

上海有相当数量的老建筑由房管部门日常维护，遇到疑难杂症很难快速处理

保护老建筑更需要“专家门诊”



本报记者
方翔

上周末，当读者来到常德公寓楼下的千彩书坊参加书展新书分享会时，发现这里宛如一个“水帘洞”。据店长介绍，这里遭遇的漏水问题已经两月有余，虽然前前后后来了很多批维修人员，但漏水问题始终没有得到解决，而且漏水的面积越来越大。

老建筑遇到“新问题”

事实上，在 7 月 13 日的新民晚报上就曾刊登过一篇《让可以阅读的建筑青春永驻》的文章，其中就谈到了常德公寓楼下的千彩书坊正遇到的漏水问题，但时至今日有关部门依然没有找到漏水的切实原因。

“其实，房管部门的维修师傅已经来过了很多批，而且只要我们一打电话，他们马上就来，但是对于究竟是什么原因造成的漏水，他们也说不好。”千彩书坊的店长说：“维修师傅一开始认为是暴雨造成的雨水渗漏，然后怀疑可能是水管有损坏。先是 24 小时关闭我们自己的水阀进行排查，大概用了十多天，发现漏水完全没有减少的趋势。于是怀疑是不是我们楼上其他用户的水管坏了，但因为没有确凿的把握，没敢直接把人家的地坪敲开来看，只能让他们试着夜里没人的时候把水阀关掉，这样一来一去一折腾，已经两个多月时间了，漏水的问题依然没有解决。”

曾经参与过上海市文物与优秀历史建筑“绿房子”（即吴同文住宅）修缮的葛虓，在看了千彩书坊的情况之后表示，当时在发现天花板有一处漏水的时候，维修人员首先应该做的是将原始楼板下的装饰吊顶进行开孔处理，这样一方面可以观察究竟是哪一根水管漏了，另外可以将上面的积水尽快排干。现在千彩书坊的天花板发生多处漏水情况，很有可能是因为两个月的水漏下来之后，导致楼板里已经吸饱了水之后不堪重负，一些脆弱的地方又开始渗水，这样对于建筑本身是非常不利的。

在葛虓看来，现在类似千彩书坊所在的常德公寓这样的老房子在上海还是有一定数量的。这些建于上世纪二三十年代的旧房子，有些在结构上已经出现了一定的问题，加上有些房子在当年建造的时候，使用的材料就不太好，经历了岁月的风吹雨打之后，现在也到了问题频发的时候。“我觉得在这些老建筑中究竟引入哪些业态进入，也需要有关部门能够建立一个‘负面清单’，特别是一些不太适合在优秀历史保护建筑里的经营业态，如理发店等，对于这些老房子来说，无疑更是不堪重负，甚至会影响到其他住户的正常生活，因此在审批的时候就应该予以注意。”

葛虓所在的上海建筑装饰（集团）有限公司，是上海为数不多具有文物建筑和保护建筑所需要的高等



■ 铜仁路 333 号的“绿房子”



徐正魁 摄 ■ “绿房子”的内在美

【记者手记】

建“专家门诊”迫在眉睫

就实现了对常德公寓的活态保护，而一直被业界誉为是近年来上海对于优秀历史建筑以及名人故居的修缮和保护中的成功案例。

据不完全统计，目前上海保护类老建筑中属于国有产权的占 70%，属于居住类建筑占 52%。也就是说，有相当数量的老建筑，目

前是各级的房管部门进行日常维护的，虽然在房管部门中不乏能够维修各类问题的“全科医生”，但如果遇到疑难杂症的时候，就很难找到一个能拍板的人，为老建筑建立“专家门诊”已经是迫在眉睫。

如今，在上海一些重要历史建筑的修缮过程中，我们常常看到许

多专家的身影。不少上海的建筑修缮专家在中国，乃至世界上也具有一定的地位。虽然上海对于保护历史建筑已经有了专家库，但只有报审项目才请专家评审，今后能否制定相应的规范，让老房子保护具有一定的准入门槛，即使是一般的保护建筑，如果需要重大维修时，也需要专家组来确定需要哪类资质的机构可以参与。

让老建筑一直“活”下去

“对待老建筑，就像医生给病人看病，要搞清楚它的健康状况。”上海交通大学建筑文化遗产保护国际研究中心主任曹永康说，其中会涉及建筑的结构是不是安全，荷载能力够不够，有没有漏水、朽烂、风化，采光保温性能如何等。

张乐平故居的修缮、柯灵故居的修缮……这些年，曹永康团队先后完成了两百多项建筑遗产的调查、测绘、保护勘察与修缮设计工作。谈起柯灵故居的修复，曹永康依然十分感慨。

“柯灵去世后，曾经的文人故居空置十几年，衰败不堪。一层受潮严重，墙面发霉；二层书房地面槽朽，墙体面层空鼓剥落，且局部有植物根系侵蚀，花园荒废，杂草丛生，故居整体保存堪忧。”曹永康说，“保护修缮工作的第一步是去除建筑本体病害，解决建筑安全性的问题。在确保结构安全的前提下，接下来解决故居再利用的问题。最后是对花园、楼梯等公共空间的修缮。我们在做修缮保护工作的时候，尽量致力于在不破坏原始建筑空间氛围的前提下，加强其生存能力，延续建筑本身的特色，勾连人物情感记忆，使之成为历史与现代对话的场所。看似修修补补的琐碎工作，却是感受历史

文脉最真切的方式。”

在谈及张乐平故居的修缮时，曹永康表示，尽管在此次修缮前，旧居已先后经过修葺，但是因后期长期空置，结构依然存在隐患。张乐平旧居所处的湖南路街道近代名人汇集，仅 500 米的范围内人文旧居就有 6 处之多。在修缮的过程中，我们选取了相同材质、相同规格的松木，对一层白蚁侵蚀的主梁进行了替换，同时设置了木柱，既保存了原有砖木结构，又保证了结构安全。

“值得庆幸的是，这些旧居位于复兴西路历史风貌区，避免成为大规模城市建设的牺牲品。我们对旧居的修缮不光是消除结构隐患，恢复张乐平生前原貌，我们更希望让旧居一直活下去，让三毛继续陪伴一代代孩子成长，教会他们勇敢乐观地生活。”曹永康说。

同济大学建筑与城市规划学院教授、博士生导师张松认为，老建筑年久失修，就像老人会生病，我们对于老建筑进行修缮保护，不是为了他返老还童，而是要让他延年益寿，“我们现在经常说要活化利用老建筑，但关键是让老建筑的历史信息不能缺失，这就需要在日常使用以及维修的时候，能够引入更多专业人员参与进来，及时发现问题并予以解决。”

级设计和施工资质齐全的单位。然而，现实的情况是，现在老建筑的修复水平参差不齐，除非是重大的招投标，这些资质能够派上用处，一般的老建筑修复，现在一般的工程队基本上都可以参与，几乎没有门槛的限制。

修缮中不能失去历史

“城市更新是永恒的，更新当中更要把历史传承保护好。如果为了今天生活的需要，改得面目全非，让建筑失去了历史的信息，也就失去了历史和文化价值。”中国建筑学会资深会员、上海市优秀历史建筑保护修缮专家、上海明悦建筑设计事务所有限公司总经理沈晓明说。

沈晓明称自己是“修老房子的人”，近年来的工作状态一直是“越来越忙”，因为有源源不断的历史建筑需要不同等级的保护措施。“但越多参与修缮工作，我觉得，优秀的公共历史建筑应该让人走得进去。”在他看来，这些老建筑让城市具有了特殊的气质，而懂得这些气质，最终会“反哺”到今人在塑造未来的过程中，让这座城市的文化气质一脉传承。

“在上海的老建筑中，违建的现象还是存在的，特别是一部分是在上世纪七十至八十年代搭建出来，有些甚至还有产证；另一些是上世

纪九十年代无产证的搭建，这些搭建不仅影响了建筑本身的结构，更为重要的是因为结构的改变，会使得水电煤等公用管线的走向也与当初设计的不同。”沈晓明说，“这就将导致一旦需要修理老房子的时候，原先房管部门中的相关图纸基本上就没有什么实际作用了，更多地将依靠维修人员的经验进行判断。”

安义路 63 号是上海典型的里弄建筑，它是慈厚南里保留下来仅有的里弄历史建筑，周边高耸的城市建筑群围合着它，这是上海城市中最常见、最协调、最有特色的城市景观。1920 年，毛泽东同志曾短期居住在安义路 63 号其中一开间内，目前这个建筑是上海市文物保护单位。据沈晓明介绍，经过修复之后，外立面完全修复了历史原状，斑驳的山墙、旧旧的水窗、精致的雕花木柱和栏杆、连续的排门扇，都是满满的上海味道。“在室内各开间的修缮中，我们根据不同破坏情况、不同的保护要求、不同的使用功能，设计确定了不同的修缮策略。在这栋历史建筑的修缮中，结构加固和机电更新等措施都被隐蔽地实施，对历史原状完全没有产生负面的影响，这些做法都为下一步上海城市中大量传统里弄建筑的保护和利用提供了可借鉴的成功经验。”