快报报道引起各方关注，颐和路12地块环境整治工程负责人昨天表态——

“老吴的房子，一定会妥善处理！”

出于保护的需要，南京市对颐和路12地块进行环境整治，主要的工作是拆除公馆周边的违章建筑和置换出住在公馆里的居民，发展总部经济和民国文化博物馆。

值得关注的是，地块里唯一有房产证和土地证的房主吴维成，多年来一直精心保护着自家的民国建筑。他说，我不想搬家，因为这是自己的房子，有能力更有信心把房子保护好。

对公馆进行保护，是政府和老吴共同的心愿。但在保护模式上，两者却产生了分歧，甚至引起了一个关于历史街区保护的学术纷争。有人说，失去了住户，建筑就丢了生命、文化也因此断裂。

快报昨天对此事的报道，已引起各方面的共同关注，而相关部门也就此作出了承诺：“老吴的房子，一定会妥善处理！”

政府部门：正在积极研究老吴家的事

“老吴不愿意从颐和路这套民国建筑中搬迁。他反映问题的信件我收到过，问题一直在协调之中。”南京市土地储备中心是颐和路12地块的拆迁建设的政府职能部门，负责此事的谢昌四说，此次改造涉及到343户居民，老吴是个特例，是唯一有两证的，这个事件本身也具有它的特殊性，因此一直都在积极地进行协调处理。

“因为颐和路的规划还在公示中，是否通过审批现在还不晓得。”谢昌四说，规划是否通过还不明确，所以在老吴现在的花园中再盖一座仿造民国风格小楼的问题，目前尚未最后敲定，此事也存在很多可能性。

至于老吴不想搬走，希望继续住在自己的房子中来保护民国建筑一事，也已经反映到政府有关部门。是让老吴继续住在里面，还是通过什么样的方式解决，谢昌四的答复是“目前还没有一个明确说法，正在积极研究这个问题”，但“老吴的房子，一定会妥善处理好”。

拆迁办：搬家也是拆迁的一种形式

如果规划公示通过了，老吴能不能继续留守在自己的老宅子里，继续保护着这幢民国建筑呢？如果老吴迁走了，他的房子具有“两证”，他是否还是房子的主人呢？

记者了解到，目前，南京对城市房屋拆迁并不是被拆迁的房子一律要“推倒重建”，保留房屋建筑，置换出住在其中的居民，也是拆迁的一种形式。

《南京市城市房屋拆迁管理办法》第二条规定：“在本市城市规划区内国有土地上实施房屋拆迁（含根据规划要求搬迁被拆迁人、房屋承租人，保留其房屋的），需要对被拆迁人、房屋承租人货币补偿或者产权调换的，适用本办法”。

南京市拆迁办昨天解读说，“保留其房屋”主要是针对颐和路具有文物价值的房屋而言。不管房子保不保留，如果房主搬迁走了，实际上就是被拆迁了，按照拆迁管理办法，就要给出相应的补偿，房主也就不再具有产权。至于颐和路公馆遭遇的这个问题，目前不太好表态。

快报记者 尹晓波

■律师观点

根据《物权法》老吴能拒绝搬迁

与其他住户不同的是，老吴家是有两证的。在这样的情况下，政府是否有权对此实施拆迁，这样的行为是否与刚刚面世的《物权法》背道而驰呢？

记者了解到，《物权法》第四十二条规定：“为了公共利益的需要，依照法律规定的权限和程序可以征收集体所有的土地和单位、个人的房屋及其他不动产。”

“《物权法》没有界定公共利益，是一大缺憾。”南京熙典律师事务所主任律师罗利军认为，“一般来说，可以理解为没有盈利目的、政府为百姓利益考虑、城市建设需要等，可以当做是一种公共利益”，可颐和路公馆这次规划公示中提到的功能定位涉及“开发旅游资源、为一些特殊群体提供办公场所等”，这就是带有开发性质了。“我个人认为，如果仅仅从这个事件来看，是否属于公共利益值得进一步商榷”。

江苏圣典律师事务所副主任王宏也就此表示，“公共利益和城市拆迁一直纠缠不清”，在这个问题上需要立法作出解释，没有立法解释的话，就难以区分，只能等《物权法》实施细则的出炉。

■文保专家观点

有了人，房子才是“活”的

南京著名的文物保护专家蒋赞初、梁白泉先生，著名作家叶兆言先生被誉为南京“文保”的三剑客。昨天，对颐和路公馆保护及吴维成先生是否迁走一事，记者对他们进行了简短的采访。

梁白泉：
没必要让住户迁出来

“没有必要让老住户从老房子里迁出来。”梁白泉认为，房子就是给人住的，有人住才能显现一座房子的“原生态”，有人住，房子才是“活”的，所谓“流水不腐，户枢不蠹”；没人住，房子反而会坏得快。

他介绍了欧洲一些国家对有价值的老房子采取的保护措施：被列为保护单位的房子，它的主人照旧可以住在里面，但是“有关部门”会和他们有一个约定，就是他们不能任意改变房子的外形和结构，然后政府每年会出钱给他们用作房子维修的补贴费用。

梁白泉表示，现在国内的一些地方也采取了类似的方法。如上海苏州河两岸有许多19世纪就存在的老工厂、对那些老厂房，政府采取的措施是都保留下来，都不拆。不仅不拆，而且还欢迎一些作家、艺术家住进去。“人的生存和发展依赖的是人的基因的演化，人类社会的进步和发展，依赖的是文化基因的进步和演化，”梁白泉说，那些文物保护单位里就蕴藏着非常宝贵的文化基因，基因没了，后果不堪设想。

叶兆言：
老人搬不搬，法律说了算

叶兆言熟谙民国的历史。他介绍说，现在颐和路这片别墅区，在上个世纪30年代，就相当于现在新开发的小区。当时，很多有钱人就在那里买一块地盖一栋房子。

对于吴维成老人该不该从江苏路25号搬出来，叶兆言表示，这得由法律来决定。“首先要鉴定它是不是文物，由此来决定它该不该拆；然后看它是不是私有财产，如果是就按《物权法》的规定来办。”叶兆言说，这件事情只能由法律说了算，不是任何个人、单位、组织可以任意决定的。

蒋赞初：
要按《物权法》的精神处理

采访中，蒋赞初先生表示赞同梁、叶两位先生的观点。他认为既然有《物权法》，那就应该按《物权法》的精神办。

快报记者 倪宁宁

[另一种保护模式]

不搬走老住户 民国建筑也保护得很好

曾经陈旧不堪、商居凌乱的老街区，如今“焕然一新”，触目所及是青砖、青瓦、青色围墙、青灰路面，街坊整饬安静，梧桐婆娑，民国风情宛然。刚刚完工的梅园新村堪称历史街区修复的典范：原材料，原工艺，原汁原味；市民则称，街区整治不搬一户居民，他们是街区整治保护的受益者。

这样一种将“房主和建筑打包保护”的模式，受到了专家和市民的普遍看好。而这也是颐和路改造中，吴维成老人所向往的范本——

主人无力保护
民国建筑摇摇欲坠

推开梅园新村43-1号的大门，89岁的陈圭璋正在院子中散步。他家的宅子，也是他父亲陈东在1936年建的典型的“民国建筑”。与吴维成一样，这处民国建筑也是有两证的。

提起父亲陈东，陈圭璋讲述的其实是一段民国史：1930年12月，国民政府建设委员会在下关新建电厂，从国外四门子公司购回两台5000千瓦汽轮发电机组，“可惜的是，竟没有组装。”陈圭璋说，自己的父亲当时在西门子公司工作，于是被转聘到电厂任总工，还得到了政府的晋级奖励。1936年，陈圭璋的父亲陈东贷款在梅园新村建了这栋小楼。

与吴维成极力保护修缮自家民国建筑不同的是，在过去的几十年间，陈圭璋无力去维修这处民国建筑。梅园新村43-1号在风雨飘摇中，灰头土脸、摇摇欲坠，“简直就是一处危房。”

政府出钱保护
居民一户不搬

2006年6月，玄武区开工对梅园新村历史街区进行保护，重点工作就是“抢救性保护这些民国建筑”，当时确定的原则是“不搬迁一户原居民”。

陈圭璋老人所住的梅园新村43-1号，就是抢救保护中的一幢。一番“修旧如旧”的打扮后，老房子焕发出迷人的风采。“这也是70年来第一次维修，打心眼里我感谢共产党。”陈圭璋昨天看到记者脱口而出，“政府没要我出一分钱，也没有让我搬出去。”

留住主人
就是留住历史和故事

在采访的最后，记者告诉陈圭璋老人，颐和路正在改造，有一位叫吴维成的老人，也有一处民国小楼，像他一样有“两证”，但现在要搬迁了。“如果是你，你还愿意搬？”陈圭璋老人肯定地摇了摇头，说了声“舍不得、有感情了”。

走出43-1号，老人把记者送出门外。记者发现，在这样一个下午、坐在这样一个典雅的民国小楼里，聆听这个89岁老人讲述那鲜为人知一幕幕往事，很是感人。

很显然，在梅园新村的这次保护中，建设方已找到了连接历史最好的纽带：不单单是保护建筑，还有留下住在里边的人。

快报记者 方明

南京梅园新村43-1号民国建筑的保护，是由政府出钱修缮，居民仍然住在自己的老宅子里。 快报记者 翁叶俊 摄

[工程进展情况]

拆迁工作目前进展顺利

南京市的民国建筑在中国建筑历史中起着里程碑的作用，是南京文化的精华和名片之一。正确地认识、合理地保护和适度地开发利用民国建筑，对于彰显南京的特色文化，具有重要的历史意义和现实意义，可以使民国稀有的历史文化资源留存下来，向世人进行宣传、展示，让大家了解这段历史的文化。

颐和路是南京市最大的民国建筑片区，保存着200多栋外国使馆及民国党政军要员、富豪的花园别墅。但目前正面临着自然损害和人为损害的事实，这些不可再生的历史文化资源正在消失。比如，眼下一幢房子通常住了七八户人家，违章搭建多、临街破墙开店，损害了风貌区。已届“古稀”的老房子未得到整修，一些别墅墙体开裂，楼梯松动，甚至成为危房。2004年，南京出台《颐和路民国公馆区风貌保护规划》，实施保护性开发。颐和路率先改造的是夹在江苏路、宁海路之间的“十二地块”，共有31幢别墅。根据南京市规划，民国建筑保护将跳出“酒吧”模式，而是建设民国文化博物馆、发展总部经济和引进省、市以上驻宁机关办事处。

十二地块的拆迁工作自2006年9月开始，目前进展顺利。正在进行的拆迁包括两部分，一部分是“拆”，即拆除31栋民国建筑之外新搭建的建筑，这些新搭建的建筑基本上都是上世纪八九十年代新建的，整体建筑风格与民国公馆很不协调，这些搭建建筑将全部被拆除；另一部分是“迁”，即把居住在公馆内的居民置换出去。

保护工程得到各界支持

颐和路民国建筑保护工程得到了专家和社会各界的大力支持。许多专家对此表示赞赏。南京大学中华民国史研究中心主任、教授张宪文说，“保护好历史文化与实现城市的现代化以及改善城市的生存环境并不矛盾，我们十分赞同市、区两级政府保护改造颐和路民国建筑的决定。”南京大学公共管理学院教授王云骏认为，南京市以新的理念、新的面貌和新的举措保护开发民国建筑，彰显其可视性，提升其观赏性，将推进民国建筑的保护工作迈上一个新台阶。

广大居民认为，保护改造民国建筑是利国利民的大好事，纷纷表示支持市、区政府的有关决定。目前已有88%的住户完成了搬迁，剩余的住户也正在与拆迁部门洽谈，积极准备搬迁。

家住江苏路17号的徐女士，在拆迁工作一开始就表示支持政府改造保护民国建筑，她还主动向广大住户宣传：“我们现在住的房子是共产党给的，没有自己的一砖一瓦，现在政府反过来出钱给自己买房子，我们有什么理由不响应政府的号召呢？”江苏路9号住户赵某，妻子下岗，小孩在上学，自己身患重病，家庭经济情况十分困难，但他主动跟工作人员接触，并很快达成协议，第一个膀房搬迁。家住宁海路15号的张女士已经90岁了，一开始她对拆迁工作很不理解，认为自己年纪大了，要从这么好的环境中搬走心理上有点受不了，经过拆迁人员的耐心宣传和解释，最后愉快签了协议，起了很好的带头作用。江苏路23号的袁姓住户现已移民澳大利亚，听到需要搬迁的消息后，她在自己腿部带伤的情况下主动回国，表示完全支持南京市保护民国建筑的决定，并很快签订了协议。

朱霞欢 邓庆芳