

# 遗产在城市更新中的角色演变 ——解读上海中心城区“旧改” 进程中的三个案例

## The Role Evolution of Urban Heritages in Urban Renewal Process ——Analysis of Three Cases in Downtown Redevelopment in Shanghai

钟晓华 周俭

解读城市遗产在城市更新过程中的角色演变。从消费主义主导下的将遗产作为文化符号的商业开发，到二轮“旧改”夹缝中艰难自行更新的商住混合空间，再到“社会生态”理念引导下的遗产价值的整体保护，不同的城市遗产在经济社会结构转型、价值观念变迁、城市发展战略调整的动态过程中，在多重因素共同作用下呈现出了不同的更新结果，并反作用于城市更新。

**【摘要】** 本文通过对三个上海石库门里弄更新案例的解读，将其置于20世纪90年代以来的三轮“旧改”的背景中，分析城市遗产在社会结构转型、价值观念变迁、城市发展战略调整的动态过程中，在多重因素共同作用下呈现出的不同更新结果，并简述其社会效应。

**【关键词】** 遗产 城市更新 旧区改造

**Abstract:** Through the comparative analysis of three renewal cases of Shikumen blocks in Shanghai, this article tries to put the urban heritages into the discourse of three periods of old residential districts' reconstruction in downtown Shanghai since 1990's. During the dynamic processes of social structure transformation, value change and urban development strategy modification, this article analyses different results of urban heritage renewals and evaluates their social effects.

**Keywords:** heritage, urban renewal, reconstruction of old residential districts

以“城市遗产”为题，无意从文物保护、建筑更新、城市设计等领域展开论述，而是将其置于城市开发的大背景中，以上海近年的“旧改”进程为例，通过案例比较，

### 1 城市更新语境中的城市遗产

本文所用的“遗产”是指城市中建成的历史文化遗产，即能够体现一个城市历史、文化、科学、艺术、社会价值的，具有传统和地方特色的历史街区、历史环境和历史建筑物等等。城市遗产的讨论无法避免城市更新，“遗产”原本就是在大规模、快速城市更新的威胁下被重申和强调的。从“优秀历史建筑”、“历史文化街区”等提法的出现到概念的修正扩展，从专家论著、立法到成立专门执行机构的过程，就是一个城市更新过程价值变迁的体现，是一种空间生产的新话语。

#### 1.1 国外城市遗产保护历程

城市遗产的提法起源于西方专家领域，在第二次世界大战后大规模城市建设初期，历史街区之类的城市遗产还只是被认为破旧不堪的地方，应当予以拆除并实施综合性开发。第一次保护运动与民族主义和宗教背景密切相关，旨在保护与历史伟大人物和教区教义相关的单体建筑和文物遗迹；20世纪60~70年代，由于社会的强力反弹，西方城市开发由权力和资本主导、以土地/空间效益为目标的

经济开发模式,转变为以市民为主体、以社会建设为目标的社会开发型模式<sup>[1]</sup>,第二次保护运动在此背景下展开,其重点转移到了历史建筑群、城市景观和建筑环境,几乎在同一时期,大多数欧美国家都出台了地区性的保护政策;20世纪90年代,保护过程中的土地利用、交通系统、地区人口和社会结构等现代城市发展问题被陆续提出,导致了第三次保护思潮的出现,工作重点放在了促进投资和推动地方经济发展的更有针对性的地方化保护政策上。历史街区的保护与振兴成了一对并列的目标。如何处理“难以阻挡的经济发展需求”和“保护历史物质景观而带来的限制与控制”之间的矛盾,成了历史街区更新的一大世界性难题<sup>[2]</sup>。

### 1.2 国内城市遗产保护历程

20世纪80年代以来的中国发生着急速的社会变迁,从根本上改变着城市空间重组的动力,特别是90年代以后,随着城市土地使用制度、分权制、住房制度、产权制度的一系列制度变革,市场力量、社会力量以及正式/非正式制度力量在空间中交汇碰撞,新的空间形态和新的空间生产方式在剧烈的冲突、解体和重构中形成。这样的变革在新旧交替的空间中格外突出,旧城始终作为政治经济活动、历史文化遗存的集中地,占据着城市的核心地位。起步较晚的中国城市遗产保护与更新经验与西方世界不同,一来自20世纪80年代后期至今的“经济开发性模式”并未被“社会开发性模式”所取代<sup>[1]</sup>;二来历史遗产保护处于“重建时代”的“大规模爆破”和“城市美化”运动<sup>[3]</sup>的夹缝中,这两点使中国的历史街区保护有着更为特殊的运作机制。从“大拆大建”时期的“建设性破坏”到专家们挺身而出保卫古城,到“仿古一条街”的建设时髦,到如今蔓延全国的“申遗”热潮<sup>①</sup>,历史街区保护被逐渐剥离出“旧城改造”的范畴,保护与更新成了新的话语。目前,我国已经初步建立了历史文化遗产的保护体系:《中华人民共和国文物保护法(2007年修订)》将不可移动文物的保护分为两大类,即文物保护单位以及历史文化名城和历史文化街区、村庄。2008年1月1日开始施行的《城乡规划法》确定自然与历史文化遗产保护应当作为城市总体规划、镇总体规划的强制性内容。

### 1.3 城市遗产与城市更新的关系

一般旧区改造常用以房地产开发为主导的整体拆迁模

式:“买地—动拆迁—建设”。为了平衡土地、动拆迁和房屋建设等成本,出现容积率更大的高层住宅/办公楼。很多城市遗产都占据着城市重要地段的土地资源,自然会在追求土地资源再配置的城市大发展时期备受关注。拆除还是保留、保护与利用、文化传承与城市发展,如何妥善处理有价值的城市遗产对于许多城市来说都是一个具有挑战性的课题。城市遗产更新不仅是对物质结构的更新,还涉及各类建筑与空间的实际利用问题,也就是物质空间与经济社会活动的同步更新。城市遗产与城市更新的特殊关系也体现其在城市更新过程中的重要作用,城市遗产保护与更新牵涉到政府、市场、公众、专家等诸多方面,与改造时期、地段区位、决策行动息息相关,可谓是讲究“天时”、“地利”、“人和”的复杂体系,也是关涉政治、经济和文化战略及其制度走向的综合项目。

## 2 上海“旧改”进程中的城市遗产

上海是一个近代崛起的城市,不同于北京、南京、西安等在历代古都的基础上演变而成的现代大都市,是在殖民、开埠之下的小渔村向世界主义大都市的迅速发展,五方杂处、华洋杂居的空间形态使这个城市个性鲜明。上海中心城旧住区,形成于19世纪中后期和20世纪初期至30~40年代(上海近代历史上第一个快速经济增长和城市扩张时期),以新、旧里弄建筑、花园住宅和公寓建筑等为主体、具有一定历史文化价值的住区。目前,上海是国务院公布的第二批国家历史文化名城,市内有全国重点文物保护单位16处,市级文物保护单位113处。1989年以来,上海市人民政府分三批公布了398处优秀历史建筑。市文管会根据2002年10月修订的《文物保护法》首批公布了分布在普陀区以外的18个区县的632处“不可移动文物”,主要为名人故居、近代建筑、特色民居、传统店铺、古建筑等。2003年,上海市在中心城区确定了12处“历史文化风貌区”,总用地面积约为27km<sup>2</sup>。

### 2.1 第一轮“旧改”——破旧立新

上海中心城区初现于近代,租界时期的特殊历史背景以及建国以后住房公有化,使中心城区的土地使用和居住

① 自1985年加入《世界遗产公约》至今,中国已拥有40处世界遗产,其中文化遗产26处,自然遗产8处,自然与文化双遗产4处,文化景观两处。“申遗”成功对地方带来的巨大经济效益和社会效益在某种程度上的确显而易见。以贵州荔波为例,2008年游客量达204万人次,综合收入近5亿元,是“申遗”成功前2006年的五六倍;云南丽江古城在被列为世界文化遗产后,其旅游综合收入达到13.44亿元,占丽江国民生产总值的50%。靠“申遗”发财极大地刺激着地方官员们的神经,在利益驱动下,地方政府掀起了“申遗”热。摘自《中国青年报》(2010年09月27日)

情况混杂而拥挤。据 1949 年统计，在当时市区 82.4km<sup>2</sup> 范围内，公寓占 43%、花园住宅占 9.5%、新式里弄占 19.8%、旧式里弄占 52.7%、简屋棚户占 13.7%。旧式里弄的住宅建筑密度高达 80%。为缓解中心城区的住房压力，隙地插建、零星拆建成了新中国成立后直至 1970 年代的主要旧城改造模式。

继 1980 年代的“23 片”计划<sup>①</sup>之后，20 世纪 90 年代，上海第一轮中心城区旧改正式拉开序幕。1992 年，上海市第六次党代会明确提出要加快旧城改造步伐。当时，针对“住房难”的突出矛盾，上海以实行土地批租为突破，提出“到 2000 年完成市区 365 万 m<sup>2</sup> 危棚简屋改造（简称‘365 危棚简屋’）。”1987 年颁布《上海市土地使用权有偿转让办法》；1988 年 8 月进行了第一块土地公开招标的实践；1992~1993 年出现了土地批租高潮，仅两年上海共批租 459 幅土地，其中市区 227 幅，涉及旧区改造的 147 幅。1991~2000 年，全市共拆除各类旧房屋 2800 万 m<sup>2</sup>，动迁居民约 64 万户。十年“旧改”，市区人均居住面积从 1991 年的 6.7m<sup>2</sup> 上升到 2000 年的 11.8m<sup>2</sup>，住宅成套率从“七五”期末的 31.4% 提高到“九五”期末的 74%。第一轮旧改时期，面对着 1980 年代末 280 万 km<sup>2</sup> 范围内 706 万居民的困境、面对着土地换资本、改善投资环境的迫切诉求，大范围“保护”处于高强度、超负荷居住功能使用中的城市遗产（旧里）是奢侈的。这一时期大量拆除的二级旧里房屋达 1720 万 m<sup>2</sup>（约 34 万户），超强度开发和高层建筑的布局失控、缺乏对城市历史的理解和尊重，使城市遗产受到威胁。

## 2.2 第二轮“旧改”——调整保护

第二轮“旧改”启动于新世纪初，据 2001 年统计，全市中心城区还有超过 1600 万 m<sup>2</sup> 的旧式里弄房屋需要进行改造。2001 年上海市政府第 110 次常务会议通过了

《上海市城市房屋拆迁管理实施细则》，要求旧改补偿标准以市场评估价为准，实行货币安置为主，“拆、改、留”并举。到 2005 年前，在第二轮旧改中，上海旧改 700 万 m<sup>2</sup>，让 28 万户受益。同时，这一时期也是城市遗产角色演变的重要时期，时任领导对于城市历史文化的反思、新天地的巨大成功，使得城市遗产的保护与再利用由点及面地融入了城市更新的总体进程。从 1999 年的风貌区保护试行意见，到 2002 年保护条例的颁布，再到保护规划的编制，新一轮旧城改造欲对城市遗产实施“最严格”的保护。2004 年 8 月，韩正市长在相关会议上表示“开发新建是发展，保护改造也是发展”的观点，城市遗产不仅是物质景观，也包括历史文化遗产及其与其他城市要素的关联。这一时期制度与观念的转变，也给保护范围以外的旧里带来了生存空间，以及与时代相适应的空间再生产。

## 2.3 第三轮“旧改”——民生反思

2005 年颁布的《上海市旧住房综合改造管理暂行办法》标志着第三轮“旧改”的开始，该政策与城市遗产保护直接衔接，将改造对象定为“规划予以保留、建筑结构较好、但建筑标准较低的住房”，一种“原生态”的遗产保护方式被提出并应用到旧城更新中，由政府出资修缮历史建筑、改善居民生活设施。与此同时，仍有建筑质量差、布局杂乱、配套设施缺乏、社区结构不尽完整的旧里面临拆除，根据上海市人民政府 2009 年颁布的《关于进一步推进本市旧区改造工作的若干意见》：“十一五”中心城区二级旧里以下房屋改造，全市共需拆除危旧房 7000 多万 m<sup>2</sup>。面对“拆”和“留”的判断及其“十二五”规划的民生战略，城市更新中的遗产保护亟待一系列机制与法规的制定与完善，如合理的房屋鉴定、地块确认、房屋产权管理、更新政策导向、监督机制等。

三轮“旧改”及城市遗产相关政策的比较

表 1

三轮“旧改”	“旧改”标志性政策/文件	主要内容	城市遗产标志性政策/文件	主要内容
第一轮“旧改” 1992~2000 年	《上海市土地使用权有偿转让办法》（1987 年） 《关于加快本市中心城区危棚简屋改造的若干意见》（1996 年）	通过减免或者缓缴土地的出让金、手续费、管理费等一系列优惠政策，吸引中外开发商参与旧区改造的地块开发	上海首部涉及遗产保护的地方法规《上海市优秀近代建筑保护管理办法》（1991 年）	明确近代保护建筑的三个级别、保护范围、建控地带及管辖机构、管理权限

<sup>①</sup> 1980 年，上海市委、市人民政府召开住宅建设工作会议，制定了“住宅建设与城市建设相结合，新区建设与旧城改造相结合，新建住宅与改造修缮旧房相结合”的方针，确定了“相对集中、成片改造”的原则，并制订了全市 23 片地区改造规划。这 23 片地区占地 415.7hm<sup>2</sup>，拆除住户 12 万余户，拆除各类建筑面积 331 万 m<sup>2</sup>，新建住宅 824 万 m<sup>2</sup>。参见《上海建设（1949—1985）》，上海科学技术文献出版社，1989 年。

续表

三轮“旧改”	“旧改”标志性政策/文件	主要内容	城市遗产标志性政策/文件	主要内容
第二轮“旧改” 2001~2004年	《中心城区“十一五”旧区改造规划》(2000年) 《上海市城市房屋拆迁管理实施细则》(2001年)	从由“拆”为主到主张“拆改留”并举的旧区改造, 开发商不再享受优惠政策, 政策倾斜收购改造; 改造方式转向土地储备开发	《上海市历史文化风貌区和优秀历史建筑保护条例》(2002年)	对风貌区及历史建筑保护的措施、资金及再利用等问题进行了规定
第三轮“旧改” 2005年—	《上海市旧住房综合改造管理暂行办法》(2005年) 《上海市人民政府关于进一步加强房屋拆迁管理工作通知》(2005年) 《关于进一步推进本市旧区改造工作的若干意见》(2009年)	对城市规划予以保留、建筑结构较好、但建筑标准较低的住房进行综合改造并完善配套设施, 对改造资金来源、新增产权权属、租赁管理进行了规定	市政府批复同意12个历史文化风貌区保护规划(2005年)	将郊区及浦东新区已有的32个历史文化名镇与全市范围内144条风貌保护道路被纳入遗产保护范围, 并通过住房保障体制的完善, 进一步平衡居民生活改善与历史建筑保护

### 3 解读石库门更新案例

石库门里弄是上海一种集中成片、多样化、典型的历史建筑, 从19世纪末到20世纪30年代中, 它成为上海城市住宅中建造数量最大的住宅类型, 多居于城市中心地段, 是上海近代城市极富地方特色的城市遗产, 在中国近代城市和建筑历史上具有特殊的重要价值。经历了三轮“旧改”的大量拆建, 大量石库门已经被拆除, 根据上海统计年鉴, 2009年全市还有新式里弄528.06万 $m^2$ 、一级旧里473.79万 $m^2$ <sup>①</sup>, 大多集中于中心城区。本文选取新天地、田子坊、步高里三个不同时期、不同更新方式的石库门个案, 解读城市遗产在城市更新中的角色演变。

#### 3.1 新天地——遗产作为文化符号的再利用

新天地位于淮海中路南侧, 1990年代中后期由香港瑞安集团和上海复兴建设发展有限公司合资开发, 总投资11亿港元, 瑞安集团占97%股权, 由以旧建筑再生闻名的美国建筑师本·伍德(Benjamin Wood)担当设计。将中共“一大”会址旁3万 $m^2$ 的里弄石库门住宅(东至黄陂南路、西到马当路、北沿太仓路、南接自忠路)改造成了集餐饮、购物和娱乐为一体的消费空间, 总建筑面积达6万 $m^2$ 。处于第一轮“旧改”时期的新天地项目, 由于处于全国重点文物保护单位大会址的保护建设控制范围之内, 而没有采取“买地—动拆迁—建高层”的一般模式。但开发商仍在相关法规限制下实现了利润最大化并争取到了相当优惠的政策补偿, 即其旁太平桥地块52hm<sup>2</sup>的开发

权(翠湖天地)。开发当时, “一大”会址周边的里弄并未被列入被保护的城市遗产范围, 因此除了大的里弄空间肌理、大部分建筑外墙体被保留外, 建筑从结构、地面到内部空间格局都进行了二次设计。实际上“新天地”的成功在于商业开发, 而非遗产保护<sup>[4]</sup>。利用代表上海地方生活的石库门符号及其毗邻高级商务圈的区位优势, 将城市文化导入商业地产开发, 创造文化故事和事件、营造空间价值、重视目标消费者的偏好, 借助城市文化力量创造商业附加值。新天地的前期项目投资巨大, 但由此带动后期商业项目开发, 获得了超值的项目溢价能力, 可谓是旧里弄商业化更新的成功案例(图1)。

虽然对于新天地有着诸如“假古董”、“土绅化”等批评意见, 但是该案例在城市遗产角色演变方面有着不可否认的重要意义。正是这一成功的商业行为揭开了城市遗产保护的神秘面纱, 使古旧的遗产变得时尚, 变成社会生活中的重要部分。新天地的项目成功之后, 又有北苏州河、巨鹿路、溧阳路等地块表示要“打造旧上海风情”, 市场机制使原来被视为“鸡肋”的旧里遗产逐渐显露出价值。同时市民可以通过房屋买卖市场了解城市遗产的价值, 起到宣传的作用, 使他们意识到“老房子原来可以卖个好价钱”, 还有很多人接受了“老房子可以外面不动、里面自己装修, 改善居住条件”保护理念。

这个案例中, 城市遗产作为文化符号激活了市场, 市场也成了一项可供选择的保护遗产的途径, 如外滩“置换计划”, 上海市政府等机关企事业单位外迁, 吸引外资银行进驻, 以功能置换和使用权交换促进遗产的内外更新和保护。然而在土地资源日益紧张背景下以及在市场机制

① 数据来源: 上海市统计年鉴, 2010年。



图1 新天地北里入口——时尚的纯商业空间

的自然选择下，固然是易于商业开发的都市遗产优先获得保护，而处于城市中心区的大部分里弄石库门，仍面临着区位极差地租及自身功能定位方面的两难抉择，新天地复兴路、马当路、黄陂路一带的几幅地块与原来的新天地里弄质量相近，却在新天地项目之后被迅速夷平，这与该项目商业成功所带来的土地溢价不无关系。在《物权法》出台的今天，这种模式成功的前提其实已不存在，在全国“泛新天地化”的更新大潮中，也并未出现成功的翻版。

### 3.2 田子坊——遗产作为社会空间的再生产

与新天地一样，田子坊也位于上海市中心城区，南起泰康路、北至建国中路、东临思南路、西至瑞金二路，占地约7.2hm<sup>2</sup>。形成于20世纪20年代的租界时期，地处华洋两界的过渡地区，是一个保留着花园洋房、新老里弄、里弄工厂等丰富建筑形态的社区，原名志成坊。作为上海中心城社区的代表，它反映了上海这一地段从近代江南农村社区、到法租界华洋混住社区、到里弄工厂聚集的生产型社区、继而到生产衰败创意产业兴起的混合社区的更新发展脉络。20世纪20~80年代，这一地区曾是里弄工厂聚集区，有食品加工、机械制造等几十家工厂或车间，90年代由于产业结构调整以及中心城区规划要求，形成了许多空置厂房。自1998年至今的田子坊更新始于马

路菜场的肃清，先将空置厂房租借给艺术设计室，商业继而扩张至周边民居，形成了居住、文化产业、服务业共存的混合社区格局。三条已开发的弄堂共有671户居民，其中有相当比例的外来务工租房者、本地居民也以老年人和经济条件低下的居民为主。目前已有400余户居民将全部或部分房屋出租开店，业态主要是艺术工作室、零售（手工艺品、服饰）以及特色餐饮（图2）。

田子坊所在的里弄区并不属于现行法规条例保护范围内的城市遗产，使得田子坊在以二级旧里改造为重点的第二轮“旧改”期间（2003~2006年）一直面临着拆迁危机，并有业已批准中国台湾地产商开发规划及张贴在外的拆迁公告。但在十年的发展中，田子坊的居民和商家在其特殊策划团队的引导下，上演了一场自下而上的“田子坊保卫战”。在执着的街道官员的坚持下、在旅加商人的创意策划下，艺术家、学者、媒体先后加入，论证出了该街坊作为城市遗产的独特价值，不同历史时期积淀下的丰富建筑类型、空间形态也成了当下流行的“创意产业”的理论发源地。2008年，随着知名艺术家纷纷入驻、中外游客盈门，田子坊名气越来越大，房租越来越高，发展之势不可阻挡。区政府正式成立田子坊管委会，出资改善基础设施，补充完善了规划用地调整、住房用途调整等一系列规范化程序。至此，田子坊街区从一个不在保护之列的二级



图2 田子坊里弄——自发破墙开店，楼上仍是住户

旧里，变成了上海唯一一个石库门“AAA级景区”；由多方利益主体共同创造了一个建筑形态完整保留、生活原生态与时尚产业并存的城市遗产更新实例。

田子坊案例的成功是逆向的城市遗产保护更新过程，不是“保护为名的开发”，而是“开发为名的保护”。城市遗产价值的认识过程同步于老建筑空间再利用的开发过程，园区开发者、商家、居民因为想保住遗产所带来的相关利益，而联手挖掘城市遗产的价值，对抗拆迁压力。过程中，毗邻的“衡山路—复兴路历史文化风貌区”的辐射效应成了田子坊得以避靠的力量之一，而以阮仪三、郑时龄教授为代表的保护专家的论证与呼吁也是极其有力的权威支持。虽然现行的“旧改”政策并不适用于田子坊的更新方式，但是2008年以后将田子坊纳入正规体制的尝试，以及其后的一系列补充制度的出台，无疑也显示了城市遗产反作用于城市治理的角色演变。虽然特殊时期、特殊行动者、特殊空间作用下的田子坊更新方式并不一定具有被复制推广的可能性，但是案例所体现的城市遗产的空间价值所带来的经济、社会、文化效应，无疑是遗产作为社会空间的意义所在。

### 3.3 步高里——遗产作为价值整体的再评估

步高里位于卢湾区陕西南路和建国西路交界处，为典型的旧式里弄住宅群，由法商建于1930年，曾属于法租界，是上海市级文物保护单位。共有砖木结构二层石库门

建筑78幢，形成了完整的里弄街坊格局，弄堂口的中国式牌楼独具特色。步高里作为收到国家文物保护单位保护的里弄石库门，步高里虽然具有极佳的营造技艺和建筑质量，却仍无法满足80年后的现代生活需求。相邻的非文保旧里街坊被改造成了现代化高档住宅，而生活在步高里的居民却仍在使用老式马桶。历年的区人大、政协都有相关提案，除了居住密度高、设施缺乏、房屋老化等老问题，经费拮据的老式街区物业也远无法满足居民日益提高的现代社区服务需求等。2008年，卢湾区房地局对步高里进行改造，通过洗墙等方式还原建筑表面形态，并改善内部居住条件，最显著的成效是有了坐便器。此外，还安装了小水表、电表，理顺了各种线路，新装了厨房简易喷淋装置等等。步高里外墙修缮和卫生间改造的花费是700万元，其中，每户居民出资100元，市文管会奖励资助了100万元，其他都由区政府承担（图3）。

随着“原生态”保护的提出，保护专家对这些仍被作为生活场所的城市遗产的价值进行了再评估，认为这种与日常生活密切相关的历史建筑及空间是具有极高价值的“活态”遗产。将日常生活纳入城市遗产的保护更新，是将城市遗产作为物质/非物质价值整体的反思实践，在新天地、田子坊等石库门更新案例闻名中外之后，复活了上海人特别是精英人士的城市记忆，中心城区不仅是土地，不仅是历史建筑空间，而且是上海人独特的生活空间，石库门作为城市遗产变成了有感情、有集体记忆的空间。



图3 改造后的步高里里弄  
——仍为纯居住空间

在历史建筑与历史街区等城市遗产的物质价值早已被充分认识的当下，将原住民的社区生活也纳入到遗产保护的范畴，体现了治理主体对于城市更新社会成本的反思，也非常契合第三“旧改”的民生主题，然而所谓“活化石”的遗产整体保护，只会将保护陷于发展的困境。虽然，“石库门”马桶是针对遗产使用现状的技术创新，但是从长远的日常维护来说，简单的外立面修缮、卫生设施改善并不能改变居民生活的局促，对于已遭“七十二家房客”<sup>①</sup>破坏的遗产内部结构而言无疑又是再破坏。加之历史遗留下来的老住宅产权属性问题<sup>②</sup>及文保单位的交易限制，使得意欲外迁的本地居民只能将不适宜居住的住房出租给外来务工者，使用者的频繁流动、及使用者遗产保护意识及能力的不足，都无法将使用者纳入到城市遗产的保护范畴中，有专业人士将类似步高里的城市遗产更新称为“临时的好事”。

遗产角色演变的个案比较

表2

	新天地	田子坊	步高里
遗产级别	二级旧里 + 国家级文物保护单位（“一大”会址）	二级旧里	市级文物保护单位
更新时间	1997 ~ 2001 年	2000 年至今	2008 年
更新方式	文保单位控制区，由区政府和大开发商主导的商业开发。保留原有石库门空间及建筑形态，内部拆除重建	面临拆迁危机的非保护里弄。由街道政府、小商业、社会精英及居民共同参与的渐进式商业更新，区政府后期介入管理，保留建筑和空间形态	由政府主导的改善型更新，由区政府、文保部门、居民共同出资修缮建筑立面、完善卫生设施、增加公共空间
更新结果	周边地价上升 石库门价值被重视 “上海怀旧”风潮 全国“泛新天地化”	租金及房价飙升 规划及房屋用途的调整 创意产业的立论	里弄马桶的专利技术 原生态保护的反思 “石库门生活”申报国家级非物质文化遗产
遗产角色	作为文化符号的再利用	作为社会空间的再生产	作为价值整体的再评估

#### 4 结语

三轮“旧改”，上海中心城区以经济发展为直接动力，通过大规模的城市开发和改造获得更新。而过程中城市遗产的角色也在逐渐演变，在第一轮“土地批租”大潮中被置于级差地租带来的直接利益之外，在第二轮“拆、改、留”战略调整期中获得了自行更新的空间，直至在第三轮“综合旧改”中被整体性保护。新天地的案

例中，第一轮“旧改”大潮、土地批租改革，造就了瑞安与卢湾区政府的一拍即合，虽然“一大”会址的政治特殊性和文保单位的保护严格性限制了更新形式，但是港资背景的开发商和美国设计师以国外既有经验为鉴，加上区政府的优惠政策补偿和强有力的拆迁支持，使城市遗产作为文化符号迅速得到了商业化的价值体现；田子坊的案例中，处于“拆”、“留”尴尬境地的非保护旧里，在东南亚金融危机房地产发展停滞的缝隙中得以起步，在另类官员、文化商人和精英权威的合作下，挖掘

① 由于解放后的历史原因和人口增长的事实，多数上海中心城区的花园住宅、里弄住宅由原来的一幢一户、一门一户或一层一户，改变为多户甚至十几户共住，形成了所谓的“七十二家房客”的局面。

② 步高里的住户绝大多数仅拥有房屋使用权，房屋主权由卢湾区房管局代管（真正产权人为上海宗教局）。

出了自我保护的价值资源，而第二轮“旧改”进程对城市遗产由点到面、由模糊到严格的保护政策调整，也成了田子坊发展的契机，多元利益主体最终在街区渐进更新的过程中共同获益，从而达到机制再平衡；步高里的案例中，作为文保单位的严格保护要求，在以“民生”为主题的第三轮“旧改”中发展成了整体性的保护，不仅保护物质空间，也保护居住在其中的居民，既修缮城市遗产又改善居住设施，城市遗产的保护更新同时获得了和谐的社会赞誉。城市遗产在城市更新中的角色演变体现了从土地价值、到土地上的历史建筑及空间形态附加价值、到作为生活空间中的历史文化价值的空间价值的叠加、交互过程，城市遗产作为特殊的空间不仅经历了被更新的客体过程，也成就了城市治理、产业结构、消费文化、社会心理等诸多方面的主体再生产，其综合价值逐渐显现。

#### 参考文献

- [1] 陈映芳. 城市开发的正当性危机与合理性空间 [J]. 社会学研究. 2008 (3).
- [2] 史蒂文·蒂耶斯德尔等. 城市历史街区的复兴 [M]. 张政英等译. 北京: 中国建筑工业出版社, 2006.
- [3] 张松. 历史城市保护学导论——文化遗产和历史环境保护的一种整体性方法 [M]. 上海: 同济大学出版社, 2008.
- [4] 常青. 旧改中的上海建筑及其都市历史语境 [J]. 建筑学报. 2009 (10).
- [5] 王婷婷, 张京祥. 文化导向的城市复兴——一个批判性的视角 [J]. 城市发展研究. 2009 (6).
- [6] 阮仪三等. 再论市场经济背景下的城市遗产保护 [J]. 城市规划. 2003 (12).
- [7] 邵甬, 阮仪三. 市场经济背景下的城市遗产保护——以上海市卢湾区思南路花园住宅区为例 [J]. 城市规划汇刊. 2003 (2).
- [8] 张松. 上海城市遗产的保护策略 [J]. 城市规划. 2006 (2).
- [9] 陈映芳等. 都市大开发——空间生产的政治社会学 [M]. 上海: 上海古籍出版社, 2009.
- [10] 徐明前. 城市的文脉——上海中心城旧住区发展方式新论 [M]. 上海: 学林出版社, 2004.
- [11] 约翰·厄里. 全球复杂性 [M]. 李冠福译. 北京: 北京师范大学出版集团, 2009.