

# 活化历史建筑最难是使用者背负太多责任 专家建议:减免历史建筑所占容积率

20多年跌宕起伏,从拆迁到列入保护,再到活化利用,侨商楼命运的逆转见证了广州历史建筑保护制度建立的进程,与保护利用观念变化的历程。

随着侨商楼开业迎客,围绕其活化利用的争议与讨论并未止息,其意义远远超越了一栋楼的生死兴衰,它带给这个城市的反思与启示是多层面的:

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

## 启示:真实性原则,开放性使用,评估与论证

首先是历史建筑保护与利用的正确理念与原则:

“侨商楼带给我们最重要的思考是历史建筑修缮不是要追求漂亮不漂亮,而是有没有尊重历史真实性。也就是真实性原则。”(林佳)

“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。历史建筑和文物建筑最大的不同是要用,尤其是开放性使用。”(周剑云)

其次是价值评估作为程序的重要性:

“《中国文物古迹保护准则》非常强调程序,强调历史研究和价值评估在整体程序中的重要性,这贯穿了建筑修缮的整个过程,拆的过程中不断出现的新发现也要立刻评估,做研究并根据结果改方案,不应一张图干到底。

评估、设计、评审、施工、巡查、验收的过程要进入档案,不然人们怎么知道为什么改成这个样子,改出来的理由是什么。不然久而久之,后改的也变成原状了。”(林佳)

再次是施工方案的论证:

“历史建筑修缮要有施工方案的指导或规范,侨商楼修缮并没有这个规范,将来的保护办法是不是该制定相关指导,否则开发商不管做什么都会有人骂。”(开发商)

在侨商楼设计方案评审一年之后,去年出台的《广州市历史建筑修缮监督管理与补助办法》(下简称监管办法)完善了这一制度,监管办法明确:区住建部门负责提供技术咨询,审核历史建筑修缮设计、施工方案。

区住建部门可委托施工图审查机构、工程监理单位或者组织专家审核修缮设计方案和施工方案,应将历史建筑保护利用规划、历史建筑维护修缮利用规划指引以及历史建筑修缮图则的保护要求纳入审查内容。

然而,侨商楼一案说明,仅有上述这些是不够的。

“设计方案就应该讲清楚每一个价值要素怎么动,至少要给出策略,采用的施工方案,不能笼统地就写‘保护’,清楚怎么修,要不要拆,比如要‘拆除性重砌’,就要写出来,让专家判断不可行。历史建筑做非轻微修缮时,一定要审施工方案,由专家来审。在施工方案中要写明怎么拆除,重砌时用什么砌法,是一顺一丁还是五顺一丁砌法还是什么。审施工方案还要包括新建的部分,不然怎么知道新加的部分和原来旧的部分有没有联系,怎么联系。”(林佳)

文保志愿者睡雾狮早在拆墙风波发生后就指出:“公示的规划中没有施工方案,施工方案也应该公示。”

根据住建部关于第一批历史建筑保护利用试点城市的通知,要求完善技术标准,科学保护利用历史建筑。围绕价值保护与传承,明确外观风貌等保护重点,建立区别于文物建筑保护的历史建筑修缮技术、标准和方法。围绕侨商楼施工方案的论争,恰恰说明这一要求的必要性。



■侨商楼不仅占了开发用地,而且占了可建计容面积指标。

## 活化侨商楼耗资数千万,如何平衡公私利益?

复盘侨商楼活化利用过程中的的是是非非,贯穿始终的其实是一个核心矛盾,也是建筑遗产保护的终极问题:

历史建筑保护与利用之间的矛盾,保护与成本代价之间的矛盾,公共利益与私人(企业)利益间的矛盾。

根据2018年住建部关于第一批历史建筑保护利用试点城市的通知:拓宽资金渠道,保持资金良性循环。破解政府单一投入的资金模式,鼓励多元投资主体、社会力量和居民参与历史建筑保护投入和经营。

广州817处历史建筑中有78%是私有产权,社会资金是历史建筑保护利用的主力,像侨商楼所遇到的上述

矛盾越来越突出与普遍。

为活化侨商楼,开发商总计投入了数千万元,但其实代价不止于此,因为2008年确定了规划设计条件在前,2011年要求保护在后,侨商楼不仅占了开发用地,而且占了可建计容面积指标,比批复的规划方案实际少建1350平方米的面积,相应减少了可售货值。

相关负责人坦言:“单独算侨商楼改造的经济账肯定是不合算。如果纯粹追求商业利益的话,真的没有人愿意做这样的事。只不过从社会责任,从公司品牌的角度,希望投入有一定的价值。”

郑力鹏则认为“要顺利做好这件事情,最经济简单的方式就是原状修缮、加固。可以加构造柱,基础如果有问题,灌点浆就行了,不必这样大动干戈。为什么要全部打通,要那么空旷才能用的吗?这房子是准备用来打篮球的吗?出发点要搞清楚,如果真的有这样的需求,那在新建筑里面搞,拿一个历史建筑来搞成那样,代价很大,很麻烦,一大堆问题要解决。”

他指出:“要按照历史建筑的特性去找到合适的用途,而不是先设定用途,让保护迁就改造。不这样考虑就会遇到很多问题,造成很多麻烦,还造价不菲,同时对保护也不利。”

## 一定不能用文物的眼光来要求历史建筑活化

侨商楼项目团队仍然坚持在尊重与保留最有价值的历史特征基础上的活化利用,代表了不少同行的心声:“历史建筑活化利用为什么推不动,人们都没有积极性去做,是因为很多专家和文保人士从自己的角度考虑,完全没关心保护责任人的需求,不肯做任何让步。”

评审专家、广州市天启正业建筑设计事务所总建筑师汪振扬也是这个地块上的楼盘拾桂府的设计负责人,全程目睹了侨商楼的修复,他说:

“这个项目我跟进的时间比较长,从中很有体会,以一个建筑师的情结来讲,肯定会有些遗憾。历史建筑可以活化使用,在这过程中,如果仍能感受到当年的痕迹,让大家了解100年前这栋楼原来是怎么样的存在、怎样的生活方式,应该有这种画

面:男的穿着长衫、女的穿着旗袍走在这楼道里、在后楼煮饭洗衣……这样才有趣,才是最好的。但是由于交了地价与税收,却不能免除密度和容积率,背负有2000多平方米不能销售的商业面积,又有保护责任,其实开发商也很难。”

“综合所有情况,侨商楼这样做也是一个尝试,能够解决历史建筑保护、使用、经济、利益各方面的关系,折中了各方面需求,这种办法要视乎具体情况而定。在今后,管理指导措施更加详尽,改造技术更加完善的情况下,应该有更多的改造办法。”

曾经投入活化过两栋挂牌历史建筑,谢夏祥作为企业方对侨商楼活化过程的辛酸感同身受,他完全认同侨商楼的活化理念与施工方案:

“我们也曾经接触过一栋与侨商楼类似的多开间的历史建筑民居,当

时就判断这栋楼是不能再用作居住了,首层一定要全部打开通,商业价值才能最大化。但这势必要将砖木结构换成钢结构,我们评估过,如果不拆墙来换结构,代价非常大,是拆除重建的3倍。所以换成我来活化侨商楼,出于商业价值一定是打通,出于成本考虑也是拆了重建。”

投入巨大,收益微薄,在活化、运营历史建筑的路上步履维艰,谢夏祥深有感触地说:

“一定不能用文物的眼光来要求历史建筑活化,个个都按文物建筑那样做,谁肯做?这些历史建筑就会继续烂下去。现在活化历史建筑最难的是使用者背负了太多的责任,又不能让他产生经济效益,企业首先是算经济账的,是为报表服务的,有良心的企业才会多放点情怀。除非政府一年补贴几十万。”

## 专家建议对保护利用历史建筑要有激励政策

如何平衡公共利益与企业(私人)利益,专家们早在评审会上就建言:

政府可以减免历史建筑所占的容积率和密度;或可以实行开发权转移,把历史建筑占去的面积转移到另一个项目;或者同其他建筑产权置换;或可以奖励建筑面积或减免绿地率等措施。

对开发商保护利用历史建筑要有激励政策,这也是开发商的诉求,

比如保留的建筑面积不占开发项目的建筑面积。

面对各种矛盾、冲突、争议、批评,周剑云更倾向于用一种发展的眼光来看:“从公共权力的角度来说,你只能要求最低标准,保护到大家认为该保护的东西就可以了,以后循序渐进慢慢往前去推动。历史建筑的保护是一个事件一个事件累积下来的。”

林佳也认为:“有讨论是一个好

事,文化遗产的价值就应该多角度评判,不是说几个专家说了算,要多方探讨,把事情讲出来。每个评估都应在科学、合法的原则、程序和方法下完成,虽然结果肯定不完美,但也不能一棍子打死,全盘否决,应该认真讨论其中的优劣。在保护事业还在发展的阶段,在价值没有那么高的东西上动手,产生反思,总比在一些价值高的东西上动手要好得多。”