

何镜堂：解放中路改造模式可推广



何镜堂 2015 年 7 月 6 日 0 Comments

[我的文章](#)

来源: 广州日报 2012 年 3 月 2 日 文/实习生李天研 记者莫冠婷

达到居民生活改善 老城重现活力 政府收回成本的“三赢”效果

荣获岭南特色建筑设计金奖的解放中路改造项目达到多方共赢的结果，这与其背后的旧城改造模式息息相关。

记者专访华南理工大学建筑学院院士何镜堂、华工建筑创作中心副主任张振辉，并采访当年主力执行解放中路改造的越秀区国土房管局，寻找解放中路模式对广州旧城改造的启示意义。

对于荣获岭南特色建筑设计金奖的解放中路改造项目，越秀区国土房管局向本报记者介绍，解放中路项目以“政府主导，居民参与”的方式进行改造。

政府主导投资。解放中路项目采取政府主导、投资的改造模式，没有开发商介入。费用由市政府、区政府和私房业主共同承担。

时任市国土房管局物业处处长文靖和越秀区国土房管局局长黄有华，曾对政府主导和引入开发商两种模式进行比较：开发商介入旧城改造，给予拆迁户的安置费、建设成本等加起来，总开发成本每平方米超过 5000 元。政府主导改造，提供临时安置房，省下了拆迁安置费，重建成本在每平方米 2000 元左右。

居民出钱参与重建。在解放中路项目的出资方中，居民不可或缺。根据《解放中路破损房改造安置补偿实施细则》，私房业主可选择回原地住复建房，或产权货币补偿。媒体曾报道，选择原地安置的业主，按照原产权面积缴纳每平方米 300~500 元的复建费，如果回迁面积超过原产权面积，超出部分按每平方米 5000~5500 元的标准购买。

据本报此前报道，政府在解放中路旧城改造首次引入民主机制，召开业主大会，超过 70% 的业主同意，政府与业主共同协商实施改造危破房重建计划。

政府、居民、城市多方共赢。2008 年，解放中路复建项目进入收尾阶段。为弥补政府投资，新增安置房 32 套，在首层建设铺面 17 间，共 1000 平方米。当时越秀区国土房管局负责人向媒体透露：“政府改造的费用已通过这些铺面的租售全部收回。”

上星期，项目设计主创——中国工程院院士何镜堂和华工建筑创作中心副主任张振辉分别接受记者采访时，均证实“解放中路项目达到经济基本平衡，还略有盈余”。张振辉说：“这是可持续的社区有机更新模式，国内知名的建筑大师评审时都认为值得推广。”

■数字

超八成业主回迁

华南理工大学主创团队提供的统计数据显示，解放中路地块原有私房 120 户，政府称其中 97 户回迁到复建房。

本报曾报道，私房业主回迁安置的面积不少于原居住面积，改造前居民人均居住面积不足 10 平方米，改造后超过 20 平方米。

两年前搬回复建房的陈女士告诉记者，她家原先在改造地块拥有一套 90 平方米的房间，回迁后分到两套 50 平方米的新房子。

政府统计数据显示，该地块有 120 户直管房住户，其中 99 户选择由政府永迁安置。永迁租户承租面积从原来每户平均 29.32 平方米增至每户平均 43.62 平方米，居住面积增 48.77%。

■对话何镜堂

要挣钱 这项目做不出来

经济环境 社会效益 三者平衡

广州日报：解放中路旧城改造之所以取得成功，与其模式有何关系？

何镜堂：跟此前的模式不同，解放中路改造没有开发商介入，政府主导居民参与，政府不求盈利。这个项目，如果要挣钱是做不出来的。旧城改造项目是否成功，要看它的经济效益、环境效益和社会效益，三者达到平衡才是好项目。

相关决策 价值取向 尤其重要

广州日报：旧城改造中，除了设计师的智慧，还需要什么？

何镜堂：要尊重历史保护历史，光靠设计师并不足够。政府的认识和价值取向很重要，就像对待古董一样，懂行的知道是文物要好好保留，不懂的就当作破铜烂铁一样卖掉了。破坏很容易，但文化破坏了就没有了，重建却困难重重。

保护更新 改造模式 可以推广

广州日报：解放中路改造曾规划推平起高楼，最后政府敲打方案改为保护加更新，这种模式可以在广州推广吗？

何镜堂：我认为可以，解放中路改造模式起到示范作用，老城区就应该遵循这种不以经济利益挂帅的思路。老城核心区保留了广州的记忆，比如中山路、解放路、人民路、恩宁路，这些地块都应该整体保护，不能仅仅考虑经济效益。如果一下子盖高楼，就会割断历史，迷失方向，失去根本。

引入开发商，必然要面对开发商利益如何保证的问题。旧城改造不宜采用就地平衡经济利益的做法，应该在一个大的地区进行平衡。