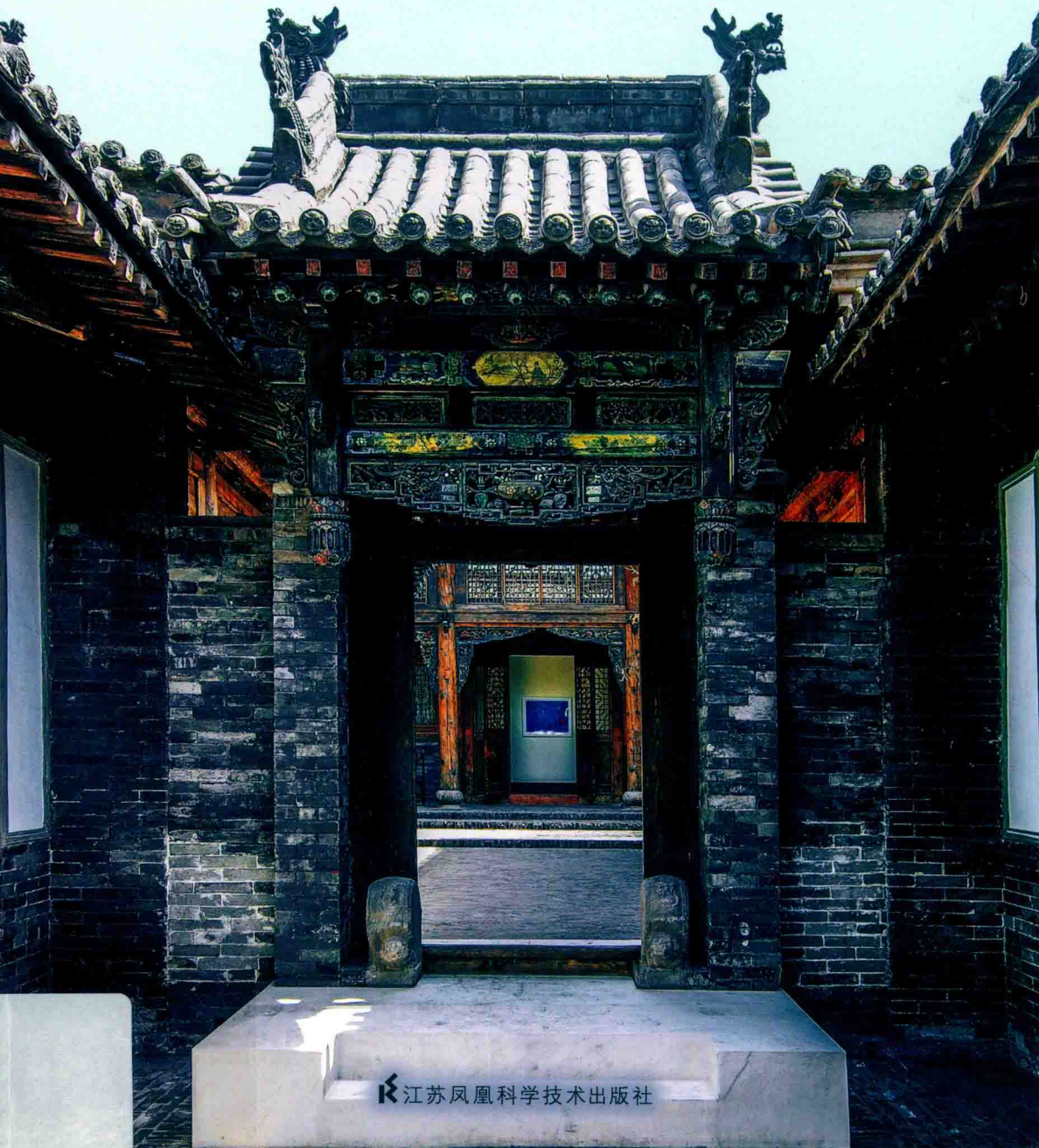


古民居改造

凤凰空间·华南编辑部 编



江苏凤凰科学技术出版社

古民居 改造

凤凰空间·华南编辑部 编

 江苏凤凰科学技术出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

古民居改造 / 凤凰空间·华南编辑部编. — 南京:
江苏凤凰科学技术出版社, 2019.3
ISBN 978-7-5537-9894-3

I. ①古… II. ①凤… III. ①民居-古建筑-改造
IV. ①TU746.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2018) 第 278436 号

古民居改造

编 者	凤凰空间·华南编辑部
项目策划	任铭裕
责任编辑	刘屹立 赵 研
特约编辑	任铭裕

出版发行	江苏凤凰科学技术出版社
出版社地址	南京市湖南路1号A楼, 邮编: 210009
出版社网址	http://www.pspress.cn
总 经 销	天津凤凰空间文化传媒有限公司
总经销网址	http://www.ifengspace.cn
印 刷	天津久佳雅创印刷有限公司

开 本	710 mm × 1 000 mm 1 / 16
印 张	12
版 次	2019年3月第1版
印 次	2019年3月第1次印刷

标准书号	ISBN 978-7-5537-9894-3
定 价	88.00 (元)

图书如有印装质量问题, 可随时向销售部调换 (电话: 022-87893668)。

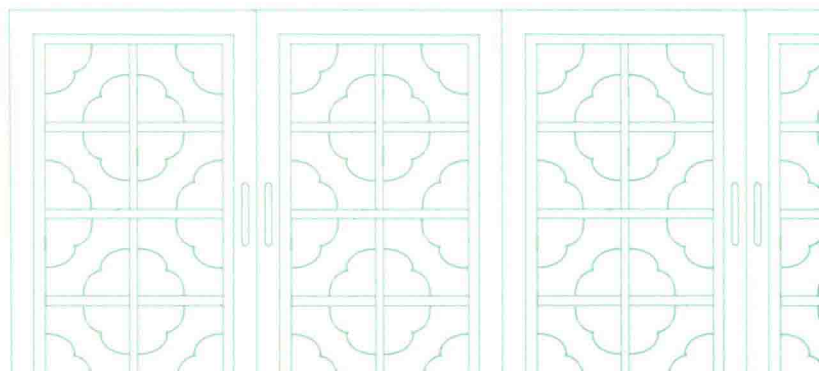
目录

第一章 源起·建筑遗产保护

- 一、建筑遗产的基本知识 / 006
- 二、文物建筑保护 / 008
- 三、历史建筑保护 / 017

第二章 核心·认识古民居

- 一、民居与古民居的定义 / 022
- 二、古民居的价值 / 022
- 三、古民居的分类 / 024
- 四、古民居的保护与开发 / 064



第三章 焦点·改造案例解析

属于钱粮胡同的掌故传说，关于四合院的前世今生——

北京钱粮胡同四合院改造工程 / 068

记录古城的一抹岁月印记，诉说锦宅的一段古老历史——

山西平遥锦宅特色酒店改造工程 / 076

穿入花间堂的流转四季，唤起古民居的悠长记忆——

周庄花间堂改造工程 / 090

将新旧建筑的形式糅合演绎，把刘家大院的故事娓娓道来——

江阴刘家大院会所改造工程 / 102

在一处千年古镇品读江南，于三大百年老宅对话时光——

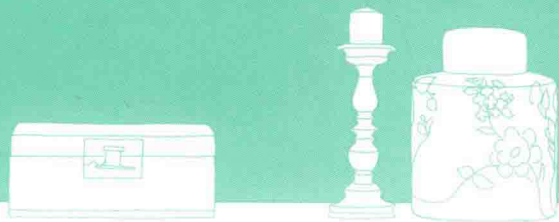
乌镇西栅三大会所改造工程 / 120

渗透中式元素的隽永特质，探寻伴山会馆的古典足迹——

无锡伴山会馆改造工程 / 134

存着葑涓草堂的历史气息，留下如旧古宅的岁月痕迹——

苏州葑涓草堂改造工程 / 152



古民居 改造

凤凰空间·华南编辑部 编

 江苏凤凰科学技术出版社

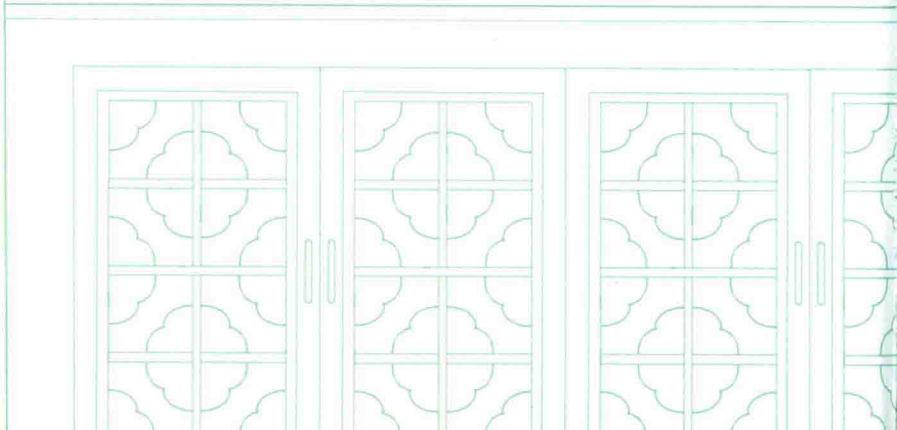
目录

第一章 源起·建筑遗产保护

- 一、建筑遗产的基本知识 / 006
- 二、文物建筑保护 / 008
- 三、历史建筑保护 / 017

第二章 核心·认识古民居

- 一、民居与古民居的定义 / 022
- 二、古民居的价值 / 022
- 三、古民居的分类 / 024
- 四、古民居的保护与开发 / 064



第三章 焦点·改造案例解析

属于钱粮胡同的掌故传说，关于四合院的前世今生——
北京钱粮胡同四合院改造工程 / 068

记录古城的一抹岁月印记，诉说锦宅的一段古老历史——
山西平遥锦宅特色酒店改造工程 / 076

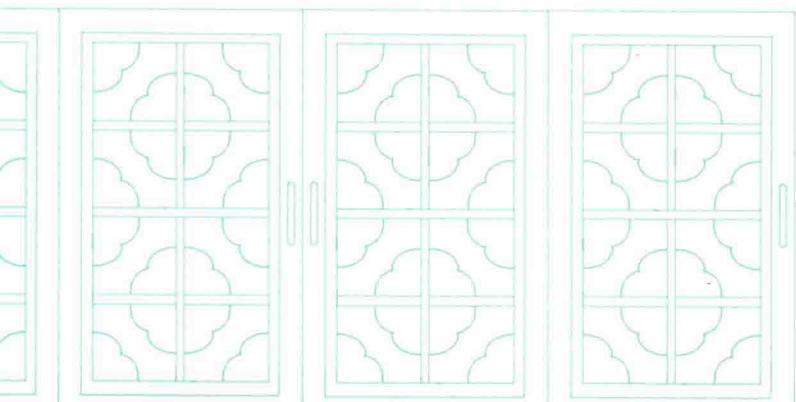
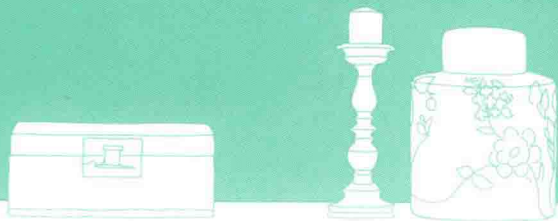
穿入花间堂的流转四季，唤起古民居的悠长记忆——
周庄花间堂改造工程 / 090

将新旧建筑的形式糅合演绎，把刘家大院的故事娓娓道来——
江阴刘家大院会所改造工程 / 102

在一处千年古镇品读江南，于三大百年老宅对话时光——
乌镇西栅三大会所改造工程 / 120

渗透中式元素的隽永特质，探寻伴山惠馆的古典足迹——
无锡伴山惠馆改造工程 / 134

存着葑涓草堂的历史气息，留下如旧古宅的岁月痕迹——
苏州葑涓草堂改造工程 / 152





第一章。源起。

建筑遗产保护



建筑遗产 的基本知识

1 建筑遗产

建筑遗产包括以下建筑物或构筑物：

- ① 在城市发展史、建筑史上有重要意义的建筑；
- ② 传统建筑和具有传统建筑风貌的建筑群；
- ③ 历史上与重大事件或社会现象有关的建筑；
- ④ 具有较强个性特点或城市标志性的建筑；
- ⑤ 著名建筑师设计的优秀建筑；
- ⑥ 具有历史、艺术或科学价值的外来形式的建筑；
- ⑦ 各类建筑中所包含的非物质文化遗产。

2 文物建筑^①

在中华人民共和国境内，下列文物受国家保护：具有历史、艺术、科学价值的古文化遗址、古墓葬、古建筑、石窟寺和石刻、壁画；与重大历史事件、革命运动或者著名人物有关的以及具有重要纪念意义、教育意义或者史料价值的近现代重要史迹、实物、代表性建筑；反映历史上各时代、各民族社会制度、社会生产、社会生活的代表性实物。

文物分为可移动文物和不可移动文物。可移动文物分为珍贵文物（一级、二级、三级）和一般文物。不可移动文物也称为“文物古迹”，包括6类（可细分59个子类）^②：古文化遗址、古墓葬、古建筑、石窟寺及石

① 《中华人民共和国文物保护法》第二、三条。

② 《第三次全国文物普查不可移动文物分类标准》。

刻、近现代重要史迹及代表性建筑和其他。不可移动文物根据它们的历史、艺术、科学价值，可以分别确定为全国重点文物保护单位，省级文物保护单位，市、县级文物保护单位^①。

3 历史建筑

历史建筑是指经城市、县人民政府确定公布的具有一定保护价值，能够反映历史风貌和地方特色，未公布为文物保护单位，也未登记为不可移动文物的建筑物、构筑物^②。

4 建筑遗产的价值

①历史价值：证史、正史、补史。建筑遗产是记录历史的真实载体，饱含历史传递下来的信息，帮助人们恢复历史的本来面貌；证实文献之记载，校正文献之谬误，补充文献记载之缺失；形成国家和民族认同感的物证，甚至成为国家和民族的象征。

②科学价值：主要包括知识、科学、技术等内涵。建筑遗产反映了其产生时代的科学技术和生产力水平，说明那个时代的社会经济、军事、文化状况。

③艺术价值：建筑遗产作为一种人文景观，人们在欣赏其艺术成就之中，得到美的享受和智慧的启迪；从中陶冶情操、汲取精华、学习借鉴以资创新。

④文化价值：“文物是不可再生的文化资源。国家加强文物保护宣传教育，增强全民文物保护意识，提出文物保护的科学依据，提高文物保护的科学技术水平”^③。

⑤使用价值：为人们提供了各种使用空间，其实用性一直延续至今。

①《历史文化名城保护规划规范》（GB 50357—2005）。

②《历史文化名城名镇名村保护条例》第四十七条。

③《中华人民共和国文物保护法》第十一条。

文物建筑 保护

1 文物建筑保护方针和原则^①

①文物工作贯彻保护为主、抢救第一、合理利用、加强管理的方针。

②基本建设、旅游发展必须遵守文物保护的方针，其活动不得对文物造成损害。

③对不可移动文物进行修缮、保养、迁移，必须遵守不改变文物原状的原则。

④使用不可移动文物，必须遵守不改变文物原状的原则。

2 文物建筑“四有”工作

各级文物保护单位，分别由省、自治区、直辖市人民政府和市、县级人民政府划定必要的保护范围，作出标志说明，建立记录档案，并区别情况分别设置专门机构或者专人负责管理。县级以上人民政府文物行政部门应当根据不同文物的保护需要，制定文物保护单位和未核定为文物保护单位的不可移动文物的具体保护措施，并公告施行^②。

此“四有”工作即可概括为：

①划定保护范围。

②作出标志说明。

③建立记录档案。

④设置管理机构。

①《中华人民共和国文物保护法》第二、三条。

②《第三次全国文物普查不可移动文物分类标准》。

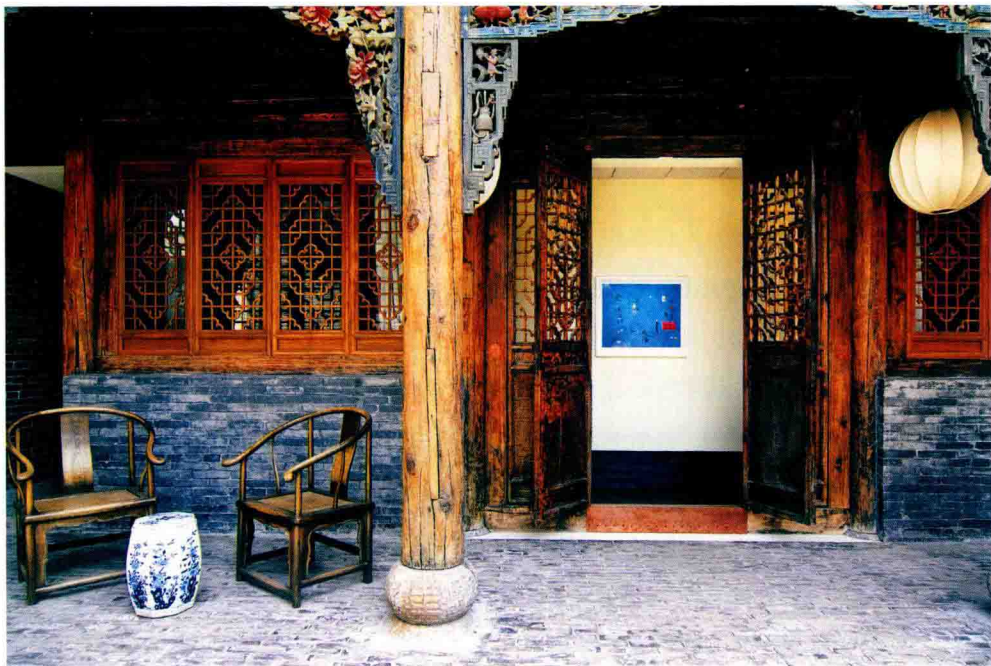
3 文物保护单位保护规划

(1) 保护规划的法则

2004年8月，国家文物局颁布实施了《全国重点文物保护单位保护规划编制审批办法》和《全国重点文物保护单位保护规划编制要求》。

按照《全国重点文物保护单位保护规划编制审批办法》的规定，省级和市、县级文物保护单位保护规划的编制审批办法，由省级文物行政部门参照该办法另行制订。因此，文物保护单位所在地省级文物行政部门另有规定的，按照其规定执行。

文物保护单位所在地省级文物行政部门未有规定的，建议参照《全国重点文物保护单位保护规划编制审批办法》和《全国重点文物保护单位保护规划编制要求》执行，并征得省级文物行政部门的同意，同时对保护规划编制单位的资质要求、审批权限等作相应的调整。



山西平遥锦宅

（2）保护规划编制概要

①保护规划的作用：文物保护单位的保护规划是实施文物保护单位保护工作的法律依据，是各级人民政府指导、管理文物保护单位保护工作的基本手段。

②保护规划的类型：根据文物保护单位的规模和复杂程度，保护规划可分为“总体规划”和“专项规划”。对于规模特大、情况复杂的文物保护单位，应首先进行可行性研究并编制“总体保护规划纲要”。

③保护规划的期限：规划期内可根据要求分为近期、中期、远期。近期规划一般不超过5年，远期一般为20年。

④编制的原则和要求：真实性和完整性；科学性、前瞻性、可操作性；合理利用、协调发展。

⑤编制单位的资质：对于全国重点文物保护单位，承担编制保护规划的单位必须具有国家文物局认定的相应资质。对于省级和市、县级文物保护单位，承担编制保护规划的单位必须具有省级文物行政部门认定的相应资质。

（3）保护规划的主要内容

总体保护规划纲要包括文字说明和必要的示意性图纸。总体规划和专项规划一般由以下四个部分组成：

①规划文本——表达规划的意图、目标和对规划的有关内容提出的规定性要求。

②规划图纸——用图像表达现状和规划的内容，包括“保护规划基本图纸”“保护规划说明图纸”和“保护规划补充性图纸”。

③规划说明——论证规划意图、解释规划文本，包括文物保护单位的价值与重要性、现状与管理等各项评估的详细内容。

④材料汇编——有关文物保护单位的各类基础资料；规划的依据；编制保护规划需搜集、研究的其他基础资料。

保护规划的核心内容是“价值评定”“保护区划”和“保护措施”：

①价值评定——包括历史价值、科学价值、艺术价值。



山西平遥锦宅

②保护区划——包括保护范围、建设控制地带、环境协调区。

③保护措施——包括管理控制的要求和各类技术层面的措施。分为“一般保护措施”“特殊保护措施”和“防灾应急措施预案”，必要时还会制定专项保护工程及其他工程规划。

（4）划定保护范围

保护范围是对文物保护单位本体及周围一定范围实施重点保护的区域，根据文物保护单位的类别、规模、内容以及周围环境的历史和现实情况合理划定，并在文物保护单位本体之外保持一定的安全距离，确保文物保护单位的真实性和完整性。

划定保护范围的目的，是要维护文物保护单位的完整性，明确保护单位的界限，避免产生权属不明确的“灰色地带”，确保文物保护单位的安全性和实施有效的管理。

划定保护范围，是要明确文物保护单位自身所在的空间范围，就是要划定保护范围的平面边界线。在保护范围内，除主体建筑外，还应包括室外的散水、地下的基础、受力范围内的护坡和挡土墙等，以及建筑物周边的道路、围墙等。保护范围内或外围应有贯通的消防通道。

（5）划定建设控制地带

建设控制地带是在文物保护单位的保护范围外，对建设项目加以限制的区域，根据文物保护单位的类别、规模、内容以及周围环境的历史和现实情况合理划定。

划定建设控制地带的目的，是为了保证文物保护单位的安全（避免火灾、地震及其他自然和人为因素造成的破坏或不利影响），保护文物保护单位的环境和历史风貌（控制周围建筑的距离、尺度、风格、色彩等），也为文物建筑的继续利用创造必要的条件。此外，还要兼顾周围地带的土地开发或旧建筑改造。



山西平遥锦宅

（6）划出环境协调区

对环境要求特别严格的文物保护单位，可在建设控制地带之外，再划出一定范围，对其内的建筑等进行控制，形成空间和风貌的过渡。

（7）制定保护措施^①

各级人民政府制定城乡建设规划，应当根据文物保护的需要，事先由城乡建设规划部门会同文物行政部门商定本行政区域内各级文物保护单位的保护措施，并纳入规划。

^①《中华人民共和国文物保护法》第十六至二十条。