

北京历史街区微更新实践探讨

Overview of Micro-Renewal Practices in Historic Districts of Beijing

冯斐菲

文章编号1673-8985 (2016) 05-0026-05 中图分类号TU981 文献标识码A

摘要 通过对3个案例的概要介绍,展示了北京历史街区微更新实践的历程。3个案例因街区特点的不同,各自的目标导向与工作模式均有不同。其中,大栅栏街区侧重整体业态品质的提升,东四南街区侧重街巷与院落公共空间环境的改善,白塔寺街区则汲取了经验,两者并重。随着时间推移,3个街区的成效获得认可,微更新的理念亦从个体实践到被广泛接受。而基层政府、技术部门、实施主体三方的紧密合作,以及属地居民的理解与支持是成功的关键。

Abstract This article exhibits the process of Micro-Renewal practices in Beijing's historic districts, via description of three case studies. The objective and working mode of each case is distinct with each other because of the varied characteristics of districts. While the Dashilan district focuses on improvement of overall business environment and quality, Dongsinan district addresses higher priority to upgrading the public spaces of streets and courtyards. The remaining Baitasi district then takes a hybrid strategy by learning from both preceding cases and paying equal attention to business and public space development. It is the fact that the achievements of the three districts have been publicly acknowledged, and Micro-Renewal idea has also evolved from individual experiments to a widely accepted paradigm. It is also argued in this article that the keys to success of Micro-Renewal include two vital aspects: close cooperation among local government, technical departments and implementation entities; and understandings and supports from local residents.

关键词 微更新 | 业态品质 | 公共环境 | 公众参与 | 大栅栏 | 东四南 | 白塔寺

Keywords Micro-renewal | Quality of businesses | Public environment | Public participation | Dashilan | Dongsinan | Baitasi

1 街区微更新共识形成

2004年《北京城市总体规划》提出“坚持旧城整体保护”,并确定了10条保护内容:(1) 保护和发展城市中轴线;(2) 保护明、清北京城“凸”字形平面轮廓;(3) 整体保护明清皇城;(4) 保护历史河湖水系;(5) 保护旧城棋盘式道路网和街巷胡同格局;(6) 保护胡同—四合院传统建筑形态;(7) 保护传统城市空间形态;(8) 保护城市景观线与街道对景;(9) 继承与发扬旧城建筑形态与色彩的继承与发扬;(10) 保护传统地名与古树。

虽然总规提出了要求,但在落实的时候则一直显得不那么实在,总是通过各种变通的方式不遵守。其中又数第5、6、7条最难坚守,直

到2013年还处于三心二意的状态。这一年,借着建设部出台的棚改政策,北京在历史文化街区中设立了约246 hm²的棚改项目,风貌协调区里77 hm²,一般平房区里65 hm²,一些原来危改撤项的或停滞项目,摇身一变成了棚改项目。

棚户区改造是什么概念呢?基本就是原来所说的危改。北京市住房和城乡建设委员会文件《北京市旧城区改建房屋征收实施意见》(京建发[2013]450号)的大致意思是:“被划定为棚改的区域,即由区政府房屋征收部门负责组织开展调查登记、拟定征收补偿方案、组织签订征收补偿协议、受理房屋征收信访投诉及法规政策解释宣传工作。可以委托不以盈利为目的的房屋征收实施单位承担具体工作,

作者简介

冯斐菲

北京市城市规划设计研究院
城市设计所所长,教授级高级工程师,博士

并对其进行监督。”而不以盈利为目的的实施单位及其目的并不明确。该文件里还有关键一条：“房屋征收部门与被征收人在房屋征收决定公告的签约期限内达不成征收补偿协议、被征收房屋所有权人不明或者下落不明的，由房屋征收部门报请区政府做出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告……在补偿决定规定的期限内不搬迁的，由做出房屋征收决定的区县人民政府依法申请人民法院强制执行。”

文物部门也迅速出台了《北京市文物局关于在本市棚户区改造和环境整治中进一步简化文物审批工作的通知》(京文物[2013]1197号)，明确了要简化程序，包括权力下放，市级以下的都由区文委负责；时限缩短，申报时间均减半。

形势的突变是在习近平总书记2014年初视察北京之后。习总书记在视察时说：“历史文化是城市的灵魂，要像爱惜自己的生命一样保护好城市历史文化遗产。北京是世界著名古都，丰富的历史文化遗产是一张金名片，传承保护好这份宝贵的历史文化遗产是首都的职责，要本着对历史负责、对人民负责的精神，传承历史文脉，处理好城市改造开发和历史文化遗产保护利用的关系，切实做到在保护中发展、在发展中保护。”之后，北京整体保护的共识一下子就达成了，各级政府和委办局以至开发商们都积极主动，表现出的真切态度比预期的更快。紧接着，北京进行的总规修改里又明确提出要减量发展。在这样两个力量推动下，历史街区的命运有了彻底的转变。第一，中央指示明确，必须照办；其次，没有了增量的可能，也就缺乏了开发的动力，必须寻找新的方向。由此，历史街区终于全面走上了微循环、微更新的道路，与危改形似的棚户区改造政策在历史街区内不再有人提及。

本文运用历史街区的概念，是因为这种转变不仅是在历史文化街区，原来一直受到各方压力无法列入历史文化街区的风貌协调区、一般传统平房区都得到了保护。

2 街区微更新实践概述

虽然形势的全面好转是在2014年，但相

关试点的探索发生更早。本文用3个案例来展现北京历史街区微更新的实践历程。

2.1 大栅栏历史文化街区

北京最先全面开展街区微更新的历史街区应该是位于旧城核心区域的大栅栏历史文化街区。它位于天安门广场西南侧，是北京著名的传统商住混合区，一直充满活力，但由于基础设施条件差，业态向低谷滑落，外来人口大量聚集，居民生活条件与环境以及商业旅游环境都变得较差。2003年，区政府将街区交由区属公司大栅栏投资有限责任公司操盘（以下简称大投公司），希望他们能通过运作促进街区整体提升。虽然那时微循环、微更新理念早已提出，但并未在实践中得以应用。彼时北京核心区还是4个区：东城、西城、崇文、宣武，大栅栏属于宣武区。2005年，东侧的崇文区开始对传统商业街前门大街和鲜鱼口历史文化街区进行强有力的人口疏解和房屋拆改，前者人口全部外迁并进行了整街的拆旧建新，后者迁离了人口约70%，对人口整院迁出的房屋进行了修缮，未整院迁出的则将迁离居民的住房进行了挑顶，废墟与留住的居民毗邻而立。相对而言，大栅栏的更新较为谨慎，主要是因为街区内商户比例高，疏解难度大。为此，大投公司采取的方法是慢慢与居民谈，居民觉得条件合适就走，觉得不合适就留，或者回去慢慢想，想好再来谈。就这样，几年下来疏解了一些人口，腾出了一些院子、房子。大投公司的本意是将腾出的房屋充分利用，其中大部分是公产权房，产权归属房地中心（原来的房管局），无法转到公司名下，故一时还不能合法利用。为此，又花了相当长的时间向政府讨要政策以解决这个问题。

在腾房屋、跑政策的同时，东侧街区已呈现出原住民、原商户被迁离后继无人无业的荒凉景象，这让大投公司从焦虑中逐渐转变了思路并坚定了信念，即一定不能急于求成，要让街区慢慢生长变化，逐步提升，但同时也生出一丝隐忧，即必须尽快找到有效的方法促进转变。最终确定3个主要任务：首先，大部分居

民商户不会离开街区，必须为他们改善生产生活条件和环境；其次，既然街区要逐步更新，就得加强对房屋的修缮、胡同环境的改善，让传统风貌得以延续；第三，怎样利用这些腾退的房屋，补充街区欠缺的公服设施，并引进能提升业态水平的商家。关于前两个任务，以前也经常做，但都是自上而下单方面完成，此次改进了工作方法，将改造修缮方案与居民见面，听取他们的意见，以获得居民的理解和支持，进而又组织居民整理门前环境。在施工过程中，大投公司与街道一起组织了服务小分队，替不方便出行的居民购买生活必需品。为了保障胡同空间、减少对风貌的影响，公司将一些花了大代价腾出的房屋安置了大型的电力设施。这些都获得了居民和商家的认可。

第三个任务是比较难的，因为腾出的院落和房屋是星星点点散布于街区的，每个院子都不大，因为产权混杂，甚至有些院子里面还住着很多居民，大投公司只掌握其中的几间房。这样的空间如何利用，是一大考验。在寻求方法的过程中，他们接触了北京国际设计周这个平台，发现了一些机遇。这个平台上有一些跨界的人，他们思维活跃，有创新和冒险精神，创办的项目有内涵、有品位，关键是还有自己的拥趸，这就意味着他们可以不依附于大型的办公商业场所，倾向并善于利用具有特色的小空间。为此，大投公司用自己的房屋资源参加了2012年的设计周，为一些好项目提供了展示的空间，谓之“领航员计划”。其中一部分在设计周之后就落地生根了，包括咖啡店、书店、服装设计店、音乐制作室等（图1，图2）。大投公司立足长久利益，对这些有助于街区品质提升的商家进行了各种扶持，包括低房租、协助改造等。2011年到2015年，五届设计周，不断有新思路涌现，有新项目入驻，且不仅是简单的建筑利用、业态调整，还有很多是关注街区整体环境提升、新技术应用的探索实践。如胡同里的微花园、院落里的内合院等（图3）。

由“设计跨界”带动的业态调整和各种公益活动，使得关注这个区域的人越来越多。居民也从外来人的赞赏声中，对自己生活的区



图1 大栅栏—杨梅竹斜街—soloist coffee
资料来源: Soloist Coffee Co. 小站。



图2 大栅栏—杨梅竹斜街—铃木食堂和商店之商店
资料来源: 铃木食堂官网。



图3 大栅栏—内合院前后对比
资料来源: 众建筑。

域有了新的认识,产生了一种自豪感,逐渐放下了质疑、观望的态度,开始积极配合,且主动挖掘、展示自身文化的意愿也增强了,良性循环逐渐形成。

可以说大投公司是吃螃蟹的,在微更新的道路上付出了很多心思和辛苦,但也有了回报,他们获得了居民、社会、政府的认可,成为了榜样,让人看到了新路径带来的美好前景:即放慢速度,稳定政策,精于运营,就能获得街区的共享共赢。

2.2 东东南历史文化街区

东东南与大栅栏性质不同,以居住为主,街区总体很安静,原住民较多,虽然也存在生活条件待改善的情况,但比较而言,没有很强

的人口疏解压力,故并未引入实施主体。街道与社区一直对街区的风貌保护与环境提升非常重视,组织居民参与规范胡同停车、美化胡同环境等活动,取得了良好的效果。同时街道在查尔斯基基金会的支持下建立了北京第一家胡同博物馆——史家胡同博物馆。2013年,北京市规划院开始编制该街区的保护规划,在编制过程中与街道、社区、居民进行了充分的沟通,为了让保护规划得到更有效的落实,并更好地带动居民维护家园,市规划院与街道、社区共同促进成立了公益组织——史家胡同风貌保护协会。目标是搭建一个汇聚居民、志愿者、专业机构力量的平台,大家合力促进街区风貌保护与环境提升,以及文化价值的挖掘、展示、传承。这也是从大栅栏街区的工作中获

得了启发。基于这样的目标,协会成立初始主要开展了两项工作:

第一项是加强社区人文教育,即通过开展面向居民的文化活动,挖掘社区的历史文化资源和价值,强化居民共同的记忆,形成共建家园的意识。具体包括:编写胡同口述史,由几位积极居民牵头,大学生志愿者协助开展,收集社区往事和居民们日常生活中的故事(图4);以胡同茶馆的形式定期举办北京文化讲座,包括专家讲史、传统民间文艺展示等,如戏曲、相声、老北京叫卖;组织居民商讨、签订社区公约,涵盖了“风貌、环境、邻里关系”(图5)。

第二项主要工作是促进居民院落环境的提升。北京的历史街区内,独门独户的四合院已经不多,多为大杂院,院内堆满了居民常年



图4 东四南一史家社区胡同口述史调查小组
资料来源:张屹然。



图6 东四南一前拐棒胡同4号院改造前后对比
资料来源:赵蕊。



图5 东四南一胡同茶馆签订社区公约
资料来源:史家胡同风貌保护协会。



图7 白塔寺—青塔胡同41号—传统捏面人
资料来源:田娜。



图8 白塔寺—青塔胡同41号—公益体检
资料来源:田娜。



图9 白塔寺—四分院改造后一公共客厅
资料来源:古德设计网。



图10 白塔寺—四分院改造后卧室与院落
资料来源:古德设计网。



图11 四分院改造后
资料来源:古德设计网。

不用的废物,天上晾衣绳纵横交错,地面也多是坑坑洼洼,还有相当一批是低洼院。东四南街区在街道与社区努力下,胡同的整洁度已然不错,但他们还没有精力进入居民院中。协会希望能协助街道和社区,将居民动员起来,参与院落环境提升的活动,促进居民对邻里、街区的热爱,形成爱护家园的氛围。大家为该活动起了个名字叫“咱们的院子”,希望能够一起找回院子里的惬意生活(图6)。

这项活动自始至终是多方共同参与。首先由居民自己协商是否参与这项活动,获得全院居民一致同意后填写申报表,协会选择改造呼声最强的院落作为先期改造院;之后通过平台

多方筹资,向财政申报或者寻求名城保护的专项资金;向社会发放信息,召集包括高校在内的专业设计机构,以协会志愿者身份与居民探讨改善方案,包括空间利用、无障碍出行、夜间照明、地面排水、晾衣等问题;选择合适的施工单位;在施工前期组织居民清理自家废物,施工后签订小院公约以长期维护。协会在每个环节都不放松,确保居民知情、认同、参与。

2015年,东四南也参加了北京设计周活动,主题是“为人民设计”,即将协会的工作向居民、公众宣传、展示,由此吸引了更多有意愿的机构进驻,协助街道、社区和协会开展工作。如有愿意加入口述史记录的院校学生,有愿意

帮助居民种植花草的园林公司,有愿意组织传统文化体验活动的文化公司等。

2.3 白塔寺历史文化街区

白塔寺历史文化街区占地37 hm²,常住人口1.3万,是个以居住为主,兼有一定商业量的区域。2013年,西城区政府将白塔寺历史文化

街区交给了北京华融金盈投资发展有限公司(以下简称金盈公司),该公司隶属于金融街控股有限公司。金融街公司是区属企业,但在北京却鼎鼎大名,因为当初在北京旧城内拆历史街区建立起来的金融街,税收曾占到西城区的50%,全市的25%,习总书记讲话之前还信心满满地要在周边扩张。而白塔寺历史文化街区中有19%老龄人口,50%外来人口;4 000余栋建筑,其中70%的建筑质量较差;807个院子,其中90%没有院厕;胡同里全是车;还有一条著名的铭牌制作一条街,面貌不佳。这样的状况下,要改善民生、恢复风貌、功能升级,困难重重。

在此情况下,金盈公司迅速走访了大栅栏和东四南,看到了新的运营理念、社区营造,很快就调整了目标和路径。为了更有效地推进工作,金盈公司与白塔寺街道、北京市规划院签署了三方战略合作协议,目的是搭建一个平台,发挥各自所长:街道是白塔寺地区城市建设与管理的主体,了解居民需求;公司具备实践经验和资金实力,可为旧城更新提供实践空间与资金保障;市规划院具备持续稳定的专业技术力量,具备整合专业资源、影响政策制定的能力。

在实际更新过程中,规划直奔实际问题而去,从最难的交通开始,如由于街区边界是城市道路,便在路下开挖停车库,解决周边居民停车难问题成为首选。同时,加紧市政设施的规划也是重点。

金盈公司在几年中跟居民协商腾退出约70个院子,但并未急于简单地出租出售,而是做了长久的规划。先是引进一家公益组织——北京市西城区公益文化传播中心,以为当地居民服务为己任。中心通过访谈,了解社区居民需求,开办青塔健康讲堂,为孩子们开设小影院,设立了书画社、胡同手工艺社、白塔口述史、胡同之声合唱社,免费开展书香文化活动(图7,图8)。随着中心的成熟,以此为基础成立了北京四合院博物馆以及白塔寺社区营造中心。针对老龄人口多的现况,利用手中的房屋资源增设养老院。

同时展开定向邀请,将有意愿的设计师

组织起来,对腾退的房屋在功能布局、材料技术等方面进行创新设计,获取了不少好作品,如有趣的四分院,既可做年轻人的公寓,也可引入Airbnb这样的酒店品牌(图9,图10)。还有设计师专攻能植入院落的厨卫功能模块,侧重设计为居民服务的公共空间,或是让居民能够效仿的样板间。这既为街区带来了新鲜的气息,建筑师也得以实现梦想。

针对白塔寺的商业街区,金盈公司也在设想慢慢提升品质。虽然铭牌一条街并不是街区希望的业态,但调整置换需要慢慢来。为此,公司正与商家协商,对其店面、陈设、标牌等进行个性化设计,既能更好地满足店家的售卖需求,又能让店面的品质得以提升,同时让店家的占道经营得到有效的控制。

3 小结

因篇幅所限,本文仅对案例进行了概述,但可以看出北京微更新的模式是依据街区特点各有侧重的,且在理念与操作方法是有一定进阶的。

案例一大栅栏街区从初衷来讲是投资公司迫于无奈的自救之举,开始的指导思想并不那么明确,但是经过慢慢的摸索,走出了一条路,给大家展示了一种可能,一个样板,自身也从中获取了意识与经验的提升,鉴于街区商业氛围浓厚的特征,侧重点是在业态品质提升上面。案例二东四南街区是一个学院派理论如何与基层政府实践有机结合的探索。基于街区以居住为主的特点,重点是协助并带动居民提升自身居住条件与环境,保护并传承传统文化与风貌。案例三白塔寺街区因为启动晚,可以快速汲取前两家的经验并将其融为一体,没有走太多弯路。

三者共同之处是都借助了设计周及互联网新媒体的平台推广宣传自己的理念,这并不是哗众取宠,而是最广泛最迅速地博取共识、获得外援的方法。共识是能促进良性循环的基础。当居民、市民觉得好就会夸奖政府,从而引发其重视并转变态度,进而会逐渐出台相应的鼓励政策或破冰政策,调整机制适应需求。当

街区有了适宜的土壤,实施主体、商家、居民都会安稳地在此生根并和谐共处。

正如大栅栏投资有限责任公司贾蓉所说,“1.0我们探讨有机更新与微循环,2.0我们实践城市策展与设计跨界更新,3.0的社区建设,尤其是历史文化街区有机更新下的社区建设,从建筑与环境的有机更新深入到社会结构与人口的有机更新”。

参考文献 References

- [1] 北京市规划委员会,北京市城市规划设计研究院.北京城市总体规划(2004—2020)[R].2004.
Beijing Municipal Commission of Urban Planning, Beijing Municipal Institute of City Planning & Design. Beijing General Plan (2004-2020)[R]. 2004
- [2] 北京市规划委员会.北京旧城25片历史文化保护区保护规划[M].北京:北京燕山出版社,2002.
Beijing Municipal Commission of Urban Planning. Conservation plan for the 25 historic conservation areas in Beijing old city[M]. Beijing: Beijing Yanshan Press, 2002.
- [3] 北京市规划委员会,北京市城市规划设计研究院.北京历史文化名城北京皇城保护规划[M].北京:中国建筑工业出版社,2004.
Beijing Municipal Commission of Urban Planning, Beijing Municipal Institute of City Planning & Design. Conservation plan for the Historic City of Beijing and Imperial City of Beijing[M]. Beijing: China Architecture & Building Press, 2004.
- [4] 冯斐菲.旧城谋划[M].北京:中国建筑工业出版社,2014.
FENG Feifei. Planning of old city[M]. Beijing: China Architecture & Building Press, 2014.
- [5] 大栅栏投资有限责任公司.微信公众号:大栅栏[EB/OL].
Dashilar. Official WeChat account: Dashilar project[EB/OL].
- [6] 北京华融金盈投资发展有限公司.微信公众号:白塔寺再生计划[EB/OL].
Financial Street Group. Official WeChat account: Baitasi project[EB/OL].
- [7] 史家胡同风貌保护协会.微信公众号:史家胡同博物馆[EB/OL].
Society for the Historic Townspace Conservation of Shi's Alley. Official WeChat account: Sjhtbwggzh[EB/OL].
- [8] 北京市城市规划设计研究院城市设计所.微信公众号:旧城吃喝玩乐地图[EB/OL].
Beijing Municipal Institute of City Planning Urban Design Department. Official WeChat account: Map of joy and fun in Historic City of Beijing[EB/OL].