

历史风貌区的分类保护和综合开发

——上海多伦路文化名人街资源保护开发策略和措施

张永林

多伦路文化名人街保护与开发现状

上海多伦路至今还保存着非常多的、附着在近现代建筑景观上的历史文化资源:鲁迅、郭沫若等30多位历史文化名人曾寓居于此;在多伦路及紧邻的山阴路、溧阳路,存留着世界各国建筑组成的上海近代世界民居建筑博物馆;在多伦路的永安里、柳林里、丰乐里、志安坊,还保留着上海最大的石库门建筑群。所有这些,不仅承载着上海及虹口的历史文化与人文气息,也反映出上海及虹口海纳百川的城市情怀。

1998年,虹口区政府本着“修旧如旧”的原则对多伦路进行了一期改造,重点保护和修复了沿街的优秀历史文化建筑,初步建成以“名人故居、海上旧里、文博街区、休闲社区”为特色的“多伦路文化名人街”。但由于投入资金有限,且受到规划、体制等诸多条件的制约,多伦路文化名人街保护开发的瓶颈逐渐凸现出来:

由于首期保护开发投入资金有限,多伦路的保护和开发主要局限在沿街地带,致使优秀历史建筑与旧区棚户混为一体,高档经营与摊贩相互混杂,居住社区日渐渗透,侵占景观街区,整个街区处于杂乱状态。

优秀建筑的内部功能和旅游休闲功能未能进行深度开发,街区的产业功能单一,业态滞后,作为景观游览线路节点,其旅游满意度和产业附加值逐渐降低。

多伦路文化名人街的建筑大多是砖木结构,由于长期作为民居使用,无法进行有效的保护修缮,建筑内外损坏比较严重。一些文化名人故居甚至已经到了无法修缮的地步,在未来的保护性开发计划中,只能重建。

多伦路历史文化资源保护与开发策略

虹口区委、区政府已经确立了发展都市文化休闲产业的战略目标,建立上海东北部休闲区的规划也已列入上海市“十二五”规划。多伦路文化名人街的进一步保护和开发,已经成了关系虹口中心城区社会发展和环境建设以及都市型产业发展的战略问题。于是决定,对于多伦路有关上海和虹口历史文化传承的元素和载体,采取能留存下来的先全部保护的原则,以保持该地区历史文化的承接、转换和脉络延续。

具有较大保护开发价值、成规模、有特点的历史文化资源,加以整体保护和修缮,进行系统、全面开发,从而为虹口地理和文化中心城区都市型文化产业的发展和升级提供可持续发展的资源储备和开发支撑。对于必须进行产业开发才能实现其价值,产生市场带动效应资源,依据开发附加值、品牌效应、市场拉动等因素制定保护开发规划,整合资源,排定序列,进行及时跟进,以开发促保护。例如在整体规划的基础上,从游览线路、景观立面、区域整体形象等角度作系统梳理,对部分散落的保留建筑作单体移位,连点成线,组线成片。这样有利于打造多伦路文化名人街的整体形象,并形成多伦路文化休闲区的整体功能布局。

历史街区保护需要科学合理的规划

在认识到多伦路历史文化资源在价值上和规模效应上的独特性以后,从上世纪90年代初,我们对其开始实施全面的保护和整体开发。区领导决定成立多伦路开

发建设管委会,将多伦路文化资源的保护、开发工作交由管委会负责。

在首期开发完成后不久,我们就开始着手制定多伦路系统保护和开发的规划。邀请了法国、美国、英国、西班牙、日本和国内五家设计公司,对多伦路二期改造进行方案设计,最后形成了修建性详细规划,并得到了市规划局的批准。修建性规划确定了保护地区内的文物建筑和优秀历史建筑,保留对延续地区历史风貌有价值的历史建筑及建筑符号,使原有历史风貌和更新建筑肌理保持协调,并通过环境品质的塑造提高土地价值,改善人居环境,形成富有特色的文化社区。

在全国文化市场与文化产业调研专家组的支持下,制定了多伦路及周边地区文化产业开发的业态规划,明确了二期保护开发所要解决的业态问题。在资源、市场和产业调研的基础上,完成了多伦路及周边地区文化产业开

发的业态规划。

多伦路文化名人街的二期保护性开发,采取政府和上市公司合作的运作模式。政府负责制定规划、政策指导、开发定位,引导管理以及对开发进行全面支持。通过吸收社会资本,为多伦路产业化发展以及整体推进奠定了雄厚的资金基础。这种保护性开发模式解决了目前文化产业开发主体单一、社会资本匮乏、投资总量不足、资金利用率不高等普遍性问题。逐步形成政府与开发商既统一又分离、既合作又分工的关系。以“市场化模式、企业化运作”的原则,塑造“政府导向、企业实施”的开发机制。

可以说,多伦路的保护和开发,目前已经具备了有利的组织管理机制、资金支持机制、集约化的产业开发机制。在未来的3至5年内,多伦路文化名人街一定能通过文化资源保护和文化产业市场提升的合理互动,为“文化虹口”战略目标的实现提供有力的支撑。



上海多伦路145号

历史文化街区保护工作有效进行的途径

阙吉林

重庆市沙坪坝区磁器口古镇是我国唯一位于都市核心圈的历史文化古镇。为加大磁器口古镇保护、建设、开发力度,该区于2009年成立磁器口古镇管委会,由区委常委兼任管委会主任,统领片区旅游开发建设。

多方实施保护与整治

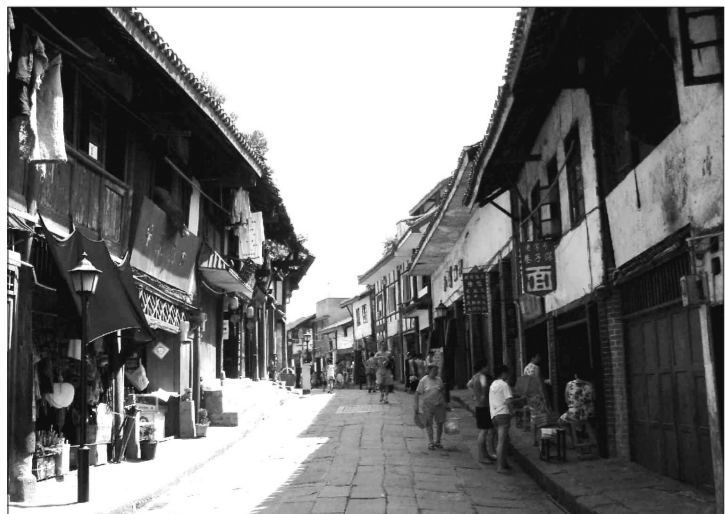
入选“名街”以来,管委会致力于古镇传统历史文化街区旅游管理与提档升级,使历史街区的经营业态、环境卫生、公共秩序、形象风貌都得到改善。

在文化挖掘方面,立足于满足广大游客对传统历史文化和原生态生活方式的精神需求,深度挖掘古镇文化,将其创建为重庆市三大文化产业示范园区、重庆市九大创意产业基地。相关专家对古镇街区建筑风貌、原住民文化及保护规划工作给予肯定,认为磁器口古镇街区体现了历史风貌的完整性和历史遗存的真实性。在品牌文化形象方面,开展古镇独有的品牌文化形象设计与运用,引导商家按照统一规范设置店招、店牌、旗帜等,制作统一风格的景区导识系统,安装与古镇街区风貌相符合的路灯。在环境综合整治与处理突发灾害方面,引入市场化管理体制,街区环境实行企业化管理。按照统筹与

执行并重、撤面与定点并重、突击与常态并重、净化与美化并重、环境与风貌并重、宣传与执法并重的工作思路,组织大规模环境风貌整顿行动。

2010年7月,嘉陵江洪峰多次经过沙坪坝区,磁器口水位最高达187米,超平常水位25.8米,超警戒水位5.8米。多处旅游文化遗迹、大量市政设施被淹。据初步估计,磁器口古镇直接经济损失3284万元。按照重庆市委、市政府指示,古镇管委会集中全区力量开展磁器口古镇灾后重建,组织实施历史遗迹、文物保护与抢修工作。申请专款维修“龙隐门”牌坊,修缮加固清水门城墙外堡坎、塌陷地段和桥头观音等文物保护点。

在旅游服务与管理方面,严格控制准入关,筛选符合古镇传统历史文化街区氛围的业态入驻;重视对街区商户进行培训教育,引导商户提升服务水准和档次。将古镇核心保护区300余户商家,按照地缘关系分组,管委会干部作为网格化服务责任人实行分片包户网格管理。在生态环境治理方面,将环绕古镇两条溪流(凤凰溪、清水溪)的流域环境治理工作纳入“宜居沙坪坝”建设内容,拟改造为生态运动走廊和湿地公园,努力改善街区外部环境。



重庆磁器口

制定科学合理的保护规划

在古镇核心保护区内推进重点整治项目。一是确定10处重点修缮院落。在排危的同时重新考虑功能和业态布局。二是启动“磁器口历史文化街区保护设施项目”。启动街区路面和管网改造。对道路路面、人行道铺装、堡坎、消防设施、给排水管道、供气管道、雨水支管、电讯和有线电视管网、路灯及灯饰进行改造,切实改善街区公共设施条件。三是缓解停车难问题。新建东林停车场、东林综合楼两个停车点,已于2010年建成并投入使用。

古镇核心保护区以西,推动“巴渝老街”建设项目。与上海豫园签署《关于合作开发建设磁器口古镇“巴渝老街”项目的框架协议》,兴建以“巴渝老街”为主题的标志性旅游文化载体,使磁器口古镇真正成为领略巴渝文化、沙磁文化、红岩文化、抗战文化等多元文化的文化旅游休闲胜地。古镇核心保护区以北,打造以抗战风情街为代表的陪都文化。

通过成立管委会的形式,在历史文化街区保护与整治工作的顺利推进以及提升磁器口古镇旅游品质等方面都起到了积极作用。

海口立法保护历史文化街区

王大新

作为首届“中国历史文化名城”的海南省海口骑楼街区是我国中西合璧、南洋建筑风格保存最为完整、现存规模最大的历史文化街区,它已成为海口城市形象的一个代表,更成为海口历史文化名城的一个重要展示窗口。为了更好地保存历史、传承文化以及保护利用好这一珍贵的历史文化遗产,海口市近两年来开展了大量的保护工作。

立法保护骑楼街区

2010年6月12日,海口市第十四届人民代表大会常务委员会公告第11号正式公布《海口市历史文化名城保护条例》(以下简称《保护条例》)。《保护条例》对历史文化街区以及历史建筑的保护、修缮、使用都作了明确规定,并对骑楼历史建筑实施分类保护;明确对海口市历史文化街区采取“核心保护范围”和“建设控制地带”二级保护的措施。《保护条例》将骑楼街区纳入海口市历史文化名城保护的一部分,为骑楼街区的保护工作提供法律依据。

2010年7月18日,海口市政

府正式下发《海口骑楼建筑历史文化街区及其历史建筑的修缮与保护技术导则》(试行)。《导则》明确规定了骑楼街区历史建筑的修缮标准,对3类历史建筑的修缮作了具体的规定。它为今后海口骑楼历史建筑的修缮和保护提供了技术指导,对骑楼建筑形制的统一管理起到重要作用。

2010年12月1日,海口市政府印发了《海口市骑楼建筑历史文化街区保护管理办法(试行)》(以下简称《管理办法》)。《管理办法》将“统一规划、科学管理、有效保护、分步实施、合理利用”作为骑楼街区保护与管理的基本原则。明确了骑楼街区保护的分类、范围、核心保护范围和建筑控制地带两个区域。《管理办法》从政府职能部门、保护管理机构、历史建筑所有权人和使用人等四个层面,明确了职责和分工。

2009年3月17日,海旅控股集团与海口市政府投资项目管理中心签订了《海口市政府投资项目委托施工代建合同》,成为海口南洋骑楼建筑历史文化街区保护和



北京烟袋斜街

烟袋斜街是北京市西城区什刹海历史文化保护区历史最悠久的街巷之一,也是北京历史文化轴线的重要节点之一,全长232米。早在元朝时期,这里就是紧邻京的街巷,也是北京历史文化轴线的重要节点之一,全长232米。通过吸收社会资本,为多伦路产业化发展以及整体推进奠定了雄厚的资金基础。这种保护性开发模式解决了目前文化产业开发主体单一、社会资本匮乏、投资总量不足、资金利用率不高等普遍性问题。逐步形成政府与开发商既统一又分离、既合作又分工的关系。以“市场化模式、企业化运作”的原则,塑造“政府导向、企业实施”的开发机制。

可以说,多伦路的保护和开发,目前已经具备了有利的组织管理机制、资金支持机制、集约化的产业开发机制。在未来的3至5年内,多伦路文化名人街一定能通过文化资源保护和文化产业市场提升的合理互动,为“文化虹口”战略目标的实现提供有力的支撑。

一是基础设施尚待完善。陈旧的电线、电缆线路架空,既影响景观,又存在安全隐患;游客的激增,街内厕所数量明显不足。二是街面景观亟须整治。街内建筑存在违章和私搭乱建现象;缺乏夜景照明系统,街道夜间可浏览性差;居民和游客缺乏公共空间,部分小品、设施设计与整体风貌脱节等。三是文物景观尚待腾退。广福观位于烟袋斜街37号、51号,是西城区文保单位。明天顺三年(1459年)建,道录司曾设于此,山门、大殿、后殿及西跨院前殿尚存,却长期被居民占作民宅。四是传统商业亟待复兴。商业是烟袋斜街主要功能,街区的商业构成比较多样,但传统商业内涵不够丰富,传统商业地区潜在区位优势还没有充分发挥。

近几年来,当地政府逐渐意识到传统老街发展所面临的问题与机遇,提出了“文化兴区”战略。什刹海地区则顺应新的形式,注重统筹好历史文化保护、城市人文复兴与民生环境改善的相互关系,不断探索完善历史文化保护区的保护与发展工作,做到旧城历史环境与现代文化生活有机融合,使什刹海历史文化保护区的保护与发展工作与塑造国家首都形象、展示世界城市特色、延续历史名城风貌

以及体现宜居城市品质有机结合起来,成为北京市传统风貌保护和利用的创新典范。其中,具体的保护与修缮工作包括:

完善基础设施建设。街区及周边全部铺设天然气管线到户;扩容自来水管线,烟袋斜街商户和居民全部实现独立供水;拆除街面老旧厕所,新建环保公厕;架空供电、电话、有线等线路全部实现一次性入地,净化空间景观;商户及居民全部由煤炉采暖改为电采暖,减少煤烟污染;外迁居民,建成2200平方米休闲、集散广场,紧急情况时为烟袋斜街应急疏散区域;在不影响景区风貌的前提下建停车库一座。

修缮建筑风貌。对街区75户商户外立面进行保护性修缮,凸显传统风貌特色;规范商户牌匾及外挂空调,提升立面整体效果;结合中国古代灯具的样式特点和现代实用的要求,专为该街设计并安装路灯;改造商户夜景照明设施,形成独特的夜间景观;腾退广福观院内居民,恢复原有格局并拟建设什刹海历史博物馆。

调整街区业态。以《烟袋斜街业态调整方案》为依据,政府引导老北京邮局等多家商户入驻该街区,替代原有修自行车、废品收购等低端业态,提升了整条街区的文化品质。

加强日常管理。组织培训班,对商户服务人员英语、手语等基本服务技能进行培训,提高服务人员素质;街区实现动态人流统计机制,时时监控客流变化,为景区应急管理提供数据依据;实施机动车禁行,规范街区内自行车停放,确保交通秩序。

“十二五”期间,建设世界城市、推进文化发展战略将成为北京城市发展的重心。作为北京内城的“中国历史文化名街”,烟袋斜街要坚持积极保护的原则,合理调整功能,强化文化职能,促进

春暖冰融——

哈尔滨百年老街拆除冰景确保游人安全

本报讯 黑龙江省哈尔滨市著名景点,入选首批“中国历史文化名街”的中央大街近日开始拆除融化的冰景,以保障游人安全。这也标志着以“冰雪迪士尼 浪漫童话世界”为主题的中央大街冰雪艺术长廊展示活动正式落幕。

据哈尔滨市中央大街管理处工作人员介绍,中央大街冰雪艺术长廊展示活动于2010年12月

初开始采冰施工,12月24日圣诞节前建设完成并向游人免费开放。与往届相比,本届活动无论在投资额、用冰量、冰雕冰景制作质量以及灯光、色彩和整体效果上都有大幅提高,彩色冰景数量也比去年有所增加。圣诞节、元旦、春节期间吸引了大量的中外游客驻足观赏并拍照留念,为游人营造了一个浪漫的童话世界。

近日,由于气温逐渐变暖,冰景开始融化,使得观赏性大打折扣,影响了中央大街整体形象,同时,冰景坚固程度也大幅降低。为保障游人安全,管理部门开始组织人员拆除老街上冰景,预计此次将拆除近2000立方米残冰。此外,管理部门将对游客驻足观赏并拍照留念,为游人营造了一个浪漫的童话世界。(邹大鸣)



海口骑楼

的决心,也投入了大量的财力对骑楼老街进行保护与整治,但随着项目工程的进展,有一些问题亟待解决:

鉴于骑楼本身的特殊性,骑楼街区历史建筑的修缮应由哪个部门审批,修缮依据的法规是什么,目前尚无定论。海口市政府虽然成立了骑楼街区指挥部,但作为一个临时机构,并没有审批权力。而市政府下发的《海口骑楼建筑历史文化街区及其历史建筑的修缮与保护技术导则》(试行)只是作为修缮技术的指导,并没有法律方面的约束力。现在急需授权单位,明确职责和权限,减少审批的环节,加快骑楼街区保护和整治工作的进展。

骑楼改造与修缮面临产权归属问题,产权不解决,下一步改造和修缮也无法有效进行。公房征收是工作难点,需要政府支持,由市住建局牵头成立公房划转小组,市国资委和骑楼指挥部参加,有明确的政策指导,并将工作交由骑楼指挥部统一管理。将保护与修缮的设计成果展示出来,让居民更详尽地了解修缮后的方案效果和修缮所需费用。私有房产大部分应通过产权置换就近安置的方式解决,产权关系明晰后,和公房一起由指挥部统一进行管理。

另外,骑楼街区地处商业繁华地段,且骑楼建筑本身也是商业铺面,拆迁安置成为骑楼整体修缮工作亟待解决的问题。

历史街区保护问题犹存

目前,海口市政府虽下了很大