

5年投入数千万元,广州首例活化利用历史建筑 罕见民国住家骑楼变身城市人文客厅

最有价值的东立面原貌修复

一栋罕见的民国中西合璧住家骑楼建筑,经一家企业投入数千万元改造,已脱胎换骨为集书吧、论坛与表演空间、西洋古董艺术馆于一体的城市人文客厅——广州首例活化利用历史建筑侨商楼近日完成修缮,开门迎客。

“这个历史建筑的保护走了这么多年,我们走得很艰难。”提起侨商楼的活化史,侨商楼活化团队负责人百感交集。

作为历史建筑活化利用的先行者,一路风风雨雨,耗时5年,历经3个设计公司,3个版本的雕琢,3次专家论证,伴随着激烈的价值观、利益冲突与论争,保护与利用之间的矛盾:

历史建筑活化利用应怎么用?哪些可以动,哪些不能动?要保留多少,拆多少才叫保护?历史建筑保护亟须引入社会资金,如何平衡不同利益,实现永续利用?

广州是全国首批列入住建部历史建筑保护利用试点城市,“活化一批历史建筑,形成可展示、可借鉴的实践案例,完善历史建筑的保护利用体系,建立健全活化利用机制”是其宗旨。

侨商楼引发的讨论不失为一个明辨与普及历史建筑保护利用原则的良机,也是检讨与完善保护制度的契机。作为广州第一个由开发商投入的历史建筑活化项目,侨商楼可为广州历史建筑保护利用带来什么镜鉴与启示?

■策划:新快报记者 何姗
■采写:新快报记者 何姗
方汝敏 王婷婷
■摄影:新快报记者 孙毅

这栋一排六座联立式三层骑楼位于广州市珠光路侨商街3—13号(单号),由归国华侨始建于上世纪30年代,上世纪90年代被划入拆迁开发地块,后因项目烂尾而偷生。

2007年,一家企业拍下这栋建筑所在的烂尾地,2009年启动拆迁,大限将至的此楼却在文物普查中被列为文物线索而得以幸存,2014年1月,被列入广州第一批历史建筑而获得“免死金牌”。同年,这家公司完成长达5年的征收,开始修缮,成为广州首例活化利用的历史建筑(详见《新快报》2019年3月21日《广州首例地产商活化历史建筑 有望成城市地标》《保护历史建筑面积占用可建指标,损失过亿》报道)。

见过她芳容的人,第一眼总被她沿街的东立面所惊艳,二三层的阳台上各有18个拱券,并加有西式装饰的线条,每个阳台栏杆是4个宝瓶立柱,5根红砖立柱从一楼直上楼顶。

在整个充满歧见的活化过程中,这个装饰丰富、精致的立面价值几乎是惟一获得各方共识之处:被保护规划列为核心价值要素,不得改变;评审设计方案的专家一

致认为此楼最有价值是东立面,建议整体保护,重点修缮恢复;开发商也对这个立面钟爱有加,以保护规划作设计指引,决定百分之百保留,按材质和色彩原貌修复残损的砖墙。

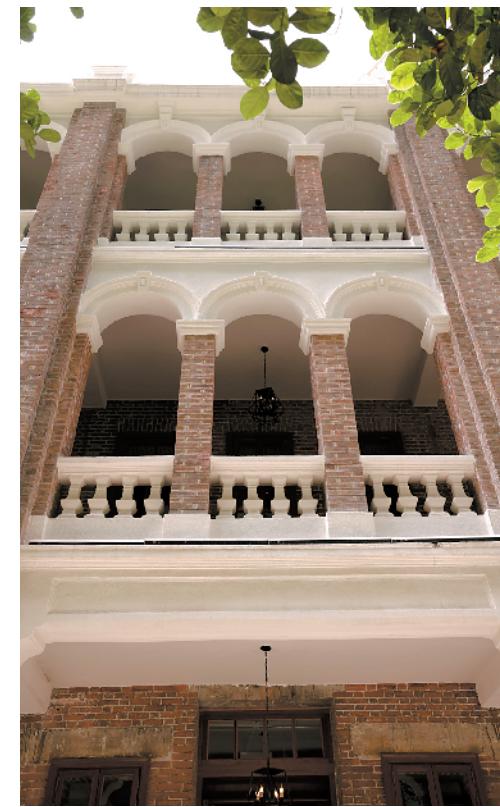
开发商请来了曾修缮全国重点文物保护单位佛山祖庙的佛山市工程承包总公司(后更名为广东省六建工程总承包有限公司)为施工单位。

对比修缮前的东立面,可以看到,一些后期被封的窗户被重新打开,恢复了原来完整的立面。东立面的部分墙面曾经被涂上白漆,施工人员介绍,他们没有用常见的打磨机打磨,而是用水枪清洗,还原了红砖应有的色泽,但又不至于失去历史感,一些缺损的砖也得到替换。施工期间,新快报记者曾到现场,还看到师傅在细致地修复残损的灰塑与拱券上的饰线。

东立面修复获得了最挑剔的文保专家和高要求的建筑师的认可:

“东立面基本上都保存和修缮了,还行还行。”(市名城委委员郑力鹏)

“东立面修缮得还可以,修复保护做得比较好。”(评审专家汪振扬)



■专家一致认为侨商楼最有价值是东立面,建议整体保护,重点修复。

方案评审:从不改变间隔到打通内部

“我们坚守的是对于历史印记、关键的漂亮的东西一定要保留好它,还要有真正可持续发展的眼光。”开发商相关负责人表达了这样的改造理念:

“我们整个思路是希望它不要变成文物那样,文物保护的思路是不能改动,跟我们的使用功能很难匹配,做好了就放在那里,这样是没有生命力的。我们希望它可以利用,既保留历史风貌,又可以让老百姓在这个空间参与互动。”

为满足多功能使用的灵活性,改造后的侨商楼将原来的六个小开间打通为一个大开间。开发商相关人员说:“在设计上做最大的空间灵活性,令我们可以应付不同的情况。因为内部是砖木结构,当需要一个大开间时,原来的结构无法承重,一定要全部改成钢结构。”

可是,这个思路从2014年第一次方案评审会至今都遭到文物保护专家的激烈反对。

曾参与认定侨商楼为历史建筑的市名城委委员郑力鹏教授指出:

“这个建筑为什么有价值?侨商楼是华侨回来投资的房地产,建筑形式是六个独立单元并列的联排式住宅,每个单元都是独立的,按楼层分户,有直跑楼梯直达各层,住户数量多又相对独立。由于是6间并列,有较大规模,价值更高。”

郑力鹏因此反对将建筑内部全部打通,“但保留全部6个小空间的话很难利

用,可以按实际需要,把其中的两三间或四五间打通,灵活处置空间,有大有中有小,同时也保留一点原来的东西”。

更多的文保专家坚持:你要保护好,不能改变它的间隔。在2017年第二次专家评审会上,市文管委委员汤国华教授主张:“改动不要太,主楼砖木结构可改成砖混结构,不要改成框架结构,直跑梯通三层楼很有特色,应该保留。”

“这就是文物保护的思路,当时我们听到这个都有点傻了。如果你要求结构不能动,一定要坚守小空间,对于这个建筑的使用或者活化其实是一个挺大的掣肘。那整栋楼可以用来做什么呢,就是民居而已嘛,感觉做不下去了……”开发商相关人员回忆道。

“2018年初政府相关部门的负责人找我们,希望将侨商楼真的活化利用起来,成为历史建筑活化利用的案例,带动其他企业也有信心做这件事情。”

打通内部活化使用的思路得到了另外一些非文物保护专家的认同,参加第三次专家评审会的华南理工大学建筑学院周剑云教授认为:

“历史建筑,本质来说是价值保护,没必要像文物建筑什么都不能动,要保持原状。所以要去准确评估这个房子的价值在什么地方,这个房子的价值主要在东立面,那么东立面不要动它,把它保护下来。里面想怎么用怎么用,只要用得合理,历史建筑

很核心就是要用,尤其是开放性使用,对普通公众而言,它是在使用中感受到历史文化,而不是像朝圣一样来看,所以我们的建议就是两点,保护更到位,改造、使用上更大胆。”

而另一方面,他又与郑力鹏不谋而合:“价值保护除了物的层面以外,这种建筑有没有代表一种生活方式?是否带有更多历史信息?建筑的平面布局反映特定的生活方式,只与纯粹的形式有关,可以脱离具体的物质材料。如果说这个房屋的布局有价值,那就保留一个开间,展示建筑原物的历史价值。”

一起参与评审的华南理工大学建筑学院肖毅强教授也支持打通:

“这不是文物建筑而是历史建筑,对于历史建筑需要尊重外立面的价值和建筑的场地属性。有价值的立面按原样清理、整理,室内空间可以更换功能,这种情况在欧洲是很常见的,内部结构也可用钢结构替换。在历史建筑保存活化方面,广州做得过于保守。”

他还建议:“通过置入钢结构替换旧有的砖墙承重结构,可以在解决新功能的空间和结构问题的同时,适当保留部分原有砖墙的结构材料和构件形式。例如将横向承重砖墙拆了,可以保留一条砖垛,告诉大家这里原来是承重砖墙,使得墙和空间的关系能表达出来,这是一种尊重历史的态度。”

专家论证支持侨商楼多功能使用

第三版方案于2018年11月通过了专家论证,专家意见是“支持其多功能使用”。

历经三次专家评审,开发商相关负责人认为:“论证由原来参照文物的、只保护不可以动渐渐变成活化利用的思路,对于广州市的历史建筑保护来说,这是一个进步。”

最终完成修复的侨商楼还是全部打通

内部。

事实上,按照侨商楼的保护规划,其核心价值要素仅限于东、南、西三个立面,以及拱廊、拱券、趟栊门和拱廊栏杆,在一些专家眼中有价值的内部布局和直跑梯并不在列。

对此,保护规划编制者华南理工大学刘晖副教授解释道:

“历史建筑的保护重点一般是体现价

值的外立面,侨商楼6开间的布局在作为价值要素的东立面已有充分体现。原来的内部间隔就是实用的大通间,没有精美的装修装饰,所以没划价值要素。原来直跑梯的形式、质量和装饰都很一般,且残损严重,所以没有列入核心价值要素。活化利用功能转变之后,在原来的内间隔墙上开门洞是必要的也是可以的,但个人不赞成拆除所有内隔墙。”