



苏州历史文化街区建筑评估系列丛书

苏州市文物局
苏州市区文物保护管理所 著

建筑评估

苏州阊门 历史文化街区

THE RESULT FORM
ARCHITECTURAL EVALUATION OF
CHANGMEN HISTORIC AND
CULTURAL BLOCKS IN SUZHOU



中国旅游出版社

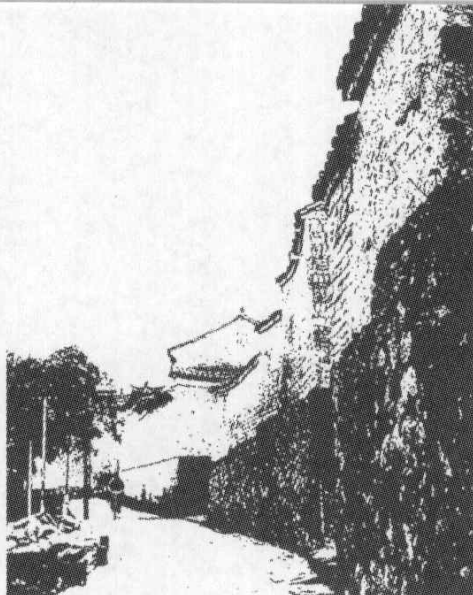


苏州历史文化街区建筑评估系列丛书

苏州阊门历史文化街区 建筑评估

THE RESULT FORM ARCHITECTURAL
EVALUATION OF CHANGMEN HISTORIC AND
CULTURAL BLOCKS IN SUZHOU

苏州市文物局
苏州市市区文物管理所 著



中国旅游出版社

责任编辑：高 瑞 刘姗姗

责任印制：冯冬青

图书在版编目 (CIP) 数据

苏州阊门历史文化街区建筑评估/苏州市文物局, 苏州市市区
文物保护管理所著. —北京: 中国旅游出版社, 2008. 3

(苏州历史文化街区建筑评估系列丛书)

ISBN 978 - 7 - 5032 - 3411 - 8

I. 苏… II. ①苏…②苏… III. 古建筑 - 评估 - 苏州市
IV. TU - 87

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2008) 第 025244 号

书 名：苏州阊门历史文化街区建筑评估

作 者：苏州市文物局 苏州市市区文物保护管理所

出版发行：中国旅游出版社

(北京建国门内大街甲 9 号 邮编：100005)

<http://www.cttp.net.cn> E-mail: cttp@cmta.gov.cn

发行部电话：010 - 85166507 85166517

排 版：北京中文天地文化艺术有限公司

经 销：全国各地新华书店

印 刷：北京建筑工业印刷厂

版 次：2008 年 3 月第 1 版 2008 年 3 月第 1 次印刷

开 本：787 毫米 × 1092 毫米 1/16

印 张：38.25

印 数：1 - 1000 册

字 数：350 千

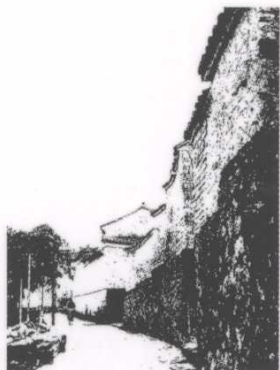
定 价：98.00 元

I S B N 978 - 7 - 5032 - 3411 - 8

版权所有 翻印必究

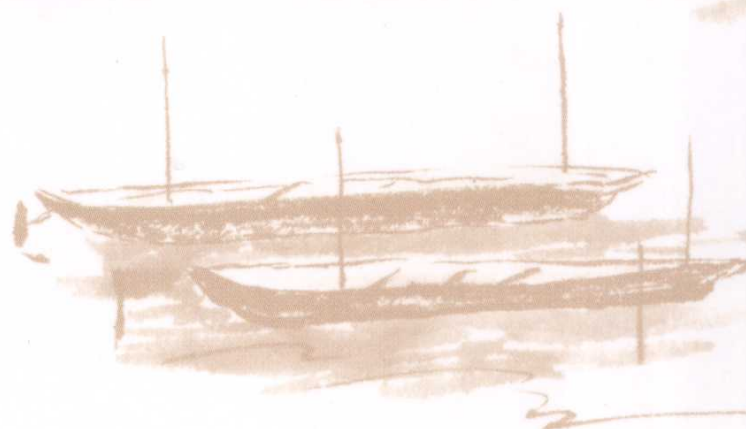
如发现质量问题, 请直接与发行部联系调换

苏州阊门
历史文化街区
建筑评估



THE RESULT FORM
ARCHITECTURAL EVALUATION OF
CHANGMEN HISTORIC AND
CULTURAL BLOCKS IN SUZHOU

THE RESULT FORM
ARCHITECTURAL EVALUATION OF
CHANGMEN HISTORIC AND
CULTURAL BLOCKS IN SUZHOU



《苏州历史文化街区建筑评估系列丛书》 编撰委员会

主 任 陈 嵘

副主任 尹占群 陈瑞近

委 员 (按姓氏笔划排列)

马振暉 尹占群 王嘉明 印 铭 朱 威

陈 嵘 陈 军 陈瑞近 杨振彬 钱兆悦

潘国英

《苏州阊门历史文化街区建筑评估》

项目负责人 陈瑞近

校 核 陈瑞近 马振暉

项目组成员 印 铭 朱 威 邱绳祖 张维林 蒋建华

钱 霞 恽晓军

苏南建筑遗产评估体系

一、缘起和目标

1. 缘起

(1) 建筑遗产保护的要求。

20 世纪 90 年代以后，中国城市化进程步伐加快，全国范围内的旧城改造和基础设施的更新迅速展开，大多数城市面貌发生了深刻的变化，城市居民的生活有了较大改善。然而，也正是如此大的建设规模和如此迅猛的建设速度，使得一些城市特别是历史文化名城正逐步丧失其个性，历史的文脉已变得模糊不清，大量的古建筑被改造、拆除，把这些可以充分展示城市文化底蕴的实物见证当做城市现代化建设的障碍而推倒、销毁。在这种情况下，及时明确历史建筑的各种重要价值，发掘和利用它的文化价值和资源，使这些珍贵的不可再生的文化遗产在经济化的大潮中能够得到有效的保护。

国外自 20 世纪六七十年代对资源问题的深刻反省导致了“可持续发展”概念的建立。1995 年党中央关于 2010 年远景目标的建议书中明确地使用了这一概念，建筑遗产作为文化资源同样要遵循可持续发展的原则，因此在现今的城市建设中不能再忽视建筑遗产而单纯的追求一时的经济利益。同时，现代化的交通、信息和生活方式等对城市提出新的发展要求，同样不能消极地拿着“不准动”的盾牌作为对一些希望发展经济的各级领导的回答。建筑遗产评估体系的建立就是希望能为解决这一问题提供直接的依据。

苏州是座具有 2500 年历史的文化名城，文物古建筑从数量到质量都列全国同类城市前列，长期以来，苏州对文物古建筑的保护做了大量的实际工作，划定了四个文物相对集中、风貌保护较好的历史街区，除各级文物保护单位外，还保留了 200 处控制保护古建筑。但近年来城市解危安居工程和道路拓宽工程对文物古建筑的保护也造成相当压力，20 世纪 90 年代至今，就有近三十处文物古建筑因基本建设需要而不得不拆除或移建保护，同时在已改造完成的街区中也有近四十处文物古建筑处于保而不护的状态，如何正确地处理好拆与留、保与用的关系成为文物行政管理部门的工作难点，这也是我们在苏州进行建筑遗产评估的基本出发点。

（2）建筑遗产保护制度化、科学化的要求

建筑遗产涉及到文物部门、城市建设部门、使用者、产权所有者、房产开发者等诸多方面的内容，传统的对古建筑价值评定的方法已不能适应现代管理要求。以往的将文物建筑分为国家级、省级、市（县）级的办法显示了等级的区别，但文物的级别与文物的价值之间仍有距离，同时还有大量的不是文物保护单位但具有较高文物价值的地面文物无法得到客观的评价。不同领域、不同利益集团和不同专业的人都有着不同的看法，对它的价值评定一直以来都是各持己见，没有形成统一的认识。个别古建筑专家的鉴定意见虽然可以为保护意识较强的决策者提供指导，但是由于个人工作的侧重点和深度的局限，判断时常常会出现经验化、随意化的弊端。有时候，专家们的意见是敏锐而正确的，但由于缺少定量分析而难以服人；缺少群众意见支持而没有舆论后盾；缺少某种组织形式而没有立法依据，这使得领导层的决策带上了更多的偶然性，给建筑遗产保护带来了诸多不利的影响。评估是国际国内众多行业已经取得成效的一项管理措施，它是通过对管理对象的量化评估来代替以往的模糊的定性式评价。建筑遗产纳入评估体系是一个法制城市中建筑遗产管理必不可少的环节，是当前大规模的开发和建设过程中对建筑遗产作出合理判断，避免个人或单方面因素影响的扩大化，使建筑遗产的保护和管理工作进行量化、科学化和法制化轨道的决定性的一步。

2. 目标——综合各方面的意见，建立量化的科学化的模式，从经验向管理的科学化迈进

苏州是我国经济发达的重要城市之一，又是全国第一批历史文化名城。近年来城市改建与发展势头迅猛，苏州市在城建、文保、园林诸项工作中建树与积累甚多，为了在城市发展的进程中尽量避免盲目建设，进一步科学合理有效的保护苏州独特的文物资源，苏州市文管办与东南大学合作，在朱光亚教授长期对国内外遗产评估研究的基础上，引进国外先进经验，提出在苏州建立一个有较高应用价值和推广价值的古建筑遗产评估体系，促进经验管理向科学的管理模式转化，最终实现建筑遗产保护和管理工作的制度化和科学化。

二、依据和方法

1. 依据

（1）理论依据

这套评估体系是建立在评价学理论基础之上的。评价是人类的一种认识活动，他与事实判断不同，它所要揭示的不是世界是什么，而是世界对于人意味着什么，有什么意义。它比事实判断多了“人的需要”这一决定要素，因此，评价结果中既包含事实判断的客观内容，又包含人的主观因素，它的合理性是历史的、相对的。评估是评价系统化、组织化和量化的工作过程，评估的本质是评价。因此，我们所做的评估的合理性同样是相对的，具有阶段性、地方性和主观性的因素，是适应现阶段苏南地区建筑遗产保护要求的，并且随着认识水平和各种环境条件的变化，应当可以适期作出相应的调整。

评价有四种基本功能：一、判断的功能，即以人的需要为尺度，对已有的客体作出价值判断。二、预测的功能，即以人的需要为尺度，对将形成的客体作出价值判断。三、选择的功能，即将同样具有价值的客体进行比较，从而确定哪些更有价值，更值得争取，这是对价值序列的判断，也可以称为对价值程度的判断。四、导向的功能，即通过对人类生活的各个层次的作用而得以充分的展示。

评价活动的操作程序：一、把握价值主体的需要。二、把握价值客体的属性与功能。三、以价值主体的需要衡量价值客体的属性与功能，判断价值客体是否满足价值主体的需要。

(2) 实践依据

1995年，传统建筑与园林学会年会上发表了朱光亚教授的一篇题为《开发建筑遗产密集区的一项基础工作——建筑遗产评估》论文，是对皖南一个明代建筑遗存甚多的村庄——呈坎的研究和探讨，完成建筑遗产本身的评估并在这评估的基础上探讨了发展规划，尝试了评估和使评估成为规划依据的过程。1997年国家自然科学基金委员会将建筑遗产资源评估系统模式研究列为资助项目，目的是在更大范围内展开研究，并先后在绍兴、温州开展这一领域的深入研究。而苏州市文物管理委员会与东南大学的合作课题——《苏州建筑遗产评古体系》研究则是在上述工作基础上结合苏州多年的工作经验，进行的一个针对性更强、应用价值更高的重要课题。

2. 方法

本课题采用的研究方法是系统工程学的方法，系统工程学的研究方法就是将事物看成一个由各个要素组成的统一的大系统，每个构成要素又可以被看成一个子系统，子系统之间、子系统内部的各个要素之间存在着复杂的联系。研究时将其各个构成要素进行分解分析，然后按其关系进行综合，综合时将其外延扩大，全面考虑各种内部和外部相关因素的相互关系及其影响。具体体现在评估体系的研究中就是将要评价的事物分解为各个评估列项，以加全平均和权重组成来综合表达其相互关系。

三、重点和难点

1. 重点

通过对国内外建筑遗产保护情况的研究，针对苏州地区的具体情况，建立一套满足现阶段建筑遗产保护要求的可操作的历史建筑综合价值的评估体系。

2. 难点

评估中的关键难题是信息结果处理，如何控制各种因素对评估结果的影响，如何处理某些不合理的数据或误打所带来的影响，这些都是系统工程科学中的课题，本研究项目中这方面的难题得到了东南大学系统工程研究所达庆利教授和他的研究生们的大力帮助。在评估体系中，用权重值来控制各个评估列项对综合价值的影响，也即说明各个评估列项在综合价值中的重要程度。权重的确定是综合各专业专家的意见，以评分的形式确定下来的。

四、研制过程和初步成果

1. 研制过程

苏州市文物管理委员会办公室于1996年下半年开始酝酿,其间得到东南大学的大力协作,于1997年5月选择苏州第20号街坊内的古建筑为典型案例,邀请苏州市建委、规划、园林等部门人员作为重点抽样对象,同时通过大量民意调查,于1997年11月完成了古建筑遗产评估体系的框架,并制作完成了古建筑遗产评估软件,11月25日省文化厅组织有关专家进行了初步评审测试。与会专家一致认为,该课题是运用计算机软件技术开展对古建筑遗产评估,重视文物保护的量化分析、科学管理,是一个积极的尝试,具有较高的运用和推广价值。2000年,该课题被国家文物局列为“文物保护科学和技术研究课题”,并于2004年通过国家文物局验收并结项。同年,为适应网络化办公环境和信息技术的发展要求,苏州市文物管理委员会办公室对原评估软件进行重新开发,并以该修正版评估软件为基础,对平江历史文化街区、拙政园历史文化街区和席场弄传统建筑进行了评估,收到了良好的效果。

这次《苏南建筑遗产评估体系》课题的研究工作主要包含三个阶段:一是研究阶段。分析研究并建立评估体系,完成评估表格设计和评估软件。二是实践阶段。进行资料整理、现场考查和评估的实践操作以及相应的数据处理。三是修改和完善。根据评估实践的结果进行修改和调整,使其更加合理、可行。

2. 初步成果

这期间产生了一系列阶段性的成果,首先是1997年11月,苏州市文物管理委员会办公室和东南大学建筑系的《苏州建筑遗产评估模式研究——研究课题汇报》。最后的成果主要有:(1)产生了一套历史建筑综合价值的评估体系,包括评估表格、评估方法、计算方法和人员组成结构。(2)建立了计算机评估软件,具有管理、评估、计算、储存的功能。(3)实践过程中的两次评估的结果:1997年5月对沙溪镇历史街巷内的建筑评估,通过对评估结果的分析,完成了古镇保护规划,2000年7月20号街坊控保建筑综合价值评估,在实际操作中对建设过程中涉及古建筑有效保护起到了较好的指导作用。其次是2004年11月,苏州市文物管理委员会办公室对该评估软件进行重新开发,以本评估理论体系为核心,作为在文物保护管理工作中的辅助计算机应用软件,从而使苏南建筑遗产评估体系在计算机领域的应用更合理、更科学、更符合信息技术发展的趋势,满足各种需求,更好地为文物保护管理工作服务。

五、体系的建立

1. 明确评估目的

评价操作程序的第一步是把握价值主体的需要,因此,研究首先要明确的是评估目的。评估目的的不同,评估的角度和标准也就不同。城市规划和旧城改造中曾经有过对

旧建筑的评估要求,其评价主要标准是房屋的坚固程度。由于它只注重建筑的结构强度和耐久性,无视建筑的历史价值和文化价值,因此决不能作为评价历史建筑价值的依据。而苏州建筑遗产评估体系是对苏州地区现存的历史建筑的价值进行综合的评价,建立一个苏州地区建筑遗产综合价值的评估模式,为建筑遗产的保护及其在城市建设中的开发与利用提供依据。基于这样的评估目的,评估体系的建立力图全面有效,涉及包括本体价值和外部价值两方面的内容。

本评估模式的设定目标是古建筑的保护价值评估,它不同于历史风貌保护的评估,也不能代替古建筑利用及改造的可行性研究。评估的结果是提供选择而不是作出决定。在经过一定数量的评估后,通过分值大致将这批建筑物分为几类,并根据类别区分保护程度和改造方式与程度。比如,高分值的一类是逐渐升级为文保单位,多方面的予以保护;接下来的一类是保留框架主体允许改造的;一些是保留外形或保护环境允许内部进行改造的;还有一些应当是允许迁建或拆建的,等等。值得注意的是,随着经济条件的改善,保护观念的不断更新,改造与利用技术的提高,加之古建筑数量不断减少,保护标准和保护的力度也会提高,因此评估的标准不会是一成不变的,评估体系也需要在实践中适时的修正,以保证评估结果始终与当时的实际情况相符合,真正起到帮助和指导建筑遗产保护工作的作用。

2. 分析明确评估对象

对客体的把握是评估工作的又一关键,因此研究的第二步工作是对评估对象进行分析和界定。广义的评估对象是苏南地区1950年以前的建筑,由于苏州地区已经对这些建筑作过调查和整理,将其中质量较好的有保留价值的建筑定为控制保护单位,所以在实际工作中,评估对象多是以控保单位为基础来选定的。评估对象可以全部是控保单位以区分类别,也可以是非控保单位以选择评定新的控保单位。

另外,质量较好的古建筑多由许多院落组成,经过多年的变迁和坏损,大多不太完整,如苏州的潘宅历史上由三路四进组成,今天虽然有的部分已消失,有的已被后代增建的房屋分隔开来,但只要它还存在恢复的可能性,我们则把它作为一个评估对象看待,称作一个组群。通过调查研究和实践检验,在评估中以组群或组团作为评估对象,收到了较好的效果。

3. 建立评估模式,产生评估表格

通过对评估目的和评估对象的分析,将综合价值分为本体价值和外部价值。由于所需评估的建筑主要是控制保护单位,评估人注重文物建筑的历史价值、艺术价值和科学价值,因此这三大价值是构成评估体系中本体价值的重要组成部分。外部价值的重点是评价建筑本体以外的一些相关方面的价值,包括关系要素和现状要素。评估模式产生后,在此基础上生成评估表格。

(1) 本体价值

对于建筑本体价值的评价,我们通过对照西方国家的情况,结合我国现阶段建筑遗产保护所遇到的问题,力图在评估体系中修正以往认知的局限性。

历史价值:在历史价值方面,相对于西方而言我们更关注建筑的历史年代而不注重

苏州历史传统建筑综合价值评估表

基 本 信 息						
项目名称地点:		序列号:				
时 间:		评估人:				
建 筑 名 称:		专 业:				
建 筑 编 号:		标 牌 号:				
是否建议免评:		用 途:				
项 目	子 项	选 项				得 分
历 史 价 值	建造年代	明朝	清朝中期以前	清末至民国时期	解放后	
	相关历史名人与事件	全国知名人与事	地方知名人与事	一般人与事	无记载	
科 学 价 值	结构特色	结构特别, 保存较好	结构特别, 一般地方性结构有损坏	一般地方性结构损坏较严重	现代建筑结构	
	施工水平(水作、木作、石作)	高	较 高	一 般	粗 糙	
	建筑组群保存完好程度	完整	较完整	仅余单体	无法看出原有风貌	
艺 术 价 值	空间布局艺术	高	较 高	一 般	差	
	造型艺术	高	较 高	一 般	差	
	组部工艺艺术	高	较 高	一 般	无	
环 境 价 值	相对位置的重要性	与省级以上文保单位相邻或位于其视线走廊内	与市保或控保相邻	位于历史文化保护区内, 但不与任何文保单位相邻	位于历史文化保护区外, 且不与任何文保单位相邻	
	与周围环境及建筑的协调性	协 调	较协调	一 般	不协调	
使 用 价 值	建筑保存现状	基本完好	损坏较大	濒临坍塌	严重改造, 原状无存	
	使用状况	合 理	较合理	需调整	急需改变使用功能	

它与重大历史事件的关系，这当然与不少欧洲尤其是北美国家历史不如我们久远有关，同时也说明我们缺少对作为历史的主体的人的关注。建筑作为历史的见证，对人类的活动的记忆亦应在其综合价值中得以体现。随着欧洲中心论的解体，文化多元化成为现今世界文化的主要潮流，多元化的前提是特殊性和地域性，建筑作为一种文化现象，它的价值同样会体现于对地域性特征和地方历史的表达程度。

科学价值：历史建筑的科学价值主要体现在建筑技术和设计水平方面，主要包括结构技术、施工技术和建筑材料。中国的古代建筑无论是宫殿、寺院还是民居都非常注重群体和空间的设计，建筑设计的许多特点都体现在它的院落和空间上，因此空间价值在综合价值的评价中是不可忽视的内容，它体现在空间布局的合理性、独特性、完整性和建筑的群体规模。

艺术价值：在建筑艺术方面，西方较注重独创性，由于中国建筑多数时代的渐变性特点及受道器相分的影响，古代多数设计者属于工匠阶层，没有留下姓名。作为这样一种原因的结果，我们古建筑的艺术价值更多的体现在匠人的工艺和空间营造的技巧上而

不是是设计者的独创性。苏州地区明清时期私家园林发达，其建筑在这两方面的成就尤为显著，因此对艺术价值的评价主要关注工艺水平和空间景观的营造。

(2) 外部价值

环境价值：建筑除了自身的本体以外，同时又是建筑群体和城市结构的重要组成部分。近年来，国内外文化遗产保护工作中对历史环境和历史风貌的完整性给予了很高的重视，它的重要性得到了广泛的认同，因此对历史建筑综合评价的评价不可避免的要涉及除本体价值以外的内容。在我们的评估体系中外部价值体现为建筑遗产的环境价值，即在城市或区域规划中的作用和对外部空间环境和景观效果所起的作用。随着基础资料的不断健全，以及对城市空间和城市文化氛围完整性的认同和追求，建筑遗产的外部价值所涉及的深度和广度将可以作出适当的调整。

实用价值：由于评估的最终目的是为历史建筑的保护和使用提供依据，因此建筑的实用性也应作为评估的指标之一。它主要是评价建筑的结构质量即还能不能继续使用以及还能不能作为原有功能使用。

4. 分析选定评估主体

广义的评估主体是指现阶段与苏南地区历史建筑相关的所有人群。实际操作中需要将评估主体具体化，即选定评估人员。因为评估是以保护为目的的，因此评估主体的选定应有利于保护并且兼顾全面。这里要求评估人员由文物、城建、规划部门协商确定。评估人员专业组成：规划、城建、文物、古建筑、旅游等；评估人员的部门组成：文物、城建、规划、园林、旅游、市政、房管、房产开发部门等。

5. 确定权重

评估表格生成后，评估人员确定后，最关键的问题就是确定权重。权重的确定是由专家打分得到的，由于权重对评估的影响至关重要，它的评定与综合价值的评估不同，它所要求的专业含量更高，并且需经过多次调试，选择确定最合理的权重组成。

专家信息与权重表

(五大价值总分为1000分，各价值的子项分值之和应等于该价值的分值)

姓 名_____	单 位_____	职 务_____	职 称_____
单位地址_____		电子邮件_____	
移动电话_____	传 真_____	办公电话_____	
历史价值权重_____	科学价值权重_____		
(1) 建造年代_____	(1) 结构特色_____		
(2) 相关历史名人与事件_____	(2) 施工水平(水作、木作、石作)_____		
	(3) 建筑群组保存完好程度_____		
艺术价值权重_____	环境价值权重_____		
(1) 空间布局艺术_____	(1) 相对位置的重要性_____		
(2) 造型艺术_____	(2) 与周围环境及建筑的协调性_____		
(3) 细部工艺艺术_____			
使用价值权重_____			
(1) 建筑保存现状_____			
(2) 使用状况_____			

六、应用和完善

1. 实际应用

(1) 1997 年的实践

1997 年 5 月,由苏州市文管会办公室组织建委、规划、房管等部门的有关专业人员,在东南大学的参与指导下,针对古建筑遗产评估体系的运用,以苏州市 20 号街坊和太仓沙溪古镇为案例,进行了尝试性模拟评估。在苏州 20 号街坊,参与人员针对街坊内的古建筑,现场踏勘填表,通过汇总处理,得出了与实际情况基本一致的评估结果。在沙溪镇,通过对其明清古街内的每一处单体建筑进行全面评估,得出的结果成为该古镇保护规划的主要参考依据。

通过测试,也发现在实际操作中出现的问题,提出完善建议:A. 历史文化价值的权重在整个评估体系中占的比重太轻,仅为 10%,与古建筑本身的情况不符,作为控制保护的古建筑,绝大多数比一般民居有更深的历史文化背景,也是文物建筑与一般民居建筑的主要区别,如果这方面的权重不突出,在实际运用过程中就无法突出保护文物这一主题。B. 在评估时,涉及多个部门的相关人员,而且要求相对固定,这往往在实际工作中难以做到。

(2) 2000 年 7 月对 20 号街坊的评估实践

本次评估对象选择了古建筑保存密度较高的苏州市第 20 号街坊,为了做好评估,苏州市文管会办公室提供了苏州 20 号街坊内有关古建筑的历代调查资料,并与东南大学研究生们一起多次在 20 号街坊仔细调查,这些都是评估前的基础工作。在评估中试着以组群或组团作为评估对象,收到了较好的效果。20 号街坊可以进行评估的共有 20 余处组群,即可设 20 余处评估对象。

在 20 号街坊的评估中,评估人员有文化局、文管会、园林局、规划设计院、建委规划处、市政协城乡委、金阊区房地产开发经营公司,平江区街坊办公室以及东南大学建筑系多个部门组成,具有较好的广泛性、社会性。现场评估不仅弥补了资料不充分的缺陷,也使评估人员的认识更深入细致了。对于专业生疏引起的误打则主要通过数据处理来调整。

通过对古建筑综合价值和各单项价值的评估,得出与认识一致的结果。这一评估结果是一个顺序表,如苏州 20 号街坊内的古建筑的综合得分为:潘祖荫故居 694 分、端善堂潘宅 662 分、宋宅 643 分、徐氏春晖义庄 601 分、德邻堂吴宅 599 分、韩崇故居 596 分、郑宅 580 分、周宅 553 分、潘宅 525 分、昭庆寺 519 分、丁宅 510 分、朱宅 497 分、怀德堂凌宅 427 分、杭氏义庄 375 分。这些评估结果与各方面的认识基本吻合,它提供了这些建筑综合价值和单项价值的分类情况,为采用什么样的具体方法对待这些建筑提供了直接的依据。也就是说,它并不要求决策部门决定它是拆还是不拆,而是告诉我们,在总体上,一处建筑比另外一处建筑重要还是不太重要。它实际上建议,如果只拆一处的话,应该拆分值最低的,如果只留一

处的话,分值最高的一处应该留下;或者,哪一类分值的建筑可以作哪一种方式或程度的改动。

不仅如此,评估表中的不同因素还使得我们可以从不同的角度,如仅从环境价值来决定取舍,这样就为决策部门提供了一种略有不同的选择,还可分别按历史、科学、艺术、实用不同角度所得出的评估对象得分排列顺序。

(3) 2004 年对平江历史文化街区、拙政园历史文化街区和席场弄传统建筑的评估实践

2004 年 8 月,苏州市文物局邀请园林、规划、房管等部门的专业人员开始运用《苏南传统建筑评估体系》对平江历史文化街区建筑、拙政园历史文化街区和席场弄传统建筑进行评估。

评估目的: 1. 通过对几个街区内建筑价值进行评估,了解在这一区域内建筑的保护状况,对建筑本身的价值进行科学评估,在价值评估的基础上,划分出这一区域内建筑的等级,并制定出每一等级建筑的保护标准和要求。2. 根据建筑的等级,绘制建筑价值分析图表,形成初步成果,为今后这一区域的保护规划和维修整治方案提供科学依据。3. 对建筑遗产评估体系进行进一步检验修正,完善评估体系,便于该评估体系在更大范围内使用。

评估范围: 1. 平江历史文化街区位于苏州古城东北隅,总面积 30.665 公顷,是苏州市五个历史文化街区中较大的一个。考虑到周边建筑对保护区的影响,评估的范围东至护城河,南至于江路,西至临顿路,北至白塔东路,总面积达 103 公顷。2. 拙政园历史文化街区评估范围东至于将路,南至潘儒巷,西至临顿路,北至东北街,调查总面积 5.84 公顷。3. 席场弄位于虎丘西面,是一条保持传统风貌的老街。评估人员将街巷两边建筑划分为 30 个组群,面积 2.14 公顷。

本次评估将各个街区内的建筑按综合价值分成四类: A. 各级文保单位和控制保护建筑; B. 评估分在 400 分以上的价值较高的古建筑; C. 评估分在 200 分至 399 分的有一定价值但比较普通的晚清、民国建筑; D. 解放后新建的与保护区风貌极不协调的建筑,评估分值低于 200 分的建筑,主要包括新建的新村、工厂、招待所及部分企事业单位办公用房,以及居民私自翻建的部分与风貌极不协调的住宅。

保护标准和要求:

对于 A 类的保护建筑,已由政府核定公布,并有相关法律法规规章依法保护,其保护标准和保护要求应严格按《文物保护法》、《苏州市古建筑保护条例》、《苏州市文物保护单位管理办法》及其他相关规定执行。

对于 B 类的价值较高的古建筑,应积极加以保护。其保护标准为: 按原状保护,即保护好建筑的原有结构和形式。其保护要求为: 实施原地保护,拆除其中的不协调搭建。维修时不得改变建筑的原有布局、结构、工艺,维修方案事先报文物部门审批。建筑维修完成后,合理确定使用功能,合理利用。如: 序列号 639 号的胡厢使巷 45 号,位于胡厢使巷与仓街的交界处,为清末民初建筑,坐北朝南,一路两进,

建筑质量较好,基本保存了原风貌,综合价值485.42分;该建筑的保护方案应重在对原状的保护,即按古建筑维修的要求对该建筑进行整体维修,恢复其原有建筑形态,以现存实物依据恢复其内外装修,合理配置基础设施,修缮后仍可作为民居使用。

对于C类的传统建筑,则应根据整体规划的要求进行保留。其标准为:保留其轮廓,即外立面的保护和结构整体性的保护,维护历史文化街区整体风貌。保护要求:保留建筑的整体风貌,不得改变建筑的色彩、体量、高度。

对于D类的文物价值相对较低的建筑,除位于干将路旁的几个新建成的居民新村只能暂时保留外,其余的厂房、体量较大的办公用房以及居民楼原则上都应考虑逐步拆除,应在进行传统街巷及河道的肌理研究后,规划复建明清风格传统民居建筑,也可适当布置绿化或进行环境设计。

通过本次运用评估体系对几个街区内大面积的建筑进行评估,我们对于评估体系的科学性、合理性更有把握,建筑综合价值与我们对于建筑的认识是一致的。同时,我们也发现评估体系在进行大面积建筑评估时存在的一些不足之处:A.评估体系主要针对苏州市控制保护建筑,评估建筑类型较为单一,而对几个街区进行建筑评估时,建筑类型较多,情况更为复杂。B.评估软件只能单人操作,输入数据不便于修改,工作效率较低。最终数据只能依据建筑综合价值排序,建筑分值不能导出到其他软件中,对于建筑分值查询以及汇编十分不便。C.建筑综合价值在0~142.5分数段内为空白,软件在计分方式上还存在一些不足。

2. 修改和完善

(1) 评估程序的调整:早期的评估程序中,权重的评定和建筑的评估是同时进行的,评定权重的人员和评估建筑的人员是完全相同的,这样,每次评估所采用的权重值都是变动的,出于对评估结果连续性和可比性的要求,需要在一定时期内相对固定的权重值,因此,调整后的评估程序将权重的评定和对建筑的评估分开进行,权重的评定在评估之前进行,参与评定权重的人员的专业要求较高。权重一经确定,在一定时期内的评估中将不再作大的调整。

(2) 权重的确定:在早期的评估体系中,使用了熟悉程度系数来调整不同专业人员对不熟悉领域选项的权重的不利影响,即如果某人对该选项不够熟悉,他所给的权重值就要乘以一个小于1的系数后再进行综合处理。实践结果表明,熟悉程度系数会在不同专业的不同熟悉程度中制衡,对结果影响不大,反而增加了计算和操作的复杂程度,因此,在修改后的评估体系中不再采用熟悉程度系数。

(3) 评估列项的调整:评估体系的建立,除了注重全面性、科学性和合理性之外,其可操作性尤为重要,修改前的评估列项分类不够简洁,因此修改中将相近的列项合并,简化条款,在语言表述上力求简洁明了,便于阅读、理解和评估。

(4) 软件的调整:根据上述各种情况的调整,对评估软件进行了修改,以实现和适应新的评估程序和评估列项的要求。