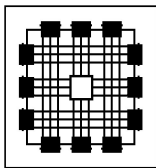


中国历史城市的地块肌理保护研究： 内涵、演变和策略^{*}



刘 鹏 Markus Neppl

提 要 地块肌理保护是城市保护思想不断趋向整体化和动态化的产物，也是城市形态学理论与城市保护理论深入结合的结果。尽管地块被普遍认为是欧洲历史城市保护中关键的形态要素，但是其却长期在中国历史城市保护中处于缺失状态。中国历史城市长期以来基于超大地块的更新方式带动了大规模的土地合并，导致传统基于小尺度地块的细分肌理不断消亡，并进一步导致历史城市空间特色与活力的衰退。从城市保护理论发展的角度解读了地块肌理保护产生的背景，提出地块肌理在城市形态、规划控制、土地产权三个层面的保护内涵，探讨了地块在中国历史城市保护制度中的角色演变，最后对比了三种典型保护策略对地块肌理的保护成效。

关键词 地块肌理；历史城市；制度演变；保护策略；城市形态学

A Research on the Conservation of Plot Pattern of Chinese Historic Cities: Connotations, Transformations and Strategies

LIU Peng, Markus Neppl

Abstract: The generation of the plot pattern conservation concept is a result of increasing integration and dynamic development of urban conservation ideas. Its development is based on the hybridization of urban morphology and urban conservation theories. Although plot is seen as a critical morphological element in the conservation of European historic cities, its significance has been largely ignored by their Chinese counterparts. For a long time, megaplot-based urban renewals in Chinese historic cities have led to large-scale land amalgamation, resulting in the extinction of traditional small-scale and subdivided plot patterns. This is also seen as a loss of traditional spatial characteristics and spatial vitality in historic cities. The paper discusses the background of plot pattern conservation from the perspective of urban conservation theories and summarizes the connotations of plot pattern conservation in the three aspects of urban form, planning control, and land property. The paper also analyzes the changing roles of plot in the conservation planning system of Chinese historic cities and compares the effects of plot pattern conservation among three typical conservation strategies.

Keywords: plot pattern; historic cities; institutional transformation; conservation strategies; urban morphology

1 地块肌理保护的背景

1.1 城市保护思想的整体化和动态化趋势

城市保护思想自20世纪初产生以来不断发展演变。早期以历史纪念物的静态保护为主；1960年代后，基于现代主义的战后重建对欧洲历史城市风貌的破坏问题逐渐显现，促使历史城区整体性保护的理念逐渐成为共识（Mageean A, 1999）；1990年代以后，建成遗产（built heritage）、历史城镇景观（historic urban landscape）、可持续发展等思想的发展进一步促使遗产保护成为城市发展的组成部分，保护的整体性和动态性趋势不断增强（Stoica R I, 2011；张松，2019）。在这一背景下，城市肌理保护被视为延续城市整体形态和活力的关键途径。

中图分类号 TU984 文献标识码 A
DOI 10.16361/j.upf.202005012
文章编号 1000-3363(2020)05-0092-08

作者简介

刘 鹏，博士，重庆大学建筑城规学院，讲师，pengliucd@hotmail.com
Markus Neppl，卡尔斯鲁厄理工学院城市设计所，教授

^{*} 中央高校基本科研业务费资助“形态类型学视角下历史城区地块肌理的演变与活力评价研究”（项目编号：2020CDJQY-A011）；中央高校基本科研业务费资助“山地城乡宜居环境研究与科研创新能力”（项目编号：2020CDXYJZ008）

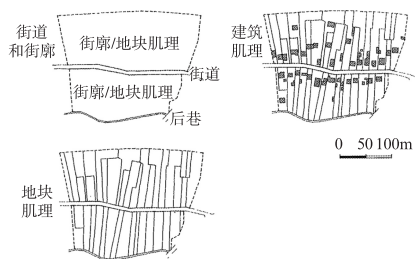


图1 城市肌理是街巷肌理、地块肌理，以及建筑肌理的综合叠加

Fig.1 Urban fabric is seen as an overlap of street pattern, plot pattern and building footprints
资料来源: Kropf K, 1998.

1.2 基于形态类型学的地块肌理保护

相比于历史纪念物，城市肌理更具有一种“自我意识”，它是人们在城市中活动的“容器”，保存了最高程度的文化和城市内涵。以往对城市肌理的讨论多是从街巷肌理或建筑肌理角度出发，而形态类型学理论^①则在讨论中加入并强调了“地块” (plot) 这一重要的形态要素 (Moundon A, 1997)。该理论认为城镇平面包括了街道、地块以及建筑三个基本形态要素；由此城市肌理可认为是街巷肌理、地块肌理，以及建筑肌理的综合叠加 (图1)。其中，地块肌理 (plot pattern) 反映了城市土地的划分与排布形态 (刘铨, 2018)。

1960年代以来，欧洲各国的历史城市保护理论和实践对于地块肌理都有不同程度的关注。在英国，康泽恩城市形态学派提出了城镇景观单元 (urban landscape units) 概念，依据历史城区的形态特征及其保留程度划分为若干城镇景观单元，并将其作为实施整体保护和分级保护的框架 (Conzen M R G, 1975)。其中地块肌理是划定城镇景观单元的关键要素。在意大利，历史城区保护受到了建筑类型学理论的显著影响，其中地块肌理与建筑肌理的密切形态关联是类型学研究的关键议题之一，并在博洛尼亚、威尼斯等古城的保护实践中体现 (Marzot N, 2002; 陈飞, 2010)。在德国，1980年代以来柏林内城进行的批判性重建 (critical reconstruction) 旨在对断裂的历史城市平面进行整体修复，其中地块重划策略发挥了关键性作用 (Stimmann H, 2009; 刘鹏, 马库斯·尼珀, 2020)。在法国，形态类型学理论被应

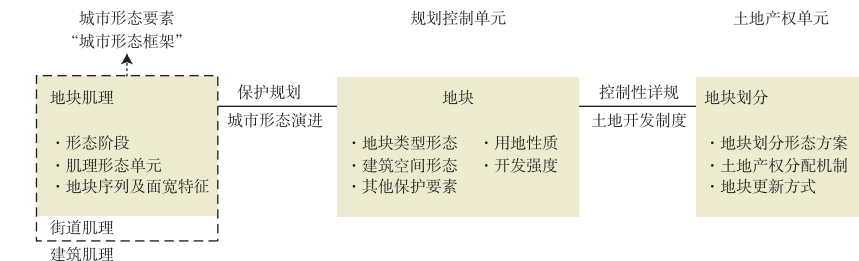


图2 地块在城市保护领域的三个属性

Fig.2 Three attributes of the plot in the urban conservation field
资料来源: 作者自绘.

用到地方区划体系 PLU 当中，有效防止了功能导向的区划对历史城市肌理和建筑形式的破坏 (Kropf K, 1996)。

1.3 中国历史城市地块肌理保护的缺失

尽管地块肌理被普遍认为是欧洲历史城市保护的关键形态要素，但是其在中国历史城市形态研究和保护中却长期处于缺失状态 (Whitehand J W R, 等, 2011)。就城市形态而言，中国历史城市在快速更新背景下经历了显著变迁 (林林, 2016a)。除了传统街巷格局和建筑肌理的重构以外，基于超大地块的更新方式带动了大规模的土地合并，导致传统基于小尺度地块的细分肌理不断消亡，并进一步导致历史城市空间特色与活力的衰退 (刘鹏, 2018)。就城市保护而言，地块既是需要保护的形态要素，又是规划控制和土地产权管理的基本单元，其多重属性对于中国历史城市的保护产生了复杂而重要的影响；反过来中国历史城市保护制度的发展也使得地块的制度角色和保护方式产生了显著阶段性。但这些问题长期以来并未得到充分重视。基于此，本文试从城市保护理论发展的角度解读地块肌理保护产生的背景，提出地块肌理在城市形态、规划控制、土地产权三个层面的保护内涵，探讨地块在中国历史城市保护制度中的角色演变，最后对比了三种典型保护策略对地块肌理的保护成效。

2 地块肌理保护的内涵

2.1 “地块”在城市保护领域的三个属性

“地块”概念大量出现在城市规划



图3 中国历史城市的地块肌理 (平遥)

Fig.3 Plot patterns of Chinese historic cities (Ping Yao)

资料来源: Whitehand J W R, Gu K, 2007b.

(Kropf K, 2018)。总体来说，可以归纳为三个主要属性，即城市形态的构成要素、规划控制的基本单元，以及土地开发的产权单元 (图2)。

第一，地块是中观层面城市形态研究的核心要素。形态类型学认为城市形态包括街道、地块和建筑三大基本要素；它们相互关联构成了不同层级上的“形态单元” (Conzen M R G, 1969; Whitehand J W R, 2001)。其中，地块及其内部的建筑共同构成最小的城市形态单元。地块肌理的演变可以被解释为形态单元在地块、街廓、片区和整体肌理等不同尺度上的形态变化过程。地块肌理的演变伴随着地块的细分或合并，地块尺度尤其是地块面宽是量化描述地块肌理的关键指标 (Whitehand J W R, 2007a)。形态类型学研究近年来在中国逐渐发展，其中关于历史地块肌理演变

伟, 蒋伟, 2012; Zhang J, 2015)。

第二, 地块是规划控制的基本单元。控制性详规将土地性质、开发强度, 以及空间形态等的控制指标落到地块之上; 控规确定的地块划分方案是推动旧城更新和新城建设的基本前提。但长期以来, 控规存在对空间形态控制不足, 以及地块划分标准模糊等问题, 结果对历史城市形态保护造成了“制度性破坏”。另一方面, 地块是保护规划与控制性详规接轨的重要工具, 关系到保护范围、保护等级和保护要素的确定。但当前保护规划面临的一个重要问题是由于理论研究不足, 导致历史街区的边界和保护要素等级的确定标准相对模糊, 多数规划仅凭经验和感受确定保护区域。为此, 基于地块要素的形态类型学方法亟需融合到中国历史城市的保护规划编制当中 (图4) (田银生, 等, 2010; 姚圣, 等, 2013)。

第三, 地块本质上是土地开发的产权单元。地块肌理虽然不可见, 却代表着城市土地产权结构, 这是构成城市形态的基础 (Stimmann H, 2009)。地块肌理的演变实质上受到城市发展政策、土地开发制度, 以及城市规划法规等制度的综合影响。中国历史城市形态形成于土地私有制背景下, 1949年以来土地制度和城市规划制度的多次转变导致地块划分机制也呈现出阶段化特征 (刘鹏, 董卫, 马库斯·尼珀, 2020)。

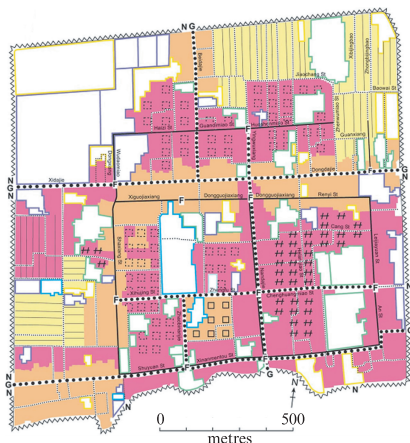


图4 基于历史地块肌理划分的形态单元 (平遥)

Fig.4 Morphological units defined by the historic plot pattern (Ping Yao)

资料来源: Whitehand J W R, Gu K, 2007b.

2.2 地块肌理保护的内涵：历史城市发展的形态框架

地块肌理保护是城市保护思想不断趋向整体化和动态化的产物; 其对于城市保护的关键意义在于地块肌理连同街道格局共同构成了控制历史城市发展演变的“形态框架”。其中, 街道格局确定了基本的城镇平面结构; 地块肌理则确定了城市肌理的“分辨率”, 包括街廓土地细分、建设用地基本尺度, 以及街道界面等内容。一方面, 历史地块肌理本身是城市发展演变的结果, 并且对城市形态后续发展产生约束作用, 这种形态约束较之于建筑肌理更为持久。另一方面, 保护规划通过对城市形态框架的合理调整协调当代功能需求与历史城镇景观保护的矛盾。

地块肌理保护具有三个主要原则, 即整体性、多样性和综合性:

(1) 整体性

早在1987年的《保护历史城镇与城区宪章》就指出, 历史城区保护的首要原则是要保护由街道和地块构成的城镇格局, 表明了地块肌理对于历史城区整体保护的意义。当前我国历史城市保护的重点实际上落在了面积相对较小的历史街区, 而范围更广的一般性街区缺乏适当的保护措施, 结果加剧了碎片化的城市肌理。以地块肌理特征为依据, 将整体历史城区划分为若干城镇景观单元, 可以促进建立整体化、等级化的保护框架, 避免保护区和非保护区截然对立的控制模式。

(2) 多样性

历史地块肌理反映了城市形态的历时性演变特征。土地私有制背景下形成的历史地块肌理由大量小尺度的居住和商业地块构成, 表现出地块细分的特征 (Chen F, 2012); 中华人民共和国初期盛行的单位大院模式制造出大尺度的封闭地块, 与历史地块肌理形成显著差异 (Zhang L, Ding W, 2018); 1990年代以来, 基于大地块的旧城更新模式提高了土地开发效率, 却也导致历史地块肌理不断消亡 (Rowe P, 2016)。地块肌理保护需要正确认知这种形态上的多样性: 一方面需要保护所剩不多的小尺度、细

分的传统地块肌理, 另一方面应该以发展的态度理解不同时期形成的地块肌理特征, 并且根据当代历史城区的发展目标制定适应性、类型化的保护策略。

(3) 综合性

地块肌理保护的落实有赖于形态层面与产权层面的综合控制, 这需要保护规划、控制性详规以及土地开发制度等多种相关制度的配合。第一, 规划层面需要制定地块肌理 (重划) 的形态方案, 以及基于地块的形态控制规定。第二, 形态策略需要融入到现有的制度体系中, 尤其有赖于土地开发制度层面的优化, 以实现土地产权结构的调整。

3 地块在历史城市保护制度中的角色演变

我国的历史城市保护制度自1980年代初建立以来, 已经形成了比较完整的保护层次和体系 (林林, 2016b)②。但是, 地块肌理保护理念在我国还处于起步认知的阶段; 历史地块肌理依然没有被列入当前的保护要素体系中。尽管如此, 深入分析“地块”在历史城市保护制度中的角色演变, 是确立地块肌理保护制度路径的前提。依据保护重点的转变, 中国城市保护制度的发展总体上可以分为建立初期 (1982—1994年)、制度成型 (1994—2008年)、制度优化 (2010—) 三个阶段。地块的主要作用在不同的制度阶段表现出差异性, 但由于保护规划制度、控制性详规制度和土地开发制度等多种制度在共同发展过程中相互依存关系不断强化, 使得地块的制度角色也不可避免存在路径依赖③ (图5)。本节以典型历史城市南京为例, 分析地块在历史城市保护制度中的角色演变和路径依赖。

3.1 制度建立：地块概念缺失 (1982—1994年)

地块肌理保护的概念在历史城市保护制度建立初期是完全缺失的, 主要包括两方面原因。第一, 地块在以历史纪念物为中心的保护模式下难以发挥作用。历史城市保护制度脱胎于文物保护

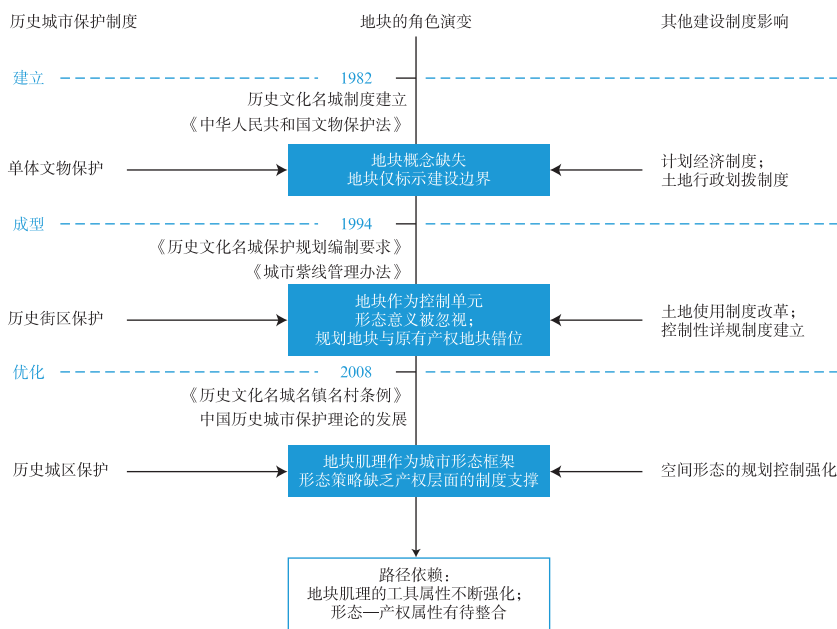


图5 地块在历史城市保护制度中的角色演变

Fig.5 The changing roles of plots in the conservation system of Chinese historic cities

资料来源：作者自绘。

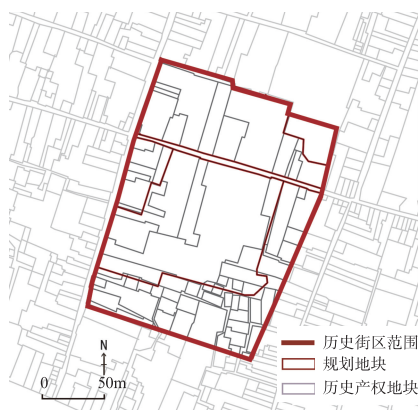
图6 规划地块与历史产权地块的错位
(南捕厅历史街区)

Fig.6 Dislocation between the planned plot and the historic plot (Nanbuting Historic District)

资料来源：根据南捕厅历史文化街区保护规划改绘。

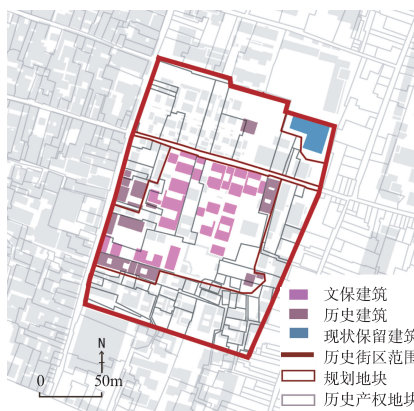
图7 历史街区内部的重点院落单元
(南捕厅历史街区)

Fig.7 Key protection units within the historic district (Nanbuting Historic District)

资料来源：根据南捕厅历史文化街区保护规划改绘。

制度，虽然1980年代的保护规划体系确定了多层级的城市保护要素，包括文物古迹、建筑风格、城市格局、风景名胜及环境风貌等，但保护重点主要落在文物古迹^④。第二，地块的产权属性和控制单元属性在计划经济时期被极大削弱。历史城市保护制度初创的1980年代依然处于计划经济制度下，遗产保护和旧城改建都依赖于政府的“统一规划和统一建设”；建设用地的分配和使用则依靠行政划拨。城市土地失去了交易价值，产权特征无从谈起。另外，在计划

经济制度下控制性详规制度难以建立，城市空间形态直接由基于建筑形态的修建性详细规划进行控制。地块在城市建设中仅仅起到标示边界的意义，对物质空间形态的约束作用非常微弱。

3.2 制度成型：地块作为控制单元 (1994—2008年)

1994年建设部发布《历史文化名城保护规划编制要求》，历史街区正式被纳入到名城保护规划体系，并成为历史文化名城保护实质上的“主战场”。历史

街区制度推动了城市保护的重点从单体历史纪念物扩大到城市地段，城市整体风貌保护逐步受到重视。除了单体文物之外，历史街巷格局、历史建筑、历史环境要素，以及非物质文化遗产等都被纳入保护范围。同时，历史街区制度形成了一套“以时空边界划分为前提、以指标控制为手段、以类型学为基础”的保护方法（汤晔铮，2013）。地块成为保护规划重要的控制工具，对控制边界的划定、控制指标的落实产生了关键影响。

与此同时，土地开发制度和城市规划制度的变革，尤其是土地使用制度和控制性详规制度的建立，也进一步强化了地块控制单元的重要性。一方面，地块成为控制性详规的基本控制单元，地块划分和出让对城市建设尤其是旧城更新产生了直接影响。另一方面，相对弱势的保护规划需要同强势的控制性详规对接，而地块就是实现“保护控制边界”与“控规地块”整合的关键。保护规划划定了多层级保护边界：将历史街区划分为核心保护区和建设控制区，其中核心保护区面积要求不小于1hm²；核心保护区内部则以“重点院落单元”的形式进一步划定文物古迹和历史建筑等的保护范围。而控制性详规通常以当代街道边界为依据，以街坊为单元划定尺度巨大的规划地块。

整合的方式通常是将保护规划确定的历史街区整体边界转化为一个或几个大尺度规划地块，这就出现了规划地块与历史产权地块（即历史地块肌理）的错位问题（图6，图7）。由于规划地块内部仅仅对少数重点院落单元进行保护^⑤，历史地块肌理又无法得到保护，使得重点院落单元以外的土地和建筑被默认为可以进行调整。在巨大的旧城土地开发压力下，很多历史街区的保护方案实际上大幅度调整了街道、地块和建筑的肌理形态。历史地块肌理被合并为大尺度地块统一更新，导致历史城市形态框架的消亡。

3.3 制度优化：地块肌理作为城市形态框架 (2010—)

历史街区制度的建立虽然保护了历



图8 南捕厅历史街区和评事街历史风貌区的更新单元图

Fig.8 Map of renewal units in Nanbuting Historic District and Pingshijie Historic District
资料来源：南京市规划局，北京清华城市规划设计研究院，2012.

史城市中最重要建成空间遗产，但是这种散点式的保护忽略了历史城区的“整体性”，抓“点”放“面”的结果是文物古迹与历史街区的保护线划到哪儿，线外的拆除改造就跟到哪儿（林林，2016b）。2008年出台的《历史文化名城名镇名村保护条例》提出对“历史文化名城、名镇、名村应当整体保护”，此后陆续有历史名城保护规划开始划定历史城区实施整体保护。

历史城区的划定依据主要是1949年之前成型的古城区或旧城区（张松，

2012），面积大多在10km²到20km²之间，远大于历史街区的尺度。保护范围的拓展带来两个主要挑战：①如何将历史保护街区和一般性街区整合到统一的保护框架中；②如何实现历史城区保护与当代发展的动态平衡。这意味着历史城区保护需要改变“以建筑为中心”的既有保护思路，而转向更加具有框架性和弹性的保护方法。另一方面，2010年后形态类型学理论及其衍生的历史城镇保护方法开始在国内迅速发展，地块肌理的形态意义和产权意义逐渐被城市保护领域认知。在这些背景下，一些城市的保护规划将地块肌理视为控制历史城区整体形态的框架性工具，提出了基于地块肌理的保护策略。

南京老城南历史城区2010年保护规划提出了更新单元模式来促进小尺度、渐进式的历史城区更新和修复（图8）。更新单元限定了建筑单体更新的最大范围，其划定依据是基于现有建筑的产权边界。根据建筑类型和保护等级不同，更新单元可以分为六个类型^⑥。考虑到当代城市功能需要，相邻更新单元可以适度合并，但必须保持建筑屋顶平面的传统院落式特征。总之，更新单元实际上被赋予了类似于地块肌理的城市形态框架的作用，通过约束建筑更新规模促

进历史城市肌理的延续。但是，这本质上是城市设计层面的策略优化，并没有实现产权层面的地块细分。尽管近年来空间形态的规划控制不断强化，但是在既有土地开发制度和规划管控方式没有根本变化的情况下，更新单元策略的落实事实上很难得到制度保障。

3.4 路径依赖：地块工具属性的强化

随着中国城市保护制度的发展，地块在历史城市保护中的角色内涵不断丰富：从早期仅仅指示建设边界，到作为保护规划和控制性详规的控制单元，再进一步发展为控制整体城市肌理的形态框架。总体来说，保护规划、控制性详规、土地开发制度等综合影响下形成的路径依赖，使得地块在城市保护中的工具属性不断强化。但是，当前的城市保护对基于地块的控制内容和方式的认知依旧比较薄弱。比如，虽然历史地块肌理本身的保护价值逐渐凸显，但当前的规划体系和制度构架无法有效整合地块的形态属性和产权属性。前文所述的规划地块与历史产权地块（即历史地块肌理）的错位问题，以及地块形态策略缺乏产权制度支撑的问题等等，都是基于地块的形态——产权综合控制不足的表现。



图9 南捕厅历史街区保护三个阶段的形态变迁

Fig.9 Three stages of morphological evolutions in Nanbuting Historic Districts
注：灰线是传统地块肌理，红线为更新的地块肌理，黑色块是建筑肌理
资料来源：作者自绘。



(1) 第一阶段甘熙故居修复后的建筑肌理



(2) 第三阶段黑南里街区拓展部分的建筑肌理

图10 重点院落保护模式下不同阶段的建筑肌理对比

Fig.10 Comparison of building fabrics molded by different conservation stages under the key courtyards protection mode

资料来源: http://www.njcjtt.com.cn/pic/?97_555.html



(1) 修复地块巨大的尺度同历史地块肌理形成反差 (灰线为传统地块肌理, 红线为当代地块肌理)



(2) 长乐渡街区修复总平面



(3) 长乐渡街区历史地块肌理



(4) 长乐渡街区的更新单元方案

图11 长乐渡街区的城市肌理修补

Fig.11 The restoration of urban fabric in Changledu District

资料来源: (1) (3) 作者自绘, (2) (4) 南京市规划局, 2011.

4 地块肌理视角下的三种保护策略比较

城市保护制度的演进造就了不同的保护策略, 它们对于地块肌理的重视程度和保护方式呈现出差异。中国城市保护制度的发展造就了两种典型的保护策略: 基于重点院落的保护策略和基于更

新单元的保护策略。前者产生于历史街区制度建立初期; 后者产生于近年来历史城区整体保护的背景下。同时, 欧洲历史城市已经出现了通过对地块肌理进行形态——产权综合控制推动历史城市空间修复的案例。以地块肌理为视角比较这些典型的保护策略, 能够辨析地块肌理的保护策略演变及其优化途径。

4.1 基于重点院落的保护策略

基于重点院落的保护策略是当前中国历史街区保护最常见的方式。典型做法是以街坊为单位(依据当代道路系统为标准)将历史街区划分为一个或几个规划地块, 历史街区内部的文物保护单位和历史建筑等被划定为重点院落单元进行严格保护, 而其他部分的街巷格局或建筑布局通常允许改造或重建。

2000年以来的南捕厅历史街区保护和更新是该模式的典型案例。保护规划将面积为4.4hm²的历史街区划分为6个大地块, 分三个阶段进行保护。第一阶段是对国家重点文物保护单位甘熙故居^⑦地块的修缮保护; 第二阶段环绕甘熙故居建设仿古商业街区; 第三阶段是对商业街区南北两侧的拓展。相比以保护修缮为主的一期工程, 二、三期的街区更新仅仅划定了少量重点院落进行保护, 绝大部分拆除重建, 更新建筑采用传统院落的平面形式植入街区。在这种模式中, 历史地块肌理保护被完全忽视, 在更新中被清除重建(图9)。因此, 基于重点院落的保护策略不仅难以保护由传统街巷格局、地块肌理和相当数量历史建筑构成的历史城市形态框架, 反而导致其进一步破坏消亡, 引发有关保护真实性的质疑(图10)。

4.2 基于更新单元的保护策略

更新单元是2010年后南京针对历史城区整体保护提出的策略, 其特点是将地块肌理视为控制历史城市有机更新的框架, 并制定相应的形态保护方案。具体包括三个步骤: ①依据历史地籍图确定街道和地块构成的历史城市形态框架; ②根据历史形态和现实需要对街巷肌理和地块肌理(更新单元)进行设计, 保持传统的尺度和细分肌理特征; ③建立基于地块的设计导则, 控制建筑肌理和街道风貌。

长乐渡历史街区是最早采用更新单元策略的案例。该街区于2006年被拆除, 2010年后依据历史城区整体保护的思路计划重建并修复受损的城市肌理。街区整体被划为一个面积约6hm²的地块; 通过建立更新单元对地块进行内部

细分（图11）。重建方案对历史城市平面进行了调整。在地块肌理层面，大部分更新单元保持了约10m的传统地块面宽尺度；但地块进深相对缩短并以南北向为主进行布局，以适应当代建筑规范和使用需要。在建筑形态层面，更新单元策略通过基于地块的设计导则，恢复传统院落形式的屋顶平面，但建筑的平面布局和立面形式发生显著变化。

更新单元策略针对地块肌理的形态进行了保护和适应性调整，但其本质上仍然延续基于大地块的统一规划、设计和开发的模式。其结果是造就了街区修复后“建造年代和街道风貌相对统一化”，这恰恰与有机渐进、多元平衡的历史城区保护初衷相悖。因此，要根本上解决开发模式的问题，必须要考虑实现产权层面的地块细分。

4.3 形态——产权结合的地块肌理修复

由于我国的地块肌理保护仍处于起步阶段，缺乏相对综合性的地块肌理修复策略。但柏林内城1990年代以来的“批判性重建”^⑧发展出基于形态——产权结合的地块肌理修复策略，极大促进了因战争和战后重建造成的内城空间裂痕的修补。在形态层面，地块肌理修复总体上鼓励延续小尺度、细分的历史形态特征，但同时强调针对地段的历史背景和发展目标差异制定适应性方案。例如在标志性的巴黎广场修复中，针对重要的广场界面，严格保护围合广场的历史地块序列；而在街区外侧的次要界面上，地块重划考虑当代城市发展需要对部分尺度过小的地块进行合并。

为了实现形态方案的构想，德国建造规划（bebauungsplan）设立了专门的土地再分配机制（umlegung），从产权层面调整更新区域内的土地结构。该机制在政府、开发商和产权人多方参与下完成。其中关键的步骤是将更新范围内所有需要调整的地块合并为一个“待划分地块”；之后根据规划设计方案剥离出公共服务性质用地，如道路用地、基础设施用地和绿地等；最后将其余土地根据特定原则进行重划。建设规划进一步基于地块建立形态控制规定。比如在巴

表1 地块肌理保护视角下的三种保护策略比较

Tab.1 Comparisons of three conservation strategies from the perspective of plot pattern conservation

城市保护策略	保护背景	策略要点	保护重点	地块属性体现
基于重点院落的保护	历史街区保护	● 将历史街区划分为一个或少数几个大尺度规划地块； ● 历史街区内部将文物保护单位、历史建筑等划定为重点院落单元进行保护； ● 大部分的街巷格局或建筑布局允许改造或重建	● 以历史纪念物保护为中心； ● 将文物保护单位、历史建筑等划定为重点院落单元； ● 地块肌理保护缺失	控制单元
基于更新单元的保护	历史城区保护	● 依据历史地图确定历史城市形态框架（包括街巷肌理和地块肌理）； ● 根据历史形态和现实需要进行地块肌理（更新单元）设计； ● 建立基于地块的设计导则，控制建筑肌理和风貌	● 强调建筑肌理的保护，以地块肌理的形态控制为工具； ● 没有实现产权层面的地块细分，延续既有建设模式	控制单元； 形态框架
形态——产权结合的地块肌理保护	历史城区修复	● 形态层面总体延续小尺度的地块细分肌理，同时根据地段差异制定适应性方案； ● 产权层面建立专门的土地再分配机制，配合形态方案调整土地产权关系； ● 严格保护重要界面的历史地块肌理；允许适度合并次要界面上尺度过小的地块，以满足当代建设开发需要	● 以地块肌理为关键工具推动历史城镇平面的整体修复； ● 形态——产权结合的地块肌理保护	控制单元； 形态框架； 产权单元

资料来源：作者自绘。

黎广场案例中，延续广场界面上历史建筑红线的要求就转化为每个地块内的建筑必须贴线贴墙建造的规定，这对于独立地块产权人来说说是易于操作的。

从地块肌理保护的视角审视三种典型的保护策略，可以发现城市保护思想与保护方式的逐渐成熟（表1）。基于重点院落的保护策略主要针对历史街区，以历史纪念物保护为中心，对历史地块肌理的保护认知不足；更新单元策略以地块肌理的形态控制为工具，旨在促进历史城区的整体保护；而形态——产权结合的地块肌理修复策略，进一步强化了地块肌理推动历史城镇平面整体修复的作用，体现出城市保护的整体性和动态性。但是，基于重点院落的保护策略依然是中国城市保护的主要策略；更新单元策略尚处于发展阶段，仅在少数历史保护较好的城市得以应用；而要在我国实现形态——产权结合的地块肌理保护依然还有不少障碍。

5 结语

地块肌理保护是城市保护思想趋向整体化和动态化的产物；也是城市形态学理论与城市保护理论深入结合的结果。地块肌理保护的内涵在于保护和延续城市历时性演变形成的“形态框架”。

地块概念在中国的历史城市保护中具有多重属性，并随着保护制度的发展呈现出阶段性特征；但另一方面，城市保护、控制性详规、土地开发等多种制度的影响也使得地块的工具属性不断增强，形成了显著的路径依赖。在策略层面，更新单元策略的发展体现出近年来我国历史城市保护领域对于地块肌理形态层面保护价值的认知进步，但是在当前的制度条件下要实现形态——产权结合的地块肌理保护依然还有不少障碍。

因此，需要通过制度优化使地块肌理保护更好地整合到现有的保护规划体系和控制性详规体系中。在保护规划层面，首要应将历史地块肌理纳入到保护要素体系中。保护策略需要逐步摆脱完全以建筑肌理为中心的保护方式，而基于对历史城区“形态框架”的研究分析，提出历史地块肌理的形态方案，以增强保护的整体性和动态性。在控制性详规层面，则需要加强基于城市形态的分区管控，以及形态——产权结合的地块控制机制。现有规划管理单元和保护边界的划定主要基于行政区划或当代城市道路边界，缺乏对于历史城市形态的研究和理解；为此历史城区的分区依据需要更多体现城市形态特征，比如将城镇景观单元同分区进行整合等。而对于地块控制单元来说，实现形态与产权的

综合控制有利于规划条件的落实,防止历史地块在大规模更新中被随意合并,以及促进历史地块自主更新的实现。

注释

- ① 形态类型学理论产生于1990年代,是对欧洲两种传统城市形态学派,即基于地理学的康泽恩城市形态学和基于建筑学的意大利类型学的整合。
- ② 中国历史城市保护制度起步于1982年,主要形式是通过公布历史文化名城名单,制定名城保护规划来协调历史城市的保护与发展。
- ③ 路径依赖是历史制度主义(historical institutionalism)理论中的关键概念,是指制度面对持续变化的政策环境,依旧因循既有的轨迹发展。
- ④ 依据1983年《城乡建设环境保护部关于加强历史文化名城规划工作的几点意见》以及南京1984年保护规划。
- ⑤ 根据规定,历史文化保护区内的文保建筑和历史建筑应该占比至少在60%以上。但实际的情况是远远低于这个比例。
- ⑥ 六种更新单元类型包括包括文物保护单位、历史建筑单元、整治改善单元、保留整治单元、多层改造单元和已建成现状建筑单元等。
- ⑦ 甘熙故居建于19世纪初期,面积12 000m²,是中国城市中现存最大的传统民居建筑群,现被改造为民俗博物馆。
- ⑧ “批判性重建”强调在考虑现代生活要求的基础上,挖掘城市历史资源,对受损的历史城市平面进行修复。

参考文献 (References)

- [1] 陈飞. 一个新的研究框架:城市形态类型学在中国的应用[J]. 建筑学报, 2010(4): 85-90. (CHEN Fei. A new research framework, application of type-morphology in China[J]. Architectural Journal, 2010(4): 85-90.)
- [2] CHEN F. Interpreting urban micromorphology in China: case studies from Suzhou[J]. Urban Morphology, 2012, 16(2): 133-148.
- [3] CONZEN M R G. Alnwick, northumberland: a study in town-plan analysis[M]. 2nd Edition. Institute of British Geographers Publication, 1969.
- [4] CONZEN M R G. Geography and townscape conservation[C]//UHLIG H, LIENAU C. Anglo-German symposium in applied geography. Gies-sen: Giessener Geographische Schriften, 1975: 95-102.
- [5] KROPF K. An alternative approach to zoning in France: typology, historical character and development control[J]. European Planning Studies, 1996, 4(6): 717-73.
- [6] KROPF K. Plots, property and behaviour[J]. Urban morphology, 2018, 22(1): 1-10.
- [7] KROPF K. Typological zoning[C]// PETRUC-CIOLI A. Typological process and design theory. Cambridge: Akpia, 1998: 127-140.
- [8] 林林. 基于历史城区视角的历史文化名城保护“新常态”[J]. 城市规划学刊, 2016a(4): 94-101. (LIN Lin. Conservation of historic and cultural cities in the context of the new normal: perspective of historic urban area[J]. Urban Planning Forum, 2016a(4): 94-101.)
- [9] 林林. 中国历史文化名城保护规划的体系演进与反思[J]. 中国名城, 2016b(8): 13-17. (LIN Lin. Systematical transformation and reflection of conservation planning of Chinese historic and cultural cities[J]. China Ancient City, 2016b(8): 13-17.)
- [10] 刘鹏, 董卫, 马库斯·尼珀. 基于地块的形态——类型分析框架, 以南京城南历史城区的演变为例[J]. 城市发展研究, 2020(4): 62-71. (LIU Peng, DONG Wei, NEPL M. A plot-based type-morphological analytical framework: the case of the transformation of Nanjing south historic urban area[J]. Urban Development Studies, 2020(4): 62-71.)
- [11] 刘鹏. 精明的地块划分, 一种基于地块的历史城区空间修补策略[J]. 城市规划学刊, 2018, 245(5): 106-113. (LIU Peng. Smart plot division: a plot-based rehabilitation strategy for historic urban areas[J]. Urban Planning Forum, 2018, 245(5): 106-113.)
- [12] 刘鹏, 马库斯·尼珀. 地块重划推动历史城市的空间修补, 以柏林内城的批判性重建为例[J]. 国际城市规划, 2020. DOI: 10.19830/j. upi. 2020. 017. (LIU Peng, NEPL M. Plot redevison as a tool in promoting spatial refurbishment of historic cities: the example of critical reconstruction in Berlin[J]. Urban Planning International, 2020. DOI: 10.19830/j. upi. 2020. 017.)
- [13] 刘铨. 地块肌理, 土地划分的形态学[J]. 建筑师, 2018(1): 74-80. (LIU Quan. Plot patterns: the morphology of land division[J]. Architects, 2018(1): 74-80.)
- [14] MAGEEAN A. Assessing the impact of urban conservation policy and practice: the Chester experience 1955-96[J]. Planning Perspectives, 1999, 14(1): 69-97.
- [15] MARZOT N. The study of urban form in Italy[J]. Urban Morphology, 2002, 6(2): 59-73.
- [16] MOUNDON A. Urban morphology as an emerging interdisciplinary field[J]. Urban Morphology, 1997, 1: 3-10.
- [17] ROWE P. Urban design and East Asian characteristics[J]. Urban Design, 2016, 2: 6-13.
- [18] STIMMANN H. Berliner altstadt, von der DDR-staatsmitte zur stadtmittle[M]. Berlin: DOM Publishers, 2009. (STIMMANN H. Berlin old city, from GDR state center to city center[M]. Berlin: DOM Publishers, 2009.)
- [19] STOICA R I. Ideology of urban conservation [D]. The Dissertation for Doctor Degree of Edinburgh: The University of Edinburgh, 2011.
- [20] 汤泽铮. 中国城市文化遗产保护的路径辨析与启示[J]. 城市规划, 2013, 37(11): 39-46. (TANG Yezheng. Analysis on modes of urban cultural heritage protection in China and its enlightenment[J]. City Planning Review, 2013, 37(11): 39-46.)
- [21] 陶伟, 蒋伟. 平遥古城形态研究: 西方视野中的探索、分析与发现[J]. 城市规划学刊, 2012(2): 112-119. (TAO Wei, JIANG Wei. Exploration, analysis and discovery: a morphological study of Pingyao historic city[J]. Urban Planning Forum, 2012(2): 112-119.)
- [22] 田银生, 谷凯, 陶伟. 城市形态研究与城市历史保护规划[J]. 城市规划, 2010, 34(4): 21-26. (TIAN Yinsheng, GU Kai, TAO Wei. Urban morphology and conservation planning[J]. City Planning Review, 2010, 34(4): 21-26.)
- [23] WHITEHAND J W R. British urban morphology: the Conzenian tradition[J]. Urban Morphology, 2001, 5(2): 103-109.
- [24] WHITEHAND J W R. Conzenian urban morphology and urban landscapes[C]//6Th international space syntax sym