

日常性城市遗产的保护与活力提升 ——巴黎老商业街管理的启示

PROTECTION AND VITALITY PROMOTION OF DAILY URBAN HERITAGE: INSPIRATION FROM MANAGEMENT OF OLD COMMERCIAL STREETS IN PARIS

马荣军 周俭 | Ma Rongjun Zhou Jian

摘要 日常性城市遗产的变化是必然的，而且是持续的，同时又具有渐进、从局部到整体的特征。本文通过对巴黎老商业街管理模式的介绍、分析，说明遗产管理者应因势利导，将“严格保护”与“长效治理”有效结合，形成日常性城市遗产的动态管理工具体系，从而达到“维系特色”与“活力提升”的综合目标。

关键词 日常性城市遗产 巴黎老商业街 保护 治理

Abstract The change of Daily Urban Heritage is inevitable and sustained, while gradual and from part to the whole. This article makes an introduction and analysis on the management of the old commercial streets in Paris, indicating that the management should make the best use of the situation to effectively combine the "strict protection" with the "long-term governance" and establish a dynamic management system for the Daily Urban Heritage, so as to achieve the comprehensive goal of maintaining its characteristic and promoting its vitality.

Key words Daily Urban Heritage, Old commercial streets in Paris, Protection, Governance

很多城市遗产在今天普通市民平凡琐碎的日常生活中仍发挥着作用，如何在今天的城市生活中继续保护、提升其活力是遗产管理的重要课题。“街道”是一种典型的日常性城市遗产，但当下被更多关注的还是局限在街景整治、交通梳理、环境美化等“物质形态要素”方面，对街道活力具有重要影响的“非物质形态要素”——功能业态的管理，尤其是日常性商业功能——的持续更新方面有所忽视，或者至少是缺少有效的管理工具。同时，对其保护的资金大多源自政府财政短期支出，使历史街道整治容易沦为“昙花一现”的应景工程，缺乏持久效用。

巴黎作为一座将城市遗产与现代生活相结合的典范城市，在日常性城市遗产管理方面积累的经验能为我们提供一些新思路，本文将有针对性地选择巴黎在老商业街管理方面的一些经验进行介绍，希望对今天的城市管理者在维系城市遗产品质与改善市民日常生活条件的有效结合，以及如何在建设过程中有效利用公共资源撬动、引导市场力量促进历史街道的可持续发展方面有所启发。

一、巴黎的老商业街

长期的历史积淀形成了巴黎多样化的街道商业模式。2003年的统计表明，巴黎的商业单元约80 000个，另外还有约3 000个开放型的集市。如果按照街道的长度进行平均化计算，巴黎街道商业密度约为5.6个店铺/百米街道¹（图1~图3）。

二、巴黎对商业街的管理

一般谈及商业，似乎更多关乎私人资本运作的范畴。巴黎政府作为公共利益的代表，是从城市遗产的角度来看待“商业”这把“双刃剑”。巴黎街道，尤其是商业街的悠久发展历史以及由此形成的城市文化已经成为巴黎城市遗产体系的重要组成部分，这就意味着街道商业布局、业态定位、商业发展已经超出了单纯的市场经济规律的运作，受到“自上而下”的严格管制。

巴黎对商业街的管理分为两大类型：其一是“保护型工具”——地方城市规划（PLU, Plan Local d'Urbanisme）通过制定各种针对街道商业的制度、规范对某些类型的商业加以保护，进而引导商业的多样化发展；其二是“治理型工具”——其代表是政府主导的“活力街区”整治工程，公共部门在其中类似“催化剂”的作用，是政府权力机构直接介入日常商业演化过程的典型案例。

1. 保护型工具——地方城市规划

巴黎的地方城市规划针对老商业街制定的保护性条款可以分为四类：一是“普适性”的保护规定；二是为商业和手工业制定的强化保护措施；三是为手工业制定的特殊保护措施；四是针对批发商业和仓储而制定的条款（图4）。

（1）针对主要商业街的“普适性”规范

2003年巴黎地方城市规划明确提出将巴黎的400条主要商业街道作为重点保护对象，选择标准不是看沿街商业单元的数量和经济效益的大小，而是取决于形成巴黎街道消费空间中的结构性作用。因此，这些街道的构成本身就具

表1 2003年巴黎地方城市规划对商业保护涉及对象的统计

类型	受到保护的数量统计		巴黎的总量
	个数	占巴黎总量比例	
零售单元	16 403	55%	29 931
日常食品杂货店	3 934	57%	6 888
非食品杂货店	12 469	54%	23 043
咖啡厅餐厅	5 113	41%	12 452
商业服务	6 812	40%	17 186
其他类型	1 889	16%	11 716
总计	30 227	42%	71 285

(资料来源：巴黎城市规划院官方网站)

有很大程度的多样性，既包括知名度很高的大型商业街如香榭丽舍大街、奥斯曼大街，也有由市中心向外围地区呈放射形的通衢大道，如意大利大街，还有那些与日常生活紧密相关的地方性街道，如蒙特圭街、达盖尔街等。

地方城市规划规定这些街道沿线建筑底层的商业和手工业不得改作其他功能，如果经营内容发生变更，仅仅允许在商业、手工业及必要的公共服务之间转换。通过这种有功能指向性的保护措施，巴黎市政府得以控制、强化一些历史悠久的商业街道及其腹地，通过“雪球效应”带动周边商业联动发展。这类在业态上受到保护的商业街总长度超过了230 km，几乎占据巴黎商业街的一半，是巴黎道路总长度的16%；沿街分布将近30 000个商业服务单元受到保护，占巴黎总数的42%。值得注意的是，其中有近41%的咖啡馆和餐厅（表1）。同时，地方城市规划条款中规定所有新建或更新项目中需增加底层商业的要求也为那些受到损害的商业街进行了功能“修复”。

(2) 为商业和手工业制定的强化保护规范

该类规范的目的是通过在沿街建筑的底层新建部分插入商业单元，以完善原有的商业网络。在这些街道的沿街建筑底层，除了建筑的出入口以外，规定其他部分都是商业和手工业功能。这类街道总长度大约30 km，该措施的目的不是仅仅在于保护现状，更是希望通过底层业态的调整，创造出丰富的、令人难忘的街道景观，避免底层建筑的“封闭化”影响街道商业的连续。

(3) 为传统日常手工业类商业制定的特殊措施

巴黎为了弘扬法国的饮食文化，特为那些在230 km商业街网络中的传统食品加工商店和作坊制定了保护条款：“沿着这些街道上建筑底层的地方手工业功能不得变更，其他零售商业只能在零售商业和手工业之间变动^①。”这一措施不仅涉及到地方传统制造的作坊，也包括那些展示、储备、售卖的场所。也就是说，一个肉店不能变成服装店，但是出于业主自由经营的目的，可以允许这个肉店在其他同类型（食品）的功能之间转化——可以改为一个奶酪店或面食店，同样的规则也适用于家庭装饰和服饰类商店。受到保护的还有这类街道上的特色商业特别是街道集市的场所，总长度约20 km，其中分布有大

约800个食品加工店，占据巴黎日常手工业单位的20%和这些街道沿线受到保护的日常手工业总数的1/3，进而强化了巴黎街道日常性特征（图5）。

(4) 为了抑制批发商业发展而对仓储进行严格规定

地方城市规划条款禁止在居住建筑中设置仓储用房。此外，为鼓励空间更多用于日常购物，规定商店的仓储面积不得超过其总面积的1/3。这一举措也起到抑制居住建筑底层批发型商店发展的作用。

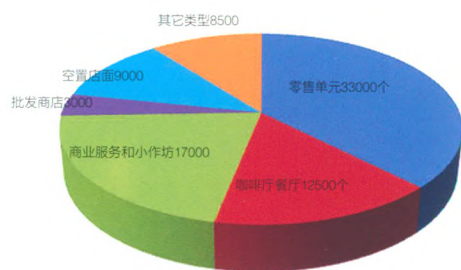
2. 治理型工具——“活力街区”工程

2003年开始，巴黎市政府针对那些日常商业呈现衰退或是无法满足居民日常生活需求的一些街区采取了实验性的治理措施——“活力街区^②”。市政府出于提升商业和其他日常经济活动的多样性的目的，授权SEMAEST^③实施这一工程。该机构合法享有“优先购置权”。“优先购置权”在城市规划法规中被定义为：出于保护、更新或是重新组织商业、手工业、经济活动、日常服务等目的，对办公、商业、手工业、工业、仓储等建筑物或是非建筑物（如室外空间等）某些部分可以优先购买。巴黎市政府为此项工程拨款5 000万欧元。这次治理工程一共涉及位于巴黎中心和东部的6个街区。在这些街道上，商业的衰退情况具有代表性：一方面表现为街道商业数量的减少，另一方面表现为街道商业功能的单一化，即街道商业类型的减少（图6）。

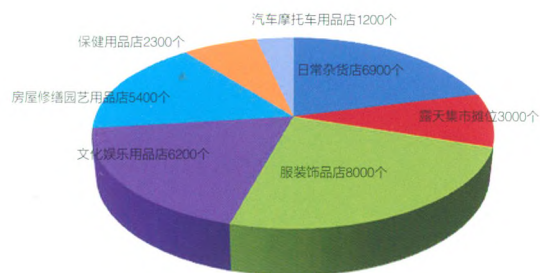
该工程分三个阶段，历经10年。首先在2004~2007年，SEMAEST掌控一部分物业单元（包括购买使用权或所有权）；然后在2007~2010年，将其出租或转租给某些经营日常性商品的业主；最后在2010~2013年，将这些单位出售或将其经营权再度转售给其他商业业主，并用出售所得归还市政府，冲抵初期的政府拨款。关于整个整治工程的详细研究分四个部分：首先是制定对象选择的标准；其次是制定操作的条款和推进战略；第三是对整治开始后首月的工作进行总结；最后对不同机构的代表进行意见咨询。作为工程组织者，SEMAEST主要行动包括：现场确定考察范围，信息推广，空置单元交易、租用、管理、收购、出租、经营内容的选择。

(1) 工作模式

SEMAEST工作的关键在于利用公共资源调动私营业主的积极性，发挥“催化剂”的作用。每个街区成立一个十几个人的工作组，成员由市政府和区政府共同决定。街区工作组负责落实整治工程的实施工作，如对投资进行成本收益分析、筛选转租客主等。“现场代表”是其中的关键，他们应当具备在房地产谈判和商业运作方面的较强能力，一方面听取不同主体的意见并与之充分交流，一方面搜集街道商业变化的情况，并进行具体的商业单元经营上的事务。在实际工作中，现场代表每个星期数次来到负责街区同商业相关人士，包括商店业主、不同机构的代表、不动产中介等进行访谈，因此现场代表应该非常熟悉所在街区的状况，尤其是商店的分布状况，从而最终判断



1. 2003年度巴黎总体商业单元类型构成 (图片来源: 作者根据相关数据自绘)



2. 2003年度巴黎零售单元的类型构成 (图片来源: 作者根据相关数据自绘)



3. 2003年巴黎商业模式空间分布 (图片来源: 巴黎城市规划院官方网站)



4. 巴黎地方城市规划中对街道商业的分类保护 (图片来源: 巴黎城市规划院官方网站)

出街区商业的需要。

(2) 阶段成果分析

6个试点街区总面积近328 hm²，道路长度为112 km，建筑底层有9 738个物业单元。实际操作结果不同街区有所差异。2006年3月底，这6个街区中有134个商店，共计16 934 m²被掌控。尽管其催化作用还需要一段较长的时间才能显现出来，但在一些街区中已经初现端倪。以圣·丹尼斯街区为例，在圣·丹尼斯街179号被用来作水果和蔬菜商店后，其后面一家店铺不久后变成了一间花店，同时该地段的成人用品店开始减少，空置物业也逐渐进驻服务功能。在2006年进行的两次民意测验表明，大多数市民和商家还是比较拥护该项举措，并且希望整治行动在时间和空间上进一步拓展（图7）。

值得强调的是，“活力街区”工程是对街道日常遗产综合管理的一个环节，其对街道活力提升作用的充分发挥还要与其他多种治理工作相辅相成。仍以圣·丹尼斯街道为例，在对日常商业调控的同时，还应该看到违章停车和货运同样也是街区品质下降的诱因之一，如果仅仅强调商业因素对街道活力的作用，那么势必会加重该条街道上的交通负担。因此，与“活力街区”同时进行的是“绿色网络”计划在圣·丹尼斯街区的推广，该计划的初衷是通过通过对过境交通的限制来减少交通对街区的负面影响。

目前，“活力街区”工程已经接近末期，巴黎市政府在2011年3月的初步统计显示：该工程提供或保护了200个就业岗位，近

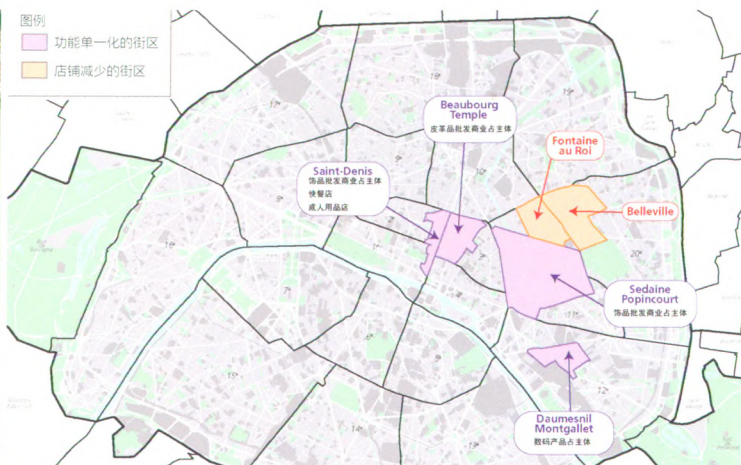
32 647 m²的地方商业单位被掌控；平均每个试点街区有将近1 000个商业单元，现场收集的数据表明该工程直接影响到了这些商业单元的2%~5%。尽管对该工程的结论性评价要等到2015年才能完成，但从目前来看，“催化剂”的作用将对这些街道产生深远影响。也正是看到了该措施的积极作用，在2007年，巴黎政府又进一步地扩大了“活力街区”的覆盖范围，将5个新街区纳入了该项工程中来^④。

三、巴黎经验的启示

日常性城市遗产产生于日常生活，并长期与日常生活相互影响，因此它们的变化是必然的，而且是持续的，同时又具有渐进、非突变、从局部到整体的特征。日常性城市遗产的管理是长期工程，要采用“细水长流”的动态管理思路。从中国一些城市的历史街道治理现状来看，很容易发现两个极端做法，一个是对历史街道上的日常商业缺乏深入分析研究，简单采用诸如“美食一条街”、“传统文化街”等模式，用单一功能取代原本丰富多彩的街道功能业态，使街道与市民的日常生活渐行渐远；另一个是由政府拨款进行的街道“整体整治”，期望在短期内令街道面貌得到“复原”式的改观，但往往由于仅仅注重表面而且在短期内相对较大的“动作”经常会造成对街道使用者和沿街居民日常生活的干扰而引发诸多矛盾，同时政府“输血式”的投入使街道的保护与整治缺乏持续性。从前文分析的巴黎对老商业街的业态



5. 巴黎地方城市规划中对街道日常餐饮业态的保护
(图片来源: 巴黎城市规划院官方网站)



6. 活力街区试点范围选取 (图片来源: 巴黎城市规划院官方网站)



7. “活力街区”计划增加的沿街日常性商业对街道活力将产生深远的影响 (图片来源: 巴黎城市规划院官方网站)

所采取的治理工具来看,其要点在于针对不同类型的街道业态制定明确的规范,确保其特色的保留,同时在治理中采用局部带动整体的方式,利用有限的公共资源引导商业业态持续、渐进的变化。巴黎的经验表明,作为城市遗产的管理者,一方面要摸索出相对固定的管理规定,确保日常性城市遗产特质保持相对稳定,另一方面要探索出有效引导其“可变要素”良性发展的途径,尤其是如何以较小的成本引导市场力量在较长的时期内促进历史街道业态的有序更新。也就是说,“严格保护”与“长效治理”双管齐下,才是日常性城市遗产保护和活力提升的有效途径。■

注释

①资料来源于巴黎城市规划院 (L'Atelier Parisien d'Urbanisme, APUR) 官方网站《保证商业多样性》(Assurer la Diversité du Commerce) 的报告,详见: <http://www.apur.org/note/assurer-diversite-commerce-nouvelles-regles-plan-local-urbanisme-paris.2004>。

②资料来源于巴黎城市规划院 (L'Atelier Parisien d'Urbanisme, APUR) 官方网站《巴黎市政府采取的日常商业复兴措施》(La revitalisation des

commerces de proximité par la ville de Paris) 的报告,详见: <http://www.apur.org/etude/revitalisation-commerces-proximite-ville-paris-bilan-etape.2006>。

③SEMAEST的全称为Société d'Economie Mixte d'Aménagement de l'Est de Paris,可译为“东巴黎混合经济整治公司”,巴黎市政府拥有该公司58%的股份,是巴黎市政府用以调控城市建设和布局的重要工具之一。目前该公司对于商业进行整治的手段,是利用优先购买权,收购整治区域内出售的店铺,然后一方面不再出租给那些需要受到抑制的商业业主(例如服装批发商),另一方面有选择地出租给其他行业商家。

④资料来源于巴黎市政府 (Mairie de Paris) 的官方网站《活力街区措施》(Opération Vital'Quartier) 的报告,详见: http://www.paris.fr/pro/commerçants-et-artisans/2d3es-preemption-commerces/operation-vital-quartier/rub_9506_stand_86438_port_23502。

作者简介: 马荣军 同济大学建筑与城乡规划高等研究院 助理研究员
周 俭 同济大学建筑与城市规划学院 教授,副院长
上海同济城市规划设计研究院 院长
联合国教科文组织亚太地区世界遗产培训与研究
中心(上海) 主任

收稿日期: 2013-02-04