

# 历史建筑保护利用存在的问题及对策解析 ——以杭州市萧山区为例

杨昕<sup>1</sup> 戚黎明<sup>2</sup> 陈力新<sup>3</sup> 来思远<sup>4</sup>

杭州市萧山区住房和城乡建设局 浙江省杭州市 311201

**摘要:** 为了实现历史建筑保护与利用价值的最大化, 针对历史建筑保护利用存在问题与对策展开分析。结合杭州萧山区历史建筑保护现状, 总结了工作中遇到的问题。以此为前提, 提出加强历史建筑保护利用均衡性、加强乡村历史建筑保护利用的规划与统筹、为历史建筑保护利用提供资金与政策支持三点建议。通过强有力的保护利用, 保护历史建筑价值的同时, 以期能够以此为载体实现历史文化的传承。

**关键词:** 历史建筑; 保护利用; 萧山区

Analysis of the Problems and Countermeasures in the Protection and Utilization of Historical Buildings

——Taking Xiaoshan District, Hangzhou City as an Example

Yang Xin, Qi Liming, Chen Lixin, Lai Siyuan, and 4

Housing and Urban Rural Development Bureau of Xiaoshan District, Hangzhou City, Zhejiang Province 311201

**Abstract:** In order to maximize the value of historical building protection and utilization, an analysis is conducted on the problems and countermeasures in the protection and utilization of historical buildings. Based on the current situation of historical building protection in Xiaoshan District, Hangzhou, the problems encountered in the work were summarized. Based on this premise, three suggestions are proposed to strengthen the balance of historical building protection and utilization, strengthen the planning and coordination of rural historical building protection and utilization, and provide funding and policy support for historical building protection and utilization. Through strong protection and utilization, while protecting the value of historical buildings, we aim to use this as a carrier to achieve the inheritance of historical culture.

**Keywords:** historical architecture; Protection and utilization; Xiaoshan District

乡村的生存、发展, 除了经济的支撑外, 历史文化遗产也至关重要。然而很多历史建筑保护利用仍然面临一些问题, 我们应该在该项工作中总结教训。随着人们对历史建筑价值的重视, 杭州萧山区历史建筑保护利用得到进一步发展, 构建了萧山区历史建筑保护机制。通过当地历史建筑保护利用总结经验得出, 除了要将具有历史、艺术、科学、社会与文化价值的精品建筑予以保留外, 也需要保护彰显乡村历史文脉的历史建筑。基于此, 结合杭州市萧山区历史建筑保护利用现状, 针对其中存在的主要问题, 本文做出分析, 并提出历史建筑保护利用的对策。

## 一、杭州市萧山区历史建筑保护现状

杭州市萧山区截至 2022 年底, 已公布的历史建筑共计 100 处, 其中有 93 处在乡村地区, 并以散点分布于进化、楼塔、河上、戴村、临浦、瓜沥、浦阳、义桥、所前等 9 个镇街、57 个行政村中。这些乡村历史建筑中, 主要为传统民居、家庙祠堂, 具有散点分布、范围广的特点, 并在历史建筑保护利用方面存在两极化表现。

(一) 公共建筑利用率达 100%, 但民居建筑闲置空置率较高

对萧山历史建筑的调查显示, 当地共有 34 处家庙祠堂和传统寺庙, 全部在正常使用, 超过半数的建筑兼作乡村文化礼堂、居家养老中心等, 大致上形成了“文化礼堂+养老料理服务中心”的保护利用模式, 社会效益良好。但萧山乡村历史建筑中共有 59 处传统民居建筑, 其中有 70% 的建筑面临整体或部分闲置空置的状况。

(二) 公共建筑保存良好, 但民居建筑保存一般

萧山区的公共类乡村历史建筑中, 以公产与单位产为主, 属地镇街和村委负责对其保护利用、维护修缮工作, 所以建筑保存良好。然而萧山民居类乡村历史建筑则包括很多私产, 以及一些混合产权, 这部分乡村历史建筑的维护与修缮工作, 主要是产权人自主负责, 60% 的建筑面临木构件老化等情况, 需要不断加大保护力度。

综上, 萧山乡村历史建筑中, 民居类建筑存在的闲置空置情况, 与维护修缮不及时情况, 直接影响到历史建筑的保护与活化利用, 一方面造成当地建筑资源、土地资源浪费, 另一方面也给当地历史

建筑保护带来一些问题。基于杭州萧山地区乡村历史建筑保护利用的现状, 展开分析, 总结乡村历史建筑保护利用的典型问题与解决策略。

## 二、乡村历史建筑保护利用问题

(一) 保护利用欠缺均衡性

现阶段的历史建筑主要开展的是保护工作, 活化利用则面临一些不足。建筑之所以存在, 是为了实际使用, 因此需要注重保护的同时, 使其能够发挥使用效益。杭州萧山地区乡村建筑, 整体来说面临保护利用积极性不高的现象, 乡村历史建筑的空间布局、功能布局应在确保建筑历史价值得到保护的前提下, 允许进行合理的活化, 尤其需要注重适应性, 不能在建筑保护利用中一味的遵循“修旧如旧”原则, 以免影响到当地的民生。

(二) 地区宏观规划和历史建筑保护统筹规划不到位

乡村历史建筑本身存在部分问题难以突破, 例如很多老房子的功能空间格局不合理, 或是空间可利用规模有限等。参考以往历史建筑附近地块规划、功能定位规划, 发现宏观系统性统筹不到位, 导致建筑保护利用中的一些问题无法彻底得到解决<sup>[1]</sup>。

(三) 历史建筑保护面临资金缺口

萧山地区乡村历史建筑整体数量较多, 以往采取的保护利用方法中, 主要是由政府部门投资, 对历史建筑进行修缮、补强, 但后续的保护利用环节便存在经济缺口, 导致历史建筑保护利用工作无法获得理想的效果。

对于乡村历史建筑的保护利用, 往往需要花费大量资金, 例如一套四合院传统民居, 整体修缮费用可能需要几十万甚至上百万, 其中政府补助费用只是占据小部分, 大部分费用依然需要历史建筑保护责任人自筹, 很多民居建筑的产权人正是因为不能承担自费, 导致政府补助资金也难以落实。除此之外, 基层人员对政府资金补助的认知存在偏差, 认为这一部分资金只能用于公共类历史建筑维护, 如果提供给私人使用, 将会降低公共资源分配的公平性, 此现象也会影响政府专项资金在民居类乡村历史建筑修缮中的补助作

用。

### 三、历史建筑保护利用的解决对策

#### (一) 加强历史建筑保护利用均衡性

为了保证历史建筑保护利用效果,需要加强保护与利用的均衡性。建议整合资源补足乡村历史建筑保护利用资源短板。首先,结合萧山地区历史建筑保护利用现状,建议在此工作中加强历史建筑测绘档案的应用,面向历史建筑保护责任人,可以免费为其提供建筑测绘图纸,使历史建筑的修缮设计能够有充分的工作依据,这也可以节约保护责任人的勘测工程费用支出<sup>[3]</sup>。其次,壮大历史建筑修缮人才队伍,实现工匠库建设常态化。在此方面可以与行业协会以及科研院所等单位合作,开展传统工匠推介工作。与此同时,针对农村建筑工匠的专业培训,建议增加传统建筑修缮技术类培训课程,为历史建筑修缮项目的质量提供人才保障。最后,创建面向历史建筑活化利用的信息交流平台,在历史建筑产权人、活化利用项目运营团队、设计方、施工方等供需方之间,实现信息共享,促使历史建筑保护利用的所有参与主体,能够积极参与到乡村历史建筑保护与利用中<sup>[4]</sup>。

#### (二) 加强乡村历史建筑保护利用的规划与统筹

##### 1、多个部门联合统筹加强管理

乡村历史建筑管理的相关部门,包括当地住建局、文旅局、规划分局、农业农村局等,不同的部门在乡村历史建筑保护利用中需要参考的法律法规也有差别,这很容易导致管理资源、权责方面的问题。对此,建议统筹各个部门的职能,加强乡村历史建筑保护体制、机制的统一性。

##### 2、构建三级巡查机制

针对乡村历史建筑的保护利用,建议从区、乡镇、村委着手,建立三级历史建筑安全管理网络,并且在各个镇(街)历史文化遗产日常巡查规范中,增加乡村历史建筑巡查的相关内容,凭借全科网格员、基层历保员(文保员)的安全管理职能,制定历史建筑巡查台账。与此同时,构建三级巡查机制,还需要发挥大众的监督功能,政府官网、微信公众号、热线电话等,均可作为历史建筑公众监督途径,采集大众对于乡村历史建筑违法行为的举报信息,行政执法机关加大执法力度,针对历史建筑保护与利用中发现的违法行为,必须遵循执法必严、违法必究原则予以处理。

在乡村历史建筑保护利用中,根据《杭州市历史文化名城保护条例》,一方面明确历史建筑产权人权利与义务,另一方面明确处罚与奖励措施,凭借法律、政策的权威性,鼓励大众积极参与到历史建筑保护利用的监督中。

##### 3、健全历史建筑产权制度

历史建筑保护利用面临产权保护的问题,针对此问题,产权关系实际上也是一种利益关系,那么在历史建筑保护利用中,必须加强整体利益与个人利益关系的协调性<sup>[5]</sup>。这就需要进一步完善历史建筑产权制度,以居民利益为前提,协调好历史建筑的产权问题,最大程度的保证历史建筑完整性。

#### (三) 为历史建筑保护利用提供资金与政策支持

##### 1、历史建筑的预防性维护

(1) 加强历史建筑精细化管理。乡村历史建筑保护利用,建议采用精细化管理理念,以杭州市历史建筑保护图则、杭州市历史建筑保护利用导则为基础,落实乡村历史建筑一处一策管理<sup>[6]</sup>。

另外,历史建筑保护利用中,还可以通过监管应用场景,构建“一幢一册”历史建筑档案信息库,如果发现历史建筑保护利用的违法违规现象,可以以萧山历史建筑档案为基础开展调查。其间还可以联合其他相关部门,构建协同联动平台,实现历史建筑的预防性维护。

##### (2) 加强历史建筑信息化管控。结合乡村历史建筑保护利用

现状,建议采取物联网+ BIM (Building Information Modeling, 建筑信息模型)+ GIS (Geographic Information System, 地理信息系统)的方式,加大技术资金支持,面向历史建筑构建智能化信息管理平台,推动如历史建筑智慧消防网络等建设。GIS 技术采集历史建筑的空间地理位置信息, BIM 系统则主要负责历史建筑基础信息的承载,例如建筑三维模型、具体构件信息、运维与健康监测信息、历史修缮与改造信息、利用信息等<sup>[6]</sup>。此外,还可以利用物联网,实现历史建筑实体信息的传输与更新。

在历史建筑保护利用中,应用“物联网+ BIM + GIS 信息系统”,不仅可以实现基础信息数据的管理,还能够对历史建筑利用情况进行监测,实现历史建筑常态化管理,并在信息化技术的支持下提高历史建筑管理质效。

#### 2、历史建筑保护利用采取分类方法

(1) 加强历史建筑利用的持续性。按照当地群众的生活需求,历史建筑除了传承保护外,还需要将其使用功能进行延续,这需要在满足历史价值保护的要求下,允许历史建筑的合理活化,协调保护与使用两者的矛盾。首先需要优化建筑功能与性能,在保护历史建筑的价值要素、乡土文化的基础上,合理优化房屋内部布局,优化内部各个空间的功能。其次,提高历史建筑使用率。如果历史建筑的长期空置闲置,将会影响到历史建筑保护效果,还会为历史建筑利用施加压力<sup>[7]</sup>。为此,建议结合历史建筑特点,在保护与利用的相关工作中,尽可能的提升其利用价值,在保证历史建筑历史价值的基础上,使其能够得到充分利用。

(2) 加强历史建筑利用的经济性。对位于乡村主要道路旁,具有一定商业价值的乡村历史建筑,建议加强历史建筑活化利用的统筹性,对历史建筑的活化功能、造血功能予以优化,纳入美丽乡村建设、乡村旅游发展项目,并针对乡村历史建筑保护利用进行宣传,吸引更多积极人到历史建筑保护中,壮大这一队伍。

#### 3、为历史建筑保护利用提供资金支持

2023年3月,萧山区住建局与区文旅局、区财政局共同出台《萧山区文物遗产和历史建筑专项资金管理办法》,明确历史建筑修缮补助资金的申请、审批、拨付流程,加大历史建筑修缮项目的补助力度,提高补助比例最高至80%,并增设历史建筑活化利用项目补助,让历保专项资金能惠及更多乡村历史建筑的保护。

#### 结束语:

综上所述,杭州市萧山区乡村历史建筑的保护利用工作中,仍然面临着许多问题。针对这些问题展开分析,结合当地实际情况,总结历史建筑保护利用的策略,使当地历史建筑价值得到提升,并且通过活化利用,为历史建筑赋予利用价值,有利于提高历史建筑保护效能,并且为今后其他地区历史建筑的保护利用工作积累经验,在历史建筑的载体作用下,实现当地历史文化的有效传承。

#### 参考文献:

- [1]郝杰,李依彤.文旅融合背景下杭州市历史建筑保护利用研究[J].美与时代(城市版),2021(11):5-6.
- [2]苑宏刚,王祥宇.全域旅游视域下长春市伪满时期历史建筑保护与利用研究[J].建筑与文化,2021(09):219-220.
- [3]楼舒.历史建筑保护利用的共建共治共享机制研究——以杭州为例[J].住宅科技,2021,41(06):66-70.
- [4]加强历史文化保护 积极探索历史建筑保护利用新机制[J].建筑,2021(01):24-25.
- [5]周涵睿,徐雯露.历史建筑活化利用模式建构——基于上虞历史建筑保护的调研[J].中外建筑,2020(01):29-30.
- [6]白鹏,杨野.城市化进程中沈阳历史建筑保护与活化利用策略[J].现代物业(中旬刊),2019(06):168.