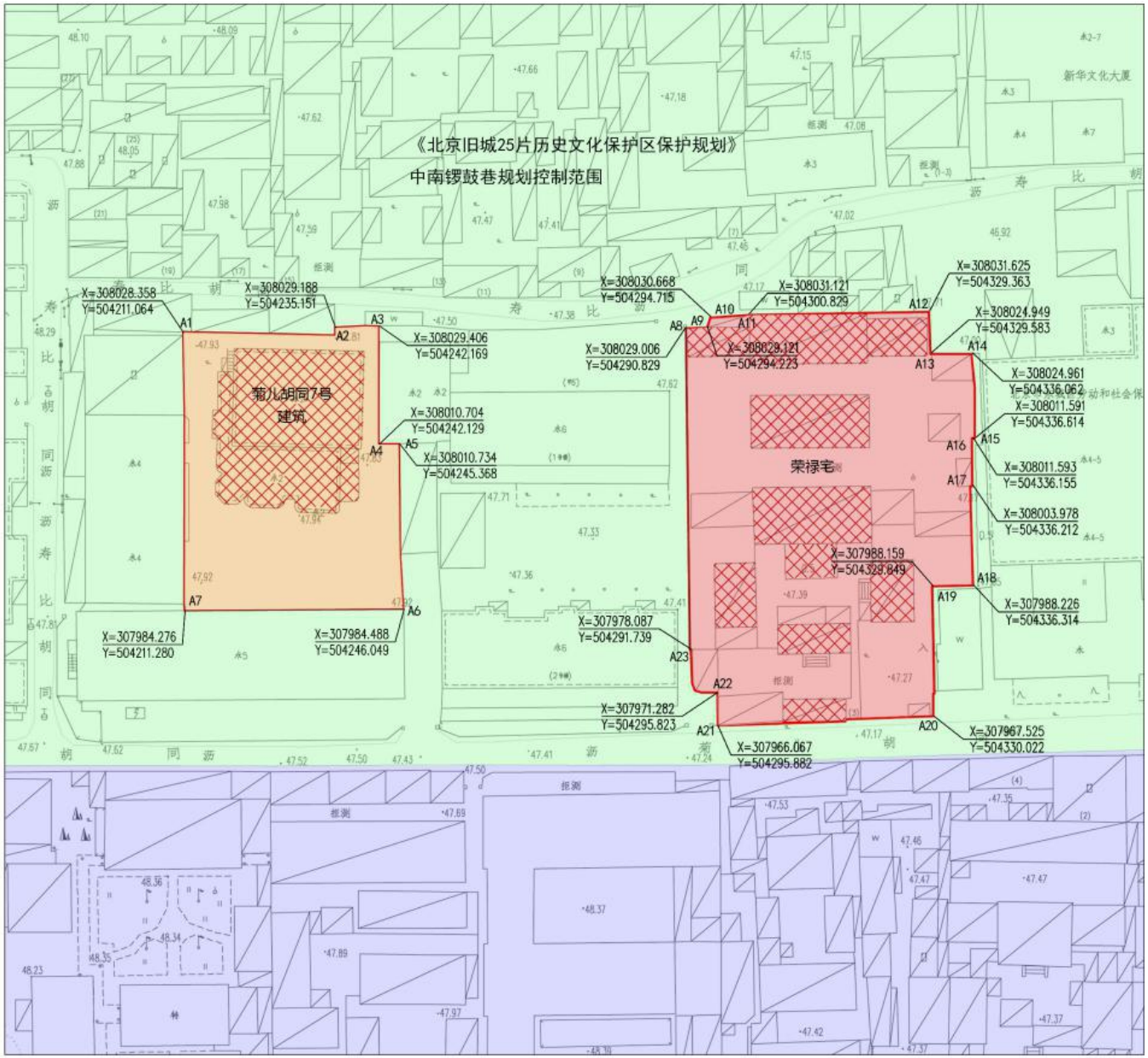
图例

文物位置

04

旧宅院（荣禄宅）及菊儿胡同7号建筑保护区划

保护区划图



划定说明：

按照《中华人民共和国文物保护法》（2015）和《中华人民共和国文物保护法实施条例》（2003年）的有关规定，根据《北京市文物保护单位保护范围及建设控制地带管理规定》（2007）第3条，划定旧宅院（荣禄宅）的保护区划。

保护范围应在确保文物安全的前提下，以保护文物现状院落为主。由于旧宅院（荣禄宅）原院落整体格局已被改变，中部花园已无存，且与西侧文物建筑已分为两个独立的文物保护单位进行保护，故以东路院落围墙为边界予以划定，西侧菊儿胡同7号近代建筑的保护区划另行划定。

建设控制地带的划分，以保护文物周边历史环境为主，并使管理工作具有可操作性。因旧宅院（荣禄宅）既属于《北京旧城历史文化保护区保护和控制范围规划》（1999）Ⅳ类建设控制地带内，又属于《北京旧城25片历史文化保护区保护规划》（2002）中南锣鼓巷规划控制范围及菊儿胡同规划区域内，能对其周边环境形成有效的管理保护，故不再对旧宅院（荣禄宅）周边单独划定建设控制地带，周边环境的控制应按照相关上位规划及本划定文本的相关规定执行。

保护区划四至边界

（1）荣禄故宅保护区划

保护范围四至范围：至旧宅院（荣禄宅）现状院墙，面积0.27公顷。建设控制地点：沿用《北京旧城25片历史文化保护区保护规划》（2002）中已划定的南锣鼓巷规划控制范围及菊儿胡同规划的保护、控制范围。

（2）菊儿胡同7号建筑保护区划

保护范围四至范围：至文物建筑周边办公建筑外墙线及其延长线，面积0.15公顷。建设控制地带：沿用《北京旧城25片历史文化保护区保护规划》（2002）中已划定的南锣鼓巷规划控制范围及菊儿胡同规划的保护、控制范围。

北

0 5 10 15m

图例

- 文物建筑
- 保护范围
- 历史文化保护区核心保护区
- 历史文化保护区建设控制区
- 其他保护范围

05

北京建工建筑设计研究院

03—菊儿胡同 7 号近代建筑

- 保护区划文本
- 历史格局分析图
- 文物本体分布图
- 文物环境现状图
- 相关规划图
- 保护区划图

菊儿胡同 7 号建筑保护区划划定——文本

1. 项目概况

1.1 文物基本信息

公布名称：菊儿胡同 7 号建筑

公布级别：东城区区级文物保护单位

公布时间：2009 年

公布类型：近现代重要史迹及代表性建筑

公布年代：民国

公布地点：北京市东城区

1.2 地理位置及行政区属

菊儿胡同 7 号近代建筑位于北京市东城区菊儿胡同 7 号，地理坐标东经 116° 24'01.8″，北纬 39° 56'16.8″，海拔 40m。行政区属为交道口街道。

1.3 文物权属及使用性质

菊儿胡同 7 号建筑权属单位为北京市轻工业局现由童趣出版有限公司作为管理办公及展示场所使用。

1.4 文物简述

该文物建筑原为清末北洋大臣荣禄故宅的西路主要建筑，曾为阿富汗大使馆使用，文物建筑坐北朝南，占地面积 590 平方米，楼体平面呈不规则形，西部屋顶为类八角攒尖顶。檐口高 9 米，面阔 23 米，进深 25 米。砖木结构，地上二层，带半地下室。屋顶形式多样化，局部各不相同，大部分为坡顶类，上覆灰梗瓦、鱼鳞石片、方石片、少量筒瓦等，因局部而不同；带老虎窗，北侧顶部带女儿墙，围以西式宝瓶栏杆。外墙面抹白灰。外立面柱式为圆形，水泥材质，混合式；开拱券形大门、尖券和圆券木窗。南立面二层出两处阳台，一层东南角出露台，带西式宝瓶栏杆。一层内柱为仿科林斯式，木楼梯，室内地面一层以民国花砖为主，二层为木地板。

2. 历史沿革

菊儿胡同明代属昭回、靖恭二坊，称局儿胡同。清代属镶黄旗，乾隆时称桔儿胡同，宣统时称菊儿胡同，民国后沿称，1965 年整顿地名时改称交道口南二条，“文化大革命”中一度改称大跃进路八条，后恢复原名，1979 年将小菊儿胡同并入，复称菊儿胡同。

菊儿胡同 7 号建筑始建于清末民初，原为荣禄故宅的主要建筑之一；当时家宅很大，3 号院是祠堂，5 号院是住宅，7 号院是花园。后来，荣禄迁至东厂胡同居住，此宅被分割出售；

菊儿胡同 7 号建筑曾作过阿富汗大使馆；

后先后由北京一轻研究所、北京市轻工业局、童趣出版有限公司管理；

现作为荣美术馆使用；

2009 年，被公布为区级文物保护单位。

3. 价值评估

荣禄是近代史上较具影响力的清朝重臣，他曾参与戊戌政变、己亥建储、庚子事变等晚清重大政治事件，在清朝统治集团中拥有举足轻重的地位，菊儿胡同 7 号建筑是见证其生活的实物遗存，具有重要的历史研究价值；

在官宦宅第中建有近代欧式建筑的情况较为罕见，该文物建筑外观设计精美，结构坚固，保存完整，为典型的折衷主义风格，其以砖石结构为主，在建筑细节上采取采取攒尖式屋顶、西方式券窗、宝瓶栏杆样式等，具有较高的艺术价值，是特定历史时期中外建筑艺术的缩影。

4. 文物环境分析

4.1 周边建筑环境

文物建筑现位于北京市一轻研究院内，周边主要为该研究院的办公用房，其中西侧及南侧分别建有一栋四层和一栋五层的现代办公建筑；东侧原为荣禄故宅中部花园区域，现已建为两栋六层现代住宅建筑，文物周边历史环境均已改变。

4.2 道路交通环境

文物建筑东临交道口南大街，西为南锣鼓巷，南临菊儿胡同胡同，北至寿比胡同。其中菊儿胡同是故宅对外主要联系道路，该道路东起交道口南大街，北与寿比胡同相通，宽 6 米，为人行道供小型机动车双向通行，沥青路面，通行能力一般。

5. 真实性、完整性评估

5.1 文物院落

现存文物院落位置基本未变，但院落已被分裂，边界辨识度不高，格局欠完整，构成院落的主要建筑尚存，真实性、完整性较差。

5.2 历史环境

文物现存环境与历史环境相差较大，周边建筑已非原貌，主要胡同的肌理及走向尚存，真实性及完整性一般。

6. 保护区划划定

6.1 划定说明

按照《中华人民共和国文物保护法》(2015)和《中华人民共和国文物保护法实施条例》(2003年)的有关规定，根据《北京市文物保护单位保护范围及建设控制地带管理规定》(2007)第3条，划定菊儿胡同7号建筑的保护区划。

保护范围应在确保文物安全的前提下，以保护文物现状院落为主。由于菊儿胡同7号建筑原院落整体格局已被改变，中部花园已无存，且与东侧文物建筑已分为两个独立的文物保护单位进行保护，故以周边建筑外墙为边界予以划定，东侧旧宅院（荣禄宅）的保护区划另行划定。

建设控制地带的划分，以保护文物周边历史环境为主，并使管理工作具有可操作性。因菊儿胡同7号建筑既属于《北京旧城历史文化保护区保护和控制范围规划》（1999）Ⅳ类建设控制地带内，又属于《北京旧城25片历史文化保护区保护规划》（2002）中南锣鼓巷规划控制范围及菊儿胡同规划区域内，能对其周边环境形成有效的管理保护，故不再对菊儿胡同7号建筑周边单独划定建设控制地带，周边环境的控制应按照相关上位规划及本划定文本的相关规定执行。

6.2 保护区划四至边界

6.2.1 保护范围

四至范围：至文物建筑周边办公建筑外墙线及其延长线，面积0.15公顷。

6.2.2 建设控制地带

沿用《北京旧城25片历史文化保护区保护规划》（2002）中已划定的南锣鼓巷规划控制范围及菊儿胡同规划的保护、控制范围。

6.3 保护区划坐标

所属区划	坐标点	X轴	Y轴
保护范围	A1	308028.358	504211.064
	A2	308029.188	504235.151
	A3	308029.406	504242.169
	A4	308010.704	504242.129
	A5	308010.734	504245.369
	A6	307984.488	504246.049
	A7	307984.276	504211.280

6.4 保护区划管理规定

6.4.1 保护区划统一管理规定

菊儿胡同7号建筑保护区划公布后，应严格执行《中华人民共和国文物保护法》(2015)、《中华人民共和国文物保护法实施条例》(2003年)及《北京市文物保护单位保护范围及建设控制地带管理规定》(2007)等法律、法规。并应同时符合《北京城市总体规划(2016年—2035年)》等上位规划的相应管理规定。

6.4.2 保护范围管理规定

(1)不得人为破坏或干预文物院落现有格局环境，不得进行除保护工程之外的任何建设工程或爆破、钻探、挖掘等作业；

(2)一切保护及展示利用工程均应在考古或现状勘察或现状评估的基础上开展，经文物主管部门批准后方可实施；

(3)应消除一切火灾隐患，不得进行任何影响文物安全及其环境的行为及活动，如堆放易燃易爆物或危险品等；

(4)文物建筑的使用必须在确保文物安全的前提下进行，不得改变原有风貌及室内、外建筑装饰构件，已改变的应予以恢复，使用功能不合理的应限期整改；

(5)对文物建筑进行室内装修应按相关规定进行，必要时应进行文物影响评估。

6.4.3 建设控制地带管理规定

(1)根据《北京旧城25片历史文化保护区保护规划》(2002)中南锣鼓巷规划控制范围及菊儿胡同规划的管理要求，菊儿胡同7号建筑周边环境，其中沿鼓楼大街一侧的控制区，建筑限高四层(檐口12米，屋脊15米)至五层(檐口15米，屋脊18米)，其南侧沿核心区一侧限高三层(檐口9米，屋脊12米)。

(2)维持地带内现有胡同肌理，不得任意改变胡同宽度及院落与胡同之间已有的空间关系。

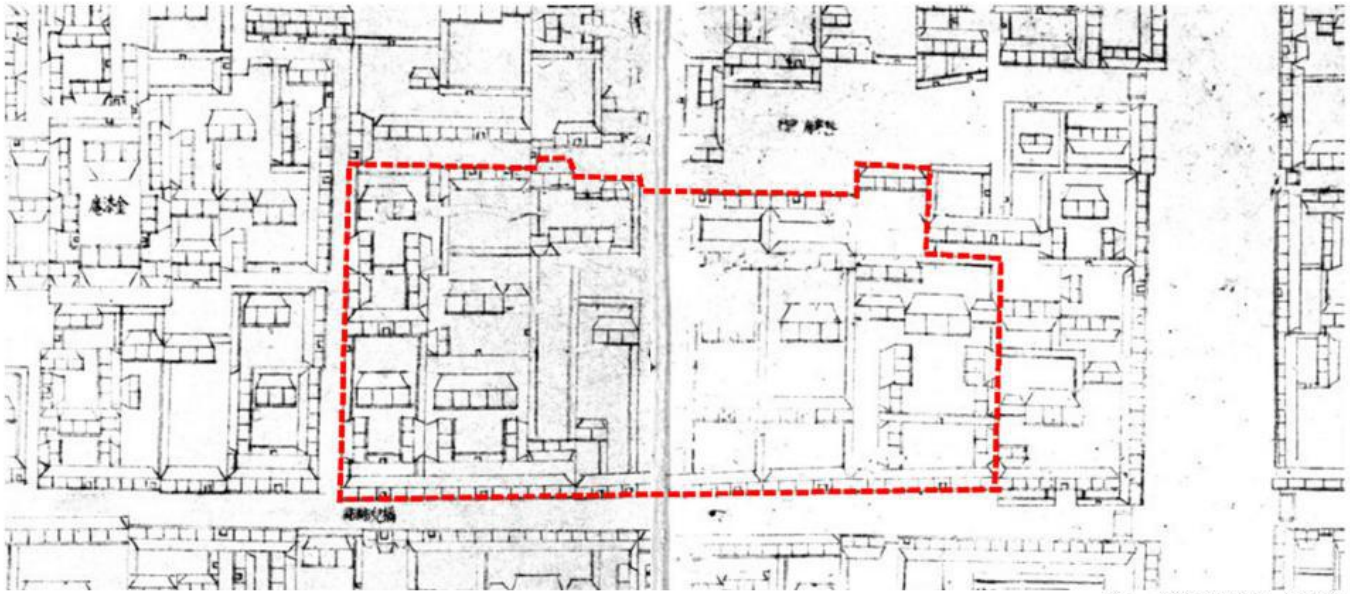
(3)建筑风貌应与文物本体相协调，不符合相关管理规定的建筑应予以整改，违规建设的建筑应予以拆除，不具备拆除条件的，应制定拆除计划并限制使用。

(4)开展相关建设活动应进行文物影响评估，并征得文物主管部门批准后方可进行。

(5)不得进行可能影响文物安全及其环境的活动，对污染文物保护单位及其环境的设施，应当限期治理。

旧宅院（荣禄宅）及菊儿胡同 7 号建筑保护区划

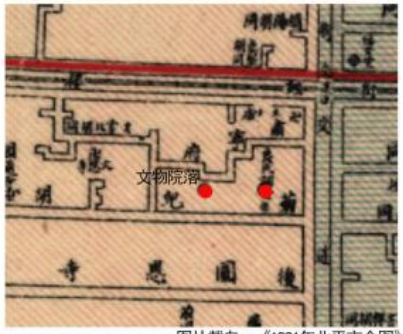
历史格局分析图



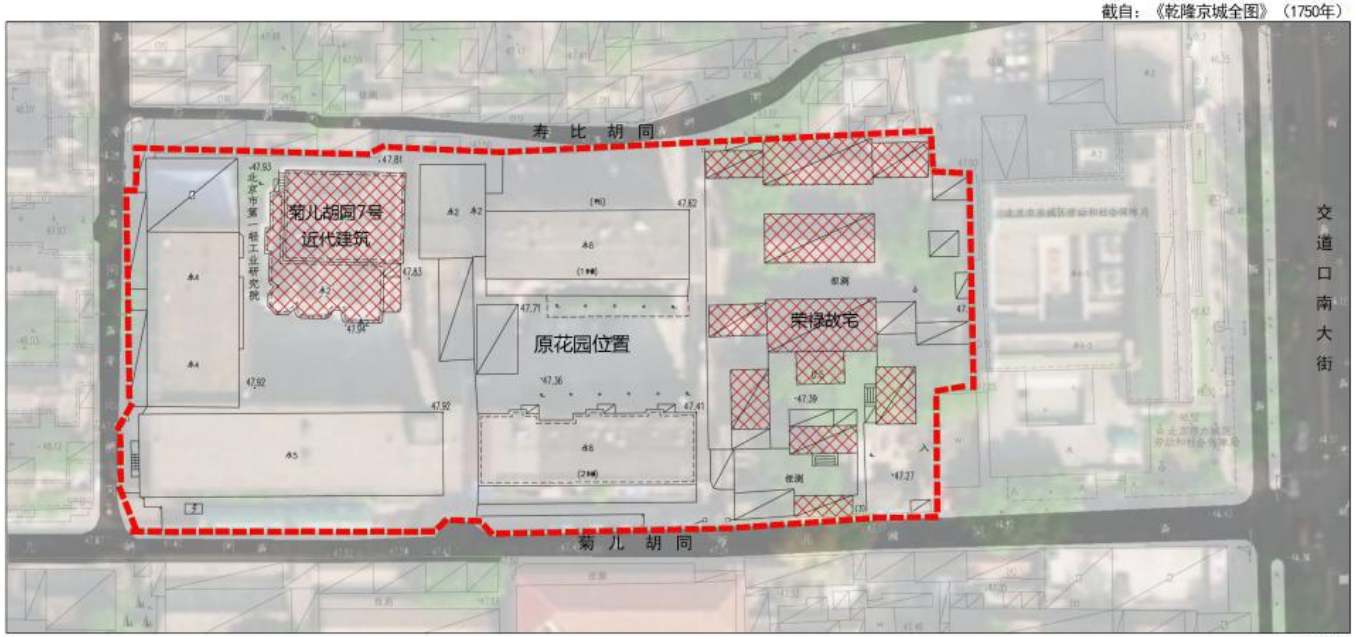
截自：《乾隆京城全图》（1750年）



图片截自：《京城首善全图》



图片截自：《1921年北平市全图》



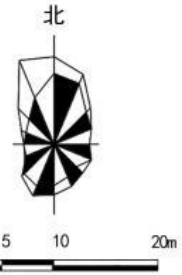
现状图



菊儿胡同7号建筑原为清末北洋大臣荣禄故宅的西路主要建筑，曾为阿富汗大使馆使用。现被单独评为东城区文物保护单位。

文物建筑坐北朝南，占地面积590平方米，楼体平面呈不规则形，西部屋顶为类八角攒尖顶。檐口高9米，面阔23米，进深25 米。

菊儿胡同7号建筑始建于清末民初，原为荣禄故宅的主要建筑之一。当时家宅很大，3号院是祠堂，5号院是住宅，7号院是花园。后来，荣禄迁至东厂胡同居住，此宅被分割出售，现作为荣美术馆使用。



图例

- 文物建筑
- 推测原院落范围
- 交通道路

01

北京建工建筑设计研究院

旧宅院（荣禄宅）及菊儿胡同 7 号建筑保护区划

文物本体分布图


四进院院门


四进院西耳房


四进院北房


菊儿胡同7号近代建筑


四进院东耳房


三进院北房


二进院西厢房


二进院正房


一进院北房


一进院倒座房


一进院倒座房


二进院东厢房

菊儿胡同7号
近代建筑

阳门 西耳房 北房 东耳房
四进院
北房
三进院
正房
西厢房 二进院 荣禄故宅 东厢房
北房
进院
倒座房

北

0 5 10 20m

图例

文物建筑

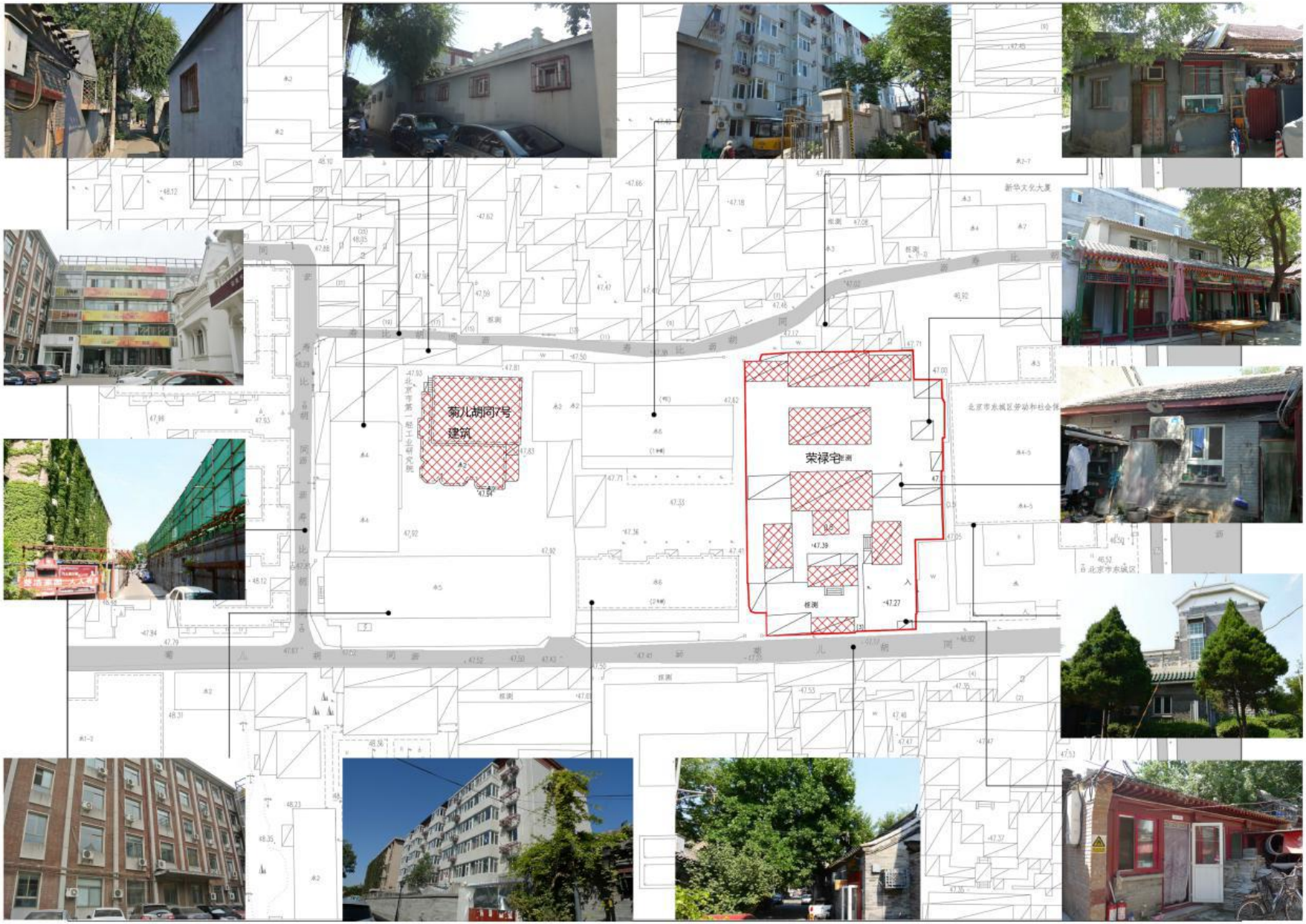
现有院落范围

02

北京建工建筑设计研究院

旧宅院（荣禄宅）及菊儿胡同 7 号建筑保护区划

文物环境现状图



北

0 5 10 20m

图例

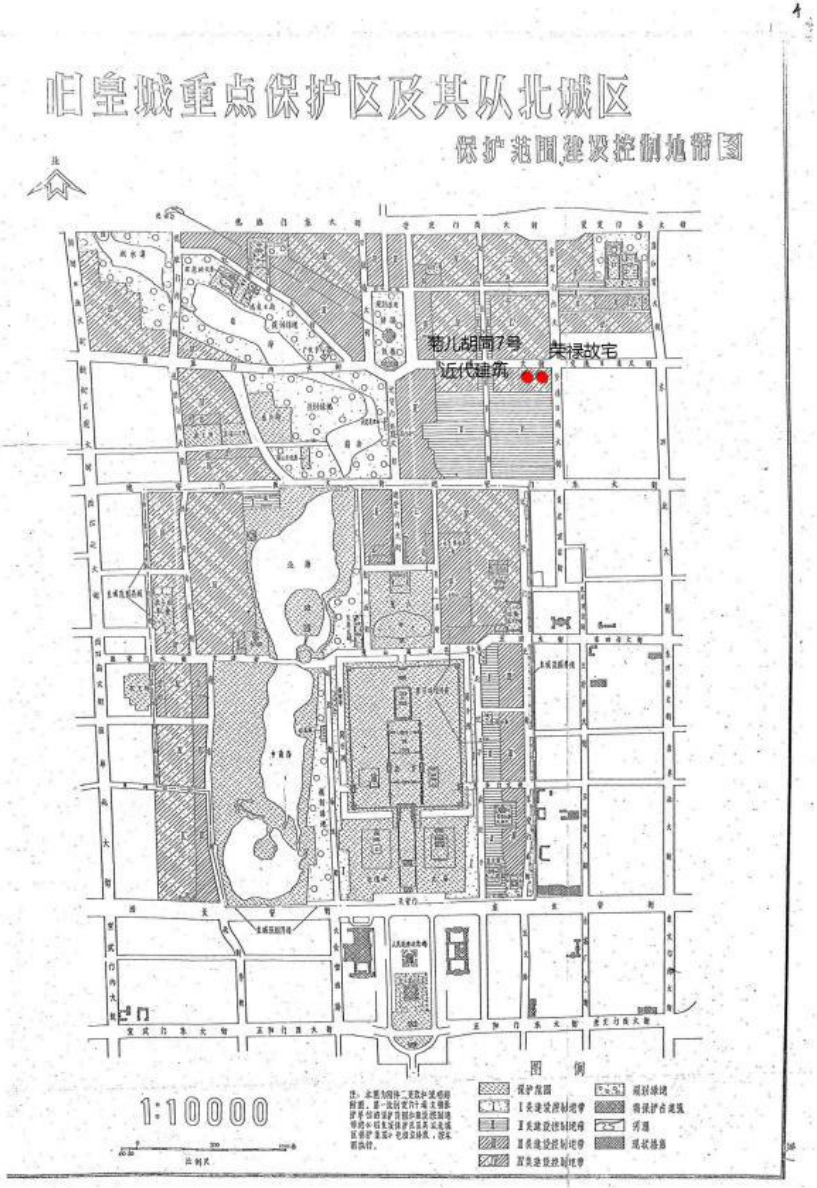
- 文物建筑
- 现有院落范围
- 交通道路

03

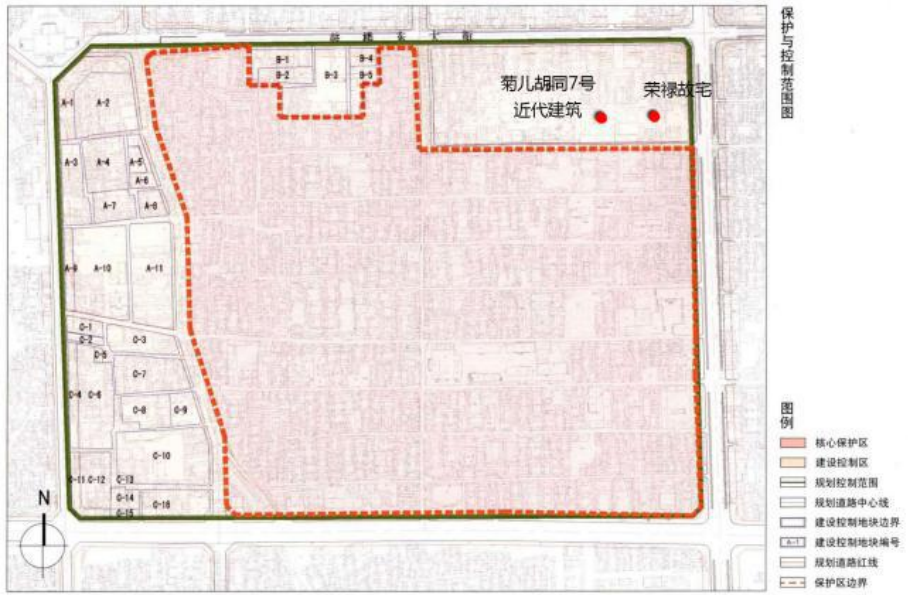
北京建工建筑设计研究院

旧宅院（荣禄宅）及菊儿胡同 7 号建筑保护区划

现有保护区划及相关规划图



《旧皇城重点保护区及其以北城区保护范围建设控制地带》



《北京旧城 25 片历史文化保护区保护规划》（2002）中南锣鼓巷保护区

荣禄故宅其既属于《北京旧城历史文化保护区保护和控制范围规划》（1999）Ⅳ类建设控制地带内，又属于《北京旧城 25 片历史文化保护区保护规划》（2002）中南锣鼓巷规划控制范围及菊儿胡同规划内，已实现对文物周边建筑环境的管理控制，故不再单独划定荣禄故宅的建设控制地带，保护范围外的文物环境以上述两规划严格一方执行。

北

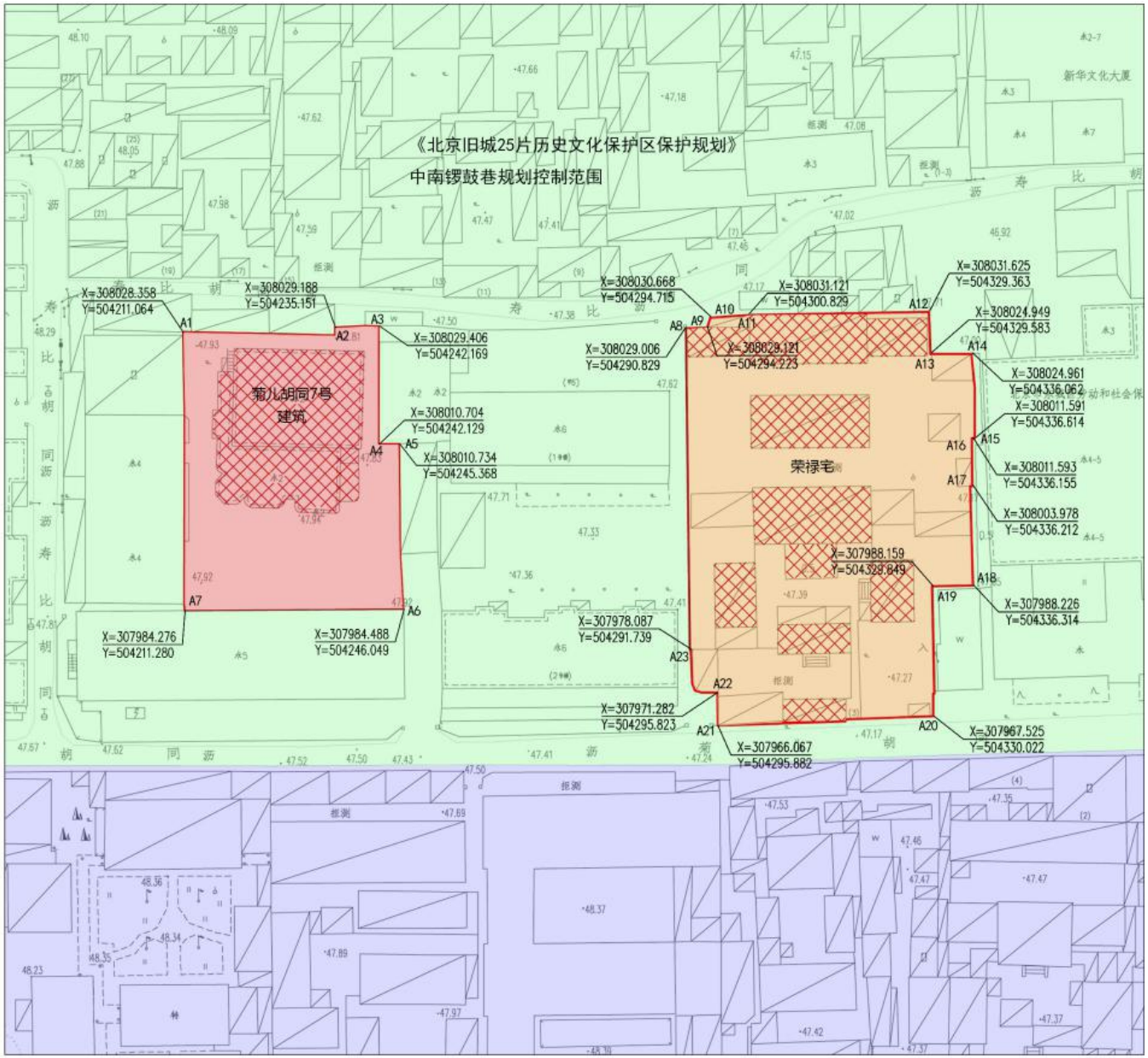
图例

文物位置

04

旧宅院（荣禄宅）及菊儿胡同7号建筑保护区划

保护区划图



划定说明：

按照《中华人民共和国文物保护法》（2015）和《中华人民共和国文物保护法实施条例》（2003年）的有关规定，根据《北京市文物保护单位保护范围及建设控制地带管理规定》（2007）第3条，划定菊儿胡同7号建筑的保护区划。

保护范围应在确保文物安全的前提下，以保护文物现状院落为主。由于菊儿胡同7号建筑原院落整体格局已被改变，中部花园已无存，且与东侧文物建筑已分为两个独立的文物保护单位进行保护，故以周边建筑外墙为边界予以划定，东侧旧宅院（荣禄宅）的保护区划另行划定。

建设控制地带的划分，以保护文物周边历史环境为主，并使管理工作具有可操作性。因菊儿胡同7号建筑既属于《北京旧城历史文化保护区保护和控制范围规划》（1999）Ⅳ类建设控制地带内，又属于《北京旧城25片历史文化保护区保护规划》（2002）中南锣鼓巷规划控制范围及菊儿胡同规划区域内，能对其周边环境形成有效的管理保护，故不再对菊儿胡同7号建筑周边单独划定建设控制地带，周边环境的控制应按照相关上位规划及本划定文本的相关规定执行。

保护区划四至边界

（1）荣禄故宅保护区划

保护范围四至：至旧宅院（荣禄宅）现状院墙，面积0.27公顷。建设控制地带：沿用《北京旧城25片历史文化保护区保护规划》（2002）中已划定的南锣鼓巷规划控制范围及菊儿胡同规划的保护、控制范围。

（2）菊儿胡同7号建筑保护区划

保护范围四至：至文物建筑周边办公建筑外墙线及其延长线，面积0.15公顷。建设控制地带：沿用《北京旧城25片历史文化保护区保护规划》（2002）中已划定的南锣鼓巷规划控制范围及菊儿胡同规划的保护、控制范围。

北

0 5 10 15m

图例

- 文物建筑
- 保护范围
- 历史文化保护区核心保护区
- 历史文化保护区建设控制区
- 其他保护范围

05

北京建工建筑设计研究院

04—雨儿胡同 13 号四合院

- 保护区划文本
- 区位分析图
- 历史格局分析图
- 文物本体分布图
- 文物环境现状图
- 现有保护区划及相关规划图
- 保护区划图

雨儿胡同 13 号四合院保护区划划定——文本

1. 项目概况

1.1 文物基本信息

公布名称：雨儿胡同 13 号四合院

公布级别：东城区区级文物保护单位

公布时间：1986 年

公布类型：古建筑

公布年代：清

公布地点：北京市东城区

1.2 地理位置及行政区属

雨儿胡同 13 号四合院（以下简称 13 号院）位于北京市东城区雨儿胡同北侧地理坐标东经 116° 23’47.7″，北纬 39° 55’52.6″，海拔 40m。行政区属为交道口街道。

1.3 文物权属及使用性质

雨儿胡同 13 号四合院权属单位为北京画院，现作为办公场所及宿舍使用。

1.4 文物简述

《啸亭续录》载：“公布舒宅在雨儿胡同。”冯其利在《雨儿胡同叶布舒宅寻踪》一文中认为，《啸亭续录》中“公布舒”丢掉一个“叶”字，应为“公叶布舒”。叶布舒是清太宗（皇太极）的第四子，康熙八年（1669）晋封辅国公，今雨儿胡同 11 号、13 号、15 号的位置就是历史上的辅国公叶布舒宅。现仅 13 号四合院被列为东城区文物保护单位。文物院落坐北朝南，占地面积 718 平方米，为一进院落，其中：

院内正房三间，前后廊，披水排山脊，合瓦屋面，明间为隔扇风门，前出垂带踏跺四级，次间为支摘窗。正房两侧耳房各有三间，过垄脊，合瓦屋面。东、西厢房各三间，前出廊，披水排山脊，合瓦屋面，明间为隔扇风门，前出垂带踏跺三级，次间为支摘窗。南房三间，前出廊，披水排山脊，合瓦屋面，明间为隔扇风门，前出垂带踏跺三级，次间为支摘窗。南房西侧有耳房三间，过垄脊，合瓦屋面。各房戗檐处均有砖雕，各房廊部廊门筒子上有福寿造型砖雕。院内有游廊相连各房，游廊装饰有倒挂楣子、花牙子及坐凳楣子。

2. 历史沿革

雨儿胡同，明代称雨笼胡同；清代属镶黄旗，称雨儿胡同，光绪年间镶黄旗衙门曾在胡同北侧；民国后沿称雨儿胡同至今。

13 号院始建于清中期，初建时为辅国公叶布舒宅邸，与雨儿胡同 11 号、15 号院原为一座完整院落；

民国时，作为北海公园董事会长董叔平的宅院，时称“董家大院”；

1949 年后，13 号院作为独立院落出售；由文化部收购；

1955 年文化部将该院分配给齐白石，但齐白石仅在此居住不足半年后便搬回旧宅；

后该院改为“齐白石旧居纪念馆”。

文革期间，齐白石纪念馆被撤消，改为“北京画院”延续至今；

1986 年，该院被公布为区级文物保护单位。

3. 价值评估

雨儿胡同 13 号四合院与临近的 11 号、15 号院落共同构成辅国公宅邸，其空间形态、建筑形制与建造工艺均表现出北京传统民居的典型特征，是研究北方传统建筑及格局的重要实物资料

文物建筑中多处砖雕及窗扇木雕均为早期的历史遗留，内容丰富，图案精美，展现了精湛的雕刻工艺水平，具有一定的艺术价值。

作为齐白石曾住所，对研究历史人物生平具有一定的参考意义。

4. 文物环境分析

4.1 周边建筑环境

13 号院的北侧为帽儿胡同 16-17 号两进传统倒座四合院，整体风貌较好；

东侧为雨儿胡同 11 号院，该院原四合院的格局被完全改变，现院内后建的建筑虽采用传统民居形式，但建筑体量、高度均与传统 13 号院的文物建筑有一定差距。

西侧紧邻雨儿胡同 15 号院，该院落于九十年代改建，原四合院格局被完全改变，并于院内建设 4-6 层的现代砖混楼房，后作为宾馆使用。由于与 13 号院仅一墙之隔，故院内建筑体对文物建

筑的风貌影响较大。

南侧隔雨儿胡同为雨儿胡同 14、16 号院，该处院落均为传统四合院，风貌基本协调。

4.2 道路交通环境

院落南侧为雨儿胡同，是目前通达该院落的唯一道路。雨儿胡同呈东、西走向，胡同宽 5 米，全长 343 米，东接南锣鼓巷，西抵东不压桥胡同。

5. 真实性、完整性评估

5.1 文物院落

现存文物院落与早期院落相比位置基本未变，格局与辨识不易辨识，原整体院落部分已无存，真实性、完整性均受到较大影响。

5.2 历史环境

文物现存环境与历史环境存在一定差别，西侧建筑环境已非原貌，主要胡同的肌理及走向尚存，真实性及完整性一般。

6. 保护区划划定

6.1 划定说明

按照《中华人民共和国文物保护法》(2015）和《中华人民共和国文物保护法实施条例》(2003 年）的有关规定，根据《北京市文物保护单位保护范围及建设控制地带管理规定》(2007）第 3 条，划定雨儿胡同 13 号四合院的保护区划。

保护范围应在确保文物安全的前提下，以保护文物现状院落为主，结合现有院落建筑及围墙予以划定。

建设控制地带的划分，以保护文物周边历史环境为主，并使管理工作具有可操作性。考虑 13 号院既属于《北京旧城历史文化保护区保护和控制范围规划》(1999)、《北京旧城 25 片历史文化保护区保护规划》(2002）中南锣鼓巷的核心保护区及《北京城市总体规划(2016 年—2035 年)》中什刹海-南锣鼓巷文化精华区内，已能对其周边环境形成有效的管理保护，故不再对雨儿胡同 13 号四合院周边单独划定建设控制地带，周边环境的控制应按照相关上位规划及本划定文本的相关规定执行。

6.2 保护区划四至边界

6.2.1 保护范围

范围四至边界：东、西、北以 13 号院现有院墙为界，南至南房南侧外墙，共 1.01 公顷。

6.2.2 建设控制地带

沿用《北京旧城 25 片历史文化保护区保护规划》(2002）已划定的南锣鼓巷核心保护区。

6.3 保护区划坐标

所属区划	坐标点	X 轴	Y 轴
保护范围	A1	307599.291	503780.079
	A2	307599.362	503790.303
	A3	307599.200	503801.102
	A4	307598.741	503810.996
	A5	307565.854	503811.024
	A6	307565.553	503780.334
	A7	307574.411	503780.070
	A8	307576.981	503780.259

6.4 保护区划管理规定

6.4.1 统一管理规定

雨儿胡同 13 号四合院保护区划公布后，应严格执行《中华人民共和国文物保护法》(2015)、《中华人民共和国文物保护法实施条例》(2003 年）及《北京市文物保护单位保护范围及建设控制地带管理规定》(2007）等法律、法规。并应同时符合《北京城市总体规划(2016 年—2035 年)》等上位规划的相应管理规定。

6.4.2 保护范围管理规定

(1）不得人为破坏或干预文物院落现有格局环境，不得进行除保护工程之外的任何建设工程或爆破、钻探、挖掘等作业；

(2）一切保护及展示利用工程均应在考古或现状勘察或现状评估的基础上开展，经文物主管部门批准后方可实施；

(3）应消除一切火灾隐患，不得进行任何影响文物安全及其环境的行为及活动，如堆放易燃

易爆物或危险品等；

（4）文物建筑的使用必须在确保文物安全的前提下进行，不得改变原有风貌及室内、外建筑装饰构件，已改变的应予以恢复，使用功能不合理的应限期整改；

（5）对文物建筑进行室内装修应按相关规定进行，必要时应进行文物影响评估；

（6）现有违规建筑应予以拆除，不具备拆除条件的，应制定拆除计划并限制使用以保证文物建筑安全。

6.4.3 建设控制地带管理规定

（1）根据《北京旧城 25 片历史文化保护区保护规划》（2002）南锣鼓巷核心保护区的管理要求：核心保护区内建筑限高一层（檐口 3m，屋脊 6m）。

（2）维持地带内现有胡同肌理，不得任意改变胡同宽度及院落与胡同之间已有的空间关系。

（3）建筑风貌应与文物本体相协调，不符合相关管理规定的建筑应予以整改，违规建设的建筑应予以拆除，不具备拆除条件的，应制定拆除计划并限制使用。

（4）开展相关建设活动应进行文物影响评估，并征得文物主管部门批准后方可进行。

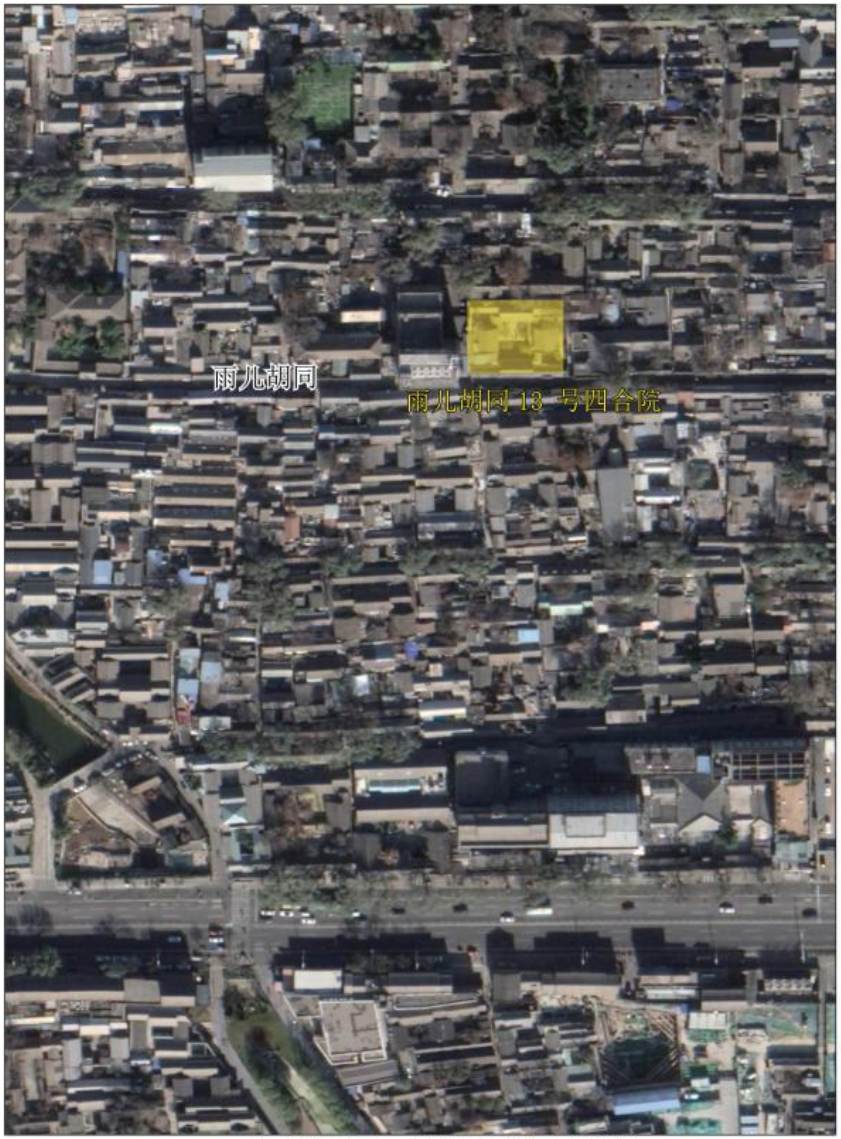
（5）不得进行可能影响文物安全及其环境的活动，对污染文物保护单位及其环境的设施，应当限期治理。

雨儿胡同 13 号四合院保护区划

区位分析图



摘自《乾隆京城全图》（1750 年）



2020 年雨儿胡同 13 号四合院周边建筑环境



01

雨儿胡同 13 号四合院保护区划

文物本体分布图

















西耳房
北房
东耳房
西厢房
东厢房
倒座房
倒座房
大门

北

0 4 8 24m

图例

文物建筑

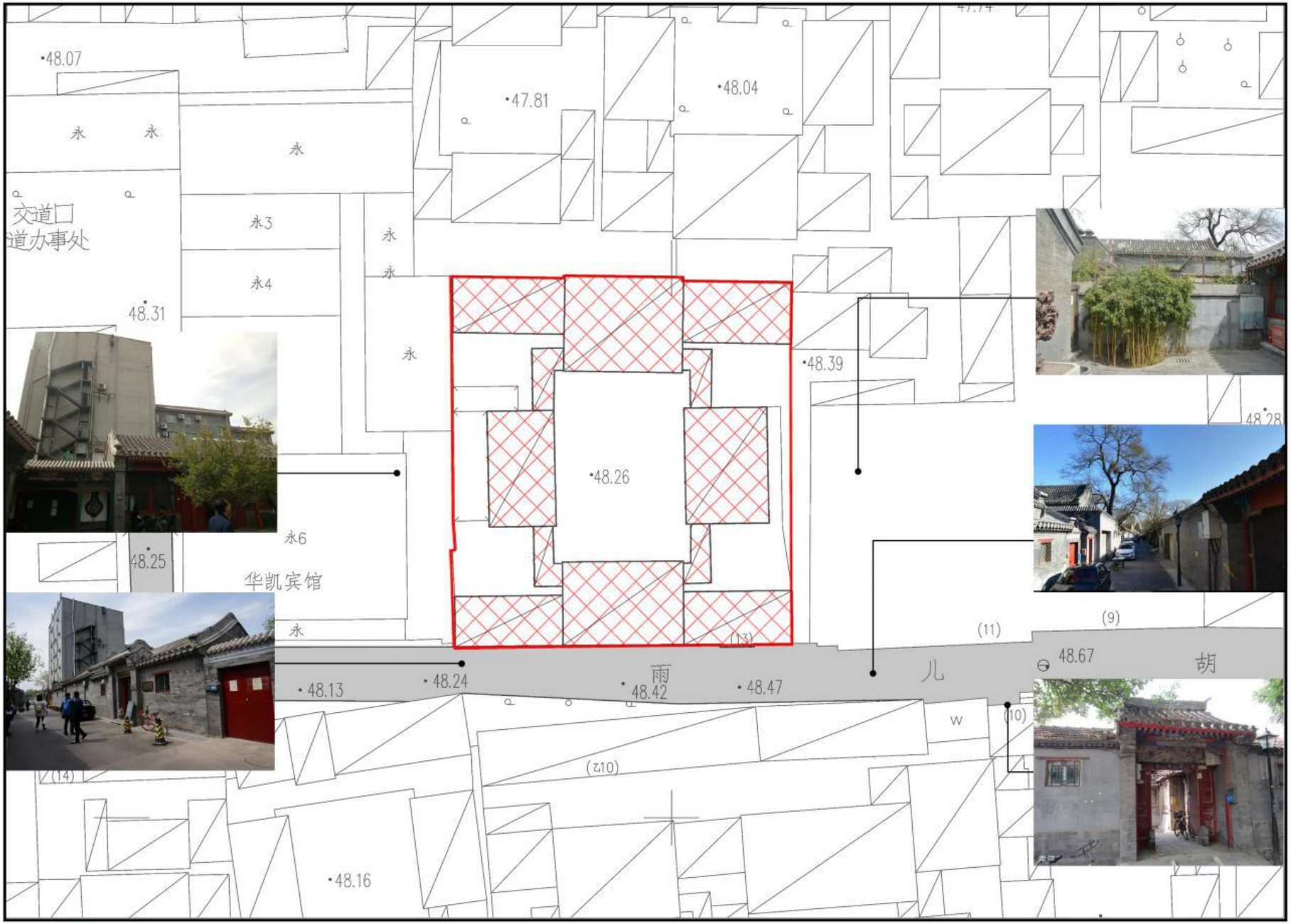
院落范围

02

北京建工建筑设计研究院

雨儿胡同 13 号四合院保护区划

文物环境现状图

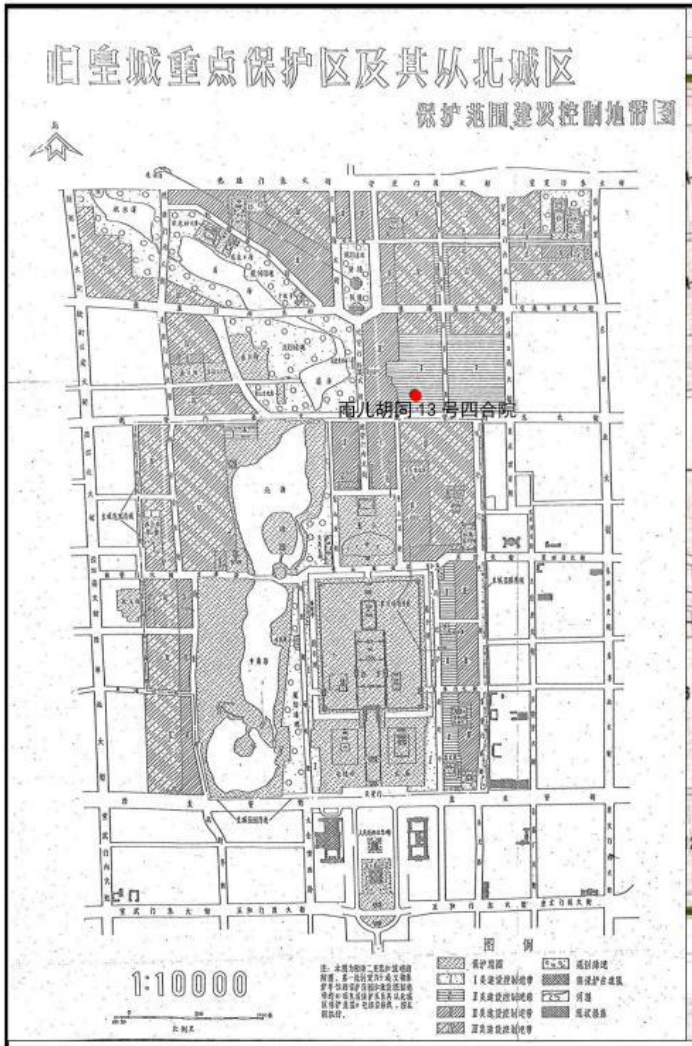


03

北京建工建筑设计研究院

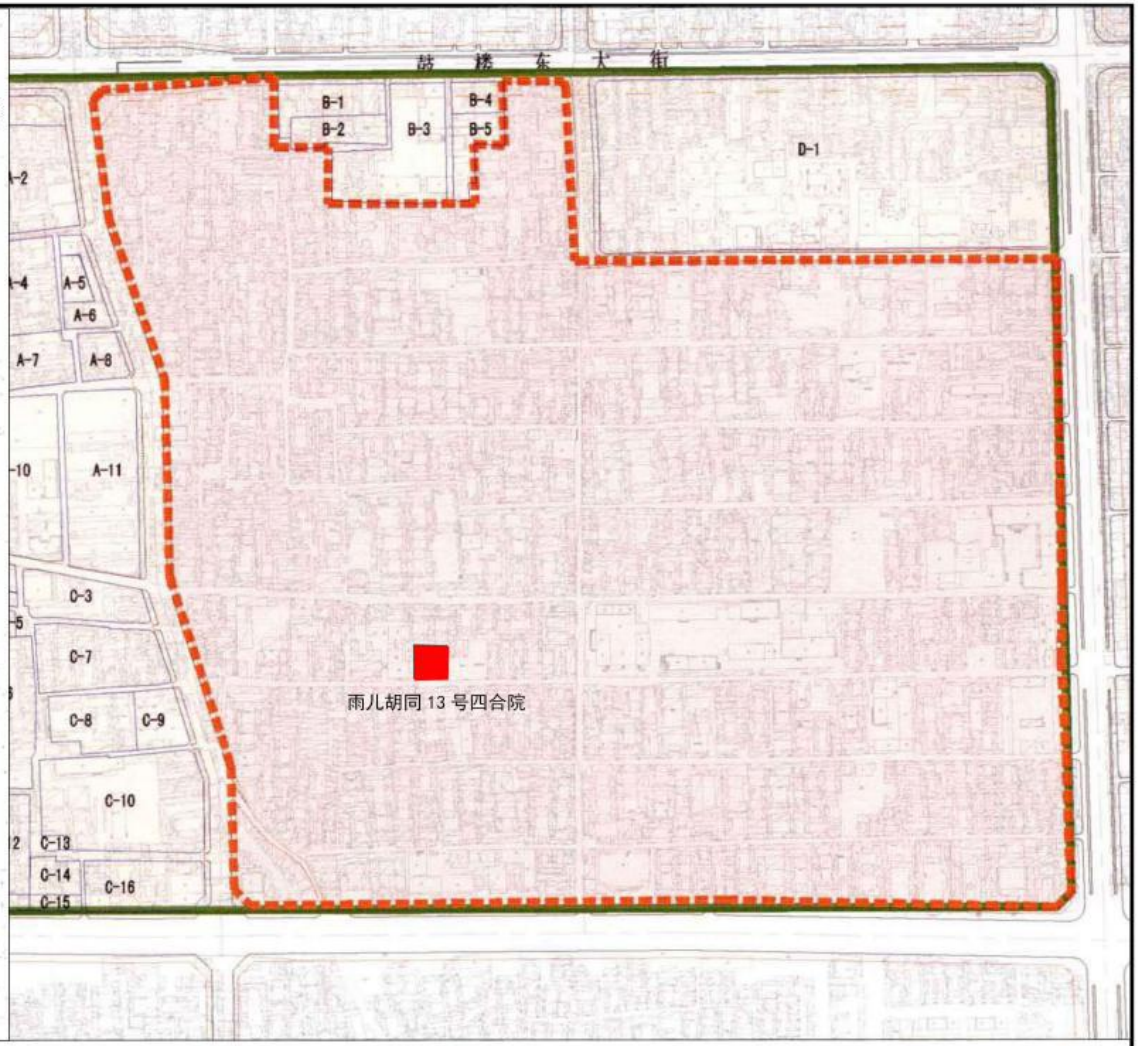
雨儿胡同 13 号四合院保护区划

现有保护区划及相关规划图



《旧皇城重点保护区及其以北城区保护范围建设控制地带》

北京市《旧皇城重点保护区及其以北城区保护范围建设控制地带》已将雨儿胡同区域纳入 II 类建设控制地带，基本符合文物院落周边环境的控制要求，故本次 13 号院周边环境的控制延用现有建设控制地带，不再另行划定。



《北京旧城 25 片历史文化保护区保护规划》（2002 年）（南锣鼓巷保护片区）

北京市《旧城 25 片历史文化保护区保护规划（南锣鼓巷保护片区）》已将雨儿胡同整体纳入核心保护区，根据该规划对于核心保护区划制定的控制要求，基本符合 13 号院周边环境的控制要求，且与《旧皇城重点保护区及其以北城区保护范围建设控制地带》基本相适应，13 号院周边环境控制除执行已有的 II 类建设控制地带外，还执行南锣鼓巷保护片区的核心保护区控制要求。

核心保护区
建设控制区
规划控制范围
保护区边界

北

图例

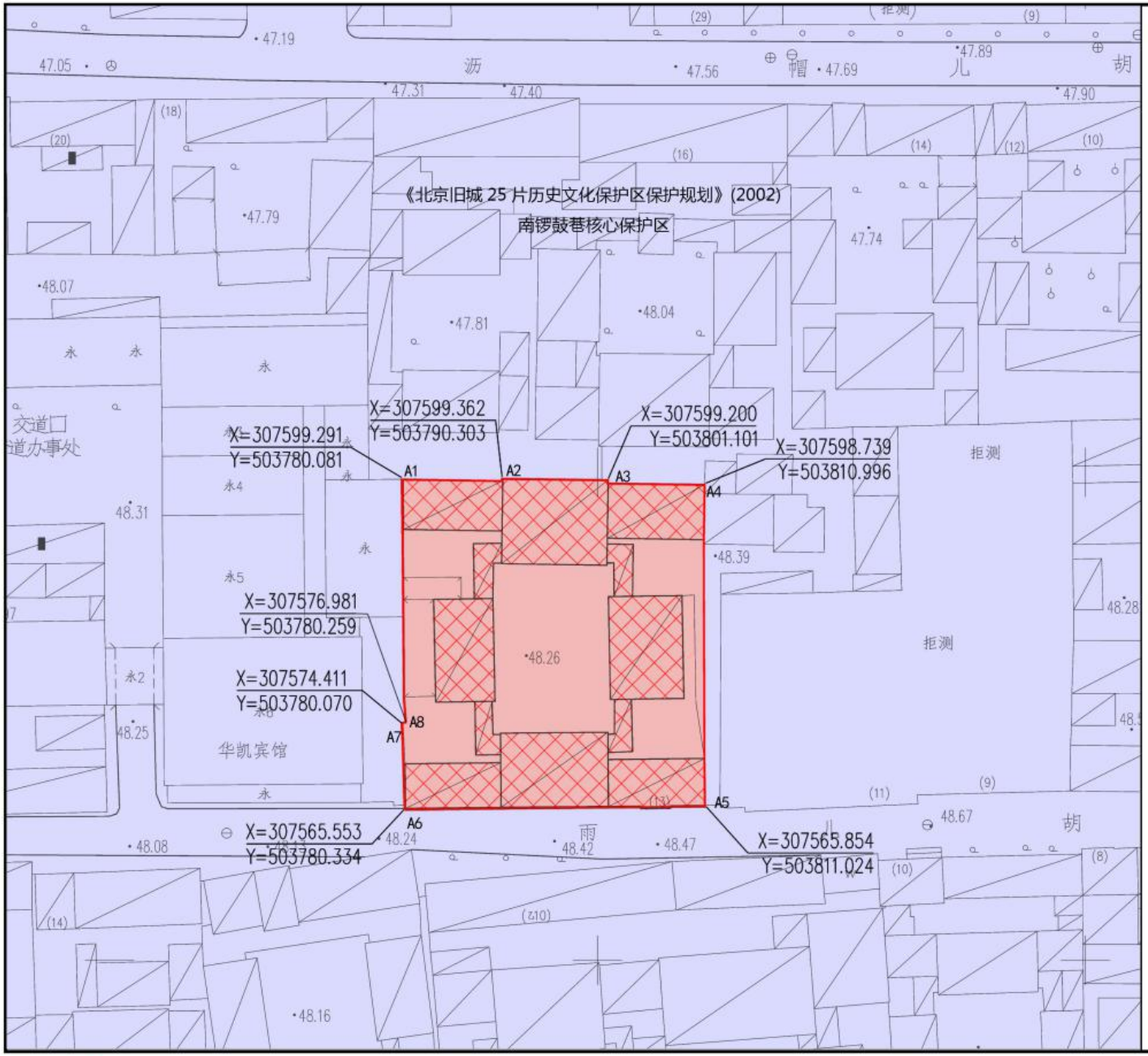
文物位置

04

北京建工建筑设计研究院

雨儿胡同 13 号四合院保护区划

保护区划图



划定说明

按照《中华人民共和国文物保护法》（2015）和《中华人民共和国文物保护法实施条例》（2003年）的有关规定，根据《北京市文物保护单位保护范围及建设控制地带管理规定》（2007）第3条，划定雨儿胡同13号四合院的保护区划。

保护范围应在确保文物安全的前提下，以保护文物现状院落为主，结合现有院落建筑及围墙予以划定；

建设控制地带的划分，以保护文物周边历史环境为主，并使管理工作具有可操作性。考虑13号院既属于《北京旧城历史文化保护区保护和控制范围规划》（1999）、《北京旧城25片历史文化保护区保护规划》（2002）中南锣鼓巷的核心保护区及《北京城市总体规划(2016年—2035年)》中什刹海-南锣鼓巷文化精华区内，已能对其周边环境形成有效的管理保护，故不再对雨儿胡同13号四合院周边单独划定建设控制地带，周边环境的控制应按照相关上位规划及本划定文本的相关规定执行。

保护区划四至边界

1. 保护范围

范围四至边界：东、西、北以13号院现有院墙为界，南至南房南侧外墙，共1.01公顷。

2. 建设控制地带

沿用《北京旧城25片历史文化保护区保护规划》（2002）已划定的南锣鼓巷核心保护区。

北

0 4 8 24m

图例

- 文物建筑
- 保护范围
- 历史文化保护区核心保护区

05

北京建工建筑设计研究院

05—板厂胡同 27 号四合院

- 保护区划文本
- 区位分析图
- 文物本体分布图
- 文物环境现状图
- 现有保护区划及相关规划图
- 保护区划图

板厂胡同 27 号四合院保护区划划定——文本

1. 项目概况

1.1 文物基本信息

公布名称：板厂胡同 27 号四合院

公布级别：东城区区级文物保护单位

公布时间：1986 年

公布类型：古建筑

公布年代：清

公布地点：北京市东城区

1.2 地理位置及行政区属

板厂胡同 27 号四合院（以下简称 27 号院）位于北京市东城区板厂胡同北侧，地理坐标东经 116° 23’51.7″，北纬 39° 56’00.7″，海拔 40m，行政区属为交道口街道。

1.3 文物权属及使用性质

板厂胡同 27 号四合院权属单位为中国药材公司，现作为宿舍使用。

1.4 文物简述

板厂胡同 27 号四合院，建于清晚期，初与 29 号院为同一四合院，该院坐北朝南，占地面积 557 平方米，共三进院落，其中：

一进院大门位于院落东南隅，为广亮大门形式，清水脊，合瓦屋面，戗檐为龙头松叶图案砖雕，前檐柱间装饰卷草纹雀替。走马板绘有挂角攻读苏式彩画，饰梅花形门簪四枚，分别刻有“天开文运”四个繁体字，双扇红漆板门，圆形门墩一对。院门两侧共接倒座房八间。其中，东侧一间，西侧七间，均为清水脊，合瓦屋面，封后檐墙，砖砌丝缝墙体。门内有一字形影壁一座，硬山过垄脊，灰筒瓦屋面，砖质冰盘檐，下碱、撞头部分为砖砌丝缝。由大枋子、砖柱子、线枋子围成的影壁心内，现被水泥抹平。

二进院包括一殿一卷式垂花门一座，垂莲柱头为方形，双扇红漆板门，两侧带余塞板，装饰梅花形门簪一对，门口两侧置长方形砖雕、方形门墩一对，垂带踏跺两级。垂花门两侧游廊被改造成居民用房。二进院正房三间，清水脊，合瓦屋面，戗檐雕刻精美松针麋鹿图案。六檩前出廊，前檐饰绿色步步锦棂心倒挂楣子、花牙子，前檐装修为现代门窗。前廊东侧接游廊的廊门筒子被封堵。正房东侧耳房二间，西侧耳房一间，过垄脊，合瓦屋面，戗檐雕刻喜鹊登梅图案。窗改为玻璃窗装修，未开门，内与正房相通。东、西厢房各三间，各有南耳房一间，过垄脊，合瓦屋面，前出廊，廊间饰绿色步步锦棂心倒挂楣子、花牙子，前檐装修为现代门窗，前廊两侧接游廊的廊门筒子均被封堵。

西北转角走廊北端过月亮门进入后院，院内正房七间，屋面已改机瓦，原踏跺已改水泥砖砌。

2. 历史沿革

板厂胡同，明代属昭回坊，清代属镶黄旗驻地，乾隆时称“板肠胡同”，宣统时始称“板厂胡同”，民国沿用，1965 年整顿地名时改称“交道口南八条”，文革中一度称为“大跃进路二条”。

板厂胡同 27 号四合院始建于清晚期，原与板厂胡同 29 号院同为一处完整院落。

1949 年后，27 号院被分割出售，成为独立院落。

后作为中国药材公司的单位宿舍使用至今。

1986 年，该院以“四合院”列入东城区区级文物保护单位。

3. 价值评估

27 号院的院落保存完整，形制规整，其院落布局与空间形态、建筑形制与建造工艺均承袭了北京传统四合院的基本特征，是后人传承、研究、记忆四合院的重要实物资料。

院内现存文物建筑上所保留的砖雕、石雕、木雕等外观造型精美、雕刻工艺精湛，一定程度上展现了当时的审美情趣和工艺水平。

4. 文物环境分析

4.1 周边建筑环境

板厂胡同 27 号四合院地处南锣鼓巷历史保护区内，院落周边及其可视范围内均为传统民居四合院，整体风貌较好。

4.2 道路交通环境

院落南侧为板厂胡同，是目前通达该院落的唯一道路。板厂胡同呈东、西走向，东起交道口南大街，西止南锣鼓巷，胡同宽约 6 米，全长 457 米，现为沥青路面，通行状况良好。

5. 真实性、完整性评估

5.1 文物院落

现存文物院落与早期院落位置基本未变，边界可辨识，构成院落的主要建筑尚存，真实性、完整性较好。

5.2 历史环境

文物现存环境保持了较好的延续性，仅东侧建筑环境有改变，主要胡同的肌理及走向尚存，真实性及完整性较好。

6. 保护区划划定

6.1 划定说明

按照《中华人民共和国文物保护法》(2015)和《中华人民共和国文物保护法实施条例》(2003年)的有关规定，根据《北京市文物保护单位保护范围及建设控制地带管理规定》(2007)第3条，划定板厂胡同27号四合院的保护区划。

保护范围应在确保文物安全的前提下，以保护文物现状院落为主，结合现有院落建筑及围墙予以划定。

建设控制地带的划分，以保护文物周边历史环境为主，并使管理工作具有可操作性。板厂胡同27号四合院同时处于《北京旧城历史文化保护区保护和控制范围规划》(1999)建设控制地带、《北京旧城25片历史文化保护区保护规划》(2002)南锣鼓巷的核心保护区及《北京城市总体规划(2016年—2035年)》中什刹海-南锣鼓巷文化精华区内，已能对其周边环境形成有效的管理保护，故不再对板厂胡同27号四合院周边单独划定建设控制地带，周边环境的控制应按照相关上位规划及本划定文本的相关规定执行。

6.2 保护区划四至边界

6.2.1 保护范围

四至边界：东、西、北侧以板厂胡同27号四合院现有院墙为界，南侧至倒座房南侧外墙，面积0.12公顷。

6.2.2 建设控制地带

沿用《北京旧城25片历史文化保护区保护规划》(2002)已划定的南锣鼓巷核心保护区。

6.3 保护区划坐标

所属区划	坐标点	X轴	Y轴
保护范围	A1	307538.490	503954.586
	A2	307538.884	503976.379
	A3	307537.329	503976.431
	A4	307537.783	503992.261
	A5	307525.599	503992.453
	A6	307524.946	503994.699
	A7	307510.485	503995.036
	A8	307492.130	503995.097
	A9	307491.623	503991.669
	A10	307491.460	503987.882
	A11	307491.346	503971.451
	A12	307501.770	503971.046
	A13	307530.273	503970.205
	A14	307529.822	503954.641

6.4 保护区划管理规定

6.4.1 保护区划统一管理规定

板厂胡同27号四合院保护区划公布后，应严格执行《中华人民共和国文物保护法》(2015)、《中华人民共和国文物保护法实施条例》(2003年)及《北京市文物保护单位保护范围及建设控制地带管理规定》(2007)等法律、法规。并应同时符合《北京城市总体规划(2016年—2035年)》等上位规划的相应管理规定。

6.4.2 保护范围管理规定

(1)不得人为破坏或干预文物院落现有格局环境，不得进行除保护工程之外的任何建设工程或爆破、钻探、挖掘等作业；

(2)一切保护及展示利用工程均应在考古或现状勘察或现状评估的基础上开展，经文物主管

部门批准后方可实施；

（3）应消除一切火灾隐患，不得进行任何影响文物安全及其环境的行为及活动，如堆放易燃易爆物或危险品等；

（4）文物建筑的使用必须在确保文物安全的前提下进行，不得改变原有风貌及室内、外建筑装饰构件，已改变的应予以恢复，使用功能不合理的应限期整改；

（5）对文物建筑进行室内装修应按相关规定进行，必要时应进行文物影响评估；

（6）现有违规建筑应予以拆除，不具备拆除条件的，应制定拆除计划并限制使用以保证文物建筑安全。

6.4.3 建设控制地带管理规定

（1）沿用《北京旧城25片历史文化保护区保护规划》（2002）南锣鼓巷核心保护区的管理要求：核心保护区内建筑限高一层（檐口3米，屋脊6米）。超高的建筑远期应予以整改。

（2）维持地带内现有胡同肌理，不得任意改变胡同宽度及院落与胡同之间已有的空间关系。

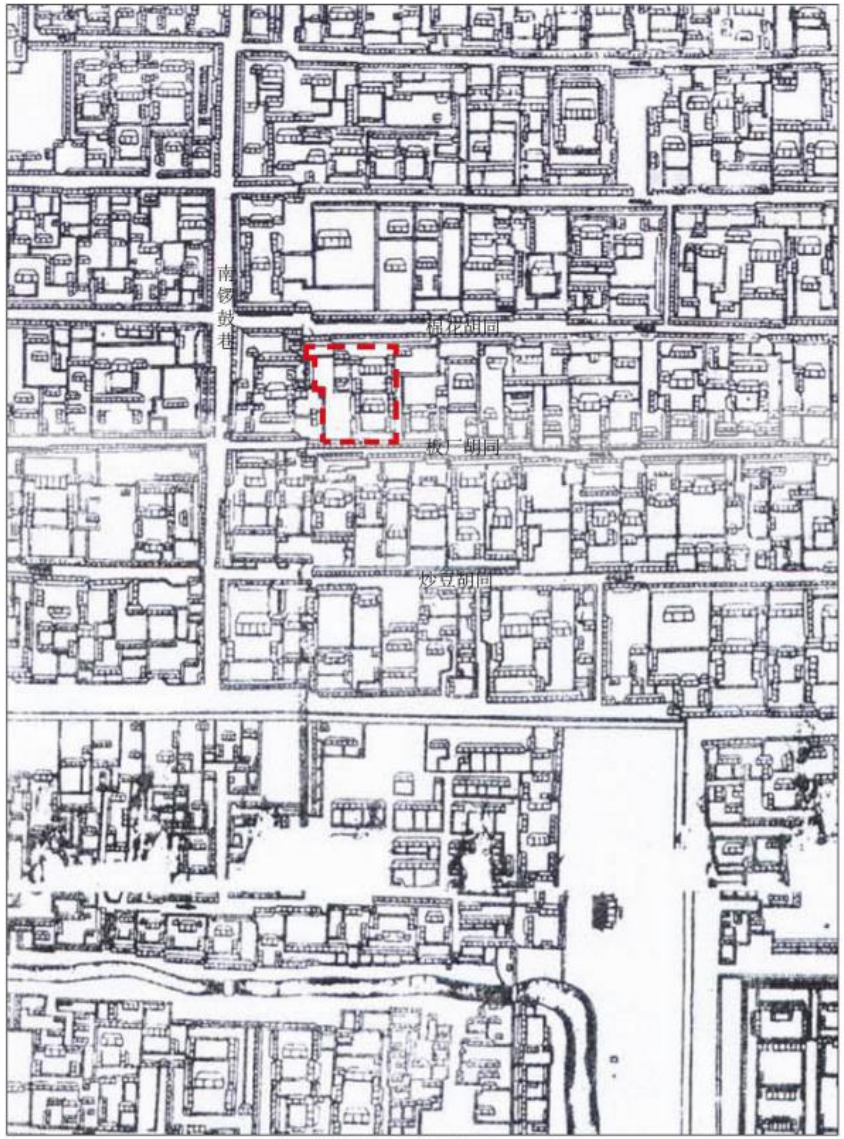
（3）建筑风貌应与文物本体相协调，不符合相关管理规定的建筑应予以整改，违规建设的建筑应予以拆除，不具备拆除条件的，应制定拆除计划并限制使用。

（4） 开展相关建设活动应进行文物影响评估，并征得文物主管部门批准后方可进行。

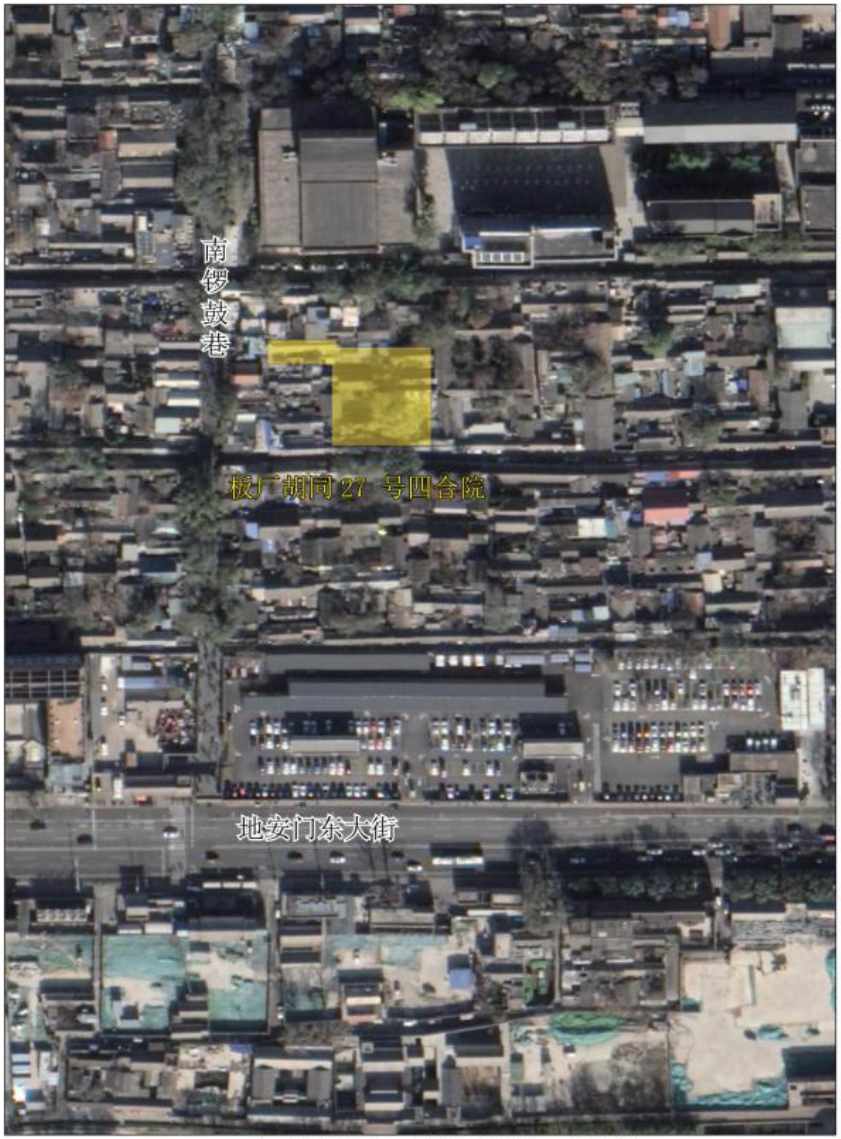
（5）不得进行可能影响文物安全及其环境的活动，对污染文物保护单位及其环境的设施，应当限期治理。

板厂胡同 27 号四合院保护区划

区位分析图



摘自《乾隆京城全图》（1750 年）



2020 年板厂胡同 27 号四合院周边建筑环境

北

01

北京建工建筑设计研究院

板厂胡同 27 号四合院保护区划

文物本体分布图



















北

0 4 8 24m

板厂胡同29号院历史上曾与27号院同属一座完整的院落。解放后，两院拆分出售既成为两座独立院落至今。现29号院仍维持传统四合院格局，院内历史建筑均保存较好。

图例

- 文物建筑
- 27号院落范围

02

北京建工建筑设计研究院

板厂胡同 27 号四合院保护区划

文物环境现状图



北

0 4 8 24m

图例

文物建筑

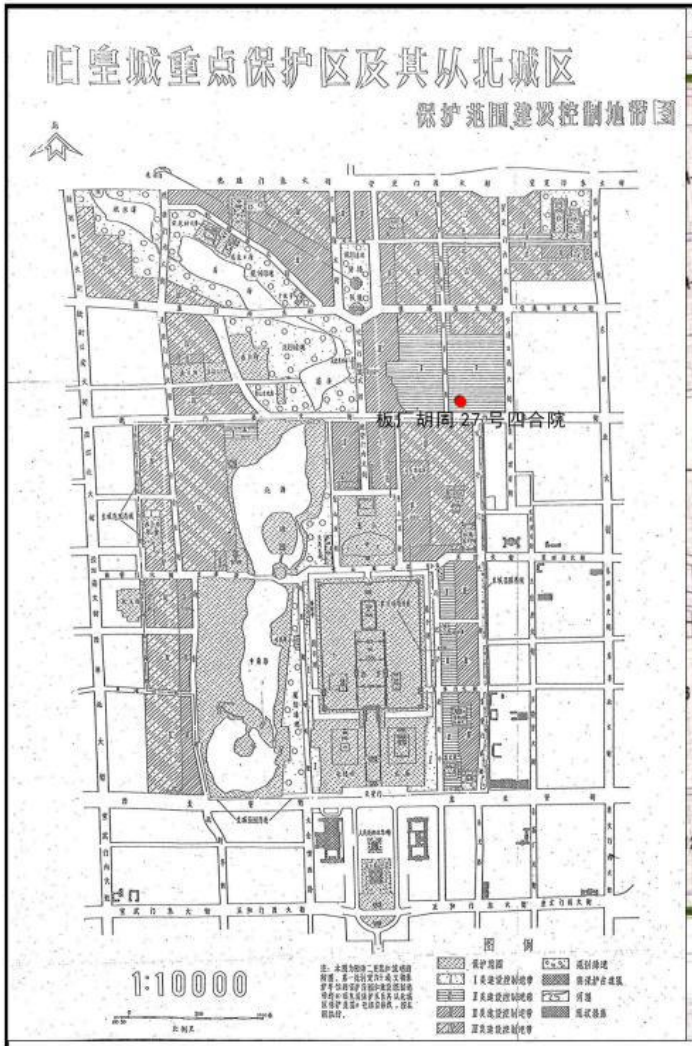
院落范围

03

北京建工建筑设计研究院

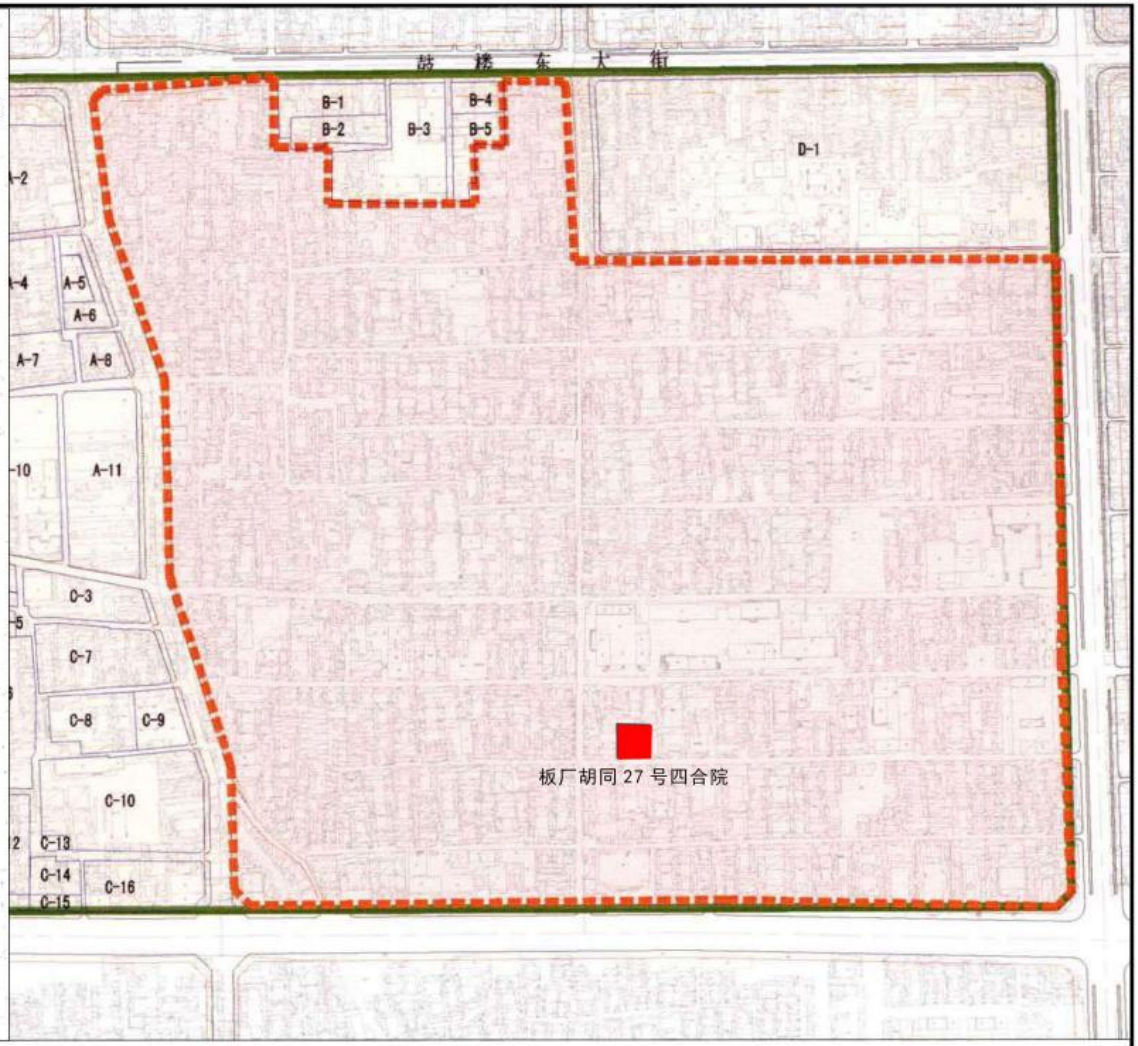
板厂胡同 27 号四合院保护区划

现有保护区划及相关规划图



《旧皇城重点保护区及其以北城区保护范围建设控制地带》

北京市《旧皇城重点保护区及其以北城区保护范围建设控制地带》已将板厂胡同区域纳入 II 类建设控制地带，基本符合文物院落周边环境的控制要求，故 27 号院周边环境的控制延用现有建设控制地带，不再另行划定。



《北京旧城 25 片历史文化保护区保护规划》（2002 年）（南锣鼓巷保护片区）

北京市《旧城 25 片历史文化保护区保护规划（南锣鼓巷保护片区）》已将板厂胡同整体纳入核心保护区，根据该规划对于核心保护区划制定的控制要求，基本符合 27 号院周边环境的控制要求，且与《旧皇城重点保护区及其以北城区保护范围建设控制地带》基本相适应，27 号院周边环境控制除执行已有的 II 类建设控制地带外，还执行南锣鼓巷保护片区的核心保护区控制要求。

核心保护区
建设控制区
规划控制范围
保护区边界

北

图例

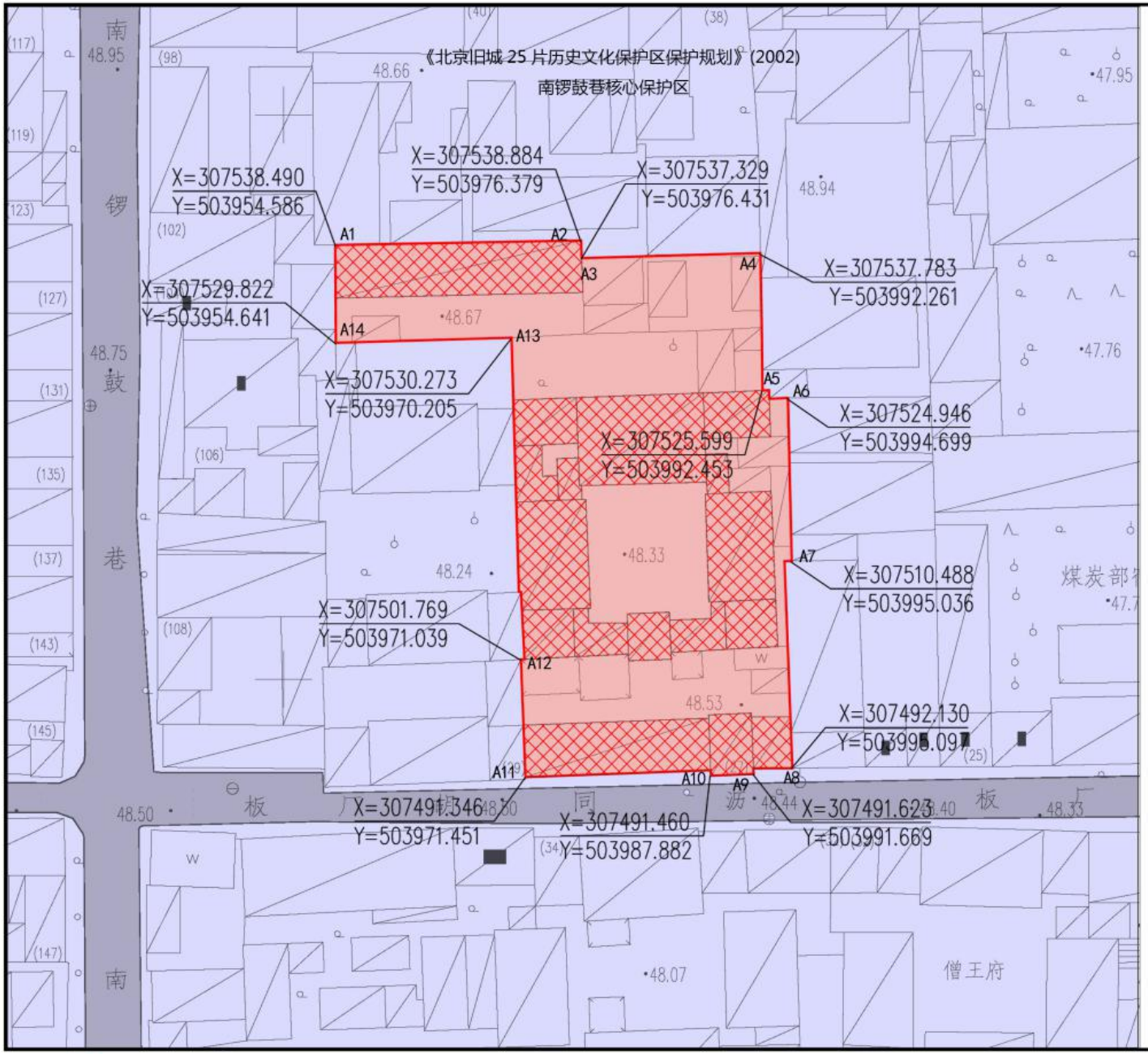
文物位置

04

北京建工建筑设计研究院

板厂胡同 27 号四合院保护区划

保护区划图



划定说明

按照《中华人民共和国文物保护法》（2015）和《中华人民共和国文物保护法实施条例》（2003年）的有关规定，根据《北京市文物保护单位保护范围及建设控制地带管理规定》（2007）第3条，划定板厂胡同27号四合院的保护区划。

保护范围应在确保文物安全的前提下，以保护文物现状院落为主，结合现有院落建筑及围墙予以划定；

建设控制地带的划分，以保护文物周边历史环境为主，并使管理工作具有可操作性。板厂胡同27号四合院同时处于《北京旧城历史文化保护区保护和控制范围规划》（1999）建设控制地带、《北京旧城25片历史文化保护区保护规划》（2002）南锣鼓巷的核心保护区及《北京城市总体规划(2016年—2035年)》中什刹海-南锣鼓巷文化精华区内，已能对其周边环境形成有效的管理保护，故不再对板厂胡同27号四合院周边单独划定建设控制地带，周边环境的控制应按照相关上位规划及本划定文本的相关规定执行。

保护区划四至边界

1. 保护范围

四至边界：东、西、北侧以板厂胡同27号四合院现有院墙为界，南侧至倒座房南侧外墙，面积0.12公顷。

2. 建设控制地带

沿用《北京旧城25片历史文化保护区保护规划》（2002）已划定的南锣鼓巷核心保护区。

北

0 4 8 24m

图例

- 文物建筑
- 保护范围
- 历史文化保护区核心保护区

05

北京建工建筑设计研究院

06—东四八条 71 号四合院

- 保护区划文本
- 区位分析图
- 文物本体分布图
- 文物环境现状图
- 相关规划图
- 保护区划图

东四八条 71 号四合院保护区划划定——文本

1. 项目概况

1.1 文物基本信息

公布名称：东四八条 71 号四合院

公布级别：东城区区级文物保护单位

公布时间：1986 年

公布类型：古建筑

公布年代：清

公布地点：北京市东城区

1.2 地理位置及行政区属

东四八条 71 号四合院（以下简称 71 号院）位于北京市东城区东四八条胡同北侧，地理坐标东经 116° 24’54.7″，北纬 39° 55’51.6″，海拔 40m，行政区属为东四街道。

1.3 文物权属及使用性质

东四八条 71 号四合院权属单位为国务院机关事务管理局，现作为宿舍使用。

1.4 文物简述

东四八条 71 号院建于清中后期，原为清内务府掌管帘子库官员的住宅。1949 年后为我国著名教育家、作家、新文化运动的先驱者叶圣陶（1894-1988 年）先生的寓所。

该院落坐北朝南，占地面积 520 平方米，共三进院落，其中：

一进院有小如意门一间，为硬山合瓦清水脊，门楣有精美的砖雕图案。门内有一字影壁，倒座房三间，门房两间，皆为硬山合瓦皮条脊。

二进院有一殿一卷式垂花门，东西厢房各三间，厢房南带耳房各一间，四周抄手游廊，廊子带有什锦窗，北房三间，前带廊，两侧各有耳房两间。

三进院有后罩房三间，西耳房两间，均为硬山合瓦清水脊。

2. 历史沿革

东四八条，明代属居贤坊，称正觉寺胡同，因胡同中部北侧建有正觉寺而得名；清代属正白旗；民国沿称；1949 年后改称东四八条；“文化大革命”中一度改称红日路八条；后恢复原名，称八条胡同。

东四八条 71 号院建于清中期，原为清内务府掌管帘子库官员的住宅。

1949 年后为叶圣陶的寓所，现仍为其家属及服务人员居住。

1986 年，该院作为“四合院”公布为东城区区级文物保护单位。

3. 价值评估

东四八条 71 号四合院是典型的北京传统民居四合院，院内保存至今的正房、厢房、耳房及垂花门等建筑为传统四合院的典型构成元素。各单体建筑虽历经修缮与改造，但建筑形制、外观及工艺技术仍得以保留，为传承、研究、记忆北京四合院文化保留了历史实物依据。

1949 年后，著名教育家、作家叶圣陶先生晚年在此院居住长达近四十年，是其日常生活、社会交往、文学创作的实物见证。

院中保留的砖雕等建筑装饰构件，造型精美，具有一定的艺术价值。

4. 文物环境分析

4.1 周边建筑环境

71 号院的北侧为东四九条胡同 56 号院，该院落为倒座二进四合院，风貌较好。

东侧、西侧与 71 号院相邻的现为东四八条 63 号、73 号传统民居四合院，整体风貌较好。

南侧与 71 号院一路之隔的为九十年代建设的五层砖混楼房，该建筑的形式、体量、高度均与 71 号院的风貌不符。

4.2 道路交通环境

71 号院南侧为东四八条胡同，是目前通达该院落的唯一道路。东四八条胡同呈东、西走向，胡同宽约 4.5 米，全长 713 米，东接朝阳门北小街，西抵东四北大街，通行状况良好。

5. 真实性、完整性评估

5.1 文物院落

现存文物院落与早期院落位置基本未变，边界基本可辨识，格局与构成院落的主要建筑尚存，真实性、完整性较好。

5.2 历史环境

文物现存环境与历史环境相差不大，南侧建筑环境已非原貌，主要胡同的肌理及走向尚存，真实性及完整性一般。

6. 保护区划划定

6.1 划定说明

按照《中华人民共和国文物保护法》(2015)和《中华人民共和国文物保护法实施条例》(2003年)的有关规定，根据《北京市文物保护单位保护范围及建设控制地带管理规定》(2007)第3条，划定东四八条71号四合院的保护区划。

保护范围应在确保文物安全的前提下，以保护文物现状院落为主，结合现有院落建筑及围墙予以划定。

建设控制地带的划分，以保护文物周边历史环境为主，并使管理工作具有可操作性。东四八条71号四合院属《北京旧城25片历史文化保护区保护规划》(2002)东四三条至八条历史文化保护片区的重点保护区内，已能对其周边环境形成有效的管理保护，故不再对其周边单独划定建设控制地带，周边环境的控制应按照相关上位规划及本划定文本的相关规定执行。

6.2 保护区划四至边界

6.2.1 保护范围

四至范围：东、西、北以71号院现有院墙及建筑外墙为界，南至一进院倒座房南侧外墙，面积0.12公顷。

6.2.2 建设控制地带

沿用《北京旧城25片历史文化保护区保护规划》(2002)已划定的东四三条至八条历史文化保护区。

6.3 保护区划坐标

所属区划	坐标点	X轴	Y轴
保护范围	A1	307247.017	505475.024
	A2	307247.833	505491.316
	A3	307244.052	505491.546
	A4	307244.785	505506.041
	A5	307239.143	505506.283
	A6	307239.183	505502.684
	A7	307202.382	505503.386
	A8	307201.311	505481.132
	A9	307211.342	505480.712
	A10	307210.953	505475.979

6.4 保护区划管理规定

6.4.1 保护区划统一管理规定

东四八条71号四合院保护区划公布后，应严格执行《中华人民共和国文物保护法》(2015)、《中华人民共和国文物保护法实施条例》(2003年)及《北京市文物保护单位保护范围及建设控制地带管理规定》(2007)等法律、法规。并应同时符合《北京城市总体规划(2016年—2035年)》等上位规划的相应管理规定。

6.4.2 保护范围管理规定

(1)不得人为破坏或干预文物院落现有格局环境，不得进行除保护工程之外的任何建设工程或爆破、钻探、挖掘等作业；

(2)一切保护及展示利用工程均应在考古或现状勘察或现状评估的基础上开展，经文物主管部门批准后方可实施；

(3)应消除一切火灾隐患，不得进行任何影响文物安全及其环境的行为及活动，如堆放易燃易爆物或危险品等；

(4)文物建筑的使用必须在确保文物安全的前提下进行，不得改变原有风貌及室内、外建筑装饰构件，已改变的应予以恢复；

(5)对文物建筑进行室内装修应按相关规定进行，必要时应进行文物影响评估；

(6)现有违规建筑应予以拆除，不具备拆除条件的，应制定拆除计划并限制使用以保证文物建筑安全。

6.4.3 建设控制地带管理规定

(1)根据《北京旧城25片历史文化保护区保护规划》(2002)东四三条至八条核心保护区的管理要求：该区域内的建筑风貌应严格按照传统四合院建筑平面布局，传统四合院坡顶立面形式，建筑高度控制在6m以下，用灰顶、灰瓦、灰墙、传统四合院构件进行控制。

(2)东四八条作为上述保护区及控制区的分界线，应保持道路两旁的风貌一致，八条路北10m范围内高度应控制在6m以下。

(3)维持地带内现有胡同肌理，不得任意改变胡同宽度及院落与胡同之间已有的空间关系。

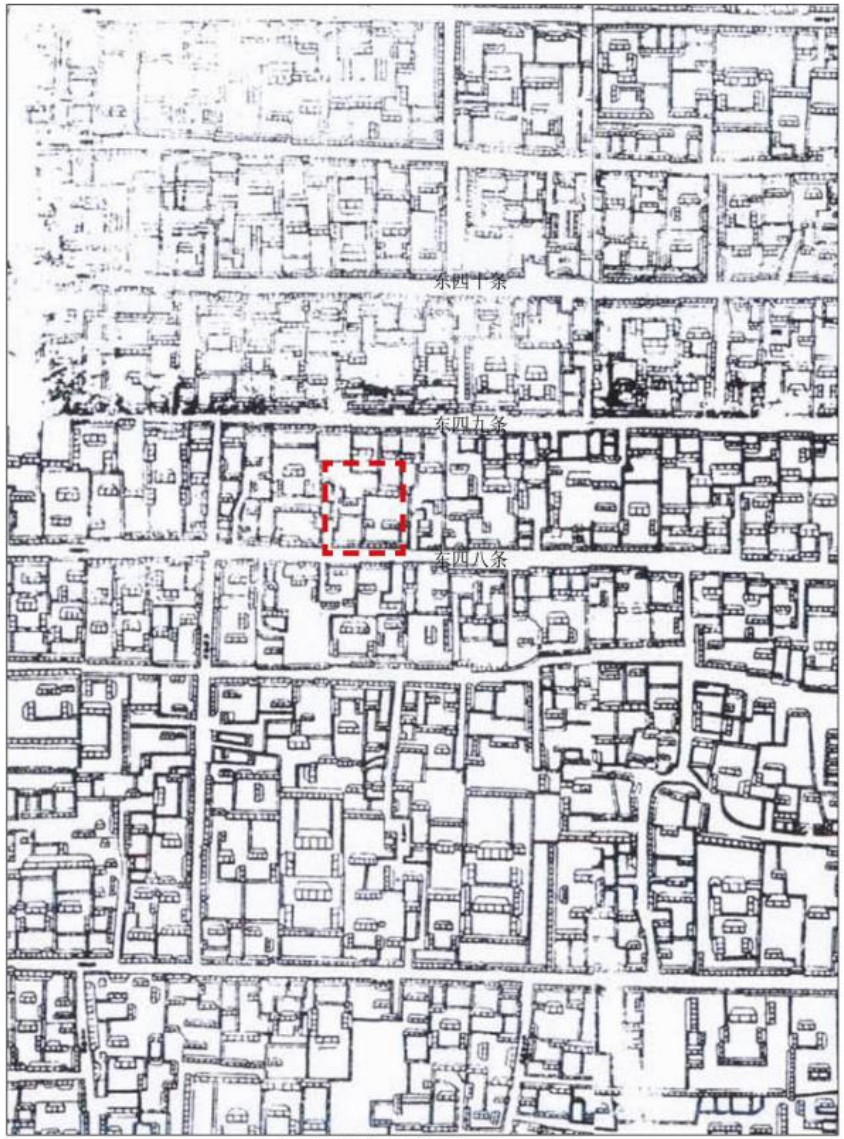
(4)建筑风貌应与文物本体相协调，不符合相关管理规定的建筑应予以整改，违规建设的建筑应予以拆除，不具备拆除条件的，应制定拆除计划并限制使用。

(5) 开展相关建设活动应进行文物影响评估，并征得文物主管部门批准后方可进行。

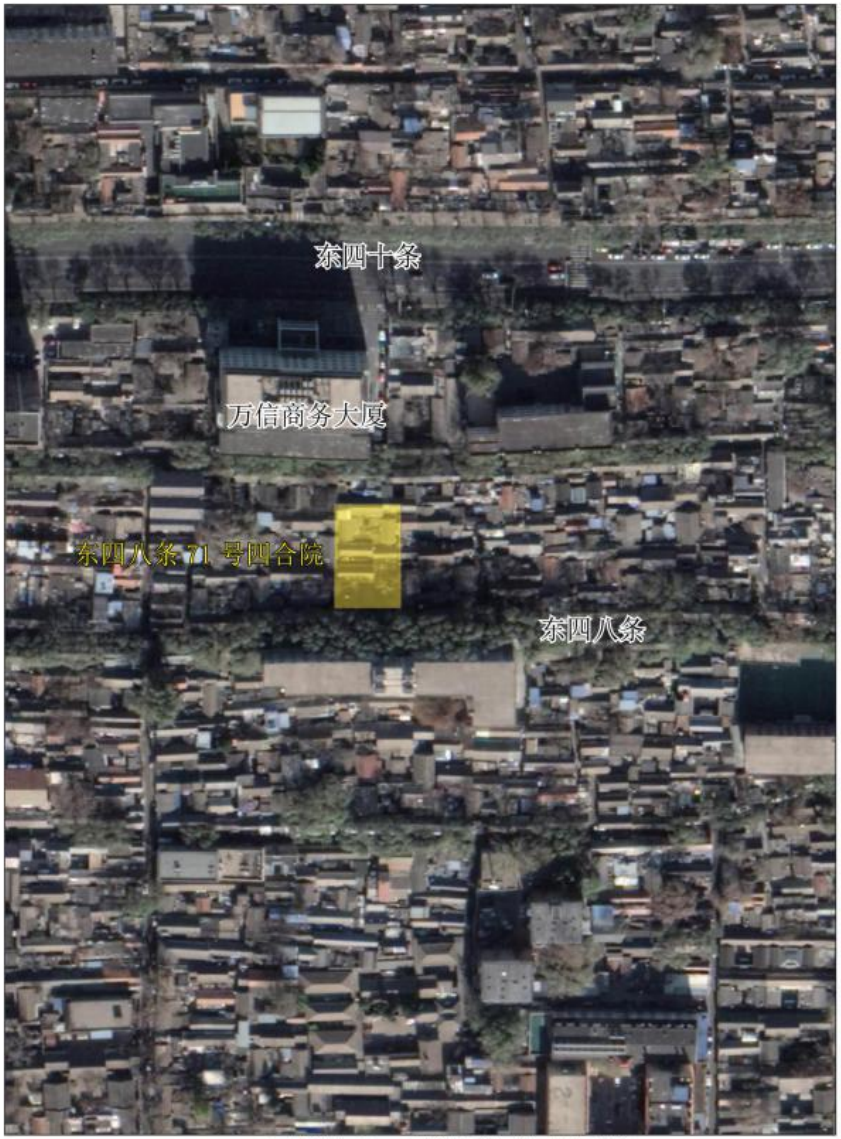
(6)不得进行可能影响文物安全及其环境的活动，对污染文物保护单位及其环境的设施，应当限期治理。

东四八条 71 号四合院保护区划

区位分析图



摘自《乾隆京城全图》（1750 年）



2020 年东四八条 71 号四合院周边建筑环境



01

东四八条 71 号四合院保护区划

文物本体分布图

















02

北京建工建筑设计研究院

东四八条 71 号四合院保护区划

文物环境现状图













北

0 4 8 24m

图例

文物建筑

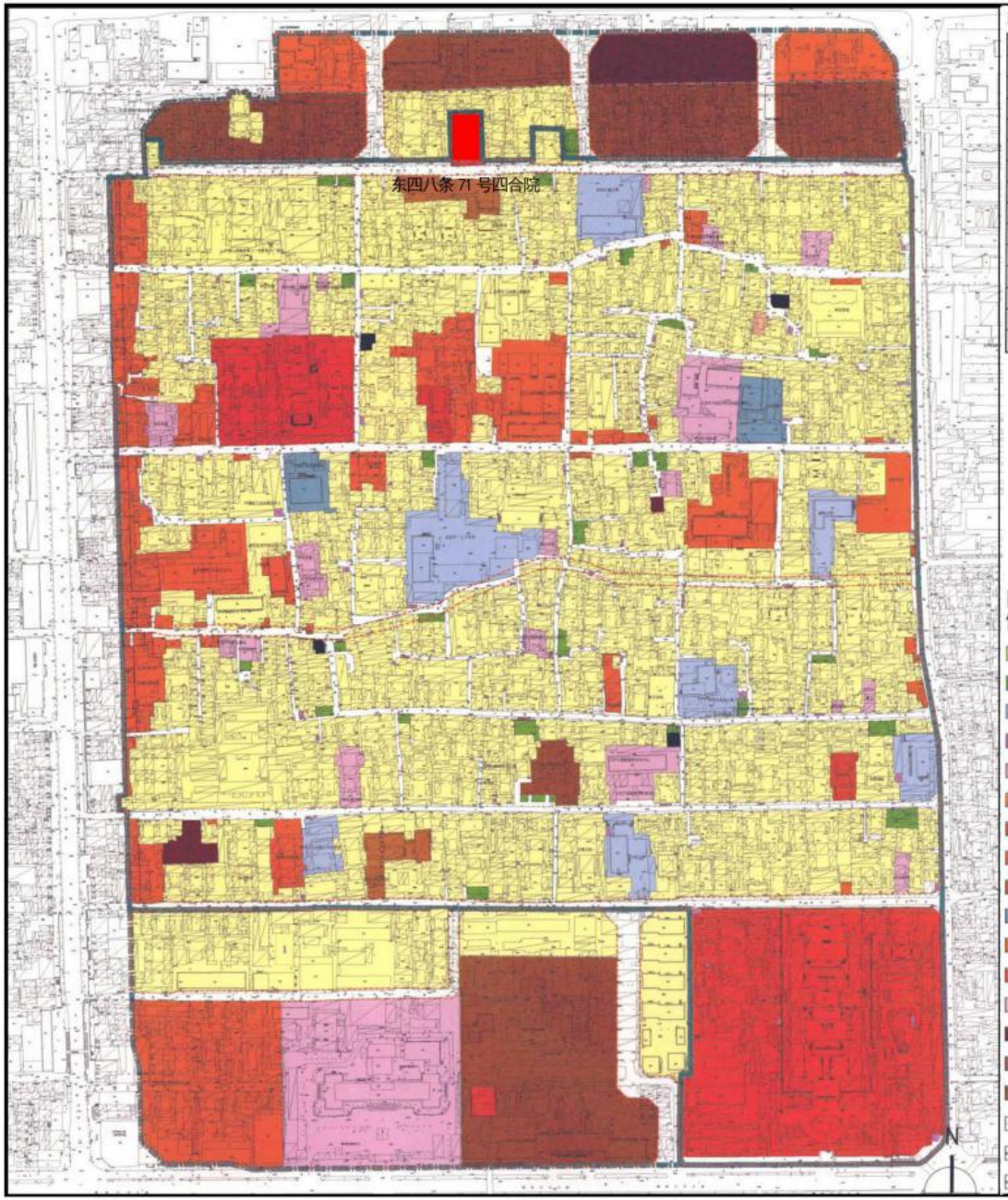
院落范围

03

北京建工建筑设计研究院

东四八条 71 号四合院保护区划

相关规划图



建设控制区地块控制导则

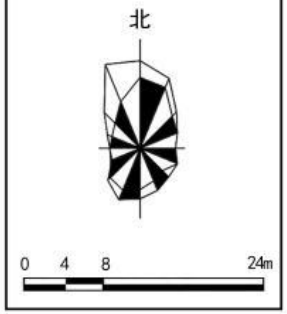
地块号	用地性质	控制高度(m)	建筑平面布局	建筑立面形式	建筑色彩建筑构件
1	商业	24		坡顶	灰顶灰墙，传统构件
2	公建住宅合用	18(沿八条 6m)		传统坡顶	灰顶灰墙，传统构件
3	公建住宅合用	18		传统坡顶	灰顶灰墙，传统构件
4	住宅	6	传统四合院	传统四合院坡顶	传统四合院色彩，传统构件
5	公建混合用地	18		坡顶	灰顶灰墙，传统构件
6	公建住宅合用	18(沿八条 6m)	传统坡顶传统件	灰顶灰墙，	
7	商业	24		坡顶	灰顶灰墙，传统构件
8	公建住宅合用	18(沿八条 6m)		传统坡顶	灰顶灰墙，传统构件
9	公建住宅合用	18(沿八条 6m)		传统坡顶	灰顶灰墙，传统构件
10	商业	18		坡顶	灰顶灰墙，传统构件
11	办公用地	18		传统坡顶	灰顶灰墙，传统构件
12	住宅	6	传统四合院	传统四合院坡顶	传统四合院色彩，传统构件
13	公建住宅合用	18		传统坡顶	灰顶灰墙，传统构件
14	住宅	6	传统四合院	传统四合院坡顶	传统四合院色彩，传统构件

东四八条 71 号四合院位于东四三条至八条历史文化保护片区内。其中 71 号院落本身及其南侧区域处于该保护片区的重点保护区内，东侧、西侧、北侧区域处于建设控制区内。

根据《北京旧城 25 片历史文化保护区保护规划》(2002) 中有关该保护片区的重点保护区及建设控制区制定的管理规定，对 71 号院周边环境的控制基本符合该文物院落的环境要求，故 71 号院周边环境的控制遵照《北京旧城 25 片历史文化保护区保护规划》(2002) 执行，不再另行划定建设控制地带。

图例

- 住宅用地
- 公共绿地
- 中、小学托幼用地
- 公厕、清洁站用地
- 行政办公用地
- 商业服务业用地
- 贸易咨询业用地
- 旅馆业用地
- 文化娱乐业用地
- 医疗卫生用地
- 教育科研用地
- 文物古迹用地
- 市政公用设施用地
- 公建混合用地
- 仓储用地
- 住宅和公建兼容用地
- 规划道路红线
- 重点保护区
- 建设控制区



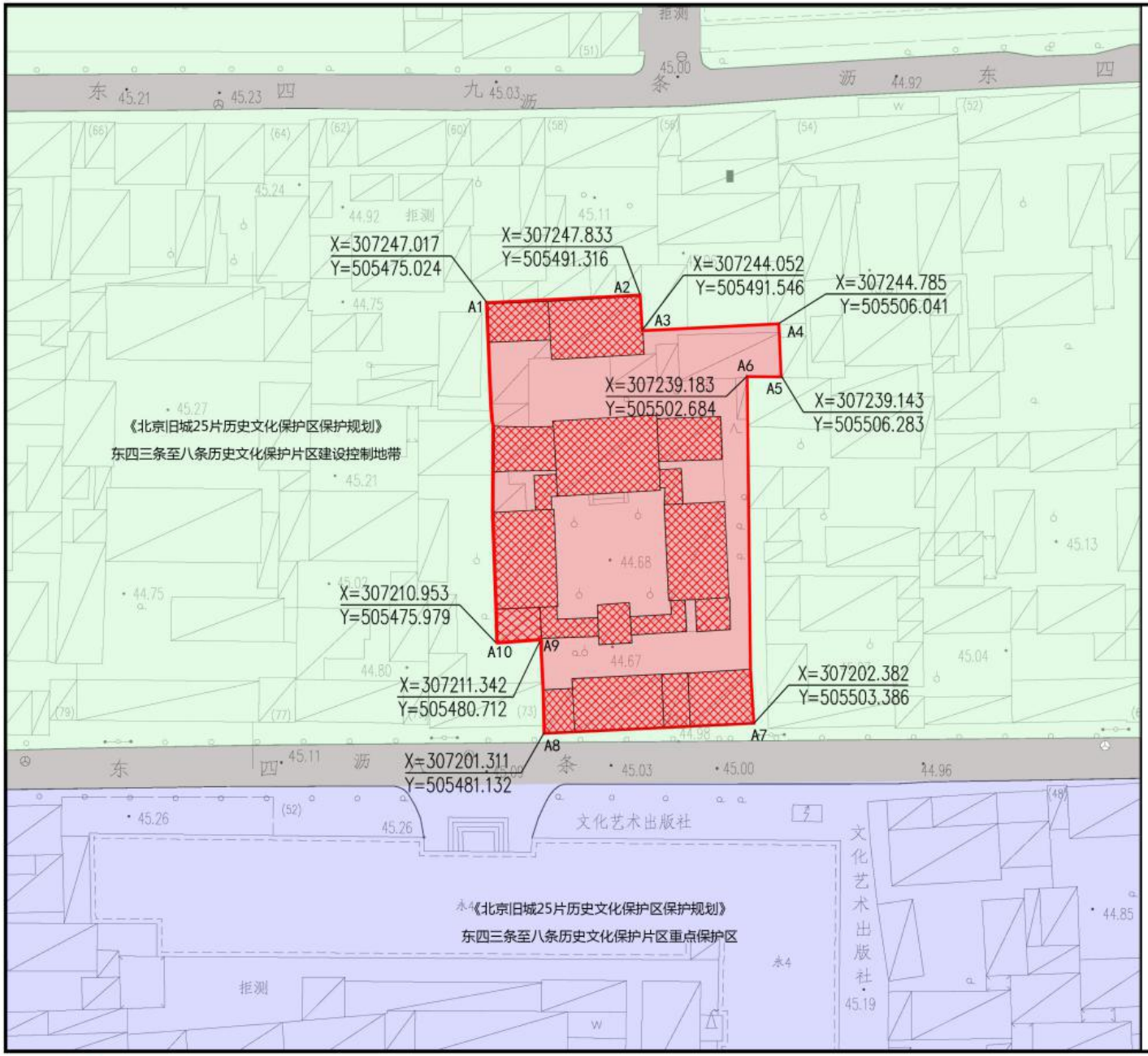
图例

- 71号文物院落
- 重点保护区
- 建设控制区

04

东四八条 71 号四合院保护区划

保护区划图



划定说明

按照《中华人民共和国文物保护法》（2015）和《中华人民共和国文物保护法实施条例》（2003年）的有关规定，根据《北京市文物保护单位保护范围及建设控制地带管理规定》（2007）第3条，划定东四八条71号四合院的保护区划。

保护范围应在确保文物安全的前提下，以保护文物现状院落为主，结合现有院落建筑及围墙予以划定；

建设控制地带的划分，以保护文物周边历史环境为主，并使管理工作具有可操作性。东四八条71号四合院属《北京旧城25片历史文化保护区保护规划》（2002）东四三条至八条历史文化保护片区的重点保护区内，已能对其周边环境形成有效的管理保护，故不再对其周边单独划定建设控制地带，周边环境的控制应按照相关上位规划及本划定文本的相关规定执行。

保护区划四至边界

1. 保护范围

四至范围：东、西、北以71号院现有院墙及建筑外墙为界，南至一进院倒座房南侧外墙，面积0. 12公顷。

2. 建设控制地带

沿用《北京旧城25片历史文化保护区保护规划》（2002）已划定的东四三条至八条历史文化保护区。

北

0 4 8 24m

图例

- 文物建筑
- 保护范围
- 历史文化保护区重点保护区
- 历史文化保护区建设控制区

05

北京建工建筑设计研究院