

# 青岛近代金融建筑的维护现状及保育活化模式研究

陈艳,徐乙齐,崔博娟

(青岛理工大学琴岛学院建筑系,山东 青岛 266106)

**摘要:**阐述了青岛近代金融建筑承载着青岛特色的金融历史文化,研究其保育和活化模式具有重要的现实意义。梳理分析了青岛近代金融建筑的历史及保护利用现状,指出了这些建筑当前保护模式暴露的问题与呈现的特点,基于我国国情提出了政府、非营利机构、投资者、专业人员和民众五方面力量共同决策、共同监督的运行策略,旨在为历史建筑活化再利用提供借鉴与参考。

**关键词:**金融建筑;保育;活化;运行策略

**中图分类号:**TU247.1      **文献标志码:**A

历史建筑的保护已成为当今我国城市建设中亟需解决的重要问题。以往对历史建筑的保护策略是“保护利用”,也就是恢复这些建筑的外貌,然后利用其产生经济效益,这种保护模式严重削弱了这些历史建筑的文化内涵<sup>[1]</sup>。相比较而言,香港和台湾对于建筑遗产提倡“保育”与“活化”并重的理念,取得了较好的效果。“保育”即对历史建筑如同对待孩子般地给予保护,尽可能使其恢复原貌;“活化”是让历史建筑重新焕发生机,发挥实用功能。这种遗产保护模式突出挖掘建筑本身的价值,发挥其更深层次的社会功能,赋予其新的生命,实现新老建筑的有机交融,这既保护了建筑本身,也使这些建筑在新的城市空间中阐释了历史记忆,获得了新用途、新生命<sup>[2]</sup>。例如:朱凯<sup>[3]</sup>等报道了卢光裕夫妇对购得的马来西亚槟城张弼士故居(蓝屋)的保育活化,这套建筑在政府的监督下,不仅在外形尤其是细节上得以完全恢复,而且被赋

予了新的功能,依托专业机构经营,接纳游客和举办各种主题活动;齐一聪<sup>[4]</sup>等报道了属于历史建筑遗产的香港永利街改变拆除的命运,转变为“保育区”的艰难历程,探究香港独特机制下的文物建筑保育体系,即政府、媒体和市民三方共同参与才能维持其持续运行;徐娴雅<sup>[5]</sup>等报道了上海九江路501号(上海华商证券交易所)的改造过程,该项目在政府的主导下,专业人员运用先进的建造技术,在西立面引入“垂直森林”,延续了金融空间存在的意义,同时,引导人们在日常生活中参与其中,同其产生交集,增强空间联系,赋予这座建筑在当下的场所感。这些将老建筑注入新生命的创新合作模式,值得认真借鉴学习。

## 一、青岛近代金融建筑的历史及现状

青岛近代金融建筑由17栋风格特异的建筑组成,主要分布在中山路和馆陶路(见

表1),16座近代金融建筑被青岛市政府列为第一批优秀历史建筑。其中,13座属于省级或国家级文物保护单位;1座(麦加利银行青岛分行旧址)虽未被列入保护范畴,但同样具有较高的历史研究价值。这些建筑先后历经德租(1897—1914年)、日占(1914—1922年)、北洋军阀统治(1922—1929年)和南京国民政府统治(1929—1949年)4个时期的逐渐修建及维护。20世纪初至30年代,侵占青岛的德国、日本和其他资本主义国家,纷纷在青岛建立了诸多金融及银行的分支机构,以保障其在胶州湾的投资规划和建设经营,试图最大限度地掠夺青岛的财富。这些投资建设客观上促使青岛迅速成为山东省内的工业和金融中心,甚至一度成为华东地区的货物集散和金融中心。与此同时,在当时

工业化推动社会转型的大环境下,青岛近代金融建筑开启了向现代建筑转型的先河,采用了当时先进的建筑设计理念,引领了新的建筑风潮。例如,陆谦受规划的中国银行和金城银行,在设计上表现出两个特点:其一,是建筑在道路交叉转角处形成“弧线”或“折线”,既可最大限度地增加室内使用面积,又可使建筑立面与环境相融合,达到美观的效果;其二,是建筑立面选用三段式构图,通过窗户的布置形式形成纵横各为三组的构图模式,使建筑整体有着鲜明的“横向”和“竖向”的线条语汇,规则整齐,极具秩序感,这种做法符合陆谦受一贯的建筑主张,即建筑应该朝向“现代化”<sup>[6-7]</sup>。这些金融建筑因为具有典型独特的西方建筑形象而格外引人注目,成为当时城市标志性的建筑类型。

表1 青岛17座近代金融建筑的分布及使用

建筑名称	分布地点	原使用用途	现使用用途
中国银行青岛分行旧址	中山路	银行	银行
山左银行旧址	中山路	银行	银行
上海商业储蓄银行旧址	中山路	银行	银行
交通银行青岛分行旧址	中山路	银行	银行
义聚合钱庄旧址	中山路	钱庄、银行	商业(家具馆)
大陆银行旧址	中山路	银行	餐饮、办公
横滨正金银行青岛支店旧址	馆陶路	银行	银行
朝鲜银行青岛支行旧址	馆陶路	银行	银行
麦加利银行	馆陶路	银行	医院
英国汇丰银行旧址	馆陶路	银行	餐饮
青岛取引所	馆陶路	现货、期货交易	酒店(正在改建)
金城银行旧址	河南路	银行	社区医院
青岛银行公会旧址	河南路	银行同行业办公	商业、办公
中国实业银行旧址	河南路	银行	闲置
青岛市物品证券交易所旧址	大沽路	期货交易、证券业务	酒店
东莱银行大楼旧址	湖南路	银行	私人博物馆
德华银行	广西路	银行	住宅

这些建筑承载着青岛特色的金融历史文化,记录着青岛的城市发展历史、城市风格形成和建筑技术的进步,因而是青岛重要的历史文化遗产<sup>[8]</sup>。近年来,大部分金融建筑被再次利用起来,仅有一座建筑(中国实业银行旧址)被闲置(占6%),正在使用的建筑按照功能类型大致分为三类:①功能置换的公共建筑(餐饮、商业、办公、医院)占47%;②仍作为银行的建筑占35%;③私有建筑(住宅、私人博物馆)占12%。

## 二、青岛近代金融建筑保育过程呈现的特点

这17座近代金融建筑历经多次维修,虽然得到了有效保护,但在修复过程中呈现出以下显著特点。

### 1. 重本体轻场所

目前,这些金融建筑即使进行了外貌恢复,也只是进行了内向性的空间修缮,缺少系统完整的维护,导致这些建筑逐步脱离周边

场所,显得孤立与隔绝。因为每栋建筑独立存在,无法完整地构成场所,人们无法在空间中进行体验并产生情感,因此,在时间维度和空间维度上丧失了金融建筑环境独有的场所感。例如,在河南路和中山路交汇处形成的银行聚集区,由大陆银行、上海商业储蓄银行、山左银行、中国银行、中国实业银行、青岛银行工会、金城银行7座建筑构成,这些建筑的保护中以本体为重,它们是隔离的、封闭的、孤独的,忽略了使用人群的感受,更忽略了其公共使用功能,割裂了人与环境的客观接触,无法构建其相应的场所感,往昔金融业的繁荣和商业街的活力已难以重现。

## 2. 重整体轻局部

这些近代金融建筑多为砖石、钢筋混凝土结构,虽经多年自然腐蚀、不当使用等造成了不同程度的损坏,但整体外观保护较好。例如,修复后的大陆银行和交通银行青岛分行能客观地反映近代金融建筑的风貌(见图1(a)~(d))。但是,这些建筑在局部细节上没有得到精心的维护,建筑外观存在的主要问题有:墙面多有污迹,墙面花岗岩脱落,墙面涂层褪色或脱落,三角山墙、檐壁、腰线局部破损,玻璃嵌条破损,彩色玻璃缺失,铁构

件锈蚀严重;屋顶存在的主要问题有:局部瓦片缺失、破损;建筑内部存在的主要问题有:楼梯、台阶破损,特别是木质楼梯损坏严重(见图1(e)~(h))。这些没有修护的细节严重地影响了建筑的实体美。

## 3. 重实用轻内涵

维修后的青岛近代金融建筑大多被功能置换,即使仍用作银行也被随意改造,以图方便,难以再现当年的韵味。例如:一些建筑被大量加建隔墙,增加层数。建筑外墙上乱置广告牌,乱加各种管线。甚至一些建筑的门窗被部分封死(见图2(a)~(c)),建筑内部空间关系受到极大的破坏。目前仍用作银行使用的6座历史建筑,其内部装潢与现代银行基本相同,与建筑外观古老沧桑的感觉根本无法匹配(见图2(d)、(e))。已改为他用的其余11座历史建筑,内部空间格局改动较大,原有空间关系遭到严重破坏,早已看不出曾有的典雅与考究。这17座近代金融建筑象征着当时追求先进的时代精神,但是在保护实践过程当中忽视了历史背景下建筑和环境所展现出的特有内涵,因而极大地削弱了这座城市的建筑文化。



图1 青岛代表性近代金融建筑的外观及室内(I)

## 4. 重修复轻活化

青岛近代金融建筑的保护方式主要是保留建筑的原貌,保护或恢复其外形,缺乏对历史建筑文化、氛围的全面保护,没有赋予历史建筑新生命的“活化”理念,没有构成历史建筑活化保护体系。这些历史建筑的所有权单

位或使用权单位进行自我保护使用,例如:东莱银行、德华银行实行封闭管理,不对外开放,使得公众不能进入历史建筑;山左银行、麦加利银行等虽然可以进入,但除了门口悬挂的历史建筑保护牌匾外,再无任何相关讲解,使得历史建筑的欣赏价值、体验价值得不



图2 青岛代表性近代金融建筑的外观及内室(II)

到发挥。民众体会不到现实生活的活力感,从而对历史的清晰感和城市文化的认同感愈加淡薄。缺少对于动态的向往和追求,这些建筑便不能重新回到城市肌理中,更加不能承载历史性和延续时代性。

### 三、青岛近代金融建筑保育活化的指导性策略

文物建筑的保育活化应该是在众多力量与复杂关系推动下的一个动态系统,只有各方利益之间互相产生作用力和反作用力,才能从根本上影响这些建筑的保护与发展。目前,青岛近代金融建筑中88%的保护主体是政府,依托专业人员提供咨询建议,民众参与监督。这样的运作模式缺乏有效监督,产生了上述诸多问题,保护效果一般。这提醒人们应尽快调整传统的文物建筑保护方式,吸收利用国外先进的保育策略,挖掘这些建筑的历史内涵,赋予其特定历史时期的时代特征,使其以一种崭新的方式延续生命。按照国外现行做法,结合我国国情提出了一种可行的合作模式(见图3)。即政府、非营利机构、投资者、专业人员和民众五方力量联合起来,形成多方参与、共同决策、共同监督的运行机制。这种公、私兼有的“伙伴”关系能有效调动多方力量对这些建筑进行有效保护。在这个过程中要重点考虑以下4个方面的问题。

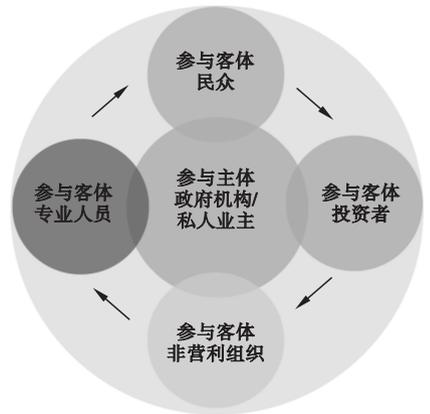


图3 合作模式示意图

#### 1. 确定保育主体,采用适宜的保育活化模式

青岛近代金融建筑的保育与活化仅仅依靠政府是不够的,要努力获得全社会的重视和各界人士的参与。除政府外,投资者、非营利机构与民众也可以成为这些金融建筑的保育主体,不同的保育主体可以采用与之相适宜保育活化模式,包括以地方政府为主体、专家引导的“自上而下”模式,以民众为主体、专家引导的“自下而上”模式,以地方政府和民众为主体的“自上而下”与“自下而上”相结合模式。无论采用哪种模式,真正了解青岛近代金融建筑的专家参与其中是必不可缺的。因此,针对不同的建筑,进行深入调研,分析出适宜该建筑的保育活化主体和合理的动力根源关系,采用保育活化的合理

模式,才能促使青岛近代金融建筑有效实现保育与活化。

## 2. 引入可持续发展的运营理念

在尊重这些金融建筑的文化内容和历史意义的前提下,也要适时引入可持续发展的运营理念,即在消费主义理论的基础上,挖掘其文化价值和商业价值。自20世纪中叶开始,西方社会便加强了历史建筑遗产的商业化运营,开发者通过强化建筑文物的岁月和历史价值来形成一种文化现象以获得利益<sup>[9]</sup>。虽然商业化运营模式存在着使历史建筑本身产生失真的风险,但在实践层面上有越来越多的成功案例,例如,香港的美荷楼、马来西亚槟城张弼士故居、华沙的肖邦故居活化改造等。在商业化运营模式下,这些历史建筑获得了客观经济支撑,因为保护状况水准与开发者利益紧密相关,保护的积极性和可靠程度得以极大增强。与此同时,历史建筑本身的文化内涵通过商业挖掘被极大地激发出来,文化价值也随之水涨船高,从而能够吸引更多广大的受众群体参与其中。这种可持续发展的运营模式既不能政府独揽,也不能完全推给市场,而是要引入第三方非营利组织采用现代模式加以运营,而且投资者必须与运营机构分离,政府要适当补助。运营内容包括为举办展览、学术研讨会等提供活动场地,开发建筑旅行团,通过新媒体建立金融建筑档案库,提供简易快捷的互动平台,让公众浏览到建筑物的详细资料等。这种可持续发展的运营模式使这些历史建筑成为当今日常生活中能够触手可及的有趣事物,使专业平民化,历史趣味化,才能救活历史建筑,这是对“保育”“活化”的最好注解,可以推进建筑乃至城市的可持续发展。

## 3. 重视建筑保育活化理念的宣传,建立有效的公众参与制度

目前,青岛近代金融建筑大多数由政府管理,由于宣传形式的局限和教育内容的缺乏,民众对于历史建筑保育活化的理念知之甚少,参与保护渠道少,参与意识薄弱。要探索公众参与保育全过程的系统化模式,包括

制定得到公众主流共识的落实机制。政府应尽快开展形式多样的宣传工作,通过举办历史建筑的专业导游团、专题讲座、巡回展览等,向民众提供专业的保育及公众参与教育服务,通过专项课题研究如何有效开展教育宣传,以有计划、有层次地提高公众保育活化理念。尤其对青少年学生的教育宣传非常重要,他们中间有人将来可能会从事金融建筑保护工作,甚至成为这些建筑的业主,只有他们接受了保育活化的理念,历史建筑的保育活化才将不再是件难事。

## 4. 发挥文化参与的作用,激发公众保护意识的觉醒

这些金融建筑在保育活化的过程中,专业人员是中坚力量,而来自社会各界的非专业人士的关注与参与也是不可或缺的。尤其是文化界人士,他们独有的文化自发性、敏锐的历史遗产保护意识和广泛的社会影响力有助于这些建筑的保护。在这方面,天津、上海、武汉等地的文化界人士起到了很好的示范作用。他们通过出版相关论著,利用人大政协参政议政渠道积极投身到保护城市近代历史的行列之中,俨然已成为一种重要的文化现象。例如,天津著名作家冯骥才热衷于天津近代城市历史与近代建筑的抢救工作,并在保护工作中发挥了重要作用<sup>[10]</sup>;武汉著名作家池莉撰写了《老武汉——永远的浪漫》<sup>[11]</sup>,方方撰写了《汉口的沧桑往事》<sup>[12]</sup>。这类著作的出现体现了文化界人士积极参与近代建筑遗产保护工作的热情,也为进一步宣传城市历史保护的意义、促进公众保护意识的觉醒起了很大的推动作用。青岛近代金融建筑的保育活化过程中也要充分发挥文化参与的作用,调动文化界人士积极参与到近代金融建筑的抢救和整理工作中来,出版相关的论著与影像记录资料,同时,充分发挥其文化影响力,激发民众对城市政策执行的积极性,这对金融建筑保育活化乃至城市的长期发展都是极其有益的。

## 四、结 语

我国当前对待历史建筑的保护策略是

“保护利用”,这种保护模式只注重外形维修,创造效益,大大忽略了它们的文化内涵,且保护效果一般。因而,根据历史建筑的典型特点,提倡科学的保育活化理念,转变当前的保护策略已刻不容缓。笔者以青岛近代金融建筑为研究对象,探索了保育视野下的历史建筑活化方式,基于我国当前国情提出了建立历史金融建筑保护的新模式。对于国有历史建筑,在保育活化过程中要充分调动政府、非营利机构、投资者、专业人员和民众五方力量,形成多方参与,共同决策、共同监督的运行机制。对于私人建筑,要仿照马来西亚蓝屋的保育活化方式,房主出资,专家规划,政府监督,独立机构运营。特别要强调的是,这些建筑在保育活化过程中要注重引入可持续运营理念和建立民众参与机制。相信这些保育活化模式将有助于推动历史建筑重新融入城市建设与社会发展进程,延续它们的社会功能,同时,也能尊重公众的公共记忆与城市情感,改良居民的城市文化生活。

#### 参考文献:

- [1] 张松. 城市文化遗产保护国际宪章与国内法规选编[M]. 上海:同济大学出版社,2007.
- [2] 许昊皓,王蔚,欧雄全,等. 从生死边缘到焕然

一新:美荷楼活化的启示与思考[J]. 住区, 2015(2):126-137.

- [3] 朱凯,汤辉. 基于保育视野下的文物建筑活化研究:以槟城张弼士故居为例[J]. 华中建筑, 2016(9):37-40.
- [4] 齐一聪,张兴国,吴悦. 基于城市监督的香港文物建筑保育解析:以香港永利街为例[J]. 规划师,2015(4):123-127.
- [5] 徐娴雅,博埃里. “垂直森林”在建筑保护更新中的运用:上海九江路501号改造项目[J]. 建筑学报,2016(9):114-118.
- [6] 黄元焯,陆谦受:对“古典”和“折中”缄默,朝向“现代”[J]. 世界建筑导报,2013(3):37-39.
- [7] 杨永生. 建筑百家杂识录[M]. 北京:中国建筑工业出版社,2004.
- [8] 徐科峰,徐乙齐,于红霞. 青岛近代银行建筑保护与再利用策略研究[J]. 青岛理工大学学报,2014(1):49-54.
- [9] 郭磊. 基于西方建筑遗产保护理论视野下的我国建筑遗产保护与开发思考[J]. 沈阳建筑大学学报(社会科学版),2011(4):399-402.
- [10] 胡戎睿. 作为一种文化现象的中国近代建筑保护[J]. 世界建筑,2008(11):118-121.
- [11] 池莉. 老武汉:永远的浪漫[M]. 南京:江苏美术出版社,1999.
- [12] 方方. 汉口的沧桑往事[M]. 武汉:湖北人民出版社,2004.

## Study on Protecting Status and Reuse Mode of Qingdao Modern Finance Buildings

CHEN Yan, XU Yiqi, CUI Bojuan

(School of Architecture, Qingdao Technological University Qindao College, Qingdao 266106, China)

**Abstract:** Qingdao finance buildings inherits the unique financial history and culture. Therefore, it is significant to study conservation and reuse of these buildings. In this study, we sum up the protecting characteristics of Qingdao modern finance buildings and propose a possible conservation mode of inspiration based on China's current status, which is involved in the operation strategy of common decision and common supervision including local government, nonprofit organization, investor, experts and citizen. This study aims at providing references for activating and reusing historical buildings.

**Key words:** finance buildings; conservation; activation; operating strategy