

# La intervención en el tejido residencial histórico del *shikumen* de Shanghái: Xintiandi como paradigma

## *Intervening in the historic residential tissue of Shanghai's shikumen: Xintiandi as a paradigm*

Plácido González Martínez

Arquitecto y urbanista. Associate Professor, Universidad Tongji / Architect and urban planner. Associate Professor, Tongji University



1. Esquema de *lilong*, mostrando (1) el *zhulong*, o eje principal en dirección norte-sur, y (2) la orientación de los ejes secundarios o *zhilong* que ofrecen acceso a cada una de las unidades residenciales o *shikumen*. Fuente: Google Maps / el autor
1. Diagram of a *lilong*, showing (1) the *zhulong*, or main north-south axis, and (2) the layout of the secondary axes or *zhilong* that give access to each of the residential units or *shikumen*. Source: Google Maps / the author

**Palabras clave:** Patrimonio urbano, autenticidad, integridad, Xintiandi, China, gentrificación.

Tras décadas de degradación y demoliciones extensivas, la tipología residencial del *shikumen* experimenta un proceso de renacimiento en Shanghái. Sin embargo, sus métodos de conservación se revelan tan controvertidos para definiciones occidentales de patrimonio urbano como desinhibidos desde el punto de vista de la práctica del diseño arquitectónico. Este artículo plantea de manera crítica la posibilidad de la producción de nuevos modelos de conservación urbana a partir de un acuerdo entre ambas, en el marco de gobernanza empresarial que impera en Shanghái como ciudad patrimonial.

**Keywords:** Urban heritage, authenticity, integrity, Xintiandi, China, gentrification.

After decades of decay and widespread razing, the *shikumen* residential typology of Shanghai is experiencing a renaissance. However, the preservation methods that are being implemented are both controversial, from the perspective of urban heritage conservation, and bold, from the point of view of the practice of architectural and urban design. This paper critically lays out the possibility of producing new urban conservation models that could accommodate both approaches, scientific preservation and contemporary design, in the context of Shanghai's entrepreneurial form of governance and its consideration as a heritage city.

\*Texto original: castellano. Traducción al inglés: autor

\*Original text: Spanish. English translation: author

## EL SHIKUMEN COMO TIPO RESIDENCIAL DE SHANGHÁI. ORÍGENES E HISTORIA

Originada al inicio del período de las Concesiones (1843-1943) que significó la ocupación semi-colonial de Shanghái por parte de Francia, Gran Bretaña y otras potencias occidentales, la tipología residencial del *shikumen* resulta de la mezcla de características tipológicas, materiales y compositivas provenientes de China y Europa, por lo que es paradigma del carácter cosmopolita de la ciudad (Guan 1996; Zhao 2004; Liang 2008).

Como producto inmobiliario especulativo, los *shikumen* se agrupan a través de un esquema urbano denso, en conjuntos conocidos comúnmente como *lilong*. El *lilong* organiza interiormente las manzanas de grandes dimensiones (aprox. 300x300m) características de Shanghái, y se articula mediante un eje peatonal principal (*zhulong*) en dirección norte-sur, al que se accede a través de una puerta monumental situada en su extremo sur. Siguiendo una organización en espina, calles secundarias perpendiculares al *zhulong* y de menor sección (*zhilong*) corren en dirección

## SHIKUMEN, SHANGHAI'S RESIDENTIAL TYPOLOGY. ORIGINS AND HISTORY

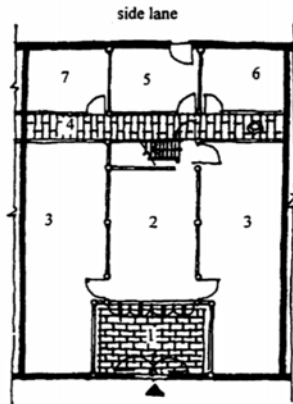
With its origins during the period of the Concessions (1843-1943), that is, the semi-colonial occupation of Shanghai by France, Great Britain and other western powers, the *shikumen* residential typology resulted from the mix of typological, material and compositional features with origins both in Chinese and European architecture. Therefore, *shikumen* embody Shanghai's cosmopolitan nature (Guan 1996; Zhao 2004; Liang 2008).

As a speculative real-estate product, *shikumen* follow a dense urban layout, forming groups popularly known as *lilong*. The large blocks (aprox. 300x300m) that are typical of Shanghai's urban fabric are organized following the logic of the *lilong*. These are articulated by a main north-south pedestrian axis (*zhulong*) with a monumental gate located at its southernmost end serving as the main entrance into the ensemble. Secondary narrower streets (*zhilong*) run perpendicular to the *zhulong*, that is, from east to west, enabling access to each of the row houses, the *shikumen*, from the southern side of each plot (fig. 1). In Chinese, the name *shikumen* derives from the door that

este-este, ofreciendo acceso a cada una de las viviendas adosadas, los *shikumen*, desde el sur de cada parcela (fig. 1). El *shikumen* recibe su nombre en chino de la puerta a través de la cual se accede al espacio doméstico (literalmente traducido, puerta tallada en piedra), y que caracteriza la imagen exterior de cada propiedad a semejanza de la arquitectura tradicional china. La composición de dichas portadas, combinando de manera ecléctica motivos occidentales y chinos, era muestra del estatus social de sus promotores y habitantes. La organización tipológica del *shikumen* remite a la casa tradicional china del área de Shanghái, incorporando elementos vernáculos como el patio de acceso y la disposición de una crujía central (*jian*) flanqueada por dos crujías laterales (*shang*), que definen el área pública de la vivienda en planta baja y el ámbito privado del propietario en la planta segunda. La planta del *shikumen* se divide por una franja en dirección este-oeste, en la que se localiza un patio interior de luces con escaleras, de su lado norte, en el que se sitúan espacios funcionales como la cocina, los aseos y habitaciones de alquiler (fig. 2).

leads into the domestic space (the literal translation of the word is gate carved in stone). It is the most outstanding feature on the exterior of each house, in accordance with traditional Chinese architecture. The composition of each gate, which eclectically combine western and Chinese motifs, illustrated the social status of the owner and inhabitants. The typological organization of a *shikumen* recalls that of traditional Chinese houses from the Shanghai area, with the incorporation of vernacular features such as the entrance courtyard and the layout of a central bay (*jian*) flanked by two lateral bays (*shang*) which delimit the public area of the house on the ground floor and the private areas on the top floor. The plan of a *shikumen* is divided in two by a band that runs from east to west, which includes a light well with a staircase. The functional spaces of the home, such as the kitchen, bathrooms and rooms for rent, are located to the north, while the main spaces are placed to the south of said band (fig. 2).

*Shikumen* were originally designed to house a single family unit, but at a later stage, during the 1920s and 1930s, one and even two floors were added to enhance their profitability, maximizing the load bearing possibilities of their mixed



2



3

2. Disposición original de la planta baja de un *shikumen*. Leyenda: (1) patio, (2) sala central, (3) dormitorio, (4) patio de luces, (5) cocina, (6) almacén, (7) almacén o habitaciones de alquiler y servicio. Fuente: Sheng, Hua, *Shanghái Lilong Housing*, p. 33, 1987

2. Plan of the original layout of the ground floor of a *shikumen*. Legend: (1) courtyard, (2) central hall, (3) bedroom, (4) lightwell, (5) kitchen, (6) storage room, (7) storage or rooms for rent and servants. Source: Sheng, Hua, *Shanghai Lilong Housing*, p. 33, 1987

3. Vista general exterior de un *shikumen*. Fuente: El autor

3. General view of the exterior of a *shikumen*. Source: the author

4. Vista general de un *zhulong*, o eje principal en dirección norte-sur de un *lilong*. Fuente: el autor

4. General view of a *zhulong*, or main north-south axis of a *lilong*. Source: the author

5. Vista general de un *zhulong*, o eje secundario en dirección este-oeste de acceso a los *shikumen* en un *lilong*. Fuente: el autor

5. General view of a *zhulong*, or secondary east-west axis and access way to the *shikumen* in a *lilong*. Source: the author

Diseñados originalmente para una sola familia, versiones últimas del *shikumen* incrementaron su altura de dos a tres plantas durante las décadas de 1920 y 1930, apurando las limitaciones constructivas de su estructura mixta de madera y ladrillo para conseguir la máxima rentabilidad inmobiliaria. Producidos masivamente durante más de un siglo, su uso cambió radicalmente tras la Revolución de 1949, cuando la nueva legislación de la República Popular China determinó la redistribución de estas propiedades entre hasta 10 y 12 familias, que pasaron a ocupar estancias individuales y a usar colectivamente la cocina y el aseo (Zhao 2004) (figs. 3, 4, 5).

La redistribución fue una medida de choque para resolver la situación de emergencia habitacional de Shanghái tras décadas de ocupación colonial, a la que siguieron la guerra contra Japón (1937-1945), y la guerra civil en China. Sin embargo, el estancamiento económico posterior a 1949 aumentó la degradación habitacional de los *shikumen*, prolongándose hasta nuestros días. Esto constituye un factor no menor a considerar en su conservación, ya que a pesar de su innegable interés arquitectónico y urbano, amén de la riqueza de las relaciones sociales generadas en su interior a lo largo de su historia, los *shikumen* fueron completamente desprovistos de valor a ojos de los

wood and brick structures. After being massively produced for over a century, *shikumen* changed dramatically after the Revolution in 1949, when new legislation introduced by the People's Republic of China determined that each of these properties should accommodate between 10 and 12 family units, who occupied individual rooms and used the kitchen and bathroom collectively (Zhao 2004) (figs. 3, 4, 5).

This redistribution of property was a drastic measure taken to solve the housing crisis that existed in Shanghai after decades of colonial occupation, the war with Japan and the Chinese civil war. However, from 1949 onwards, the economic stagnation that followed these events further accelerated the degradation of the quality of life in the *shikumen*, a problem that has persisted to our days. This is not a minor factor regarding their preservation. Despite their unquestionable architectural and urban interest, enhanced by the rich social relationships that have been generated within their spaces over the course of history, *shikumen* were stripped of all value in the eyes of legislators since they were considered practically sub-standard housing.



legisladores por su condición próxima a la infravienda. A esta situación se añade el hecho de que durante la Revolución Cultural (1966-1976) la protección patrimonial había desaparecido del marco administrativo en China, por lo que desde mediados de los años 80 los *shikumen* fueron sujetos a la adopción de modos de gobernanza empresarial por parte de los distritos de la municipalidad de Shanghái que favorecían la cooperación público-privada en la regeneración urbana sin prestar atención a consideraciones patrimoniales (Duckett 1996; Jessop and Sum 2000; Wu 2000; He and Wu 2005; He 2007). La solución a la obsolescencia de este tejido no fue patrimonial: llegó a mediados de los años 90 con el llamado ‘Plan 365’, que preveía la demolición de 365 hectáreas de *shikumen* en el área central de la ciudad (He and Wu 2005; Ren 2014; Arkaraprasertkul 2010; Wang 2011), motivando la relocalización de 1,2 millones de habitantes hacia la periferia (Shin 2016; Ren 2014).

#### LA RECUPERACIÓN DEL SHIKUMEN EN LA CIUDAD GLOBAL. XINTIANDI COMO PARADIGMA

La conciencia patrimonial hacia los *shikumen* nació en el nuevo escenario competitivo entre ciudades globales, en el que Shanghái aspiraba a situarse como protagonista

Added to this is the fact that, during the Cultural Revolution (1966-1976), heritage preservation disappeared from the Chinese administrative framework, which meant that from the mid 1980s onwards *shikumen* were managed by the different districts that make up the municipality of Shanghai and their entrepreneurial form of government. This administrative organization favored public-private partnerships for urban regeneration projects, without taking the question of heritage into any consideration whatsoever (Duckett 1996; Jessop and Sum 2000; Wu 2000; He and Wu 2005; He 2007). Even though the urban fabric made up of *shikumen* was obsolete in functional terms, the problem was not tackled from the perspective of heritage. The solution the authorities came up with in the mid-1990s was known as the ‘365 Plan’, which foresaw the demolition of 365 hectares of *shikumen* in the city’s centermost areas (He and Wu 2005; Ren 2014; Arkaraprasertkul 2010; Wang 2011) and the relocation of 1.2 million of their residents in new developments in the outskirts of Shanghai (Shin 2016; Ren 2014).



regional. Este cambio de actitud se expresó a través de planes y regulaciones legales, entre las cuales destacó el *Master Plan of Shanghai 1999-2020* (Zheng 2017), en el que la coalición entre gobierno y promotores comenzó a abordar la producción de identidad empleando la arquitectura y el patrimonio a través de políticas oficiales de embellecimiento urbano (Wong and Liu 2016; He 2009).

Las razones que movieron al cambio de interés tuvieron una clara raigambre política, al servir el *shikumen* como conexión con el pasado capitalista de Shanghai, rasgo diferenciador de su carácter respecto a otras ciudades como Beijing, Xi'an o Guangzhou. La recuperación de este patrimonio residencial, sin embargo, no fue inmediata. Si bien los primeros catálogos municipales de patrimonio de la década de 1980 ya incorporaban excelentes ejemplos de arquitectura monumental moderna y Art Déco con que cuenta la ciudad, los *shikumen* seguían considerados peyorativamente por la población y el gobierno de la ciudad como *laofangzhi* (casas viejas). El redescubrimiento de la identidad moderna de Shanghai en los *shikumen* fue gradual y paralelo a la implantación

### THE RECOVERY OF SHIKUMEN IN THE GLOBAL CITY. XINTIANDI AS A PARADIGM

Heritage awareness towards *shikumen* rose in the context of growing competition between global cities, among which Shanghai aspired to become the regional leader. This change in attitude was expressed through plans and regulations, among which the *Shanghai Masterplan 1999-2020* stands out (Zheng 2017). It laid the foundations for the collaboration between the government and developers with the aim of creating identity, using architecture and heritage as tools in official urban beautification policy (Wong and Liu 2016; He 2009).

There was a clear political reasoning behind this: *shikumen* embodied Shanghai's capitalist past, and this past differed greatly from that of cities such as Beijing, Xi'an or Guangzhou. However, the recovery of this residential heritage was not immediate. Even though the first local list of heritage assets, the 'Shanghai Excellent Modern Buildings' produced in 1989, included seven prime examples of *shikumen*, these were still considered pejoratively by the population as *laofangzhi* (old houses). This appreciation was shared by the central

de las medidas liberalizadoras del período de 'Apertura y Reforma' proclamado por Deng Xiaoping en 1978, acelerándose de manera especial tras la incorporación de China a la Organización Mundial del Comercio en 2001. Fundamental en este proceso fue la presencia del paisaje urbano de Shanghai en el cine y las artes visuales, que contribuyó a la reescritura de la memoria cosmopolita de la ciudad. La nueva narrativa oficial sobre la modernidad de Shanghai fijó su referencia temporal en los años 1920 y 1930 (Farrer 2010; Pan and Liu 2011; Hubbert 2017), período durante el cual la ciudad sobrepasaba a Tokyo en relevancia regional gracias a su vinculación con las pujantes Hong Kong y Mumbai; en el que su arquitectura Art Decó rivalizaba con la producida en Nueva York y París, y en el cual el sector de la promoción inmobiliaria produjo el *shikumen* de manera masiva, fraguando imágenes de las callejuelas de los *lilong* como hervideros de actividad económica y producción cultural (Wakeman, 2019).

Las intervenciones patrimoniales desarrolladas en los *shikumen* durante las últimas tres décadas operan fundamentalmente en base a esta narrativa, que conduce a la recreación de la época dorada de Shanghai instituida

government, whose State Administration for Cultural Relics did not include these *shikumen* in its national inventory (Zhu, 2019).

The rediscovery of Shanghai's modern identity in its *shikumen* was gradual and went hand in hand with the implementation of liberalization measures during the 'Reform and Opening-up' period proclaimed by Deng Xiaoping in 1978, a process that accelerated after China became a member of the World Trade Organization in 2001. The presence of Shanghai's urban landscape in movies and the visual arts played a crucial in this process, contributing to the rewriting of the city's cosmopolitan past. The new official narrative fixed the 1920s and 1930s as the timeframe of reference for modernity in Shanghai (Farrer 2010; Pan and Liu 2011; Hubbert 2017), a period when the city enjoyed far more relevance than Tokyo at a regional level due to its ties to booming Hong Kong and Mumbai. Those were years when its Art Deco architecture rivaled with that of New York and Paris and a time during which the real-estate sector massively produced *shikumen*, cementing the image of the alleys of the *lilong* as the hotbeds of economic activity and cultural production (Wakeman, 2019).

como imagen de la ciudad. Éstas cuentan con un punto de inflexión en el proyecto de Xintiandi, desarrollado entre 1996 y 2000 en el marco de la renovación urbana del área de Taipingqiao en el centro de la ciudad. Esta renovación seguía los preceptos del ‘Plan 365’: el proyecto urbano diseñado por la firma SOM prevía la demolición completa de los *shikumen* del área, y el traslado de sus 70.000 habitantes a la periferia de la ciudad para erigir un nuevo modelo de edificación abierta en altura.

En este marasmo, la construcción de Xintiandi fue resultado de una iniciativa del grupo Shui On, promotor del proyecto de Taipingqiao, para la recreación de dos manzanas de *lilongs* que fueron salvadas de la piqueta tras el desalojo de sus habitantes. El respeto a las dos manzanas partía de un requisito legal: a la calle que cruza las dos manzanas, Xingye Road, se abre el *shikumen* que albergó la fundación del Partido Comunista de China en 1921, declarado Monumento Nacional desde 1961, y que debía integrarse en el diseño general de Xintiandi como museo. Al mismo tiempo, en la reutilización de las dos manzanas influyó el éxito comercial de operaciones análogas desarrolladas en Estados Unidos, como

The heritage interventions implemented in *shikumen* over the course of the last three decades have, for the most part, been based on this narrative, recreating Shanghai’s golden period and instituting it as the image of the city. The Xintiandi project was pivotal in this process. Developed between 1996 and 2000 within the urban renewal plan of the Taipingqiao district in the center of the city, this plan followed the precepts of the ‘365 Plan’. The project, designed by SOM, foresaw the complete demolition of all *shikumen* within the area, and the move of its 70,000 inhabitants to the periphery of Shanghai in order to erect a series of free standing residential towers.

The construction of Xintiandi was the initiative of the Shui On Group, the developer of the Taipingqiao project, with the idea of recreating two blocks of *lilong* that had been saved from the wrecking ball after the eviction of their residents. These two blocks were respected because of a legal requisite: the *shikumen* that saw the birth of the Chinese Communist Party in 1921 faces Xingye Road, the street that crosses these blocks. The building had been listed as a National Monument since

Ghirardelli Square en San Francisco, o Quincy Market en Boston, que mostraron al promotor y al gobierno del Distrito la rentabilidad financiera del patrimonio.

La puesta en valor económico y político de Xintiandi supuso un espaldarazo oficial a la conservación de los *shikumen* en el resto de la ciudad, y un ejemplo de gestión y diseño que perdura desde entonces. La estrategia del arquitecto estadounidense a cargo de la intervención, Ben Wood, consistió, a nivel urbano, en la demolición selectiva de viviendas para la producción de un nuevo eje peatonal en la manzana norte y la construcción de un centro comercial en la manzana sur del complejo. El resultado final muestra una sofisticada mezcla de elementos contemporáneos y vernáculos, que en su diversidad, concilian el uso de Xintiandi como centro comercial al aire libre que dialoga con el lugar fundacional del Partido Comunista. Una conexión narrativa entre el pasado capitalista de la ciudad y los orígenes del Partido, que sirve de ilustración urbana de la síntesis iniciada en el proceso de Apertura y Reforma, y a sus logros económicos recientes. A nivel arquitectónico, el diseño procuró el mantenimiento cuidadoso de la envolvente

1961, meaning that it had to be integrated into the general design of Xintiandi as a museum. Meanwhile, the idea to reuse the two blocks was influenced by the commercial success of similar operations that had taken place in the US, such as Ghirardelli Square in San Francisco or Quincy Market in Boston, examples that showed the developer and the district government the financial profitability that heritage could provide.

Placing economic and political value in Xintiandi gave official recognition to the preservation of *shikumen* throughout the city, and it has remained an example of management and design ever since. At an urban level, the strategy implemented by the American architect in charge of the intervention, Ben Wood, consisted in the selective demolition of houses to create a new pedestrian axis in the northern block and the construction of a shopping center in the southern block of the complex. The final result is a sophisticated mix of contemporary and vernacular features that, in their diversity, bring together the outdoor commercial spaces of Xintiandi with the foundational place of the Communist Party. This narrative connecting the capitalist past of the city



de los *shikumen* que quedaron en pie, y el vaciado de los mismos para albergar nuevas funciones comerciales. Junto a la arquitectura, la incorporación de elementos de mobiliario urbano remite a la memoria idealizada del lugar de los años 1930 para crear una nueva experiencia de verosimilitud histórica a los visitantes (Logan and Molotch, 1987; González Martínez, 2018) (figs. 6, 7).

La recreación llevada a cabo en Xintiandi ha tenido éxito indiscutiblemente (Goldberger, 2005), si bien no está exenta de controversias. La valoración de Xintiandi oscila entre la crítica de la UNESCO por su falta de consideración a la dimensión social del patrimonio debido al elevado número de familias que tuvieron que ser realojadas (UNESCO, 2016), y el halago por parte del Banco Mundial gracias a su capacidad de conjugar desarrollo económico y memoria histórica<sup>1</sup>. Esta ambivalencia se presenta también en el ámbito del patrimonio, cuestionando la vigencia de prerrogativas occidentales acerca del concepto de autenticidad y mostrando la condición ejemplar que las experiencias de intervención cobran en un contexto de experimentación constante como el chino.

Por un lado, hemos de glosar los efectos positivos que desencadenó la experiencia de Xintiandi: la crítica a la falta de

regulación del proceso de desalojo llevó a la implantación por parte de la municipalidad de Shanghái de un sistema de negociación entre habitantes y promotores regulado por las autoridades, que sigue activo hoy día y que otorga mayor protección y capacidad de negociación a los residentes. Si bien este sistema sigue sin dar respuesta definitiva al problema de la gentrificación, sí ha supuesto una mejora en las condiciones de realojo poblacional en Shanghái y otras ciudades históricas de China.

Por otro lado, el éxito de Xintiandi se plasmó en la creación de un marco legislativo para la protección del patrimonio urbano de Shanghái a través de dos nuevas regulaciones, la ‘Shanghái Historical and Cultural Areas and Outstanding Historical Buildings Protection Ordinance’ aprobada en 2003, y la ‘Notice on Enhancing the Conservation of Historic Areas and Excellent Heritage Buildings in Shanghái’ aprobada en 2004 (Wang 2009, 2011). Estas dos normas definieron la idea de protección urbana a través de la creación de ‘áreas patrimoniales’, en las cuales se limitaba la práctica indiscriminada de demoliciones y se introdujeron innovaciones acerca de la conservación de elementos formales, materiales y características ambientales propias de los *shikumen*.

with the origins of the Party illustrates, at an urban level, the synthesis that the process of Reform and Opening-up aspired to and its economic success.

At an architectural level, the design took special care in maintaining the outer shells of the *shikumen* that remained standing, but emptied out their interior spaces in order to accommodate new commercial uses. Along with the architecture, the urban furniture incorporated into the design recalls the idealized period of the 1930s and provides visitors with a historically realistic experience (Logan and Molotch, 1987; González Martínez, 2018) (figs. 6, 7).

The technical quality of the recreation carried out in Xintiandi is high and, without question, successfully achieves its goals (Goldberger, 2005), however, it is not exempt from controversy. The assessment of the Xintiandi intervention ranges from the criticism it has received from UNESCO for its lack of consideration towards the social dimension of heritage due to the large number of families that were displaced (UNESCO, 2016), to the praise it

was lavished with by the Work Bank for to its ability to bring together economic development and historic memory<sup>1</sup>. This ambivalence also exists through the lens of heritage preservation, since, on the one hand, the approach to this intervention questions the validity of western prerogatives regarding the issue of authenticity, while, on the other, it serves as a prime example for these kinds of interventions in a context of constant experimentation such as the China. In this sense, let's begin by analyzing the positive effects that the Xintiandi intervention brought about. The criticism it received due to the lack of regulations regarding the eviction process of the original inhabitants led the municipality of Shanghai to implement a negotiation system between residents and developers overseen by the authorities, a practice that continues to our day that awards more protection and negotiation power to the residents. Even though this system does not tackle gentrification head on, it has led to improvements in the way these populations are relocated in Shanghai as well as in other historic cities of China.

## EL FUTURO DE LA INTERVENCIÓN EN EL PATRIMONIO URBANO A PARTIR DE XINTIANDI

La reciente popularidad del patrimonio urbano hace de Shanghái un marco de experimentación constante, en el que también tienen cabida iniciativas de conservación con un marcado componente social como los *lilongs* de Bugaoli y Tianzifang. El primero remite a experiencias desarrolladas en Europa durante los años 70 y 80 por su voluntad de consolidar a la población residente a través de mejoras infraestructurales y habitacionales subvencionadas desde el sector público; mientras que el segundo es producto de una iniciativa de los residentes por atraer la presencia de artistas; en un raro caso de participación ciudadana que ha terminado convirtiéndose en destino turístico de primer nivel en la ciudad (Chang, 2017).

Sin embargo, el seguimiento de pautas sensibles con lo social en la conservación de los *shikumen* constituye hoy una excepción debido a su baja rentabilidad en el marco de la gobernanza empresarial de Shanghái. Si bien frente a la destrucción generalizada del tejido histórico de la ciudad en los años 90, la adopción actual del lema ‘Primero conservar; segundo renovar;

Besides this, the success of Xintiandi was expressed in the creation of a legislative framework for the preservation of Shanghai’s urban heritage thanks to two new regulations, the ‘Shanghai Historical and Cultural Areas and Outstanding Historical Buildings Protection Ordinance’ approved in 2003, and the ‘Notice on Enhancing the Conservation of Historic Areas and Excellent Heritage Buildings in Shanghai’ approved in 2004 (Wang 2009, 2011). These two ordinances defined the notion of urban preservation through the creation of ‘heritage areas’, where the indiscriminate practice of demolitions was restricted and innovations were introduced regarding the conservation of formal features, materials, or environmental characteristics specific of *shikumen*.

## THE FUTURE OF INTERVENTIONS ON URBAN HERITAGE IN SHANGHAI AFTER XINTIANDI

The newfound popularity of urban heritage has turned Shanghai into a constant place for experimentation, in which there is also room for initiatives with a noticeable



6



7

6. Vista de la manzana sur de Xintiandi, mostrando el centro comercial y el nuevo eje peatonal hacia el norte en Diciembre de 2018. Fuente: El autor

6. View of the southern block of Xintiandi, showing the shopping center and the new pedestrian axis towards the north. December 2018. Source: the author

7. Vista de la manzana norte de Xintiandi, mostrando el diseño de espacios libres y su relación con la recreación de los *shikumen* en Diciembre de 2018. Fuente: El autor

7. View of the northern block of Xintiandi, showing the design of the public spaces and their relationship with recreated *shikumen*. December 2018. Source: the author



tercero demoler'<sup>2</sup> como guía oficiosa del procedimiento de intervención en Shanghái es un giro copernicano en cuanto a la sensibilidad hacia el patrimonio, las motivaciones y condicionantes de la intervención son predominantemente económicas, dictadas por el mercado inmobiliario y turístico.

Teniendo en cuenta la organización jerárquica de la administración local y nacional en China, y la importancia que en la misma adquieren las intervenciones ejemplares, es posible entender cómo el ejemplo de Xintiandi fue elevado a la categoría de paradigma como materialización liberal del lema 'Better City, Better Life' de la Expo de Shanghái de 2010, frente al cual podemos afirmar que no existen más alternativas que las modestas mejoras de instalaciones que puedan desarrollar las llamadas 'street offices', que corresponden al nivel más elemental de la administración urbana en China. Más allá, Xintiandi sigue inspirando nuevas vías prácticas y teóricas de conservación urbana en Shanghái y en China, en base a los siguientes hitos:

social component, such as those in the *lilong* of Bugaoli and Tianzifang. The first of the two recalls experiences carried out in Europe during the 1970s and 1980s due to the effort it placed in attempting to fix the existing residents in the area by means of improvements in infrastructures and housing subsidized by the public sector. The second case resulted from an initiative of the residents themselves to attract artists to the area, a rare case in which citizen participation has created one of the most sought after tourist destinations in the city (Chang, 2017).

However, when it comes to preserve *shikumen* nowadays, it is still exceptional to follow criteria sensible to social needs, due to the low economic profits such an approach brings from the point of view of the entrepreneurial governance of Shanghai. Despite the fact that the new mantra 'First, preserve; second, renovate; third, demolish'<sup>2</sup> entails a substantial change of attitude towards heritage if we compare it to the generalized destruction of the historic fabric of the city during the 1990s, the motives and conditions behind these interventions are still predominantly economical, dictated as they are by the real-estate market and the tourism industry.

Taking into consideration the hierarchical organization of the local and national administration in China, and the

- En primer lugar, la coalición entre gobierno y promotores vincula la conservación de los *shikumen* a la nueva economía creativa impulsada por los dos últimos Planes Quinquenales de Shanghái, y que ha llevado a la inclusión de la ciudad en la Red de Ciudades Creativas de UNESCO en 2010. El siguiente escalón es ambicioso: la inclusión de los *shikumen* de Shanghái en Listas de Patrimonio Mundial, como deseo formulado informalmente en círculos oficiales desde 2015 e impulsado por asociaciones como la Shanghái Shikumen Research Center desde 2016, con el apoyo financiero del distrito de Hongkou.

- La cooperación entre Ben Wood y el Grupo Shui On ha continuado de manera exitosa en otras ciudades de China, donde el 'Efecto Xintiandi' es equiparable en términos de imagen al 'Efecto Guggenheim' que sacudió las ciudades de Occidente a partir de finales de los años 90. Al mismo tiempo, Xintiandi marca la pauta en otras iniciativas del propio Shanghái como el Shanghái Music Valley (González Martínez, 2017); The

importance given to model interventions, it is possible to understand how the case of Xintiandi was elevated to the category of paradigm as the liberal materialization of the theme 'Better City, Better Life' of the 2010 Shanghai Expo. In face of this we can state that the only alternative are the modest improvements in facilities that are carried out by what are known as 'street offices', entities at the lowest level of the Chinese local administration. Beyond this, Xintiandi continues to provide new practical and theoretical paths in urban preservation in Shanghai and China, based on the following premises:

- Firstly, the coalition between the government and developers ties the preservation of *shikumen* to the new creative economy promoted by Shanghai's last two Five-year Plans, which has led UNESCO to include the city in its Creative Cities Network in 2010. There is a more ambitious goal: the listing of Shanghai's *shikumen* as World Heritage sites, something that has been informally mentioned in official circles since 2015 and has been fueled by associations such as the Shanghai Shikumen Research Center since 2016, with the financial support of the Hongkou district.

- Secondly, the cooperation between Ben Wood and the Shui On Group has continued to be successful in other Chinese

Cool Docks (Wang y Wang, 2018); o Bridge 8, si bien estas intervenciones muestran un nivel más limitado de diseño, limitándose a la introducción de nuevos edificios comerciales inspirados en la estética de 1930 y a la introducción de señalética corporativa (fig. 8).

- En tercer lugar, Xintiandi ilustra el abandono de la autenticidad como posicionamiento teórico acerca de la intervención en contextos históricos en Shanghái, y su sustitución por un principio de verosimilitud basado en la experiencia del visitante. Centrada en la integridad que confieren el material, la superficie y el volumen de la arquitectura, la intervención se orienta a intensificar la apreciación turística los entornos históricos (Cohen and Cohen, 2012), abandonando otras consideraciones sociales presentes en la Recomendación de Paisaje Histórico Urbano de UNESCO (2011). En este sentido, se han multiplicado las intervenciones destinadas a la recuperación ambiental de *lilongs* como Jianyeli, cuyos diseñadores, John Portman & Associates, se refieren al mantenimiento de la integridad de la arquitectura para

cities, where the 'Xintiandi Effect' is comparable in terms of image to the 'Guggenheim Effect' that took over the cities of the western world from the end of the 1990s onward. At the same time, Xintiandi has set the tone for other initiatives in Shanghai itself, such as the Shanghai Music Valley (González Martínez, 2017); The Cool Docks (Wang and Wang, 2018); or Bridge 8. Nevertheless, these interventions are more restrained at a design level, and limited to the introduction of new commercial buildings that are inspired by the 1930s aesthetic and the installation of corporate signage (fig. 8).

- Thirdly, Xintiandi illustrates how the notion of authenticity has been abandoned as a theoretical stance in interventions in historic contexts in Shanghai, and its replacement by the principle of verisimilitude based on the experience of the visitor. With a focus on the integrity provided by materials, surfaces and volumes in architecture, interventions are conceived to intensify the touristic appreciation of historical contexts (Cohen and Cohen, 2012), therefore abandoning other social considerations present in UNESCO's Recommendation on the Historic Urban Landscape (2011). In this sense, there has been a proliferation of interventions aimed at




8

8. Lilong Ruikang en el Shanghái Music Valley, con el nuevo desarrollo inmobiliario al fondo en Diciembre de 2015. Fuente: El autor  
8. Lilong Ruikang in the Shanghai Music Valley, with the new residential development in the background. December 2015. Source: the author.


obviar la gentrificación residencial en un notorio acto creativo de arquitectura contemporánea, antes que en una práctica de conservación patrimonial.

En suma, el marco de la gobernanza empresarial de las ciudades que impera en China ofrece muy limitadas alternativas a los modelos de decisión jerárquicos existentes en la conservación del patrimonio urbano. Paradigmas como la participación ciudadana, tal y como se definen en Occidente, se plantean como económicamente inviables y socialmente cuestionables en el marco jurídico y administrativo actual en China, con lo que la recreación de Xintiandi y sus posteriores ecos se erigen en paradigmas y modelos a seguir.

Y como prácticas incontestadas por sus promotores, replicadas por sus diseñadores, y apropiadas por la población en la sociedad de consumo, más pronto que tarde constituirán un nuevo patrimonio contemporáneo de Shanghái: no ya de los años 30 del siglo XX, sino de la nueva China del siglo XXI. 

recovering the atmosphere of *lilong* such as Jianyeli, the designers of which, John Portman & Associates, maintain the integrity of the architecture without considering the possible residential gentrification of the area, in a telling and creative act of contemporary architectural design, instead of implementing heritage conservation practices.

In short, the framework of entrepreneurial governance that prevails in Chinese cities offers few alternatives to the existing hierarchical management in the preservation of urban heritage. Paradigms such as citizen participation, as it is defined in the West, are understood as financially unfeasible and socially problematic within the legal and administrative framework of China.

Therefore, the recreation of the past seen in Xintiandi and the examples that ensued have become the paradigms and models to follow. As practices that are undisputed by developers, replicated by designers and appropriated by the public of our consumer society, sooner or later they will become Shanghai's new and contemporary heritage; no longer that of the decade of the 30s of the twentieth century, but that of the new China of the twenty-first century. 

## NOTAS /NOTES

1. <https://urban-regeneration.worldbank.org/Shanghái> [Accedido 3.6.2019].

2. Agradezco a la Dra. Zhu Kaiyi (Delft University) su comentario sobre este lema / I would like to thank Dr. Zhu Kaiyi (Delft University) for her comments on this issue.



## BIBLIOGRAFÍA / REFERENCES

- ARKARAPRASERTKUL, N. (2010). "Power, politics and the making of Shanghai." *Journal of Planning History* 9 (4): 232–259. doi:10.1177/1538513210382384.
- CHANG, Q. (2017.) "A Chinese Approach to Urban Heritage Conservation and Inheritance: Focus on the Contemporary Changes of Shanghai's Historic Spaces." *Built Heritage* 1 (3): 13–33.
- COHEN, E., AND COHEN, S., "Authentication: Hot and cool." *Annals of Tourism Research* 39: 1295–1314. doi:10.1016/j.annals.2012.03.004.
- DUCKETT, J. (1996). "The emergence of the entrepreneurial state in contemporary China." *The Pacific Review* 9 (2): 180–198. doi:10.1080/09512749608719178.
- FARRER, J. (2010). "New Shanghailanders' or 'New Shanghainese': Western expatriate's narratives of emplacement in Shanghai." *Journal of Ethnic and Migration Studies* 36 (8): 1211–1228. doi:10.1080/13691831003687675.
- GONZÁLEZ MARTÍNEZ, P. (2017). "Urban authenticity at stake: A new framework for its definition from the perspective of heritage at the Shanghai Music Valley." *Cities* 70: 55–64. doi:10.1016/j.cities.2017.06.017.
- GONZÁLEZ MARTÍNEZ, P. (2018). "From verifiable authenticity to verisimilar interventions: Xintiandi, Fuxing SOHO, and the alternatives to built heritage conservation in Shanghai". *International Journal of Heritage Studies*. doi: 10.1080/13527258.2018.1557235.
- GUAN, Q. (1996). *Lilong housing: a traditional settlement form*. Thesis (MArch). McGill University.
- HE, S. (2007). "State-sponsored gentrification under market transition. The case of Shanghai." *Urban Affairs Review* 43 (2): 171–198. doi:10.1177/1078087407305175.
- HE, S. (2009). "New-build gentrification in central Shanghai: Demographic changes and socioeconomic implications." *Population, Space and Place* 16: 345–361.
- HE, S., WU, F. (2005). "Property-led redevelopment in post-reform China: A case study of Xintiandi redevelopment project in Shanghai." *Journal of Urban Affairs* 27 (1): 1–23. doi:10.1111/j.0735-2166.2005.00222.x.
- HUBBERT, J. (2017). "Back to the future: The politics of culture at the Shanghai Expo." *International Journal of Cultural Studies* 20 (1): 48–64. doi:10.1177/1367877915597495.
- JESSOP, B., SUM, N. L. (2000). "An entrepreneurial city in action: Hong Kong's emerging strategies in and for (inter)urban competition." *Urban Studies* 37 (12): 2287–2313. doi:10.1080/00420980020002814.
- LIANG, S. Y. (2008). "Where the Courtyard Meets the Street: Spatial Culture of the Li Neighborhoods, Shanghai, 1870–1900." *Journal of the Society of Architectural Historians* 67 (4): 482–503. doi:10.1525/jсах.2008.67.4.482.
- LOGAN, J. R., MOLOTCH, H. (1987). *Urban fortunes: The political economy of place*. Berkeley: University of California Press.
- PAN, T., LIU, Z.. (2011). "Place Matters." *Chinese Sociology & Anthropology* 43 (4): 52–73. doi:10.2753/CSA0009-4625430403.
- REN, X. (2014). "The political economy of urban ruins: Redeveloping Shanghai." *International Journal of Urban and Regional Research* 38 (3): 1081–1091. doi:10.1111/ijur.2014.38.issue-3.
- SHIN, H. B. (2016). "Economic transition and speculative urbanisation in China: Gentrification versus dispossession." *Urban Studies* 53 (3): 471–489. doi:10.1177/0042098015597111.
- UNESCO (2011). *Recommendation on the Historic Urban Landscape*. Accessed 08 December 2018 <http://whc.unesco.org/en/activities/638>
- UNESCO (2016). *Culture urban future. Global report on culture for sustainable urban development*. Paris: UNESCO.
- WAKEMAN, R. (2019). "Shanghai and New York: Mid-Century Urban Avant-gardes". *Built Heritage* 3 (3): 49-61
- WANG, J. (2009). "Art in capital: Shaping distinctiveness in a culture-led urban regeneration project in Red Town, Shanghai." *Cities* 26 (6): 318–330. doi:10.1016/j.cities.2009.08.002.
- WANG, S. W. H. (2011). "Commercial gentrification and entrepreneurial governance in Shanghai: A case study of Taikang Road Creative Cluster." *Urban Policy and Research* 29 (4): 363–380. doi:10.1080/0811146.2011.598226.
- WANG, Y-W., WANG, X. "Industrial heritage valorisation and creative industry proliferation in Shanghai's urban regeneration". *Built Heritage* 2 (2): 76-92.
- WONG, T. C., LIU, R. (2016). "Developmental Urbanism, City Image Branding and the "Right to the City" in Transitional China." *Urban Policy and Research* 35 (2): 210–223. doi:10.1080/0811146.2015.1122587.
- WU, F. (2000). "Place promotion in Shanghai, PRC." *Cities (London, England)* 17 (5): 349–361. doi:10.1016/S0264-2751(00)00031-7.
- ZHAO, C. (2004). "From 'Shikumen' to New Style: A rereading of 'lilong' housing in modern Shanghai." *Journal of Architecture* 9 (1): 49–76. doi:10.1080/1360236042000197853
- ZHENG, S. (2017). "Reflections on architectural heritage conservation in Shanghai." *Built Heritage* 1 (1): 1–13.