



现如今,房价虽然不怎么涨了,但房租却是一直在涨,特别是毕业季即将来临,学生租房的需求又要变大,好地段的房租又要开始涨价了。现在的租房好地段一般都集中在新街口周边或者地铁地区,但是在古代,房产中介却比较青睐秦淮河房。为什么呢?这要从秦淮河房的起源说起。

□现代快报记者 王凡 戎丹妍 文/摄

图中梅花状窗口即为媚香楼上的梅花窗

■秦淮河房特色

河房都有通往河里的活动地板吗

要了解河房的故事,首先要知道什么样的房子才能称得上河房。是不是只要建筑在河边的房子就叫河房呢?南京大学历史系教授周学鹰回答:“是的,理论上只要是沿着河岸修建的房子都可以被称作河房。”关于河房的建筑特点,有人曾在网上发表过一篇回忆文章,“1964年初,我们一家从中华路迁居武定桥南沿河的一条用鹅卵石铺就的窄巷(大油坊巷)……到了一个陌生的地方,一切都感到新鲜……其中有特别让我感到新奇的,是房间里紧靠窗口下的一块一米见方的活动地板,掀起来顺着石阶下去就是水面。母亲告诉我,这是供房屋的主人下河淘米洗菜、浣纱浆染特意设置的……”

那是不是所有的河房都有

这样的设计呢?周学鹰说并不是这样,他说南京的河房主要还是以南京民居建筑风格为主,而河房因为临水而建,所以在设计时又加入了一些因地制宜的因素。比如有的河房因为河岸不太牢固,于是先对河岸加固,也就是驳岸;有的房子要在水面上加个露台,就会把露台的桩打到河里;而有的河房想在靠河的一面修个院子,那么这样的河房就和在平地上盖的房子没什么两样。所以,“不是所有的河房都与河水相通,这是对河房的误解。”

周学鹰说,每个地方都有河房,但每个地方的建筑因为有自己的文化特点,就会形成自己的一种风格。像秦淮河房,就因为它们有了南京本土的建筑风格,于是又自成一派。

秦淮河房都是清水砖墙 暗示主人的富足

秦淮河房的风格是随着历史的发展慢慢形成的,最早可以追溯到孙吴时期。当时,孙权在南京定都,并在秦淮河一带修建都城,秦淮河两岸也就出现了河房。随着商业的发展,两岸逐渐繁华,旖旎风光吸引了很多文人骚客、达官贵人的目光。孙吴之后,一些有钱人也开始到此修建河房居住,比如东晋的王导、谢安等豪门大族就在乌衣巷附近临河修建宅院。

到了明代,朱元璋定都南京,秦淮河一带更是商贸云集。因为贡院修建在秦淮河畔,每年都有数万考生涌进南京,于是在贡院周边催生了一大批书肆、客栈、茶楼甚至青楼,王公贵族、达官显宦纷纷在此盖楼建宅,秦淮河益发繁华起来。

秦淮河房如何应对洪水 古人早就想到办法

临水而建的河房,有一个问题让人疑虑,就是万一涨水,会不会淹没河房。关于这点,周学鹰说并不用为古人担心,古人早就想到应对的办法。

十里秦淮主要是指内秦淮,从西水门附近的西水关一直流淌到龙蟠路附近的东水关,内秦淮和外秦淮相接,直通长江。在东西两水关都设有水闸。古人就通过调节这两处水闸,来控制内秦淮河的水位。当然,当暴雨来临时,水位可能会迅速上涨,这时还来不及放水,有的河房内确实会出现一些进水的情况,但不会很严重,暴雨过后,水又会退回去。

河房进水的事情,有人在网上也回忆过,“刚搬来不久的那年夏季,秦淮河发大水,略带

因为有钱,富豪们可以利用水景搭建水榭亭台,很多河房在水上立木桩,上筑亭阁,形成河亭,风格独特。

周学鹰说,秦淮河房的建筑风格和南京古民居房的建筑风格一致,即“青砖小瓦马头墙,回廊挂落格扇窗”。南京古民居墙体主要都是清水砖墙,这和徽州建筑的粉墙黛瓦有着明显的不同,清水砖墙用料考究,加工精湛,运用材料的天然色彩、质感,产生落落大方的优美效果,又暗示主人的富足,而在细节上也非常考究,比如糖坊廊61号河房的门窗上,扇扇门窗,从上到下,构图形式统一,但花纹不一雷同,这是古代南京人的智慧结晶,可惜今天这样的房子所剩不多。

点黄色的河水一个劲地往上蹿,有时一夜能涨2尺多……为了‘防汛保家园’,我们每个人都行动起来!,用盛米面的布口袋装满黄土堆在院门口做成一个挡水的坝。我和哥哥用画上刻度的绳子,拴一块大石头沉入河中,绳子的头一端固定在窗框上,每天向全院的大人们汇报水位上涨情况。记得一天早晨醒来,天早穿鞋,可鞋子不知跑哪儿去了……面对及膝的淹水,大人们一脸愁容,忙着找来许多砖头把床、桌、橱柜什么的全都架得高高的。而我们孩子们可高兴了,一个个把裤管玩得高高的,排着队来回踩水玩,玩累了,就找来旧报纸,折叠几十只大大小小的纸船放在水中漂啊漂的……”

秦淮河房,古代

■秦淮河房旧影

明代时上浮桥边有个百猫坊

因为秦淮河的天时地利人和,秦淮河房也从普通百姓住房一跃成为高档商业居住区,这里诞生了很多高档住宅。

记者在晚明义士吴应箕的《留都见闻录》中查到了很多巨富高官修建的河房。

从记录来看,西水关内秦淮河,两岸荒芜,到上浮桥才开始有汪姓者河亭,内竖石景奇。

上浮桥边,有明初豫国公俞通海百猫坊,沿河砌石精致而整齐“俞通海”,暗指俞家兄弟有朝一日可能造反。朱元璋有所惧恨,找来宰相刘伯温商量对策。依刘之见,朱元

淮地名源》记载,上浮桥位于升州路大彩霞街南端,双塘路口,建于明初。

说起百猫坊,还有一段故事。

历史记载,明朝水师名将俞通海和两个弟弟俞通江、俞通渊,从小在巢湖边长大。三兄弟对朱元璋忠心耿耿,加之武艺高强,攻无不克,战无不胜,为朱元璋立下了汗马功劳。因为俞和鱼同音,朝里便有妒忌之人向朱元璋提起“俞通江海”,暗指俞家兄弟有朝一日可能造反。朱元璋有所惧恨,找来宰相刘伯温商量对策。依刘之见,朱元

璋下令在俞家宅前建造起一个石坊,上面刻了一百只猫,正对俞家大门,破除俞家王气。这就是明清以来老百姓相传的百猫坊的来历。

就连俞家周围的几条街巷都与他们家有关。民间传说,朱元璋曾命人在俞家宅后架一座堵门桥,东边建一座钓鱼台,西边巷子取名杨柳巷,隐喻柳枝可以穿鱼(俞)而过。后又为秦淮入江方向的一条街起名为船板巷,意在用船板堵截,拦鱼(俞)入江。

桃叶渡曾有明武宗的“御河房”



清代南京城地图 资料图片

过了夫子庙,“青溪有黄公祠,盖祀子贵池黄中侍郎也。”

吴应箕对黄公祠河房的描摹非常细致。黄观是安徽贵池人,洪武二十四年(1391年)状元及第。建文初年,任右侍中。黄观与名儒方孝孺并为建文帝亲信,住在秦淮河畔的石坝街上。燕王朱棣以“清君

侧”之名率军南下,赶走侄儿建文帝,将黄观列为第六名要犯。黄观无限牢骚。举子文士在客居备考期间,以此来排遣恬淡八股经书之寂寞。科考以后,考生内心不免空虚,妓院正是排忧解难以待张榜的最佳处所。

淮清桥四周都是房产中介所,河房租金最高

秦淮河房除了受到达官贵人的青睐,也受到科考学子的追捧,特别是到科考阶段,大批学子涌入贡院一带,在此积极准备考试,秦淮河房租水涨船高,成为南京众民房中的天价房。

过了学宫,“则两岸河房鳞次相竞。”每当乡试之年,四方应试者云集于金陵,为河房娼家带来了无限商机。举子文士在客居备考期间,与众诗友在此聚会,一边饮酒,一边作诗。他那时住的大概就是河房。

到了明朝,因为朱元璋建造城墙,把青溪堵塞了。冯梦龙的《三言》里记载过生活在青溪边的人的生活。一位商人,带着12岁的女儿外出经商,为了方便,他把女儿扮成男孩,谁知商人在途中死亡了,

宅旁立祠为祀。这就是黄公祠。

东晋以来,桃叶渡一带就是达官贵人的住宅区。记者从《秦淮文物史迹录》中查询到,明代都城北迁之后,桃叶渡成为达官贵人的游乐闹市。桃叶渡畔玉壶坊,原名“御河房”,曾是明武宗朱厚照南巡时在此观看灯船的水榭。小船往来如梭,喧歌达旦,彻夜不歇。

“过淮清桥,南岸有河房,广轩敞,可谓宏丽。”但吴应箕怀疑这房子来路不正,“主则一总督书办耳,以胥役而为帝居,无论放肆亦分,若不侵官作弊,何以有此物乎。”意思是房主只是一个区区总督书办,如果不是贪污腐败,怎么会有钱修筑这样一座宏丽的河房。

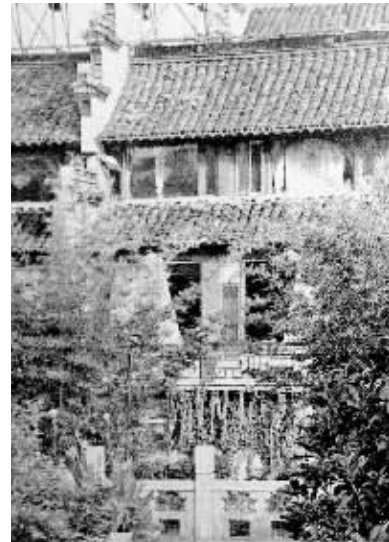
按照吴应箕的记载,近东水关,还有丁郎中河房。丁郎中是贵池人,相国之子,“于堂外设屏,竖石数片而栽竹其前”;过了东水关,有黄户部河房;大中桥上有南和伯河房……此外,复成桥及珍珠桥一带,河房零星,“然短苇长杨之间,偶有小亭,亦不失为胜境。”



糖坊廊61号沿河立面(翻拍)



20世纪初的桃叶渡(翻拍)



20世纪90年代棋峰试馆外景(翻拍)

房产中介的最爱

■秦淮河房寻踪

1 媚香楼多了原来没有的设计

秦淮河房,随着历史的变迁,渐渐改变了模样。当年的那些高档河房如今还剩下多少?近日,记者沿着十里秦淮走了一圈,对现有的秦淮河房进行了探访。

南京大学文化与自然遗产研究所曾在2005年左右对秦淮河房做过一次调查,当时南京遗存的古河房应该有5处,分别是钞库街38号河房、钞库街52号棋峰试馆、钓鱼台192号、196号河房、糖坊廊61号河房及信府河55号河房。根据这份资料,记者开始一一寻访。

据资料显示,钞库街38号现已改为李香君故居纪念馆,但记者询问后发现,李香君故居纪念馆(也叫媚香楼)已经到了大石坝街150号,不过门口倒是竖着一块“钞库街河房”的文保牌。

记者走进进去后发现,里面虽然不大,布置倒也别致,不过从外表看,应该都是后来打造的,墙面雪白,栏杆朱红,非常艳丽。在靠近秦淮河的一间屋子里,有个地下通道,旁边有一块写有“水门”的牌匾,上面介绍,“水门,即内码头,是明清时期秦淮河房中常见的建筑格局,穿雨道如鸟,移步便乘画舫”描写的就是河房水门的特色。也是

2 供学子休憩的棋峰试馆现成为饭店

而钞库街52号的棋峰试馆,资料显示,此房为明末清初安徽人朱棋峰所建,以应家族子弟来南京参加江南贡院乡试休憩之所,故名棋峰试馆。该建筑分两个院落,西院三进,前平房后楼房,东院两进,两院最后一进均临河。20世纪80年代,棋峰试馆被建成为“东方艺术院”的娱乐休闲场所,近年来被改造为孔府饭店,内部建筑结构和外部平面布局均有较大的改变。

如今的钞库街已经找不到52号,倒是在15号有一家孔府饭店,

“水门”是古代高档建筑中设置的用于倾倒“剩水”的通道,一方面可以使主人不用下楼就能将剩水倒掉,另一方面也是文明家居的需要,这样,主人就不用将水从窗口倒下去,影响观瞻和环境。

不过,对比老照片上的媚香楼图片,记者发现原先媚香楼临水的一面似乎没有从水门通向外面的码头。所以水门有可能是后来修建的,让人们知道河房的一些建筑特色。

这处河房是陶宅,建于清朝晚期,距今约有150多年的历史。陶其明是陶家的第三代,今年已经73岁,“这河房是我祖父盖的。”她介绍说。

3 信府河一带全是后盖的新河房

资料上显示,信府河55号河房门面不大,只有两进,三开间,中间有一小天井,前进临信府河,后进临内秦淮河。河房的主人,从祖父辈起就住在这里。门楣雕刻有“二十四孝、梅兰竹菊、鸟篆文字”等。

据了解,此处原河房主人家境富裕,后因染上烟瘾,终至穷困潦倒,将房屋卖给现房主。大概是1992年住进来的。现在要看老房子已经没有了。



①



②



③



④



⑤



⑥

①媚香楼后临秦淮河的旧景(翻拍)
②今天的媚香楼
③糖坊廊河房雕花门
④孔府饭店临河一景
⑤室内的水门通道
⑥通向秦淮河的水门
⑦如今的信府河55号