

# 历史保护与中心城市复兴：以费城协会山项目为例（1957-1964）

姚佳星<sup>1</sup>

(1. 山东师范大学历史文化学院, 山东 济南 250358)

**摘要:** 第二次世界大战后, 面对中心城市的普遍衰退, 美国城市更新模式逐步从联邦主导的“大规模清除重建”转向市场导向。费城协会山项目即是这一转型期的关键例证, 它在埃德蒙·培根的规划下, 通过创建多部门协作的历史街区更新组织模式, 成功修复了 18 世纪的历史建筑, 并引入现代建筑实现了新旧融合。该项目成功吸引中产阶级回流、提升了区域经济与税收基础, 被视为历史街区复兴的典范, 但其依赖市场与精英驱动的路径也导致了原低收入居民的流离失所, 引发了社会公平的争议与历史保护理念的矛盾。尽管如此, 协会山项目仍突破了“保护与拆除”的二元对立, 为全球后工业城市历史街区的复兴提供了重要参考。

**关键词:** 中心城市复兴; 历史保护; 费城协会山项目; 埃德蒙·培根

DOI: doi.org/10.70693/rwsk.v2i2.220

第二次世界大战后, 为应对中心城市 (Central Cities)<sup>①</sup> 衰败, 美国联邦政府相继出台《1949 年住房法》与《1954 年住房法》, 推动城市更新从早期以“大规模清除重建”为主的模式, 逐步转向强调修缮与历史保护。在此背景下, 由规划师埃德蒙·培根 (Edmund Bacon) 主导的费城协会山项目 (Society Hill Project)<sup>②</sup>, 成为全美首个将历史保护与市场开发相结合的城市更新实践, 标志着“保护性更新”<sup>③</sup> 的兴起。协会山项目是国内外学界的研究热点, 成果多见于士绅化、社区变迁与规划创新等方面<sup>④</sup>, 但现有研究多将其视为独立的保护案例, 未能将其充分置于二战后美国中心城市衰败与复兴的整体历史框架中加以审视, 从而一定程度上削弱了其对当代城市更新目标的示范价值。为此, 本文基于前者研究成果及部分原始资料试图对此进行补充, 以期抛砖引玉, 共谋佳篇。

## 一、协会山的起源与历史沿革

协会山得名于 1682 年在此成立的自由商贸协会 (Free Society of Traders)。1681 年, 英王查理二世 (Charles II) 授予威廉·潘恩 (William Penn) 特许状, 建立宾夕法尼亚殖民地。次年, 自由商贸协会在协会山成立, 并获得

**作者简介:** 姚佳星 (2000- ), 女, 山西省大同市人, 研究生, 研究方向为美国史。

<sup>①</sup> 中心城市并非一种城市类型, 也不仅仅是具备中心性特征的某些大城市, 而是与郊区 (Suburbs) 相对的概念, 用以指称在大都市区内发挥中心作用的城市。(参见李文硕:《二战后美国的“城市危机”: 一个概念的生成、阐释与应用》,《世界历史》2024 年第 5 期。)

<sup>②</sup> 本论文采用“协会山”作为“Society Hill”之地名译法, 其对应项目“Society Hill Project”相应译为“协会山项目”。该译名依据是: 该地名源于 1682 年该地区建立的“商人自由协会” (Free Society of Traders), 其英文名中的“Society”特指这一特定历史机构, 而非现代汉语中广义的“社会”概念。采用“协会山”的译法更能准确反映其历史渊源, 避免因词义泛化造成误解。

<sup>③</sup> 保护性更新指在延续城市历史文化遗产的基础上, 通过保留、整治与更新相结合的方式, 提升区域基础设施、公共配套与环境品质, 实现历史文化传承与城市发展协同的城市更新模式。其核心在于平衡“保护”与“更新”的双重目标, 区别于一般以拆除重建为主导的城市更新。(参见刘娟:《城市历史街区保护性更新规划探析——以太原市南华门历史街区为例》, 硕士学位论文, 华中科技大学, 2010 年。)

<sup>④</sup> 国外学者如格雷戈里 (Gregory L. Heller, *Imagining Philadelphia: Edmund Bacon and the Future of the City*, University of Pennsylvania Press, 2009.)、尼尔 (Neil Smith, “Toward a Theory of Gentrification A Back to the City Movement by Capital, Not People,” *Journal of American Planning Association*, Vol. 45, No. 4, 1979, pp. 538-548; Neil Smith, *The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City*, London and New York: Routledge, 1996.) 等, 对协会山项目规划理念落实过程与具体举措、资本驱动本质与社会空间排斥效应等问题均有详细论述; 国内缺少以协会山项目为个案的研究, 但顾方哲 (顾方哲:《公众参与、社区组织与建筑遗产保护: 波士顿贝肯山历史街区的社区营造》,《山东大学学报 (哲学社会科学版)》2018 年第 3 期, 第 43—47 页。)、李文硕 (李文硕:《绅士化运动: 中心城市复兴的可行路径——以纽约市苏荷区为中心的个案研究》,《南京大学学报 (哲学社会科学版)》2013 年第 6 期, 第 30—39 页。) 等对贝肯山、苏荷区的研究成果都很有影响力与参考性。

约 100 英亩土地兴建住宅<sup>①</sup>，人们通常将这些住宅称为“协会住宅”。虽然 1723 年协会破产，“协会山”这一名称却沿用至今。

18 世纪，协会山是一个充满活力的社区。这里是富商、官员和神职人员的聚集地，他们兴建起众多乔治亚风格的优雅宅邸，彰显出殖民地贵族的审美追求。同时，手工业者与工人则在该区的联排住宅中居住、工作。随着人口增长，社区功能日趋完善。1745 年，沿着南第 2 街排布的“新市场”（New Market）建成以满足居民消费需求，后于 1804 年在最北端增建兼具乔治亚与联邦风格的总店（The Head House），强化了区域商业活力。宗教宽容政策促使各种教派在此建立教堂，包括希腊复兴风格与乔治亚风格的教堂，体现了社区的宗教多元与精英文化认同。社区生活亦兼具世俗性与公共性。社区有数不清的小酒馆和旅店，约 1759 年建造的“烦恼之人酒馆”（Man Full of Trouble Tavern）是费城最古老的酒馆建筑，其兼具旅馆的私密性住宿功能与公共酒馆的规模，吸引了众多工人、水手和其他海滨劳动者，后于 1965 年被修复为博物馆向游客开放。宾夕法尼亚医院（The Pennsylvania Hospital）的创立则体现了对公共健康的关注。由于街道卫生恶劣且医疗资源匮乏，殖民地居民的医疗救治需求难以得到满足，1751 年，本杰明·富兰克林（Benjamin Franklin）等人创立了北美第一所公立医院，这不仅标志着殖民地医疗体系的突破，其乔治亚风格的东翼建筑也反映了费城精英对理性与秩序的追求。

然而，19 世纪末，随着工业化与城市化进程加速，协会山迅速衰败，沦为“贫民窟”社区。1870 年建成的码头街市场（Dock Street Market）曾随配套设施陆续建成而繁荣，但因建筑破败且不适应现代货运需求，最终成为区域交通瓶颈与城市衰败的象征。同时，交通技术革新（1890 年代费城有轨电车系统整合、无轨电车技术引入与统一票价及免费换乘制度确立）打破了通勤限制，促使协会山的大量中产阶级与富裕家庭西迁至新兴郊区。随着原居民外流，住房投资萎缩，许多独户宅邸被改建为多户住宅或廉租公寓，贫穷白人与黑人劳工大量涌入，居住密度激增，且许多住宅缺乏现代管道与电力等基础设施，居住环境持续恶化。

二战后，费城经济结构向后工业转型，制造业岗位急剧流失，服务业比重不断上升。1957 至 1970 年间，费城流失了 75% 的制造业岗位；70 年代末，服务业的就业机会已超越制造业。<sup>②</sup>在此期间，协会山人口减少超 50%，住房单元减少 18%，空置率达 13.2%。<sup>③</sup>公共空间的衰败更具象征性：华盛顿广场（Washington Square）沦为流浪汉与边缘群体的聚集地，甚至因声名狼藉而被警方暂时关闭。《星期六晚报》（Saturday Evening Post）甚至给协会山贴上了“寒酸”的标签。<sup>④</sup>简·雅各布斯（Jane Jacobs）指出：“流浪汉与堕落者并未毁掉一个充满活力且受珍视的公园，也未赶走体面的使用者，他们只是搬进了被遗弃之地并盘踞下来。”<sup>⑤</sup>历经近两个世纪的兴衰，至 20 世纪中期，协会山已从城市核心区沦为被主流社会抛弃的边缘地带，陷入衰败谷底，面临被彻底改造的命运。

## 二、埃德蒙·培根的协会山项目与复兴策略

小说家纳撒尼尔·伯特（Nathaniel Burt）在分析“费城文艺复兴”时指出：“协会山的复兴……只是费城百年沉睡的巨大拼图中的一块，它将彻底改变这座城市。”<sup>⑥</sup>的确，协会山通过历史保护与现代开发的结合，不仅在费城整体复兴中发挥了重要作用，更为美国城市更新树立了典范。这一成就，是在总规划师埃德蒙·培根（Edmund Bacon）前瞻性理念的指引下，通过多部门有效协作实现的。

埃德蒙·培根关于协会山的规划理念根植于“城市是有机生命体”的核心认知。他将城市比作会成长、受伤和愈合的生命体，主张解决问题的办法是“持续的治疗和培育”，而非“截肢”。<sup>⑦</sup>《建筑论坛》（Architectural

<sup>①</sup> Russell F. Weigley and Nicholas B. Wainwright, eds., *Philadelphia: A 300-Year History*, London and New York: W. W. Norton & Company, 1982, p.19.

<sup>②</sup> Roger D. Simon, *Philadelphia: A Brief History*, Mansfield: Pennsylvania Historical Association, 2017, p. 89.

<sup>③</sup> 关于这一现象可参见 Neil Smith, *The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City*, London and New York: Routledge, 1996.

<sup>④</sup> Roger D. Simon, *Philadelphia: A Brief History*, Mansfield: Pennsylvania Historical Association, 2017, p. 81.

<sup>⑤</sup> Valerie Sue Halverson, "Society Hill, Philadelphia: Historic Preservation and Urban Renewal in Washington Square East," Ph.D. thesis, University of Minnesota, 1976, p. 89.

<sup>⑥</sup> Nathaniel Burt, *The Perennial Philadelphians*, London: Dent and Son, 1963, p.539.

<sup>⑦</sup> Gregory L.Heller, *Ed Bacon: Planning, Politics, and the Building of Modern Philadelphia*, Philadelphia: University of Pennsylvania Press, 2013, p. 8.

Forum) 将此更新方法命名为“费城疗法”(Philadelphia Cure)。<sup>①</sup>1948年, 培根提出协会山应“重生”为充满活力的社区, 而非静态的博物馆。他认为, “居住于历史悠久的建筑中”这一特质极具吸引力。<sup>②</sup>因此, 最佳方案是吸引中产阶级迁入, 由其自主修复历史住宅, 并将修复成本转移至私营部门, 以此遏制郊区化趋势。

为达到这一目的, 1949年培根执掌费城城市规划委员会(Philadelphia City Planning Commission)后, 开创性地将历史保护理念融入城市更新实践。而制度保障是这一实践中实现多部门协作的基础。《1949年住房法》(Housing Act of 1949)以联邦资金推动贫民窟清理和土地再开发, 但培根涉及历史建筑的重建计划难以获得联邦资金的援助, 导致许多具有历史价值的社区面临拆除的风险。《1954年住房法》(Housing Act of 1954)的出台标志着联邦政府政策的转向, 它将联邦资助范围从“拆除”扩展至“修缮”, 并规定政府承担历史建筑修缮费用的三分之二, 同时鼓励私营企业自愿参与土地修复。<sup>③</sup>培根充分利用这一政策为协会山项目争取了合法性支持。

此外, 规划委员会聘请建筑师尤金·H·克拉伯(Eugene H.Klaber)设计了多部门协作的组织框架。该框架的核心是创建一个“有限股息公司”(limited dividend corporation)作为协会山项目的私人开发商, 从而在政府引导下引入市场机制与私人资本。<sup>④</sup>这一设计构成了“多部门协作的历史街区更新组织模式”的雏形。费城市长理查森·迪尔沃思(Richardson Dilworth)上任后, 采纳此方案, 并认为由商界领袖发起成立的公私合营组织“大费城运动”(The Greater Philadelphia Movement, 后来演变为旧费城发展公司), 是承担“有限股息公司”职能的首选主体。

1958年, 《华盛顿广场重建计划》(The Washington Square Redevelopment Plan)获批, 该计划将相关区域分为东区(即协会山)和西区。华盛顿广场东区(Washington Square East)的更新区域被划分为多个单元分批启动<sup>⑤</sup>。同年, 费城重建局在获得对华盛顿广场东区的联邦规划拨款后, 确定了协会山“以修缮为主”的更新原则, 强调“应尽一切努力保护这片独特区域留存的所有历史遗迹, 避免大规模拆除”<sup>⑥</sup>。

旧费城发展公司(Old Philadelphia Development Corporation)是践行多部门协作的组织模式的重要载体。1956年起, 它与费城重建局积极争取联邦资金, 以“码头街市场地块具备开发为现代住宅的潜力”为主要卖点。1957年底, 联邦城市更新管理局(Federal Urban Renewal Administration)为协会山项目拨款1110万美元<sup>⑦</sup>。1960年, 旧费城发展公司被指定为协会山区域内房产的唯一重建开发商, 其不直接募集资金, 而是“营造能自发吸引私人投资的环境”<sup>⑧</sup>。费城重建局将荒废或空置的房产移交至旧费城发展公司, 后者在对空置房屋完成征收后, 转售给具备修缮能力的购房者, 并附加限制性修复协议。这一模式通过公私合作有效突破资金限制、整合资源, 推动协会山历史保护与市场开发的有机结合。<sup>⑨</sup>

码头街市场搬迁计划是该模式的关键实践。1954年, “大费城运动”以建设现代化市场、提升城市商业竞争力为由, 提出搬迁被其批评为“占用黄金改造用地的有害设施”的码头街市场食品配送中心(Dock Street Food

<sup>①</sup> Francesca Russello Ammon, “Picturing Preservation and Renewal: Photographs as Planning Knowledge in Society Hill, Philadelphia,” *Journal of Planning Education and Research*, 2018, p. 4.

<sup>②</sup> Gregory L.Heller, *Ed Bacon: Planning, Politics, and the Building of Modern Philadelphia*, Philadelphia: University of Pennsylvania Press, 2013, p. 120.

<sup>③</sup> 李艳玲: 《美国城市更新运动与内城改造》, 上海: 上海大学出版社, 2004年, 第106页。

<sup>④</sup> Gregory L.Heller, *Ed Bacon: Planning, Politics, and the Building of Modern Philadelphia*, Philadelphia: University of Pennsylvania Press, 2013, p. 121.

<sup>⑤</sup> 华盛顿广场东区城市更新区共分四个单元, 其中1号单元与2号单元具有代表性。1958年, 重建局批准了华盛顿广场东区1号单元城市更新计划(Washington Square East Unit 1 Urban Renewal Plan), 于次年正式启动, 重点开发了码头街市场等地块, 广泛采用“先拆除后现代重建”的更新方式。1960年, 重建局批准华盛顿广场东区第2单元城市更新计划(Washington Square East Unit 2 Urban Renewal Plan), 于1961年启动, 该单元以住宅和公共机构用地为主, 被视为“费城疗法”的典范。

<sup>⑥</sup> Jon C. Teaford, *The Rough Road to Renaissance: Urban Revitalization in America, 1940-1985*, Maryland: The Johns Hopkins University Press, 1990, p. 151.

<sup>⑦</sup> Cyril B. Roseman, “Public-Private Co-Operation and Negotiation in Downtown Redevelopment: A Study of Decision Process in Philadelphia,” Ph.D. thesis, Princeton University, 1963, p. 121.

<sup>⑧</sup> Madeline L. Cohen, “Postwar City Planning in Philadelphia: Edmund N. Bacon and the Design of Washington Square East,” Ph.D. thesis, University of Pennsylvania, 1991, p. 451.

<sup>⑨</sup> Gregory L.Heller, *Ed Bacon: Planning, Politics, and the Building of Modern Philadelphia*, Philadelphia: University of Pennsylvania Press, 2013, p. 122.

Distribution Center)。①培根提议在码头街市场原址建造现代塔楼，作为对区域内历史建筑的功能补充。为此，市议会拨款逾 250 万美元用于土地征用，费城重建局负责收购原码头街市场地块，“大费城运动”则与相关方签订长期租赁协议。码头街市场搬迁计划通过市政机构、公私合营组织与私营企业的三方协作，为华盛顿广场东区的再开发创造了空地。

莱肯多夫·贝聿铭(Leckendorf Pei)在协会山塔(Society Hill Tower)的建造中，进一步构建了服务于“新旧融合”理念的多部门协作的组织模式。1958年，旧费城发展公司为原码头街市场地块寻找开发商，贝聿铭与开发商韦伯·纳普公司(Webb and Knapp)合作提出的设计方案获批，培根评价其为对“基本城市规划问题的绝妙解决方案”②。在后续项目推进中，因出现联邦住房管理局(FHA)担保的抵押贷款不足以支撑项目继续进行、协会山塔实际建造成本远超预期等问题，美国铝业公司(Alumium Company of America)作为垄断企业介入成为最终开发商，显示了大型垄断企业在投资巨大、工期较长的更新工程中，其能凭借雄厚的资本和强大的抗风险能力发挥关键作用。正如美国铝业公司执行副总裁利昂·希克曼(Leon Hickman)所言：“城市更新只有在公共和私人机构愿意携手进行长期艰苦合作的团队合作下才能取得成功。”③在外观设计上，1962年建造的三座31层高的塔楼采用窄体与大面积玻璃，以提供极佳视野。在空间布局上，联排住宅群则围绕中央停车场布局，配套设置开放空间与街边停车位，采用弗兰德式砌砖工艺、拱形门廊等兼具历史元素与现代风格的设计，在塔楼与历史砖砌房之间形成过渡，实现了培根所称的“新与旧”的融合。④

精英阶层的参与为协会山更新注入了文化资本与社会动员力量，形成多主体协作中的补充维度。1954年，N. W. 艾尔父子(N. W. Ayer & Son)总裁巴顿联合华盛顿广场周边的商界人士，通过华盛顿广场协会(Washington Square Association)推动该广场的翻新与美化工程，这一实践体现了精英阶层与市民自发组织协同参与公共空间治理的合作模式。1956年迪尔沃思市长上任后，以私人身份在华盛顿广场购置了一栋18世纪房屋，将其改造成三层半红砖的乔治亚风格住宅，镶嵌白色饰边后与家人一同搬入。此做法打破了协会山“贫民窟”的刻板印象，带动精英群体效仿，形成私人修复浪潮。1960年，“大费城运动”联合主席C.贾里德·英格索尔(C. Jared Ingersolls)购买了被认定为“费城现存最完好的未修复的殖民时期城市住宅”的戴维斯-莱诺克斯住宅(Davis-Lenox House)。修复工程既遵循历史委员会对建筑外观的规范要求，系统性复原了乔治亚式建筑的主体结构与原始大理石台阶、彩绘线脚等外部构件，又精准还原了18世纪黄松木地板与印花壁纸等室内元素，仅增设现代浴室与供暖系统，体现了“新旧融合”的开发理念。

然而，协会山的历史保护过程并非毫无争议。首先，在新建建筑风格取向上，设计顾问委员会(由培根等人组成)制定了以恢复殖民风貌为导向，但规定新建联排建筑必须采用现代风格的标准，以避免与历史建筑混淆，这引发了与主张采用殖民风格的历史保护主义者(包括费城历史委员会、“大费城运动”等)及部分居民的反对。最终，重建局坚持按贝聿铭的现代风格方案推进。此外，在历史建筑处置问题上，查尔斯·彼得森(Charles E. Peterson)批评重建局存因维修失职而随意拆除建筑的情况，他在1963年更直指该局对米切尔住宅(Mitchell House)的处置违背保护原则：“本应更换卷起的锡屋顶部分，重建局……只是把它拆掉了，”⑤这一做法导致住宅长期暴露自然环境中，最终被拆除。培根虽承认这种方法不完美，但强调协会山“一些旧建筑被拆除，另一些被保护和修复”的做法是平衡的需要。⑥

① Cyril B. Roseman, "Public-Private Co-Operation and Negotiation in Downtown Redevelopment: A Study of Decision Process in Philadelphia," Ph.D. thesis, Princeton University, 1963, p. 82.

② Gregory L. Heller, *Ed Bacon: Planning, Politics, and the Building of Modern Philadelphia*, Philadelphia: University of Pennsylvania Press, 2013, p. 128.

③ Valerie Sue Halverson Pace, "Society Hill, Philadelphia: Historic Preservation and Urban Renewal in Washington Square East," Ph.D. thesis, Urban and Regional Planning, 1976, p. 131.

④ 爱德华·罗宾斯·鲁道夫·埃尔-库利：《塑造城市——历史·理论·城市设计》，熊国平、曹康、王晖译，北京：中国建筑工业出版社，2010年，第150页。

⑤ Valerie Sue Halverson Pace, "Society Hill, Philadelphia: Historic Preservation and Urban Renewal in Washington Square East," Ph.D. thesis, Urban and Regional Planning, 1976, p. 198.

⑥ Gregory L. Heller, *Ed Bacon: Planning, Politics, and the Building of Modern Philadelphia*, University of Pennsylvania Press, 2013, p. 133.

除了建筑风格与处置方式的直接分歧,协会山项目更深层次的争议围绕士绅化与社会公平展开。尽管项目因吸引中产阶级回流、恢复社区活力被誉为“士绅化”典范<sup>①</sup>,但批评者指其本质是“黑人驱逐”,将公共资源用于补贴富人,导致非裔等少数族裔居民流离失所。1958年,协会山居民在听证会上批评社区再开发计划缺乏中等租金住房,是为“富裕人群打造聚集区”。数据显示,20世纪70年代,即便约33%的原住民通过修复自有房屋得以留居,协会山的非裔人口比例从20%骤降至6%。<sup>②</sup>培根承认修复造成了居民搬迁和社区结构破坏,但坚持修复比维持低收入居民居住状况更重要。<sup>③</sup>反对者则认为这牺牲了社区原有的多元特色与小商业生态:“翻新前的协会山是一个有趣且极具特色的小社区,社区中有一家中式洗衣店、一家意大利杂货店,还有一些小商铺,可惜这些店铺在整治过程中都消失了。”<sup>④</sup>这些矛盾反映出历史保护与现代化进程之间的持续角力。

为化解争议,相关部门建立了制度化协作机制,以确保修复工作符合历史保护要求。1963年,费城历史委员会与旧费城发展公司签署合作协议,规定后者出售认证房屋前须经前者审核设计方案。历史委员会制定了详细的历史建筑修复技术规范,并设立了建筑部件回收处,重建局鼓励协会山业主依据技术规范修复自有建筑,旧费城发展公司则提供费城排屋建筑信息与合格建筑师名单支持。这一体系使协会山一批重要历史建筑得以成功修复。同时,联邦立法也为化解矛盾提供了经济基础。1965年,国会通过《住房与城市发展法》(Housing and Urban Development Act of 1965)为老旧住房(尤其是低收入社区)修缮提供低息贷款,费城重建局借此收购业主不愿修复的房产,形成由市、州与联邦三级政府共同承担收购房产与重点地标的修复成本,其余修复资金由私人承担的公私合作资金结构。通过建立从审核程序、技术规范、信息支持到资金保障的完整体系,该制度在尊重专业权威与纳入保护诉求的同时,有效缓解了更新成本与公平性批评,从而系统性地降低了项目实施的现实阻力。

### 三、协会山项目对中心城市复兴的意义

协会山作为费城历史与文化的重要承载地,协会山项目对中心城市复兴意义重大,最直观的体现是,其通过融合历史建筑保护与修复的开发方式,保留了城市中心区的历史肌理。费城历史委员对具有历史价值的建筑进行认证,为购房者制定严格的房屋修复规范,并提供设计指导。精英群体纷纷购置协会山18世纪的殖民风格住宅进行修复,例如迪尔沃思市长迁居协会山并改建乔治亚风格住宅的举措,不仅打破了该区“贫民窟”的刻板印象,更带动了私人修复浪潮。C.贾里德·英格索尔对戴维斯-莱诺克斯住宅的改造,既完整保留了1784年的乔治亚风格的主体结构与室内木制品,又融入现代设施,体现出“新旧融合”的更新理念。通过将历史建筑改造再利用为现代城市空间的策略,协会山不仅有效保护了历史肌理、提升了城市整体形象,更实现了历史与现代的和谐共生。

协会山通过区域清除重建、现代建筑填充的开发方式,实现了历史与现代生活的融合。20世纪60年代,贝聿铭设计的协会山塔楼取代了原有码头街市场,社区内还配建了小型联排住宅群;无论高层开发还是低层开发,均将衰败或用途不兼容的场地改造为现代建筑用地。曾破败萧条、经济停滞的协会山,经修复与重建后,文化与商业配套设施不断完善:20世纪70年代,协会山已配备儿童游乐公园、老年人座椅休息区,及连接街道与公园的步行绿道;该区域采用的富兰克林街灯,其中的四方形玻璃结构由本杰明·富兰克林(Benjamin Franklin)参照殖民地时期的街道照明技术改进而成。富兰克林街灯兼具照明实用性与时代审美性,承载了深厚历史文化价值。费城最古老的酒馆建筑——“烦恼之人酒馆”(Man Full of Trouble Tavern),于1965年由威廉·F·克瑙尔基金会(Wilhelm F. Knauer Foundation)修复并改作博物馆开放,这一过程正是历史保护的实践体现。始建于1751年的宾夕法尼亚医院(The Pennsylvania Hospital),其乔治亚风格的东翼建筑以对称立面与釉面砖墙成为兼具历史价值

<sup>①</sup> Roger D. Simon, *Philadelphia: A Brief History*, Mansfield: Pennsylvania Historical Association, 2017, p. 87.

<sup>②</sup> Charles William Lawrence, "New Neighbors In Old Neighborhoods: Explaining the Role of Heritage Conservation in Sociocultural Sustainability and Gentrification," Master's Thesis., University of Pennsylvania, 2010, p. 46.

<sup>③</sup> Gregory L.Heller, *Ed Bacon: Planning, Politics, and the Building of Modern Philadelphia*, Philadelphia: University of Pennsylvania Press, 2013, p. 133.

<sup>④</sup> Gregory L.Heller, *Ed Bacon: Planning, Politics, and the Building of Modern Philadelphia*, Philadelphia: University of Pennsylvania Press, 2013, p. 134.

与医疗功能的标志性建筑，如今医院进一步扩建，在保护其建筑风貌的基础上完善了医疗与生活服务体系，实现了历史文脉传承与现代医疗需求的结合。

正如埃德蒙·培根于1966年普林斯顿会议(Princeton Conference)上所言：“我们即将打破郊区理想生活模式，回归市中心的居住趋势将加速发展，其速度远超预期。”<sup>①</sup>这一转变的核心在于将市中心重新定义为居住、商业与文化功能复合的空间。在这一背景下，协会山项目被视为费城中心城市复兴的关键实践。斯蒂芬妮·R·赖伯格(Stephanie R. Ryberg)高度评价该项目，称其借助联邦城市更新资金，成为“20世纪中期最重要的保护范例”，并以“用青霉素而非手术清除贫民窟”的渐进式更新策略，体现了城市规划委员会“将新建筑与旧建筑结合；在适当处进行修复；保留现有社区机构作为重点”的规划理念。<sup>②</sup>尤金妮·拉德纳·伯奇(Eugenie Ladner Birch)进一步指出，协会山项目融合城市更新和历史保护，证明通过传统的区划措施以及规划师与保护主义者的协作，可有效借助更新权力与资金修复社区，从而为历史街区复兴提供重要范例。<sup>③</sup>

然而，协会山并非费城唯一的复兴街区，其保护与更新策略还激励了邻近的春园(Spring Garden)社区。协会山通过吸引中产阶级回流显著增加了人口——从1960年的3378人增至1970年的4841人，并在20世纪80年代1980年代实现翻番<sup>④</sup>——带动房价中位数于1980年升至17.5万美元，自有住房价格达到城市平均水平的七倍以上，<sup>⑤</sup>进而推动房产税总额从更新前的45.4万美元飙升至1974年的247万美元，增幅达444%。<sup>⑥</sup>这一由人口增长、房价上升与税收增强构成的良性循环，为春园社区的转型提供借鉴。春园社区借鉴协会山的保护与更新策略，将1968年被描述为“吸毒者、酗酒者及纵火犯盘踞”的衰败社区，转变为住宅价值显著提升的繁荣社区。1984年，春园市民协会前会长自豪地宣称：“春园正在崛起。所有政府住房项目都只是在消耗税收资金，而我们春园所做的，是重振税收基础。”得益于春园社区的联排住宅十年间增值500%<sup>⑦</sup>，这一宣称得到切实的印证。春园社区的保护与更新策略不仅实现了“重振税收基础”的目标，更从实践层面为“历史保护导向的复兴模式促进中心城市复兴”的主张提供了支持。

协会山项目作为早期“士绅化”的典范，其严密的补贴机制与公私合作模式对其他城市更新项目具有重要借鉴意义。协会山项目通过大费城运动和旧费城发展公司等机构推动政府补贴政策，使私人市场经营者能以低风险参与修复重建。这种由中央及地方政府、公共与私营开发机构、商业集团及国际开发资本结成的联盟模式，成为20世纪70年代末至80年代大型市区重建计划的参照原型，例如巴尔的摩港的劳斯商场、旧金山渔人码头、悉尼达令港及伦敦码头区的重建计划。<sup>⑧</sup>这些欧美城市的更新实践，不仅延续了协会山项目“政府引导、市场参与、集团协同”的核心逻辑，更证明其模式突破了地域与文化边界，成为全球城市从“衰败修复”向“活力重塑”转型进程中具有里程碑意义的实践范式。

## 结语

协会山的保护与复兴历程，是二战后美国中心城市在普遍衰退背景下，探索历史保护与城市更新相结合的典范。规划领导者埃德蒙·培根并未遵循传统“拆除—重建”的更新模式，也未从社会学视角出发构建混合功能社区，而是探索出一条以市场经济为导向、将城市复兴与历史保护有机结合的路径。

<sup>①</sup> Valerie Sue Halverson Pace, "Society Hill, Philadelphia: Historic Preservation and Urban Renewal in Washington Square East," Ph.D. thesis, University of Minnesota, 1976, p. 135.

<sup>②</sup> Stephanie R. Ryberg, "Historic Preservation's Urban Renewal Roots: Preservation and Planning in Midcentury Philadelphia," *Journal of Urban History*, Vol. 39, No. 2(2012), p. 208.

<sup>③</sup> Eugenie L. Birch and Douglas Roby, "The Planner and the Preservationist: An Uneasy Alliance," *Journal of the American Planning Association*, Vol. 50, No. 2(1984), p. 198.

<sup>④</sup> Alexander Garvin, *The American City: What Works and What Doesn't*, New York: McGraw-Hill, 1995, p. 216.

<sup>⑤</sup> Neil Smith, *The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City*, London and New York: Routledge, 1996, p. 193.

<sup>⑥</sup> Alexander Garvin, *The American City: What Works and What Doesn't*, New York: McGraw-Hill, 1995, p. 216.

<sup>⑦</sup> Jon C. Teaford, *The Rough Road to Renaissance: Urban Revitalization in America, 1940-1985*, Maryland: The Johns Hopkins University Press, 1990.

<sup>⑧</sup> (英) 尼尔·史密斯: 《新城市前沿——士绅化与恢复失地运动者之城》，李晖国译，南京：译林出版社，2018年，第181页。

培根在协会山项目中所践行的“一半现代，一半历史，既向前看又向后看”<sup>①</sup>的独特价值观，深刻体现了其对城市发展方式的创新性思考。他强调，城市更新不应是通过“由旧变新”塑造时代感，而是应通过一个渐变的适应过程，将新的城市空间整合到历史肌理中，延续建筑的地方特质，促进城市建筑持续适应时代需求。这一理念超越了“保护与拆除”的二元对立模式，揭示出保护历史文化与追求效率、经济等现代价值理念并非相互冲突，而是可以互相促进。<sup>②</sup>在实践中，凭借与市政府的良好合作关系及多方协调能力，培根成功推动公共部门、私营机构与社会力量协作，建立起多部门协作的历史街区更新组织模式。协会山项目因而能够在资源有限的条件下，通过融合历史建筑的保护与修复、现代建筑的填充、局部区域的清除与重建以及文化与商业设施的完善，成功吸引中产阶级回流。

最终，这片区域从“被遗忘的昔日辉煌社区”蜕变为费城“历史风貌宜人，街道尺度友好”的著名的居住社区与观光地，成功塑造出“与历史共存”的特色社区。协会山的转型表明，历史保护完全能够成为驱动城市复兴的核心引擎，其为全球后工业城市如何通过历史街区焕新来激活经济增长动力，提供了极具价值的成功范本与启示。

参考文献:

- [1] Roger D. Simon, *Philadelphia: A Brief History*, Mansfield: Pennsylvania Historical Association, 2017.
- [2] Valerie Sue Halverson, "Society Hill, Philadelphia: Historic Preservation and Urban Renewal in Washington Square East," Ph.D. thesis, University of Minnesota, 1976.
- [3] Nathaniel Burt, *The Perennial Philadelphians*, London: Dent and Son, 1963.
- [4] Gregory L. Heller, Ed Bacon: Planning, Politics, and the Building of Modern Philadelphia, Philadelphia: University of Pennsylvania Press, 2013.
- [5] Francesca Russello Ammon, "Picturing Preservation and Renewal: Photographs as Planning Knowledge in Society Hill, Philadelphia," *Journal of Planning Education and Research*, 2018
- [6] Madeline L. Cohen, "Postwar City Planning in Philadelphia: Edmund N. Bacon and the Design of Washington Square East," Ph.D. thesis, University of Pennsylvania, 1991.
- [7] 李艳玲: 《美国城市更新运动与内城改造》, 上海: 上海大学出版社, 2004年。
- [8] 爱德华·罗宾斯·鲁道夫·埃尔-库利: 《塑造城市——历史·理论·城市设计》, 熊国平、曹康、王晖译, 北京: 中国建筑工业出版社, 2010年。
- [9] (英) 尼尔·史密斯: 《新城市前沿——士绅化与恢复失地运动者之城》, 李晔国译, 南京: 译林出版社, 2018年。

## Historic Preservation and Central City Revitalization: A Case Study of the Philadelphia Society Hill Project (1957-1964)

Yao Jia Xing<sup>1</sup>

<sup>1</sup> School of History and Culture, Shandong Normal University, Shandong, Jinan 250358, China

**Abstract:** Post-World War II, as U.S. central cities declined, urban renewal shifted from a federal "large-scale clearance" model to market-oriented strategies. The Philadelphia Society Hill Project exemplifies this transition. Spearheaded by planner Edmund Bacon, it pioneered a multi-sector collaborative framework for historic district renewal. The project integrated restored 18th-century architecture with modern infill, successfully blending historic and contemporary design. This approach spurred middle-class reinvestment, enhanced the local economy and tax base, and was heralded as a revitalization model. However, its market-reliant, elite-led process displaced low-income residents, igniting debates on social equity and preservation ethics. Ultimately, Society Hill moved beyond the "preservation versus demolition" dichotomy, providing a significant reference for rejuvenating historic districts in global post-industrial cities.

**Keywords:** Central City Revitalization; Historic Preservation; Philadelphia Society Hill Project; Edmund Bacon

<sup>①</sup> Stephanie R. Ryberg, "Historic Preservation's Urban Renewal Roots: Preservation and Planning in Midcentury Philadelphia," *Journal of Urban History*, Vol. 39, No. 2(2012), pp. 193-213.

<sup>②</sup> Stephanie R. Ryberg, "Historic Preservation's Urban Renewal Roots: Preservation and Planning in Midcentury Philadelphia," *Journal of Urban History*, Vol. 39, No. 2(2012), pp. 193-213.