

苏州古城控保建筑的 保护与利用

周 云 · 史建华 · 著

住房与城乡建设部 软科学研究项目（2007-R4-4）支持

苏州古城控保建筑的 保护与利用

周云 史建华 著



东南大学出版社
Southeast University Press

图书在版编目(CIP)数据

苏州古城控保建筑的保护与利用 / 周云, 史建华著.
—南京: 东南大学出版社, 2010.12
ISBN 978-7-5641-2518-9

I. ①苏… II. ①周… ②史… III. ①古建筑—
文物保护—苏州市 IV. ①TU-87

中国版本图书馆CIP数据核字(2010)第220698号

苏州古城控保建筑的保护与利用

出版发行: 东南大学出版社
社 址: 南京市四牌楼2号 (邮编: 210096)
出 版 人: 江建中
网 址: <http://press.seu.edu.cn>
电子邮件: press@seu.edu.cn
经 销: 全国各地新华书店经销
印 刷: 南京玉河印刷厂
开 本: 787 mm×1 092 mm 1/16
印 张: 12
字 数: 293 千字
版 次: 2010年12月第1版
印 次: 2010年12月第1次印刷
书 号: ISBN 978-7-5641-2518-9
印 数: 1-3000
定 价: 44.00 元

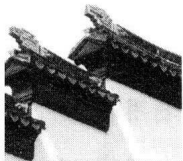
本社图书若有印装质量问题, 请直接向读者服务部调换。电话(传真): 025-83792328。



前言

苏州，作为历史文化名城，其对控保建筑的保护、利用与管理一直备受社会各界的关注。尽管在近20年苏州古城大规模的城市复兴建设过程中，始终强调保护与恢复、保存与利用的结合，在历史街区的恢复性建设中、在古建筑文物的保护等方面也积累了一定的实践经验，取得了显著的成果，但与城市现代化的进程相比仍显得十分欠缺。

自1982年苏州确定为历史文化名城以来，属于文物保护单位的建筑都得到了较好的保护，其中受到较多关注和重视的包括各级文物保护单位、列入《世界遗产名录》的建筑和多个历史街区。此外，苏州是教育之乡，学校等教育单位使用的古建筑也占很大比例，例如，江南织造府现在苏州十中内，李鸿章祠堂、范仲淹义庄分别位于现在苏州幼师和景范中学校园内。在苏州市政府的资助下，这些建筑都得到了较好的保护和整修。1983年至1984年间，苏州进行了两次大规模的文物普查，基本确认了苏州古城控保建筑的范围，有的是深宅大院，有的是名人故居，还有大量的祠堂、义庄、会馆等。从外观上讲，它们是古城风貌的重要组成部分；从文化内涵讲，它们是苏州人活动的集中地，是苏州文化的特殊载体。然而由于历史沉淀和遗留的问题，这些极具历史价值和文化价值的“老房子”，还没有得到彻底的“解救”。新中国成立后至20世纪80年代初期，苏州城内基本没建什么新住宅，解决普通老百姓基本居住问题的方法与途径就是提供这一座座的深宅大院，原先一个大



宅院就是一户人家，后来纷纷变成“七十二家房客”。随着新人口的不断出生和增加，乱搭建现象也随之泛滥。这些大宅在公私合营后，产权转化为房管局直管公房，住户没有做到像爱惜私家房产一样的爱惜这些大宅，尤其是普遍存在的居住人口超载现象，更加剧了保护的难度。20世纪90年代以后，随着国务院批复的《苏州市城市总体规划（1996—2010）》的正式实施，苏州大量的古建筑正式开启了保护性修复的进程，尤其是《苏州市古建筑保护条例》（2003年1月1日起执行）的颁布以及之后相继实施的相关措施，吸纳了更多的社会力量，更多领域的机构和个人关注这些建筑，大大推进了包括控保建筑在内的苏州古建筑保护的进程。然而，调研结果也清楚地表明：苏州控保建筑多“病灶”，古建筑“控易保难”，持续有效的保护和利用是一个需要多方协同作战的系统工程。

可以欣慰的是，苏州城市空间的拓展和以住房为主的房地产供应量的充裕，尤其是在当前大力推进住房保障制度的背景下，控保建筑所面临的具体问题有望得到解决。当然，我们需要更多的制度创新，需要更进一步地认识和落实城市管理者和城市建设者在解决古城发展与保护、处理文化遗存保留与人民生活改善的关系、实现历史遗存的保护性经营和利用、防止继续发生城市历史的建设性破坏等方面的职责。

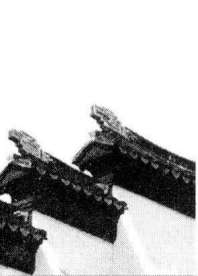
从2003年起，我们在对苏州控保建筑及相关问题关注、研究和探讨的同时，着手对苏州城市复兴建设与古城保护中控保建筑的保护方式与渠道、价值评估、价值回归性开发以及管理做了大量的基础工作，并希望通过此项研究，探究对控保建筑更合理、可行且可操作的保护性利用、价值回归性利用的手段、途径和方法。

全书由周云执笔完成，史建华先生率领的企业团队为本研究提供了极具价值的实践案例，金英红、倪莉、张序分别参与了部分章节内容的研究和撰写工作。著作共分为两个部分。第一部分：苏州古城控保建筑保护与利用研究，分别从“苏州古城控保建筑保护的历史背景与基础”、“苏州古城控保建筑现状调查与分析”、“苏州古城控保建筑保护与利用的实践”、“控保建筑保护与利用中的估值探究”、“控保建筑价值回归性开发与利用的考虑”五个方面进行阐述；第二部分：苏州古城控保建筑现状一览，全面介绍了位于苏州古城范围的250处控保建筑的现状。希望本书能为苏州古城控保建筑的保护和合理利用提供支撑和决策参考。

本著作作为住房和城乡建设部软科学研究项目“苏州城市建设与古城保护中控保建筑的保护利用与管理”（项目编号：2007-R4-4）成果的一部分，项目研究过程中得到了课题组全体成员的有力支持，在此感谢课题组苏州科技学院的老师和同学们，感谢苏州新沧浪房地产开发有限公司同仁们的付出。在此，还要特别感谢为本研究提供大量基础素材和历史资料的苏州控保建筑第一人王仁宇先生、时任苏州市文物局局长尹占群先生、苏州市房产管理局调研员倪俊先生、苏州市房产管理局住房保障办公室主任彭涌湖先生，以及其他工作部门的人员。

周云

2010.10

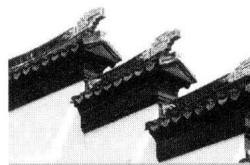


目 录

前言	1
第一部分 苏州古城控保建筑保护与利用研究	1
1 苏州古城控保建筑保护的历史背景与基础	3
1.1 苏州的控保建筑	3
1.2 苏州古城控保建筑的历史地位	5
1.3 苏州的城市复兴建设	10
1.4 苏州古城城市复兴建设中的控保建筑	20
1.5 控保建筑保护与更新的政策与法律	30
2 苏州古城控保建筑现状调查与分析	38
2.1 关于调研工作	38
2.2 苏州古城控保建筑的空间分布	43
2.3 苏州古城区控保建筑产权状况	49
2.4 苏州古城区控保建筑的使用类型	52
2.5 苏州古城区控保建筑的使用现状	61
3 苏州古城控保建筑保护与利用的实践	73
3.1 苏州古城控保建筑保护与利用的主要措施	73
3.2 政府主导下的控保建筑保护与利用的案例	75
3.3 控保建筑保护与利用的民营化市场化实践	83
4 控保建筑保护与利用中的估值探究	104
4.1 一般房地产评估的要素	104
4.2 控保建筑评估的特殊性	110
4.3 对控保建筑价值的认识	113
5 控保建筑价值回归性开发与利用的考虑	119
5.1 苏州市区直属公房内控保建筑的再开发设计	119
5.2 借鉴	122
5.3 苏州控保建筑的再开发与利用	136
5.4 控保建筑的数字化	141
结语	148
第二部分 苏州古城控保建筑现状一览	149
参考文献	178

第一部分

苏州古城控保建筑保护与利用研究





1 苏州古城控保建筑保护的历史背景与基础

1.1 苏州的控保建筑

苏州，一座位于长江三角洲太湖流域的古老城市，拥有江海通连、湖河交织、京杭大运河纵贯南北的得天独厚的地理位置。这里经济发达，人文荟萃，一直以来都是江南文化、经济的中心。公元前514年，伍子胥奉吴王阖闾之命“相土尝水，象天法地”，勾画出街河平行、纵横贯通的双棋盘格局。刻于宋绍定二年（1229）的《平江图》描绘了当时苏州城完整的城市面貌，《平江图》中反映的城市格局、街道水系、主要地标（寺、塔、园林）至今基本格局未变。其间，纵使历史变迁，朝代更替，人们也遵此格局，在有限中精心规划描画着自己的生活空间，构筑方寸间的天地山水。由于水网密布，苏州古城的建筑错落有致、步步景迁，收放有度。于是便有了类型各异的民居宅第，乃至园林别业，逐步形成了临水而筑的民居群落，演变为江南的建筑典型“因水成街”、“因水成市”、“枕河人家”。而千年修来的是幽深小巷、古朴小桥、粉墙黛瓦、飞檐翘角的天堂街景。

苏州历来经济繁荣，尤其是明清两朝，不少达官显贵、绅衿富商、名人雅士流寓苏州，或身居高位衣锦还乡，或光宗耀祖福泽后人，或修身养性，或放逐名利寄情山水，方使得苏州古城如此雅致；也有不少商人沿河沿街建造前店后坊、前店后宅、下店上宅，才有了苏州古城如此繁华。

北京多胡同，上海多弄堂，而苏州多小巷。苏州的河道决定了苏州古民居的空间格局——以河为界，组成许多大小不一、朝向各异的坊巷民居群落。其间，座座石桥有机地将两岸连接，使河水畅流、街巷通达，构成河街相映、两岸相亲的水巷环境，平添了许多江南风情，也为后人们留下了丰富而独有的历史建筑。

然而，光阴荏苒，千百年来，苏州古城中的许多老建筑随着时光的推移，由于种种原因而更迭。尽管如此，在现今苏州诸多的街巷里，依然散落着众多饱经沧桑的历史建筑。它们是苏州古城悠久历史的写真！

1982年至1984年期间，苏州市文物管理部门对苏州市区的文物、园林、历史建筑等进行了两次大规模普查。普查结果显示，苏州尚存有大量的具有保护价值的会馆、衙署、寺观、古宅、古寺、古庙等各类老建筑，这些老建筑尚不能评定为文物保护单位，但却需要保护。对此，时任苏州市文物管理委员会副主任的王仁宇先生提出了将这类建筑进行控制性保护的建议，后经进一步调查、审核，确定将252处、面积约为312万平方米的保护单位列为“苏州市控制性保护建筑”，后称“控制保护建筑”（简称“控保建筑”）。至此，对于那些具有一定历史文化与建筑艺术价值，但尚不能被划入文物的历史建筑在苏州有了特有的名字——“控制保护建筑”，这些历史建筑也由此迎来了重获生机的希望。2002年10月23日，江苏省九届人大常委会第三十二次会议通过了《苏州市古建筑保护条例》，并正式将对控保建筑的保护写入了该条例。《苏州市古建筑保护条例》于2003年1月1日起施行。2003年8月根据《苏州市古建筑保护条例》的界定和专家的进一步论证，最终确定将其中的200处列入“苏州市区第一批控制保护建筑名单”，并设置保护的标牌，实施挂牌保护（图1-1）。截至目前，苏州市政府共集中公布了三批控保建筑的名单，累计310处，其中250处位于苏州古城区域及山塘街

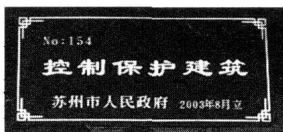


图1-1 控保建筑保护标牌示例

区，它们是苏州控保建筑的主要组成部分，也是本著作研究的对象。

控保建筑概念

控保建筑是指尚未公布为文物保护单位的下列建筑物、构筑物：

（一）建于1911年以前，具有历史、科学、艺术价值的民居、寺庙、祠堂、义庄、会馆、牌坊、桥梁、驳岸、城墙、古井等建筑物、构筑物；

（二）建于1949年以前，具有重要纪念意义、教育意义的优秀建筑和名人故居。

古建筑由文物行政主管部门组织专家鉴定、确认，报市或者县级市人民政府核定公布，列为控制保护建筑，并设立保护标志。

——《苏州古建筑保护条例》

2003年1月1日

1.2 苏州古城控保建筑的历史地位

1.2.1 控保建筑是苏州明清历史的见证

苏州古城的历史建筑是苏州重要的历史文化组成部分，也是极其珍贵的建筑瑰宝，具有显著的时代特色。

明代开始在江南得到进一步发展的蚕桑业集中在苏州、松江、嘉兴、湖州一带。当时苏州成为全国最大的丝织业中心，明王朝在这里的织造局设有大规模的丝织作坊，专为统治阶级织造奢侈华丽的锦缎。因此在明中叶以后，江南丝织业便上升为商品生产，手工业作坊的雏形已经出现。明代的苏州，随着资本主义的萌芽，文学艺术也极盛一时。成化、弘治年间，出现了沈周（沈石田）、文璧（文徵明）、唐寅（唐伯虎）、仇英（仇十洲）等画家，被称为吴门四大家，在我国画坛上对后世国画的影响很大。万历年间，又产生了民间文学家冯梦龙，所编辑的



话本“三言”等流传至今，为古典文学中的通俗杰作。

明末清初，经过清兵南下的战乱，苏州府城又遭到一次破坏。因此，在康熙元年（1662），又改建城垣，周长20余千米。开葑、娄、齐、阊、盘、胥六门，除胥门外，皆有水陆门。这就是今日所见的苏州城垣。

清代，江南丝织品有比明代更大的国内外市场，除供国内所需，一部分还经由广州、浙江等地输出。乾隆初年，苏州织造衙门就拥有织机660张，机匠近2 000人。到了乾隆四十五年（1780），官家与民间的丝织厂织机已发展到一万数千张之多，染色作坊大小也有三四百家。这是苏州在封建社会纺织染业的鼎盛时期。

当时的苏州是一个手工业发达的消费型城市，所以当时的聚居者，一类是地主官僚，一类是手工业劳动者，一类是代地主官僚经营或自己经营的商人，其中利润最大的有钱庄、酱园、典当、银楼等行业。地主官僚除本地人外，因艳羡苏州的繁华从其他地方迁居而来的也不占少数，其中以浙北和皖南的商人为多。浙北的商人如海宁陈姓、吴兴沈姓、嘉兴王姓等；皖南以旧徽州府人居多，如潘、程、汪、曹这些大姓皆明代后迁入苏州。徽州人有置地建宅的喜好，所以如今苏州控保建筑中的许多大型住宅都与以上的姓氏有关，而且明显带有徽派建筑的特色。

在地主官僚、商人的剥削下，明清时期的住宅类建筑有着明显的阶级性：一种是大地宅，属于大地主、大官僚或富商所有；另一种较小的，则属于中小型地主官僚或一般业主所有。至于手工业者及商店职工，则租赁地主官僚等所建造的较为简陋的房屋。到清末民国初期，新兴的资本家又代替了一部分没落的地主官僚而占有了大住宅。如今得以保存的控保建筑中，全部为明清及民国时期的建筑。这些建筑无不记载着苏州城市发展的轨迹，记录着近代苏州历史的变迁。



1.2.2 控保建筑是苏州建筑艺术的体现

苏州古城内的控保建筑代表的是明清时期以及近现代时期苏州的古民居建筑风格。苏州民居外观除了高低错落、粉墙黛瓦，并没有太多讲究，但是非常看重内部装饰，砖雕、木雕非常文雅，不像安徽民居讲求繁复。苏州古城控保建筑有着苏州水乡独有的特色。

苏州的建筑技术因其精细、巧夺天工而被各地仿效成为地方性技艺。据史料记载，苏州在南宋绍兴年间刊印了《营造法式》，这对以后苏州的建筑有着深远的影响。进入明代，香山、木渎的匠人又参加了营建当时两京的宫殿，如著名的建筑家蒯祥就是香山人。计成的《园治》、文震亨的《长物志》、李渔的《一家言》、李斗的《工段营造录》，以及清末姚承祖《营造法原》等都对苏州古建筑直接或间接地在设计与建造方面起了推进作用。这些得以保存下来的控保建筑在建筑艺术上有着以下的特点。

“缘水而筑，与水相依”。苏州古城区控保建筑多为沿河而筑，各种墙体混合相连，又沿小河，顺驳岸高低起伏，凹进凸出，巧妙地构成了古朴典雅的外墙景观。其建筑造型轻巧简洁，色彩淡雅，轮廓柔和清晰，体现出清、雅、淡、素的苏州古建筑艺术特色。有些没有沿水而建的建筑也会利用宅边隙地，取土挖塘建池，池的形状各异。如桃花坞大街费仲琛故居（控保建筑2号）中水池为曲尺形；富郎中巷吴宅（控保建筑141号）内的水池筑成狭长弯曲形；王洗马巷汪鸣銮故居（控保建筑43号）庭院墨池砌成规则的方形。

“庭院深深，重门叠户”。苏州保存较好的控保建筑中的深宅大院都是由数个、数十个院落组成，而每个院落则由一座房屋一个天井组成，有的以高墙围合。这些院落一般按照轴线规整排列，沿轴线排列的一组院落称一“落”，分“正落”和“边落”。正落这条轴线上的房屋，特别规整、严谨、对称，按功能要求依次构建为门厅、轿厅、正厅、内



厅、堂楼等。

“雕刻艺术，精湛优美”。苏州的雕刻艺术以木雕、砖雕、石雕为主。木雕是苏州控保建筑中最为普遍的雕刻，大多施于梁、枋、抱梁云、山雾云、梁垫、云头、棹木、琵琶撑、雀宿檐、垫拱板、夹堂板、插角、飞罩、落地罩、各式门窗、裙板等处。砖雕往往施于门楼、墙头、跺头、照壁、门景、月洞、墙贴面等处。用料大多是苏州享誉盛名的陆墓“御窑”生产的细料方砖。石雕一般施于柱础、坤石、石栏、井圈、石牌坊等处。雕刻题材颇多蕴涵了丰富的文化内涵与人生哲理。

1.2.3 控保建筑中古民居的建筑艺术特色

苏州目前的控保建筑80%为老宅——老宅也是苏州古建筑主要组成部分，而控保建筑老宅的大部分又为古民居。苏州古民居在中国民居发展史上占有重要的地位，是东方古民居发展的一个缩影，也是世界古民居发展的主要渊源之一。它的建构内涵覆盖了自然科学和社会科学领域的众多方面。同时，由于古民居必须以实体的存在体现价值，以群体的形式构成研究体系，故结构完整、保存完好的苏州古民居就成为了解和研究中国历史、传统文化以及对世界文化影响的重要实物资料，是苏州作为历史文化名城的主要元素之一。苏州古民居缘水而筑、与水相依，置园造林、引山入水，轻巧简洁、古朴典雅，粉墙黛瓦、色彩淡雅，无不体现出清、淡、雅、素的艺术特色。而每一座深宅大院又有数个、数十个院落组合而成，重门叠户、深不可测。富涵文化底蕴的砖雕门楼、厅堂楼阁，精雕细琢的砖木雕刻、木饰挂落，处处体现着吴文化的韵味。

苏州古民居就实用价值而言，是演绎着浓厚的吴文化底蕴的人居环境，可居可游，可观赏。厚重坚固的院墙是实体的，而院墙内厅堂斋馆周边的门窗则是镂空的。坐在厅堂内对着庭院能“春观翠竹石笋，夏赏



碧荷睡莲，秋品紫薇桂花，冬闻腊梅暗香”，欣赏到四季景色。步入庭院，回头又可欣赏厅堂优美的造型和精湛的装饰。隽秀的窗棂、飘洒的挂落、活泼的坐槛、镂空的栏杆、雕饰的梁枋，室内外空间互相渗透，自然地融为一体。而那些在厅堂背后，高墙脚下，备弄尽头，还有特意留下的一个个小天井，这些小天井不是累赘，而是古民居这盘棋上的气眼。小天井内可布石笋、植青竹、置湖石、种芭蕉，一个天井就是一幅立体的图画，就是一曲优美的乐章。高高院墙有时也开一些漏窗，漏窗可通气，也可透光，把沉闷的气氛、神秘的感觉打破了。透过漏窗，墙那边的景致若隐若现，人在墙边走，景在眼前移，窗景中显现的树影、花影、假山影，恰到好处地体现了移步换景的效果。漏窗有方形、长形、圆形、扇形的等各式造型，并镂有花草、几何图形等各式图案，美观大方，玲珑剔透，使庭院之间似断非断，似隔非隔，可谓“断断隔隔自成景，疏疏密密窗如画”。

苏州古民居内林林总总、丰富多彩的木雕、砖雕、石雕把民居这种物质实体提升到了精神生活的领域，更加深了古民居的文化积淀。古宅内的雕刻，往往代表着宅主的价值观、生活情趣和文化修养，因此，建筑雕刻既是一种工艺技巧，又是一段历史写照。古民居的富丽、厚重以及古民居的文化也往往表现在这些木雕、砖雕和石雕上。

1.2.4 控保建筑是苏州城市遗产的重要组成部分

作为一座拥有2 500年城龄的历史文化名城，苏州古城的历史建筑正是这座古城悠久历史的写真。目前，苏州市区拥有国家级重点文物保护单位25处，省级文物保护单位56处，市级文物保护单位184处，控保建筑310处，这些古建筑共同构成了苏州的城市遗产。其中，控保建筑数量庞大、分布密集，是苏州古城风貌、城市遗产的重要组成部分。

一个现代化的城市不仅要有完善的基础设施，良好的生态和高质量



的生产生活环境，还要有深厚的历史文化内涵。而且越是现代化的社会，人们对精神、文化方面的要求越高。苏州古城中的文物古迹、风景名胜、历史街区是苏州现代城市中不可多得也不可或缺的巨大财富。新建筑容易创造，广场、绿地也可以随处铺设，而苏州古城的历史文化遗产一旦毁坏便不可再生。因此，控保建筑的保护与利用对保护苏州古城的整体风貌是不可或缺的。

1.3 苏州的城市复兴建设

1.3.1 苏州建成区的三次“脱壳”

苏州古城自建立迄今已有2 500多年的历史，历史上虽曾多次遭受兵灾战乱，但都很快得到了恢复，并且城池也从未有过迁徙。对照距今781年历史的宋代《平江图》，我们可以看到，苏州古城不仅城市位置、城厢范围、城市形状与格局、道路骨架与河流的走向大体未变，连许多街巷、桥梁、水陆城门、寺庙名称都沿用至今——古老的城市在世界上数量众多，但像苏州这样自建城以来城址一直未有变动的城市在国内外实属罕见。苏州建城时因地制宜地选择了城址，为城市创造了优美的环境，为以后的发展奠定了良好的基础，也由此成为一座传承着人类历史和文明的动态的“博物馆”。

然而，苏州也是一座与历史同步发展的城市。与其他现代的城市一样，苏州也是一个以人为主体的、以环境为背景、以产业活动为基础，处在一定历史时间和地域空间范围之内，由自然、社会、经济诸多要素和文化科学技术相互制约而组成的开放的系统，在2 500多年不变的城址和700多年不变的格局之间也同时真实地刻录着社会进展中的每一个瞬间（图1-2）。