

一个老院子，产权在几十户手里

改造明府城，有钱难使老屋翻新

“老城区那么美，为什么不好好开发呢？”中秋时分，不少来济南旅游的游客都表示，济南完全可以借助泉水和老城的特色，把济南的明府城这一大片发展成和丽江、鼓浪屿一样的全国知名景点。

其实，有这种想法的济南人已经有不少，他们曾经想通过买下这些老房子后再统一规划，解决“有景无产品”的遗憾。但由于这里房产较为复杂的物权构成，以及特殊土地政策，对老城区的开发一直进展缓慢。



百花洲经过初步改造，景观得到了很大提升。本报记者 周青先 摄

本报记者 任磊磊

300平米老院子要价三四百万

李致甬是餐饮企业老济南四合院的创始人。现在，他已经拥有5家老院子饭店在明府城开业。李致甬介绍，5座院子中有3座是租赁，2座是自有产权。这5座院子有一个共同特点，就是它们的产权都很明晰。这样在洽谈租赁的时候，只要与产权人达成共识即可。

李致甬介绍，现在明府城里一处300平米的老院子，要价大概在三四百万，但多是有价无市的状态。“有不少人很喜欢这些老院子，但是很多老院子其实并不是在一家人手里。所以不管是租赁还是买卖，牵扯

到的问题很多。”

其实走在附近也可以发现，这里几乎没有一处整幢的院子对外销售，周边的中介公司也没有这样的房源。

究其具体原因，明府城里的老房子有直管公房、单位自管房和私房。即便是一个大院，都有可能是三种不同性质的房屋混杂。加之不少私房经过很多代传承后，一间房屋可能拥有好几个产权人。

“以私房为例，有的是房子传了几代人，产权在几十户人的手里。还有房子是公房，一个院子里各种产权混杂，想要理清楚非常难。所以如果想通过市场途径交易有相当的难度。”明府城指挥部的负责人表示。

曲水亭街15号的王俐是第三代住在这里的住户。最早期的时候，王俐的爷爷购买了这

套三进的院落，共15间房，300多平米。后来，家里卖了一部分，剩下八九间房子分给了他们三个子女。现在这套房子的产权很明晰。王俐说：“像我们这样住的老居民，房子产权还这么明晰的已经非常罕见了。”

而王俐家旁边的张家大院已经传承了21代，拥有祖房产权的后代非常多，这样的房子根本没法通过正常的市场流通进行买卖。

老城区未经土地出让后续融资也有困难

除了产权问题，明府城房屋较为特殊的土地性质也使得民间资本较难进入。

山东意匠建筑设计有限公司董事长刘奎表示，在资本市场，真正的企业、个人资本力量

是微弱的，没有完整的产权、土地的手续，即使民间形成交易，在市场上也是没法融资的，所以并不是严格意义上的完全产权。

明府城的大部分房屋，属于被政府划拨土地使用权的，同普通的被出让土地使用权的房屋有所不同。目前，在济南这些老房子几乎没有属于出让土地，部分属于非住宅用地的房屋更是暂时限制流通。即使在民间完成了转让，在交易中心还是没法过户。“这就影响了后续开发时的一些融资等行为。”刘奎表示。

“前几年企业也想收购一栋老建筑，关于交易方式探讨了很多办法，最后有关专业人士给我出主意说，这种划拨土地的非住宅建筑，只能履行法院程序。但是办理完过户后，土

地的性质仍然是划拨。”刘奎说。

此外，明府城区域的老房子牵扯到的部门非常多，有文物部门、房管部门、土地部门、规划部门等等。明府城中很多房屋是历史文物保护单位，它们不能被轻易交易，更不能随意更改文物的用途。而至于这些被保护起来的房子该如何充分利用，文物部门也没有更多规定。

“因此济南的很多企业和个人有意愿介入历史建筑的保护和利用，但是无法实现，因此济南在社会资本介入历史建筑保护中，除了老洋行、宏济堂、经八路小别墅等几个特定条件下完成外，并没有真正的推开。纬六路的老洋行已保护完成十余年了，至今也没有真正完善全部的产权手续。”

老城改造不是只有宽厚里模式可走

“圈地赶人”已过时，来了游客没了传统不可取

本报记者 任磊磊

宽厚里引来了游客却掩埋了传统

2015年，被业界认为商业开发最成功的南锣鼓巷意外落选中国历史文化街区名单，引起了业界关注。2015年4月公布的第一批“中国历史文化街区名单”中，南锣鼓巷、什刹海纷纷落选该名单。而济南的芙蓉街-百花洲片区也没能入围，有专家评论，这是因为其过度的商业化发展，反而使其失去了特色。

在全国，像南锣鼓巷这样被过度商业开发的历史文化街区并非个例，而这也为济南敲响了警钟。济南的宽厚里、泉乐坊、红尚坊等历史文化片区均被业界认为存在这些问题。走其中，济南的元素少之又少，因为这样的模式太容易被复制了。

反观入围“中国历史文化街区名单”的几条街道，无论是南京的颐和路所展示的民国风，还是杭州中山路饱含的南宋范儿，都有极强的地域特点。对此，济南文史专家雍坚就认为，有些街区拆除了济南特色的老建筑，建造了一批仿古的假古董，商业业态上也跟老

街区的定位并不相符，失去了老街区的味道。

几年前，济南明府城被认为存在三片完整的历史街区：芙蓉街曲水亭百花洲片区、将军庙片区、宽厚所街片区。目前，宽厚所街区已经先于另外两片，彻底进行了商业化改造。而百花洲片区的改变，也很引人关注。

百花洲进行改造时刻不忘济南风

但因破坏原貌就否认宽厚里对于济南明府城发展的意义，也是不公平的。拿最简单的来说，很多游客原本逛完大明湖趵突泉后，当晚就会选择离开济南。但现在，再去宽厚里吃顿小吃，顺便去黑虎泉解放阁，甚至世茂广场逛逛都成了选择之一。

因此，如何利用好这些老建筑，并使之具有济南特色成为全国独有，才是当务之急。根据规划，明府城的商业开发中，名人故居、齐鲁特色博物馆等都将成为吸引人们眼球的重要手段。

这其中，最为特色的便是老字号的恢复和中医馆的引入，这区别于市民常见的对古城的打造。济南明府城管理中心主任朱俊如表示，老字号引

入的原则：济南为主，也包括山东的、全国的。记者看到，诞生于济南的老字号瑞蚨祥、阿胶等都在此列。

而济南作为医圣扁鹊故里，则并不被大众熟知，明府城将借此打造正宗中医养生和冷泉养生为主体的保健文化。“我们计划邀请全国著名的中医专家来此坐诊，同时还会引入著名的中药老字号进驻。”朱俊如称，今后只要提到中医文化，明府城将成为全国首屈一指的中医品牌。

同时，与明府城格格不入的商业项目，即使再赚钱也不能开展。就在上月，升级文保单位的金家大院竟然挂上了一家烧烤店的牌子。随后经本报报道后，其项目被叫停，引来市民一片叫好。

新时代要摒弃老方式老城发展可借互联网

古城改造后，其中的原住民如何安置也成了值得讨论的问题。

台儿庄古城自2010年5月份开业，作为早期古城建设的模式，台儿庄“封闭景区和迁走原住民”的做法到现在已经显示出不足。游客李先生就认为，台儿庄古城是一个封闭景区，本土原住民已迁走，这对于休

闲旅游游客对生活场景的体验是一大硬伤。

“明府城的打造应当规避这些问题。”历下区旅游局调研员任明安表示，古城建设从早期的圈地建景区发展到现在的共享经济模式，每一个模式都是在特定的经济环境下形成的。而互联网时代，景区建设如果还用老思路办事，那肯定不行。

他以陕西的马嵬驿为例。该景区于2013年10月国庆试营业，到2015年底，马嵬驿接待国内外游客超过600万人次，超过兵马俑、华清池、法门寺等陕西著名景区。在马嵬驿，游客可以免费观看驿站广场老戏台每天由秦腔老艺人表演的秦腔，免费参观马嵬驿历史雕塑馆、葫芦仙府等景点。

“济南的明府城最大的优势就是人文和历史完美结合，游客到这里，不仅可以欣赏到古城特色，还能感受到独一无二的人文情怀，这是很多古城所不具备的。”雍坚也认为，明府城应鼓励老百姓开放院子，把游客吸引到古城里来。“比如说，政府可以在每一个院子上贴一个二维码来记录接待游客数量，游客进院需扫码。每年政府根据接待量给予一定的补贴，这样增加居民开放院子的积极性。”



曾“觊觎”金家大院的烧烤店目前已经摘牌撤出。

本报记者 于悦 摄