

外面灰瓦红墙挺风光,里面楼梯开裂墙发霉

保护民国建筑,就是把外表搞漂亮?

经过 2008 年底的整治出新,南京慧园里民国风貌区外表光鲜亮丽了不少。“钱确实花了不少,但是房子里面,一直没做任何维修。”对此,市民表示质疑,“我们一直在等着进一步保护,可是好像没了下文。难道说民国建筑保护,光是把外表搞漂亮?”



里面墙体发霉(上图),外面漂漂亮亮(下图),慧园里小区民国建筑群内外反差实在太大 快报记者 赵杰 摄

小区违章搭建又见回潮

走进南京王府园附近的慧园里小区,让人忍不住惊讶:在拥挤的市中心竟然还有保存如此完整的民国建筑群。这里,也被称为南京“石库门”。

小区门口墙上的铭牌有历史简介。70 多年前,这里的主人多是公务员、银行职员、医生、商人等中产阶级,虽然不是高官名流,但也都是一个富裕适意的阶层。弄堂似的过道,石料做的大门框。院子里,青色小方砖铺就的路面,很有些江南雨巷的风韵;20 多幢红墙灰瓦的三层小楼,整整齐齐分立东西两排,简直就是漂亮的联排别墅。

“以前没这么漂亮,有的外立面都破了,有的还用水泥糊起来。”一位居民告诉记者,2008 年年底,政府花费 2000 万元对全市 9 大民国风貌区进行了出新,慧园里就是其中之一。那一次,确实让慧园里的外表风光了不少。不过,时间不长,小区里一些违章搭建又回潮了,就像在美女脸上贴了一块块狗皮膏药。

记者看到,在小区大门东侧,就靠着墙搭了个简易棚,水池、炉子、锅碗……俨然就是个小厨房。旁边的空地,则被一家发屋当成了后场,甚至还放着两三个废弃不用的洗发躺椅。

外面出新,里面破破烂烂

而让居民最不满的是,出新修的只是外面,房子里面完全没有变化。

“房子看起来漂亮吧?你到里面看看,简直不成样子。”刘先生拉着记者到他住的小楼里看看。

小楼里很昏暗,眼睛适应了才会勉强能看见。破旧的墙

壁因为年代久远,变成了灰黑色;红色的木质楼梯,走在上面就吱吱呀呀乱响,不少地方甚至已经开裂。眼前的情形让人根本无法相信:这竟然就是刚才看到的漂亮小别墅。

因为住的人家太多,每幢小楼至少住了六七户,因此楼里的格局早就改了,隔成了一小间一小间。楼梯下方的空间被改成了厨房,3 家共用。沿墙放着老式煤气灶,里面转身都困难。“大家只能轮流来烧饭,一起做,哪挤得下?”

看到记者来,楼里的几户居民聚过来。“我住这儿五六十年了。”92 岁的王奶奶说,她以前在旁边的慧园街小学教语文,从上世纪 50 年代开始,就住在慧园里这幢楼里。房子越来越老,越来越破。“上次政府出钱出新,我们可高兴了,哪晓得里面一点也不动。”王奶奶指着楼上,“上面不小心打翻了水,我这里就跟下雨一样,滴滴答答,你看墙角那边,都渗水发霉了。”

楼外面的出新部分,也让居民觉得“好看但不实用”。住在二楼的一位阿姨说,就拿防止屋顶积水的落水管来说,以前是漏斗形状口大身子细的管道,现在改成了小口的落水管,一到大雨天,水就淌不及,全喷到了家里。院子里原本有个消防栓,修路的时候也被砸了,后来也没恢复。“万一失火怎么办?”

【探讨】

能否产权转让,让居民自己保护?

“保护不能只停留在投资一次性的外表出新上。”谈到慧园里小区等民国建筑的保护问题,

网友 njzjxj 认为,出新后没有细致的后续管理,没有对周围环境同步管理导致了现在的情况;而且,出新没有从根本上解决小区住户的生活环境,如何能让住户发自内心的地保护这些民国风貌区呢?

对于民国建筑小区为何不能出新内部?白下区小区出新及房屋出新办公室主任朱新华告诉记者,当年的修缮资金非常有限,市建委 2008 年只掏出了 2000 万元,对 9 片风貌区、19 幢近现代建筑进行整治出新。落到慧园里小区“头上”只有 20 万元修缮资金,结果白下区政府掏出了近 600 万元,才完成了对慧园里小区的修缮出新。这样的资金远不够对每家每户内部都进行修缮。“而且内部修缮,那不是跟搞装修差不多了吗?普通老小区出新,也都只负责外立面啊!”一名工作人员发出疑问。

采访中专家及居民都指出,民国建筑与普通小区性质不同,因为这还涉及到其本身的保护。“其实,最主要的还是产权问题。”小区里一户居民告诉记者,这些房子现在都是属于政府的,他们只是租户,当然不愿自己花钱来维修。“要是政府肯把产权卖给我,我自己花点钱,就能把里面彻底改善,尽全力保护好这个民国建筑。”

记者了解到,把一些特色民居产权卖给市民,促进市民自己维修的做法,在北京苏州等地已有尝试,例如北京什刹海的烟袋斜街,苏州的一些古村落等。专家表示,对一些普通特色民居而言,如果能给居民产权,可以找回自我生长的机制,不失为一条保护途径。

快报记者 孙兰兰

》又一起文保尴尬事

一边说要保护遗址 一边又打算建豪宅

颜料坊“先卖地再考古”凸显文保困境

快报 3 月 16 日曾报道,位于南京颜料坊的考古工地发掘出六朝至宋代的古秦淮河驳岸码头,由此判断秦淮河从历史上的 130 多米缩至 20 多米,专家建议要对这一遗址加以保护。而记者从日前一次专家论证会上获悉,这块地将会兴建面向高端人士的豪宅。如此一来,这处遗址的保护就成了问题。

专家:要扩大考古面积

据了解,该地块将以牛市街和颜料坊路两条历史街巷为轴,以牛市 64 号、颜料坊 49 号历史建筑为中心,向南北方向发展,建设 88 套院落式传统风格居住建筑,最高两层。按照设计方案,建住宅将挖空地下作为通道和停车场。

颜料坊是南京历史上最早的居民生活区,有 2000 多年的历史,又紧邻秦淮河古河床,地下有丰富的文物埋藏。“这块地有 4 万平方米,而现在只发掘了 2500 平方米,就发现了 1000 多件文物,光从六朝到宋代的井,就已经发现 9 口,还有河房、古道路等遗迹”,文史专家薛冰认为,应该赶快扩大考古发掘面积,“最起码能知道别的地方是不是也埋着这么多文物。”他还建议,如果要兴建小区,一定要先做好文物保护,要把重要的遗迹保存下来,做成展示区,“让后人看到。”

先卖地再考古很被动

这种地块开发与文物保护的矛盾,其实凸显了目前“先卖地再考古”带来的文物保护困境。

根据《南京市地下文物保护管理规定》,开工前必须经过考古勘探、发掘。可是,在这种情况下,地已经卖给开发商了,这时再来谈文物、遗址保护,就显得很被动。“比如,正在朝天宫东山上展出的明代琉璃窑,就是因为地已经卖出去了,没办法再原址保护,才整体搬走。”薛冰说。据了解,这座琉璃窑,是南京市博物馆考古队 2008 年在雨花台窑岗村 30

号的一处工地内发掘的。

那么,怎样才能避免这种被动局面?薛冰说,要在卖地之前,先进行考古,如果有重大遗址、遗迹,就不能卖。而已经卖了的地,还可以收回来。对于后者,薛冰坦言操作起来有难度,但也不是不可能。比如,汉府街地块在卖给开发商后,考古发掘出六朝时期的南北向夯土城墙及外侧城壕,后来开发商决定要在此建设“六朝博物馆”,而政府将退还开发商相应的土地出让金,“这实际上相当于政府把地收回来了。”

新规有望“对症下药”

3 月 18 日向公众征求意见的《南京历史文化名城保护条例》(草案),就专门对这种“先卖地再考古”的情况作出规定:“出让地下文物重点保护区内的国有土地,在使用权公开出让前,土地行政主管部门可以申请文物行政主管部门进行考古调查、勘探。”

薛冰认为,这一规定较以往虽有很大进步,但仍然不够全面。目前,南京市内划定了汤山、薛城史前遗址区、石头城遗址区等 8 处“地下文物重点保护区”。但是近几年,南京的很多考古发现,不在这个范围内的。他建议,应该把明城墙、护城河围合的老城整体定为地下文物埋藏区。而且,凡是涉及地下文物埋藏区的土地出让,国土部门“应当”事先征求文物部门的意见,而非草案中的“可以”。他还建议,如果土地已经出让,在开工前进行考古发掘的,必要时国土部门应当根据文物保护的需要,收回土地。

快报记者 赵晨



颜料坊以西地块 快报记者 辛一 摄

》快评

这个疑问“可以”有

快评评论员 西风

小沈阳说这个菜没有,赵本山说这个菜“可以”有。这里的“可以”奥妙无穷。但全中国的老百姓都看懂了,所以说中国文字的灵活性是其他语言不能比拟的。但是这个“可以”要是进了法律,就麻烦了。

3 月 18 日向公众征求意见的《南京历史文化名城保护条例》(草案)规定:“出让地下文物重点保护区内的国有土地,在使用权公开出让前,土地行政主管部门可以申请文物行政

主管部门进行考古调查、勘探。”

可以申请,当然也可以不申请,这样的规定还不如说没规定。主动权掌握在土地管理部门手中,那基本上文物的命运就听天由命了,且不说土地财政制约着国土部门的价值取向,单单多一事不如少一事的办事习惯,也不会让哪个土地局上文物局的门去找自己的茬。不知道这是“南京历史文化名城保护条例”,还是“南京国有土地出让保护

条例”?如果考虑到文物保护效果,在城市建设大有“挖老祖宗的坟”也在所不惜的今天,《南京历史文化名城保护条例》必须这样规定才好:“土地行政主管部门批准出让地下文物重点保护区内的国有土地,在使用权公开出让前,文物行政主管部门可以申请进行考古调查、勘探”;或者干脆“出让地下文物重点保护区内的国有土地,在使用权公开出让前,土地行政主管部门必须申请文物行

政主管部门进行考古调查、勘探”。当然,东北人说“必须的”是顺口溜,我们南方人说“必须”就显得强制。所以,前者的适用性较后者为好。

但,即便这样改了,也有隐忧:不属地下文物重点保护区的卖地怎么办?地基都打好了,开发商能不顾地下的坛坛罐罐?文保部门即使申请了,土地部门不理睬怎么办?

这些问题,我们无法回答,留给历史文化名城的首长们吧。