

# 城市历史街区保护修缮策略与思考

## ——以烟台朝阳街历史街区保护修缮工程为例

金 麒

上海建筑装饰(集团)设计有限公司, 上海 200062

[摘要]近年来,城市历史街区的建筑保护与商业开发逐渐成为人们关注的热点。文中试图以烟台朝阳街历史街区建筑保护修缮项目为例,通过分析归纳项目进程中所遇到的一些典型问题及相应的处理策略,从而获取一些对今后类似性质项目有益的经验与思考。

[关键词]朝阳街;历史街区;保护;修缮

DOI: 10.33142/ec.v7i3.11437

中图分类号: TU7

文献标识码: A

## Strategies and Reflections on the Protection and Restoration of Urban Historical Blocks ——Taking the Protection and Renovation Project of Chaoyang Street Historical Block in Yantai as an Example

JIN Qi

Shanghai Construction Decoration (Group) Design Co., Ltd., Shanghai, 200062, China

**Abstract:** In recent years, the architectural protection and commercial development of urban historical blocks have gradually become a hot topic of concern. This article attempts to take the Yantai Chaoyang Street Historical Block Architectural Protection and Repair Project as an example, analyze and summarize some typical problems encountered in the project process and corresponding treatment strategies, in order to obtain some useful experience and thinking for similar projects in the future.

**Keywords:** Chaoyang street; historical block; protection; restoration

### 引言

近些年,随着城市文脉的意识复苏与 city work(城市漫步)的日趋盛行,城市历史街区越来越受到专家学者、相关从业人士乃至普罗大众的日益重视。从文物及历史建筑保护专业的角度出发,我们往往希望采取最小干预原则,即所谓的“修旧如旧”或是“整旧如故”,希望对老建筑进行尽可能原汁原味、依据充足的修复;然而另一方面,由于历史街区多数位于城市的中心位置或较为繁华的地段,且历史建筑在空间上也未必适应现代使用的需求,很多时候出于商业开发与经济利益的考虑对历史街区进行过度干预,不恰当的修缮乃至“保护性拆除”、热衷营建“假古董”的事例亦屡见不鲜,往往令专业人士扼腕叹息。

因此,如何平衡对城市历史街区以及其中的文保建筑、历史建筑等保护修缮与商业开发及利益成本之间的关系,就成为了一个非常重要的值得我们深思的问题。本文拟通过笔者深度参与的烟台朝阳街历史街区保护修缮项目为例,试图对这一课题进行一些初步的探讨与思考。

### 1 烟台朝阳街概况

烟台朝阳街始筑于公元1872(清同治十一年),位于山东省烟台市芝罘区烟台山以南,全长约400m。因其为南北走向又在烟台山之阳,故得名“朝阳大街”,以取其“朝

向烟台山阳”之意。1912年民国成立后改称为朝阳街。

烟台是近代中国北方最早的三个开埠口岸之一,根据1861年中英、中法签订的《天津条约》烟台被正式开辟为通商口岸。开埠后,英国首先在老城北部沿海的烟台山购地建房开设了领事馆。随后,美、日、法、德、俄等国纷至沓来,相继在烟台山建起了领事馆。此后,外国官员、商人和传教士等蜂拥而至。



图1 烟台朝阳街历史照片

1886年,德国商人首先在烟台朝阳街北段路东开设

了盎斯洋行，这是当时烟台最大的花生出口商。此后，该街的楼房如雨后春笋般拔地而起。街北路东的恒昌商行造型别致，令人耳目一新；而其对面的克利顿饭店则因1912年孙中山先生在此下榻而名声大震。其时房屋尚基本集中在街道北端，1912年民国成立后，随着港口贸易与商业金融成为朝阳街发展的主要动力，顺泰商行、五金商行、中兴商行以及福顺德银号等建筑逐渐矗立于朝阳街的中段。而1930年后，民居与商业建筑得到进一步的交融发展，朝阳街南部已陆续建起了金城电影院、锦章照相馆、南洋大药房、宝时造钟厂等典型代表性建筑（图1）。

1950年后，烟台市商业中心逐渐转移，朝阳街逐渐繁华不再。但另一方面，正所谓“塞翁失马，焉知非福”，也正因为此，朝阳街在其后漫长的岁月中，仅有部分建筑被拆除改建，其主体仍然保留了大部分的历史建筑，直至本次整体保护修缮项目之前。

## 2 朝阳街保护修缮中面临的问题

### 2.1 建筑风格较为零乱杂糅

由于在本次修缮设计范围内，朝阳街沿街建筑有自清同治年间到民国直至新中国等各个不同时期建成的，且本世纪之前由于维护资金以及管理方式等出现的匮乏与不足，因此朝阳街主街两侧建筑风格较为凌乱杂糅。<sup>[1]</sup>其风格主要有：

#### （1）殖民地外廊式

位于朝阳街北段东侧的盎斯洋行（图2）呈现出典型的殖民地外廊式建筑风格。盎斯洋行作为1886年建成的、朝阳街现存历史最悠久的西式房屋，其房屋整体成矩形格局。一层与二层均为四面券廊布置，二层外廊由门窗和外部隔开转换为内廊，并带有阁楼，屋顶为四面坡，墙面为清水砖墙。由此可见，尽管盎斯洋行采用了殖民地外廊式的建筑风格，然而毕竟由于烟台的气候环境与人文印记与殖民地外廊式建筑的发源地南洋等地区不同，因此整体呈现的风貌还是带着有一定的因地制宜因素与中国传统建筑风格特色。



图2 盎斯洋行旧址（修缮前）

#### （2）安妮女王风格

朝阳街西侧北段沿海岸街处建于1910年的克利顿饭店（图3）具有着典型的安妮女王式建筑风格。其采用了青红色的砖砌花式墙面、清水砖墙边框呈现出特色的图案造型，斜屋顶坡度较为陡峭，并且有着不规则的塔楼造型。



图3 克利顿大饭店旧址（修缮前）

#### （3）折中主义风格

折中主义风格往往多以古典主义为基础，并自由选择与模仿历史上的各种建筑风格且自由组合。朝阳街最典型的折中式建筑之一便如福顺德银号旧址（图4），其坐东朝西，沿街立面便呈现基座、墙身、檐口三段式的典型组合，并以水刷石壁柱对立面进行横向分隔，檐口悬挑并带有古典式装饰线条，墙基为整石砌筑，大门采用拱券加柱式装饰。



图4 福顺德银号旧址（修缮前）

#### （4）中式传统风格。

朝阳街早期建筑中也有不少具有小青瓦屋面、青砖外墙、青石基座等传统中式建筑风格，

部分也带有一些窗檐装饰或者百叶木窗等西式风格。较为典型的便位于朝阳街中部西侧一栋建于民国年间的房屋，其现状屋面为机平瓦，但仍保留了檐口青砖叠涩等齐鲁传统建筑特色。剥除后期覆盖的涂料后，能发现其原始墙面应为青色清水砖墙面（图5）。



图5 朝阳街现存的中式传统风格建筑（修缮前）

### （5）装饰艺术派风格

烟台朝阳街上也有着十分典型的装饰艺术派建筑，如矗立于街道最南端东侧的新中国电影院（图6），其建筑于1933年，竖向线条感很强的正立面与细长的窗户及凹式的主入口，体现了典型的近代装饰艺术派风格。



图6 新中国电影院旧址（修缮前）

### （6）现代主义风格

朝阳街上除了众多建于清末至民国年间的历史建筑外，也有一部分为建国后“拆旧建新”过程中出现的现代风格建筑，其中最突出也最典型的莫过于朝阳街现状的最高建筑物——位于主街中南段西侧沿街的一栋5层建筑，其为预制楼板的砖混结构建筑，属于上世纪八九十年代典型的建筑风格（图7）。

由上可知，朝阳街沿街建筑风格各异且凌乱杂糅，如何在修缮设计中把握好适当的尺度，是一个相当重要的问题。



图7 典型1980-1990年代风格建筑（修缮前）

## 2.2 传统装饰做法存在安全隐患

这其中最典型的就属山花装饰的问题。根据历史照片可知，朝阳街沿街许多历史建筑檐口之上都有着装饰性的山花，而现状仅有南侧五洲大药房顶上尚存有一处，其余绝大部分建筑的山花均已损毁或灭失。

经过仔细的勘察发现，现状仅存的这一处装饰性山花也有一定的倾斜迹象，这种较为反常的现象也引起了我们的注意。而原山花与墙顶檐口的连接十分简单，直接砌筑于墙顶之上。而烟台作为海滨城市，地形与气候条件决定其大风天气相对较多，故在悠长的岁月里多数建筑顶部的装饰性山花很容易受自然因素影响而损坏掉落。而若我们按照传统做法重塑山花，有在不长的时间里再次发生山花跌落的风险不说，还容易伤到游客及行人。

## 2.3 历史建筑消防设计无法满足现行防火规范

由于朝阳街的建筑主要以4级耐火等级建筑为主，根据现行的《建筑设计防火规范》GB 50016-2014（2018年版），4级耐火等级的相邻间距控制在12米以上，现状显然无法满足。此外，朝阳街建筑物中有一定比例的二层以上建筑，由于历史原因，许多历史建筑仅设置了一部木质电梯作为竖向的疏散楼梯，显然亦无法满足现行防火规范中设置两部疏散楼梯或宽度大于1.4m封闭楼梯间的要求。

## 2.4 人居环境的嬗变与恶化

由于朝阳街在1950年以后已逐渐沉寂萧条，出于对生活环境与人居品质的更高追求，朝阳街的许多原住民逐渐离开，尤其是年轻一代往往会选择移居城市界面更好、建筑品相更新的新城区与新公寓。因此，目前留在朝阳街多是老年人或者外来租户，而这在一定程度上加剧了街区的落寞与萧条，亦使得建筑私搭乱建的现象较为严重，超负荷的使用甚至人为的破坏更加剧了对建筑的损伤。

## 3 朝阳街保护修缮中采用的对策，

### 3.1 最大限度地尊重每一段历史，整旧如故

我们经过仔细的踏勘，并结合现有的文献资料及相关的历史照片研究后发现，朝阳街上的建筑看似风格繁多、

杂乱无章,但实际自遵循着一定的规律。朝阳街建筑总体上为由北向南而建,街道的空间亦是由北向南形成。因此,朝阳街靠近烟台山原领事馆区域的北部建筑以早期殖民地式外廊建筑、安妮女王式建筑及少数传统中式风格建筑为主;而朝阳街中部的建筑则逐渐过渡到以西式壁柱及山花线脚占主导的折中主义风格为主;再到南端则出现了诸如新装饰艺术派风格的现代派建筑。

因此,按照历史原状保护修缮风格多样化的街区建筑,正是对朝阳街历史的最佳见证。同时,这种多样化也可以给今后的行人或游客带来更加丰富多元的体验,增强游览的趣味性与丰富性。而针对朝阳街沿街有小部分在上世纪八九十年代拆旧建新的建筑,对于风格明显为现代建筑的,如五层的旅馆建筑,由于我们由于缺乏对应位置的明确图纸或照片,我们选择仍然选择尊重这段历史,对现存建筑基本造型与结构框架进行了保留,并仍按原设计功能即酒店进行设计;另一方面,我们也在在此基础上,通过调整其外立面的色彩以及门窗材质等细部处理,以期达到更好地呼应街区风貌特色、并与周边相邻建筑相协调的目的。

### 3.2 使用现代结构技术做法,确保安全

针对部分传统构造或施工做法无法满足当代建筑使用安全的问题,最典型处即如多栋沿街房屋外墙顶部的装饰性山花节点,我们在仔细地权衡利弊之后,决定并不是去形而上的拘拟于一定要采用原先的历史做法。因为明知这种历史做法做出的山花不够牢固而易被海风吹落,还坚持使用传统工艺做法,既是一种不动脑筋的刻舟求剑,也会对今后街区的行人或游客带来巨大的安全隐患。

因此,在建筑与结构专业的协同研究与讨论后,我们最终采取了根据历史照片与建筑整体风格复原山花时,着重优化装饰山花与建筑本体的连接性构造。通过在新做装饰山花的背面加做过梁与扶壁柱,保证了装饰山花与建筑本体的连接牢固度,兼顾了整体风貌的复原与山花装饰的安全,避免了今后因自然因素如大风天气等将山花再次吹落所产生的巨大隐患。

### 3.3 因地制宜实事求是,有针对性地提升消防安全

针对朝阳街现状沿街以三级或四级耐火等级建筑为主且又无法满足防火间距的消防难题,为防止今后万一出现的火灾蔓延风险,我们结合街道、广场等天然防火隔离带以及采用防火墙等人工防火措施进行防火隔离,把街区划分为若干防火组团,并设置自动喷淋灭火系统。

为保护防火组团内相邻建筑之间采用不燃墙体分割,邻建筑无防火保护的门窗洞口不正对开设。当由于文物保护或历史建筑保护等原因确实无法错开的时候,则在相应的房间开口处增设防护冷却自动喷淋系统或者采用防火门窗。

而针对历史建筑原有木制楼梯作为疏散楼梯的消防疏散问题,我们首先尽可能地在建筑的适当位置(有条件的情况下)增设一部由不燃材料制作的疏散楼梯。而对原

有木制楼梯则做疏散的,则在其下方设置防火板加岩绵的复合防火保护层,并在其上方增设自动喷淋灭火系统。同时考虑在历史建筑二层露台或窗口等位置增设缓降器等疏散逃生辅助设施,在不破坏历史建筑街区整体建筑风貌的基础上,实事求是、因地制宜地提升消防安全。

### 3.4 强化街区业态选择与控制,凸显特色

在街区历史建筑的合理适当保护修缮基础上高标准地选择业态,并以烟台特有的张裕红酒文化与近代开埠文化为主题 IP,着力发掘烟台当地的历史文脉,并通过布局夜间文化业态、打造夜生活潮流网红特色的方式,深耕文化创意与体系重塑,以体现“城市之魂、文化之根”为主线,让这条老街既有新潮流与文化概念,也能够代表烟台的独特历史韵味(图8-10)。<sup>[2]</sup>

就朝阳街2021年春节开街至今,始终热度不减,每逢周末及节假日更是摩肩接踵、游人如织。2022年烟台朝阳街更被入选为第二批国家级夜间文化和旅游消费集聚区,并获颁“山东省级示范步行街”荣誉称号。

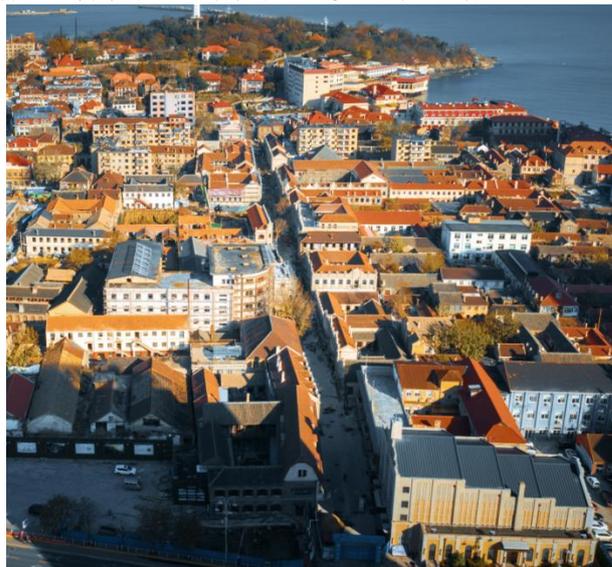


图8 修缮后的烟台朝阳街俯瞰



图9 修缮后的烟台朝阳街夜景



图 10 修缮后的烟台朝阳街日景

## 5 结语

诚然，城市历史街区的保护、修缮及开发，事实上是一个具有相当特异性的课题，很难存在一个放之四海而皆准的套路。不同的城市区位、不同的历史建筑乃至不同的文脉底蕴，都需要修缮设计师们因地制宜地从新的问题入手，并予以提出对应的解决策略。但是，基于上述对烟台

朝阳街历史建筑保护性修缮工程中所遇到的问题及对应策略的分析探讨，我们也可以发现有几项原则应该是值得我们坚持的：

尊重历史印记，避免拆旧建新；不片面追求对建筑历史元素的机械复制，而是适当的采用新技术，确保安全底线；不搞教条主义死抠条文，而是因地制宜地探索适合不同历史街区的消防策略；建筑修缮与业态规划并重，实现历史建筑的活化利用，才是对历史文化遗产的最好保护。

当然就朝阳街项目而言，由于工程进度紧迫、疫情防控影响、房屋产权复杂等各方面的原因，也不乏一些遗憾之处。比如朝阳街主街中有个别房屋由于征收未能及时完成，最后不得不只能对其外沿街外立面进行简单修缮，最终呈现出的效果与毗邻建筑出现了一定的割裂感；又如商业开发的强度或有过高的可能，导致街区原住民更多地流失，历史街区景区化的问题又逐渐凸显出来。

但是，或许保护修缮工作亦如新建设计一般，也总是一项“遗憾的艺术”吧。相信随着对此课题的不断探索与实践，我们对历史街区建筑遗产保护修缮的认识也将会不断的前进、成熟与提高。

### [参考文献]

[1]白胤,汪俊.烟台朝阳街中西合璧式建筑风格[J].门窗,2016(9):2.

[2]徐昶,赵天宇.文化重构导向下朝阳街历史街区改造策略研究[C].重庆:2019中国城市规划年会,2019.

作者简介：金麒（1986.2—），毕业院校：厦门大学，所学专业：建筑设计及其理论，当前就职单位：上海建筑装饰（集团）设计有限公司，职称级别：中级工程师。