

# 创新文物建筑活化利用途径 焕发老城文化活力

## ——以北京市西城区文物建筑活化利用项目为例

陈磊

中国国际经济咨询有限公司

**摘要：**北京市西城区作为文物建筑资源丰富的城区，近年来在文物保护和活化利用方面进行了积极探索和实践，并开创了国内首个将文物建筑面向市场公开招商的先行示范。本文在探讨西城区文物建筑活化利用案例的基础上，对其方法和效果进行了梳理和分析，以期通过市场化方式更好地推动文物建筑保护和利用可持续地健康发展。

**关键词：**西城区；文物建筑；活化利用；公开招商

**【DOI】** 10.12252/j.issn.2096-627X.2022.01.048

文化作为一个城市的灵魂，历史建筑则是传承和展现城市文化的重要载体。因此，对历史建筑进行合理的保护利用才是延续其价值与传承城市风貌特色的最好方式，再现历史文化活力，为城市的发展与进步增添活力和品味。

2019年1月，北京市西城区人民政府发布了《北京市西城区关于促进文物建筑合理利用和开放管理的若干意见》，意在探索合理开放和利用文物建筑，加速北京历史名城保护成果更多惠及民众。伴随西城区大量不可移动文物的保护、利用与修缮工作逐步提上日程，老城文物建筑保护和利用的原则与方向也愈发清晰明朗。

### 一、支持政策频出，文物建筑“活起来”成为必然选择

我国文物建筑分布广、类型丰富，具有极强的文化价值、艺术价值和社会价值。据国家文物局统计数据显示，目前八批全国重点文物保护单位共有5058处，其中古建筑2162处、近现代重要史迹及代表性建筑943处，建筑类文物共占文物总量的61.39%。

文物建筑作为历史文化的载体，具有很强的文化传承功能。但由于城镇化脚步不断加快，文物建筑保护与城市发展出现了不协调。为了让更多文物建筑留下来、“活”下去，让更多人民群众受益于文物保护的成果，国家出台一系列政策措施，加大对各类文物的保护力度。党的十九大报告明确提出“加强文物保护利用和文化遗产保护传承”，为新时代文物保护利用提供了重要遵循。2018年，中共中央办公厅、国务院办公厅发布《关于加强文物保护利用改革的若干意见》，强调“健

全社会参与机制，在坚持国有不可移动文物所有权不变、坚守文物保护底线的前提下，探索社会力量参与国有不可移动文物使用和运营管理”。国家文物局印发了《关于鼓励和支持社会力量参与文物建筑保护利用的意见》，明确提出“鼓励和支持社会力量参与文物建筑本体保护修缮、历史风貌维护、旅游文创开发、文化传承发展等保护利用全过程，着力解决文物建筑保护管理力量不足、日常维护保养不到位、社会力量参与不够等问题，推动文物建筑‘有人管、在利用、出效益’”。围绕一系列改革措施，各地主管部门纷纷转变工作思路，对文物建筑的工作方式由单一的“保护”变为“保护与活化利用”并重。

北京市作为六朝古都，保留着大量建筑遗产，是城市的重要名片。《北京市城市总体规划（2016年-2035年）》的发布，提出了对文物保护更高、更迫切的要求。《北京市“十四五”时期历史文化名城保护发展规划》批复后，北京市提出要通过推动文物、历史建筑腾退开放利用等方式，加强历史文化资源保护利用，焕发老城文化活力、彰显古都历史文化风貌和独特城市魅力。

西城区是北京营城建都肇始之地，是北京老城历史文化的集中体现区。全区现有不可移动文物370处，其中全国重点文物保护单位44处，市级文物保护单位59处，区级文物保护单位88处，一般文物179处。为了更好的利用这些文物资源，西城区制定并启动实施了《北京市西城区“十三五”期间不可移动文物保护行动计划》，自2016年以来开展文物建筑集中腾退工作，强化

表1 15宗文物建筑活化利用项目情况

序号	名称	发布时间	保护级别	项目概况
1	歙县会馆	首批	一般文物	歙县会馆修建于明末，原为商业会馆。清初，安徽歙县籍进京赴考者较多，遂成为文人试馆。居于此的清户部右侍郎王茂荫（1798-1865）曾多次上书提出发行纸币等一系列货币改革方案，他的思想和改革里面在马克思《资本论》第一卷中也提及过。
2	晋江会馆	首批	区级	晋江会馆为建于清代，同为商业会馆。后为台湾籍女作家林海音（原名林含英）在北京居住期间的住所，其代表作《城南旧事》就是在此地创作出来的，讲述其在北京城南地区生活时的童年记忆。
3	梨园公会	首批	区级	梨园公会旧时为戏曲行业的会馆，是当时的行业自治组织。目前，梨园公会旧址目前保留着完整的两进制四合院院落格局。
4	钱业同业工会	首批	一般文物	钱业同业公会原名银钱号公会，1928年创立，1933年改为银钱业同业公会，1935年炉房公会并入，改称钱业同业公会。同业集资购得此处房产重建，1941年5月落成完工。1946年并入北平市商会。
5	西单饭店旧址	首批	一般文物	西单饭店旧址为清乾隆年间修建，民国后改名为“西单饭店”。整个建筑保存完好，建制格局还保留民国时期二层木结构和环廊的风貌和风格，历史价值及艺术价值较高。
6	聚顺和栈南货老店旧址	首批	一般文物	“聚顺和”创建于清朝末年，是当时北京三家店铺之一。改旧址为前店后厂格局，最早是作为货栈使用，后来改造成为店铺，经营果脯和南北风味糕点。
7	新市区泰安里	首批	区级	本项目为当时北洋政府仿照西方国家模式进行城市规划及市政基础设施建设的一个代表性建筑之一，是当时北京开始采用现代化建筑的一次尝试。
8	杨椒山祠（松筠庵）	第二批	市级	杨椒山祠原为明嘉靖时期“直谏诸臣之首”杨继盛的住宅，清乾隆时期改为祠堂；道光二十七年（1847）建“谏草堂”“谏草亭”，从此祠寺合一，逐渐成为清末士大夫集会议论时政的场所。1895年，康有为等发动1300余名举子在此及对面的河南会馆签万言书，史称“公车上书”。
9	绍兴会馆	第二批	市级	绍兴会馆始建于清道光六年（1826），由浙江籍著名学者章学诚创建。初创期间称“山阴会稽两邑会馆”，简称“山会邑馆”。民国初年，山阴、会稽两邑合并为绍兴县，遂更名为“绍兴县馆”。1912年至1919年鲁迅一直在此居住，创作了大量的新文学作品，发表了我国第一篇白话文小说《狂人日记》。
10	宜兴会馆	第二批	区级	宜兴会馆修建于清光绪年间，为在救灾施赈和兴办教育等工程政绩斐然的顺天府尹周家楣故居。周家楣生前大力参与并促成修纂刊印《光绪顺天府志》，至今仍是研究北京史地必不可少的实用文献。
11	护国观音寺+五道庙（联动利用）	第二批	区级	护国观音寺位于大栅栏地区几条特色斜街在北端的交汇处。始建于明，清乾隆年间重修，历史上香火鼎盛，清末及民国期间周边店铺林立，是大栅栏商业街区的重要组成部分。寺院用地呈梯形，东西长56米，南北宽12-21米，坐西朝东，三进院落。由山门、前殿、后殿、北侧配楼等建筑组成。门上有石额，题“护国观音寺”。 五道庙位于铁树斜街与樱桃斜街之间的路口处。庙内有明朝万历年兵部尚书王象乾撰记立碑，是北京作为都城在金元明清各个时期发展演变的标志点，历史价值丰富。其建筑规格有别于其他城市庙宇，采用的是明代中叶以前郊野路口小庙的建筑风格。平面呈不规则梯形，由山门（即前殿）、玉皇阁、两侧配殿等建筑组成。
12	梅兰芳故居	第二批	一般文物	梅兰芳祖居为梅兰芳出生地。梅兰芳（1898-1961）是我国著名的戏曲艺术大师，“四大名旦”之首。其祖父梅巧玲为“同光十三绝”之一，该处为其住宅。全宅东西13米，南北38米，共分为二进院落，左右对称。
13	云吉班旧址	第二批	一般文物	云吉班旧址建于清末民初。建筑两层，砖木结构，用地狭长，采用两个“凹”字形并列合成的“山”字形平面。开口朝南，便于各房间通风采光。
14	朱家胡同45号茶室	第二批	一般文物	朱家胡同45号茶室始建于民国初年。建筑为一幢两层中式楼，砖木结构，平面呈“凹”字形，南为“凹”字开口方向。东立面做工较细，入口有砖砌瓦檐门罩。
15	京报馆	第二批	市级	京报馆是民国时期著名报人、《京报》创办者邵飘萍的故居。他创办的《京报》切中时弊、文笔犀利，锋芒直指北洋军阀的反动统治。后被奉系军阀杀害。毛泽东同志曾高度评价邵飘萍是“具有热情理想和优良品质的人”。2021年，京报馆作为红色报业博物馆对外开放，内设邵飘萍生平事迹、百年红色报刊、《京报》与京报馆三个展览。

数据来源：西城区文化和旅游局 作者整理

挖掘阐释和传播利用文物建筑价值，通过引入社会机构参与到文物建筑活化利用中，共同探索“政府主导、社会参与、专家把关、市场化运作”的文物建筑保护利用新路径。

### 二、创新招商模式，为文物建筑“活起来”提供路径支撑

为了充分挖掘项目价值，实现资源利用效率的最大化，西城区自2020年1月起，先后两批在北京文旅资源交易平台发布了15宗文物建筑活化利用的招商信息，文物级别包含了市级、区级和一般文物，开创了国内首个将文物建筑面向市场公开招商的先行示范。

15宗招商信息一经公开发布和集中深度展示，短时间内收获大批机构关注。以西城区首批活化利用项目为例，首批7宗项目发布后共收到了34家机构提交的53个项目申请报告。由此可见，公开招商一方面可以高质量地完成各要素的市场化配置，更广、更好、更精准地匹配征集到优质社会资本方，大幅提升了资源的匹配效率；另一方面可以有效地让意向投资机构了解到各文物建筑的历史、文化、艺术和社会等方面的价值，及其建筑本身的建筑特征、保存现状、区位条件、周边环境、约束条件等，便于意向机构更好地设计活化利用方向、制定运营方案和引入项目业态，提高项目利用品质和利用成功率。

### 三、优质的项目方案，为文物建筑“活起来”奠定基础

文物建筑的使用方向，是实现腾退文物建筑科学合理利用的重要考量因素。文物建筑的历史故事与内涵，包括其起源、发展到衰落的生命历程，往往能反应一个时代的大环境。只有赋予文物恰当的使用功能，才能更生动地、贴近生活地展现出文物自身的文化基因与内涵故事，真正做到让百姓能够通过文物建筑“读得懂历史”，让文物建筑在真正意义上“活起来”。因此，在保证文物建筑本体安全性的首要前提下，要从历史文化、政策法规、区位环境、使用功能、运营管理等多方位设计和研究文物建筑活化利用方向、方式，提出既能充分尊重、还原保护范围内文物建筑历史风貌，又能持续造血、具备长久市场吸引力，将保护传承和运营管理

有机融合的优质方案。

为此，意向投资机构应充分解读文物保护利用的相关政策规范，深入挖掘待利用文物建筑的历史、文化、社会、科学等方面价值，并根据文物建筑的特征、保存现状、环境条件、利用难度等，不断细化待利用文物建筑利用方向、项目功能定位、项目目标、项目内容，合理规划项目规模和运营服务内容，优化设计项目商业模式，为后期项目后期运营打下坚实基础，实现文物建筑文化价值、社会价值、经济价值的有机结合。

以西城区上述1至6号签约项目为例，签订合作协议的项目主要利用方向为金融文化交流、文学展示中心、京剧艺术交流中心、复合型文化空间、主题阅读和体验空间、文化艺术中心等。

### 四、结束语

北京市西城区文物建筑活化利用项目是政府管理部门充分利用市场化手段，探索社会力量参与国有不可移动文物使用和运营管理的一次生动实践，也是政府文物保护工作思路从“闭门保文物”向“开门用文物”重大改变的体现。同时让社会力量参与到文物建筑的保护和利用工作中，在缓解政府在保护文物建筑中面临的人才、资金方面压力的同时，还能引入更好地设计理念和创新业态，增强公众的文物保护意识，让这些文物建筑“逆生长”、“活起来”，推动文物建筑保护和利用事业的持续健康发展。

### 参考文献

- [1] 章亦乐. 南浔区文物建筑活化利用的思考[J]. 文物鉴定与鉴赏, 2020(23): 148-150
- [2] 耿碧徽. 北京市西城区腾退文物建筑的保护与利用研究[D]. 北京. 北京建筑大学, 2020
- [3] 国家文物局《文物建筑开放利用案例指南》课题组主编. 文物建筑开放利用案例指南[M]. 北京: 中国建筑工业出版社, 2019
- [4] 励小捷. 活化利用: 怎么看? 怎么办?[C]//中国文物保护基金会. 活化利用创新驱动-第三届社会力量参与文物保护利用论坛文集. 北京: 中国文物保护基金会, 2018.