

# 历史保护过程中的“绅士化”现象 及其对策探讨\*

张 松 赵 明

**摘 要:** 在历史街区保护整治的过程中, 伴随传统风貌维修和居住环境改善, 往往会出现地区的绅士化现象。以国外绅士化问题研究的相关理论为方法, 分析总结我国历史街区保护整治的模式和绅士化现象的基本特征。绅士化现象虽有利于街区物质形态的保存和历史风貌的延续, 但不利于街区社会网络结构的维系和无形文化遗产的传承。历史街区往往是城市工薪阶层甚至贫困人群的聚居区, 街区的绅士化会加剧社会分层和空间隔离, 引发各种社会矛盾, 不利于和谐社会的建设。因此必须切实推进公众参与历史街区保护, 将保护整治工程与住宅保障机制建设有机结合, 实现历史城区的全面复兴。

**关键词:** 历史街区; 保护整治; 绅士化; 社会隔离; 住宅保障体系

**Abstract:** During the process of preserving and rehabilitating historic districts, as the repair of traditional scenery and improvement of dwelling circumstances, gentrification frequently emerges in these areas. This essay will introduce related theories on gentrification in foreign countries, thus analyzing and summarizing models of preserving and rehabilitating historic districts and basic features of gentrification in China. Although gentrification helps reserve physical forms on districts and extend historical landscape, yet it is bad for maintaining social network on districts and passing down intangible heritage. Historic districts always serve for urban wage earners or even the poor; gentrification will exacerbate social stratification and spatial separation, thus leading to all kinds of social contradictions, which count against the building of a harmonious society. Therefore, the public should be involved in history protection; combine the project of preserving and rehabilitating historic districts and the building of housing security system together, thus realizing an entire revival of historic districts.

**Key words:** Historic districts, Preservation and rehabilitation, Gentrification, Social isolation, Housing security system.

中图分类号: TU984 文献标识码: A 文章编号: 1674-4144 (2010) 09-4 (7)

**作者简介:** 张松 同济大学建筑与城市规划学院教授 博士生导师  
赵明 中国城市规划设计研究院城市规划师 工学硕士

近年来, 历史街区的保护整治以及它对城市文化发展、城市特色维护、城市竞争力提升的重要作用得到了普遍认同。北京、上海等大城市先后完成了历史街区保护规划的编制工作, 出台了相关保

---

\* 教育部博士点基金资助项目 (20070247065)

护条例<sup>①</sup>。一些城市的历史街区保护工作已经从抢救式保护阶段开始进入到全面复兴的探索阶段。上海新天地,北京南池子、什刹海等改造整治项目可作为历史街区复兴项目试点看待。然而,历史街区保护在改善街区环境面貌,提高居住质量的同时,往往会伴随出现街区及周边地段房价的大幅攀升、中产阶级等新居民到来和原住民大量迁出等“绅士化”(gentrification)<sup>②</sup>现象。在历史街区的保护整治过程中,如何有效控制绅士化现象蔓延,保留部分原住民,已成为关系到社区发展和社会和谐的重要课题。

## 1 国外绅士化理论研究概述

有关绅士化现象的理论研究,曾是西方城市社会学界的热点课题。1963年,英国学者胡斯·格拉斯(Ruth Glasse)首次使用gentrification一词,揭示了绅士化“双重存在过程,一方面,一些位于城市中心历史街区的社会结构的变化——原有的较贫穷的居民为中产阶级取代;另一方面,大量中产阶级的投资改善了街区的基础设施,修复了历史建筑、美化了居住环境,使街区得以复兴。”<sup>③</sup>

1977年,美国学者帕提松(Pattison)描述了城市中心区绅士化现象的演变过程。起初,绅士化是由一小部分敢于承担经济风险的投资者(入侵者)引发的,他们一般都比较年轻、单身或是丁克家庭,从事艺术或创意工作。这些人以低价在破败的历史中心区买进住宅进行维修,他们的投资行为得到同一社会阶层的其他家庭的认可与追随。接下来,历史街区逐步被更多的投资者看中,城市政府也开始投资改善街区的公共设施,这些行为通常会导致房价大幅上涨。如此这般,历史街区成为了房产投机者的首选目标,历史街区原住民,或因承受不起高涨的房价,或是不习惯新的生活氛围离开了该地区。相同社会阶层和职业的居民逐步增多,地区税收的增加使公共服务设施得到进一步的改善,历史街区的社会结构重构过程基本完成。

在社会学和城市规划学界,已有多种理论来解释绅士化现象。内尔·史密斯(Neil Smith)从经济学的角度来解释该现象,认为造成内城绅士化的原因是住房和土地市场的变化。随着郊区土地价值逐步升高,在郊区投资住宅建设的利润不断减少。投资者因此转向内城,因为这里区位好、地价和房价较低,有较大的开发潜力。

在经济全球化的影响下,经济模式的重组产生了新的城市生活模式、消费模式和审美意识。生产与消费模式的变化产生了一个新的精英阶层——自由中产阶级,他们的独特文化需求、价值品味和生活方式直接促进了绅士化的发展。作为一种新的文化价值取向,这些人士特别偏爱街区的历史文脉和环境氛围。

萨森·萨奇亚(Sassen Sakia)基于后工业时代和经济全球化这一事实,指出在经济全球化的推动下,“城市重新成为提供现代服务业的地区,城市再次成为优势主导产业的聚集地。围绕着这些新兴产业,一种新的城市性状态(urbanism)逐渐产生并成为全球经济的主导。”<sup>④</sup>这种新的城市性

① 北京市于2002年完成了北京旧城25片历史文化保护区保护规划;2005年3月25日,北京市人大通过《北京历史文化名城保护条例》。2002年7月5日,上海市人大通过《上海市历史文化风貌区和优秀历史建筑保护条例》;上海市政府于2005年完成了市区12片历史文化风貌区保护规划的编制和审批工作,浦东新区和郊区的32片历史文化风貌区的保护规划正在审批中。

② 国内对gentrification一词有“贵族化”、“绅士化”、“精粹化”等多种不同的翻译方法,含义基本相同,本文采用“绅士化”的译法。

③ Bidou-Zachariasen Catherine (dir.) Retours en ville : des processus de "gentrification" urbaine aux politiques de "revitalisation" des centres, Paris : Descartes, 2003.

④ Sassen Sakia, 《Postface de 〈 Ville et emploi 〉》 E. Perrin et N. Rousier (dir.), 2000 .

状态，吸引了大量的中产阶级回到内城工作和生活。

## 2 国内的绅士化现象分析

与西方国家的情况类似，近年来我国历史街区的保护过程中也出现了明显的绅士化现象。根据国内历史街区不同的保护动力和演变过程，可以将绅士化现象粗略划分为“旅游休闲产业带动型”和“高端传统住区产品开发型”两种模式。

### 2.1 旅游休闲产业带动型

这种模式充分利用街区历史环境所蕴含的文化价值和场所感，通过导入都市时尚功能，重塑街区的空间形象。随着后工业时代的来临，人们的生活消费也都日趋个性化。历史街区积淀的历史文化底蕴，在符号消费的年代更显时尚和本土。上海新天地与北京什刹海是这种模式的代表。正如法国城市规划专家弗朗斯瓦·舒尔（Fran·oise Choay）所指出“围绕复兴后的历史街区，一种国际消费市场已经形成。历史街区不再属于它的居民，而是属于更多的外来人口和游客”<sup>⑤</sup>。所以，这种保护方式是以文化遗产为背景，以新的商业、文化功能开发为核心的。

在新天地的保护过程中，历史建筑得到了修缮和重建，重现了1930年代“上海滩”风情。新天地看似怀旧和谐的建筑风貌背后是街区功能与结构的彻底改变，居住转变为商业，物业所有者或使用者也完全发生了变化，占地3平方公里的新天地范围内，大约2380户普通居民全部被搬迁离去。

由于新天地重塑了地区的历史环境，提升了地区的形象，使得周边地区的开发价值显著提升。新天地仿佛一颗磁石，在它周边吸引和聚集了一大批富裕的高收入阶层居住。从社会构成变化的角度看，新天地的改造除直接导致居民动迁外，还间接地带动了太平桥地区52ha改造项目的全面绅士化。

### 2.2 高端传统住区产品开发型

中国传统住区环境的特色和稀缺性，历史街区的文化底蕴与区位优势，都对富裕阶层有着强大的吸引力。当历史建筑得到修复后，它们本身所具有的历史和艺术价值，也通过房地产市场以货币的形式表现出来。历史资源的稀缺性，又促使它们的销售价格成倍增长。

北京南池子的保护就是最为典型的案例。作为北京市历史文化保护区保护与修缮工作的试点，南池子项目于2000年底开工的。南池子原有居民1076户，项目完成后只有300户居民实现了回迁，另外的776户原住民在街区保护的过程中被搬迁走。由于回迁所要支付的费用远高于异地安置的费用，所以能回迁者主要是那些有支付能力的居民。据媒体报道，南池子地区四合院的房价当年即达2万元/m<sup>2</sup>以上。“有钱人请进来、没钱人搬出去”，成为南池子保护试点过程中的操作规则。

### 2.3 国内绅士化现象的特征

#### 2.3.1 政策性导向引发绅士化的初现

造成我国城市历史街区保护内在动力缺乏的原因是多方面的。首先，历史街区中建筑物权属不清，解放以后产权制度、住房政策的多次变化，导致权益关系模糊，住宅超负荷使用、建筑衰败严重，同时也阻碍了私人维修、买卖历史建筑的行为。其次，由于在很长一段时期内缺乏完善的保护机制，面对快速城市化进程，历史街区的命运处于拆除境遇之中，使得多数投资者不敢贸然投资历史建筑。第三，我国衰败的历史街区内人口密度高，基础设施欠账大，进行保护更新的一次性投入高，短期内全面、彻底解决所有历史遗留问题的可能性不大。

<sup>⑤</sup> Choay Fran·oise, L' all é gorie du patrimoine, SEUIL Paris, 1999(1992).

在上述背景下,一旦城市政府出台历史街区保护的相关政策之后,绅士化现象就会很快蔓延开来。例如,2004年北京市人民政府颁布了《关于鼓励单位和个人购买北京旧城历史文化保护区四合院等房屋的试行规定》,单位和个人购买四合院可以享受一定的税收优惠。在这一政策背景下,私人投资开始介入历史街区的保护项目,街区的绅士化进程明显加快。在具体的实施推进过程中,国内比较“成功”的历史街区保护项目,如新天地和南池子,第一步就是政府制定出街区保护整治的政策,以政府的力量完成居民动迁和吸引外来投资。

国外绅士化的起步往往由私人投资行为引发,当达到一定程度时,才引起政府的关注,并制定相应的政策,最终导致公共政策和私人投资相结合,共同造成了社会结构的变化。比较而言,国内历史街区绅士化现象,从一开始就带有明显的政策导向性,历史街区保护的原始动力并不来自街区内部的居民,也不是私人投资者,而是来自城市或区级地方政府,具有明显的“自上而下”的政策导向性。

### 2.3.2 经济全球化推动绅士化进程

我国历史街区的保护与经济全球化、大城市的国际化处于同一时段。实际上,经济全球化对历史街区的保护起到了很大的推动作用,因而街区保护中的绅士化现象也受到经济全球化的影响。全球化对大城市的重要影响在于:大城市从制造业中心转变为信息中心与消费中心。城市功能的转变,需要与之相适应的城市空间。现代城市需要富有特色的、高品位的消费生活环境,于是城市的历史街区,由于其历史特性与场所感而获得了发展的机遇,成为优先得到复兴的地区。

在经济全球化的进程中,国际资本大量流入北京、上海等大城市,富有特色的历史建筑、历史街区成为投资者的首选。在上海,经过修缮的花园住宅主要出售给外商或海外华侨,也有很多国外机构租赁它们作为在华的办公地点。“北京四合院的买主以海外华人为主,他们不仅喜欢四合院的建筑特色,更看好四合院的升值空间”<sup>⑥</sup>。国际资本的介入并不局限于购买、使用历史建筑,一些国际游资更是看到了历史街区复兴背后潜在的经济利益。因此,今后国际资本的流入会进一步加快历史街区的绅士化进程。

## 3 绅士化问题的社会影响

### 3.1 加剧空间隔离、影响社会稳定

由于多种原因我国的历史街区大多衰败严重,建筑密度大,街巷狭窄,基础设施落后,房屋质量差、设施老朽破败。在衰败的物质环境背后是街区居民老龄化、社会构成边缘化等现实问题。历史街区中的老年人、下岗工人、外来务工者所占比例明显偏高;弱势群体相对集中,居民收入普遍低下;人户分离现象突出。实际上,衰败的历史街区事实上已成为了城市贫困人群、外来打工者等弱势群体的聚居地,这使得历史街区在客观上具有了重要的社会功能。正是历史街区中租金低廉的老建筑提供了弱势群体在城市中心区居住生活的可能性。

北京旧城内大栅栏历史文化保护区,是北京城内最能体现京味文化的地段。《北京城区角落调查》一书对大栅栏的描述是该地区“已经成了典型的贫民窟”。该调查显示大栅栏地区60岁以上人口占17%;困难群体占常住人口的30%,他们以每月300~500元的租金居住在老房子里<sup>⑦</sup>。该调查把城

<sup>⑥</sup> 参见 www.1619.com.cn, 2004年12月6日:“四合院交易双方很难达成一致”,2004年11月12日:“四合院价格逾千万,六成购置者是外籍和外地人”。

<sup>⑦</sup> 本段引用数据整理自《北京城区角落调查》(朱德明主编,北京:社会科学文献出版社,2005)p.158~159。

市角落分成了七种类型，其中之一就是“文物保护型”。这份调查报告从一个侧面证明了像北京大栅栏地区一样，很多相对衰败的历史街区都是贫困人口聚居、社会问题严重的地区。

而现阶段普遍盛行的“见物不见人”的保护方式，虽然对历史风貌保存有着一定的积极作用，但从城市社会意义方面看，绅士化会加剧贫富分化和社会隔离，不利于社会稳定。目前社会隔离现象在我国的大城市中已普遍存在，并处于加速时期。就旧城地区而言，最为普遍的隔离模式是“马赛克状的镶嵌式隔离（Mosaic Segregation），新旧地区、贫困与繁荣地区镶嵌状交错并置，并相互隔离”<sup>⑧</sup>。而正是有类似大栅栏这样的历史街区存在才使得老城的人口构成相对多元化。

可见，历史街区的保护与城市发展密切相关，物质空间的接近并不能保证社会意义上的接近，但贫困居民的迁出、富余阶层的迁入——这种空间距离的扩大必然会促使城市社会隔离（Segregation）现象的加剧。

### 3.2 对无形文化遗产的传承不利

从保护历史风貌形态、改善街区环境条件等方面分析，绅士化都有积极作用的。我国的历史街区由于多种原因长期破败，改造成本非常高。在这种情况下，只依靠政府单方面的投入，很难完成街区的保护，绅士化可以吸引大量的私人投资，实现街区的保护。适度绅士化对于提升街区的文化品位，创造城市特色有一定的积极作用。

历史街区的保护复兴，应该实现物质环境的保存、社会网络的维系和无形文化遗产的传承等综合性目标。其中社会网络的维系需尽量使居民在原地居住，从而保护丰富多样的社区生活。对于历史城市而言，任何死的东西都是没有意义的，只有街区的生活才是具有持久魅力、具有可持续性的文化要素。

街区原住民通常还是城市无形文化遗产的创造者和传承人。绅士化的本质就是街区的邻里置换和社会网络的重构，历史街区一旦失去长期生活在其中的居民，也就失去了真实的“生活世界”，其生活方式和传统习俗也必将彻底消失，地方工艺、民俗活动、方言等无形文化遗产的传承也就无从谈起。

## 4 街区绅士化问题的对策措施

### 4.1 公共政策引导历史街区的保护整治

历史街区的保护不单单是维护传统风貌、涉及城市形象的问题，而是社会经济结构调整的系列行为，也是一项居住环境综合治理的过程。在历史街区的保护更新实践中，地方政府和相关公共部门应成为保护工程的实施主体。尤其当开发商不愿介入，居民又无力承担保护、维修费用时，政府应通过与公众、民间组织、专业人士的多方合作，实施历史街区保护整治工程，实现改善居住环境条件，维护社会稳定的目的。

在市场经济条件下，资本的大量投入直接带来了街区环境的改善，同时也引发产生了绅士化现象。要将绅士化状态控制在一定的范围内，就需要有效地解决“市场失灵”的问题。要求政府不断完善、落实各种配套的公共政策。对由历史街区保护而引起的社会公平问题予以足够的重视，通过引入税收政策等调节措施加以引导和控制。适当保留为原住民服务的、尚有一定特色的小型商业服务设施，

<sup>⑧</sup> 黄怡. 大都市核心区的社会空间隔离——以上海市静安区南京西路街道为例 [J]. 城市规划学刊, 2006 (3).

尽可能为低收入者在老城区创造更多的就业机会等等，以确保历史街区的空间使用的多样性和城市文脉的延承性。

#### 4.2 发展民间社团组织、推动居民参与保护

按照现行的历史街区保护更新方式，街区的原住居民在保护过程中往往被全部动迁出去，他们原来习惯的工作与生活方式被彻底打破，这在一定程度上加大了保护工作的难度。居民是历史街区的主人，一方面，历史街区的复兴应与居民的实际利益建立直接联系，这样才能真正的调动广大居民的参与保护积极性与主动性，使广大居民成为保护的最直接参与者与受益者。另一方面，要有效抑制绅士化现象的蔓延，维护原住居民的切身利益，就必须落实公众参与的途径与方式，在街区保护整治过程中，起到与开发商相互制衡的作用。

随着《物权法》的施行，民间社团组织也将得到进一步的发展，这将会改变目前公众参与的自发和松散状态，促使广大普通市民为维护自身的权益，逐步成为保护城市文化遗产、构建和谐社会的—股重要力量。

为了保证公众参与的效率与实效，应该大力发展以社区为单位的民间社团组织。民间社团是政府与居民之间沟通的桥梁，他们的工作有助于解决各方的矛盾和冲突，提高公共部门的效率。经过专业技术培训的社团组织，还能为历史建筑的修缮、保护提供相应的技术服务。

#### 4.3 历史街区修缮与住宅保障体系结合

在市场经济背景下，历史街区保护与弱势群体之间存在一定的矛盾。其实，改善弱势群体生活条件与保护文化遗产—样都是政府的职责，不能以牺牲弱势群体的利益来换取历史街区的风貌保存。毋庸置疑，政府在解决中低收入及贫困人群住房问题上起着决定性作用。鉴于前文谈到的历史街区衰败状况和城市社会隔离现象的日趋严重，建议将历史街区复兴与住宅保障体系的建设结合起来，协同推进。

在这方面，法国的成功经验可供借鉴。法国建立有完善的遗产保护体系和住宅保障制度。在法国，推动历史建筑修缮、居住街区复兴的主要政策为“改善居住计划”（OPAH）<sup>⑨</sup>。作为—项改善贫困居民生活条件、维持社会平衡的社会工程，“改善居住计划”有两个基本目标：—是改善街区的居住环境，使衰败的历史街区重获生命力，融入房地产市场；二是在街区物质环境振兴的同时，保证贫困人口能够继续居住生活老城区，避免历史街区社会结构的剧变。

法国1990年通过的《博松法》（la loi Besson）规定各城市都必须编制“城市住宅体系规划”（PLH）。该项规划是根据城市人口社会发展计划，预计社会住宅的需求量，并对社会住宅的空间分布做出规划安排。历史街区复兴的住宅政策，被纳入到“地方住宅发展规划”中。从1990年开始，以“城市住宅体系规划”的制定为标志，在解决历史街区绅士化问题上，法国的遗产保护系统与社会住宅保障机制就建立起有机的联系。“城市住宅体系规划”从整个城市的角度确定各个街区需要的社会住宅数量，“改善居住计划”作为—项实行政策，在推动街区保护的同时，需完成“城市住宅体系规划”

---

<sup>⑨</sup> “改善居住计划”（OPAH：opérations programmées d'amélioration de l'habitat）设立于1977年，是由法国装备部、地方政府和“国家住宅改善机构”（ANAH）共同设立的，推进历史街区复兴的—项重要政策。在1977年~1997年的20年间，法国共实施了3000多个改善居住计划，涉及到60万套住宅。由于该政策取得了良好的效果，1991年列入《法国建设与居住法典》（Code de construction et d'habitat），成为—项基本的住宅政策。

所确立的具体目标。

通过公共部门给房产所有者提供一定比例的财政资助，以此来刺激对旧建筑的修缮工作。政府提供财政资助的比例是根据住宅修缮后的用途和价格确定的，如果私人房产所有者同意在住宅修缮后的9年时间内按廉租房的价格标准出租部分房屋，政府最高可承担房屋修缮工程费的85%。通过这种政策来保证修缮后的历史建筑能够继续维持低廉租金，从而保证贫困居民能够继续生活在历史城区，保证历史街区的社会结构完整和网络延续。

法国的经验表明，为了能够在历史街区复兴的过程中保留部分原住民，需建设完整的住宅保障体系，并把历史街区的保护更新作为城市住宅政策的重要组成部分综合考虑。我国衰败的历史街区中较大比重的房屋产权为公有和单位所有，政府可以出资保护、修缮这些历史建筑并作为廉租房或经济适用房，纳入社会住房保障系统之中，从而维持历史街区社会结构的相对稳定，有效控制绅士化现象的无序扩展。

## 5 结语

住宅不是一般商品，它建筑在不能完全再生产的土地之上。“一切推倒重来”的旧城更新改造，已对城市文化和地方特色带来巨大灾害，在这种改造方式逐步遭到批判的时候，人们需要警惕那种以风貌保护的名义，对历史街区的居民进行大规模动迁的“保护”行为。以“动迁居民、维持风貌”模式进行的历史街区保护，其整治过程中必然出现绅士化现象，在直接扩大空间隔离的同时，也间接加剧了贫富分化和社会隔离。

历史街区保护必须从构建和谐社会的角度，对绅士化现象进行引导与限制。把改善原住居民的生活条件作为保护的基本前提，针对不同历史街区的衰败原因以及居民社会构成状况，探索多样化的复兴政策和保护方式。历史街区的居住条件改善、基础设施改造等工程，应作为城市政府的工作职责，积极稳步推进，不可以短期行为简单行事。

政府部门应积极探索将历史建筑修缮改造纳入住房保障体系的可能途径和规划对策，通过政府投入基础设施改造，引导居民参与住宅改善工程等措施，使历史风貌保护延续与和谐社区营造有机结合，真正实现历史街区的全面复兴和历史文化名城的可持续发展。

（责任编辑：王凌宇）

---

### 参考文献：

- [1] 张松. 历史城市保护学导论——文化遗产和历史环境保护的一种整体性方法 [M]. 上海：上海科学技术出版社，2001.
- [2] 张松，顾承兵. 历史环境保护运动中的主体意识分析 [J]. 规划师，2006[10].
- [3] 黄怡. 大都市核心区的社会空间隔离——以上海市静安区南京西路街道为例 [J]. 城市规划学刊，2006[3].
- [4] 郭湘闽. 房屋产权私有化是拯救旧城的灵丹妙药吗？ [J]. 城市规划，2007[1].
- [5] 郑利军，杨昌鸣. 历史街区动态保护中的公众参与 [J]. 城市规划，2005[7].
- [6] 施梁，郭焯烽，刘捷. 谈历史文化名城传统住区发展的贵族化 [J]. 规划师，2006[10].
- [7] 朱德明主编. 北京城区角落调查 [M]. 北京：社会科学文献出版社，2005.