Adam Chałupski*

Hutong. Próby konserwacji w wirach ewolucji Pekinu

Hutong. Attempts at conservation during turbulent evolution of Beijing

Słowa kluczowe: Chiny, Pekin, hutong, Si He Yuan, dom dziedzińcowy, konserwacja, rehabilitacja, gentryfikacja, akupunktura urbanistyczna, olimpiada, turystyka miejska, Nan Luo Gu Xiang, Wu Liangyong

Key words: China, Beijing, hutong, Si He Yuan, courtyard residence, conservation, rehabilitation, gentrification, urban acupuncture, Olympics, urban tourism, Nan Luo Gu Xiang, Wu Liangyong

Na dalekim wschodzie Azji, u progu wyżyn rozkwita na nowo dawna stolica wielkiego chińskiego imperium. Jej tętniące życiem centrum przecina biegnąca z południa na północ Smocza Żyła, oś czasu i przestrzeni wiążąca teraźniejszość z dziewięcioma wiekami historii Pekinu[1]. Pod panowaniem kolejnych dynastii Yuan, Ming i Qing rozwijały się wzdłuż niej misternie zaplanowane sekwencje zabudowy hutongów, które niczym testament, uwieczniły tam wzór starożytnej chińskiej sztuki planowania i architektury. Ten niewielki skrawek starodawnej tkanki miasta, który przetrwał po dziś dzień, rodzi pytanie o rolę architekta w procesie modernizacji urbanistycznej. Jednym ze współczesnych spadkobierców tradycji chińskich budowniczych jest profesor Wu Liangyong, który jako współzałożyciel Wydziału Architektury Uniwersytetu Tsinghua w Pekinie odegrał znamienną rolę w toczącej się od dekad dyskusji o ochronie hutongów Starego Miasta. Dzięki dokonaniom profesora Wu można nie tylko prześledzić chronologię pekińskiej "osi czasu", ale także zrozumieć, na czym polega trudność w powiązaniu jej z teraźniejszością.

HUTONG I *SI HE YUAN*

Klasyczny hutong ukształtował się drogą ewolucji struktur społeczno-urbanistycznych na przestrzeni dziejów chińskiego osadnictwa. W starożytnych miastach Chin ortogonalna siatka dróg wyłoniła się z systemu,

In the far east of Asia, at the foot of the uplands, the former capital of the great Chinese empire is flourishing again. The Dragon Vein, running from the south to the north, an axis of time and space linking the present times to the nine centuries of Beijing history crosses its vibrant centre[1]. Under the rule of the subsequent Yuan, Ming and Qing dynasties, intricately planned sequences of hutong buildings developed along it, which like a testament immortalised the model of ancient Chinese art of planning and architecture. That tiny piece of ancient city tissue that has survived until today poses the question about the role of architect in the process of urban modernisation. One of the contemporary heirs to the tradition of Chinese builders is Professor Wu Liangyong who, as the co-founder of the Faculty of Architecture of the Tsinghua University in Beijing played a significant role in the decades-long discussion concerning protecting the hutongs in the Old City. Thanks to Professor Wu's achievements one can not only trace the chronology of Beijingese "time axis", but also understand the difficulty in linking it to the present.

HUTONG AND *SI HE YUAN*

The classical hutong evolved from social-urban structures throughout the history of Chinese settlement. In ancient cities of China, the orthogonal road grid emerged from the system called in Mandarin *jingtian* –

* mgr inż. arch.

Cytowanie / Citation: Chałupski A. Hutong. Attempts at conservation during turbulent evolution of Beijing. Wiadomosci Konserwatorskie – Journal of Heritage Conservation 2017;50:7-19

Otrzymano / Received: 15.02.2017 • Zaakceptowano / Accepted: 03.03.2017 **doi:10.17425/WK50HUTONG**

Praca dopuszczona do druku po recenzjach *Article accepted for publishing after reviews*

Ryc. 1. Klasyczny kompleks zabudowy *Si He Yuan* na obrzeżach Pekinu. Autor: Adam Chalupski, 2013

Fig. 1. Classic Si He Yuan complex on the outskirts of Beijing. Author: Adam Chalupski, 2013

Ryc. 2. Pawilon narożny zabudowy *Si He Yuan* widziany z zewnątrz. Autor: Adam Chałupski, 2012

Fig. 2. Corner pavilion of a Si He Yuan seen from outside. Author: Adam Chałupski, 2012

Ryc. 3. Klasyczny układ wejściowy do dziedzińca *Si He Yuan*. Autor: Adam Chałupski, 2013

Fig. 3. Classic entrance layout onto the Si He Yuan courtyard. Author: Adam Chałupski, 2013

zwanego po mandaryńsku *jingtian*, „pola i studni", którego układ sprzyjał równemu podziałowi ziemi oraz wydajnej dystrybucji wody ze wspólnego źródła. To najprawdopodobniej właśnie studni – miejscu zebrań, wymiany handlowej oraz kulturalnej – zawdzięcza swą nazwę hutong (w języku mongolskim *hotong* oznacza „drogę do studni")[2]. Wczesne miasta królewskie charakteryzował układ zabudowy oparty na tzw. magicznym kwadracie *Lo Shu,* na planie którego od czasu objęcia władzy przez dynastię Han w 206 r n.e. zaczęto organizować ogrodzone murem zespoły budynków dziedzińcowych, zwartych w oddziały, zwane *fangli*. Zwykli mieszkańcy mieli zakaz opuszczania murów *fangli,* co ułatwiało elicie rządzącej sprawowanie nad nimi kontroli. W okresie panowania dynastii Song (960–1279 n.e.) autonomia *fangli* ulegała stopniowemu rozmyciu, a miasta wykształciły nową morfologię, którą cechowała integracja głównych ulic z otaczającą zabudowę dziedzińcową, siecią wąskich alejek, zwanych hutongami. Jednym z najstarszych zachowanych w Pekinie przykładów miejskiej ulicy z czasów dynastii Yuan jest omawiany dalej *Nan Luo Gu Xian* sprzed ponad 700 lat. System tamtejszych ulic podlegał charakterystycznej hierarchii, przechodząc stopniowo z ruchliwych dróg publicznych, przez coraz węższe hutongi, aż do pry-

"field and well", which encouraged equal division of land and efficient distribution of water from a common spring. It might have been a well – a meeting point, a place of trade and cultural exchange that was the origin of the term hutong (in Mongolian *hotong* means "a way to the well")[2]. Early royal cities were characterised by a building layout based on the so called magic square *Lo Shu,* on the plan of which complexes of courtyard buildings were erected surrounded by a wall, and organised into units known as *fangli,* since the Han dynasty came to power in 206 A.D. Ordinary inhabitants were forbidden to leave the walls of *fangli,* which made it easy for the ruling elite to control them. During the reign of the Song dynasty (960–1279 A.D.) autonomy of *fangli* gradually blurred, and cities created a new morphology which was characterised by integration of main streets with the surrounding courtyard buildings by a network of narrow alleyways called hutongs. One of the oldest examples of a city street from the Yuan dynasty period, preserved in Beijing, is the discussed below *Nan Luo Gu Xian*, from over 700 years ago. The system of those streets represented a characteristic hierarchy, gradually changing from busy public streets, through ever-narrower hutongs, to private courtyard residences called *Si He Yuan* meaning "a courtyard with four walls"[3].

watnych domów dziedzińcowych, zwanych *Si He Yuan*, czyli „dziedziniec z czterema ścianami”[3].

Styl zabudowy *Si He Yuan* praktykowano w Chinach od ponad 3 tys. lat. Do największych i najznakomitszych przykładów, które przetrwały do dziś, można zaliczyć leżącą w samym sercu Pekinu imperialną zabudowę Zakazanego Miasta z XV wieku. Bardziej klasyczne jednostki *Si He Yuan* lokalizowano w hutongach rozpostartych wzdłuż osi centralnej, a ich plan i struktura podlegały ścisłym zasadom konstrukcji, będącej wzorem licznie powielanych modułów. Typowy *Si He Yuan* składał się z trzech lub czterech pawilonów otaczających położony wzdłuż osi dziedziniec, stanowiący wspólną przestrzeń sąsiedzką, ku której zwrócone były przednie fasady domostw. Introwertyczny układ budynków wzmacniał granicę między przestrzenią prywatną a publiczną, tworząc oazę spokoju, służącą rezydentom do wyciszenia i kontemplacji[4]. Ramy bram wejściowych malowano na czerwono, a gładkie mury budynków powstawały z szarej cegły, którą szlifowano tak, aby po jej ułożeniu spojenia były niewidoczne. Staranny detal wykończenia świadczył nie tylko o wysokiej kulturze, ale i o statusie społecznym mieszkańców – tylko arystokraci mieli przywilej dekorowania elewacji kolorami i krycia dachów podwójną warstwą dachówki. *Si He Yuan* tradycyjnie zamieszkiwany był przez jedną rodzinę, pozostając przez wieki substytutem wysokiej rangi społecznej właścicieli. Wraz z ustąpieniem ostatniej dynastii Qing w 1912 r. domy dziedzińcowe zaczęły tracić pierwotny walor, ulegając coraz silniejszym modyfikacjom i przeludnieniu. W 1934 r ówczesny burmistrz Pekinu, świadom wartości zabudowy historycznej, zaproponował program ochrony poprzez stworzenie specjalnej strefy turystycznej w obrębie murów Starego Miasta. Plan ten nie doczekał skutku z powodu wybuchu wojny z Japonią w 1937 r.[5]

The building style of *Si He Yuan* was practised in China for over three thousand years. Among the largest and the most outstanding examples which have survived until today are the imperial buildings of the Forbidden City from the 15th century, located at the very heart of Beijing. More classical units of *Si He Yuan* were located in hutongs stretched along the central axis, and their plan and structure followed strict construction principles that served as a pattern for frequently copied modules. A typical *Si He Yuan* consisted of three or four pavilions surrounding a courtyard located along the axis, with the facades of the houses facing that shared neighbourly space. The introvert arrangement of buildings emphasised the boundary between the private and public space, creating a haven of peace used by residents for calming down and contemplation[4]. The frames of entrance gates were painted red, and smooth walls of buildings were made from grey bricks which were so polished that after they had been laid the joints were invisible. Neat finishing bore testimony not merely of high culture, but also of the social status of residents – only aristocrats were privileged to decorate elevations in colours to cover the roofs with a double layer of roof tiles. Traditionally *Si He Yuan* was inhabited by one family, for centuries remaining a substitute of a high social rank of its owners. With the fall of the last dynasty Qing in 1912, courtyard houses began to lose their original value, undergoing considerable modifications and becoming overpopulated. In 1934, the then mayor of Beijing, aware of the value of the historic buildings, proposed a protection programme by establishing a special tourist zone within the walls of the Old City. The plan was never implemented because the war with Japan broke out in 1937[5].

ERA PO 1949 ROKU

Wraz z powstaniem w 1949 r. Chińskiej Republiki Ludowej władze komunistyczne zdecydowały o ustanowieniu nowej stolicy w Pekinie[6]. Wybór ten wywołał silny dyskurs wśród lokalnych planistów, wiązał się bowiem z planami zastąpienia zabytkowej zabudowy Starego Miasta nową infrastrukturą administracyjną z siedzibami dla rządu. Ponadto, stworzone w asyście sowieckich specjalistów plany, definiowały przyszły kierunek rozwoju miasta według nowej osi wschód-zachód. „Planom przyświecała idea mówiąca, iż aby stworzyć nowy świat, należy zniszczyć stary”, wspomina profesor Wu, którego wielki mentor, ówczesny kierownik Wydziału Architektury Uniwersytetu Tsinghua profesor Liang Sicheng, był jednym z głównych przeciwników planowanych zmian. Jego zwolennicy argumentowali, że nowa administracja rządowa nie pomieści się w murach dawnego miasta, kompletnie zrujnuje tradycyjny układ ulic i spowoduje destrukcję około 130 tys. budynków. Zaproponowany przez prezerwacjonistów tzw. plan Lianga-Chena zakładał odseparowanie obszarów rozwoju od historycznych części miasta, tak aby sprostać

ERA AFTER 1949

With the creation of the People’s Republic of China (PRC) in 1949, communist authorities decided to establish the new capital in Beijing[6]. The choice sparked off a heated debate among local planners, as it involved plans of replacing the historic buildings of the Old City with new administrative infrastructure with government seats. Moreover, the plans created with the aid of Soviet specialists determined the future development of the city along the new east-west axis. “The idea lying behind the plans stated that in order to create a new world, the old one must be destroyed”, recalls professor Wu whose eminent mentor – then the director of the Faculty of Architecture at the Tsinghua University – professor Liang Sicheng, was one of the main opponents of the planned changes. His supporters argued that the new government administration would not fit into the former city, would completely ruin the traditional street layout and result in destruction of approximately 130 thousand buildings. The so called Liang-Chen plan, proposed by preservationists, suggested separating areas of development from historic parts of the city in order

Ryc. 4. Przykład dziedzińca w *Si He Yuan.* Autor: Adam Chałupski, 2013

Fig. 4. Example of a courtyard in Si He Yuan. Author: Adam Chałupski, 2013

Ryc. 5. Przykład historycznej zabudowy *Si He Yuan* w centrum Pekinu ul *Dong Si Wu Tiao.* Autor: Adam Chałupski, 2014

Fig. 5. Example of historic buildings of Si He Yuan in the centre of Beijing, Dong Si Wu Tiao Street. Author: Adam Chałupski, 2014

Ryc. 6. Przykład alejki hutongu. Autor: Adam Chałupski, 2010

Fig. 6. Example of the hutong alleyway. Author: Adam Chałupski, 2010

ich zróżnicowanym funkcjom. Miało się to odbyć poprzez umiejscowienie planowanej infrastruktury wzdłuż nowej osi północ-południe, zlokalizowanej poza murami Starego Miasta[7]. W tym samym czasie profesor Wu przeprowadził jedno z pierwszych badań nad konserwacją pekińskiej zabudowy *Si He Yuan,* które przedstawił lokalnym władzom. Niestety większość zabiegów na rzecz ocalenia historycznej tkanki nie uwzględniała potrzeb ekonomicznych Chin, których gospodarka po latach wojen znajdowała się w stanie ruiny – i to w rezultacie zadecydowało o fiasku podjętych przedsięwzięć[8].

Zainicjowany wkrótce plan transformacji Pekinu przebiegał pod hasłem *jiucheng gaizao*, odnoszącym się do całkowitej przebudowy, a wzorowane na stalinowskim modernizmie idee odmawiały pierwszeństwa tradycji. W ciągu następnej dekady rozebrano większość murów wokół Starego Miasta, a oryginalna zabudowa marniała w cieniu chaotycznie stawianych bloków i fabryk, dezorganizujących oryginalną harmonię miasta. Ucierpiały wtedy także okolice *Nan Luo Gu Xian*, gdzie zaczęto lokalizować instytucje rządowe[9]. Jako że rozwój mieszkalnictwa nie nadążał za stale rosnącymi potrzebami powiększającej się populacji miejskiej, rząd obniżał ceny najmu, doprowadzając tym samym do wzrostu

to fulfil their diverse functions. It was to be achieved by situating the planned infrastructure along a new north-south axis located outside the walls of the Old City[7]. At the same time, professor Wu carried out the first research on the conservation of *Si He Yuan* buildings in Beijing, which he presented to local authorities. Unfortunately, the majority of efforts aimed at preserving the historic tissue did not consider the economic needs of China whose economic situation, after years of warfare was quite desperate – and consequently decided about the failure of the undertaking[8].

The slogan of the soon initiated plan for transforming Beijing was *jiucheng gaizao*, meaning a complete transformation, and the ideas following Stalin's modernism did not give priority to tradition. Within the next decade, the larger part of walls around the Old City were demolished, and original buildings deteriorated overshadowed by chaotically erected blocks of flats and factories disrupting the original harmony of the city. The surroundings of *Nan Luo Gu Xian*, where government institutions started to be housed, also suffered at the time[9]. Since the development of housing did not keep up with the constantly growing demand of the increasing urban population, the government lowered rents, thus causing a surge in population density in the Old City.

gęstości zaludnienia w Starym Mieście. Niskie wpływy z czynszu i niepewna sytuacja polityczna uniemożliwiały wdrożenie planów konserwacji zabudowy mieszkalnej, przez co w ciągu pierwszych 15 lat trwania ChRL zaniedbania i niewystarczające dofinansowanie poskutkowały podwojeniem liczby podupadających *Si He Yuan*. W połowie lat 60. rozwój przestrzenny miasta uległ paraliżowi za sprawą trwającej przez 10 lat rewolucji kulturalnej. Jej zakończenie zbiegło się z silnym trzęsieniem ziemi, w efekcie którego znacznie ucierpiała historyczna zabudowa Pekinu. Zbieg obu zdarzeń wpłynął na gwałtowny wzrost liczby budowanych w pośpiechu nieformalnych budynków, które za przyzwoleniem władz wrastały w zabudowę hutongów. Po wprowadzeniu w życie wszechstronnego planu rozwoju budownictwa mieszkaniowego od 1974 do 1986 roku w Starym Mieście wybudowano ok. 7 mln m^2 powierzchni mieszkalnej, co według statystyk prezentowanych przez Wu stanowiło 70% całego budownictwa mieszkaniowego, stworzonego tam po 1949 roku[10].

W miarę rozwoju stolicy wzrastała świadomość potrzeby ochrony wielkoskalowych budynków historycznych, wciąż jednak mało uwagi koncentrowano na ochronie tradycyjnej zabudowy dziedzińcowej. W 1978 r. profesor Wu, który objął kierownictwo na Wydziale Architektury Uniwersytetu Tsinghua po tragicznie zmarłym w czasie rewolucji kulturalnej Liangu, ponowił apel dotyczący renowacji starej części miasta. Cztery lata później Chińska Rada Stanu zapowiedziała wprowadzenie ochrony "miejsc historycznych i kulturalnych". Dzięki temu Pekin uzyskał zgodę na realizację planu przestrzennego, który zawierał listę 25 stref objętych ochroną. Przyjęte plany miały jednak wątpliwą wartość, bo do lat 90 powierzchnia niskiej zabudowy centrum skurczyła się z 17 mln m^2 do 11 mln m^2, z czego tylko 2,1 mln m^2 stanowiły pałace oraz tradycyjne *Si He Yuan*. Ponadto przeprowadzony przez grupę Lianyonga wywiad terenowy w hutongu Ju'er (ulicy Chryzantemowej), przy *Nan Luo Gu Xian* (obszarze wyszczególnionym w liście 25 stref pod ochroną) wykazał, że większość gospodarstw korzystała z niewystarczającej infrastruktury wodno-kanalizacyjnej, a wiele budynków było zalanych wodą, zagrażając katastrofą budowlaną[11].

PROJEKT PILOTAŻOWY REHABILITACJI HUTONGU JU'ER

W celu opracowania odpowiedniej strategii dla podupadającej zabudowy władze Pekinu zezwoliły profesorowi Wu na wykonanie eksperymentalnego projektu pilotażowego w hutongu Ju'er. Przygotowując projekt „Nowego Domu Dziedzińcowego" profesor kierował się teorią tzw. „organicznej odnowy", polegającej na procesie regeneracji małych obszarów, które stopniowo miały rozwijać się w samowystarczalne komuny. Postulował: „odstąpienie od wzorowanej na Hilbersheimerze i Le Corbusierze strategii brutalnego zastępowania tradycyjnych miast nową formą, opartą na utopijnej

Low revenue from rents and unstable political situation made it impossible to implement the plans for housing conservation, due to which during the first 15 years of the existence of PRC neglect and insufficient funding resulted in doubling the number of deteriorating *Si He Yuan*. During the mid-1960s, the spatial development of the city was paralysed because of the Cultural Revolution that lasted 10 years. Its end coincided with a massive earthquake as a result of which historic buildings in Beijing were badly damaged. That coincidence amplified the rapidly increasing number of hastily erected informal buildings which, with the authorities' permission, took root among the hutongs. After the implementation of the comprehensive plan of housing development between 1974 and 1986 app. 7 million m^2 of housing space was built in the Old City which, according to the statistics presented by Wu, constituted 70% of all the housing constructions created there after 1949[10].

With the development of the capital rose the awareness of the need to protect large-scale historic buildings – yet still little attention was paid to protection of traditional courtyard buildings. In 1978, professor Wu, who took over the management of the Faculty of Architecture at the Tsinghua University after Liang who died tragically during the Cultural Revolution, repeated his appeal concerning renovation of the old part of the city. Four years later, the Chinese State Council announced introducing protection for "historic and cultural sites". Thanks to that Beijing obtained a permission to realise a spatial plan that included a list of 25 zones under protection. However, the approved plans were of dubious value because until the 1990s the area of low-rise buildings in the centre dwindled from 17 million m^2 to 11 million m^2, of which only 2.1 million m^2 were palaces and traditional *Si He Yuan*. Moreover, a field survey carried out by Lianyong's group in the Ju'er hutong (Chrysanthemum Street), near *Nan Luo Gu Xian (*the area listed among 25 zones under protection) revealed that the majority of households had insufficient water-and-sewer infrastructure, and many buildings were flooded which might result in a construction disaster[11].

PILOT PROJECT FOR REHABILITATION OF THE JU'ER HUTONG

In order to prepare a suitable strategy for deteriorating buildings, Beijing authorities allowed professor Wu to conduct an experimental pilot project in the Ju'er hutong. Preparing the project of a "New Courtyard House", professor applied the theory of so called "organic renewal", involving the process of regenerating small areas which were gradually to develop into self-sufficient communities. He postulated: "renouncing the strategy, modelled on Hilbersheimer and Le Corbusier, of brutally replacing traditional cities with a new form based on utopian technology", suggesting

technologii", proponując w zamian stworzenie „miasta w mieście" i przystosowanie tradycyjnej zabudowy do współczesnego stylu życia[12]. Rząd wspomagał przedsięwzięcie finansowo pod hasłem *Xiu Jiu Ru Jiu* „naprawianie starego tak, aby wyglądało na stare", dbając, aby rekonstrukcja uwzględniała walory zabudowy tradycyjnej. W latach 1989–1993 dwie pierwsze fazy projektu objęły łącznie ponad 200 gospodarstw, a prace rozpoczęto od rozbiórki najbardziej zagrożonych budynków. Zaproponowany „Nowy Dom Dziedzińcowy" był wyższy od tradycyjnego i w tym celu podniesiono dopuszczalną wysokość budynków do trzech pięter – ale tak, aby nie przewyższały wysokością objętych ochroną drzew. W rezultacie odbudowy powiększono przestrzeń użytkową zabudowy o 2,5 raza, zachowując jednocześnie główne cechy architektoniczne tradycyjnego *Si He Yuan*[13].

Pierwszy sondaż przeprowadzony wśród mieszkańców po oddaniu budynku do użytku wykazywał zadowolenie rezydentów, jednak późniejsze studia wskazywały na pewne problemy. Ze względu na obowiązek nakazujący wykupienie nowych mieszkań uboższa część lokatorów zmuszona była wyprowadzić się do innych części miasta. Po kilku latach okazało się, że budynki wykonane w I fazie były w całości zamieszkane przez nowych lokatorów, którzy nie zdołali wykształcić bliskich relacji sąsiedzkich, typowych dla społeczności *Si He Yuan.* Profesor Wu przyznał później, że strategia przesiedlenia lokatorów była jednym z głównych problemów, jako że przed rozpoczęciem projektu nie przeprowadzono na ten temat wystarczających badań i „brakowało równowagi między procesem finansowania a racjami społeczeństwa"[14]. Tymczasem problematyka wysokości nowej zabudowy była analizowana m.in. w studiach porównanwczych, przeprowadzonych (po ponad dwóch dekadach) przez Chun Zhanga oraz Bin Lu. Ich badanie wykazuje, że lokatorzy odnowionej zabudowy pobliskiego hutongu *Nan Luo* – projektu, w którym zachowano oryginalną wysokość budynków, w przeciwieństwie do mieszkańców projektu Ju'er, zdołali utrzymać tradycyjne więzi sąsiedzkie. Mimo krytyki projekt pilotażowy hutongu Ju'er otrzymał wiele międzynarodowych nagród, nie doczekał się jednak emulacji w innych częściach miasta i został wstrzymany w III fazie. Kwestią dyskusji jest, czy był to udany eksperyment, niemniej jednak w kontekście zbliżających się przemian czekających Pekin był on niewątpliwie najlepszą, na miarę swoich czasów, próbą regeneracji pekińskiej zabudowy dziedzińcowej[15].

instead creating "a city within a city" and adjusting traditional buildings to modern lifestyle[12]. The government supported the enterprise financially, using the motto *Xiu Jiu Ru Jiu* "repairing the old so that it looks old", and taking care that the reconstruction took into account the virtues of traditional buildings. In the years 1989–1993, the first two stages of the project included over 200 households, and the work commenced by dismantling the most endangered buildings. The proposed "New Courtyard House" was higher than the traditional one, and for that reason the permissible height of buildings was raised to three storeys – but in such a way that they were not higher than the trees under protection. As a result of the reconstruction, the utility space of the buildings was increased 2.5 times, while at the same time main architectonic features of the traditional *Si He Yuan* were preserved[13].

The first opinion poll carried out among inhabitants after the completion of the building indicated the residents were satisfied; however, later studies revealed certain problems. Because of the obligation to buy out new flats, poorer tenants had to move out to other prats of the city. After several years, it turned out that the buildings constructed during the 1st phase were entirely occupied by new residents who did not manage to form close neighbourly relations, typical for the *Si He Yuan* communities. Professor Wu admitted later, that the strategy of relocating residents was one of the main problems, since no sufficient research on the issue was conducted before starting the project and "there was no balance between the process of financing and arguments offered by the society"[14]. In the meantime, the issue of height of new buildings was analysed e.g. in comparative studies conducted (after over two decades) by Chun Zhang and Bin Lu. Their research showed that residents of renewed buildings in the nearby *Nan Luo* hutong, the project in which the original height of buildings had been preserved, were able to maintain traditional neighbourly relations in contrast to the residents from the Ju'er project. Despite criticism, the pilot project of the Ju'er hutong received many international awards, though it was not emulated in other parts of the city and was stopped in the 3rd phase. It is debatable whether the experiment was successful; nevertheless in the context of approaching transformations awaiting Beijing, it was definitely the best attempt, for its time, at regeneration the courtyard buildings in Beijing[15].

KONSEKWENCJE TRANSFORMACJI GOSPODARCZEJ CHIN

Wiele studiów dotyczących konserwacji pekińskich hutongów wykazuje, że kolejna fala destrukcji tradycyjnej zabudowy nastąpiła w konsekwencji silnych przemian ekonomicznych Chin[16]. W 1990 r., kiedy dużo uwagi skoncentrowano na obiecującej realizacji projektu pilotażowego hutongu Ju'er, rząd postanowił wykorzystać jego początkowy sukces dla promocji oficjalnego programu odnowy starych i zniszczonych domostw –

CONSEQUENCES OF THE ECONOMIC TRANSFORMATION IN CHINA

Several studies concerning conservation of hutongs in Beijing indicate that the next wave of destroying traditional buildings occurred as a consequence of radical economic changes in China[16]. In 1990, when much attention was paid to the promising realisation of the pilot project of the Ju'er hutong, the government decided to use its initial success to promote the official programme for renovating old and decrepit houses – the Old and

Ryc. 7. Zabudowa *Si He Yuan*, widok z alejki hutongu. Autor: Adam Chałupski, 2010

Fig. 7. Buildings of Si He Yuan, view from the hutong alley. Author: Adam Chałupski, 2010

Ryc. 8. Klasyczny przykład alejki hutongu. Autor: Adam Chałupski, 2010

Fig. 8. Classic example of the hutong alley. Author: Adam Chałupski, 2010

Ryc. 9. Nie reperowane budynki w hutongów w centrum Pekinu *Dong Si Shi Tiao*. Autor: Adam Chałupski, 2013

Fig. 9. Neglected buildings of the Dong Si Shi Tiao hutong in the centre of Beijing. Author: Adam Chałupski, 2013

Ryc. 10. Projekt pilotażowy hutongu Ju'er Profesora Wu. Autor: Mathias Magg

Fig. 10. Pilot project of the Ju'er hutong by Professor Wu. Author: Mathias Magg

Ryc. 11. Rozebrane budynki dziedzińcowe w przygotowaniu do budowy bloków na obrzeżach Pekinu. Autor: Adam Chałupski, 2011

Fig. 11. Dismantled courtyard buildings in preparation for erecting blocks of flats on the outskirts of Beijing. Author: Adam Chałupski, 2011

Ryc. 12. Główna ulica hutongu *Nan Luo Gu Xiang*. Autor: Keso S.

Fig. 12. Main street of the Nan Luo Gu Xiang hutong. Author: Keso S.

Old and Dilapidated House Renewal (ODHR). Kontrolowana dotychczas wyłącznie przez władzę odbudowa miasta miała na celu poprawę warunków życia obywateli, jednak wraz z transformacją chińskiej gospodarki – ze sterowanej centralnie ku wolnemu rynkowi, coraz większą rolę zaczęły odgrywać firmy deweloperskie, które przykładały znacznie mniej uwagi do kwestii społecznych. W 1992 r. zezwolono na kupno, sprzedaż i dzierżawę ziemi w obrębie Pekinu, dając tym samym zielone

Dilapidated House Renewal (ODHR). Reconstruction of the city, previously controlled exclusively by the authorities, was meant to improve the living conditions of the citizens, however with the transformation of the Chinese economy – from centrally planned to free market – an increasingly bigger part was played by developer companies which put much less emphasis on social issues. In 1992, buying, selling and leasing land within Beijing was permitted, thus giving the private building

światło dla prywatnego sektora budowlanego. Lokalny rząd stopniowo ograniczał finansowanie rozwoju miast, generując jednocześnie coraz większe zyski ze sprzedaży ziemi. W trosce o dziedzictwo historyczne kierowano niszczejącą zabudowę na rynki nieruchomości, licząc na jego rewaloryzację przy pomocy prywatnych inwestorów. Decentralizacja fiskalna, przekazująca kompetencje niższym podmiotom władz lokalnych, które zarządzały prywatyzowanymi przedsiębiorstwami państwowymi, ułatwiała elitom przejmowanie projektów ogłaszanych przez rząd. Korzystając z prawa nadawanego przez ODHR, pod pretekstem konserwacji firmy burzyły części Starego Miasta, korzystając jednocześnie z wciąż przysługujących im dotacji i ulg. Następnie blokowały proces odbudowy do czasu wynegocjowania korzystnych zmian w warunkach zabudowy – tak stało się również w przypadku kolejnych faz projektu rewitalizacji hutongu Ju'er. Napędzając w taki sposób wzrost ekonomiczny rząd „przymykał oko" na normy określające wygląd budynków i zasady relokacji ludności, uwalniając ziemię i przechwytując wartość wymienną w tandemie z quasi-prywatnym sektorem budowlanym.

NAN LUO GU XIANG W PRZEDDZIEŃ OLIMPIADY 2008

Decyzja o przyznaniu Pekinowi statusu miasta olimpijskiego była dla władz kolejną doskonałą okazją legitymizującą inicjację procesu głębokiej ingerencji w strukturę urbanistyczną stolicy. W tym duchu, na początku nowego millennium pekińska Komisja Planowania Miasta kontynuowała wdrażanie serii wcześniejszych rozporządzeń ODHR, dotyczących konserwacji 25 stref pod ochroną. W planach była m.in. redukcja populacji starej części miasta o prawie 118 tys. osób oraz zastosowanie „minimalnej interwencji" w procesie odnowy hutongów, których liczebność od 1949 do 2004 roku zmalała już ponad czterokrotnie. Ponadto nowa strategia zaostrzająca wymogi dotyczące interwencji w tkankę historyczną zmuszała inwestorów do brutalnej modernizacji stref nieobjętych ochroną, co dążący do poprawy prestiżu miasta rząd przyjmował z aprobatą[17].

Usiany zabudową *Si He Yuan* obszar *Nan Luo Gu Xiang* pod wpływem dotychczasowych nieformalnych przemian przeludnił się, tracąc swój tradycyjny walor, przez co stał się jednym z głównych celów mocno nagłośnionej akcji konserwatorskiej. Z inicjatywy lokalnych władz wykonano tam szereg robót poprawiających bezpieczeństwo i wizerunek okolicy, m.in. poprzez wzmocnienie struktury budynków, poprawę instalacji sanitarnych oraz rozbiórkę nielegalnych obiektów. Podwyższenie kryteriów ochrony dziedzictwa historycznego miasta wiązało się również z rosnącym zapotrzebowaniem sektora turystycznego na autentyczność architektury zabytkowej. W związku z tym postępom odnowy towarzyszyła stopniowa komercjalizacja głównej ulicy oraz wzrost liczebności turystów eksplorujących egzotyczne zaułki hutongów. Na tym etapie tradycyjna granica, wyznaczająca prywatną strefę życia mieszkańców

sector a green light. Local authorities gradually restricted financing city development, at the same time generating ever-bigger profits from land sales. Out of concern for historic heritage, dilapidated buildings were put on the real estate market, hoping they would be restored with the aid of private investors. Fiscal decentralisation, transferring the competence to lower levels of local authorities which managed privatised state companies, made it easy for the elites to take over projects announced by the government. Abusing the right granted by the ODHR, under the pretext of conservation, companies demolished parts of the Old City simultaneously using the subsidies and tax relief they were still entitled to. Then, they blocked the reconstruction process until they negotiated advantageous changes in building development conditions – and so it happened in the case of subsequent stages of the revitalization project of the Ju'er hutong. Accelerating the economic growth in this way, the government "turned a blind eye" to norms determining the appearance of buildings and principles for relocating people, while freeing land and intercepting the exchange value in tandem with the quasi-private building sector.

NAN LUO GU XIANG ON THE EVE OF THE 2008 OLYMPICS

The decision about granting Beijing the status of the Olympics city was, for the authorities, another perfect opportunity legitimising the start of a process of considerable interference into the urban structure of the capital. In this spirit, at the beginning of the new millennium, the Beijing City Planning Commission continued implementing a series of previous ODHR regulations concerning the conservation of 25 zones under protection. The plans included e.g. reducing the population of the old part of the city by almost 118 thousand inhabitants, and applying "minimum interference" in the process of renovating hutongs whose number grew four times smaller in the period between 1949 and 2004. Moreover, a new strategy tightening requirements concerning interference into historic tissue, forced investors to brutally modernise unprotected zones which was approved by the government aiming at improving the prestige of the city[17].

Under the influence of previous informal transformations, the area of *Nan Luo Gu Xiang* covered with *Si He Yuan* buildings, became overpopulated and lost its traditional value, due to which it became one of the main targets of a highly publicised conservation activity. On the initiative of the local authorities, much work was carried out there to improve the safety and image of the neighbourhood, e.g. by reinforcing building structure, improving sanitary installation and dismantling illegal objects. Tightening the criteria for protecting the historic heritage of the city was also connected to the growing demand of the tourist sector for authenticity of historic architecture. Because of that, progress in renovation was accompanied by a gradual commercialization of

Ryc. 13. Poprawa infrastruktury sanitarnej w przygotowaniach do Olimpiady. Autor: Adam Chałupski, 2010

Fig. 13. Improving sanitary infrastructure in preparation for the Olympics. Author: Adam Chałupski, 2010

Ryc. 15. Instalacja cieplarni na dachu *Si He Yuan* w hutongu *Da Shi Lar,* przeprowadzona w ramach BJDW. Autor: Adam Chalupski, 2013

Fig. 15. Installing a hothouse on the roof of Si He Yuan in the Da Shi Lar hutong, carried out within BJDW. Author: Adam Chalupski, 2013

Ryc. 14. Odnowiona część hutongu *Da Shi Lar*. Autor: Adam Chałupski, 2015

Fig. 14. Renovated section of the Da Shi Lar hutong. Author: Adam Chałupski 2015

Ryc. 16. Typowy obrazek z życia społeczności hutongów. Autor: Adam Chałupski, 2012

Fig. 16. Typical image from the life of the hutong community. Author: Adam Chałupski, 2012

Si He Yuan załamała się pod wpływem naporu zwiedzających[18]. Nowa polityka przywracania oryginalnej formy zabudowie dziedzińcowej, która zrodziła się *de facto* z potrzeby złagodzenia agresywnego sposobu odnowy starego miasta, zakładała, że motorem postępu będzie komercjalizacja. W pewnym sensie działania te pokrywały się z opracowanym wcześniej projektem pilotażowym profesora Wu, który zakładał wyposażenie wspólnoty mieszkaniowej hutongu Ju'er w niewielkie strefy handlowe, służące finansowaniu odnowy dziedzińców przy *Nan Luo Gu Xiang* i *Gulou Dong Da Jie*. Głównym źródłem niepowodzenia tego modelu były transformacje systemu ekonomicznego Chin w latach 90., które generowały nieustanny konflikt interesów między zwykłymi mieszkańcami a bogatymi inwestorami. Ten problem był obecny i tu – począwszy od proliferacji sklepików z pamiątkami oraz popularnych kawiarni. Rozwój *Nan Luo Gu Xiang* nabrał tempa, przechodząc stopniowo pod kontrolę coraz większych grup kapitałowych, zdolnych sfinansować wymagane przez władzę renowacje. Brak rzetelnych warunków negocjacji zniechęcał społeczność hutongów do czynnego uczestnictwa w budowaniu ładu sąsiedzkiego. Wykorzystywana przez biznes i pożądana przez zwiedzających esencja autentyczności hutongu zaczęła zanikać, zabierana przez opuszczających *Si He*

the main street, and an increasing number of tourists exploring exotic backstreets of the hutongs. At that stage, the traditional borderline indicating the private sphere of life of the *Si He Yuan* inhabitants collapsed under the impact of visitors[18]. The new policy of restoring courtyard buildings to their original form, which was born *de facto* from the need to alleviate the aggressive manner of renovating the old city, assumed that progress would be powered by commercialisation. In a sense, those activities overlapped with the earlier-prepared pilot project of professor Wu, who planned to equip the housing community of the Ju'er hutong with small commercial zones used for financing the restoration of courtyards in *Nan Luo Gu Xiang* and *Gulou Dong Da Jie*. The main reasons of failure of this model were transformation of the economic system in China during the 1990s, which generated a continuous conflict of interests between ordinary residents and wealthy investors. That problem was also present here – starting with proliferation of souvenir shops and popular cafes. The development of *Nan Luo Gu Xiang* accelerated, being gradually transferred into control of ever-bigger corporate groups capable of financing renovations demanded by the authorities. Lack of reliable negotiating conditions discouraged the hutong community from active participation in estab-

Yuan mieszkańców, nie wytrzymujących ciśnienia generowanego przez rosnące zapotrzebowanie na ziemię oraz ciągłych nacisków władz, dążących do wykreowania pozytywnego wizerunku na zbliżające się igrzyska[19].

WSPÓŁCZESNE PRÓBY REGENERACJI HUTONGÓW

W przeddzień olimpiady w 2008 roku *Nan Luo Gu Xiang*, podobnie jak wiele innych obszarów Pekinu, przeszedł serię fasadowych zabiegów, maskujących wciąż obecne ślady świadczące o słabym stanie technicznym budynków. Pozostał on ruchliwym centrum turystycznym, lecz uniknął drastycznych zmian, których najjaskrawszym przykładem była gruntowna rekonstrukcja historycznej alei Qianmen, biegnącej wzdłuż głównej osi Pekinu. Szeroko krytykowany projekt Qianmen został wcześniej objęty przez władze programem odnowy, z prawem najwyższego poziomu interwencji. Wskutek tych działań zrównane z ziemią budynki historyczne z czasów dynastii Ming zastąpiono pseudohistoryczną zabudową, służącą globalnym gigantom komercyjnym[20]. Rozgłos towarzyszący przedsięwzięciom podjętym przez Pekin wobec tradycyjnej zabudowy miasta przyciągnął uwagę rozmaitych instytucji, które kontynuowały badania nad stworzeniem odpowiedniej strategii, sprzyjającej zrównoważonej koegzystencji tradycyjnych hutongów, położonych w sercu potężnego organizmu miejskiego. Aby poznać bliżej współczesną metodologię konserwacji hutongów, wartym uwagi jest przykład pochodzącego z czasów dynastii Yuan hutongu Dashilar, który ocalał mimo olimpijskiej kampanii, unikając dogłębnej restrukturyzacji, jaka dotknęła leżący tuż obok pasaż Qianmen Da Jie. Przez ponad 6 wieków Dashilar wykształcił oryginalną morfologię przestrzenną, którą wyróżnia chaotyczny układ ulic, kontrastujący z homogeniczną tkanką zabudowy miasta. Jako taki manifestuje on swą odrębność społeczną – niegdyś odizolowanej od arystokracji, rezydującej tam mieszanki etnicznej[21]. Dawniej, jako kwitnąca handlem i kulturą dzielnica rozrywki, do której wstępu broniło ogromne drewniane ogrodzenie, hutong ten pozostał dziś jednym z ostatnich „żywych muzeów" pekińskiego mieszczaństwa. Dzięki zlokalizowaniu tam z inicjatywy rządu oraz krajowych i międzynarodowych specjalistów inicjatywy Beijing Design Week (BJDW) Dashilar stał się „polem doświadczalnym" szerokiej grupy interdyscyplinarnych studiów i eksperymentów, pielęgnujących jego niepowtarzalny ekosystem[22]. W przeciwieństwie do stosowanych dotychczas zabiegów rehabilitacyjnych, narzędziem działającej pod BJDW grupy Dashilar Project jest tzw. akupunktura urbanistyczna, która poprzez punktowe zabiegi w istniejącą tkankę społeczno-urbanistyczną uwalnia zakumulowany w niej potencjał, pozwalając mieszkańcom i zabudowie na zrównoważony rozwój i regenerację w oryginalnej formie[23]. Niezwykle istotny tu aspekt społeczny, o który wielokrotnie zabiegał profesor Wu, praktykowany jest poprzez tworzenie warunków do dialogu między mieszkańcami, stroną rządową oraz

lishing neighbourly relations. Used by business and demanded by visitors, the essence of hutong authenticity began to disappear with residents leaving *Si He Yuan* as they could no longer stand the pressure generated by a growing demand for land, and constant pressure applied by the authorities aiming at creating a positive image for the approaching Olympics[19].

MODERN ATTEMPTS AT REGENERATING HUTONGS

On the eve of the Olympics in 2008, *Nan Luo Gu Xiang* like many other areas in Beijing, underwent a series of facade treatments masking the still present evidence of poor technical condition of buildings. It remained a bustling tourist centre, but avoided drastic alterations the most glaring example of which was a complete reconstruction of the historic Qianmen Avenue, running along the main axis of Beijing. The widely criticised Qianmen projects had been previously included in a renovation programme, which was entitled to the highest level of interference. As a result of those activities – historic buildings from the times of the Ming dynasty were razed to the ground, and replaced by pseudo-historic buildings serving global commercial giants[20]. Publicity accompanying the enterprises undertaken in Beijing against the traditional city buildings drew the attention of diverse institutions which continued the research on creating an appropriate strategy to encourage sustainable coexistence of traditional hutongs situated within the core of a gigantic urban organism. To get better acquainted with the modern methodology of hutong conservation, it is worthwhile to note the example of the Dashilar hutong, from the Yuan dynasty period, which survived despite the Olympics campaign, and avoided a thorough restructuration that afflicted the nearby Qianmen Da Jie passage. For over 6 centuries, Dashilar evolved an original spatial morphology that distinguishes a chaotic street layout, contrasting with the homogeneous tissue of city buildings. As such, it manifests its social identity of – once isolated from the aristocracy – the ethnic mix residing there[21]. Formerly an entertainment district where trade and culture flourished, and entrance to which was guarded by a tall wooden fence, today the hutong has remained one of the last "live museums" of the Beijing bourgeoisie. Thanks to the Beijing Design Week (BJDW) being located there, on the initiative of the government as well as national and international specialists, Dashilar became "testing ground" for a vast group of interdisciplinary studies and experiments cultivating its unique ecosystem[22]. In contrast to previously applied rehabilitation treatment, the tool used by the Dashilar Project group, working under the auspices of BJDW, is the so called Urban Acupuncture which, by means of spot-treatment within the existing social-urban tissue, frees the potential accumulated in it, thus allowing for sustainable development of residents and buildings and their regeneration in the original form[23]. The vital social aspect, which was repeatedly emphasised

inwestorami. Rolą architekta są przede wszystkim głębokie studia, oparte na wywiadzie społecznym, zwieńczone mikrointerwencjami, sprzyjającymi ustalonym przez partycypantów planom.

PODSUMOWANIE

W Chinach – gdzie współczesne praktyki konserwatorskie odbiegają od standardów zachodnich – nie udało się stworzyć jednorodnej strategii opartej na wnikliwych studiach społecznych i wywiadzie. Po latach destrukcji tradycyjnej zabudowy, której motorem była ideologia, paradoksalnie, priorytetem w jej odnowie stał się obecnie zysk. W tym kontekście istotnym składnikiem dyskusji o prezerwacji hutongów jest ambiwalentna wartość turystyki miejskiej, która ma ogromny wpływ na formę, jaką przyjmuje obiekt zabytkowy, występujący w tym wypadku jako – niestety – produkt marketingowy. Jak zauważa González, turystyka z jednej strony pożąda od architektury autentyczności – co przemawia na korzyść utrzymania *status quo*, lecz jednocześnie nie jest wystarczająco wymagająca wobec tradycyjnej estetyki i ulega urokowi globalnego stylu sztuki, aplikowanego oryginalnej zabudowie, dla podniesienia wartości komercyjnej[24]. Globalizacja była jednym z ostatnich czynników zaburzających równowagę rozwojową między przestarzałymi komponentami miasta a silnie zurbanizowanym, otaczającym je środowiskiem municypalnym. Dotychczasowy trend i metody, jakimi ingerowano w żywą tkankę Pekinu, pokazał, jak delikatnym tworem jest Smocza Żyła wraz z gęstą siecią „naczyń krwionośnych" hutongów. Gdy zawiodły działania odgórne, ostatnim punktem oparcia dla wiekowej tradycji hutongów są ich rodzimi mieszkańcy – ich miasto rośnie, lecz hutongów ubywa, a to, co pozostało, jest jak „ostatni kawałek ciasta na talerzu".

Podziękowania: Ewa Fijałkowska, Halina Nawojska, Tadeusz Syzyfowicz, Mathias Magg, Wei Qiong

by professor Wu, is practised here by establishing conditions for a dialogue between inhabitants, government representatives and investors. The part of an architect involves thorough studies based on social surveys, and crowned with micro-interventions favouring the plans agreed on by the participant.

CONCLUSION

In China – where contemporary conservation practice diverges from western standards – a homogeneous strategy based on thorough social studies and surveys proved impossible to create. After years of destroying traditional buildings motivated by ideology, paradoxically, profit became a priority in their restoration nowadays. In this context, a crucial factor in the discussion on the preservation of hutongs is the ambivalent value of urban tourism which has an extreme impact on the form acquired by a historic object perceived here, unfortunately, as a commodity. As González has observed, tourism on the one hand demands authenticity from architecture – which seems to be in favour of maintaining the *status quo*, but on the other it is not demanding enough towards traditional aesthetics and succumbs to the charm of a global style in art applied to original buildings in order to enhance commercial value[24]. Globalisation was one of the ultimate factors disturbing the balanced development between outdated urban components and the strongly urbanised municipal surroundings. The previous trend and methods that were used to interfere into the living tissue of Beijing showed how delicate is the Dragon Vein with the dense networks of "blood vessels" of hutongs. When the top-down decisions failed, the last resort to support the centuries-old tradition of hutongs are their native inhabitants – their city is growing, but hutongs are vanishing, and what is left is like "the last piece of cake on the plate".

Acknowledgments: Ewa Fijałkowska, Halina Nawojska, Tadeusz Syzyfowicz, Mathias Magg, Wei Qiong

BIBLIOGRAFIA

[1] Abramson D.B. The Aesthetics of City-scale Preservation Policy in Beijing. Planning Perspectives 2007, doi:10.1080/02665430701213531.

[2] Broudehoux A. The Making and Selling of Post-Mao Beijing. Planning, History, and the Environment Series. Routledge, London – New York, 2004.

[3] Dong M. Yue. Republican Beijing: The City and Its Histories. Asia-Local Studies/Global Themes 8. University of California Press, Berkeley, 2003.

[4] González M. Authenticity as a Challenge in the Transformation of Beijing's Urban Heritage: The Commercial Gentrification of the Guozijian Historic Area. Cities 2016, doi:10.1016/j.cities.2016.05.026.

[5] Junhua L. Beijing's Old and Dilapidated Housing Renewal. 1997.

[6] Lerner J. Urban Acupuncture. Island Press, 2014; Rasmussen Ch. Participative Design and Planning in Contemporary Urban Projects.

Urban Planning & Management, Aalborg University, 2012.
[7] Lian Z. Housing Renewal in Beijing: Observation and Analysis. National Library of Canada, Bibliothèque nationale du Canada, 1996.
[8] Oğul Ö. Deviated Histories – Developing Self--Methodologies for Drawing: Open Air Performance Museum. 2016.
[9] Orsini M. Dashilar Hutong. 2014.
[10] Qian F. Protecting the Spirit of Hutong: A Case Study of Nanchizi Precinct, Beijing. 2008.
[11] Shin H.B. Economic Transition and Speculative Urbanisation in China: Gentrification versus Dispossession. Urban Studies 2016, doi:10.1177/0042098015597111.
[12] Shin H.B. Urban Conservation and Revalorisation of Dilapidated Historic Quarters: The Case of Nanluoguxiang in Beijing. Cities 2010, doi:10.1016/j.cities.2010.03.006.
[13] Shuishan Y. Redefining the Axis of Beijing: Revolution and Nostalgia in the Planning of the PRC Capital. Journal of Urban History 2008, doi:10.1177/0096144207313880.
[14] Wu L. Rehabilitating the Old City of Beijing: A Project in the Ju'er Hutong Neighbourhood. Urbanization in Asia. UBC Press, Vancouver, 1999.
[15] Yang Q. Transformation of Living Space in Hutongs through the Process of Urban Development. 2016.
[16] Yeoh B., Shirlena H. The Conservation-Redevelopment Dilemma in Singapore: The Case of the Kampong Glam Historic District. Cities 1996;13 (6):411-422.
[17] Zacharias J., Zhe S., Luis C., Fengchen L. The Hutong Urban Development Model Compared with Contemporary Suburban Development in Beijing. Habitat International 2015, doi:10.1016/j.habitatint.2015.05.035.
[18] Zhang D. New Courtyard Houses of Beijing: Direction of Future Housing Development. Urban Design International 2006, doi:10.1057/palgrave.udi.9000173.
[19] Zhang C., Bin L. Residential Satisfaction in Traditional and Redeveloped Inner City Neighborhood: A Tale of Two Neighborhoods in Beijing. Travel Behaviour and Society 2016;5(September): 23-36.
[20] Zhang C. A Case Study on Revitalization of Beijing Qianmen Avenue. 2014.
[21] Zhang J. Informal Construction in Beijing's Old Neighborhoods. Cities 1997;14(2):85-94.
[22] Zhang Y., Ke F. Politics of Housing Redevelopment in China: The Rise and Fall of the Ju'er Hutong Project in Inner-City Beijing. Journal of Housing and the Built Environment 2003;18(1):75-87.
[23] Zhang Y. Steering towards Growth: Symbolic Urban Preservation in Beijing, 1990–2005. Town Planning Review 2008;79(2–3):187-208.
[24] Zhao P. Building Knowledge City in Transformation Era: Knowledge-Based Urban Development in Beijing in the Context of Globalisation and Decentralisation. Asia Pacific Viewpoint 2010, doi:10.1111/j.1467–8373.2010.01415.x.

---

[1] Shuishan Y., *Redefining the Axis of Beijing: Revolution and Nostalgia in the Planning of the PRC Capital*. Journal of Urban History 34, no. 4 (March 12, 2008): s. 547, doi:10.1177/0096144207313880.

[2] Wu L., *Rehabilitating the Old City of Beijing: A Project in the Ju'er Hutong Neighbourhood*. Urbanization in Asia. Vancouver: UBC Press, 1999, s. 66–69.

[3] González M., *Authenticity as a Challenge in the Transformation of Beijing's Urban Heritage: The Commercial Gentrification of the Guozijian Historic Area*. (November 2016): doi:10.1016/j s.49; Wu Y., op. cit., s.74 i n., 79 i n., 100.

[4] Wu Y., op. cit., 80, 100; Zhang, D., *New Courtyard Houses of Beijing: Direction of Future Housing Development*. URBAN DESIGN International 11, no. 3–4 (September 2006): doi:10.1057/palgrave.udi.9000173. s. 1–2.

[5] Yang Q., *Transformation of Living Space in Hutongs through the Process of Urban Development*, 2016, s. 10; Wu Y., op. cit., s. 14; Qian F. *Protecting the Spirit of Hutong: A Case Study of Nanchizi Precinct, Beijing*, 2008, s. 4; Dong M. Yue, *Republican Beijing: The City and Its Histories*. Asia--Local Studies/Global Themes 8. Berkeley: University of California Press, 2003, s. 90–102. Ówczesny burmistrz Pekinu (Beipingu) Liang Yuan:"to attract foreign tourists to visit our country is the only strategy to propagate Chinese national culture and to increase international understanding"; González M., op. cit., s. 50.

[6] W czasie chińskiej wojny domowej między 1928 a 1949 rokiem stolicą Republiki Chińskiej był Nanjing.

[7] Sunishan Y., op. cit., s. 578, 602; González M., op. cit., 50; Wu Y., op. cit., 16–24; Abramson D.B., *The Aesthetics of City-scale Preservation Policy in Beijing*. Planning Perspectives 22, no. 2 (April 2007), s.136–139, doi:10.1080/02665430701213531.

[8] Zacharias J., Zhe S., Luis C. i Fengchen L., *The Hutong Urban Development Model Compared with Contemporary Suburban Development in Beijing*. Habitat International 49 (October 2015), s. 261, doi:10.1016/j.habitatint.2015.05.035.; Wu Y., op.cit., XVII, 18 i n., 37, 85, 87.

[9] Shin H.B., *Urban Conservation and Revalorisation of Dilapidated Historic Quarters: The Case of Nanluoguxiang in Beijing*. Cities 27 (June 2010), s. 45, doi:10.1016/j.; Zhang Y., *Steering towards Growth: Symbolic Urban Preservation in Beijing, 1990–2005*. Town Planning Review 79, no. 2–3 (2008), s. 196; Wu Y., op. cit., s. 22, 24; Zacharias J., op. cit., s. 261.

[10] Zhang J., *Informal Construction in Beijing's Old Neighborhoods*. no. 2 (1997), s. 89; Wu Y., op. cit., s. 39, 50.

[11] Zhang Y., Ke F., *Politics of Housing Redevelopment in China: The Rise and Fall of the Ju'er Hutong Project in Inner-City Beijing*. Journal of Housing and the Built Environment 18, no. 1 (2003), s. 77; González M., op. cit., s. 50; Shin H.B., op.cit., s. 45; Wu Y., op. cit., s. 44; Abramson D.B., op.cit., s. 139 i n.; Wu Y., op. cit., s. 39, 44, 106–111.

[12] Zhang D., op. cit., s. 4;Wu Y., op. cit., s. 56–65, 89, 91, 93. Jak pisze profesor Wu, to Leon Krier wyszedł z koncepcją „miasta w mieście" opartą na tradycyjnej zabudowie z dziewiętnastego wieku. Jego studia wykazały, że budowanie nowego miasta jest często trudniejsze niż niszczenie starego i sugerował, że planiści powinni szukać relacji między budynkami a przestrzenią urbanistyczną.

[13] Zhang C., Bin L., *Residential Satisfaction in Traditional and Redeveloped Inner City Neighborhood: A Tale of Two Neighborhoods in Beijing*. Travel Behaviour and Society 5 (September 2016), s. 24, doi:10.1016/j.tbs.2015.08.001.; González M., op.cit., s. 50; Wu Y., op. cit., s. 119–151.

[14] Wu Y., op. cit., s. 170–173; Zhang Y., Fang K., op. cit., s. 83.

[15] Zhang C., Lu B., op. cit., s. 31.

[16] Lian Z., *Housing Renewal in Beijing: Observation and Analysis*. National Library of Canada, Bibliothèque nationale du Canada, 1996, s. 24,146, cyt.: "The state insisted on bearing the exclusive responsibility, yet refused to commit adequate financial support to fulfill this task."; Zhang Y., Fang K., op. cit. s. 76–85; Shin H.B., E*conomic Transition and Speculative Urbanisation in China: Gentrification versus Dispossession*. Urban Studies 53, no. 3 (February 1, 2016), s. 447, doi:10.1177/0042098015597111.; Wu Y., op. cit., s. 186 i n., 202; Junhua L., *Beijing's Old and Dilapidated Housing Renewal* 1997, s. 59–69; Zhang C., Lu B., op. cit., s. 23; Zhang Y., op. cit., s. 189, 193, 205.

[17] Shin H.B., *Urban Conservation*… op. cit., s. 43 i n.; Zhao P., *Building Knowledge City in Transformation Era: Knowledge-Based Urban Development in Beijing in the Context of Globalisation and Decentralisation*. Asia Pacific Viewpoint 51, no. 1 (April 2010), s. 78, 84–87, doi:10.1111/j.1467–8373.2010.01415.x.; Zhang Y., op. cit., s. 187, 194–196; Qian F., op. cit., s. 8; Broudehoux A., *The Making and Selling of Post-Mao Beijing*. Planning, History, and the Environment Series. London; New York: Routledge, 2004, s. 5–6, cyt.: „Innercity redevelopment also helped speed up the gentrification process, resulting in the increasing exclusion of a vast underclass from areas of the city embellishe"; Wu Y., op. cit., s. 76; Yeoh B., Shirlena H., *The Conservation-Redevelopment Dilemma in Singapore: The Case of the Kampong Glam Historic District.* Cities 13, no. 6 (1996), s. 7–9.

[18] Shin H.B., op. cit., s. 44–48; Wu Y., op. cit., s. 151; González M., op. cit.,s. 52–54; Zacharias J., s. 262.

[19] Qian F., op. cit., s. 8; Zhang Y., Fang K., Shin H.B., op. cit., s. 49 i n.; González M., op. cit., s. 55; Wu Y., op. cit., s. 89, 176.

[20] Zacharias J., op. cit., s. 260; Zhang C., *A Case Study on Revitalization of Beijing Qianmen Avenue*, 2014; Zhang Y., op. cit., s. 188, 204; Shin H.B., op. cit., s. 49.

[21] Orsini M., *Dashilar Hutong*, 2014, s. 106.

[22] Drawing Futures, Oğul Ö., *Deviated Histories – Developing Self-Methodologies for Drawing: Open Air Performance Museum*, 2016, s. 164.

[23] Lerner J., *Urban Acupuncture*. Island Press, 2014; Rasmussen Ch., *Participative Design and Planning in Contemporary Urban Projects*. Urban Planning & Management, Aalborg University, 2012, s. 29.

[24] González M., op. cit., s. 53–55.

Streszczenie

Od czasu upadku ostatniej dynastii Chin oryginalna zabudowa hutongów Pekinu, pochłaniana przez dynamicznie modernizowaną tkankę miejską, ulegała procesowi nieustannej degradacji. W zgiełku radykalnych zmian urbanistycznych, których motorem napędowym była kiedyś ideologia, a współcześnie zysk, zabrakło miejsca dla działań motywowanych potrzebami mieszkańców tradycyjnych domów dziedzińcowych. Mimo wielu katastrofalnych w skutkach przedsięwzięć rozwojowych podejmowano także inicjatywy, które miały szansę złagodzić negatywny efekt gwałtownego przyrostu nowoczesnej tkanki miejskiej – czy wykorzystano zakumulowany w nich potencjał? Jak wyglądał powolny i metodyczny proces usuwania przestarzałych komponentów miasta, mający na celu zaspokojenie potrzeb wzrastającej liczby mieszkańców? Kiedy obserwuje się ocalałe od destrukcji ślady architektury czasów zamierzchłych, rodzi się jeszcze jedno, najważniejsze pytanie – o to, jaka czeka je przyszłość. Przedstawiona w artykule historia i analizy oparte na wybranych materiałach badawczych kreślą podstawy rozumienia problematyki konserwacji tradycyjnej zabudowy w silnie zurbanizowanym środowisku miejskim, a także przedstawiają zarys metodologiczny najnowszych przedsięwzięć stosowanych przez specjalistów, nieobojętnych wobec skarbów historii architektury.

Abstract

Since the fall of the last dynasty in China, original hutong buildings in Beijing absorbed by dynamically modernized urban tissue have undergone constant degradation. Within the hustle and bustle of radical urban changes, once fuelled by ideology and nowadays by profit, no room has been left for activities motivated by needs of the inhabitants of traditional courtyard residences. Despite numerous developmental undertakings which had catastrophic results, other initiatives that had a chance to alleviate the negative impact of the violent increase of modern urban tissue have also been undertaken. But has the potential accumulated in them been fully used? What did the slow and methodical process of removing outdated city components look like, which was to satisfy the needs of the growing city population? When one observes traces of architecture from the distant past saved from destruction, a more crucial question arises – what future awaits them? The history and analyses presented in the article and based on selected research materials form a basis for understanding the issue of conservation of traditional buildings in the intensely urbanised city environment, and present a methodological outline of the latest enterprises conducted by specialists sensitive to treasures of history of architecture.