

高校历史建筑保护的体验、问题与对策研究

——以北京大学为例

王苏颖 唐伽拉 唐琳

内容提要：2019年北京市第一批历史建筑名录公布，北京大学包括燕南园建筑群在内的46栋建筑入选。这些建筑大多建成超过50年，有办公、宿舍、教学等多种功能类型，承载着北京大学深厚的历史积淀，并随着教学科研的发展承担新的历史使命。梳理校内历史建筑现状，摸清历史建筑相关信息；研究政府相关政策法规，提出符合历史建筑现状的规划建议，对历史建筑日常使用、管理及保护性修缮提出基本导则；分析目前历史建筑保护与利用中存在的普遍性问题，寻找问题成因，探究解决方案和对策。

一、研究背景与意义

党的十八大以来，习近平总书记高度重视历史文化遗产的保护、传承、利用，作出一系列重要指示，为新时代文物事业发展提供根本遵循和磅礴动力。党的十九大强调，要“加强文物保护利用和文化遗产保护传承”。

历史建筑是指具有一定保护价值，能够反映历史风貌和地方特色，尚未公布为文物保护单位且尚未登记为不可移动文物的建筑物、构筑物。而高校的历史建筑在历史价值、文化价值、艺术价值方面都有独特地位，能够反映中国高等教育的发展历程、承载一代代人的集体记忆。但高校校园作为开放性的公共场所，大量师生在校园中学习、工作和生活，高校校园历史建筑的保护因此具有特殊性、复杂性和综合性的特点。一方面，要充分保留高校历史建筑的风貌特色和文化内涵；另一方面，也要

使其适用于高校发展的功能定位和活化利用。2021年1月，《北京历史文化名城保护条例》公布实施，条例将历史建筑纳入北京历史文化名城保护对象；2023年12月，《北京市历史建筑规划管理工作规程（试行）》发布实施，进一步细化规划管理审批流程，体现历史建筑保护的明确法定依据和准则，为历史建筑的保护提供了根本遵循。目前，对于文物建筑的保护，高校管理部门已经形成较充分的认识和较成熟的保护规程。但对于历史建筑的保护，大部分高校的认识和保护尚处于初级探索阶段。如何更好地理解政策目的，在保护前提下做好活化利用，使历史建筑发挥更大价值，是具有重要现实意义的课题。

北京大学（以下简称“北大”）校园拥有众多的文物建筑、历史建筑及有保护价值的建筑，这些建筑记录着历史过程，承载着光荣传

作者简介：王苏颖 北京大学基建工程部副部长 教授级高级工程师

唐伽拉 北京大学房地产管理部副部长 副研究员

唐琳 北京大学房地产管理部校园规划与可持续发展办公室主任 助理研究员

统,也具有极高的文化与艺术价值。保护好燕园的文物和历史建筑,就是存续北大的历史,就是守护北大人的精神传统、守护中华民族的文脉。2019年北京市第一批历史建筑名录公布,北大有46栋单体建筑入选。这些建筑大多建成已超过50年,有办公、宿舍、教学等多种功能类型,在学校发展建设中承担重要功能、承载师生记忆。近年来,在政府部门指导下,北大对于文物建筑、历史建筑的保护和利用工作更加重视,并在保护和利用过程中进行深入的调研、论证、探索和实践,对于其他高校的历史建筑保护利用具有一定借鉴意义。

二、高校历史建筑保护面临的普遍性问题分析

历史建筑保护工作中的问题和矛盾纷繁复杂,而高校历史建筑的保护既面临城市历史建筑保护的一般性问题,也面临高校校园的特殊性问题。

(一) 保护与发展的权衡

1999-2000年前后高校扩招以来,国内高校普遍面临发展空间不足的问题,高校校园迎来大规模改造建设时期,很多具有一定时代特征的校园建筑被拆除或整体改造。这些建筑往往年久失修,或在平时的维护和修缮中被使用单位忽视,或在校园改扩建发展中陷入拆改的被动局面中。

为改变这一不合理状况,加强校园历史文化的宣传,越来越多具有较高历史文化价值的校园建筑被认定为历史建筑。但被列入历史建筑保护名单后,房屋的修缮改造需要遵循更严格的要求,功能使用受限的同时相关报批手续流程增加,并需要高校承担相应的保护管理责任,相关工作负担加重。如何引导高校师生重

视和宣传历史建筑的价值,处理好保护与利用的关系,挖掘艺术特色、空间氛围、功能布局等维度的价值进行活化利用,是需要考虑和解决的重要问题。

(二) 修缮改造成本较高

校园历史建筑多为近现代砖木结构建筑,少量当代建筑也多为几十年前建成,建筑技术和工艺具有时代局限,从而导致历史建筑修缮改造的工艺、设计和材料需要进行特殊考量,修缮改造的造价也普遍高于一般建筑。为了保护好历史建筑有价值的部分,历史建筑的修缮经常采用已不再通用的传统工艺,需要特殊的工程队伍,这意味着较高的修缮投入。而砖木结构耐久性差,建筑的修缮频率也相应增高,在使用过程中对日常维护要求较高,整体修缮频次超过普通建筑。

(三) 工作流程尚未理顺

很多存有历史建筑的高校尚未开展针对历史建筑保护的系统性研究,也尚未形成具有针对性的管理制度和机制,存在历史建筑修缮改造审批程序不清晰、修缮改造方案论证机制不健全、使用管理权责不明晰等问题。校内师生对历史建筑的认知存在一定偏差,容易混淆文物建筑与历史建筑,对历史建筑保护的重视程度不够。相关分类保护、各层级使用、管理、修缮责任尚未清晰界定,在技术层面缺乏详细的设计与施工技术指导,在日常使用监督层面缺乏科学的保护与监管理念,存在较多的工作障碍。

三、北大历史建筑主要困境

北大历史建筑按照功能大概可以分为四类:燕南园(17栋小楼)和燕东园(18栋小楼)

历史建筑群、燕园公共建筑群（燕京大学锅炉房、方楼）、南门宿舍历史建筑群（北大 19-24 号楼）和近现代教学楼（北大第一教学楼、遥感楼、电化教学楼）。目前学校历史建筑的保护与利用存在诸多困难。

（一）历史建筑时间跨度较大

北大的 46 栋历史建筑，一半以上建成已近百年，历史较短的也有 30 多年，外观、结构、材料等都与现在的建筑存在较大差异。部分建筑一直作为或后期转为教学科研用房，保护修缮状况相对较好；燕南园和燕东园部分建筑仍作为教职工住房使用，存在与原有风格不符的私搭乱建情况，存在一定消防安全隐患，但作为居民长期生活用房，修缮改造难度较大。

（二）原始布局与时代需求脱节

部分历史建筑内部几经改建，功能布局难以满足学校当前的教学科研办公等功能需求，但开创新的使用功能往往需要对建筑内部格局和局部外观进行改造，如增加立面开窗等，保护性更新的难度非常大。且很多历史建筑亟需对结构进行加固，对破损的墙面地面进行更新，对设备管线进行全方位更换，有效利用宝贵的建筑空间提供教学科研等基本建筑功能，满足新时代的使用要求。

如电化教学楼在整体修缮前流线繁多、内部不连通、高差复杂、不利于逃生疏散，存在安全隐患，无法继续满足教学或工作周转等基本功能。

此外，原有平面格局以大班教室为主，不适应当代教学要求。须在保留具有特殊历史意义的主体空间（如大报告厅）的基础上，将教学空间划分为数量众多的满足灵活教学的小空间（工作室），方便小班授课和研讨。

四、北大历史建筑保护利用的经验总结和路径分享

自 2001 年北大“未名湖燕园建筑”被列为第五批全国重点文物保护单位以来，学校对于文物建筑保护、利用以及日常管理积累了丰富的实践经验。但是历史建筑不同于文物建筑，集中体现着高校的光荣历史与文化传统、精神魅力与使命担当，不能完全照搬文物建筑的保护经验，需要探讨出一套既符合国家政策法规、又结合学校实际情况的特色管理模式与路径，处理好历史建筑的保护与利用、预防与抢救、修缮与改造的关系。

（一）完善历史建筑管理机制

目前北大对历史建筑的日常使用、保护和修缮遵循《北京大学公用房管理条例》《北京大学基本建设管理办法》等管理制度，参照《北京大学文物保护管理暂行办法》，并结合试行中的学校修缮管理办法进行管理。

制定和完善高校内部历史建筑的使用管理制度机制。遵循“谁使用、谁管理、谁负责”的原则，理顺权责关系，明确各方的管理责任。针对具有不同价值和保存状况的历史建筑，学校相关部门实行具有针对性的日常维护和管理指导，明确保护底线、界定人工干预程度、细化保护要求。

明确历史建筑修缮和改造的校内外审批机制与流程。北大历史建筑修缮改造的立项和方案首先需经校园规划委员会多轮审议并修改完善，其间组织相关领域的专家学者开展论证或意见征求会议，就方案进行多次详细指导；然后报校长办公会审定；最后按照北京市历史建筑管理政策，履行相关校外审批程序。近年来燕东园 25 号楼、南门宿舍历史建筑群、电化教学楼等历史建筑的修缮立项和方案论证均按

照这一程序机制执行。实现全过程遵循最小干预原则,达到保护修缮和活化利用的统筹平衡。

(二) 功能调整促进活化利用

学校对于部分功能设计过时的历史建筑,根据当前需求进行功能调整、活化利用,加强校园文化传承和展示。可以为部分名人故居拓展共享会议研讨空间等功能,结合图片、图书和实物进行展示,通过局部开放和预约使用的模式,扩大开放共享范围,提高师生参与程度;打造师生志愿者讲解队伍,邀请专家学者在历史建筑开设现场讲座,提升公众参与程度;在保护历史遗产原真性、完整性的基础上,深度开发和活化利用历史建筑空间。

按照学校规划的整体要求,北大将对燕南园部分仍然作为教职工住宅使用的小楼逐步进行腾退和功能调整。如哲学家冯友兰先生居住过的燕南园 57 号楼,经修缮改造和功能调整,从住宅转为冯友兰故居,内部空间主要用于展示和小型会议研讨。北大力求保护好名人故居、传承好北大文脉,把燕南园逐步打造成最具特色、最能让北大人感到温暖的学术文化中心。

(三) 修缮遵循最小干预原则

历史建筑的保护性修缮遵循最小干预原则,在保证实用性的同时兼顾历史和未来,最低程度拆改、最大程度保留记忆。北大对校内历史建筑保护和修缮严格按照北京市历史建筑相关保护制度要求,在修缮方案编制过程中遵照相关要求明确在不改变原建筑高度、不改变建筑面积、不改变建筑外轮廓、不改变原有建筑风貌的基础上结合当前功能需求进行更新改造。要求在外围空间文脉、保护红线、建筑高度天际线等各方面,改造前后保持一致。

对已不符合当前建筑设计和使用的等相

关标准的历史建筑,在改造中,注重充分保障使用安全性,通过结构加固、消防设施改造、无障碍设计等,使其符合最新建筑规范和使用需求。如电化教学楼在修缮改造前由 13 个独立单体拼接而成,部分区域不满足现行消防规范要求,台阶均位于疏散通道上,高差较大,使用不便且存在安全隐患。在修缮方案中,严格遵守建筑保护红线,进行局部调整加固、提高抗震和防火等级、更换门窗等,使其符合现有规范要求;充分考虑无障碍使用需要,改造高差过多的问题,统一室内外标高,保证新功能流线畅通,并设置无障碍坡道。

(四) 修缮方案编制做深做细

历史建筑修缮方案的编制过程中,学校管理部门组织施工管理单位、房屋使用单位和设计单位共同会商,在历史研究、现状调研的基础上,力求将设计方案做深做细。

电化教学楼北立面改造前,立面窗口划分秩序性较差、材料涂刷较随意。改造后,北立面保留原形体平面轮廓及天际线轮廓,重新整饬窗洞口的划分,统一立面材质,在颜色、形象、质地等多方面做到表里如一。

燕南园 54 号楼的保护修缮工作从外到里做深作细。对建筑有价值部位进行严格保护,针对有价值部位的现状问题,制定妥善修缮方案;对于外部生态环境,进行细致调研和保护恢复;对于内部修缮细节,制定具体维修方案。如针对小楼内部糟朽、开裂、变形、油漆脱落的木质栏杆,对空洞进行钉眼、对松动部位进行打腻子封堵,拆除与木桩连接不稳的栏杆重新安装并固定;根据建筑功能调整,维持外墙的风貌不变,对内墙体局部增开或封堵洞口等。

责任编辑:张予恬