

山阴路风貌街违章建筑越来越多 历史住宅建筑保护路在何方？

山阴路，这条现今仅长651米的道路，自开辟之日起便被定位为住宅区，一批别具一格的洋房、里弄在此兴建——大陆新村、千爱里、留青小筑等成为了其中的代表，一些名人在此居住，这些住宅相继有了“优秀历史建筑”的大理石牌，在2005年“闹中取静”的山阴路因其丰富的文化底蕴而被打造成一条历史风貌道路加以保护。

随即，屋外脚手架架起，道路开始整修，在居民们眼中本是件值得高兴的事。然而，7年之后，山阴路的建筑之外，拉毛水泥外墙无法掩盖违章搭建的蔓延，也有人提出了，历史住宅建筑保护路在何方？

本报见习记者 梁峰



不少居民把屋顶改造为厨卫设施。

本报见习记者 张瑞麒 摄

部分保护建筑上的违章搭建 越来越多

四川北路、甜爱路相交的岔路口，向东没多远，道路突然间狭窄起来，恍惚间已进入了山阴路。除了小学、幼儿园的上下学时间外，数百米的道路车辆很少，也没有任何公交车线路途经。自行车铃声、饮食店蒸锅里冒出的蒸汽，打个照面一声“依好”，仿佛一场从繁华到静谧的穿越。现在的山阴路作为一条历史风貌保护道路，仍保留着筑路初期的宽度——最宽处18.3米、最窄处12.5米。道路两边的梧桐树连绵不断，两侧的人行道被统一铺上了的舒洛克砖。

街道两边则是风格迥异的住宅建筑，传统的石库门弄堂恒丰里、新式里弄大陆新村以及花园洋房千爱里自成一派。而真正使这些建筑让人留下深刻印象的恐怕要属当年居住于此的名人们了。斯人已去，如今依旧能找到鲁迅、瞿秋白的故居，当年的屋子仍得到了保留。山阴路的历史文化底蕴吸引了像黄凤青老先生这样的人。10多年前自房管局退休下来后，凭着对此处建筑、文化的兴趣，或者说是“老本行”，他与老伴两人购买下了山阴路112弄留青小筑内一套位于二层的房间安享晚年，并着手研究此处的建筑。

“这里，留青小筑”建造于1933年，共有三层楼高，二楼通常是最好的一个楼层，光是层高就有3.3米。”多年过去，黄老先生对于山阴路的历史、建筑已如数家珍，尽管近年来房屋、里弄环境经历过数次修缮，但令他有些遗憾的是，山阴路部分保护建筑上的违章搭建也越来越多。

四川北路街道山二居委员会主任戴建臣说：“尤其是这几年，一些人争相开始‘借天借地’，‘借天’就是一些住在顶楼的人往上搭，‘借地’就是一楼的人‘挖地三尺’。”

沿街的大陆新村清水砖墙，灰色的水泥突兀地向上延伸出来。屋顶的晒台之上，凸起了几间大小不一的立方体，一扇白色塑钢的窗框配上磨砂玻璃虚掩着。弄堂内的多排房屋无不例外，平坦的晒台上，这些小屋参差不齐、形态各异，既不搭调也不美观。“这都是自己搭的。”居民对此并不避讳，“我这个门牌号的三层楼分给了三户人家，我就住在三楼，于是就在上面搭一小间用作冲凉房。”

蒋女士自婚后随丈夫搬入山阴路2弄

(千爱里)内已有40多年的时间，其间眼睁睁地看着前面一排的联体别墅由三层变为了四层，住在底楼的人则先后借着屋后院子的矮墙进行扩建，简易些的用彩钢板和塑料搭建。屋檐之下的排水管错综复杂，随心所欲地攀附在墙壁上。蒋女士承认，前几年，家住三楼的她也搭出了一间阁楼。

厨卫设施拥挤 成违建的原因

查阅2003年起实施的《上海市历史文化风貌区和优秀历史建筑保护条例》，其中第十六条第二项提到：在历史文化风貌区核心保护范围内进行建设活动。除确需建造的建筑附属设施外，不得进行新建、扩建活动。此外，第二十三条规定在优秀历史建筑的保护范围内不得新建建筑，第二十九条写明，优秀历史建筑的所有人和使用人不得从事损坏建筑主体结构或者其他危害建筑安全的活动。

居民的解释很简单，“都这么搭了，我也就跟着搭了，反正搭在自己的地方，又不影响楼下。”

蒋女士有些无奈地表示，在这些违章搭建中，有一部分成为了卧室、储藏室，大多被市民开辟成了厨房和卫生设施，某种意义上是不得已而为之。

千爱里36号，整个二层除走廊外的全部地方统统归于蒋先生一家，于是经过重新规划和装修，不再与邻居们共用一间厨房，而是重新铺设管道、分割房间格局，将厨房与卫生间都搬到了楼上。

还有的人会选择私自搭建一间，简单又无需大动干戈，还不会影响公用部位。随之出现不断效仿，一些历史保护建筑逐步面目全非。在千爱里内，几乎难以再见当年的屋顶和瓦片了。

“外面涂抹涂料，翻修屋顶，虽然环境优美了，但是否真起到了保护呢？”眼看着违章搭建的增多，一部分居民开始质疑。戴建臣说：“居委会对于居民私自搭建并没有视而不见，但居委会没有执法权，只能宣传、劝阻。”他向记者透露了一个数字——102元，这是修缮时平均到每一平方米的费用。

管理山阴路大部分房屋的四川北路物业的相关人士坦言，本是服务性的企业，面对违章建筑无能为力。自此，山阴路上历史建筑的保护似乎陷入了“死循环”。

》最新进展

山阴路保护建筑将里外兼修 费用600元/平方米

虹口区房管局住房保障科方林青坦言，历史建筑的保护修缮区别于一般老建筑的修缮，前期的测量、规划、方案、招标和施工都需要经过一道道审批，每一步都有严格的规定，室内修缮须走同样的流程。对于山阴路目前的情况，此前的确更注重外表的维护，忽视了对居民居住环境的改善，因而很多人不以为然，感觉与自己无关，私搭现象也就乘虚而入。

方林青向记者透露，目前山阴路上的千爱里、大陆新村以及文华别墅及一系列虹口区范围内的市优秀历史建筑已经进入了大修的计划中，面积达20万平方米，目前尚在测量阶段，或将于明年两年开工。据悉，此次修缮的资金大为提高，每平方米费用增加到了600元，几乎是过去的6倍，并将在修缮建筑外表的同时，进入到室内和居民家中。“在保护历史建筑的同时，也尽量保证居住人的利益。”

》专家观点

历史住宅建筑保护难题该如何破解？

“山阴路的问题在全国很多地方普遍存在。”古建筑保护专家阮仪三如是说。

将保护聚焦在历史建筑的外表，在阮仪三看来正是由于修缮资金缺乏，只够小修小补。

一些居民盼望的内部修缮的声音并非第一次传入耳中，自2004年起任上海市规划委员会历史文化风貌区与优秀历史建筑保护专家委员会主任的郑时龄坦言，对于山阴路优秀历史建筑的保护，他并不赞成盲目地为居民们增添在室内厨房卫生设施，改变房屋原本的格局和结构。

早在上世纪90年代，上海市就曾经率先在蓬莱路252弄、303弄内尝试过这种修缮方式，而后步高里也使用了同样的手段进行过修缮。尽管在外人看来很不错，为居民们都安装了独立的卫生间和厨房，但郑时龄和阮仪三并不满意。“将这些建筑的内部构造破坏得面目全非”，“不是一个办法，房子的质量势必降低。”

目前，许多优秀历史建筑，尤其是那些居民住宅，面临着房屋基础条件薄弱的

但要彻底保护诸如山阴路的优秀历史建筑依旧任重道远，室内修缮难度相当大。就比如增设厨卫设施，在方林青看来，一方面并非所有建筑有条件增设，“历史建筑毕竟年代久远，室内空间、结构固定，只有在条件允许的情况下，可以适当在屋里开辟出一块。”其次，邻里间协调不易，“要在楼上放个马桶，水管怎么布置，势必要从上往下走，楼下邻居是否愿意？”

与此同时，对于那些已经搭建的违章建筑的处理，按分工则由拆违办负责，修缮部门无权干涉，理论上只能“不碰”并修缮属于历史建筑本身的部位，因此想要将其恢复到原来的风貌，需要部门间联手。

也许不久之后，山阴路又将有成片的脚手架搭起。里外兼修“是否真能抵挡违章建筑的出现？能否真正保护好这些优秀历史建筑？还原山阴路一个‘旧貌’，仍旧需要时间来证明。”

之前的调查显示，这些屋内平均每户只有20平方米的居住面积。因此再怎么努力改善、变动，面积、空间依旧是这些，还是得不到本质的改善。“随之是违章建筑的出现。”很多居民早已不是当年的屋主，甚至变换了三四次，对原本的建筑没有任何感情与了解。

一套房屋动辄五六户居民，甚至72家房客”拥挤不堪。疏解居民成为了保护这些建筑，同时改善住户环境的唯一出路。“房子里只住两户人，那势必能够有所变化。”郑教授表示。疏解两字说起来容易，一旦做起来，问题便相继出现。首先便是资金问题，尽管这次修缮的费用提高到了600元/平方米，但在郑教授看来依然杯水车薪。

阮仪三教授认为，就目前，这些问题都缺乏相应的政策予以支持，无论是建筑的本身保护，还是市民的居住状况，都只是拖着，始终没有多大改善。

诸如山阴路上的这些优秀历史建筑，目前如何真正保护仍是值得探索的一个问题。