

改造
之难

<<< 改造后，岐山村48号小红楼和绿意盎然的广场，成了居民喜爱的休闲地

(上接第4版)

岐山村的改造，其实一直都在进行。

2018年，岐山村完成了15栋历史保护建筑的外立面修缮，改造包括：屋面修缮、外立面修缮、承重结构加固修缮、给排水及其他设备修缮、强电及弱电架空线入地等。修缮工程对原历史建筑的还原与修复，让岐山村在外观上，重新找到了一丝往日的光景。

对话·陈建福

上海工匠、上海新长宁集团
建筑装饰实业有限公司董事长

记者：岐山村的历史保护建筑是怎么修缮的？

陈建福：历史建筑的保护性修缮，要尽量做到修旧如旧、修旧如故，有着近乎苛刻的要求，一砖一瓦、一梯一窗、一梁一墙，都要尽可能地还原历史。大到整幢楼外立面拉毛及清水墙翻修，小到进门楼梯的马赛克修复，从内部门厅的壁炉、壁龛等具有特色的装饰性设施，到楼梯台阶、公用壁橱等功能性设施，此次修缮工程，街道和施工方将整栋楼由内而外进行了全面的修缮，甚至让居民看不出修整的痕迹。

记者：能否举例说明？

陈建福：以岐山村11号为例，这幢楼的外墙镶嵌了大量鹅卵石，经过几十年风吹雨打，不少已经脱落，需要修补，但那种黑色的鹅卵石原料很不好找。

天然鹅卵石一般都是白色的较多，黑色的较少。要从本就白色居多的鹅卵石里挑出大量黑色鹅卵石，许多供货商不愿意。我们的修缮工程师找遍了长三角地区的建材市场，好不容易在曾经为愚南路老洋房修缮工程供货的商家那儿找到了相近的材料，这才让修复有了可能。

供应商坚持不得挑选，材料一吨一吨出售。我们买了4吨材料，请老师傅挑选出大小均匀的鹅卵石，再通过清洗机的冲洗，最后挑选出两小包直径2—3厘米、纯正黑色的鹅卵石，确保上墙的每一个鹅卵石无限接近于原材料。

记者：按规定，历史保护建筑内能否自行装修改善居住条件？

陈建福：除了对历保建筑的外立面进行修缮更新，建筑内的公共走廊、

楼梯、厨卫空间等公共区域都会根据居民的意愿进行修缮。

历保建筑的室内装修，不在政府修缮的范围之内。当居民提出装修需要时，严格来说，需要向房屋所在区的房屋管理部门进行申报，看改造是否涉及建筑的保护部位，如果涉及保护部位，使用人需要提交具体装修方案，由专家组对装修方案进行审核。

但就我们的经验来看，对历保建筑的居住空间的修缮往往充满了各种阻挠和挑战。因为对居住空间的修缮，可能会涉及利益再分配，比如说，三户人家共用一个厨房，最早入住的居民占用了一半空间，后面入住的两户居民只能使用另外一半空间。修缮人员对这个空间进行修缮时，为了实现功能，会将空间更新为三个相对独立的使用空间，这个方案很容易被部分居民反对。

记者：居住条件比较差的居民家庭，是否可以建立统一的内部装修方案，政府部门承担公共部位的修缮费用，而涉及个人居住部分的装修费用由居民本人承担？

陈建福：这种方案很难实行。历保建筑的情况比较复杂，修缮都是“一房一方案”，很难制定统一的修缮模式。客观上，每间房屋、每面墙壁的情况不一样，修缮的费用很难提前预估；主观上，居民对房屋修缮的诉求不一样，有些使用人已经出租了房屋，有些使用人对不具备装修的房屋会提出“为何不可以”的异议。

当然，居民如果自己装修，我们可以提供必要帮助。比如，帮助老人找临时居住地，提供家具临时存放点等。

老房子内部空间的改造如何突破瓶颈，也不断有人在探索。

2019年，大鱼营造承接了江苏路街道岐宏板块老洋房内部更新课题的研究与实践，致力于探索“以居民主体参与为先，多元主体协商共建”的更新机制。大鱼营造是一个由跨专业青年组成的创新型社会组织，致力于推动城市更新下多方参与的社区更新与社会创新。最初，他们想选居住密度最高、条件最差的岐山村16号进行改造试点，认为更有借鉴意义。但结果发现，这块“骨头”太硬了，啃不动。最终，他们选择了岐山村48号。这是条件相对较好的一栋花园洋房，自住率最高，而且邻居之间的关系和谐，改造意愿也比较强烈。

改造后，反馈并非想象中的齐声称好，部分居民认为并没有真正解决最难、最紧迫的问题。

对话·浦睿洁

大鱼社区营造发展中心理事、
副主任，岐山村项目负责人

记者：当初是怎么参与到岐山村改造中的？

浦睿洁：我们大鱼在愚园路做的事情，其实不是真正要解决所有问题，而是希望在治理上做一些创新的试点，希望能够研发出一些模式，用设计来改善居民生活的一些尝试，而这些尝试是可以复制和推广的，我们再用可复制推广的东西去撬动更多的政府支持。

记者：为何最初的设想无法进行下去？

浦睿洁：当时，我们深入调研了岐山村3栋情况不同的历史建筑，了解了50户居民的居住情况、居住困境及改造意愿。结果显示，岐山村大体居住着5种人群，分别是70岁以上的原住民(20.4%)、50—70岁的上海本地家庭(18.4%)、外来务工人员(51%)、外国人或创意工作者(2%)、民宿主等空间运营者(8.2%)。

这种复杂的主体就是改造最大的阻力。比如16号，它里面的主体非常复杂，而且你找不到人，你没有办法把那些主体叫在一起协商，根本连协商基础都没有。后来为什么选48号？一个是因为里面的户数相对较少，而且大部分使用权拥有者还是本人住在里面，还能协商，这是选择48号唯一的原因，2/3的人还住在里面，剩下1/3我们还能把房东给叫回来，就这么简单。

记者：如果由政府部门出资，把住在里面的人先安置出去，内部空间整体改造后再让居民回搬是否可行？

浦睿洁：我们在虹口就干过，也是做老洋房，我们研究了几个案例，把人全搬出去，里面重新盘一下，可能原来三楼是个老年人给他搬到一楼去，一楼是个年轻人搬到三楼去，内部重新装修。结果居民搬回去把政府骂得要死，政府花了这么大力气做的事，收到不知道多少条投诉。后来我们再想要去拜访改造里弄背后的主体，他们说我们不接待，因为投诉太多了。

记者：为什么会这样？

浦睿洁：这就是老洋房的特点，每个人情况都不一样。这些老洋房原来都是给一家人住的，住进72家房客后，要把适合一家人住的房子，改成更

加合理的、更适合多家人居住的空间，这种改造，肯定会对空间有所调整。但居民不管的，因为老房子里你占多少，我占多少，都是历史一点点形成的。只要有调整，有占用，他就会觉得我被缩小了。这对于他来说是不可容忍的。

我为了做这个事，不知道哭了几场。那时我还挺理想主义，经常忙到晚上还去敲居民的门，希望再试一次，再试一次，结果跑进去被几户居民围着骂到死，你都不知道为什么，不知道你在抗衡什么，你斗争的对象是谁，有一种奇奇怪怪的感觉。就像改造那会儿，霍白老师家的窗是会被人砸的，因为居民会说你凭什么代表整栋楼，凭什么代表我们弄堂？霍白老师这么大公无私，有什么事都会替人说话，但还是会有人去砸他家的窗户。

记者：探索了这么久，你们有没有比较可行的模式或者办法？

浦睿洁：很难，我研究了半天，就没有。老房子改造，最重要的就是主体之间要形成保护共识，或者说改造的共识，这一点特别难。比如说政府制定一个规则，老房子内三家住户联合说要改造，政府有一笔资金可以申请，这样三家人各自出点钱，再申请一点，最后在政府部门的帮助下，改善他们的生活条件。这看起来很好吧？但这要碰运气的，几率都很小，往往三家就是吵，吵到最后一拍两散，政府如果介入调解，也要挨骂。

要么就是干脆政府把所有房子都收掉，一点不留，把所有内部复杂关系终结，但是往往大量资金投入做到这一步时，肯定要商业化。一旦商业化，这个地方就变味了。现在政府也不会去干这种事。

(下转第6版)



<<< 愚园路历史风貌街区都面临着老旧建筑保护和民生改善之间的矛盾。图为愚巷改造前