

烂尾近30年 北京路骑楼街背后将建立体巷道分割大商场

专家建议保留骑楼传统格局

一个位于国家历史文化名城广州核心区、两千年传统中轴线(古代)核心地带,烂尾近30年并曾违法拆除建筑的地块有望收拾烂摊子,在中段北京路骑楼街后建立体巷道分割的大商场,商场屋顶有天桥连接的花园——北京路与高第街交界地块城市修复项目保护与利用实施方案及历史文化遗产调查评估专章近日公示。

因事关历史文化名城核心区风貌保护,项目引起公众关注,专家与文保人士建议:

北京路保护类建筑应保留小开间、大进深的传统营商模式,骑楼街其他只剩下第一跨的建筑背后新建筑也应延续这一格局;拆除北京路建筑作为主入口应说明必要性;北京路等保护建筑立面应考证原状作为修复依据;高第街等传统街巷新建筑应传承历史文化内涵,延续历史风貌。

此地块位于广州古城至珠江北岸地下文物埋藏区,据正在进行的考古调查、勘探,发现有古代建筑的基址,市文物局相关负责人建议可采取适当方式保护展示。

策划:何珊 采写:新快报记者 何珊 郭思杰 摄影:卫城

北京路高第街具多重保护身份 地块内有10处保护建筑

这一地块东至北京路,南至木排头一西横街,西至木排横街,北至高第街,即北京路粤海天河城的西侧,用地面积为11109.831平方米,总计容建筑面积33909平方米。

北京路浓缩了广州两千多年不断代、不迁址的历史底蕴和文化特质;所在的古代中轴线,是中国古代延续至现代最古老的城市中轴线之一,距今已有千年,是岭南政治文化中心的核心承载地,是千年商都文化的核心体现区。项目地块所在的北京路段自宋代起就是商业名街。

高第街自宋代起就是繁华商业区,民国时期高第街主街为前店后坊,形成特有的房屋形制和肌理。20世纪80年代为改革开放前沿地,全国第一条个体户专业街,是广州千年商都唯一保留完整的空间载体,持续见证了广州千年商贸文化的发展。

1997年起,广州市越秀区城市建设开发公司(下称“越秀城建”)先后获得《房屋拆迁许可证》《建设用地规划许可证》《国有土地使用证》。

2004年,越秀城建将此地块转让给广州金鸿顺房地产开发有限公司,开发商原规划建46.6米高的购物广场。

2015年,以陶瓷制造起家的广东宏宇集团有限公司股权收购了这一项目。

2013年9月5日,为扫清《广州历史文化名城保护规划》出台的障碍,解决历史遗留项目与《广州历史文化名城保护规划》冲突的问题,广州市规委会会议将此项目高度从46.6米降到18米以下,保留北京路沿街骑楼和高第街。(详见《新快报》2013年9月6日《历史街区内拆建全部要停下来》)。地面实行减量规划,部分新增建设量转移至地下。

2014年《广州历史文化名城保护规划》实施,这一地块位于规划公布的传统中轴线(近代)历史文化街区建设控制地带内,地块内的两处民居被认定为广州市第一批历史建筑保护;另有8处建筑被列为传统风貌建筑线索保护,其中包括北京路5处骑楼建筑。

除上述单体保护建筑,地块内的北京路骑楼街和高第街都具有多重保护身份:

北京路是构成广州市传统中轴线(近代)历史文化街区传统格局、历史风貌的一部分,依据《广州市历史文化名城保护条例》第二十一条,应保持保护范围内建筑物、构筑物的传统格局、历史风貌、特色装饰、空间尺度和历史环境要素的完整性;是《广州市传统中轴线(近代)历史文化街区保护规划(2021-2035年)》划定的一级骑楼街,强调整体保护,保护修缮骑楼建筑,不得对现有骑楼进行改变骑楼建筑形式等活动。



北京路高第街交界项目地块现状



实施方案鸟瞰图

高第街被《广州市传统中轴线(近代)历史文化街区保护规划(2021-2035年)》定为一级其他传统街巷,强调整体保护。

在《国家历史文化名城广州历史文化名城保护规划(2021-2035年)》中,北京路与高第街分别是代表千年商都、改革开放价值特色的重点保护要素载体,要求“整体保护”。

开发商非法拆除建筑被罰 被要求恢复历史街区格局肌理

据了解,开发商原计划只保留两处历史建筑及8处传统风貌建筑线索,以及北京路非传统风貌建筑线索的第一跨,其他全部拆除,包括地块内有保护身份的高第街,在此地块开发3万多平方米的现代新型商业综合体。

这一方案曾遭到不少专家、文保人士及北京路公众咨询委员会委员的反对,市文物管理和历史文化名城委员会、曾任广州市规划局书记、局长施红平批评道:

“这是一件有违对广州历史传统街区应有的尊重和维持旧城更新的基本规划要求的粗暴的规划劣品。北京路地段是广州老城的歷史核心区,路两侧的骑楼建筑,还有高第街两侧的传统建筑,都应精心修缮,修旧如旧并活化利用。”

一位市文物管理和历史文化名城委员会委员认为:

“如果这一片历史文化街区不保留,北京路这一段两边都是大型现代商场综合体,那是错误的规划……在两千年多的广州古代中轴线上,有一片完完整整的历史街区街巷及建筑(而不是现代化商业体),对广州这座国家历史文化名城一定是非常重要的。”

但是,2024年1月,未经专家论证,未经规划许可,开发商擅自拆除了北京路骑楼街除传统风貌建筑线索以外的大部分骑楼建筑的后部,只剩下第一跨;拆除了高第街靠近北京路一段(约200米)的建筑,以及地块内大部分《广州市传统中轴线(近代)历史文化街区保护规划(2021-2035年)》中要求“维修、改善”而非拆除的四类建筑(与传统

风貌无冲突的其他建筑),受保护的三级其他传统街巷中的元登巷—高西里、两条八和坊的其中一条也荡然无存。

非法拆除行为被新快报记者发现并向相关部门举报后被叫停。

2024年6月25日,越秀区北京街道办事处、人民街道办事处作出行政处罚决定,认定开发商违反《广州市历史文化名城保护条例》第二十九条,违反《广东省历史文化街区广州市传统中轴线(近代)历史文化街区保护规划(2021-2035年)》第二十八条,破坏历史文化街区传统格局和历史风貌,依据《广州市历史文化名城保护条例》第五十八条,进行罚款,责令停止建设。

违法拆除行为受到专家、文保人士及市民谴责,指其突破法律底线,不少专家要求恢复历史文化街区格局肌理。

越秀区政府采纳了专家的意见,推翻了原现代商业综合体开发模式,要求开发商恢复历史文化街区格局肌理,并且保留尚未拆除的建筑。

3层大型商场由多条巷子立体分割 专家指历史街区格局肌理恢复存在问题

回应上述要求,由开发商委托,全国工程勘察设计大师郭明卓担纲设计的实施方案提出:“尊重历史,保护优先,古巷肌理,立体编织”的实施策略,“通过对历史街区的肌理进行梳理,将原有街巷网络在原地复原,将新建建筑进行分割,重现传统街巷两侧商铺的商业氛围”“通过立体巷道分割建筑体量,形成岛状建筑分布结构”。

对比1933年的《广州市经界图》和1978年的广州地形图,方案恢复了2024年1月拆除房屋后已灭失的三级传统街巷元登巷—高西里、八和坊,使得地块西半部的街巷格局得以原地复原;而地块东半部,则异地恢复了更早期就已灭失的南北向的会源横巷,但是把历史上只有短短一截的巷子拉长连通了南北的边界西横街与高第街。历史上南北向的巷子晓日里、会源里则没有恢复,而是在元登巷—高西里的东侧新开了一条东西向通向北京路的巷子,并用“晓日里”来命名。并且在晓日里的南侧,新开了一

条东西向打通整个地块的巷子,用上述南北向的“会源横巷”命名。

上述三纵两横的巷子将新建筑分割成约10个盒子商场。

据实施方案设计单位介绍:一到三层的商铺都有街巷,交错叠合,形成立体的街巷。

方案还提出“空中绿岛·屋顶花园”的策略,通过立体巷道分割建筑体量,形成岛状建筑分布结构,植入屋顶绿化,同时通过天桥连接成为打造具有休闲娱乐功能的屋顶花园。

对上述设计,施红平赞同“古巷肌理—立体编织”的设计理念,认为这有利于恢复古巷风貌,提升营商效能和塑造营商特色。但他指出,横跨巷道的天桥太多,且上下不对齐,景观效果太杂乱,应该优化。横跨会源横巷天桥不宜多于三处,且横跨巷道的天桥应上下对齐,以利景观塑造和兼顾遮雨功能。

对于方案没有完全恢复历史上的巷子,以及用没有恢复的巷子名字来命名新开的巷子,用三纵两横分割新建筑体量,曾参与方案咨询会的知名建筑师何健翔则认为没有恢复历史文化街区的格局肌理,他指出:这样新建筑肯定更整齐,而旧建筑肌理是错落有致的。

恢复街区格局肌理另一个令人关注的问题是:实施方案没有落实2023年4月27日第一版文评专家评审会上的意见:

“为保护传统街道、街巷的完整性,建议取消涉及风貌保护对象的道路转角红线控制。”

这次评审的专家组组长、市文物管理和历史文化名城委员会郑力鹏教授解释道:“这是要求不要拆掉转角处的老房子,尽量少拆房子。”

这一专家意见出现在此次公示文评上,显示“采纳”,但实际上,除了北京路转入高第街处的几处房子因被叫停违法拆除行为得以幸存,其他转角处的房子都已被拆除。

实施方案也显示没有取消道路转角红线。

施红平认为,即使拆除了转角处的老房子,转角红线还是应取消,应恢复原有传统街巷的风貌。

(下转07版)