



保留了原住民的老房子,让老城南有了活力

# 留住原住民 老南京的味道就出来了

## 荷花塘历史街区明确将保留近4成老居民

这周南京最吸引人眼球的莫过于“2012南京名城会”的召开。如何保护名城,如何保护历史文化?会上不少专家提到了留住南京老城南原住民的问题。近几年,南京不论是在实施不久的《南京历史文化名城保护条例》,还是在最新颁布的《南京历史文化名城保护规划》中,都非常重视原住民的问题,规划要求在老城改造中,采用小规模、渐进式、院落单元修缮的有机更新方式,不得大拆大建;条例和规划鼓励居民依保护规划实施自我修缮,从而建立起历史建筑的长期修缮机制;条例明确如果居民对历史建筑修缮有困难,可向政府申请补贴等。今年8月刚公示的荷花塘历史街区保护规划已验证了这一称得上历史性进步的举措,该规划首次明确了将保留近4成老居民。

日前,现代快报记者又一次走进老城南,去了解那些生活在老历史街区的老居民的生存状况。记者采访发现,因为老房子留住了老居民,南京的一些历史街区确实“活”了起来。

## 【探访】老民居,老居民,共同构筑原汁原味的老城南

相对于外面的喧嚣,走进门西的荷花塘片区,时间似乎一下子慢了许多——脚步变缓,荷花塘、孝顺里、磨盘街……

树下一张小桌,两张小凳,两人下棋,三五人围观,有人观棋不语,有人揪心锁眉。而紧张的棋局丝毫不影响隔壁的老奶奶的生活,她在自家门前摆张藤椅,眯着双眼,打起瞌睡。

转过一条巷子,退休的阿姨们闲来无事,打着毛衣,小狗儿慵懒地趴在主人脚边,酣睡过去。偶尔街角响起了零零的自行车响声,都觉着干扰了这久远的宁静。

### 一座老房子见证了4代人的成长

转过几条幽深的巷子,快报记者无意中寻到了水斋庵,比起其他的老城南民居,水斋庵9号还保留着原汁原味的青色砖墙。高高的房梁,条砖铺地,保存完好的格扇门,小巧别致天井,一时间让你仿佛穿越了,回到了在老电影中才能看到的场景。

今年已近70的罗正曼是这幢老宅的主人。他指着隔壁一间屋子说:“我就出生在那间屋,大半辈子了都没离开过。”罗老说,水斋庵9号是他爷爷罗聚生和二爷爷罗炳生所建,算时间应是清末,那时他们哥俩在三山街、中华门、下关都有绸布庄,“我还记得三山街的绸布庄叫瑞丰布店。”他回忆说,可惜爷爷去世得早,没看见这房子建好,房子是二爷爷继续修好的,二爷爷去世时70多岁。

“我父亲那辈7个兄弟,3个姐妹。”罗老说,到现在,祖屋已经见证了4代人的成长,很快他的小孙子也要在这个老宅里出生了。“过去的老房子冬暖夏凉,住得舒服。”罗老说这是因为墙壁是空斗墙,也就是说两个砖头之间放入了碎砖石、泥土,中心是空的。

跟着老人穿过三进屋子,有意思的是越往后走,每一进都比前一进房子不论门檐还是台阶都要高。同行的文保专家、南京工业大学教授汪永平说,这是有讲究的,

寓意着步步高升。而每一入口的门楼边还刻有别致的图案,仔细一瞧是两只大象的鼻子。“有些大户人家的门楼旁是鳌鱼,为了讨个好彩头。”而眼尖的汪永平一眼发现了房子是七架梁的,“这也是过去老房子的特点。”

水斋庵9号之所以保持得如此完好,罗老说因为罗家是个大家族,光现在就住了6户人家,对老宅每动一处都需要家族里所有人的同意,所以轻易不大修,只是偶尔漏雨时小修小补一番。罗老说,听说荷花塘已被定为南京历史街区了,他心里由衷高兴。他盼望着街区修善时,政府能多考虑帮老居民把老房子改造改造,增添个厕所、厨房那就最好了。

### 喜欢这里的人情味,不想离开

62岁的李旭东正在小阁楼上的窗户附近晾衣服,衣服的水滴落在沿巷门口的石阶上。挂得再靠外一些,水滴会落在巷子里,没人会计较可能落在自己头顶的几滴水。荷花塘五福里,是李旭东生活了62年的地方,他说喜欢这里的人情味儿,不想离开。

父亲留下来的老房子属于李旭东兄弟姊妹4人共同所有。由于年久失修加上家里人口越来越多,2008年的时候,李旭东和兄弟姊妹商量,将老房子进行重建。三座独立的房子,代替了原本的矮矮漏水的老房子。

“重建的时候也心疼,但是没办法。”李旭东在三层的阁楼上望着窗外,不远处是前几年新建的住宅小区,“不够住,只好重建。”李旭东如今所住的房子,加上阁楼一共有三层,单层面积为40平方米。即便是改建之后,要进入他的阁楼卧室,也需要绕过三四个弯,几间狭窄的过道。

修缮房子是为了获得更好的生活环境,但延续60多年的老城南生活习惯,李旭东却无法改变。

从出生、上学、工作、结婚,到后来儿女长大自己退休,李旭东所有的人生故事都发生在五福

# 柒纵深

2012.9.9 星期日  
A4  
24小时读者热线:96060 都市圈网www.dsqq.cn 我能网www.wonengw.com 快报微博 t.dsqq.cn 掌上快报 m.dsqq.cn  
Sunday in Depth  
责任编辑:倪宁宇 美编:皮伦 组版:陈恩武

# 柒纵深

2012.9.9 星期日  
A5  
24小时读者热线:96060 都市圈网www.dsqq.cn 我能网www.wonengw.com 快报微博 t.dsqq.cn 掌上快报 m.dsqq.cn  
Sunday in Depth  
责任编辑:倪宁宇 美编:皮伦 组版:陈恩武



老城南是南京的根,再多的高楼大厦都不能代替它 本版摄影 现代快报记者 顾炜

## 【进步】 条例和规划鼓励 居民自我修缮老建筑

2010年12月,南京颁布和实施了《南京历史文化名城保护条例》,今年4月,南京又颁布了新的《南京历史文化名城保护规划(2010—2020)》。条例和规划,因为亮点颇多,受到了南京以及省内外专家的肯定和赞赏。他们几乎一直认为两个法规性文件,为南京历史文化的保护提供政策和法律上的保障。

### 条例:居民修房可申请补贴

对于留住原住民的问题,这几年南京也在做着各方面的努力。南京大学学者、2010年度中国文化遗产保护年度杰出人物姚远认为,2010年12月,南京颁布实施了《南京历史文化名城保护条例》,其中明确了政府应当帮助居民修缮历史建筑,这是巨大的进步。快报记者看到,《条例》第三十条规定,历史建筑的所有人应当按照保护要求使用、维护、修缮建筑,同时第三十一条规定:承担历史建筑维护、修缮费用确有困难的,所有人、使用人、管理人可以向所在的区、县房产行政主管部门申请补贴,由区、县房产行政主管部门报市房产行政主管部门批准。补贴费用从保护资金中列支。

### “世世代代都住这里,习惯了”

大大的老门东牌坊,三条营、边营都在这个大牌坊内。三条营的巷子北边是江苏省级文保单位蒋百万故居,居民杨祥丰说自家的是晚清时建的,世世代代都住在这里,也许年轻人喜欢住高楼,但是对他而言,住楼爬楼是非常不习惯的。杨祥丰的大嗓门,惹得旁边的4户老邻居纷纷围过来。“现在三条营可能有10多家没搬走,边营也有10多家。前一段时间有人来登记调查,看哪些人不想搬走,说是不愿留下来,我们这些人都是不愿意搬的。”

“三条营、边营大部分老南京都搬走了,我们不愿意走。”在三条营15号,居民杨祥丰说自家房子是晚清时建的,世世代代都住在这里,也许年轻人喜欢住高楼,但是对他而言,住楼爬楼是非常不习惯的。杨祥丰的大嗓门,惹得旁边的4户老邻居纷纷围过来。“现在三条营可能有10多家没搬走,边营也有10多家。前一段时间有人来登记调查,看哪些人不想搬走,说是不愿留下来,我们这些人都是不愿意搬的。”

### 规划反对大拆大建

从1984年以来,南京共编制了三版历史文化名城保护规划。新一版规划在编制过程中收集了3000多条市民意见、召开了4次专家咨询论证会、40多次例会,于2011年12月正式通过省政府批复,于今年4月公布。

与以往不同的是,《南京历史文化名城保护规划(2010—2020)》扩大了保护范围,除了文保单位以外,1000多处具有价值、保存完好的非文保单位也纳入了保护范围,近现代优秀建筑、工业遗产都成为了保护对象,不仅如此,关注目光从地上移到了地下;从物质文化拓展到了非物质文化遗产,包括老字号都在其中。

徐安杰走到家门口时说:“我们一家住在里面很舒服。这种老房子冬暖夏凉,不瞒你们说,今年夏天,家里都没有垫过凉席,更不用说开空调了。”

姚远说,更值得一提的是规划

中专列了名城保护机制保障,历史文化街区 and 历史风貌区应确立“整体保护、有机更新、政府主导、慎用市场”的方针,采用小规模、渐进式、院落单元修缮的有机更新方式,不得大拆大建。积极探索鼓励居民按保护规划实施自我保护更新的方式,建立历史建筑的长期修缮机制。也鼓励组织和个人购买或租用非文保单位的老建筑,积极利用社会资金按照政府规划和管理要求投入老建筑的保护和维修。历史建筑的所有人、使用人和管理人应当按照保护要求和修缮规定使用、维修建筑。择机开放重要的民国公共建筑,鼓励发展文化、图书、展览等功能。

同时也规定,历史文化名城保护与更新应由政府给予资金补偿或政策倾斜,避免片面追求资金就地产生保护年度杰出人物姚远认为,2010年12月,南京颁布实施了《南京历史文化名城保护条例》,其中明确了政府应当帮助居民修缮历史建筑,这是巨大的进步。快报记者看到,《条例》第三十条规定,历史建筑的所有人应当按照保护要求使用、维护、修缮建筑,同时第三十一条规定:承担历史建筑维护、修缮费用确有困难的,所有人、使用人、管理人可以向所在的区、县房产行政主管部门申请补贴,由区、县房产行政主管部门报市房产行政主管部门批准。补贴费用从保护资金中列支。

“民俗是人体现出来的。”关注原住民问题的南京大学教授蒋贇初说:“他们会讲南京话,知道老南京的典故,而且他们互相照顾有和睦的邻里关系。”蒋贇初认为,所有这一切,都是历史街区的特点体现。一旦这些原住民搬走了,老南京的味道也会随之而消失,“只剩下一具躯壳”。

## 【效果】 荷花塘历史街区将 保留近4成老居民

条例和规划对于保留原住民,都有了一定的政策,实际效果如何呢?今年8月,《荷花塘历史文化街区保护规划》在南京市规划局网上进行公示,保护范围为东至水斋庵、磨盘街、中山南路一线,南至城墙,西至鸣羊街,北至殷高巷、荷花塘、南华汽车销售公司南边界一线,总面积为12.56公顷。

为了达到整体保护,除了建于清朝光绪年间刘芝田故居作为省级文物保护单位需要保护,此外还有三处为区级文物保护单位,殷高巷古建筑群,高岗里古建筑群,以及魏家驛故居建于清晚期。值得一提的是,还有更多的31处是此次推荐的历史建筑。此外包括鸣羊街、高岗里、饮马巷在内的13条历史街巷也是保护对象,名称不得改变,原则上不得拓宽。8处古井、73处古树,包括传统音乐、传统曲艺、民间工艺、民间文学、重要人物等也在保护之列。

此次规划更大的惊喜是,一些历史街区规划保护后,原住民被迁

# 柒纵深

2012.9.9 星期日  
A5  
24小时读者热线:96060 都市圈网www.dsqq.cn 我能网www.wonengw.com 快报微博 t.dsqq.cn 掌上快报 m.dsqq.cn  
Sunday in Depth  
责任编辑:倪宁宇 美编:皮伦 组版:陈恩武



老城南是南京的根,再多的高楼大厦都不能代替它 本版摄影 现代快报记者 顾炜

走,虽说建筑保留了下来,但是没有人的老城南街区,缺少了老味道。而在这次规划中,真正把“人”的问题提到了规划里。荷花塘历史文化街区未来将保留原住民,居民自愿选择是否留下,规划人口约占现有人口的38%,未来该街区居住人口容量约为1370户,4800人。这也就意味着,以后来此,可以感受到最原生态的老城南生活。

## 【思考】 操作办法还不够健全 如何落实最重要

### 【专家】 老南京的风俗人情 需要人来体现

何谓原住民?目前并没有统一的定义。南京大学教授蒋贇初认为,原住民起码是从小到大生活在老城南,或者后来嫁过去一直生活在当地的居民,而且最好是房子的产权人。中国城市规划设计研究院教授赵中枢则认为,没有原住民的历史街区是不完整的,是缺乏文化传承的。

### 原住民搬走了 老房子会成为一具躯壳

“民俗是人体现出来的。”关注原住民问题的南京大学教授蒋贇初说:“他们会讲南京话,知道老南京的典故,而且他们互相照顾有和睦的邻里关系。”蒋贇初认为,所有这一切,都是历史街区的特点体现。一旦这些原住民搬走了,老南京的味道也会随之而消失,“只剩下一具躯壳”。

“老南京的味道,不仅仅在一座座老房子里,更需要人来体现,而这些人就是原住民。”蒋贇初认为,未来的历史街区应该是开放式的,而最终的目标就是能够保存好老房子留下来原住民。“让不愿迁走的居民留下来,如果他们有能力可以出钱修,如果存在困难,政府应该给予一定的帮助。”

### 原住民要保留 但要疏散

对于保留原住民问题,中国城市规划设计研究院教授赵中枢认为,原住民是一种生活的延续,只要传统音乐、传统曲艺、民间工艺、民间文学、重要人物等也在保护之列。

此次规划更大的惊喜是,一些历史街区规划保护后,原住民被迁

部留下也会造成历史街区的拥挤,要疏散一部分。如何疏散,由于原住民的想法不一,有愿意留下的,有愿意离开的,要先调查清楚,先研究不同的历史街区多少人合适。

## 【相关链接】 《南京历史文化名城 保护条例》

第三十一条:承担历史建筑维护、修缮费用确有困难的,所有人、使用人、管理人可以向所在的区、县房产行政主管部门申请补贴,由区、县房产行政主管部门报市房产行政主管部门批准。补贴费用从保护资金中列支。

## 《南京历史文化 名城保护规划 (2010—2020)》

### 第八章 名城保护机制 第二条 保障优化更新方式

历史文化街区和历史风貌区应确立“整体保护、有机更新、政府主导、慎用市场”的方针,采用小规模、渐进式、院落单元修缮的有机更新方式,不得大拆大建。积极探索鼓励居民按保护规划实施自我保护更新的方式,建立历史建筑的长期修缮机制。

鼓励组织和个人购买或租用非文保单位的老建筑,积极利用社会资金按照政府规划和管理要求投入老建筑的保护。历史建筑的所有人、使用人和管理人应当按照保护要求和修缮规定使用、维修建筑。择机开放重要的民国公共建筑,鼓励发展文化、图书、展览等功能。

姚远也表示,南京对于历史街区的保护条例,规划很不錯,但落实有难度,其实南京可以参照一些做得好的城市,比如扬州的双东历史街区、苏州平江路。北京对烟袋斜街的改造也有借鉴之处,政府出资先对街区内的公共基础设施进行改造,从而带动原住民自修房屋,修缮方案经政府审批通过。这样,通过一系列的改造,在老的历史街区中也能享受现代生活。