



南京江苏路25号的民国建筑保护得很好

“这是《物权法》面世后南京的第一个拆迁‘难题’”，昨天，南京颐和路公馆区改造项目传出新闻：江苏路25号（颐和路12地块之一）的房主吴维成，面对拆迁部门“迁”出的要求说“不”。吴维成说，不是我不愿意搬，我是怕我走了，宅子在保护不力的情况下会慢慢地死去，“而且，现在已有规划要在院子里建楼，会破坏风貌”。

59岁的吴维成相信自己“不搬迁”的要求会得到尊重，原因就是他认为刚刚公布不久的《物权法》给他撑着腰。同时，记者了解到，眼下，改造性保护历史文化街区在各个城市风行，但是否留住建筑的原主人，让街区的生活方式、市井文化也同时流传、保护下来，却已成为历史文化名城保护方面的一大争议。而在这种背景下，吴维成的要求，似乎更值得解剖。

《物权法》颁布后南京出现第一个拆迁“难题”，老人手拿《物权法》质疑——保护民国建筑，为什么一定要我搬？

【探访小楼】



下午的阳光很好，睡完午觉，88岁的郭老太太走下楼，照常到院子里散步。她的眼睛不好，平时不大走到大门外面去，在自家的院子里生活了几十年，角角落落都熟悉，楼上楼下、花园里，都无需人搀扶。

昨天，公馆的主人吴维成和他的母亲郭老太太在自己的家里接待了记者。

江苏路25号，这是一幢民国时期建的花园洋房，在寸土寸金的市区，这样的房子属于“不可复制”的珍品。而发生在老房子上的故事，细细读来，就是一部近现代史。

民国武官 花巨资买下一亩多宅基地

与颐和路一带很多神秘的公馆一样，平时，江苏路25号的铁门是紧闭的。然而，令人感到刺目的是，水泥门柱上写了个红色的“迁”字——颐和路12地块规划中，这里被划进了开发区域。

大门在身后关上，也将外界的纷扰吵闹关在门外。虽是临街，院落里却静谧安详。郭老太太的儿子吴维成指着几株绿树给记者看：雪松、梧桐都是当年祖父亲手栽下的，跟房子同龄。

早在1929年《首都计划》将颐和路、江苏路一带规划为新住宅区，一时高官名流蜂拥，纷纷在此落户。当

时的规模是花园洋房9265幢，宫殿式官邸25幢，名副其实的“万国建筑馆”。吴家也在其中。

吴维成的祖父吴光杰，在德国柏林炮兵学校读了8年书，后来又任国民政府驻德大使馆武官。他也是颇有名气的军事教育家，翻译著写了多部军事著作。吴维成说，这处私宅就是祖父用稿费盖起来的。1930年，祖父足足花了16000块大洋，买了这里的一亩多地，建造了这座小楼。

记者看到，院子中的主体建筑是一幢3层小楼，据说外形与吴光杰在德国居住的房子一模一样，回国时他

特意向设计师要了图纸。青色砖，梯形的屋顶坡度极陡，方方正正的小楼，西南角建成了六边形，稳重而又灵动。为了安全，窗子上有红色的铁格子栅栏。据说，这些铁都是从日本进口的；而地板、楼梯也漆成鲜艳的红色，木材是美国进口的杨松，70多年了，踩上去都听不见吱吱的声响。

在浴室里，还放着一个别致的浴缸。白色的釉面有些旧，外面敲一敲发现是铸铁的。吴维成说，这浴缸是祖父当年留下来的，也是屋子里唯一保留下来的家具。其余的，全都在辗转中丢失散落，不知所终了。

岁月变迁 小楼里住客换了一拨又一拨

小楼的住客，换了好几拨：

建好才一年多，日本人攻进南京城，吴光杰去了重庆后方。吴家的宅子倒并未荒掉，被汪伪政府的宣传部长林柏生看中，他搬了进来。直到抗日战争胜利，汉奸林柏生被枪毙，吴家人才又回

到了这处宅子。但这次，也没能住上几年。1948年，淮海战役后国民党军队节节败退，吴光杰带着房契去了台湾。解放后，这里就被军管会接管了。“后来又住过好多人。”吴维成说，1978年，姑父徐修惠回国参与三峡工程规划，姑母

吴世珊一同回国，来南京寻找老房子。这里当时还住了六户人家，全是省级机关的工作人员；楼上住着一名厅级领导，楼下还有名处长。

1980年，经国务院落实侨务政策批准，江苏省政府将江苏路25号住宅全部发还给了吴维成的父亲吴世武。

政府归还 小楼是唯一有房产证的公馆

江苏路25号的房子，父亲住的时间很少。

早在祖父去台湾的时候，父亲吴世武一直跟随张治中将军，受国共合作思想影响很深的他没有走，而是留在酒泉带领7000多人，参加了西北军政长官公署的酒泉起义，对和平解放酒泉起到了重要作用。

后来，父亲回到南京，一家人就住在绒庄街一间十几平方米的小房子里。这样“复杂”的家庭背景，那么多的海外关系，十年动乱里，吴家的日子不好过；吴维成和四个兄弟姐妹，以及母亲都曾下放到农村。“如果不是姑母回来，我们都不知道在这儿，我们家还有幢小楼，父亲也

从来不讲。”吴维成说。为了办房子手续，吴家特意去了台湾，终于找到了当年祖父带走的那份房契。在2000年新换的房产证、土地证上，记者看到，上面清楚写着住宅使用权面积：1044.7平方米——这也是颐和路12号地块唯一一家有齐全的房产证、土地证的民国公馆。

保护建筑 “不能乱钉一颗钉”成了家规

记者看到，老房子维护得相当不错。郭老太太说，这是因为丈夫不让乱动，所以老房子跟70多年前的样子差不多。

吴维成指着门口说，房子刚发还的时候，一楼门厅外的平台全都用砖堵上了。父亲带着他们兄弟将砖清掉，又在院子里种上了枇杷、桃花、芭蕉；“以前这儿就是花园洋房——没有花园，那

还像什么样子？”老房子毕竟有老化的部分。有人劝父亲，外面刷上水泥吧，结实又好看。要知道，在上世纪80年代，水泥房子是最流行的；后来，又有人劝：安上铝合金窗。对此，父亲一概不允，甚至连墙上多钉颗钉子都不让。以致这么多年来，除了一楼饭厅被之前住的人家隔成了两间外，其余格局竟丝毫没

有变化。老房子的维护代价也不小。就拿顶上的瓦来说吧，全是青黛色的小瓦，而且每片都有个孔，用钢丝拴在梁上。每过几年，就要把一块块瓦掀起来，换衬在下面的油毡布。简单一点的，就是粉刷、油漆。从八十年代住进来以后，三次大的维修算下来，差不多已经花了近百万元。

不愿搬家 小楼已融入吴家人生命

门口柱子上的“迁”字深刻刺痛了吴家人的心。更让他们担忧的是：在目前出台的规划中，要建9座仿民国建筑，其中有一幢，竟然就在吴家的院子里——现在桃花盛开的小花园，可能即将变身为一幢3层楼高的建筑。

“我们这儿本来就是花园洋房啊，你看看现在这一带哪还有这样的建筑了。”吴维成很痛心。据了解，江苏路上昔日的花园洋房，目前大多已沦为大杂院，还有花园、保有老模样的民国公馆只有江苏路73号和25号了。

吴维成的担忧不无道理。紧跟着吴家的，就是被

称为“中国抗日第一战将”薛岳的公馆。那里被评定为一级一类保护民国建筑，吴家属于二级二类。虽然薛岳的名声更响，但从建筑本身来看，薛公馆或许原本气势不凡，现在却只是一幢灰灰的水泥建筑，墙上剥落处隐隐露出残破的红砖，民国风情荡然无存。

而吴家，基本还保留着当年的风貌。老宅子在吴家人的心目中，已经成了一种象征，甚至是生命的一部分。以前老围墙拆下来的铁构件，吴维成都还保留着，他期望着，有一天连那堵围墙，也恢复原来的模样。



▲江苏路25号，老吴家的花园洋房 ▲“5-4”处现为花园，规划将建一座仿民国建筑

快报制图 沈明



吴维成说：“我们有能力也有信心维护好这幢祖上传下来的民国建筑。”

【房主态度坚决】

我不迁走 更不准在院中盖楼

老先生昨天手举着《物权法》告诉记者《物权法》第四条明确提出：“国家、集体、私人的物权和其他权利人的物权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。”吴维成称，他家的祖宅是有两证的，属于物权法保护的范畴，拆迁单位如果强行让他们迁走，很显然侵犯了他们全家的权利。“虽然现在《物权法》还没

有生效，但各地已经按照《物权法》的精神在处理拆迁等事宜了。”吴维成说。吴维成还告诉记者，开发单位把自家的住宅收回，更改了用途去谋取效益，在实际的操作中，难免会对建筑的内部带来破坏，自己是绝对不会同意的。至于要在花园中新建一处民国风格的小楼：“我绝不同意，这破坏了当年的院落风格。”

【规划部门表态】

尚在公示 可以参考不同意见

南京市规划局负责人告诉记者，插建9幢仿民国建筑，确实是地块改造规划公示的内容，但目前

尚处于公示阶段。“市民不同的意见，将成为规划局审批该规划，并确定是否要建的重要参考。”



位于南京市江苏路25号的民国建筑已经“迁”字上墙

【各方观点】

■专家视点

留住老住户，建筑才有生命

“颐和路公馆区属于典型的历史文化街区，保护的模式有很多种，也一直存在争议。”南京大学一位不愿意透露姓名的文物保护专家昨天向记者表示，留住老住户，对建筑进行修缮，通过活态将当年的文化模式、生活方式完整地表现出来，传承下来，这是最佳的保护模式。

不过这位专家也表示，不迁移老住户的保护模式同样存在不足：就是政府是否有足够的财力去对街区着手保护。因为目前需要保护的街区非常之多，而政府的财力有限，还有社保、失业、保险等诸多需要花钱的大事需要一一解决。

其实，在现实生活中，还有一种保护模式备受争议：那就是功能置换。把以前的居民从建筑中腾出来，然后对功能进行一些调整，或者把它开发成高档会所、办事机构、展览馆等等，甚至把它开发成单纯的旅游产品，政府为当初的改造投入会有一些的收益。“颐和路历史街区的改造，就是选用了这一模式。”该专家告诉记者。

但无论如何，“保护总比不保护好！”对吴维成自我投入上百万、保护民国建筑的做法，专家给予了充分的肯定：像吴维成老先生这样如此爱惜遗产的，在实际生活中并不多

见。但这确实是对颐和路最为有效的保护模式，值得推广。”他的做法，甚至可以作为对民国建筑保护的一个范例。政府要做的，是要提供保护的模式和资金支持。

世界著名的美国规划师沙里宁说过，城市是一本打开的书，从这本书中可以看到这座城市市民的抱负、市长的抱负。南京大学这位专家说，颐和路街区是南京的外在表象，它的命运可以判断该城市居民在文化上的追求和品位。在保护和开发中，需要的是对历史的一种敬畏，这就要求在保护模式上进行创新。

■代表呼声

老吴的物权应该受到重视

吴维成不想搬家、继续保护祖宅的想法，同样引起了南京市人大代表王湘的重视。王湘，66岁，江苏省南京市中医院耳鼻喉科主任医师，南京中医药大学教授，迄今已连续20多年担任南京市人大代表，2002年被评选为南京市首届百名“好市民”。

上周四，王湘来到吴维

成的家，仔仔细细地访民情，诚恳恳听民意，并把院子中的现状用相机拍了下来。

王湘昨天说，吴家能把祖宅保存得这样好，真的不容易。可以看出，他们耗费了太多的精力，而且，他们的房子是有“两证”（房产证+土地证）的。《物权法》出来了，老

吴的想法应受尊重，因为他保护的是自己的私有财产。王湘还特别强调，规划拟在老吴家院子里新建一幢民国小楼，这肯定是不合适的，破坏了历史原貌，这事一定得谨慎。

王湘说，她已把相关建议送到上级部门，希望地方政府能协调处理好此事。

■记者视角

老建筑和老住户是相融的

搬老住户，自然就丢掉了历史的味道。

院内古树参天，花木扶疏，三层青砖小楼像是刚出新过，阳台、地板、楼梯等都很坚固。吴维成昨天告诉记者，祖父吴光杰留下来的房子，每隔几年维修一次，地板每年都刷一次。由于这里只住了他和妹妹两家人，不像其他老别墅住了七八十人家，因此，虽然隔了70年，因为房子的结构、风貌都没有任何改变，是颐和路保护最好的别墅之一。

吴维成表示，无论从保留遗产还是从感情上说，都不想搬，并承诺今后将修缮好老房子。吴维成对自家“民国建筑”的保护，让记者很是感动：要不是他，可能这处房子现在会同周边的建筑一样破破烂烂；可能我们永远不会知道房子背后承载着这么多的历史故事；更难能可贵的是，吴家的后人，把建筑当成自己生命的一部分，用这个家庭最大的力量，在保护着这个“文物”，传递着历史……

记者认为，对老建筑置换功能，市场利用是保护；留住老住户，保留老院落的

居住形态、生活方式，同样是保护。而在这方面，南京梅园新村修复有过积极尝试，19幢民国建筑整修不迁一户居民，改造资金全靠政府“硬投入”。

一位专家说得好，老建筑保护是第一，开发是第二，老住户也是老建筑保护的内容，不能以市场开发为名，损害住户的合理利益。希望建筑的生命，没有“保护”的明文渐渐远去。

本版撰文 快报记者 尹海斌 孙兰兰 本版摄影 快报记者 翁叶俊

■改造方案

迁走住户 建9幢仿民国建筑

颐和路12地块一直被大家看成是南京民国建筑“样板区”，南京打算怎样进行改造呢？南京规划局负责人昨天向记者公开了刚刚结束公示的规划：颐和路12地块既不是“新天地”，也不是另一个“1912”，而是要建设民国文化博物馆，发展总部经济。

据规划方面介绍，沿江苏路、宁海路周边新冒出的低矮建筑将全部被拆除，地块内原有的31幢民国建筑则完整保留，包括：江苏路1号、3号、5号、7号、9号、11号、13号、15号、17号、19号、21号、23号、25号、27号、29号、33号、35号；宁海路1号、3号、5号、11号、13号、15号、17号、18号、21号、25号、25号—2、27号、29号等。

规划方面介绍说，有关方面拟建设9幢“仿民国建筑”，为未来引进“总部经济”服务。对此，有人认为，此举破坏了原汁原味的民国风情。

■几经变迁

颐和路12地块改造始末

2004年9月 南京鼓楼区政府对颐和路地块改造曾公布方案是：将此片区初步命名为“老公馆”，项目由包装上海“新天地”的原班人马上海史丹商务咨询公司策划。公馆区要做酒吧，成为当时规划最大的争议。

2006年9月 颐和路12地块的改造工程全面启动，拆迁率先起步。其中，部分居民要迁出，违建要拆除。但对于功能，政府一直没有给出明确定位。只是表示：酒吧街肯定不做了。

2007年3月14日 在媒体的关注声中，经过一番斟酌，正式公布了规划方案，更新了功能定位：建设民国文化博物馆，展示民国历史文化，开发旅游资源；完善相应的公共配套设施；发展总部经济，为著名中外企业和跨国公司等提供办公场所；引进省、市以上驻宁机关办事处。