

# 费城路径——中心城区建筑风貌的连续协调发展策略解析

## The Philadelphia Approach: An Analysis of Successive and Harmonious Development Strategies for the Center City's Architectural Landscape

解文龙 林中杰 姜宏  
XIE Wenlong, LIN Zhongjie, JIANG Hong

**摘要：**美国费城作为世界遗产城市，其中心城区建筑风貌的连续发展过程经历了三个关键时期，城市管理者在不同时期采取了各具特色的建筑风貌保护与发展策略，被归结为“费城路径”。本文在分析各时期建筑风貌特征及其面临挑战的基础上，对指导建筑风貌连续协调发展的费城路径进行解析，并总结其创新性解决方案背后的管理智慧，以期这些经验能从城市、重点地区、地段三个尺度为我国的建筑风貌管控提供启示。

**Abstract:** As a UNESCO World Heritage City, the center city of Philadelphia has seen continuous evolution of urban landscape during three consecutive periods, during which the urban planners implemented policies to preserve and revitalize the city's architectural landscape. These strategies form what is known as the "Philadelphia Approach". After analyzing the characteristics and challenges in each period, this paper examines the innovative solutions and managerial wisdom contained in the Philadelphia Approach and the way in which it has guided the successive and harmonious development of urban landscape. These experiences can inspire the work of city managers, urban designers, and architects in China for planning and revitalizing urban landscapes on three scales, city district and urban block.

**关键词：**历史文化名城；城市设计；城市更新；城市风貌；新旧共生

**Keywords:** Historic and Cultural City; Urban Design; Urban Renewal; Urban Landscape; Symbiosis of the New and the Old

国家自然科学基金(52408056)，国家资助博士后研究人员计划(GZB20240950)，美国交通部一级大学交通中心 Cooperative Mobility for Competitive Megaregions (CM<sup>2</sup>) 项目

### 引言

建筑风貌的连续协调发展一直是城市建设中，尤其是具备鲜明特色或历史意义的城区有机更新过程中的重要任务。目前，我国已有142座城市被列为国家历史文化名城，然而我国建筑风貌的管控工作起步较晚，缺乏明确指导路径，许多城市出现了大拆大建、拆真建假等问题。这不仅不利于建筑风貌的传承与协调发展，也造成了新老建筑之间的冲突。2019年3月，住房和城乡建设部和国家文物局通报批评了5座“保护不力”的历史文化名城，进一步凸显了我国探讨建筑风貌连续协调发展路径的紧迫性<sup>①</sup>。

美国在建筑风貌保护与发展方面的工作开始于1930年代<sup>[1]</sup>，在过去近百年间，许多特色鲜明的历史性城市也在快速城市化过程中经历了大拆大建、拆真建假等问题<sup>[2]</sup>。为此，美国一些城市（如费城、波士顿等）积极开展建筑风貌管控路径的创新探索，在注重历史文脉传承的同时，主动拥抱各时代最新的建筑设计风向，使得中心城区的建筑风貌不仅能反映特定地方感，也能随时间推移创造连续性，实现了“和而不同”的管控效果，值得我国借鉴。不过，我国既有研究通常关注美国在历史建筑遗产保护方面的经验<sup>[3]</sup>，对于建筑风貌连续协调发展策略的探索关注较少<sup>[4]</sup>，更缺乏针对优秀样本城市的建筑风貌连续协调发展过程的长时间跨度研究。

费城作为美国第一个世界遗产城市，其中心城区已历经300多年发展，拥有几乎所有时期建筑设计风格的最完整建筑集合<sup>[5]</sup>，产生了复杂多样而又连续协调的城市建筑风貌（图1）。作为美国遗产保护与城市规划领域的领军城市，费城的成功归功于一系列管理者、设计师、社会团体等共同付出的努力，他们兼顾过去与未来，以保护促进发展，

**作者：**解文龙，哈尔滨工业大学建筑与设计学院，自然资源部寒地国土空间规划与生态保护修复重点实验室，助理教授。wenlongtse@hit.edu.cn  
林中杰（通信作者），美国宾夕法尼亚大学设计学院，教授，博士生导师。zlin@design.upenn.edu  
姜宏，东北林业大学园林学院，讲师。jhong0828@163.com

① 详见 [https://www.gov.cn/xinwen/2019-03/21/content\\_5375764.htm](https://www.gov.cn/xinwen/2019-03/21/content_5375764.htm)。

实现了中心城区建筑风貌连续协调发展的目标，其中的经验和智慧值得深入研究和借鉴。为此，本文通过观察建筑风貌连续协调发展的“费城路径”，透视费城（下文均指中心城区）在不同时代为平衡历史保护与城市发展所作出的努力，为我国的建筑风貌管控提供启示。

## 1 20 世纪初—1940 年代：建筑师主导

在 20 世纪之前，费城建筑风貌由住房单元“排屋”（row

house) 决定，遍布全城的排屋成为费城建筑风貌发展的基底<sup>[6]</sup>。1897 年，由丹尼尔·伯纳姆 (Daniel Burnham) 设计的土地所有权大厦 (Land Title Building) 建成，高度达 66 m 标志着费城进入摩天大楼涌现阶段<sup>[5]</sup>。因此，对摩天大楼风格及其与排屋之间关系的认识成为这一时期费城建筑师面临的挑战<sup>[7]</sup> (图 2)。此外，传统现代主义与国际现代主义之间的斗争也在这一时期出现，标志性事件是 1932 年费城储蓄基金协会 (PSFS: Philadelphia Saving Fund



图 1 费城中心城区范围和整体建筑风貌  
资料来源：左图为作者基于 Google Earth 底图绘制



图 2 费城的排屋与摩天大楼

Society) 大楼建成, 呈现出一种新的国际风格摩天大楼形象。这使得传统现代主义与国际现代主义之间的转换和过渡成为费城建筑师面临的另一挑战。由于这一时期费城规划管理部门的权力有限<sup>[8]</sup>, 对建筑尺度、材质和美学问题敏感的建筑师群体在建筑风貌连续协调发展过程中发挥着主导作用。

### 1.1 对传统排屋风貌的抽象参考

进入摩天大楼阶段后, 费城建筑师群体试图找到一个灵活的摩天大楼设计形式, 使其既尊重当地历史环境, 也能回应新技术。为实现这一目标, 他们广泛采用了三段式(即基座、主体和顶部)的摩天大楼设计系统。这种处理方式受到了芝加哥学派代表人物路易·沙利文(Louis Sullivan), 以及另一位代表人物伯纳姆设计的土地所有权大厦三段式设计系统在费城落地的影响<sup>[7]</sup>。在三段式设计系统下, 各种折中的设计风格被应用于摩天大楼, 通过使用与当地建筑传统一致的砖石材料, 并根据现有建筑物来排列檐线、腰线和窗户, 摩天大楼的基座部分与排屋相协调, 共同强化了费城独特的连续街墙系统<sup>[8]</sup>。代表性的摩天大楼包括土地所有权大厦、柯蒂斯出版公司(Curtis Publishing Company)等(图2)。

三段式设计系统在费城的风靡还有另一个原因: 它被认为是对背景建筑“排屋”立面的抽象参考和重新表述, 并在建筑高度上进行延伸。这种模式不仅在尊重既有建筑传统的基础上将摩天大楼的形式融入其中, 为过去提供延续性; 而且可以使建筑师自由地处理各种建筑风格, 反映当时那个时代的摩天大楼建筑活力, 从而在差异与兼容之间取得平衡<sup>[7]</sup>。即使是费城第一个国际风格的 PSFS 大楼, 也依然坚持三段式设计系统, 实现了传统摩天大楼建筑风貌的发展以及费城地方风格的延续。

### 1.2 保罗·克雷引导下三段式设计系统的执行与突破

这一时期费城的城市印象很大程度上是在保罗·克雷(Paul Cret)的引导下塑造的<sup>[8]</sup>, 他在费城艺术评审会(Philadelphia Art Jury)任职并监督众多建筑设计。在此过程中, 他秉承不同于当时那个时代许多建筑师的独特价值观<sup>[9]</sup>——既反对过分保守的传统主义者, 也对过于自命不凡的现代主义者有所保留; 希望费城的建筑朝着一种与过去有联系的风格发展, 同时也尊重符合当前时代发展的建筑风格。

在此价值观引导下, 克雷引导了三段式摩天大楼设计系统的执行与突破。一方面, 他的工作使三段式在绝大多数摩天大楼中得到贯彻, 建筑师们通过在三段式内合理安排建筑尺度、风格和材料, 塑造了费城这一时期具有持久美学意义的建筑风貌。另一方面, 他不反对这一时期涌现出的现代

主义建筑, 在大多数建筑师反对 PSFS 大楼时反而支持了该项目的落地。他提到有必要摆脱太有约束力的建筑风格, 让敢于尝试新风格的建筑师为这些形式(即三段式)赋予新生命, 并创造体现这个时期的建筑<sup>[7]</sup>。依然遵循三段式的 PSFS 大楼也确实是在整体的体量和颜色方面通过了建筑风貌兼容性的“第一眼测试”, 不仅证明了三段式在承载现代主义建筑风格方面的有效性, 也为费城的新建筑全面转向现代主义风格准备了舞台。

### 1.3 遵从约束建筑高度的君子协定

这一时期费城摩天大楼区别于美国其他城市的另一个特点是遵从一个不成文的“君子协定”——任何建筑不得超过市政厅塔楼的高度<sup>[5]</sup>。市政厅耸立在费城方格路网两条中轴线的正交点, 其顶部矗立着费城创始人威廉·宾(William Penn)的雕像(图1)。在摩天大楼大发展时期建造的摩天大楼没有一座超过市政厅的高度, 这一事实意义重大: 不仅强化了市政厅作为城市中心的象征性意图; 而且解决了中心城区摩天大楼的潜在高度问题, 赋予了中心城区继排屋之后独特的建筑高度特点和秩序。

## 2 1940年代—1970年代: 城市设计思想引导

二战之后, 众多美国城市(包括费城)的中心城区都面临大萧条和二战期间多年投资不足所带来的物质空间严重受损和恶化的问题, 城市的郊区化和分散化发展趋势也日益显著<sup>[2]</sup>。这一时期, 城市管理者的首要任务是通过现代化阻止中心城区衰退。美国政府也在1949年通过《城市更新法》, 以此激励全国范围内的中心城区重塑<sup>[10]</sup>。受联邦政策影响, 许多城市都采用大面积清拆的城市更新策略, 为新的现代主义建筑发展让路, 罗伯特·摩西(Robert Moses)引领下的纽约规划部门是此类城市更新管理者的代表。因此, 如何处理城市发展与历史建筑保护之间的关系, 以及如何处理历史建筑与对比鲜明的新建筑之间的关系成为这一时期费城建筑风貌连续协调发展的焦点。

### 2.1 埃德蒙·培根的城市设计价值

在美国本土全面探索和实践现代主义城市设计的背景下, 埃德蒙·培根(Edmund Bacon)在1949年执掌费城城市规划委员会(Philadelphia City Planning Commission)之后, 成功指导费城选择了一条全新的城市更新与再发展路径, 在尽可能保留城市特色和保护现有历史建筑的前提下, 实现了费城的现代化发展, 也因此被视为城市更新实践的创新者<sup>[8]</sup>。

总的来说, 培根主导的费城中心城区规划以及社会山(Society Hill)地区更新都显示出一种独特价值观, 即“一

半现代，一半历史，既向前看又向后看”<sup>[2]</sup>。培根的城市设计价值观一方面源自他对城市的认知——现代观念的悲剧之一是人们普遍认为保护历史文化与效率、经济这些现代观念是相互冲突的，似乎必须二者取其一，但事实恰恰相反，如果正确处理，它们之间是互相促进的<sup>[11]</sup>；另一方面基于他在经营城市过程中面对严重资金限制时所坚持的一种务实愿望——利用有限资金对整个城市产生尽可能大的影响。这种由城市设计问题（如何在延续原有城市风貌的前提下使城市现代化）和市场限制（选择遵循成本效益原则的城市更新方式）共同驱动产生的价值观，在最大限度减少拆迁、保留历史街区与建筑的同时，引导了费城实现现代化，也确保了费城的建筑风貌从传统走向现代过程中的连续与协调。这一价值观使培根有别于同时代其他著名城市设计师，他也成为唯一一位登上《时代》杂志封面的城市设计师。

## 2.2 历史街区更新的“费城疗法”

在培根主导的规划项目中，社会山项目因微妙的、混合过去与现在的更新方法脱颖而出，成为其最有代表性的城市更新实践<sup>[12]</sup>。《建筑论坛》(Architectural Forum) 将这种更新方法称为“费城疗法”(Philadelphia Cure)，即用青霉素治疗贫民窟而不是手术切除。

社会山地区拥有数百栋处于荒废状态的 18 世纪排屋和一个低效的食品市场。培根为其选择了一种温和的、以保护为基础的城市更新策略，完全不同于那个时代常用的“贫民窟清理”模式。该策略融合了历史建筑的保护与修复、用现代建筑填充，以及直接清除与重建某个区域等多种方法，扭转了“城市更新等于清除”的粗犷发展模式<sup>[2]</sup>。具体来看，在排屋聚集区，培根强调历史保护与修复和用现代建筑填充相结合的更新策略：对历史性排屋的保护和修复，让独特的历史建筑风貌成为吸引中产阶级家庭回归中心城区的重要手段；而有选择地拆除社区中最糟糕的部分并用现代建筑填充，能够使新旧建筑交织（图 3），在确保排屋建筑风貌连续协调发展的同时满足多样化的住房需求，并为当地社区补充便利的现代生活设施。食品市场区域被确定为“清除与重建”策略的应用地，是由于这个区域在排屋聚集区的边缘，新建的三座高层塔楼对既有建筑风貌产生的影响最小。贝聿铭主持了该地块的清除与重建设计，除了三座高层塔楼，他还设计了一组低层现代联排别墅，作为从历史性排屋住宅到现代高层塔楼的过渡（图 3），很好地将清除重建区域的新建筑与历史建筑环境联系起来，且没有破坏社会山地区建筑风貌系统的协调性。

最终，社会山项目显示出从原始修复到完全拆除的梯度



在历史性排屋建筑群中填充建造的现代建筑



贝聿铭设计的三座高层塔楼（左）和作为过渡的低层现代联排别墅群（右）

图 3 更新后的社会山地区建筑风貌

变化的历史街区更新策略，营造了新旧混合的建筑风貌，比当时选择保护或拆除这种过于简单的二分法（现在仍被过度使用）要复杂和智慧<sup>[8]</sup>。这种微妙的、混合的费城疗法也促进了更大范围内排屋建筑风貌的保护与延续。

### 2.3 多部门协作的组织模式

培根城市更新方法的成功还得益于多部门合作的历史街区更新组织模式，这在当时是全新的。以社会山项目为例：费城城市规划委员会为该地区制定更新计划；费城重建局（Philadelphia Redevelopment Authority）负责收购用于重建的房产，并对原业主进行补偿<sup>[8]</sup>；旧费城发展公司（Old Philadelphia Development Corporation）作为本地社区组织团体，获得了社会山项目的开发权，并将收购后用于重建或更新的房屋推销给中高收入的新购房者；费城历史委员会（Philadelphia Historical Commission）为新购房者制定房屋修复的标准，并就房屋修复设计方案提出建议。这种组织模式在确保社会山地区排屋建筑风貌得到保护和延续的同时，还重塑了社区活力，实现了历史街区再发展。

## 3 1970年代至今：基于工具和程序

进入1970年代，费城政府开始推进建筑风貌管控体系建设，以期基于工具和程序实现建筑风貌连续协调发展。这一转向的动因是费城面临的三个现实挑战：（1）作为美国历史建筑数量和类型最丰富的城市之一，费城在进入1970年代后一直处于破产边缘，使得许多历史建筑因长期空置、破败而出现旺盛的拆除需求；（2）1980年代至今，经济复苏以及服务业的快速增长带来了中心城区的房地产发展热潮<sup>[13]</sup>，许多历史街区开始出现突破既往建筑风格和高度秩序的现代建筑，其在全城范围的迅猛发展为整个城市的建筑风貌连续

协调发展带来巨大挑战，如首个突破“君子协定”的高层建筑自由广场一号（Liberty Place One），以及费城当前最高的两座建筑康卡斯特中心（Comcast Center）和康卡斯特技术中心（Comcast Technology Center）（图4）；（3）培根卸任费城城市规划委员会主任之后，费城回归到“大市场、小政府”的运行机制，规划管理部门充当的角色相对被动<sup>[14]</sup>，费城历史委员会也因人手和资金不足无法应对巨大的历史建筑保护压力，因而只有约1万座历史建筑被列入保护名录，不到历史建筑总数的3%。在此背景下，费城形成了基于工具和程序的流程化、规范化的建筑风貌管控体系，自上而下地规范和引导全城的建设行为，也制定了自下而上的激励政策，鼓励私人投资于历史建筑的改造与再利用，并促使高强度开发仅在特定地区进行，以减少对历史建筑风貌的破坏。

### 3.1 建筑风貌管控工具：区划法则和设计指南

除了传统区划法则，针对特定地点的设计指南和基于形态的法则（form-based code）是当前美国许多城市用于实现指定历史区域内建设行为监管的补充性工具<sup>[11]</sup>。其中，基于形态的法则作为对传统区划法则的一种替代，包括大量图形内容，能够传达更多关于建筑形式的规定。然而，这种工具不太适用于费城这种建筑风貌特色比较复杂多样的城区——各区域的建筑风貌特色不同，很难都通过在区划法则中补充基于形态的法则进行管控。因此，费城形成了更适合自身情况的建筑风貌管控工具，即采用区划法则规定覆盖分区及总体性要求，设计指南作为补充性工具明确特定管控要求（图5）。

费城现行区划法则中除了明确基础分区，规定各个地块所允许的用途和功能，还在覆盖分区中特别新增“中心城覆盖分区”类型，从而在保护现有城市风貌特征的基础上，鼓



图4 1970年代至今的费城代表性现代建筑

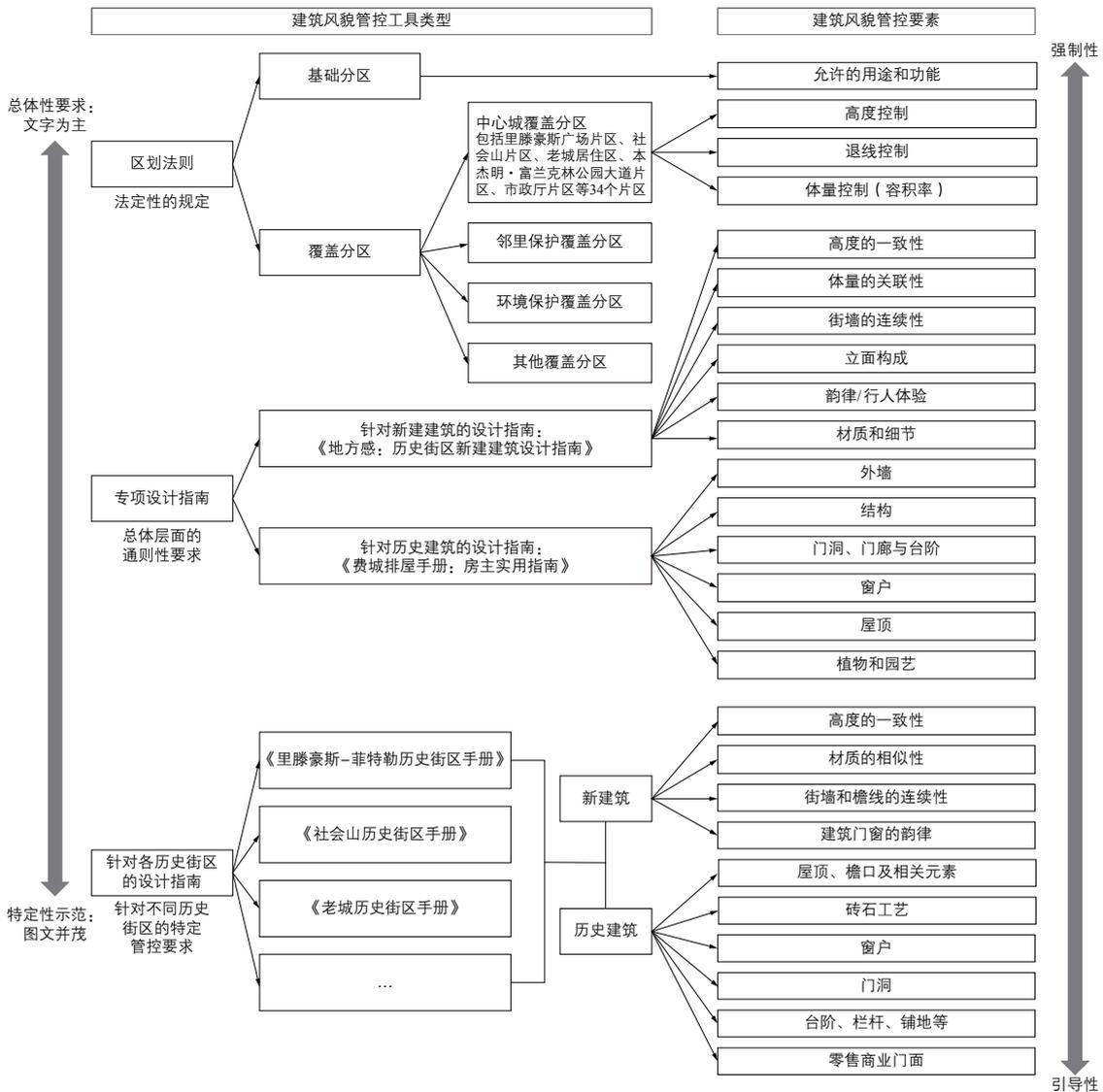


图5 费城建筑风貌管控工具

励中心城区的复兴<sup>[15]</sup>。由于不同片区的建筑特点和发展需求不同，中心城覆盖分区被进一步细分为34个各具特色的片区，包括历史街区、商业区、视廊及缓冲区、街廊等。区划法则对中心城覆盖分区内重要片区的建筑高度、退线和体量进行详细规定，以此从总体层面保障新建筑的高度、体量和秩序能通过建筑风貌兼容性的“第一眼测试”。

在设计指南方面，针对建筑风貌保护与发展之间矛盾最突显的历史街区，费城编制形成了总体的专项设计指南与针对各历史街区的设计指南相结合的设计指南体系。专项设计指南侧重总体层面的通则性要求，针对新建筑<sup>[16]</sup>和历史建筑<sup>[17]</sup>单独编制，目的是帮助利益相关者深入理解费城历史建筑的特点，并为历史街区内的新建筑设计、历史建筑维护与修复提供推荐性的方法流程和设计标准。针对各历史街区

的设计指南依据既有建筑风貌的独特特点，对新建筑设计和历史建筑维护与修复进行更详细的针对性规定，并以图文并茂的方式展示不同管控要素的推荐性处理手法。

为了说明费城建筑风貌管控工具如何在具体的建设项目中发挥作用，本文结合当时现代建筑建设活动比较密集的区域“里滕豪斯-菲特勒历史街区”（Rittenhouse-Filter Historical District）内低层排屋建筑和高层建筑两类典型实例进行阐释（图1，图6）。两个案例均通过了相应管理机构的审查和批准<sup>[16]</sup>。通过对区划法则中强制性规定的全面落实和设计指南中引导性要求的选择性回应，这些建筑不仅体现了对周围历史街区环境的抽象参考，进而与周围历史建筑建立关系，而且具有独特的当代性，在兼容与差异之间取得了平衡。

管控工具		管控要素	建筑设计对于风貌管控要求的回应情况	
区划法则 (强制性规定)	高度与体量	符合规定	建筑高度和体量与该片区的规定和特点一致	
	建筑退线	符合规定	按照建筑红线建造,保持了与该片区街道特征的关系	
设计指南 (引导性要求)	街墙连续性	符合要求	新建建筑对屋顶和檐口进行了抽象表达,从而与周围建筑的屋顶和檐口形式保持一致,基本保持了街区墙面的连续性	
	立面构成	部分符合要求	立面构成采用现代风格语汇抽象表达三段式构图,窗户位置也与周围建筑一致,整体与历史街区相融合;强调立面的竖向构图要素,从而区分新旧建筑	
	韵律/行人体验	符合要求	建筑一层为行人入户空间,整体符合街道韵律;门窗虽未采用古典装饰,但包含较多细节,保障了行人体验的友好性	
	材质和细节	部分符合要求	虽未采用砖砌材质,但材质颜色与周围建筑保持一致;门、窗等立面要素体现的是现代风格,但细节丰富	

管控工具		管控要素	建筑设计对于风貌管控要求的回应情况	
区划法则 (强制性规定)	高度与体量	符合规定	裙房部分的高度和体量与该片区的特点一致,高层部分逐级后退,且高层塔楼与裙房之间增加过渡部分,减轻对街区高度与体量特点的影响	
	建筑退线	符合规定	按照建筑红线建造,保持了与该片区街道特征的关系	
设计指南 (引导性要求)	街墙连续性	符合要求	建筑裙房的屋顶形式、檐口位置延续了相邻建筑的墙面,保持了街区墙面的连续性	
	立面构成	部分符合要求	裙房立面构成采用现代风格语汇抽象表达三段式构图,既与周围建筑保持一致,也注意了新旧区分;塔楼部分采用现代玻璃立面构成,强化了新旧对比	
	韵律/行人体验	符合要求	裙房一楼商户的门、窗以及细节延续了周围商业建筑的韵律和行人体验	
	材质和细节	部分符合要求	裙房部分虽未采用砖石立面材质与色彩,也未体现门窗的装饰细节,但延续了相邻建筑的砖砌纹理和上深下浅的立面色彩划分	

图6 建筑风貌管控工具在不同类型新建建筑中的作用体现

资料来源:图片引自《费城询问报》(<https://www.inquirer.com/philly>)

### 3.2 建筑风貌审查机制:全过程设计审查流程

良好的设计审查有助于确保建筑风貌连续协调发展。从费城的全过程设计审查流程来看,许可与检查局(Department of Licenses and Inspections)收到申请人的建设许可申请后,将授权规划与发展局(Department of Planning and Development)下设的相关委员会开展设计审查<sup>[18]</sup>(图7)。

若属于大型新建项目,首先要接受城市规划委员会的城市设计审查,这一审查侧重建筑和场地设计对公共领域的影响,建筑风貌方面主要关注建筑体量及其与相邻区域的关系,建筑风格不是此次审查的重点。

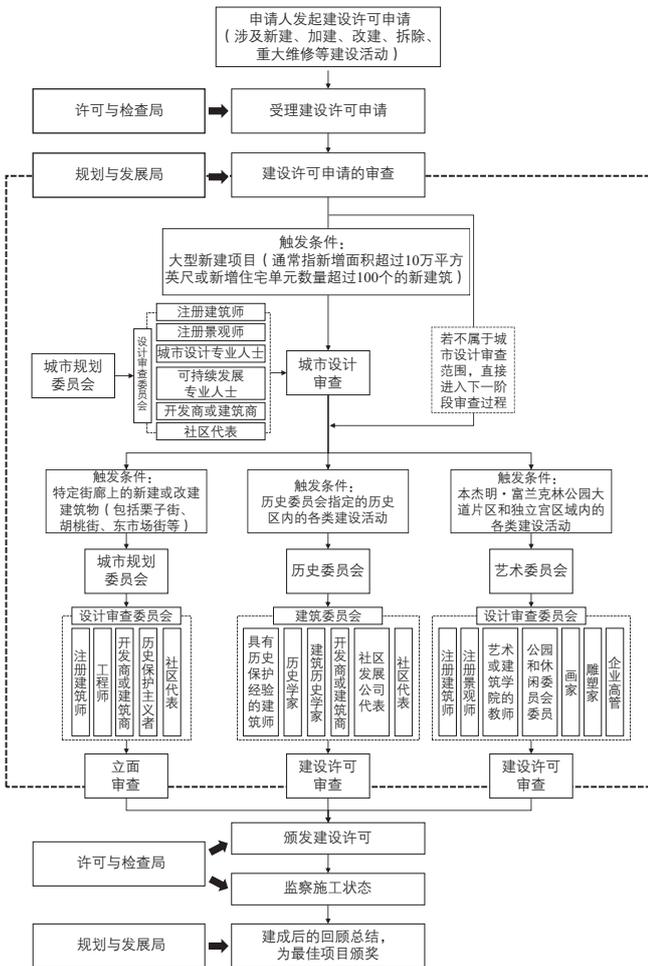
完成城市设计审查后,依据拟建项目的位置,不同委员会将负责开展设计方案详细审查工作:城市规划委员会负责审查特定街廊上的建筑立面设计与既有环境的协调性;历史委员会负责审查指定历史区内各类建设活动对于历史建筑 and 美学意义的影响;费城艺术委员会(Philadelphia Art Commission)重点审查富兰克林公园大道片区和独立官片区内的拟建建筑风格和 design。由于3个委员会负责审查的区域存在重叠,位于重叠区内的项目需接受多个委员会审查。只有设计方案获得所有相关委员会的批准认可后,许可和检查

局才会颁发建设许可。

在设计审查后,建筑风貌管控方面的工作仍未结束。许可与检查局将负责监督施工过程,如果施工过程中有不符许可规定的情况,许可与检查局有权发出停工令。同时,许可与检查局鼓励社区成员作为监督施工状况的副手,因为他们最熟悉街区环境,能快速观察到偏离计划的施工情况<sup>[19]</sup>。此外,规划与发展局负责已建成项目的年终分析,并为最佳项目颁奖。这为项目建成后重新审视设计审查过程提供了机会,可以揭示设计审查在延续和协调建筑风貌过程中起到的积极作用以及出现的问题,继而改善评审流程<sup>[20]</sup>。

### 3.3 激励政策:调动私人 and 市场力量促进历史街区保护与发展

在1970年代之前,费城乃至美国几乎都没有鼓励和支持业主或开发商开展历史建筑保护和再利用的政策,导致社区居民、开发商、政府官员等群体都认为历史建筑保护与发展是沉重的负担,并与其保持距离。1976年,美国政府开始实行针对历史建筑的投资税收优惠(Investment Tax Credit)激励政策<sup>[21]</sup>。该政策鼓励私人投资者将历史建筑改造成创



注：1 平方英尺约合 0.093 m<sup>2</sup>。

图 7 全过程设计审查流程

收的商业或住宅地产，从而获得 25% 个人所得税的减免。1982—1984 年间，费城以此政策带动了约 4 亿美元的私人投资用于历史建筑修复，在全美排名第一<sup>[21]</sup>。修复后再利用的历史建筑再次融入社区居民的日常生活，这些居民也持续承担起维护自身生活的历史文化环境的责任，确保大量历史片区的建筑风貌延续。然而，在 1986 年税法修正后，利用历史建筑修复获取税收优惠的额度大幅减少，私人投资对于历史建筑保护与发展的兴趣大大降低。在此背景下，费城开始探索立面地役权 (facade easements) 捐赠激励政策。该政策允许业主将历史建筑外墙的合法权益捐赠给政府指定机构，捐赠者可享受一次性的所得税、赠与税、遗产税或不动产税的扣除<sup>[21]</sup>。目前，已有 240 余座历史建筑参与此计划。上述与个税相结合的激励政策将历史建筑的动态保护和发展过程与许多普通市民的关注点结合起来，扭转了以往历史建筑保护与发展是政府部门沉重负担的局面。

在没有“君子协定”的时代，对于费城这样全城遍布历

史建筑的城市，摩天大楼的区位和高度对整个城市的建筑风貌发展极为关键。除了区划法则中的高度规定，费城面对旺盛的高层建筑开发需求，通过容积率奖励政策引导新建高层建筑的布局，使得仅在特定地区进行高强度开发变得可行且有吸引力。例如：容积率奖励计划鼓励在宽度超过 60 英尺 (1 英尺约合 0.3 m) 的街道上建造高层建筑，每增加 1 英尺的街道宽度，就可获得 5% 的额外建筑面积。此外，费城允许在区划法则中密度最高的核心商务区 (CMX-4) 和商业核心区 (CMX-5) 使用开发权和空中权转让工具<sup>[21]</sup>。这些面向开发商的容积率奖励与转移政策，能引导高层建筑在适当区域集中发展，不仅为现代化城市环境作出贡献，也能减少必须要保护历史区域的发展压力，最大限度保护和延续既有历史建筑风貌。

#### 4 费城路径的启示

在过去百余年的发展过程中，费城路径的关注点从重点地段的单体建筑设计层面 (1900 年代—1940 年代)，发展至重点地区的城市更新层面 (1940 年代—1970 年代)，并最终扩展到全城范围 (1970 年代至今)。这三个层面所包含的设计与管理智慧历久弥新，仍然值得当前中国城市管理者、城市设计师、建筑师等学习和借鉴。

##### 4.1 城市尺度

城市管理者既要重视建筑风貌管控工具与审查程序的构建，也要重视激励政策的制定。针对新建建筑，良好建筑设计的实现是程序与工具共同作用的结果。目前我国建筑风貌管控过程中重视工具而忽视程序的情况依然普遍存在，至今仍缺乏一整套建筑风貌管控的长效机制，导致许多城市精心编制的风貌设计导则被束之高阁。从费城经验来看，程序与工具缺一不可，设计指南通常是建议性的，全过程的设计审查流程是确保设计指南有效指导建筑设计的关键环节。即使在缺少设计指南的情况下，如果能够执行有效的设计审查程序，其管控结果也通常是良好的<sup>[16]</sup>。因此，探索适用于我国本土的全过程设计审查体系十分紧迫且必要。

针对历史建筑，由于难以负担大量历史建筑维护和修复所需的资金，消极冻结式的历史建筑保护方式仍在我国城市中大量存在，历史街区的保护性衰败现象时有发生。从费城经验来看，激励政策是破解此类问题的关键，能将建筑风貌保护与发展过程和大量市民或开发商的切身利益关联起来，从而吸引和撬动更多民间和市场力量参与其中。同时，激励政策能为历史建筑带来无可比拟的再利用机会，使其再次融入社区居民的日常生活，降低历史建筑因长期空置、破败而出现的拆除意愿，使历史风貌片区永葆活力。

## 4.2 重点地区尺度

在城市更新场景下，城市设计师要在整个城市设计实施过程中秉承“新旧共生”价值观，延承地方感。具备鲜明特色或历史意义的城市地区中的建筑风貌管控往往面临一个难题：更注重地方感还是时代感？针对这一问题的片面理解（如城市更新就是拆旧建新）或过度重视时代感，均容易导致因城市更新而割断城市文脉的现象发生。从费城的选择来看，地方感被置于更重要的位置，即建筑风貌需遵循反映特定地方感的设计方法，从而随时间推移塑造地方感的连续性，而非过分强调时代感进而带来对既有城市风貌的破坏。在延承地方感方面，我国当代设计师仍然可以从克雷和培根的价值观中获得启发：在开展城市更新工作时，瞻“前”与顾“后”的博弈和共存更应成为建筑风貌管控的常态，工作重点不应是由旧变新地塑造时代感，而是考虑一个渐变的适应过程，将新的城市空间整合到传统环境肌理中，延承建筑风貌的地方感。这是确保城市的建筑风貌能够持续适应时代需求、连续协调发展的关键。

## 4.3 地段尺度

建筑师群体要坚守和贯彻“兼容与差异之间”的设计导向。兼容和差异代表新旧建筑之间关系的两个磁极。根据对兼容和差异重视程度的不同，设计策略可分为完全复制、相关风格下的创造、抽象参考和刻意反对<sup>[22]</sup>。从费城的情况来看，虽然这四种策略在城市发展过程中均有所出现，但最终被长期坚守和贯彻的是相关风格下的创造和抽象参考，体现的是“兼容与差异之间”的设计导向。这种设计导向一方面要求建筑师即使在没有明文规定的前提下，也能自觉遵守和延续既有城市空间在高度、退线、体量等方面体现出的“君子协定”，从而确保新建筑能够通过兼容性的“第一眼测试”；另一方面需要建筑师在更具体的立面构成、材质、结构、工艺等方面发挥创意才能，从而在兼容中创造差异，并确保兼容不会发展成完全的统一。虽然在建筑风貌营造过程中推行“兼容与差异之间”的设计导向会面临多方挑战，但这依然是实现建筑风貌地方感延续和发展的最有效途径，能促进建筑师寻找和塑造属于这个城市语境的建筑而非仅仅是这个时代流行的建筑。UPI

注：文中未注明资料来源的图片均为作者拍摄或绘制。

## 参考文献

- [1] MEREDITH J. Form regulation to address new construction in historic districts[D]. Philadelphia: University of Pennsylvania, 2019.
- [2] RYBERG S R. Historic preservation's urban renewal roots: preservation and planning in midcentury Philadelphia[J]. Journal of urban history, 2013,

39(2): 193-213.

- [3] 李和平,王敏.美国历史街区保护的推动模式[J].新建筑,2009(2):31-35.
- [4] 杨震,罗通强.城市片区风貌营造与保护——波士顿后湾城市设计分析及借鉴[J].建筑学报,2020(8):65-71.
- [5] Philadelphia City Planning Commission. Central district plan[Z]. 2013.
- [6] Preservation Alliance for Greater Philadelphia. Historic context statement overview[Z]. 2009.
- [7] MARTIN S. The evolution of the Philadelphia skyscraper 1897-1941[D]. Philadelphia: University of Pennsylvania, 1985.
- [8] KNOWLES S G. Imagining Philadelphia: Edmund Bacon and the future of the city[M]. Philadelphia: University of Pennsylvania Press, 2009.
- [9] CRET P P. In dictionary of American biography[Z]. Washington, D.C.: Charles Scribner's Sons, 1973.
- [10] Central Philadelphia Development Corporation. Center city: planning for growth (2007-2012)[Z]. 2007.
- [11] E. N. 培根,杨志中.北京和费城——两座历史名城的研究[J].城市规划,1989(5):58-61.
- [12] AMMON F R. Picturing preservation and renewal: photographs as planning knowledge in Society Hill, Philadelphia[J]. Journal of planning education and research, 2022, 42(3): 314-330.
- [13] SIMON R D, ALNUTT B. Philadelphia, 1982-2007: toward the postindustrial city[J]. The Pennsylvania magazine of history and biography, 2007, 131(4): 395-444.
- [14] 林中杰,李明峻,解文龙,等.美国新南方城市的精明增长机制——以夏洛特开放空间拓展为例[J].国际城市规划,2022,37(1):62-69. DOI: 10.19830/j.upi.2019.541.
- [15] The Council of the City of Philadelphia. The Philadelphia code 12th edition[Z]. 2020.
- [16] Preservation Alliance for Greater Philadelphia. Sense of place: design guidelines for new construction in historic districts[Z]. 2007.
- [17] Philadelphia City Planning Commission. Philadelphia rowhouse manual[Z]. 2008.
- [18] Philadelphia Historical Commission. Philadelphia historical commission rules & regulations[Z]. 2021.
- [19] SETTLE D M. Housing for urban Philadelphia[D]. Clemson: Clemson University, 1979.
- [20] Philadelphia City Planning Commission and Design Division. 6 years of civic design review: observations of Philadelphia's public design review process[Z]. 2019.
- [21] JONES J M. The transfer of development rights in Center City Philadelphia[D]. Philadelphia: University of Pennsylvania, 1992.
- [22] SEMES S. Differentiated and compatible: four strategies for additions in historic settings[C]. National Trust for Historic Preservation Forum Journal 21, 2007.

(本文编辑：高淑敏)



本文更多增强内容扫码进入