

# 社会—空间视角下北京历史街区整体保护思考\*

## Study of Integrated Conservation in Beijing Historic Area: From Society-Space Perspective

边兰春 石 炆 BIAN Lanchun, SHI Yang

**摘 要** 历史文化街区是历史城市整体保护的重要组成部分,历史文化街区的保护既要体现对真实历史文化遗存和完整传统风貌的保护,又要充分重视对政策机制、经济文化以及社会民生等相关因素的协同发展。社会—空间视角是在过程与机制、结果与影响、策略与方法、目标与愿景等方面,对北京老城历史文化街区保护发展过程中社会与空间问题的综合思考。探讨了在北京老城整体环境、不同历史街区以及居住院落内部等不同空间层次和尺度上,在社会—空间问题上表现出的不同特征与难点,提出了重塑空间秩序与功能结构调整相结合、空间保护利用与社会结构梳理相结合以及空间行动单元与社区多元治理相结合的多元化、精准化、长效化的整体保护策略建议,并使之纳入北京老城整体保护的战略框架之中,有效推动历史街区保护理念的完善与实践水平的提升。

**Abstract** Historic area is an important component of integrated historic city conservation. Conservation of historic area should reflect the protection of historic relics and traditional features, while stressing on the cooperative development with policy, economy, culture and society. From Society-Space perspective, this paper focuses on process & mechanism, influence & result, strategies & methodology and goals & vision, comprehensively studying historic areas in Beijing old city. It explores Society-Space features and difficulties through three scales: urban environment of Beijing old city, historic areas and residential courtyards. Furthermore, the paper proposes three strategies for current dilemmas: the integration of space reordering and function reprogramming, the combination of spatial utility and social sustainability, the coalition of flexible unit action and diverse community administration. Brought into the strategic framework of Beijing old city integrated conservation, this study could effectively promote the concept and improve the practice of historic conservation.

**关键词** 北京老城 | 历史文化街区 | 社会—空间整体保护

**Keywords** Beijing old city | Historic areas | Society-space integrated conservation

文章编号 1673-8985 (2017) 06-0001-07 中图分类号 TU981 文献标识码 A

### 作者简介

**边兰春**  
清华大学建筑学院  
教授,博士生导师  
**石 炆**  
清华大学建筑学院  
博士研究生

## 0 引言

以胡同—四合院为特征,代表了北京老城传统生活居住空间形态的历史文化街区,是北京历史文化名城保护体系中重要而富有特色的一部分。近年来,虽然针对历史街区存在的普遍性问题,在历史文化遗存保护、市政基础设施改善等方面开展了大量的工作,但仍然受困于过高的居住人口密度、破败的老

旧住房条件、滞后的基础设施水平、不断增长的生活需求压力以及断续性的政策机制影响,北京历史街区的保护工作依然存在亟待解决的矛盾和问题。

日渐衰败的物质空间风貌与多元复杂的社会民生问题错综交织,是当前大部分居住功能主导的历史街区中普遍存在的问题。多年的保护工作实践也证明,单一的社会化方

\*基金项目:国家自然科学基金项目“基于遗产价值评价的北京旧城历史文化街区可持续保护技术研究”(编号51578304)资助。

法难以行之有效,单纯的物质空间保护方法也同样面临诸多瓶颈。

在传统的“空间”保护研究基础上,如何有效地开展历史街区的“社会”研究,通过对“社会—空间”关系的研究,更加深入地认识历史街区中的现实问题,探索历史街区保护的机制策略,是本文的关注重点。其中包括从结构角度对历史街区中社会群体状况的认识,从动力角度对空间生产过程的认识,以图绘方式进行的社会空间解读,也包括对社会关系、意愿和行为进行的分析,进而制定行之有效的历史街区保护策略。

从某种意义上讲,将对“空间”的保护与对“社会”的认识结合,应用到北京老城历史街区的保护实践中,既是一种方法上的探索,也是面对复杂现实,综合历史街区保护问题与目标导向的一种认识转变。

## 1 北京老城历史文化街区的“社会—空间”认识

### 1.1 社会—空间视角的方法论

以社会—空间的视角研究北京老城历史街区,具有几个方面的内涵:

一是过程和机制。历史街区中社会与空间因素是双向的、连续的作用过程,社会的空间生产与空间的社会再生产,是历史街区演进中一直存在的客观规律,两者在不同时期、不同层次、不同区域此消彼长,互为因果。

二是结果和影响。历史街区中的诸多现实问题,是社会问题与空间问题交织并存的客观表现,无论是功能、人口问题还是房屋质量风貌、基础设施问题,都不是孤立存在的,而且也会产生社会与空间两个方面的叠加影响。

三是策略和方法。历史街区的保护和发展,社会化方法和空间技术方案都是必不可少的,并且两类方法必须有机结合在一起,形成整体性的社会—空间策略,才能真正做到有效保护、合理发展。

四是目标和愿景。历史街区的阶段目标和中长期愿景,都是兼顾社会效益和空间理

想的,单一地追求社会或者空间目标,不仅难以持续,也难以实现。

### 1.2 北京老城的空间演进与社会结构变迁

北京老城的演变过程,是社会—空间相互作用的表现,也是辩证认识当前历史街区问题的基础和前提。

元明清时期,封建制度和皇权的绝对统治地位对北京老城整体空间形态稳定有序演化起到了至关重要的控制作用,而人口的总量和空间分布变化,也对不同地区的空间演变有明显的作用。例如在明代,商业的空间指向明显,在主要的商业区附近,居民特别是富户的密度较大。到了清代,满汉等级制度的空间指向被强化,对于城市空间形态的演变,特别是商业与居住空间分布、王府的兴建、寺庙的分布以及会馆聚集起到很大的影响<sup>[1-3]</sup>。

20世纪初的50年,西学东渐,社会结构由封闭转向开放与流动,城市空间形态也在发生着时代性的改变。虽然受到不稳定的政局影响和经济条件的制约,北京老城没有大规模地进行城市改造,但以皇权为中心的空间模式向以市民社会为中心的模式逐步转变,使馆区、正阳门地区、香厂地区和城市公园都发生了标志性的空间变革,西洋风格以及传统复兴风格的新建筑和新社区出现,城市风貌开始不断丰富<sup>[4-5]</sup>。

中华人民共和国成立至今已经接近70年,随着经济社会的发展,相对于北京老城的62.5 km<sup>2</sup>,北京市中心城区的建设规模已达1378 km<sup>2</sup>。老城的功能在几十年中不断叠加,从政府办公,到商业服务、旅馆、办公、医院、学校不断聚集。资源的过度集中,客观上进一步造成了人流、交通流的超负荷聚集,大大增加了老城空间范围内的人口总量,也因此对老城的空间形态产生了巨大影响。保持了几百年的相对连续的城市形态演化进程在20世纪最后几十年发生了重大的空间形态变异和社会结构断裂<sup>[6]</sup>。

1999年开始编制、2003年批复的《北京旧城25片历史文化保护区保护规划》中,

25片历史街区共计15 178个院落,其中保存较好的院落5 456个,占36%,共有常住居民28.5万人,9.5万户,人口密度为275人/hm<sup>2</sup>,总建筑面积为613万m<sup>2</sup><sup>[7]</sup>。受保护理念、保护制度、保护政策等社会因素的影响,在2003年之后,历史街区的整体空间形态基本进入相对稳定的阶段,然而在多重功能聚集、人口的高密度、社会结构的整体向下趋势、复杂的产权关系、房屋管理制度和市场机制的综合影响下,历史街区的空间保护状况并不理想。2013年对14片历史街区进行的保护规划实施评估显示,虽然历史街区中文物数量增加,文物修缮腾退、房屋修缮、三大设施完善、环境提升取得一定成果,但是历史街区中的私搭乱建愈演愈烈,近乎失控,除文物建筑外,大量传统建筑的保护与更新并未能实现<sup>①</sup>。

从元明清时期到建国以来北京老城及历史街区的社会与空间演变,突出印证了社会—空间的相互影响机制。如果说在封建社会不够发达的社会经济条件下,社会结构与空间形态之间相互影响还并不突出的话,那么新中国建立之后,特别是经济迅猛发展的改革开放后,社会结构变迁与空间形态演变之间的密切联系已经清晰地显现出来。

## 2 北京老城历史文化街区的主要社会—空间问题

北京老城历史街区面临的社会—空间问题可以从3个不同空间层次来认识。在北京老城整体环境层面,主要是多元功能聚焦、社会结构失衡与空间容量不足造成的传统居住空间衰败的问题;在传统社区邻里层面,主要是历史街区社会空间和物质空间环境的分异和极化问题;在居住空间单元的院落及其内部层面,主要是以院落和家庭为单位的社会—空间碎化问题。

### 2.1 老城整体环境:多元功能聚焦、社会结构失衡与传统居住空间衰败

#### 2.1.1 多元功能聚集对历史街区保护带来巨大空间压力

注释 ① 根据北京市规划委员会在2013年开展的历史文化街区保护规划实施评估工作整理,所评估的历史文化街区分别为鲜鱼口、南锣鼓巷、大柵栏、什刹海、景山八片、东四三条至八条、西四北头条至八条等14片历史文化街区。



图1 2015年东城区南锣鼓巷地区某胡同院落实景  
资料来源:石炆摄。

历史街区中的功能聚集体现在多个方面,有历史发展过程中积累的问题,有城市发展的驱动,也有居住功能的自身需求。

20世纪50年代以来,政府办公用房大体接受了过去政府机关所在地和一些公共机构用地和房屋,此后不断调整,拆旧改新,扩建房屋。除行政办公自身需要外,相关的配套功能不断完善,规模相应扩大。这些配套设施影响力的扩大又带来了新的功能集聚。

改革开放以来,历史街区中的旅游业和商业日渐繁荣,皇城、什刹海、南锣鼓巷、大柵栏等地区的旅游和商业规模日渐庞大,吸引了大量游客和配套商业的就业群体,对空间资源和交通等基础设施产生了巨大需求<sup>①</sup>。

历史街区本就承担了大量的居住需求,行政办公及其配套功能的叠加,在居住密度本已偏高的情况下,新增了更多的户籍人口。随着北京城市发展,20世纪80年代以后,虽然一部分居民自主外迁出去,但更多的流动人口租住在其住房中,居住人口的密度更高,传统风貌保护和居住环境改善面临着更大的压力。

### 2.1.2 社会结构失衡与传统居住空间衰败的相互影响

常住人口密度过大是空间保护面临困境的结构性原因。以北京市西城区为例:2015年平房区总户数约101 000户,户均面积仅41 m<sup>2</sup>;其中私房与直管公房中的居民占居民总户数的62.5%,户均居住面积仅30 m<sup>2</sup><sup>②</sup>。平房区的人口密度和住房面积,基本反映了历史

街区的总体情况;人口密度过大的另一方面是不同产权下实际住房面积的分化显著,导致部分地区、部分院落的实际居住人口密度更高,过大的常住人口密度严重制约了历史街区的空间保护工作。

流动人口的聚集与物质环境的衰败互为因果,对历史街区传统风貌保护产生了较大的负面影响。由于基础设施缺乏、物质环境的衰败和部分居民的主动迁出,大量城市低收入流动人口在历史街区内长期租住,这些流动人口往往在街区内部或周边从事商业活动,其受教育水平与收入显著偏低,缺乏改善居住环境的能力和动力,也很难与原有居民形成改善居住条件的共识,进而造成了物质环境的进一步衰败。根据2011年—2016年西城区历史街区的人口构成统计数据,虽然近年流动人口呈现持续下降的状况,但数量仍约占实际居住人口的15%,历史街区中人口构成的流动性特征显著<sup>③</sup>。

### 2.2 传统社区邻里:历史街区的社会—空间分异与极化

从历史街区—历史地段的尺度看,历史街区中社会空间和物质空间环境的分异甚至极化的趋势明显。

居住功能为主的历史街区中居民的社会—空间分异趋势明显。居住人口密集,老年人、未成年人、外来务工人员及其家庭所占比例明显偏高;弱势群体相对集中,居民收入普遍较低;生活质量较差,生活条件和地位认同相似,因而

产生了相对封闭的社会阶层群体。很多房屋年久失修,老化破败,建筑密度大,街巷狭窄,安全隐患多,基础设施落后,公共空间匮乏,原先单门独户的住宅变成若干家庭共同居住的“大杂院”。与此同时,也有一部分历史街区中形成了四合院“有钱人搬进来,没钱人搬出去”的现象,出现规模化的人口置换,在另一个极端产生了封闭的社会阶层群体。

文化旅游和商业导向的历史街区中居民与消费群体之间出现了社会排斥现象。一部分历史街区文化资源富集,具有传统商业底蕴,传统风貌和基础设施的改善带来了显著的旅游和商业发展机遇,形成了若干知名的旅游和商业区域,进而带动了周边地区的商业发展甚至过度商业化。这种变化对物质空间和社会空间产生了剧烈影响,居民与从业、消费群体之间的矛盾日益突出,社会隔离、社会排斥的趋势已经显现。

小型商业服务业无序蔓延带来了新的社会问题。一部分历史街区商业内容简单重复,与文化特质毫无关联,外来的中低收入就业者聚集其中,激化了基础设施矛盾,加剧了房屋衰败,甚至带来新的治安、卫生、噪音等诸多问题。而在各类商业活动发展的同时,原住居民收入普遍难以得到显著提高,生活条件甚至持续恶化,社会结构的剧烈变化反过来加剧商业的无序发展、历史文化资源破坏、景观风貌无序等问题<sup>④</sup>。

### 2.3 居住空间单元:院落内部的社会—空间碎化

注释 ② 根据2015年西城区房管部门对平房区居住情况的调查数据计算。

③ 根据2015年有关部门对流动人口的统计数据计算。

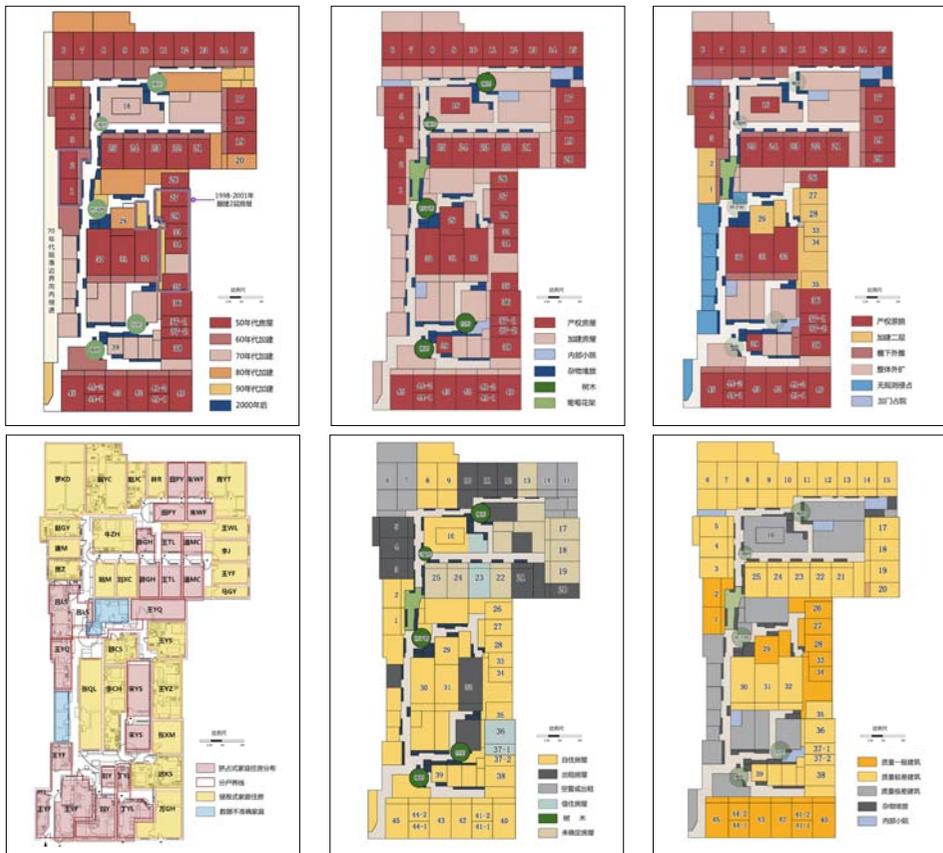


图2 2015年东城区南锣鼓巷地区某胡同院落内的社会—空间调查注：根据调查，该院落从新中国成立后，在不同时期持续发生了房屋分隔、住房分配、房屋加改建、居民置换、流动人口增加等变化，突出表现了制度、经济、社会、空间的复合作用下，居住空间单元的社会—空间碎片化过程中，形成了居民经济社会条件和居住改善意愿的巨大差异，本地居民与外来人口的社会—空间隔离，以及物质空间风貌的逐渐衰败。图片分别为院落的房屋演变分析（上左）、房屋产权分析（上中）、房屋加改建分析（上右）、住房分户分析（下左）、住房使用分析（下中）、住房质量分析（下右）。

资料来源：根据2015年东城区南锣鼓巷地区某胡同院落调查绘制，石烁。

历史街区中的四合院形式本身具有较为完整而内向的空间特性，空间布局与传统社会里的“序”具有一致性。在1950年代，居住需求增加，社会制度发生重大变革，迅速打破了完整的院落“社会—空间”秩序。原本互不相识，或者是同一工作单位的居民，被分配进同一个院落内部。经过一定阶段的社会发展，居民的居住时间、经济收入、居住舒适度和居住意愿差异巨大。这种社会差异反映在空间环境中，就是缺乏对院落空间利用和房屋修缮改善方式的共识，一部分居民进行院落环境和房屋质量改善的主观愿望强烈，但由于院落空间和房屋的共有使用，这部分居民无法采取有效措施，院落的空间环境改善

形成“木桶效应”。

同时，在政府的管理和引导过程中，院落内的公共空间一般划归于居民自行管理，出现了一种“政府管理止于院门，居民改善止于檐下”的行为特征，院落公共空间因此成为一定意义上的无主地，居民主张院落公共空间中的权利，但不承担相应的义务，造成院落公共空间的持续衰败（图1-图2）。

### 3 历史文化街区保护实践中的社会—空间矛盾辨析

#### 3.1 多样化的实践与一致性的社会—空间目标的错位

历史文化街区中社会—空间保护的基本价

值判断应该具有一致性，包括物质文化遗产的保护、民生问题的改善、基础设施的完善等。在一致性的社会—空间目标下逐步形成指导多样化实践的基本准则和评价标准，是历史文化街区可持续保护的基本前提。

然而回顾多年来的历史街区保护实践，多样化实践与一致性目标之间的错位，导致保护实践“百花齐放”，其背后是基本价值判断的模糊甚至相互矛盾。一些居住改善导向的实践，强调了空间形式的保护，却造成了剧烈的社会结构变动；一些文化旅游导向的实践，强调了功能的置入，而对传统风貌形成了冲击；一些社区营造导向的实践，强调了社会的融合，然而在复杂的空间矛盾面前举步维艰。

#### 3.2 统一性的政策与多元化的社会—空间特征的错位

一致性的社会—空间目标之下，是多元化的社会—空间特征，每一片历史街区都有不同的风貌景观，反映了不同的历史信息，代表了各异的文化内涵。因此，历史街区保护在基本的价值判断之下，必须因景生肌，随机应变，不能期望采用一个套路、一种模式，一片片地如法炮制。

但在历史街区长期的社会化管理中，往往采取自上而下单向的统一性政策，而缺乏自下而上地反映历史街区自身特征的引导策略。例如历史街区的业态管理均以北京市业态禁限目录为标准统一进行管理，各个地区可供选择的功能类别大体相同；再如历史街区中虽然房屋体量小，数量大，但疏解腾退和修缮更新也多以市区两级的统一政策为准，审批环节多，缺乏整合管理流程。这些问题虽然在局部地区能够以“一事一议”的方式推进，但在这种单一化、一刀切的统一性政策影响下，大多数历史街区的保护与发展面临重重障碍<sup>④</sup>。

#### 3.3 管理和保护机制与复合性的社会—空间矛盾的错位

注释 ④ 根据边兰春、黄鹤等在《北京市西城区历史文化名城保护实践与思考》研究报告中对北京市西城区工商局、规划委、住建委、什刹海街道办事处、大柵栏街道办事处等部门的调查，2016。

### 3.3.1 管理机制向下的社会过滤及其空间影响

管理机制和市场制度的社会过滤作用,实质上引起了历史街区中社会结构和空间环境螺旋向下的过滤,产生了社会—空间的双重影响。

住房商品化之后,历史街区中一部分居民通过购买商品房自主外迁到了城市其他地区,但由于户籍和住房交易制度等方面的约束,“住房租赁管理机制”“住房修缮维护的义务”的权责和导向不清晰,这些居民将房屋转租或者转借给外来流动人口,发生了实际上的人口置换。市场机制下有能力自主外迁居民的经济社会条件,显著高于产权制度制约下通过转租转借流入人口的条件。这种人口置换产生的叠加过滤,产生了一种螺旋向下的循环,引起了“本地低收入居民”和“外来低收入群体”杂居聚集,形成了一种“贫困聚居”现象,实际居住群体的“倒丁字型”社会结构日益明显,改善环境的能力和意愿日益降低。

### 3.3.2 人口疏解工作与空间保护利用的脱节

总量式的人口疏解政策和单一化的管理方式,对社会因素不平衡分布的考虑不足,针对极高密度院落、极差条件家庭有效改善和一般性院落、家庭普遍改善的社会化目标和方法不精准,存在部分干预失效或低效的问题。因此出现人口平均密度下降,但局部突出的人口极高密度问题没有解决,最需要改善住房条件的居民家庭并未得到充分考虑,“大杂院”现象依然难以消除;人口疏解实现了“统计意义上的人口密度降低”而非“实际住房条件的改善”<sup>⑤</sup>,容易产生人口总量虽然减少,传统风貌保护依然困难重重,留住居民生活条件依然难以改善的新困境。

同时,“人口疏解—房屋修缮—空间保护利用”是历史街区人口、居住改善、空间保护利用的完整构成,各环节相互关联。空间资源各不相同,在疏解腾退后的功能定位、空间利用方式也不尽相同,同时会对人口疏解的空间分布提出相应要求,在缺乏空间保护利用研究的情况下进行人口疏解,极易形成大量散布而

难以进行有效利用的空间资源,形成疏解后空间资源利用率低下甚至浪费的情况。

### 3.4 空间行动与参与式的社区多元治理的错位

空间行动往往是以政府主导为主,对环境、院落、设施进行一系列的物质空间改善,在这个过程中,居民往往是被动接受而非主动参与。近年来,在居民参与征询意见、规划决策等环节出现了很大改观,但居民实质性参与空间行动的情况仍然不容乐观。

环境改善与社区治理的错位,导致难以形成具有居民共识的多方合作,一方面在环境改善中投入了大量资源,却由于缺乏居民参与,而面临持续性差的困境;另一方面在社区治理中投入了大量人力和时间,但在涉及居民核心利益时缺乏强有力的空间整合能力,而只能流于表面。

在大量居住社区中,面临公共设施不足,人均居住面积狭小,卫生间、厨房等基础设施缺乏的空间问题,同时居民的居住时间、经济收入和参与意愿差异巨大,空间行动与社区治理的错位下,空间整合与社区有效治理也同样面临瓶颈。

## 4 社会—空间视角下的历史街区整体保护策略

### 4.1 空间秩序重塑与功能结构重整的结合

北京老城具有清晰的空间格局,中轴线、长安街、环城路以及若干条东西、南北方向主要道路构成了老城的基本空间骨架;河流水系、街巷胡同和公共空间形成了丰富的网络化空间;宫城、皇城、内城、外城形成了层次清晰的空间圈层结构。这种具有浓厚历史底蕴的空间结构,是历史街区的功能定位与空间策略的基础,历史街区应针对不同特征与内在关联,强化区域传统风貌,通过线路整合梳理、重要场所再现和重要历史空间节点的综合保护,强化历史空间骨架,形成历史文化线路,强化旧城整体格局。

重塑历史街区空间秩序的过程,也是明

确历史街区功能定位和保护策略的过程,在进一步挖掘其文化内涵和历史价值的基础上,明确历史街区在北京老城整体中的作用和特色定位,梳理历史街区之间的关系,将孤立散点的片状结构变成有意义的网状系统。

皇城及其周边地区拥有我国现存唯一的、规模最大、最完整的皇家宫殿建筑,也是国家形象和中央行政中心区的核心部分,应鼓励居住人口外迁,逐渐减少中南海周边地区内的普通居住人口,进一步加强对原真性历史文化遗存的整体保护,恢复完善皇城环带边界,保护宫城环带格局,重现圈层城垣的历史空间格局。

中轴线两端的什刹海、南锣鼓巷、大柵栏等历史街区,拥有清晰的地域特色或民族特色、老字号商铺,商业活动与传统居民生活形态同等重要,不能偏执一方。应注重对居住功能的充分保护和延续,引导社会结构的自我调整和转化;同时引导传统商业文化的复兴和发展,避免出现产业同质化现象;在空间上应着眼于推进整体保护规划、加强综合环境建设,将历史街区内部以特色街道和典型胡同连接形成完整空间系统。

典型的传统居住街区,如白塔寺、北锣鼓巷等历史街区,完整保留了传统的胡同街巷、四合院肌理,是皇城地区的重要背景,也是老北京市民生活的特殊载体。应在人口、房屋整治的基础上,逐渐恢复传统胡同—四合院的风貌,并从改善市政基础设施入手,改善居民生活质量,采取外迁与留住相结合、保持居住功能与适度功能转化相结合的引导政策,改善部分地区的人口密度和居住环境品质<sup>[10]</sup>(图3-图4)。

### 4.2 空间保护利用与社会结构梳理相结合

#### 4.2.1 系统性的管理和保护机制及其社会—空间效益

管理和保护机制应形成系统性的、长效的社会—空间效益。完善住房管理机制,探索住房物权利益和修缮义务的划分、房屋交易与租赁的导向、空间环境风貌监督等,研究管理机

注释 ⑤ 根据清华大学建筑学院2015年在南锣鼓巷福祥社区进行的居民调查,按照目前北京老城历史街区中的住房腾退补偿政策,居民的经济和住房条件与居民参与意愿或者外迁意愿之间存在着复杂的相关性,按照统一的补偿政策,经济和住房极困难家庭很可能无法得到改善;2014年开始的什刹海住房与环境改善计划的实施中,登记申请外迁和实际外迁居民的经济社会数据也证实了这个观点。

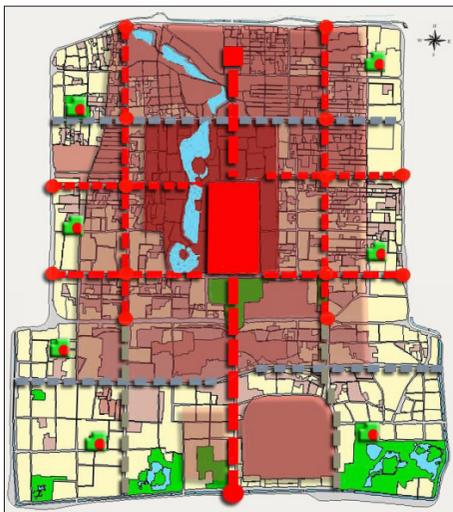


图3 北京老城整体空间结构设想与历史街区的类型划分

注:通过轴线、道路、水系和公共空间构建北京老城整体空间骨架,形成层次清晰的空间圈层结构,强化老城历史文化格局的整体设想。

资料来源:边兰春绘制。

制的社会—空间影响,可以扭转社会结构与空间环境螺旋向下的趋势;完善人口疏解与空间保护利用的关联方式,探索人口疏解与住房改善政策对弱势群体的关注,能够体现对不同类型居民群体的引导;完善系统性的业态管理机制,可以改变商业同质化和过度发展的状况,引导经济活动与传统文化景观相适应,实现经济活动对本地居民的就业带动,达到居民与就业、消费群体的和谐共处。

复杂产权是历史街区的客观现实,产权制度下的管理机制是不可避免的实际工作。尊重私产权下居民的合法权益,可以充分发挥私房主的积极性;明确直管公房和单位自管产权房下房屋管理机构与居民之间的权利义务关系,进一步加强直管公房的租赁管理,研究承租权—使用权分离的政策,整合居民自主外迁后的空间资源利用,充分考虑对低收入居民的扶助,能够实现居住空间合理利用,带动功能提升和社会住宅提供,将房屋管理机构进一步建设成具有公益性质的住房资源整合和住房条件改善机构,系统性地解决历史街区中最为复杂的居住改善问题。



图4 北京城市核心区空间结构规划图

资料来源:北京城市总体规划(2016年—2035年),北京市规划和国土资源管理委员会。

#### 4.2.2 精准化的人口疏解与空间保护利用相结合

精准化的人口疏解,需要加强对居民外迁与留住基本意愿调查与关联因素分析,如收入影响、交通因素、服务设施、邻里关系等,加强人口疏解对象的研究和疏解空间的研究,需要进一步研究“整院申请腾退”与“家庭申请腾退”两类人口疏解的适用范围和实施方式。

历史街区中保持适当密度的居住形态和多样化的居住标准是可行的,短期内不必规定过于具体的人口疏解的数量。值得重视的是需要建立公共利益导向和居民自主意愿相结合的人口疏解原则与模式,将人口疏解与居住改善、空间再利用密切结合,达到人口疏解前有对象预判,有空间计划,人口疏解后的空间利用能够发挥带动作用,对历史街区保护产生持续影响。

#### 4.3 空间行动单元与社区多元治理的结合

##### 4.3.1 灵活的空间行动单元与渐进式、分散化的保护更新方式

对社区、局部地段、院落实现小规模渐进式的保护与更新,应避免局限于一个小地区的

单独研究,而将其放在更大范围内进行整体研究。行动单元的空间尺度应当与合理的社会共识规模相协调,既可以是社区、局部地段的行动单元,也可以是院落甚至家庭为单位的行动单元。行动单元与合理的社会共识相结合,才能真正实现政府—市场—公众的多元参与。其中重点是按照保护价值高低、产权状况、现有居住状况等关键因素,进一步完善以院落为单位的保护修缮类、改造整治类、更新利用类的类型划分和保护实施基本框架。

稳妥的保护更新方式应是一种适合具体社会经济状况的,渐进的、差异化、分散化的方式,给居民提供有一定选择余地的空间改造方案,提供包括外迁、回迁、平移、租赁、自行改善、补贴安置等多种方式的社会化选择,在尊重和了解居民意愿的基础上,推动居民在社区范围内的居住流动,形成更有利于居民参与的社会空间结构(图5)。

##### 4.3.2 空间行动与社区治理共同推动形成“居民共识”

空间行动与社区治理应该避免“运动式”的保护更新,改变“一次到位”的观念,“细水长流”的空间行动计划既能解决现实问题、改善效果,又能与原有环境相协调,而且可以与社区治理工作协调进行。

空间角度的保护、整治、更新方法,制度角度的平移、租赁、外迁方法,社会角度的共识、参与、合作方法,都是共同构成“居民共识”的社会—空间方法,其立足点都是形成以院落和家庭为单位,通过社区治理和空间整合的方式,在行动单元内部形成居住改善的共识与行动,实现可持续的多方参与。

## 5 结语

社会—空间视角是一种研究历史、认识现实、面向未来的一种动态的思想方法。历史街区保护中复杂问题的解决离不开对历史传统和矛盾积淀的分析总结和客观梳理。通过社会—空间相结合的方法,可以实现一种基于时间维度对城市历史、现实与未来的认识,以及目标导向下的动态城市保护实现途径。



图5 什刹海白米斜街某院落保护更新实践

注：该院落原房屋质量风貌极差，居民申请迁出，通过对白米斜街的整体研究和院落所在片区的深入调查，以及对历史街区居民生活方式的研究，将院落更新改造为多户居民共居的居住院落，是历史街区中居住空间改善和邻里关系重建探索中的一种类型。

资料来源：建筑设计：边兰春、史奇、张弘等，摄影：周桐。

社会—空间视角下的北京老城历史街区保护，是从宏观、中观、微观3个空间层次推动的兼顾社会化政策与空间保护方案的综合性方法，也是兼顾社会理想与空间目标的愿景。

限于篇幅，本文仅从社会—空间视角，阐述北京老城历史街区的演变、动力机制、保护策略与目标的总体框架和整体理念，更加丰富和翔实的保护实践和解读仍需要更加深入的研究。

参考文献 References

[1] 侯仁之. 北京城市历史地理[M]. 北京:北京燕山出版社, 2000.  
 HOU Renzhi. The historical geography of Beijing City[M]. Beijing: Beijing Yanshan Press, 2000.  
 [2] 赵世瑜, 周尚意. 明清北京城市社会空间结构概说[J]. 史学月刊, 2001 (2): 112-119.

ZHAO Shiyu, ZHOU Shangyi. The structure of the urban social space in Ming-Qing Beijing[J]. Journal of Historical Science, 2001(2): 112-119.  
 [3] 韩光辉. 北京历史人口地理[M]. 北京:北京大学出版社, 1996.  
 HAN Guanghui. The historical population geography of Beijing[M]. Beijing: Peking University Press, 1996.  
 [4] 史明正. 走向近代化的北京城—城市建设与社会变革[M]. 北京:北京大学出版社, 1995.  
 SHI Mingzheng. Modernization of the Beijing City- city construction and social transformation[M]. Beijing: Peking University Press, 1995.  
 [5] 王亚男. 1900—1949北京的城市规划与建设研究[M]. 南京:东南大学出版社, 2008.  
 WANG Yanan. Study on urban planning and construction of Beijing 1900-1949[M]. Nanjing: Nanjing University Press, 2008.  
 [6] 边兰春. 北京旧城保护的整体性城市设计研究[D]. 北京:清华大学, 2010.  
 BIAN Lanchun, An integrated urban design approach protecting the old city of Beijing[D]. Beijing: Tsinghua University, 2010.  
 [7] 北京市规划委员会. 北京旧城25片历史文化保护区保护规划[M]. 北京:北京燕山出版社, 2002.  
 Beijing Municipal City Planning Commission. Conservation planning of 25 historic areas in Beijing Old City[M]. Beijing: Beijing Yanshan Press, 2000.  
 [8] 北京城市战略定位与产业空间规律研究. 北京城市总体规划修编(2004-2020)专题报告[R].

2004.  
 Beijing City Strategic Orientation and Industrial Space Pattern Study. Special report: revision of Beijing City master planning (2004—2020)[R]. 2004.  
 [9] 边兰春, 等. 北京旧城人口疏解与文化重建研究[R]. 北京市哲学社会科学研究课题, 2014.  
 BIAN Lanchun, et al. Study of Beijing Old City population redistribution and cultural reconstruction[R]. Beijing Philosophy and Social Science Research Subject, 2014.  
 [10] 边兰春, 等. 北京旧城土地利用与产业发展研究报告[R]. 2010.  
 BIAN Lanchun, et al. Study of Beijing Old City land use and industrial development[R]. 2010