

关于城市历史建筑在实际使用过程中的建议

领衔代表 田伟源

近年来，越来越多的老街区、旧厂区经过“修旧如旧”的微改造后，被评定为历史建筑保留了下来。随着对老建筑修缮维护工艺的日益进步，监督管理制度的日趋成熟，接下来的焦点必然是如何让这些历经岁月沧桑的老房子们在当下绽放新生。这些从历史烟尘中走来的老房子既有历史赋予它的厚重美，也有与现代社会功能融合的诸多痛点。本人把实操中的若干思考予以梳理并作出以下建议，为活化利用历史建筑的工作上出一分力。

一、整合历史文旅板块

荔湾区作为传统岭南文化、广府文化底蕴最为深厚的地区，在北片区现存有大量体现广府风貌的历史建筑，街区等。它们有的已重获新生走在时代前沿，有的仍灰头土脸隐匿于闹市之间。其中不少优秀的历史建筑因为分布零散、产权复杂、体量过小、交通不便、配套不足等而鲜有人问津。因此，建议通过整合散落的历史文化资源，串点成线、连线成网，尝试打破它们单打独斗的局面。运用文化游览线路的设计、宣传、交通串联等手段，鼓励和推动多方参与，构建“历史文化板块”，将零散的资源融入板块之内，拉升高度，全域

推广。

二、提升政策法规的适配度

目前，现代社会功能跟老房子的结合仍有诸多困难，现行关于历史建筑、文保建筑使用的相关政令法规便是其挑战之一。譬如产权不清晰，产权人缺失，产权纠纷、使用性质问题，始终威胁着运营方的资金安全，也让运营方时刻面临着法规风险。此外，公房租赁的合同条款中，约定“非住宅商业用途”、“禁止经营餐饮、旅馆”、“不得转租、分租”等，更是全面制约了老房子的使用。因此，建议在切实可行的基础上，有针对性地放宽部分历史建筑的使用限制，简化相关审批手续，同时增强对使用人合规经营的保护。在列明负面清单的同时，又指明鼓励发展的前行路径。

三、从市场驱动的角度推进活化利用

历史建筑/街区活化利用的杰出案例已有不少，但可复制的经营模式仍不多见，影响它能否成为“网红”的元素太多。当下需要推动多方参与，争取各方支持，共同探索历史建筑活化利用的方向：

- 1、明确性质和权责。各方主体对文保单位、历史建筑、工业遗产等相关的认定标准是什么，它们之间有何区别，以及于使用人有何切身影响等问题仍是一知半解，导致各种瞒报、漏报等现象出现。建议制定更加清晰的评定标准，明晰产权人、使用人、监管人的权利和责任。尤其要让群众明白，

让市场接受，才能让老房子接上地气。

2、加强支持力度。不少业主单位对历史建筑等的评定唯恐避之而不及，老房子的使用受限了，审批繁复了，检查变多了，却搞不清楚能得到什么支持。因此，建议多从市场驱动的角度出发，制定奖励、补贴、资源导入等相关优惠政策，尝试激发市场主体参与和投入的积极性。

3. 鼓励创新。在不破坏历史信息传承的基础上，鼓励通过适度的加建、改建（尤其是工业遗产）来融合当代的文化、艺术、产业需求。尊重承载过历史使命，同时又在当下演绎出新生的老房子，可考虑放宽对其产权瑕疵的要求。用更为开放的思维，鼓励开发将商业、产业、旅业、展览、活动等元素跨界融合的创意产品。