

苏州历史建筑文化丛书

古建新生

古城

建生
古新

潘世恩故居

潘祖荫故居文化趣事

修缮

历史印记

过云楼

建生
古新

价值评估

沈庆年 主编

古城特色建筑

惠和堂



玉涵堂

建生
古新

雕花楼

古建筑修复典例

利用研究与探索

KONGBAOJIANZHU

UZHO

古建新生

古建新生

苏州市古建筑保护实践与典范



苏州大学出版社

70 古建新

利用



古建新生

价值评估

古建新

潘世恩故居

古城

潘祖荫故居文化趣事



古建新

修缮

双塔影园

历史印记

玉涵堂

古建新

古建筑保护

BAOJIANZHU

UZHO

护侍塔

雕花楼

古城特色建筑

古建新

苏州市古建筑保护实践与典范

主编 沈庆年



苏州大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

古建新生：苏州市古建筑保护实践与典范 / 沈庆年
主编. — 苏州：苏州大学出版社，2016. 12
ISBN 978-7-5672-1671-6

I. ①古… II. ①沈… III. ①古建筑—文物保护—苏州—文集 IV. ①TU-87

中国版本图书馆CIP数据核字(2016)第305109号

特邀顾问：王仁宇 徐刚毅

编委会主任：王金兴

编委会副主任：张 纯 沈庆年

策划编辑：姜林强

撰文：王为国 王春年 平龙根 杨维忠 张浩琪 周 云

施晓平 官长义 徐进亮 殷 铭 （按照姓氏笔画排名）

摄影：殷 铭 温菲菲 王为国 平龙根 计龙根 陶卫东

策划：海通传媒出版机构

美术装帧：谭家馨 李 风

印务：周 云 郁梦玮

古建新生——苏州市古建筑保护实践与典范

主 编 沈庆年

责任编辑 倪浩文

苏州大学出版社出版发行

（地址：苏州市十梓街1号 邮编：215006）

苏州恒久印务有限公司

（地址：苏州市友新路28号东侧 邮编：215128）



开本700mm×1000mm 1/16 印张12 插页1 字数166千

2016年12月第1版 2016年12月第1次印刷

ISBN 978-7-5672-1671-6 定价：68.00元

苏州大学版图书若有印装错误，本社负责调换

苏州大学出版社营销部 电话：0512-65225020

苏州大学出版社网址 <http://www.sudapress.com>



主编 沈庆年

人们都说苏州很美，美在「小桥、流水、人家」，美在古典园林，美在高墙深院的居家庭院。这些年来，苏州的小桥有人写了，苏州的流水有人写了，深巷也开始有人描述了，唯独苏城瑰宝的主体，那些散落在桥边、河畔、小巷深处的精致古宅似乎从没人用文字系统地记录。这不光是遗憾，更是一种责任的空白！这些深深镌刻着沧桑岁月印痕的老宅和宅内所附着着的古建文化内涵一直蓬头垢面地陷落在历史的尘埃之中，离我们渐行渐远。这对于古城苏州来说，实在是羞于启齿的一种无奈……

大家都说苏州很美，而且说了很久很久。今天，当我们编撰了“苏州历史建筑文化丛书”六册后，我们才更深感自豪地说：“苏州美的内涵就是那些散落在大街小巷的控保老宅和文保建筑，它们像历史尘埃中出土的明珠一样，一直在古城熠熠生辉。”



责任编辑：倪浩文

策划编辑：姜林强

封面设计：李 风

总序

老宅新生 让辉煌重现

王金兴

自两汉至六朝时期，苏州一直都是江南政治、经济、文化的中心之一。隋唐时期，随着大运河的开凿，苏州的经济贸易更是一派繁荣。由于苏州地处江南鱼米之乡，风调雨顺、经济发达，众多达官贵人、商贾富豪、名人雅士流寓苏州，将苏州作为休闲、养老的理想之地，也为苏州留下了丰富而独有的历史建筑，使苏州拥有了众多国家、省、市级文物保护单位，而大市范围内的控制保护建筑多达360余处。这些数量庞大的城市“活化石”，具有浓郁的地方建筑风格，也是极其珍贵的建筑文化瑰宝，是江南古建的典型代表，亦是苏州历史文化名城的重要元素和城市遗产，蕴含着丰富的建筑文化内涵与人生哲理。

保护和利用这批瑰宝，是历史文化名城值得骄傲而又极具挑战的一个重大课题。而如何处理城市文化遗存与改善人民生活的关系，实现古建筑的保护性经营和利用，是需要多方协同努力的系统工程。同时也成了困扰古城千年文化与现代文明交相辉映的难题。

2010年，为大手笔推进文化旅游城市建设步伐，促进苏州文化旅游资源的融合发展，市政府组建了专业从事文化旅游城市建设的大型国有企业——苏州文旅集团。集团成立之初就把古城保护纳入重要的业务板块予以推进，希望通过对古宅进行保护性修缮与创新性利用，探索出一条良性循环的“活保”路径。次年8月，苏州文旅集团在市委、市政府领导下，按照“串线成片”的规划原则，推出12处古建老宅，作为首批试点，正式启动了古建老宅保护修缮工程。2012年年底，在这12处试点的基础上，市委、市政府又选取了

40个点作为古建老宅二期项目进行保护性修缮。由此苏州便踏上了一条以古宅保护与改善民生相结合、古宅保护与挖掘历史文化相结合、古宅抢救修缮与科学利用相结合的保护古城、改善民生、推进文化旅游产业的融合发展之路。

实践告诉我们，对古建老宅保护性修缮和创新性利用是综合性系统性极强的重大文化项目，作为该项工程的重要实施主体，苏州文旅集团深知历史责任所在，于是就以“本土文化国际化、经典文化现代化”的战略视角，以尊重历史的态度进行保护性修复，以服务当今的理念进行创造性利用，将保护修缮后的古建老宅，变成体验苏式精致生活的示范基地、城市文化遗产创新的先导示范区。

古建老宅保护并不是仅仅修缮恢复一座宅子，而且要延续一段因宅而生的历史人居文化，依托这个源于生活的宅第文化展开后续的开发使用，才能有效地将“死保”变为“活保”，让古建筑文化的延续得以传承。

我们深知，修缮中的每一处古建老宅都是一座建筑文化宝库。它们最原真地传承和彰显了苏州传统建筑文化的技艺和美学。因此，我们在有效地修缮利用的同时，更要时时想着做好建筑文化和文献资料的融合传承，在修缮的同时要为苏州控保建筑建立相对专业的史料档案。在精神层面上讲，这比有限的修缮更珍贵。文物专家王仁宇先生说，历史上许多胜迹名宅，因后人不知其价值而遭废毁的事常有发生。为此，我们在项目施工开始前，便与海通传媒出版机构合作，启动了为珍稀老宅调研、修编、志史、结集工作，这便是1—6卷、近百万字的“苏州历史建筑文化丛书”出版的由来和宗旨。

四年多过去了，不仅潘祖荫宅第等古建名宅得到了保护性修缮和创新性利用，而苏州控制保护建筑的第一本“史记”也已存入各级档案馆、史志工作室、图书馆，并在社会上引起了广泛关注，掀起了保护古建的热潮，有效地树立了全社会对古建老宅的保护意识和文化传承自觉。

这，也是丛书编委会所期望的。

序

从《苏州名人故居》到 “苏州历史建筑文化丛书”

王仁宇

“苏州历史建筑文化丛书”是围绕市政府公布保护的控制保护建筑展开的，是在苏州文化旅游发展集团鼎力支持下，由海通传媒出版机构沈庆年先生主编的。该丛书已连续编写发行了5册，受到了广大读者的欢迎。如今收官之作《古建新生》也即将付印出版，沈先生和他的写作团队，劳苦功高，此事可喜可贺！

承蒙苏州文旅集团领导和沈主编器重，邀我为之再写一篇序。其实我在本丛书首册《古城遗珠：苏州控制保护古建筑探幽》的代序中，已大致介绍了控保建筑公布的前前后后，但沈先生一片诚情实在难以推却，只能再啰唆几句。

苏州古城区今有控保建筑224处，其中有衙署、寺观、会馆、会所、第宅、园林、城墙遗址等之类别花样，形式各异，这些建筑大多为明清时期的历史遗构。

明清时期，苏州的城市建设曾掀起过两大高潮，一次是明代中期，这在王骥的《寓圃杂记》一书中说得很清楚。王骥，明代人，家住市郊太平镇。他在该书收录的《吴中近年之盛》一文中说：苏州古城素来以繁华著称，然而入明以来“邑里萧然，生计鲜薄，过者增感”。至正统、天顺年间，他再到城里看看，发现古城“稍复其旧，然犹未盛也”。到了成化年间，每隔三四年他都要进城去一次，此时“则见其迥若异境，以至于今（这里或指成书年代，祝允明为之作序，款识为弘治十三年，即1500年）愈益繁盛，闾檐辐辏，万

瓦甃鳞，城隅濠股，亭馆布列，略无隙地”。短短数语提供了极为丰富的历史信息，王锜在此记录了明代苏州古城由衰及盛的历史变迁：明代成化前后（即明代中期），古城内曾掀起过一次前所未有的建设高潮，或可套用现代用语，当时苏州古城进行了一次大范围的“旧城改造”，并进行了轰轰烈烈的城市建设。

苏州古城的另外一次建设高潮，发生在康熙乾隆年间。这一时期城市建设发展过程未见确切文献记载，但今留存下来的建筑遗存以这一时期的为多为精，再有宫廷画家徐扬所绘的长卷《盛世滋生图》可为此作证。

纵观苏州，古城的范围以及河路相间的城市格局，形成于吴国春秋；古城的标志则当推云岩寺塔、双塔、瑞光寺塔、北寺塔以及玄妙观等五代、宋代的建筑。明清是苏州发展的鼎盛时期，经济和文化走在前列，成了全国的重心，保留下来的历史建筑是这一时期的无可辩驳的实物见证。我们可以把它看成是古城的肌肤血肉，特别是其中第宅园林最为贴近百姓的生活，最能反映当年地方上真实的历史和文化，是苏州古城的灵魂，由此可见古城区内众多控保建筑和其他历史遗存一样，是苏州历史文化名城不可或缺的重要组成部分。

要保护好这批数以百计的控保建筑是一项长期而艰巨的系统工程，经过全市人民30多年的共同努力，在调查研究、落实保护措施、精心修缮、合理使用等几个方面，我们已取得了突破性的进展，获得了丰硕成果。文物保护类似体育运动中的接力赛跑，需要一代一代人传承下去，只要某一时间、某一环节稍有不慎便将前功尽弃。诚如清代雍正状元彭启丰所说，“吴中第宅，自宋迄明……其疏筑高深、结构幽邃、名流觞咏，俱极一时之盛，顾不百年俱成陈迹”（《春草闲房记》）；苏州历史上许多胜迹名宅，因后人不知其何以珍稀而遭废毁的事时有发生。这是教训。宋代学者朱长文早有教训，他说：“乃知事物不著于文字之间，则艰于传远”，否则“皆莫知其处”。此为经验。为此笔者在2000年退休后选择的第一份工作即在苏州市房地产档案馆的支持下编著了《苏州名人故居》一书，该书的篇目主要选自控保建筑，其资料主要来自平时工作积累，其中有

些是调查采访所得，有些是查阅档案文献所知，其中有些是反复考证所得的结论，原先早已鲜为人知。全书共择录名人故居75处，涉及名人121人，此举的作用类似于专业交接。在闲聊时，沈主编对我说，他在文旅集团王董、张总主持下组织编写“苏州历史建筑文化丛书”一事相当程度上是受《苏州名人故居》一书的启发。我觉得这是真心话。其含义有二：一是对书的肯定，对我的鼓励；二是这本书还留出来大量空间，因为控保建筑是个知识宝库，也是苏州古建保护的独创，可以而且应该大书特书。4年过去了，“苏州历史建筑文化丛书”厚厚的6大册果真编写出来了，对刻录控保建筑资料、传播控保建筑知识、推进公众对控保建筑珍稀价值的认识具有重要的历史意义，是苏州古建保护史上一件大事！其中甘苦我体会最深。这也可见文旅王金兴先生和张纯先生领导与支持编撰工作的远见卓识。沈主编及他写作班子的专家们，出于对苏州历史文化名城和文物古迹的热爱，表现出很高的文化自觉和自信意识，实在值得敬佩！

也可以这么说，从《苏州名人故居》到“苏州历史建筑文化丛书”是对苏州控保建筑研究系统性的传承与发扬，把研究“控保”工作提到了系列性的地位。在“丛书”不断的出版过程中唤起了人们的乡愁和对苏州古城的美好记忆，也激发了人们对苏州控保建筑的关注与了解。在这一点上王董、张总、沈主编功不可没！

新出版收官之作《古建新生》是一册有关苏州古建筑保护利用典例的文集。该书汇集了可称为苏州古建筑精华或典范的赏析文章，也有对古建筑精心修复合理利用典型实例的介绍，同时也收集了多篇近年来古建筑保护、修缮、利用等工作的经验总结和理论研究方面的文章，该书的出版对人们读懂古老的苏州、提高及增强保护古城的认识和信心必然大为有益。

最后，作为苏州控保建筑研究的一员，再次感谢苏州文旅集团和海通传媒出版机构为控保建筑保护做了一件好事。

2016年6月24日

005-

前言

精彩期待明天

徐刚毅

曾经有段时间，我对苏州历史建筑的命运十分担忧，因为在经历过20世纪50年代和80年代这两个黄金岁月，政府先后耗费巨资大规模修缮保护园林胜迹、寺庙宫观等古建筑的高潮之后，便再鲜有大的举动。相反，许多历经数百年风雨沧桑的名人故居、祠堂义庄、会馆公所等历史建筑，却在20世纪90年代之后城市大规模拆迁的浪潮中不断被毁灭消失。即便还有幸存的，也都被“七十二家房客”们肆意割据，被折磨得不成样子。如此情形，随着城市现代化建设的步伐愈来愈大，非但没有改变，反而每况愈下，而且在当时，也看不到出路究竟何在。这就让人格外痛心！

回首历史，大概除了战争和动乱年月之外，历史建筑所遭遇到的命运，似乎从来也没有我们这一代这么艰难。思虑再三，究其原因，恐怕与我们现行的几十年一贯制的房屋管理体制不无关系。

我发现，即便是在旧时社会，历史建筑的保护和使用，其实也没有酝酿成大的社会问题，因为所有建筑都是有主人的，也就是有产权人的，而且其产权与使用权基本上也都是是一致的。谁家的孩子，由谁家自己来养育和保护，这是天经地义的事情。既然所有的建筑都是物有其主的，那么也就根本不会产生诸如房屋由谁来保护和修缮这样的问题了。所以千百年来，朝廷官府一般都不会遇到有人居住的历史建筑，却又无人修缮这样奇怪的、匪夷所思的问题。一旦有人家道中落，无力维持，那么就可以将房产变卖，另觅其主。而

新接盘的户主也会重新修缮，有实力者还会不断扩充增建，如此周而复始，代代相传，许多历史建筑便由此成为著名的园林名胜或者名人故居、深宅大院了。几乎所有的历史建筑，便都是在这样的世代交替中传承了下来。简而言之，这些建筑是在历史运行中不断地变更户主，通过市场，物色和筛选最佳人选来维护其生存，使之生生不息，只要不遇到战争，这些建筑便大都能传之久远。

然而，到了新中国成立初期，在提倡“一大二公”，号召消灭私有制的年代里，许多建筑房屋却都收归了国有。在这里，我们首先应当肯定的是，20世纪50年代对私改造之后的房屋分配政策，解决了当时广大人民群众的住房困难，实现了“居者有其屋”的社会理想，这在当时是有一点进步意义的。但与此同时，却也出现了一个困扰后世许多年的社会问题，即房屋拥有者不居住，而居住者却又不拥有的现象。扯不断、理还乱的各种家庭和社会矛盾也就由此产生，这样的局面拖延至今，已经有了半个多世纪之久。最终，所有积聚下来的问题和矛盾，就都在我们这个时代显露和爆发！由此看来，苏州历史建筑面临的艰难程度也就不难设想了。

“国家拥有历史建筑，却又无力修缮历史建筑；居民占用历史建筑，却又不去修缮历史建筑”，这就是我们当前所需要面对和破解的最大难题。用政府有限的资金，去面对数百处亟待修缮的历史建筑，而且已经修缮过的历史建筑用不了多久，又会面临需要重新修缮的问题，这就注定了苏州的历史建筑保护工作很难走出困境。从某种意义上讲，如果再不创新思维，更张改弦，苏州古城的历史建筑是没有希望和出路的。

况且，苏州的传统建筑都是木结构老房子，大都重建于清咸丰十年（1860）太平天国战争之后的同治、光绪年间，即19世纪七八十年代。进入20世纪的民国，这些建筑距离建成时间还不太长，且都是单门独院自家使用，故无大碍。到了20世纪50年代对私改造时，则已经有了七八十年的历史了。而从50年代至今，又过去了半个多世纪，这些房子从建成之日算起，已经远远超过了一百年，再加上由以前一个家族拥有，变成几十户人家共同占用，破坏性的使用更

加速了房屋的损毁。所以苏州目前现存的几百处历史建筑，其实都到了需要彻底重修或重建的时候了，否则，它们都会在破败中逐渐消亡。对于一座举世闻名的古城来说，苏州目前在古城保护，特别是历史建筑保护方面所遇到的，便是如此严峻的局面。若不赶快采取有效措施，情况将变得十分糟糕。

那么出路究竟又在哪里呢？我以为，逐步建立针对历史建筑的成熟的市场运作机制和相应的政府管理体制，恐怕是一条必由之路。我们现在都在讲创新思维，在这方面，创新思维首先就是要尊重历史，将千百年来历朝历代在保护历史建筑长治久安方面行之有效的机制适当进行恢复，并再增添一些新时代的要求。换句话说，也就是要对现有的房屋管理体制进行改革，正本清源，让历史建筑中许多亟待修缮的那部分通过市场运作，赶快找到新的主人。本着“只求所在，不求所有”的精神，将部分历史建筑重新推向市场，让它们变成集体资产或者私有财产。特别对于一般性的历史建筑，政府更应该放手让社会上有识之士去进行保护并且使用。我们要相信，民间蕴藏着的巨大的积极性和创造力，将会给苏州的历史建筑保护工作带来新的局面。

值得庆幸的是，最近这几年，在苏州，以市文化旅游发展集团为代表的国有企业，还有一些民营企业中的有历史责任感的人士，他们在历史建筑的保护修缮与使用方面，进行了可贵的尝试，并且取得了丰硕的成果。与此同时，沈庆年先生又联合了一批志同道合的文化人，主编了一套“苏州历史建筑文化丛书”，在挖掘古建筑历史内涵、弘扬传统文化方面也做了大量的工作。正是因为有了他们，人们可以相信，苏州历史建筑的明天，也会十分精彩！

2016年4月20日

目 录

总序

老宅新生 让辉煌重现.....王金兴 001

序

从《苏州名人故居》到“苏州历史建筑文化丛书”王仁宇 003

前言

精彩期待明天.....徐刚毅 006

概述

苏州古建筑遗存及保护状况..... 001

上篇·名门隐轶

潘祖荫仗义保宗棠.....010

潘世恩智救“四阿哥”016

丁春之建电气公司力壮民族企业.....032

潘镒芬毕生“治黄”立志救国.....034

顾文彬演绎收藏传奇.....040

柏乐文与博习医院·····	052
袁学澜的城居生活·····	058
王鏊与帝王的君臣之情·····	063

中篇·研究探索

苏州古建筑保护与利用的理论依据与探索·····	070
苏州古建筑综合价值评估的理论探索·····	078
古建筑保护与利用的苏州实践·····	084
政府主导下国企对古建的保护利用	
——潘祖荫故居一期保护利用解析·····	099
历史文化街区内古建筑的保护利用	
——以玉涵堂的保护与利用为例·····	108
街坊改造中成片开发与古建筑的保护与利用	
——以袁学澜故居的保护与利用为例·····	113
古村落发展中古建筑的保护与利用	
——以陆巷古村惠和堂为例·····	118
民企介入古建筑保护利用的尝试	
——山塘雕花楼的修复·····	127

下篇·典范赏析

姑苏状元，甲冠天下	
——苏州状元博物馆（潘世恩故居）·····	136
苏州古建文化基因的承续	
——苏州文旅花间堂精品酒店（潘祖荫故居）·····	140

百年藏书馆，一座过云楼

——苏州过云楼陈列馆·····144

千年咏叹

——苏州城墙博物馆·····148

文物化新，玉涵于堂

——吴一鹏故居（玉涵堂）·····152

若梦浮生

——袁学澜故居（双塔影园）·····158

名副其实的雕刻艺术博览馆

——山塘雕花楼·····162

山中宰相，王鏊故里

——陆巷古村惠和堂·····166

篇外·阅读延伸

苏州古城投资建设有限公司修复古宅古建筑一览表·····172

“苏州历史建筑文化丛书”书目一览·····173

后记·····沈庆年 176