

Study on Land Redevelopment and Management  
of Inner City in Beijing under Perspective of Historic Urban Quarters Protection

# 历史街区保护视角下的 北京旧城土地再开发与管理研究

◎ 张锦东 著



首都师范大学出版社  
CAPITAL NORMAL UNIVERSITY PRESS

014037657

F299.271

22

北京市社会科学理论著作出版基金资助

# 历史街区保护视角下的 北京旧城土地再开发 与管理研究

张锦东 著



首都师范大学出版社

CAPITAL NORMAL UNIVERSITY PRESS



北航

C1726076

F299.271  
22

图书在版编目(CIP)数据

历史街区保护视角下的北京旧城土地再开发与管理研究/张锦东著. —北京:首都师范大学出版社,2014.1

ISBN 978-7-5656-1754-6

I. ①历… II. ①张… III. ①城市—土地资源—资源开发—管理—研究—北京市 IV. ①F299.271

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2014)第 003091 号

LISHI JIEQU BAOHU SHIJIAO XIA DE BEIJING JIUCHENG TUDI ZAI KAIFA  
YU GUANLI YANJIU

历史街区保护视角下的北京旧城土地再开发与管理研究

张锦东 著

---

责任编辑 孙少红

首都师范大学出版社出版发行

地 址 北京西三环北路 105 号

邮 编 100048

电 话 68418523(总编室) 68982468(发行部)

北京集惠印刷有限责任公司印刷

网 址 [www.cnupn.com.cn](http://www.cnupn.com.cn)

版 次 2014 年 1 月第 1 版

印 次 2014 年 1 月第 1 次印刷

开 本 890mm×1240mm 1/32

印 张 7

字 数 193 千

定 价 15.00 元

---

版权所有 违者必究

如有质量问题 请与出版社联系退换

# 目 录

## | 第一章 |

### 绪 论

|                          |      |
|--------------------------|------|
| 第一节 研究背景与意义 .....        | (1)  |
| 一、历史街区面临的新冲击 .....       | (3)  |
| 二、历史街区土地资源及其利用的制约 .....  | (3)  |
| 三、居民对改善生活环境的迫切需求 .....   | (4)  |
| 四、各方对旧城改造认识的差异性 .....    | (5)  |
| 第二节 文献综述 .....           | (6)  |
| 一、国外历史街区保护与利用的研究进展 ..... | (6)  |
| 二、国内历史街区的相关研究进展 .....    | (14) |
| 三、国外土地再开发研究进展 .....      | (24) |
| 四、国内土地再开发研究进展 .....      | (26) |
| 第三节 研究方法与技术路线 .....      | (30) |
| 一、研究方法 .....             | (30) |
| 二、技术路线 .....             | (32) |

## | 第二章 |

### 历史街区及其土地再开发的理论基础

|                            |      |
|----------------------------|------|
| 第一节 城市可持续发展与历史街区有机更新 ..... | (33) |
| 一、可持续发展理论 .....            | (33) |
| 二、旧城更新与街区复兴理论 .....        | (34) |
| 三、有机更新理论与“微循环”理论 .....     | (37) |
| 第二节 城市土地利用的经济、制度与文化 .....  | (38) |

|                              |      |
|------------------------------|------|
| 一、地租理论与区位理论 .....            | (38) |
| 二、产权理论与交易费用 .....            | (40) |
| 三、文化多样性与文化生态 .....           | (42) |
| 第三节 历史街区保护与再开发的立法 .....      | (43) |
| 一、国际立法的推进 .....              | (43) |
| 二、典型发达国家的立法 .....            | (49) |
| 第四节 历史街区保护与再开发的理论借鉴 .....    | (60) |
| 一、树立科学的保护理念 .....            | (60) |
| 二、建立完善的法律法规体系 .....          | (62) |
| 三、采取政府主导、公众参与的保护和再开发模式 ..... | (63) |
| 四、重视城市的持续发展与传统文化的复兴 .....    | (64) |

### | 第三章 |

#### 北京旧城土地再开发的历史述评

|                                                   |       |
|---------------------------------------------------|-------|
| 第一节 旧城改造的背景 .....                                 | (68)  |
| 一、北京旧城大杂院的形成 .....                                | (68)  |
| 二、历史街区保护尚未受到重视 .....                              | (70)  |
| 第二节 大规模危改中的历史街区保护 .....                           | (71)  |
| 一、分散试点危改与历史街区概念的提出(改革开放初<br>期—20 世纪 80 年代末) ..... | (71)  |
| 二、成片改造与历史街区理念的形成(20 世纪 90 年代)<br>.....            | (73)  |
| 三、整体推进式改造与历史街区保护的兴起 .....                         | (78)  |
| 第三节 保护理念指导下的历史街区更新 .....                          | (84)  |
| 一、历史街区的划定与规划 .....                                | (85)  |
| 二、历史街区保护与更新的局部探索 .....                            | (91)  |
| 三、历史街区街巷胡同环境整治 .....                              | (97)  |
| 四、历史街区土地再开发试点 .....                               | (99)  |
| 第四节 文化创意产业发展中的历史街区复兴 .....                        | (105) |
| 一、文化休闲特色街区 .....                                  | (105) |



|                           |       |
|---------------------------|-------|
| 二、历史街区中的“创意工厂” .....      | (108) |
| 三、以租住模式为主的国际化街区 .....     | (112) |
| 第五节 北京旧城土地再开发的问题与反思 ..... | (115) |
| 一、新时期北京旧城面临的困难 .....      | (115) |
| 二、历史街区土地再开发的主要问题 .....    | (118) |
| 三、历史街区土地再开发的反思与建议 .....   | (121) |

#### | 第四章 |

### 历史街区土地再开发的分析评价与管理优化

|                                 |       |
|---------------------------------|-------|
| 第一节 历史街区土地再开发的价值体现 .....        | (126) |
| 一、历史街区再开发土地的构成 .....            | (126) |
| 二、历史街区及土地再开发的价值 .....           | (128) |
| 第二节 历史街区土地再开发的特征与效应分析 .....     | (131) |
| 一、历史街区土地再开发的特征 .....            | (131) |
| 二、历史街区土地再开发的效应分析 .....          | (134) |
| 第三节 历史街区保护的再开发模式梳理与评价 .....     | (142) |
| 一、“政府主导型”的土地再开发模式 .....         | (142) |
| 二、“开发商主导型”的土地再开发模式 .....        | (144) |
| 三、“政府主导+开发商参与”型的土地再开发模式 .....   | (146) |
| 四、“政府+开发商+公众”的多元主体土地再开发模式 ..... | (147) |
| 第四节 土地再开发动力主体及其利益关系分析 .....     | (149) |
| 一、政府及其利益观 .....                 | (149) |
| 二、开发商及其利益观 .....                | (150) |
| 三、居民及其利益观 .....                 | (152) |
| 四、各主体间的利益冲突分析 .....             | (154) |
| 第五节 历史街区土地再开发的管理原则 .....        | (157) |
| 一、可持续发展原则 .....                 | (157) |
| 二、以人为本原则 .....                  | (157) |
| 三、综合效益原则 .....                  | (158) |

|                          |       |
|--------------------------|-------|
| 四、精细化管理原则 .....          | (158) |
| 五、多样性原则 .....            | (159) |
| 六、动态平衡原则 .....           | (159) |
| 第六节 历史街区土地再开发管理的优化 ..... | (160) |
| 一、完善法制政策, 推动科学发展 .....   | (160) |
| 二、健全调控机制, 形成社会合力 .....   | (165) |
| 三、创新开发形式, 促进街区复兴 .....   | (171) |
| 四、优化保障体系, 提供坚实支撑 .....   | (174) |

## | 第五章 |

### 微观聚焦: 从南锣鼓巷看北京历史街区土地再开发与管理

|                                 |       |
|---------------------------------|-------|
| 第一节 南锣鼓巷的整治改造分析 .....           | (177) |
| 一、整治改造的动因 .....                 | (177) |
| 二、整治改造的实施 .....                 | (179) |
| 三、文化创意产业聚集 .....                | (180) |
| 四、文化环境的营造 .....                 | (183) |
| 第二节 南锣鼓巷文化休闲街兴起的成因 .....        | (184) |
| 一、历史悠久, 文化资源丰富优势明显 .....        | (184) |
| 二、条件优越, 文化产业发展早有基础 .....        | (186) |
| 三、政府主导, 协调利益引导各方参与 .....        | (186) |
| 第三节 南锣鼓巷土地再开发过程中的问题及成因 .....    | (187) |
| 一、产权归属与结构冲突 .....               | (187) |
| 二、土地价值与现有经营类型的冲突 .....          | (188) |
| 三、街区保护与经济发展良性互动的机制尚未形成 .....    | (189) |
| 第四节 南锣鼓巷土地再开发模式 .....           | (189) |
| 一、筹资模式: 政府启动, 带动社会投入 .....      | (189) |
| 二、整治模式: 政府主导, 促进有机更新 .....      | (190) |
| 三、业态模式: 文化创意, 催生街区繁荣 .....      | (191) |
| 四、管理模式: 政府牵头, 引导各方参与 .....      | (191) |
| 五、模式总结: 政府主导, 市场运作, 多主体参与 ..... | (192) |

| 第六章 |

结 论

第一节 主要结论 ..... (195)

第二节 有待进一步研究的问题 ..... (199)

参考文献 ..... (200)

后 记 ..... (216)



## | 第一章 |

# 绪 论

历史街区作为历史文化名城的重要组成部分，是城市发展演进过程中存留下来的连片的建筑群及其围合的街巷。一方面，历史街区是城市历史遗迹和遗存的重要空间载体，是建筑和街巷依存的区域；另一方面，历史街区是城市历史和文化的“活化石”，它是由世代生活在此的人们用一代又一代人的生命记忆所凝结而成的。无论建筑、街巷还是生活的印记，都重叠在历史街区的土地上。而空间是有限的，土地亦是稀缺的，当一种活动占据了一个地块时，这个地块就被赋予了一定的功能，并且在一定时间之内是不变的。如果要改变土地的利用状况，必定会对附着在其上的活动和功能产生影响，进而土地也启动了再开发的程序。

对于历史街区而言，随着城市化进程的不断推进，其面临着改善生活环境、提升土地利用整体效益的迫切需求，这些需求又与历史风貌保护之间存在相互协调的问题。所以，历史街区的土地再开发问题就成为任何一个有历史积淀的城市可持续发展面临的主要问题，也是多学科关注和研究的热点问题。

## 第一节 研究背景与意义

20 世纪 80 年代以来，中国的经济社会发展迅猛，城市化进程不断加快，随之而来的就是大规模的城市更新改造运动。在改善城市基础设施、推进城市居住空间扩展、改变城市旧面貌的同时，也在一定程度上引发了旧城区传统街巷是保留还是改造的土地合理利用问题，并成为中国历史文化名城保护中的焦点问题。

作为有着 3000 多年建城史和 850 多年建都史的古都,北京是 1982 年中国公布的第一批国家级历史文化名城,在其城市发展的进程中不可避免地遭遇历史文化名城保护与现代化发展之间的矛盾,从 20 世纪 80 年代开始,这对矛盾就集中体现在对历史街区土地再开发与管理上。北京旧城<sup>①</sup>不仅拥有众多的各级文物保护单位,还拥有很多由文物、普通胡同、四合院等建筑共同构成的历史文化街区。这些历史文化街区涵盖了几乎整个旧城,其中建筑大部分是不属于文保单位的民居和部分单位用房,居民很多属于弱势群体,使历史文化街区的保护利用问题显得更加突出而且迫切。

本书即是基于这样的背景,以北京旧城为典型案例区,梳理和解析历史街区及其土地再开发的历史进程、现状特点和开发模式,总结典型案例的典型经验,以期为北京城市今后的发展提供对策建议,也为中国其他城市提供借鉴。

本书的历史街区是指保存有一定规模和数量且较为完整的历史遗存,具有城市历史上的典型风貌特征,延续了社会结构且承担了一定城市功能的街区。历史街区的主要特征是:具有历史遗存的真实性、历史风貌的典型性和完善性,鲜明的地方特色,有一定规模和数量的建筑物,具备思想、文化、生活方式上的传承性与一定的历史、科学、艺术、文化价值。由于大多数历史城市的历史街区位于旧城范围内,历史街区保护与土地再开发是旧城改造的有机组成部分;而且,由于历史街区自身的独特价值和文化遗产方面的重要作用,在旧城改造中必须特别对待,既不能采取“快刀斩乱麻”全部推倒的方式,也不能为了保护历史街区的原真性,拒绝任何形式的改造<sup>[1]</sup>。

<sup>①</sup> 北京旧城是指北京二环路(明清北京城城墙和护城河所在)以内的地区,面积约 62.5 平方公里。2010 年 6 月北京市首都功能核心区行政区划调整后,以中轴线为界,分属东城区、西城区的行政管辖范围。

## 一、历史街区面临的新冲击

中国的历史文化名城均是以旧城区为核心发展形成的。旧城区一直是城市政治、经济、文化、贸易以及居民生活的中心，地理区位优势，但也存在着用地密度高、街道狭窄、居住环境差、基础设施落后等严重问题，以木质结构为主的百年老房年久失修，面临自然衰败的威胁。面对全球化带来的文化趋同、特色丧失、“千城一面”的新情况，面对市场经济带来的经济利益、短期利益导向的新趋势，面对快速推进的城市化进程以及由此带来的人口密集、交通拥堵、环境污染、建设性破坏等新问题，面对日益高涨的历史文化保护运动对现有保护理论与制度、理念与方法的新挑战，旧城更新改造成为历史文化名城不可回避的难题，不仅涉及城市环境与形象、城市个性与效益，还关系到居民生活及居住环境改善，乃至社会和谐稳定。旧城区长期积累的矛盾也在旧城改造中集中爆发，尤其是历史文化遗产丰富的历史街区更加突出。20世纪90年代以来，席卷全国的大规模旧城改造使历史街区受到毁灭性的破坏。面对如此严峻的形势，历史街区如何通过文化设施建设和历史风貌保护，强化文化展示功能，提高城市文化品位；如何通过街区土地再利用，引导产业结构调整升级，提供城市竞争力；如何疏散人口并提高居住水平和质量，优化居住功能<sup>[2]</sup>，是每一个历史文化名城贯彻科学发展观、以人为本、改善民生、实现城市可持续发展的重大课题。

## 二、历史街区土地资源及其利用的制约

土地作为城市建设的必要组成部分，已成为影响城市发展的重要因素之一。城市经济社会发展对土地资源的数量和土地利用质量的要求与土地作为不可再生的稀缺资源具有供应有限性之间的矛盾，成为城市经济持续稳定发展的重大约束。在计划经济时期，政府以行政手段配置土地资源，实行土地划拨制度。土地的无偿无期限使用完全否认了土地价值的存在以及市场对土地资源配置的有效

性,造成土地资源的极大浪费和环境恶化。在市场经济转型期,“土地财政”使政府以经济利益为导向,忽视土地重新配置的社会公平,积累社会矛盾甚至导致社会冲突。中国历史文化名城的旧城区普遍存在着土地资源短缺与土地闲置的现象并存、土地粗放式利用与城市内涵式发展相矛盾、不合理的用地结构与产业结构调整不匹配、土地区位价值与土地利用效益不相称等情况。现有被动的、理想化的、静态的历史街区保护面临着市场经济体制和迅猛的城市发展的新挑战。在历史街区开发利用的热潮中,历史建筑、工业遗存的历史内涵和价值没有得到应有重视和深入挖掘,文化价值没有转化为经济价值,社会效应没有转化为商业效应<sup>[3]</sup>。以上这些问题都严重制约了历史街区土地价值潜力的发挥,最终影响了历史街区保护与土地再开发。因此,基于历史街区保护视角重新审视旧城改造更新中的土地再开发问题,成为城市可持续发展的客观要求。

### 三、居民对改善生活环境的迫切需求

历史街区里的传统建筑大多年久失修、老化严重、标准过低、住房简陋,处于超负荷运转状态,不能适应现代城市生活的基本需要。以北京为例,旧城平房存量约1400万平方米,私房约占15%,单位自管房和物业约45%,房管局直管公房约40%<sup>[4]</sup>。大多数历史街区居住环境、道路交通设施差,出进街区不便,市政设施配套建设严重滞后,缺少绿地、公园等开放空间,窝棚房等违法建筑随处可见,卫生、消防安全等问题突出,不少街区成为“脏乱差”的代名词。住在历史街区里的人口密度大,而且以老年人和文化水平较低的居民为主,他们都有着改建的迫切愿望。旧城改造作为缓解住房困难、改善居住质量的重要手段,是建设国际化、现代化城市的必经阶段,旨在恢复城市中心区活力、改善投资环境、提高城市竞争力。但是在中国近30年的旧城改造实践中,普遍存在着忽视居民利益和意愿、侵害居民尤其是弱势群体合法权益等现象,一些业已拆迁的当地居民没有充分享受到街区改造和城市发展带来的居住环境改善和土地增值效益,还有很多居民仍在等待拆迁

的期盼中。

#### 四、各方对旧城改造认识的差异性

社会各界对旧城改造存在着认识的差异性。

有的观点认为旧城是城市在过去发展中遗留下来的烂摊子，是城市的“肿瘤”，要想尽快解决旧城问题，就必须采取果断措施“一刀切”，大面积拆除老街区，在原址上建高楼。在这种认识指导下，以房地产开发为主体的旧城改造，严重破坏了城市历史空间格局，导致城市历史景观丧失，给历史街区保护提出了严峻的挑战。

有的观点认为历史文化名城保护，是保护那些被列为各级文保单位的建筑或价值较高的“文物精品”，以及对历史文化名城物质形态方面的保护，诸如古城格局、街巷形制等，这些保护任务和工作已经足够了，而对于未被列入保护名录的传统民居建筑以及一般老百姓的市井生活形态却很少提上保护议程，而实际上，这些历史文化信息构成了城市记忆的主体<sup>[5]</sup>。在这种认识的指导下，文物保护建筑失去了所依托的历史环境，成为现代建筑海洋中的“孤岛”。

有的观点认为很多历史街区建筑质量低下，不少房屋成了危房；街区环境破败，无规划的扩建、乱建现象普遍存在；外来务工人员的不断涌入增加了人口密度，等等。这些问题的存在不仅已经造成历史街区原有功能的衰退，而且与现代城市发展格格不入，如果不进行改造更新，没有新的城市功能替代，这个街区就没有任何保护的意义<sup>[6]</sup>。在这种认识的指导下，北京的东方广场、金融街等大体量的现代化商业建筑群在旧城低矮建筑中如鹤立鸡群，旧城历史风貌尽失。

各种不同观点的交汇和冲突反映在实践中，专家和社会各界对历史街区保护的要求和标准越来越高。旧城改造受到文物保护法规的制约，不能再采取大拆大建的方式，建筑层高、密度都有限制；开发商因现行的文物指定制度，以静态消极保护为主，对改造使用限制太多无利可图，而不感兴趣；居民强烈希望改善生活条件，普遍对所在地的历史文化价值不重视、不珍惜；公房使用者受房屋产

权制约,缺乏自行改造的积极性,弱势群体没有改造能力;政府既面临着经济发展、民生改善、人口疏散、风貌保护等各方面的压力,又没有足够财力投入,而且拆迁越来越难、拆迁成本越来越高。由于制度制约、价值观不同和利益分歧等原因,旧城改造停滞不前,历史文化遗产消极保护。

在建设世界城市的进程中,北京历史文化街区的保护与利用占据非常重要的地位,历史街区的土地再开发研究既有理论意义,又有现实意义和应用价值,具有很强的必要性和紧迫性。该项探索将对于全国乃至全球历史城市面临的旧城区改造这一世界性难题具有示范性作用。

本书试图以历史街区保护的相关理论为支撑,通过对国内外历史街区保护发展阶段、理论演变和典型案例的剖析,得出国外历史街区保护与再开发可借鉴的经验与启示,指出中国历史街区保护更新中存在的问题。通过回顾剖析北京旧城改造及其历史街区保护与开发的历程和典型案例,尤其是对南锣鼓巷土地再开发的实证分析,提出了历史街区土地再开发的模式和管理优化策略,以便更好地指导实践,促进北京旧城历史文化遗产在利用中保护,在创新中传承,促使城市发展、历史风貌保护和民生改善等多重目标的实现,以促成城市的可持续发展。

## 第二节 文献综述

本书所研究的历史街区保护与土地再开发就是以保护历史街区为准则,梳理国内外相关研究文献,并以此为基础,作为后续研究的理论和方法支撑。

### 一、国外历史街区保护与利用的研究进展

1933年由国际现代建筑学会(CIAM)审议通过的《雅典宪章》标志着现代城市规划的产生,也标志着历史街区保护纳入到城市规划和管理的范畴,引起人们广泛的关注。《雅典宪章》首次提出了“历



史街区(Historic Quarters)”的概念,强调对有历史价值的建筑和街区均应妥善保存,不得破坏。而1987年通过《华盛顿宪章》,即《保护历史城镇与城区宪章》,在历史街区概念的基础上延展为“历史城区(Historic Urban Areas)”,包括城市、镇、历史中心区和居住区,且不论规模和范围大小以及其自然和人造的环境,认为其不仅是该地方发展的历史见证,而且体现了该城镇的传统文化价值,并明确界定了历史街区保护的内容。

分析国外相关文献可知其历史街区研究起步早,研究内容宽泛,涵盖多个领域。根据文献整理,西方国家对历史街区的保护与利用大致经历了保护对象的演变、历史街区的价值评估、历史街区的复兴、社区参与保护与利用等相应阶段。本书对国外历史街区保护的文献进行梳理,总结国外历史街区保护与利用的经验,分析未来历史街区保护与利用的发展趋势,为我国历史街区保护研究提供理论和实践指导。

### (一)历史街区保护的三次思潮

国外历史街区的保护大致上经历了三次保护思潮。第一次保护思潮形成于20世纪60年代,这一阶段的特点是将注意力主要集中在单体建筑的保护上,着重对古建筑进行修葺,但转变功能加以利用的案例不多,属于静态性保护阶段。1976年的《内罗毕建议》标志着第二次保护思潮的成熟,保护范围扩大到历史街区、城市景观和建筑环境上,这对历史文物古迹保护来说具有重大的转折意义。英国学者对此评价为“除了视觉的、建筑的和历史的品质外,对地区功能特征以及对有利于建筑物保护的经济功能都作为了保护的重点”<sup>[7]</sup>。

第三次保护思潮形成于20世纪80年代中后期,这一阶段具有针对性的地方性保护政策的制定成为关注焦点。除了中央政府对历史街区的保护与开发进行立法规范外,各个地方也针对所在区域的情况制定详细的保护区规划方案,明确保护区内建筑的利用方式。例如,英国的历史街区保护规划管理主要是由地方政府的规划管理部门负责;美国各州也都具有对历史街区规划的控制权。伴随着保

护思潮的变化,政府对历史街区保护的权力也逐渐出现了下放的趋势,管制范围不再高度集中。但是对历史街区具有重大决定影响的项目或决策,如历史街区的土地产权归属、地段功能区置换等,中央政府对历史街区保护仍然发挥着宏观调控作用,决定着街区的发展方向。因此,不少学者认为,政府在促使历史街区保护内容的转变、立法程序的确定以及街区复兴中的作用是无法替代的<sup>[8,9]</sup>。

## (二)历史街区的研究方法

### 1. 研究的阶段性

从研究方法的演变梳理国外历史街区的研究,大体经历了三个阶段:

第一阶段:解释性描述为主的阶段。从20世纪70年代初到80年代初的十年间,历史街区的研究方法经历了以传统描述为主转向注重解释性描述的发展过程,对历史街区现状、存在问题、发展方向进行叙述,并在实证调查的基础上,对历史街区衰败的原因给出解释。

第二阶段:多学科融合阶段。20世纪80年代中后期,历史街区的研究开始由单学科向多学科融合发展,涉及社会学、规划学、经济学、历史学、建筑学,等等。由于文化遗产管理的特殊性,这种多学科融合的方法得益于对文化遗产管理研究的重视<sup>[10]</sup>。

第三阶段:多样化理论模型构建阶段。20世纪90年代中后期至今,历史街区在研究方法上的一个重要突破就是多样化理论模型的构建,譬如历史街区服务质量评价模型<sup>[11]</sup>、街区复兴最适应模型<sup>[12]</sup>、测定年龄对街区价值影响的享乐主义模型<sup>[13]</sup>等,这种数学建模的研究方法是解决历史街区保护与发展问题的重要定量方法。

在第三阶段另一个重要的方法就是包含地理信息系统(GIS)技术在内的数字城市技术不断运用到历史街区的保护与开发中,实现了对历史街区保护的动态监测及开发过程模拟、智能管理,这种基于计算机软件的模拟方法拥有巨大潜力,可以预见会在将来的历史街区研究中成为最主要的研究方法和工具之一。

## 2. 历史街区的价值评估

确定了历史街区是遗产保护的重要组成部分后,不少学者开始从不同的视角研究历史街区的价值所在。由于历史街区关系到投资回报率的问题,因此历史街区的价值也一直是房地产商和其他商业投资者关注的重点,价值大的街区,其回报率通常也会较高。所以,在对历史街区进行一系列的投资行为之前,不论是政府还是开发商都要求对其价值进行评估。

(1)价值类型探讨。20世纪80年代到90年代中期,西方学者关注历史街区价值类型的分类研究。历史街区的多样和复杂导致其价值也同样具有多样性和复杂性的特点。因此,历史街区的价值分类更倾向于细化,类型更趋于多样化。传统的分类主要包括以下几方面:社会价值、经济价值、文化价值、城市文脉价值、美学价值、历史价值、场所感价值和建筑价值<sup>[14]</sup>。

地方政府和开发商往往看重的是历史街区的经济价值,而忽视了城市文脉价值、场所感价值等无形价值的重要性,正是由于对这些无形价值的忽视,导致了历史街区价值评估的偏颇,致使一些有潜力的历史街区在开发中遭到破坏,对此至今还没有一个有效的解决途径。

到了20世纪90年代后期,随着全球经济一体化和城市化进程的不断加快,一些学者开始探讨历史街区的其他价值以及其实现所面临的机遇与挑战,譬如产业价值;还有学者认为历史街区应该根据自己的传统特色,结合特定的产业类型来实现自身价值,应该从产业集群所带来的集聚经济对历史街区价值进行提升、扩展<sup>[15, 16]</sup>。这时期也出现了一些独特的研究视角,例如 Marafa 结合中国的风水学思想,从风水景观资源所具备的独特优势出发,阐述了自然和文化遗产的特殊价值<sup>[17]</sup>。这种将其他国家的传统理论应用到本国历史街区价值评价体系的方法,体现了历史街区价值评价理论的广泛性,同时也说明要解决历史街区价值评价问题还应该具备国际视角。