

建筑遗产保护丛书

东南大学城市与建筑遗产保护教育部重点实验室

朱光亚 主编

历史性建筑估价

HISTORIC PROPERTY VALUATION

徐进亮 著

东南大学出版社



建筑遗产保护丛书

本研究为国家自然科学基金资助项目(NO. 51138002)的一部分

东南大学城市与建筑遗产保护教育部重点实验室

朱光亚 主编

历史性建筑估价

Historic Property Valuation

徐进亮 著

东南大学出版社·南京

内容简介

本书基于经济原理、产权制度和估价技术体系等,通过对市场实例进行研究分析,建立一套相对完整的历史性建筑估价理论与方法体系。

本书首先是对历史性建筑的概念、价值体系等进行分析;其次是对历史性建筑的经济学原理和产权制度进行探究;第三是详细阐述影响历史性建筑经济价值变动的主要因素;最后是依据估价原理,应用不同的估价方法对历史性建筑经济价值的认定进行研究,建立可行的估价方法技术体系,并附以具体的历史性建筑估价实例,证明其科学合理性。

通过对历史性建筑经济价值进行准确估价,能够为历史性建筑的保护、修缮及再利用提供经济参考依据,也为鼓励引入民间资金、进一步完善历史性建筑市场建设等提供决策支持。

图书在版编目(CIP)数据

历史性建筑估价 / 徐进亮著. —南京:东南大学出版社, 2015. 9

(建筑遗产保护丛书/朱光亚主编)

ISBN 978-7-5641-5944-3

I. ①历… II. ①徐… III. ①古建筑—估价
IV. ①TU-87

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2015)第 173104 号

出版发行	东南大学出版社
出版人	江建中
网 址	http://www.seupress.com
电子邮箱	press@seupress.com
社 址	南京市四牌楼 2 号
邮 编	210096
电 话	025-83793191(发行) 025-57711295(传真)
经 销	全国各地新华书店
印 刷	南京玉河印刷厂
开 本	787mm×1092mm 1/16
印 张	15
字 数	302 千
版 次	2015 年 9 月第 1 版
印 次	2015 年 9 月第 1 次印刷
书 号	ISBN 978-7-5641-5944-3
印 数	1~3000 册
定 价	45.00 元

本社图书若有印装质量问题,请直接与营销部联系。电话(传真):025-83791830

继往开来,努力建立建筑遗产保护的现代学科体系^①

建筑遗产保护在中国由几乎是绝学转变成显学只不过是二三十年时间。差不多五十年前,刘敦桢先生承担瞻园的修缮时,能参与其中者凤毛麟角,一期修缮就费时六年;三十年前我承担苏州瑞光塔修缮设计时,热心参加者众多而深入核心问题讨论者则十无一二,从开始到修好费时十一载。如今保护文化遗产对民族、地区、国家以至全人类的深远意义已日益被众多社会人士所认识,并已成各级政府的业绩工程。这确实是社会的进步。

不过,单单有认识不见得就能保护好。文化遗产是不可再生的,认识其重要性而不知道如何去科学保护,或者盲目地决定保护措施是十分危险的,我所见到的因不当修缮而危及文物价值的例子也不在少数。在今后的保护工作中,十分重要的一件事就是要建立起一个科学的保护体系,而从过去几十年正反两方面的经验来看,要建立这样一个科学的保护体系并非易事,依我看至少要获得以下的一些认识。

首先,就是要了解遗产。了解遗产就是系统了解自己的保护对象的丰富文化内涵、价值以及发展历程,还要了解其构成的类型和不同的特征。此外,无论在中国还是在外国,保护学科本身也走过了漫长的道路,因而还包括要了解保护学科本身的渊源、归属和发展走向。人类步入 21 世纪,科学技术的发展日新月异,CAD 技术、GIS 技术和 GPS 技术及新的材料技术、分析技术和监控技术等大大拓展了保护的基本手段;但我们在努力学习新技术的同时要懂得,方法不能代替目的,媒介不能代替对象——离开了对对象本体的研究,离开了对保护主体的人的价值观念的关注,目的就沦丧了。

其次,要开阔视野。信息时代的到来缩小了空间和时间的距离,也为人类获得更多的知识提供了良好的条件,但在这个信息爆炸的时代,保护科学的体系构成日

^① 本文是潘谷西教授为城市与建筑遗产保护教育部重点实验室(东南大学)成立写的一篇文章,征得作者同意并经作者修改,作为本丛书的代序。

益庞大、知识日益精深,因此对学科总体而言,要有一种宏观的开阔的视野,在建立起学科架构的基础上使得学科本身成为开放体系,成为不断吸纳和拓展的系统。

再次,要研究学科特色。任何宏观的认识都代替不了进一步的中观和微观的分析:从大处说,任何对国外理论的学习都要辅之以对国情的关注;从小处说,任何保护的个案都有着自已特殊的矛盾性质,类型的规律研究都要辅之以对个案的特殊矛盾的分析,解决个案的独特问题更能显示保护工作的功力。

最后,要通过实践验证。我曾多次说过,建筑科学是实践科学,建筑遗产保护科学尤其如此:再完整的保护理论如果在实践中无法获得成功,无法获得社会的认同,无法解决案例中的具体问题,那就不能算成功,就需要调整甚至需要扬弃;经过实践不断调整和扬弃后保留下来的理论,才是保护科学体系需要好好珍惜的部分。

潘谷西

2009年11月于南京

丛书总序

建筑遗产保护丛书是酝酿了多年的成果。大约在 1978 年,东南大学通过恢复建筑历史学科的研究生招生,开启了新时期的学科发展继往开来的历史。1979 年开始,根据社会上的实际需求,东南大学承担了国家一系列重要的建筑遗产保护工程项目,这也显示了建筑遗产保护实践与建筑历史学科的学术关系。1987 年后的十年间东南大学提出申请并承担了国家自然科学基金重点项目中的中国建筑历史多卷集的编写工作,使研究和应用相得益彰;又接受了国家文物局委托举办古建筑保护干部专修科的任务,将人才的培养提上了工作日程。20 世纪 90 年代,特别是中国加入世界遗产组织后,建筑遗产的保护走上了和世界接轨的征程。人才培养也上升到成规模地培养硕士和博士的层次。东大建筑系在开拓新领域、开设新课程、适应新的扩大了的社会需求和教学需求方面投入了大量的精力,除了取得多卷集的成果和大量横向研究成果外,还完成了教师和研究生的一系列论文。

2001 年东南大学建筑历史学科被评估成为了中国第一个建筑历史与理论方面的国家重点学科。2009 年城市与建筑遗产保护教育部重点实验室(东南大学)获准成立。该实验室将全面开展建筑遗产保护的研究工作,特别是将从实践中凝练科学问题的多学科的研究工作承担了起来。形势的发展对学术研究的系统性和科学性提出了更为迫切的要求。因此,有必要在前辈奠基及改革开放后几代人工作积累的基础上,专门将建筑遗产保护方面的学术成果结集出版,此即为《建筑遗产保护丛书》。

这里提到的中国建筑遗产保护的学术成果是由前辈奠基,绝非虚语。今日中国的建筑遗产保护运动已经成为显学且正在接轨国际并日新月异。其基本原则:将人类文化遗产保护的普世精神和与中国的国情、中国的历史文化特点相结合的原则,早在营造学社时代就已经确立。这些原则经历史检验已显示其长久的生命力。当年学社社长朱启钤先生在学社成立时所说的“一切考工之事皆本社所有之事……一切无形之思想背景,属于民俗学家之事亦皆本社所应旁搜远绍者……中国营造学社者,全人类之学术,非吾一民族所私有”的立场,“依科学之眼光,作有系

统之研究”“与世界学术名家公开讨论”的眼界和体系，“沟通儒匠，浚发智巧”的切入点，都是在今日建筑遗产保护研究中需要牢记的。

当代的国际文化遗产保护运动发端于欧洲并流布于全世界，建立在古希腊文化和希伯来文化及其衍生的基督教文化的基础上；又经文艺复兴弘扬的欧洲文化精神是其立足点；注重真实性，注重理性，注重实证是这一运动的特点；但这一运动又在其流布的过程中不断吸纳东方的智慧，1994年的《奈良文告》以及2007年的《北京文件》等都反映了这种多元的微妙变化——《奈良文告》将原真性同地区与民族的历史文化传统相联系可谓明证。同样，在这一文件的附录中，将遗产研究工作纳入保护工作系统也可谓是远见卓识。因此本丛书也就十分重视涉及建筑遗产保护的东方特点以及基础研究的成果。又因为建筑遗产保护涉及多种学科的多种层次研究，丛书既包括了基础研究，也包括了应用基础的研究，以及应用性的研究。为了取得多学科的学术成果，一如遗产实验室的研究项目是开放性的一样，本丛书也是向全社会开放的，欢迎致力于建筑遗产保护的研究者向本丛书投稿。

遗产保护在欧洲延续着西方学术的不断分野的传统，按照科学和人文的不同学科领域，不断在精致化的道路上拓展；中国的传统优势则是整体思维和辩证思维。1930年代的营造学社在接受了欧洲的学科分野的先进方法论后又经朱启钤的运筹和擘画，在整体上延续了东方的特色。鉴于中国从古延续至今的经济发展和文化发展的不均衡性，这种东方的特色是符合中国多数遗产保护任务，尤其是不发达地区的遗产保护任务的需求的。我们相信，中国的建筑遗产保护领域的学术研究也会向学科的精致化方向发展，但是关注传统的延续，关注适应性技术在未来的传承，依然是本丛书的一个侧重点。

面对着当代人类的重重危机，保护构成人类文明的多元的文化生态已经成为经济全球化大趋势下的有识之士的另一种强烈的追求，因而保护中国传统建筑遗产不仅对于华夏子孙，也对整个人类文明的延续有着重大的意义。在认识文明的特殊性及其贡献方面，本丛书的出版也许将会显示出另一种价值。

朱光亚

2009年12月20日于南京

序

1997年前后,我在承担国家自然科学基金项目《中国建筑遗产资源评估系统模式研究》时,就在实践中触及并不得不研究一个问题,那是讨论建筑遗产的价值时绕不开的——该遗产在现实社会中如何利用以及利用的效能如何。当时不得不列了一个专题叫作“可利用性评估”。因为在中国的国情下,各级政府在财力有限时,对建筑遗产的保护工作的顺序通常与遗产的可利用性成正相关。

二十年来,随着民族和地区文化意识的觉醒,随着文化遗产保护运动的深入,也随着古代建筑遗存的不断减少,遗产的珍稀性日益显现。各个阶层的干部群众对文化遗产保护的期待值也日益提升。各级决策者和相关利益者在斟酌遗产保护措施的社会效益的同时,也必然地斟酌这些措施的经济效益。然而在以往的城市建筑遗产保护工程的研究过程中却一直存在着两种倾向。一种是对建筑遗产的价值认识严重不足,希望通过拆除大量质量稍差一些的建筑遗存为兴建现代的各色建筑腾出土地;只有少数那些高规格的庙宇、会馆、祠堂才有可能获得保存。这种模式被人称为“大拆大建”或者是“建设性破坏”。它使大量的与城市记忆相关联的建筑遗产迅速消失,也使得城市历史文化资源宝库迅速萎缩。另一种则是出于对文化遗产的热爱或者是对前一种模式的矫枉过正的措施,要求对所有的建筑遗产都采取一视同仁的博物馆式或冷冻式的保护。这不仅使得建筑遗产的安全隐患得不到根治,而且也由于缺少容纳现代社会的种种机能要求而使其难以利用,直至衰败倒塌,这也使各级政府背上沉重的财务负担。这两种思维方式都缺乏将文化遗产的保护和利用、社会效益和经济效益整合起来考虑的能力。

价值评估无疑为克服这种割裂式的碎片化的思维创造了条件,但是普通的价值评估依然无法为城乡建筑遗产的保护项目实施者提供经济学的分析,毕竟任何市场经济下的活动都需要投入产出的计算,且计算越接近实际,项目实施中的风险就越小。这样从经济学的角度切入整体性地探讨建筑遗产保护的工作就必然走到台前。徐进亮的这本《历史性建筑估价》就是在这样的形势下推出的。徐进亮是从“杏花春雨江南”情调的苏州街巷中走出来,对地域传统建筑文化总是流连忘返。

这两年他又投身东南大学建筑学院的博士后站,更深入地研究和参与城乡建筑遗产的保护实践;他出身于经济学研究,专业要求他用理性的方式探讨经济学问题,两者的结合和历史的机遇终于促成了这样一本著作的诞生。我希望此书能够开辟一个新的研究平台和视角,为深化建筑遗产保护提供新的武器。

朱光亚

2015年1月于南京

目 录

0 绪论	1
0.1 研究背景与研究意义	1
0.1.1 研究背景	1
0.1.2 研究意义	3
0.2 研究目标与内容	3
0.2.1 研究目标	3
0.2.2 研究内容	4
1 历史性建筑概述	5
1.1 历史性建筑概念	5
1.1.1 历史性建筑概念的界定	5
1.1.2 与历史性建筑相关的概念	7
1.2 历史性建筑类型	9
1.2.1 居住建筑	10
1.2.2 公共建筑	12
1.2.3 宗教建筑	14
1.2.4 礼制建筑	15
1.2.5 工业建筑	15
1.2.6 军事建筑	15
1.3 历史性建筑特征	16
1.3.1 二元性特殊不动产	16
1.3.2 传承性	16
1.3.3 地域性	16
1.3.4 产权限制性	17
1.3.5 稀缺性	17
1.3.6 资源与资产的双重属性	18
1.3.7 社会性	18
2 历史性建筑价值体系	19
2.1 历史性建筑价值概念	19
2.1.1 价值	19

2.1.2 历史性建筑价值	23
2.2 构建历史性建筑价值体系	24
2.2.1 历史性建筑综合价值	24
2.2.2 历史性建筑经济价值	30
2.2.3 历史性建筑价值二重性	33
3 历史性建筑估价的经济原理	36
3.1 历史性建筑估价的经济学理论	36
3.1.1 劳动价值论视角下的历史性建筑经济价值分析	36
3.1.2 西方传统价值理论视角下的历史性建筑经济价值分析	38
3.1.3 新制度经济学视角下的历史性建筑经济价值分析	45
3.2 历史性建筑估价的前提——产权界定与限制	47
3.2.1 历史性建筑产权体系的理论分析	48
3.2.2 历史性建筑所有权的界定	49
3.2.3 历史性建筑的其他权利	52
3.2.4 现实中的历史性建筑产权限制规定	55
3.3 历史性建筑经济价值特征	60
3.3.1 感知性与主观性	60
3.3.2 动态性与增值性	60
3.3.3 多元性与整体性	61
3.3.4 公共性与外部性	61
3.3.5 可衡量性与市场稳定性	62
4 历史性建筑经济价值的影响因素	63
4.1 社会经济因素	63
4.1.1 经济发展趋势	63
4.1.2 社会文化因素	65
4.1.3 人口因素	66
4.2 市场供求关系因素	67
4.2.1 供给状况	67
4.2.2 需求状况	68
4.2.3 市场交易状况	68
4.3 法律政策因素	68
4.3.1 法律政策	68
4.3.2 金融税收	70
4.3.3 规划因素	71
4.4 不动产自身因素	73
4.4.1 位置	73

4.4.2	用途	74
4.4.3	产权限制条件	75
4.4.4	土地因素	75
4.4.5	建筑因素	76
4.5	历史性建筑的相关影响因素	79
4.5.1	历史价值要素影响因素	79
4.5.2	艺术价值要素影响因素	82
4.5.3	科学价值要素影响因素	86
4.5.4	社会文化价值要素影响因素	89
4.5.5	环境生态价值要素影响因素	91
5	历史性建筑估价原则、方法与资料	96
5.1	价值基准	96
5.1.1	价值基准	96
5.1.2	市场价值	96
5.1.3	特殊价值	97
5.1.4	假设与特殊假设	97
5.2	估价原则	98
5.2.1	估价主体	99
5.2.2	估价客体	99
5.2.3	遵循的估价原则	99
5.3	估价方法的适用性分析	103
5.3.1	市场比较法	103
5.3.2	成本法	104
5.3.3	收益资本化法	104
5.3.4	假设开发法(剩余法)	105
5.3.5	基准地价系数修正法	105
5.3.6	特征价格法	106
5.3.7	条件价值法	106
5.3.8	旅行费用法	107
5.3.9	生产率法	108
5.3.10	机会成本法	108
5.4	估价收集的参考资料	109
5.4.1	权属资料	109
5.4.2	法规政策与保护规划	109
5.4.3	建筑保护与利用资料	109
5.4.4	建筑现状资料	110

5.4.5	历史文化特征相关资料	110
5.4.6	市场资料	110
5.4.7	其他资料	111
6	收益资本化法的应用	112
6.1	收益资本化法的适用性分析	112
6.1.1	收益分析	112
6.1.2	方法分析	113
6.1.3	组合技术分析	114
6.2	收益资本化法的程序	117
6.2.1	收益估算	117
6.2.2	费用分析	119
6.2.3	综合资本化率调整	120
6.3	收益资本化法的实证研究	122
6.3.1	估价对象历史性建筑情况	122
6.3.2	收益估算	123
6.3.3	费用分析	123
6.3.4	净直接收益、间接收益的估算	124
6.3.5	综合资本化率的调整	124
6.3.6	结论	124
7	市场比较法的应用	126
7.1	市场比较法的适用性分析	126
7.2	市场比较法的程序	127
7.2.1	明确估价对象	127
7.2.2	选取可比实例	129
7.2.3	调整分析过程	129
7.3	市场比较法的实证研究	133
7.3.1	估价对象历史性建筑情况	133
7.3.2	选取的可比实例	134
7.3.3	比较因素调整分析	136
7.3.4	结论	138
7.4	历史性建筑用地的市场调整法	138
7.4.1	市场调整法的评估程序	139
7.4.2	市场调整法的实证运用	143
8	成本法的应用	148
8.1	成本法的适用性分析	148
8.2	成本法的程序	149

8.2.1	建筑用地地价计算	150
8.2.2	建筑成本	150
8.2.3	折旧计算	152
8.2.4	建筑物的历史文化增值调整	153
8.2.5	产权限制	155
8.3	成本法的实证研究	156
8.3.1	估价对象历史性建筑情况	156
8.3.2	历史性建筑用地的地价估算	157
8.3.3	建筑成本	158
8.3.4	折旧计算	159
8.3.5	建筑物剩余价值	160
8.3.6	估算建筑物的历史文化增值	160
8.3.7	产权限制	161
8.3.8	成本法结论	161
9	条件价值法的应用	163
9.1	条件价值法的适用性分析	163
9.1.1	历史性建筑的资源特征	163
9.1.2	条件价值法的应用分析	164
9.2	条件价值法的程序	166
9.2.1	设计调查表格	166
9.2.2	确定调查对象	166
9.2.3	实际调查	166
9.2.4	最终计算	167
9.3	条件价值法的实证研究	167
9.3.1	估价对象情况	167
9.3.2	调查方法	168
9.3.3	调查结果	169
10	特征价格法的应用	172
10.1	特征价格法的适用性分析	172
10.2	特征价格法的程序	173
10.2.1	变量选择和样本数据的收集	174
10.2.2	函数形式的选择	178
10.2.3	模型估计与检验	180
10.2.4	估价对象的价值评估	181
10.3	特征价格法的实证研究	181
10.3.1	估价对象历史性建筑情况	181

10.3.2	变量的选择	183
10.3.3	模型估计和检验	184
10.3.4	估价对象历史性建筑的价值评估	188
11	评价指标比较法	190
11.1	评价指标比较法的原理	190
11.2	评价指标比较法的程序	191
11.2.1	明确估价对象	192
11.2.2	确定估价对象评价结果	192
11.2.3	经济价值结果的初步估算	192
11.2.4	验证与确定最终价值指示	192
11.3	历史性建筑综合价值评价指标体系	192
11.3.1	历史性建筑综合价值的评价总体思路	193
11.3.2	评价指标体系构建	194
11.3.3	基于变权的指标权重确定	195
11.3.4	综合评价模型与方法	197
11.4	评价指标比较法实证:以苏州东山古民居群为例	198
11.4.1	估价对象历史性建筑群情况	198
11.4.2	估价对象的综合价值评价	200
11.4.3	根据综合评价结果对目标对象进行初步估价	200
11.4.4	验证及结论	201
12	结论:构建历史性建筑估价体系	202
12.1	主要结论	202
12.2	研究展望	206
	参考文献	208
	附件	223

0 绪论

0.1 研究背景与研究意义

0.1.1 研究背景

中国历史悠久,文物古迹众多,承载着传统文化的历史性建筑遗产遍布全国。历史性建筑反映了各个朝代或各个时期人文、社会、环境、风俗与历史记忆,是一种物化的实体档案,是人类延续最重要的记忆载体之一,担负着重要的历史文化遗产。历史性建筑蕴含着丰富的历史、文化、艺术和科学信息要素,对于深入研究人类历史社会发展、建筑技术、传统文化,保护历史文化名城、名村镇与重要景点,引导城市合理规划、建设与发展等都具有十分重要的意义。比如苏州拥有举世闻名的世界文化遗产古典园林,有国家、省、市级的文物保护单位建筑 265 处,控制保护建筑 310 处,有山塘街、桃花坞和平江路等历史文化街区,这些历史性建筑或历史街区都是人类社会文化发展的历史见证。通过解读这些历史性建筑保存的建筑语言与时代特征,能够较好地诠释人类文化传承与发展演变过程;特别是其中一些历史性建筑经过千百年的时间积淀,已成为珍贵的历史文物,通过解读它们不仅可以证实历史文献记载的正确或讹误,还在许多情况下弥补了因文献缺失所造成的空白。历史性建筑不仅属于某人或群体,更属于整个人类社会。历史性建筑体现着先人的社会文化精神,象征着地域、民族甚至国家的文化源流。

然而,历史性建筑和其他事物发展变化一样,遵循着必然的产生、发展和灭失的自然生命周期规律。由于历史悠久,加之自然因素和人为因素的影响,无数历史性建筑随着时间推移不断消失,保留至今的历史性建筑也逐步减少。特别是自 20 世纪 90 年代以来,随着我国社会经济迅速发展、城市化进程的不断加快,城市现代化的观念盛行,城市高楼大厦的建设、各类开发区的兴起、房地产项目及开发区热所引致的土地市场的不断升温,许多历史悠久的老街坊、老城区遭遇了毁灭性拆除,那些承载着记忆与传统的历史性建筑也在城市化建设与旧城改造中迅速灭失,这在一定程度上导致了中国传统文化失落。例如,苏州在 20 世纪 90 年代中期以主干道干将路拆迁建设作为标志,开始进入了城市化快速推进的发展阶段,虽然此举对苏州市区的经济发展起了关键性作用,但是保留了数百年的古城被拦腰截断,大量历史性建筑毁为尘土,加上后

来的街坊改造、拆旧建新,导致目前苏州古城只残留下部分历史街区,基本不复明清、民国时期的古城历史遗韵。又如,许多学者都认为老北京城的破坏性开发是“一件令人悲哀的事”^①,例如北京的儒福里、红星胡同等一大批历史建筑群也因为城市化进程中各种利益群体竞相争夺土地而遭受强制性拆迁,彻底遭到毁灭。这些为追求经济发展而采取的方式与行为,不仅引发了一系列的社会稳定问题,最重要的是造成了人类文化遗产的丢失^②。

历史建筑是一座城市文化记忆的见证,能够丰富其城市内涵,使之更具深厚的文化底蕴。如果一座城市的历史性建筑遭到毁灭,到处是毫无特色的“方盒子”建筑,该城市的历史文化灵魂将遭到削弱,甚至失去其灵魂^③。值得庆幸的是,随着社会发展的进步、价值观的改变和历史文化传承的回归,国家和地方对历史性建筑的保护呼声也越来越高,各地政府对当地的历史性建筑、历史街区、古城镇、古村落等保护修复逐渐重视,也采取多种措施,能够使之得以延续。例如,1997年和2000年苏州古典园林被列入世界文化遗产名录后,苏州掀起一股保护古城、古民居的强大热潮。苏州当地政府加大了历史性建筑的修复力度,并在2003年出台《苏州市古建筑保护条例》和不断修编《苏州历史文化名城保护规划》,对古建筑以及周边建筑、环境都做了明确的保护性限制。然而,即使是地方政府已经投入大量的保护资金,但对于数量众多的历史性建筑来说仍无疑是杯水车薪。政府的财力毕竟有限,而随着文化传统的回归,许多个人、企业等社会公众实体对历史性建筑也产生了浓厚兴趣,这些公众实体拥有雄厚资本,愿意也有能力运用资金对历史性建筑进行修复利用。因此,如果能适度引入民间社会资本,对一些古建筑及历史遗址保护修缮将起到重大作用。在这方面,苏州已经开始了社会资金引入的路径探索,例如在法规条文上,《苏州市古建筑保护条例》第15条规定:鼓励国内外组织和个人购买或者租用古建筑。苏州市近年来已经形成较为完善的历史性建筑交易市场——引入民间资本,通过修复保护实现历史性建筑的再利用,例如“葑涓草堂”“绣园”“山塘雕花楼”“江洲会馆”等。此外,苏州还发展了相关的古建交易网,专门对可交易的古民居等进行推荐介绍,起到一种经纪中介的作用。

然而,任何市场都是从不完全向完全形态发展的,且存在一个逐渐完善的过程。历史性建筑保护与利用仍然处于起步阶段,市场机制发育不够健全,在这种引致性需求的交易市场背后,不可避免存在着诸多缺陷:首先,历史性建筑与普通不动产相比,具有历史、文化、艺术等特殊享受价值和不可替代性,本应在市场上趋之若鹜,但功能实用性缺乏、严格产权限制和过高的维护管理费用却又使得购买者望而却步;其次,当历史性建筑进入交易市场或涉及迁移补偿时,由于缺乏相应的可比交易实例,也没有权威估价机构可以对历史性建筑经济价值(市场价值)进行公正估价,交易双方在价格方面各执一词,导致交易成本上升,不利于历史性建筑市场的发展;再次,当前历史性

①③ 陈克元. 浅谈历史建筑保护[J]. 科协论坛(下半月), 2007(1):126-127.

② 张杰, 庞骏, 董卫. 悖论中的产权、制度与历史建筑保护[J]. 现代城市研究, 2006(10):10-15.