

青岛市历史建筑保护利用对策研究

王志强

青岛市房产经营公司

摘要: 历史建筑是一种坚实的文化, 对其的保护和使用对于城市特色的延续和传承, 历史和文化活力的再现, 可持续发展的实现以及生活中越来越多的关注。从政府保护和使用以及相关权利所有者的角度来看, 结构使用不当, 资源分配不平衡, 并保证资金投入。最后, 从历史建筑的保护和使用中三种主体的相互关系出发, 从保护公共利益的角度出发, 建立对策体系。获得发展权, 共享发展权, 以及多个专业部门在历史建筑的保护和使用方面的合作。

关键词: 历史建筑; 保护利用; 对策体系; 青岛市

一、青岛市历史建筑保护利用现状

青岛是第三批国家历史文化名城, 是现代城市规划思想和理论在中国最早的实践地之一, 具有“山—海—岛—城”融为一体的城市空间格局和丰富的近代建筑群, 在近代城市建设史上有着重要地位。

青岛历史建筑整体性特点突出, 不同历史时期设计建造的风格各异的历史建筑数量多且分布集中, 大部分沿前海一线从青岛湾到太平湾分布。建筑形式以公共建筑、独立庭院建筑与里院建筑为主, 设计考究、建造精美, 融合了当时国内外的建筑思潮、流行风格和元素, 成为构成青岛城市风貌的重要因素之一^[1]。

二、青岛市历史建筑保护与利用对策体系研究

(一) 研究思路

从我国历史建筑保护与利用实践来看, 随着保护制度不断完善, 保护法律法规体系不断健全, 历史建筑保护与利用已经充分融入城市更新。从政府角度, 部门组织架构和职能发生转变, 因地制宜、切实可行地制定了一系列政策、技术规范和行动纲领, 保障历史建筑的合理保护与利用; 逐步建立起了政府、社会机构、民众等多方面保护机制, 确保历史建筑保护工作在统一的工作平台下运行; 保障长期资金投入的同时关注历史建筑文化内涵和建筑质量, 增加街区活力。从保护利用主体角度, 强调历史建筑保护与利用的经济性, 利用主体提供历史建筑改造技术手段, 并通过历史建筑周边土地捆绑开发达到资金平衡^[2]。

从相关权利人角度, 坚持“自上而下”改造和“自下而上”更新相结合, 避免了传统改造模式下开发商对改造地区利益的最大榨取导致的历史建筑破坏, 保障相关权利的利益, 使原住民成为地区改造后利益的获益者。本文从历史建筑保护与利用涉及的政府、利用主体和相关权利人三类主体的相互关系入手, 在保证最广泛的公共利益前提下, 处理好个体利益和局部利益。在此前提下构建青岛市历史建筑保护与利用对策体系, 既适用于单个历史建筑的保护利用, 也适用于成片历史建筑整体更新利用^[3]。

(二) 建立历史建筑保护利用公共利益保障制度

1. 政府设定公益性设施改造责任

明确历史建筑保护与利用项目的改造底线, 鼓励历史建筑改造利用的同时, 规定除需落实历史文化街区控规图则规定的各类设施外, 提供一定比例的历史建筑用于公共服务设施, 保证其公共资源价值的实现。对承担各类公益设施的项目, 给予适度的开发增量作为奖励。

2. 政府参与溢价分成作为专项资金

政府从城市建设项目中留取一定比例的利润, 作为历史建筑保护专项资金, 列入青岛市政府财政预算, 由专门的保护管理机构负责经费管理, 专门用于历史建筑的修缮和日常管理

等。同时积极争取国家、省市和社会各界对历史建筑保护的资金支持, 鼓励多渠道保护资金投入, 在提供资金保障的同时, 引导建筑的修缮、利用。

(三) 建立历史建筑保护利用发展权益获取制度

1. 保护与利用项目的捆绑规定

新城建设与老城更新统筹考虑, 制定捆绑建设责任, 改变就地平衡现状, 老区新城共享城市发展红利。历史建筑保护与利用项目与新区建设项目捆绑, 用于项目之间收益平衡。由利用主体提出申请, 政府审核是否满足区域平衡的标准, 对于符合标准的更新区域, 政府负责指定与之捆绑改造土地达成利益平衡方案。可以参考西方经验出台开发权转移政策, 即政府可以给予开发主体在其他区域开发的权益, 这种特殊的权益可以包括开发税费减免或优惠, 增加容积率等。

2. 保护与利用项目用途改变规定

为提高历史建筑的利用效率, 在不改变土地用途且满足相关规划和区域产业发展定位要求的前提下, 临时调整历史建筑的使用功能, 使建筑使用功能调整符合市场需求。可以在历史建筑用地性质和产权不发生变化的情况下, 政府不在征收因为功能改变带来的土地收益, 把土地增值的收益让给相关权利人, 充分发挥市场的活力^[4]。

(四) 建立历史建筑保护利用发展权益分享制度

1. 保护与利用项目救济制度

对于经济上无法平衡的保护历史建筑保护与利用项目, 政府可视情况启动相应的救济制度, 建议市、区两级政府进一步加大历史建筑保护利用专项资金, 包括补贴救济和减免救济等。设定救济门槛标准, 制定实施细则, 规定财政补贴占比。

2. 历史建筑权利人援助制度

对于因特殊原因, 无法按一般征收标准撤离历史建筑的权益人(包括产权人、承租户), 政府可视情况启动房屋援助、经济援助等相应的援助制度。可以根据历史建筑的类型、地段和用途等因素制定补偿安置的指导性标准^[5]。

三、结语

如今, 保护和利用历史建筑的发展需求正在发生变化。这种做法已经从保护和补救转向保护, 使用和策略设计。保护和利用青岛的历史建筑的意义远远超出了传统的空间规划水平。其实质是一项公共政策, 该政策保证对历史悠久的城市资源的合理利用和公平分配, 这需要对策系统进行全面设计。保护和利用同一座历史建筑的不同方法提供不同的价值和利益。将来, 一套措施系统将能够更可靠地确保历史建筑的保护和使用的公平性和可持续性。

参考文献

- [1] 李昊, 徐姚娜. 舟山历史建筑保护管理办法前期研究[J]. 建材与装饰, 2020(05): 77-78.
- [2] 张杰, 牛泽文. 历史街区的主体构成及价值内涵[J]. 城市建筑, 2017(18).
- [3] 李少红. 青岛德占时期的主要建筑风格[J]. 中外建筑; 2008(04).
- [4] 杨昌鸣, 张帆. 历史建筑保护及其修复技术理念的演进[J]. 城市建筑, 2011(2): 104-106.
- [5] 何蓉. 古建筑古文化在城市发展中的保护与传承[J]. 中国建设信息化, 2017(2): 72-74.
- [6] 郭娟娟. 民族文化旅游背景下贞丰古城改造对策研究[J]. 工业设计, 2019(07): 135-136.