

# 民间力量参与的历史街区保护更新研究

## ——以广州高第街许地为例

张嘉颖<sup>1</sup> 林昱池<sup>2</sup>

1. 广州市城市规划勘测设计研究院；2. 成都市规划设计研究院

**摘要：**历史街区保护干预的主要力量包括自上而下的公共部门力量和自下而上的民间力量两大类，民间力量虽然更趋近文化根源，但在权衡中往往话语权受限。本文以广州高第街许地为实证案例，通过分析其变迁过程，探究在公共部门未进行强势介入的时期，历史街区在受到城市发展冲击下呈现的状态，以及许地街区保护过程中的冲突权衡和民间力量的干预努力，进而总结出民间力量在历史保护街区中原真性和被动性的角色特征。最后，提出了适应性重构、政府角色与参与主体多元化三个方面的政策建议。

**关键词：**历史街区保护；民间力量；旧城更新；广州高第街许地

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2022.12.010

历史街区作为重要的文化遗产载体，见证了近年来城市的快速发展，其肌理和社会结构的存续反映了城市发展中业态变迁、空间价值跃迁和各方博弈的社会关系，对历史街区进行保护也已经成为社会共识。目前我国历史街区保护更新多采用政府主导或政府指引下开发商主导的模式，原户主、街区居民等民间力量多呈现出小规模自发且无序的状态，参与度和参与途径相当有限。作为一种具有根植性却被动、薄弱的利益方，民间力量在历史街区保护更新的参与问题上具有特殊重要性，因此，探讨民间力量参与历史街区保护机制很有必要。本文从历史街区更新保护实质出发，以具有典型民间主导特征的广州高第街许地为实证案例，构建历史街区更新模式的基本框架，通过实地调研和深入访谈，探究民间参与在其中的角色，引发对历史街区保护更新的思考。

### 一、权衡下的干预：历史街区保护更新的本质猜想

发展转型阶段的新时代的今天，如何平衡城市经济发展需求、土地集约利用原则和历史文化保护三者之间的关系是无法回避的问题。历史街区往往位于寸土寸金的老城区，建筑密度低，业态相对传统，使得其地均价值与周边新建城区格格不入。文化价值往往没有经济价值直接高效，因此在追求经济数量扩张型的旧城市化发展路径中，历史街区很容易被经济利益驱逐。基于这个矛盾，历史街区需要进行主动的保护和干预，并通过找到其在现代城市中的合适定位来实现可持续性。在上述矛盾关系的基础上，历史街区涉及的相关主体结合自身利益进行博弈与商议，从而形成保护更新方案。

究其内在逻辑，历史街区保护更新的实质是在城市化进程中产业和空间影响的双重夹击下对历史街区进行的人为干预，目的是使之获得与现有环境相适应的文化价值和经济趋利之间可持续的理想权衡状态。产业和空间的影响包括周围业态、地价洼地、空间肌理、区位交通关系和发展愿景等等，集中体现在历史街区与其外部环境之间的矛盾。这种相适应的理想权衡状态即更新的结果，但具体实施效果与更广泛的现实因素相关。

### 二、历史街区保护更新机制与民间力量的角色

从参与主体角度来看，历史街区保护干预的主要力量包括自上而下的公共部门力量和自下而上的民间力量两大类。其中公共部门包括政府及其合作的相关顾问专家，民间包括直接利益相关者和间接利益相关者两类<sup>[1]</sup>，前者包括个人、家族或企业开发商，后者为由民间文保组织、学者、高校学生、媒体等组成的社会团体。不同干预力量的均衡程度和博弈关系，构成了不同的历史街区保护模式，也带来了不同的干预特征和干预效果。当前我国的历史街区保护更新中，公共部门在大部分案例中仍是主导方，民间这一重要力量往往没有得到充分发挥和认定。

从干预策略来看，公共部门的干预手段往往更加宏观，耗费更多资源和力量。基于宏观考量和角色职能的限制，政府对其的干预偏向于趋同的分类评估、规范性指引、保护规划等治理模式，或通过与专家学者合作对其进行研究辅助决策，或通过与企业合作进行项目落实。与公共部门不同，民间力量往往是历史街区精神价值的直接对象，基于文化认同的内在动力，个人、家族或社会团体会对历史街区形成一种自发保护，这也与街区权属有一定关系。这些力量基于对街区特性的长期了解和集体记忆，相比于行政部门和开发商，在对更新保护方案的全面性和在地适应性上往往有更深的理解。因此，民间力量的干预往往更微观，更重视其原真性。但组织力量较为分散，技术和资金也相对薄弱，使保护更新的过程难以为继。这些力量的自发改造即便怀揣保护热忱，若缺乏引导，甚至可能由于观念与技术的落后及资源获取的局限，对历史街区造成保护性破坏。由于分散力量在城市化进程中影响力有限，在权衡中话语权不高，难以实现可持续的理想的权衡状态。

### 三、民间力量参与的许地实证

本文选取的案例实证高第街许地位于广州老城片区越秀区，是广州著名的古老商业街之一。研究通过深入

的现场调查和多方访谈，试图探索在公共部门未强势介入的阶段，氏族维系的民间力量在保护受到城市发展冲击的历史街区的过程中扮演了怎样的角色，进而探究其角色特征和影响机制，并试图提出相应的发展策略。

### （一）高第街许地的空间历史变迁

#### 1. 基于家族发展的空间扩张

许地在被购入后的四十年一直处于扩建之中。据文献资料记载，许家购买倪家大屋之后，又陆续多次购买了居仁坊内的大量小户住房，加上从西侧的联科里、荣华坊购买的地块以及东面的临全埠馆及倪家的土地，就是最鼎盛时期的许地范围。当时的许地基本可分为南北纵向分布的东、中、西三部分。其中西侧多为购买了荣华坊和联科里的房屋，改建道路组织而成，沿袭了旧有巷内房屋特点，大多坐西向东。中部为倪家大屋改建，大致分为三路，是许地的核心地带，由大厅-过厅-客厅-神厅-三厅-四厅五进构成，是整个许地最重要的仪式性场所。东部主要由原临全埠馆和部分居仁坊土地拆建而成，以家庙为中心呈现标准对称的三路格局。

#### 2. 家族离散带来的空间没落

清朝末年，随着许氏家族的繁盛和人口快速繁衍，大宅门已经无法容纳众多人口，加之晚清地价一度出现飙升，许氏的一些旁支于此时开始渐渐衰落，部分家庭开始变卖家产（除房子）维持生活。抗战时期，由于战争导致的社会动荡，许氏家族离家逃难，将祖宅闲置，部分房子由于久无人居发生腐败甚至坍塌。在这一阶段，家族离散带来的空间没落成为显著特征，许多原有的宅基地尤其是公用建筑变为空地，但整体的基地形态尚未发生改变，仍维持着豪门的居住街巷系统。

#### 3. 土地政策冲击下的空间混乱

新中国成立后土地需要收归国有，在政策冲击下，许地除一小部分满足族人生活的基本需要的房产保留外，大花园、祠堂等族人公产都由国家接收。许地的土地由国家征用后分给各个单位，其中规模较大的有巨界车辆档和大南街民办小学。这致使原本的大家族街区在一定程度上被分裂破碎。在这个过程中，许多老建筑也被新来的单位拆除。如巨界车辆档就将一部分地块的老建筑拆作操作场地，二大南街民办小学占用了祠堂并将其旁边的整个大宅院拆除作为操场。此外，为了采光通风等需求，地块再分产生了一些新的巷道。这一时期家族无法参与，同时由于行政资源有限，相关上级部门并不能对每条街巷都进行足够的管理，巷道社会秩序由此改变。

### （二）许地街区保护的冲突权衡

#### 1. 许地的保存价值——广州历史的缩影

许氏家族又被称为“广州第一家族”，是广州近代以来与权力核心最接近的家族之一。而许氏家族的根就在许地，祠堂、老宅、巷道、文物承载了丰富的一手资料和历史价值。广州宗族组织较强，但广州城内得以保

留甚至修建了家庙宗祠的大家族聚居地极少，多数商贾都未能在广州发展到五代以上，可以说许氏家族的许地是广州现存最大的也是名符其实的广州大宅门。尽管近代遭到了一定破坏，但许地内部整体基本保有家族大宅院的结构，旧街巷的空间结构也较为明晰。许地内的许祥光故居、许卓故居、许拜庭大夫家庙、许广平故居和许应镛故居等已被列为广州市文物保护单位和爱国主义教育基地。许地的发展变迁既是广州历史的缩影，又能看出鲜明的家族发展与社会环境共同影响的特征<sup>[2]</sup>。

#### 2. 趋利压力：周边业态冲击下的混合功能

高第街许地位于广州老城的北京路商圈附近，由于新建现代商业中心林立，老商业市场客观环境相对较差，业态逐步低端化，现成为针织品和皮带等小商品的专业化批发基地。在集聚效应影响下，生活服务性商铺在这条街基本不复存在，老宅也被迫独立部分出租并置入零售、仓储和公共服务等新的功能，空间肌理也随之出现新的改变。

尽管这些房屋大多都还在许氏家族的名下，但仅有少量老宅由许氏后人居住，大部分出租给了租客。租客基本均为外来务工人员，多为多人拼租，蜗居一室。这些人对于许地并无情感，由于房租较低，自不会对老宅提供维护资金，为了自身的生活便利对房屋进行大量改建，加快了老宅的衰败。另有部分老宅用作附近高第街针织品批发市场的仓库。批发商户的更迭很快，商贩大多对这里的历史一无所知，更谈不上保护。多亏针织品仓库本身对建筑无害，一定程度上保护了老宅结构现状。但这一活动相对消极的功能置入也使得许地这片街区氛围更加落寞寂寥。在被动的功能重组下，现在许地在街巷上基本上依然保持着建设初期“里坊”制的肌理。由于经济利益驱使下的复杂的加建等原因，缺乏整体协调而各自圈地改造，导致现在的巷道空间更为复杂曲折，原有东、中、西三部分的规整肌理已被破坏。

### （三）民间力量的干预努力

早在2005年，广州市委、市政府就做出了对许地实行整体保护的规划和部署，但迟迟没有具体行动。尽管部分故居已经列为文物保护单位，但公共部门并没有对许地进行整体的专门维护和修缮，管理细则的缺失使得进一步行动缺乏引导，如许祥光故居内尽管保留着建筑形态，但与其他老宅一样，已用作临街批发业的普通后置仓库；许广平故居的部分房间已失去屋顶，只有几块麻石和旧砖石叠放在一起。如今街区的保护工作主要依靠许氏宗亲会及其包含七名成员的常务小组的维系，由于资源有限，其工作更倾向于局部维护，如保存文物、定期检查核心建筑等，难以做到整体保护和更新。偶有点状的尝试，如宗亲会正着手将宗祠改建为民居博物馆，但缺乏有效支持，进展十分缓慢。

2006年广州许地许氏宗亲会发出报告，呼吁许氏族人保护好许地，同时急切希望政府部门能尽快介入许地

的修缮和重建。许多媒体人、高校团体和社会历史文化爱好者也在呼吁相关部门能尽快将保护落实到行动上，但从成效看，这些努力都面临诸多困难。

#### 四、高第街许地保护更新的思考和策略

历史街区保护更新常起始于快速城市化带来的土地资源紧张。对于以许地为代表的历史街区而言，位于城市核心地段，区位土地开发潜力大，原有土地利用模式和功能已经不能满足城市发展的需求，若缺乏得力的干预，其多会随着经济利益的驱使变得面目全非。政府的干预显然偏向于规范性指引，在具体管理和行动细节上难以做到面面俱到。民间力量基于其特征能够在这一缺失上进行补充，但自身也面临诸多困境。充分利用各方力量，减少因缺失错位带来的困境，是历史街区保护共通的议题。

##### （一）高第街许地保护更新的思考

###### 1. 民间主导力量与原真性

与自上而下的政府主导的规划设计相比，民间主导力量下的保护往往更具有原真性<sup>[3]</sup>。从许地可以看出，尽管保护力度有限，但就社会文化层面，许地能够保留住最具有原真性的一面。自上而下的保护更新往往遵循一定的路径或受到过往范式的影响，进行统一标准的规划设计，却难以做到真正融入、理解遗产保护对象最真实的内容，容易陷入“千城一面”或流于“符号化”“形式化”的问题。而民间主导力量正是基于这样一种文化根源性而自发形成，更符合当地产生、体验这种文化的居民的需求。

###### 2. 民间主导力量的被动性

回溯许地的变迁历程，可以看出无论是早期发展，还是后期更新改造，都有鲜明的民间主导特征。许地的空间边界完全由家族发展情况而定，所有空间变化都具有私人决策的性质。而这一系列私人决策，都直接受到整体环境变化的影响。从社会动荡导致的家族离散，土地国有化导致的用地破碎分散，政府有效管理缺位状态下许氏自主部分的房屋被没收到如今自下而上的保护努力难以落实，具彰显出民间主导力量很强的被动性。民间力量有其资源有限且相对分散的特殊性，人力在保护上多为“副业”而物力又相对薄弱，保护途径比较局限，认知缺乏专业指导，使之难以有能力做出最适合的干预。

##### （二）高第街许地保护更新的策略建议

###### 1. 以实现历史街区的空间适应性重构为目标

历史街的空间适应性重构则涉及街区的空间层次、尺度、景观要素、节点以及交通衔接等多个方面。许地与广府历史旅游区在区位上接近，与周围环境在空间、功能上相结合，才能真正实现稳定、可持续的保护，在受到外界环境的冲击时实现最优的选择。

###### 2. 政府作为有力的支持角色

高第街许地的民间主导力量具有难得的原真性。但

同时基于被动性，这种优势难以落地。对于这种模式，政府需要找准自身的最适合的定位，精准切入进行干预，成为有力的支持角色。政府具有更广泛更宏观的干预能力，因此应致力于引导、优化许地保护的周围客观发展环境，尤其是常被忽视的过渡阶段，应多鼓励发展与周围环境适应而对文物伤害最小的功能，为许地保护提供保障基础。而不是点对点式直接切入进行规划设计或项目开发的干预。

###### 3. 参与主体与投资模式多元化

传统的城市更新，通常由政府主导，开发商出资开展。但是，历史街区尤其是家族宅院，往往有着复杂的产权关系，成为城市更新的桎梏。在这种复杂产权关系下，可以通过“政府+业主”主导，鼓励更多资源加入，探索多种投资方式并存的创新模式，“自上而下”与“自下而上”并行，各取所长，推动街区更新的顺利进行<sup>[4]</sup>。

#### 五、结论与讨论

作为典型的民间力量参与的历史街区，许地伴随着许氏家族的兴盛诞生并扩张，随着时代的动荡、家族的离散和政策的冲击而衰败。而今许地作为传统居住区，保留着友好共享的街巷形态、特色鲜明的建筑风貌并被迫组织起多样的社会人群。在许氏宗亲会的多轮努力下，许地虽然受到了业态和人群的冲击，但也仍能保留一定的非常纯粹的原真性。但与此同时，民间主导力量的被动性也使得保护过程步履维艰。历史街巷的更新需要多方考虑，其背后隐藏的文化价值是城市历史文脉的重要载体。需要认识到每一种干预要素的特征和条件，以寻找最恰当的切入点，政府作为有力的支持角色，参与主体与投资模式多元化，才能对城市化进程中产业和空间影响的双重夹击下的历史街区进行人为干预，使之真正能够获得与现有环境相适应的文化价值和直接趋利之间的理想权衡的适应性重构状态。

#### 参考文献

- [1] 罗婕. 民间力量参与历史建筑保护与活化的引导策略研究[D]. 华南理工大学, 2015.
- [2] 吴俊姝, 张杰. 基于经营模式的差异性更新策略研究——以广州高第街历史街区为例[J]. 城市规划, 2018, 42(09): 79-87.
- [3] 郑利军, 杨昌鸣. 历史街区动态保护中的公众参与[J]. 城市规划, 2005(07): 63-65.
- [4] 阮仪三, 孙萌. 我国历史街区保护与规划的若干问题研究[J]. 城市规划, 2001(10): 25-32.

作者简介:

张嘉颖, 女, 1996年4月, 籍贯: 广东省佛山市, 汉族, 硕士研究生, 助理工程师, 研究方向: 城乡规划。

林昱池, 女, 1994年10月, 籍贯: 四川省成都市, 汉族, 硕士研究生, 研究方向: 城乡规划。