

杭州的土地开发,对文物保护的力度越来越大

文保敏感区域,土地出让前要先考古

本报记者 蒋敏华 印梦怡

7月12日,杭州萧山区一处道路拓宽工程施工时,挖到了古城墙遗址,目前文保部门已介入。事实上不仅是道路施工,楼盘工地挖出文物的事件在杭州和其他城市也都曾发生过。

钱报记者近日从杭州文保部门、部分做地单位以及开发商处获悉,接下来,杭州处于文物保护敏感区域的地块在出让前都将实行地下文物勘查,先考古、后出让,也就是“考古前置”。如果不出意外,应该会在杭州第二批集中供应的地块上率先实施。

新闻+

那些遇上古迹的楼盘

在一些文化历史悠久的城市,每隔几年总会出现一两个因为考古发现而叫停的楼盘。作为七大古都之一的杭州,历史文化底蕴深厚,“考古前置”对文化的保护意义重大。

2001年4月,在西湖边的中大吴庄楼盘施工现场工地发现了南宋恭圣仁烈皇后宅遗址,随后考古队迅速进驻工地,中大吴庄停工大半年,调整基建地块的建设规划,部分用地回归政府,由政府将遗址回填为绿地进行保护;剩余地块则继续开发。这也正是中大吴庄“曾经是帝王的家”这句著名广告词的由来。

作为十三朝古都的西安,楼盘工地挖出地下文物更是屡见不鲜。2016年,有房企拿下西安市东二环陕建机厂137亩地块,后因为地下挖掘出了“十六王宅官瓦”和“唐长安城·夹城御道夯土层”,开发过程可谓一波三折。最终当地文保部门决定对文物古迹进行保护,变成遗址公园。

同样在西安,总投资约43亿元人民币的英格卡购物中心(原宜家购物中心)2017年9月拿地,后因考古过程中发现文物,直到2020年12月底才正式开工,预计2023年底完工。因考古发现而造成项目停工,对开发商而言,仅三年的资金成本就是一笔不小的损失。



当年,中大吴庄楼盘施工过程中发现了南宋恭圣仁烈皇后宅遗址。(图片由中介经纪人提供)

杭州的土地开发,很注重地下文物勘查

在新规出台前,2014年修订的《浙江省文物保护管理条例》第三十二条规定,占地面积五万平方米以上(75亩)的大型建设工程,划定红线前须报请文保部门进行考古调查、勘探。

国土部门相关人士告诉钱报记者:“最近几年杭州经营性建设用地基本上遵循的就是这个要求,大于75亩的地块会在出让之前就做完地下文物勘查工作。小于75亩的地块,一般都是由开发商拿地之后再根据要求去委托相关文保部门进行地下文物勘查。”

“相比全国其他城市,杭州的地下文物勘查工作还是走在前列的。大于75亩的地块在出让之前就完

成地下文物勘查工作,相关费用由政府部门承担,是在为企业减负。不到75亩的地块,也不是说开发商拿地之后必须要做地下文物勘查,比如1949年之后形成的围垦地、无人居住史的海岛滩涂等,按照规定可以不做文物勘查。”杭州市文物园林局文物保护与博物馆处相关负责人介绍说。

尽管如此,还是有一些地块需要开发商拿地之后再去做地下文物勘查。就比如杭州今年5月首批集中供应的宅地中,钱报记者获悉至少有两宗地块已按照要求正在进行地下文物勘查。这两宗地块,一宗位于临安,属于文保敏感区域;另一宗位于萧山,位于古运河保护二级缓冲带上。

一旦发现文物,工程就要被立即叫停

钱报记者了解到,杭州这两宗开展地下文物勘查的地块,其中一宗勘查已基本结束,另一宗尚在勘查过程中。目前尚未发现地下文物。

可如果发现了文物呢?像萧山的道路工程在发现古城墙遗址之后,该段工程已经暂停,当地文保部门已经介入,至于何时可以恢复施工目前还不得而知。

“如果楼盘施工过程中发现地下文物,按要求应立即停工,并在第一时间报告给文保部门,由文保部门根据相关法规来进行后续处理。”国土部门相关人士告诉钱报记者。

根据《浙江省文物保护管理条例》,地下勘查工作一般是在提出申请之后,由文物勘查单位在30天内完成。不过,一旦发现了文物,后续的处理时间没有明确规定。“如果是楼盘建造过程中发现了地下文物,

一般会根据文物的情况进行分类处置,时间无法确定。”杭州市文物园林局文物保护与博物馆处相关负责人说。而如果是发现了价值特别重大的文物,出于保护的无法搬迁的话,不排除地块被收回的可能性。

2019年,钱报记者就报道过临安中心城区一宗涉宅地块在出让前,突然终止出让,原因是周边道路施工时有重大考古发现。文保部门经勘查后,确定这是五代吴越国衣锦城的城墙。此后,该地块没有再进行出让。

“对我们开发商来说,希望尽量避免遇到类似情况。现在房产开发利润本来就薄,很大程度上靠缩短开发周期、快速周转在维持运转,而地下文物勘查工作往往要耗时一个多月,对房企来说,增加了资金的时间成本。”一位开发商人士直言。

先考古后出让,文物保护力度进一步加强

随着“考古前置”新规逐步落地,开发商拿地之后再去地下文物勘查的现象,也将告别历史。

根据自然资源部和国家文物局今年最新发布的《关于在国土空间规划编制和实施中加强历史文化遗产保护管理的指导意见》,经文物主管部门核定可能存在历史文化遗存的土地,要实行“先考古、后出让”制度,在依法完成考古调查、勘探、发掘前,原则上不予收储入库或出让。

这也是相关部门首次明确提出这一要求,表明了

文物保护的力度进一步加强。

这也就意味着,今后杭州出让的地块,只要是属于文物保护敏感区域,无论面积大小都必须在出让之前完成地下文物勘查。

如此一来,开发商拿到的就是一宗不涉及文物问题的地块,不用再像过去那样向文保部门申请地下文物勘查。

如此一来,无论是对文物保护还是开发商利益而言,都是一件好事。