T

中 国 建 筑 学 会 标 准

T/ASC XX -20XX



现当代建筑价值评估与更新设计指南

Guide for value assessment and renovation design of modern and contemporary building

**202X**－**XX**－**XX** 发布 **202X**－**XX**－**XX** 实施



中 国 建 筑 学 会 发布

中国建筑学会标准

现当代建筑价值评估与更新设计指南

Guide for value assessment and renovation design of modern and contemporary building

**T/ASC XX-20XX**

批准单位：中国建筑学会

施行日期：202X 年 X 月 X 日

# 前 言

本指南根据中国建筑学会《关于发布 <2023 年中国建筑学会标准编制计划（第二批）>》的通知（建会标〔2023〕17号）的要求，由中国建筑学会科技咨询中心、中国文物学会20世纪建筑遗产委员会会同上海市建筑学会、上海市城市经济学会、华东建筑设计研究院有限公司等有关单位编制完成。

本指南在编制过程中，编制组经广泛调查研究，认真总结现当代建筑在不同省市的价值评估与保护更新实践经验，并在广泛征求意见、多轮专家征询的基础上，对具体内容进行反复论证、协调和修改，最后经审查定稿。

本指南的主要技术内容包括：总则、术语、现当代建筑价值评估、现当代建筑更新设计引导。

本指南由中国建筑学会标准工作委员会负责管理，由中国建筑学会科技咨询中心负责具体技术内容的解释。执行过程中如有意见或建议，请寄送中国建筑学会科技咨询中心（地址：上海市黄浦区四川中路220号六楼；邮政编码：200002；电子邮箱：[kjzxzx@chinaasc.org.cn。](mailto:kjzxzx@chinaasc.org.cn）。)）

**本指南主编单位：**中国建筑学会科技咨询中心

中国文物学会20世纪建筑遗产委员会

**本指南参编单位：**上海市建筑学会

上海市城市经济学会

华东建筑设计研究院有限公司

清华大学建筑设计研究院有限公司

中南建筑设计院股份有限公司

中国建筑西北设计研究院有限公司

中建研科技股份有限公司

上海市建筑科学研究院有限公司

上海都市再生实业有限公司

上海建筑装饰（集团）有限公司

上海日清建筑设计有限公司

上海城投控股股份有限公司

上海建筑设计研究院有限公司

**本指南主要起草人：** 曹嘉明 张俊杰 牛斌 寇志荣 吕亚范 金磊 郑宁 赵玮 蔡青 江珊 张铠斌 耿嘉懿 朱开 凌颖松 曹朔 吕成 张辰 陈锋 夏麟 崔莹 高臻 李向民 金艳萍 宋照青 李倩 郭睿

**本指南主要审查人：** 赵元超 桂学文 钱方 陈雄 张鹏举 崔彤 冯正功

**目 次**

[1 总 则 5](#_Toc174692489)

[2 术 语 6](#_Toc174692490)

[3 现当代建筑价值评估 8](#_Toc174692491)

[3.1 一般规定 8](#_Toc174692492)

[3.2 历史价值 8](#_Toc174692493)

[3.3 艺术价值 9](#_Toc174692494)

[3.4 科学价值 9](#_Toc174692495)

[3.5 社会价值 10](#_Toc174692496)

[3.6 文化价值 10](#_Toc174692497)

[3.7 更新价值 11](#_Toc174692498)

[3.8 评估等级 12](#_Toc174692499)

[4 现当代建筑更新设计引导 13](#_Toc174692500)

[4.1 一般原则 13](#_Toc174692501)

[4.2 现状调查 13](#_Toc174692502)

[4.3 保护要素 14](#_Toc174692503)

[4.4 更新模式 14](#_Toc174692504)

[附录A 现当代建筑价值评估表 15](#_Toc174692505)

[本指南用词说明 22](#_Toc174692506)

[引用标准名录 23](#_Toc174692507)

附：条文说明 23

**Contents**

[1 General Provisions 5](#_Toc17335)

[2 Terms 6](#_Toc2786)

[3 Value Assessment 8](#_Toc10234)

[3.1 General 8](#_Toc2174)

[3.2 Historic Value 8](#_Toc28693)

[3.3 Artistic Value 9](#_Toc6361)

[3.4 Scientific Value 9](#_Toc20255)

[3.5 Social Value 10](#_Toc27911)

[3.6 Cultural Value 10](#_Toc27911)

[3.7 Renovation Value 11](#_Toc6609)

[3.8 Rating Assessment 12](#_Toc26082)

[4 Renovation Design Guidance 1](#_Toc6291)3

[4.1 General ... 1](#_Toc20797)3

[4.2 Current Situation Investigation 1](#_Toc13499)3

[4.3 Protection Elements 1](#_Toc13499)4

4.4 Renovation Design Pattern 14

Appendix A  [Modern and Contemporary Architecture Value Assessment Table 1](#_Toc31918)5

[Explanation of Wording. 2](#_Toc2744)2

[List of Quoted Standards 2](#_Toc20499)3

[Explanation of Provisions 2](#_Toc20499)4

# 1 总 则

**1.0.1**为现当代建筑更新提供科学、全面的价值评估方法和更新设计引导，更好地实现保护与更新的协调发展，制定本指南。

**1.0.2**本指南适用于现当代建筑的价值评估与更新设计活动。

**1.0.3**现当代建筑的价值评估和更新设计除应符合本指南的规定外，尚应符合国家现行有关标准的规定。

# 2 术 语

**2.0.1**现当代建筑 modern and contemporary building

建成于1949 年之后的建筑，包括所有尚未公布为不可移动文物、历史建筑及法律法规规定的其他保护对象的既有建筑。

**2.0.2**价值评估 value assessment

根据现当代建筑及其相关历史、文化、技术、理论的调查、研究，对现当代建筑的历史、艺术、科学、社会、文化、更新等价值作出的评价。

**2.0.3**保护 conservation

为保存现当代建筑及其环境、其他相关要素进行的全部活动。保护的目的是通过技术和管理措施，真实完整地保存其价值信息。

**2.0.4**更新 renovation

改变现当代建筑，使其适合于现存的功能，或者被建议的新功能。

**2.0.5**历史价值 historic value

现当代建筑作为历史见证的价值。

**2.0.6**艺术价值 artistic value

现当代建筑作为人类艺术创作、审美趣味、特定时代典型风格的实物见证的价值。

**2.0.7**科学价值 scientific value

现当代建筑作为人类的创造性活动和科学技术成果本身或创造过程的实物见证的价值。

**2.0.8**社会价值 social value

现当代建筑在知识的记录和传播、文化精神的传承、社会凝聚力的产生等方面所具有的社会效益和价值。

**2.0.9**文化价值 cultural value

现当代建筑因其体现民族文化、地区文化、宗教文化的多样性特征所具有的价值；现当代建筑的自然、景观、环境等要素因被赋予文化内涵所具有的价值；与现当代建筑相关的非物质文化遗产所具有的价值。

**2.0.10**更新价值 renovation value

基于现当代建筑的历史、艺术、科学、社会、文化价值评估,结合现状和特定更新目标，明确其在环境、本体、综合效益预期等方面优化提升的可行性与潜力。

# 3 现当代建筑价值评估

**3.1 一般规定**

**3.1.1**现当代建筑的价值应包括历史价值、艺术价值、科学价值、社会价值、文化价值、更新价值。

**3.1.2**对现当代建筑的价值评估应考虑建造至今不同时代背景下的政治经济、科学技术、社会人文、生态环境等综合因素。

**3.1.3**对现当代建筑的价值评估应坚持真实性、完整性、动态性的原则。

**3.2 历史价值**

**3.2.1**现当代建筑的历史价值评估应考虑重要历史关联度、社会发展代表性、城市建设代表性等因素。

**3.2.2**现当代建筑具有重要历史关联度，应符合下列情形之一：

1是重要历史事件发生、发展地；

2是著名人物居住、工作、活动场所；

3是著名建筑师或设计团体的代表作品；

4是重要机构所在地。

**3.2.3**现当代建筑具有社会发展代表性，应符合下列情形之一：

1能反映时代发展变革某一特定时期的重要建设成就；

2能反映某一时期的科技发展水平、社会经济水平、生产生活水平；

3在某一行业发展史上具有代表性；

4产生新的建筑类型，具有建筑类型学史意义。

**3.2.4**现当代建筑具有城市建设代表性，应符合下列情形之一：

1对城市规划和空间布局具有重要影响；

2为城市的重要基础设施或公共服务设施；

3是具有一定规模效应的建筑群体或片区的重要组成部分；

4是区域功能、产业结构的典型代表，对区域和产业发展带来积极影响。

**3.3 艺术价值**

**3.3.1**现当代建筑的艺术价值评估应考虑建筑风格代表性、区域风貌协调性、建筑艺术表现性等因素。

**3.3.2**现当代建筑具有建筑风格代表性，应符合下列情形之一：

1具有某种典型建筑风格的鲜明特征；

2造型形象和空间形态具有标志性、时代性、象征性或群体心理认同感；

3是有特色的建筑群落或街区的重要或典型组成部分；

4在传承和延续本土化地域建筑类型的风格特征上具有典型性或独特性。

**3.3.3**现当代建筑具有区域风貌协调性，应符合下列情形之一：

1与周边环境和谐有机融合；

2对周边环境具有改善、提升的积极作用和显著贡献；

3是所在区域总体肌理、立面风貌和景观形态的重要因素，不可或缺。

**3.3.4**现当代建筑具有建筑艺术表现性，应符合下列情形之一：

1建筑空间的艺术表现力；

2与环境高度融合的艺术表现力；

3利用结构形式的表现力，把结构的科学性、经济性、效率、美学通过艺术化加工转化成为造型要素的艺术表现力；

4建筑技术、建筑材料与细部建构的艺术表现力。

**3.4 科学价值**

**3.4.1**现当代建筑的科学价值评估应考虑建筑设计运用的理念、方法、技术和材料的突破创新，以及建筑建造运用的新工法、新工艺等因素。

**3.4.2**建筑设计运用理念、方法、技术和材料的突破创新，应符合下列情形之一：

1包含特定的建筑思想、建筑结构、建筑材料的重要理念，蕴含着对当代科学技术的启发和研究意义；

2在规划选址、功能组织、空间布局、结构体系、机电系统等方面的合理性、开创性或先进性，具有建筑学及相关学科的方法论意义；

3运用生态技术、节能技术、数字技术、新型材料等科技成果，提升建筑效益。

**3.4.3**建筑建造运用新工法、新工艺的现当代技术，应符合下列情形之一：

1工程技术、施工工艺、材料应用及构造做法等具有科学研究意义；

2工程技术、施工工艺、材料应用及构造做法等能反映一定时期的较高技术水平；

3工程技术、施工工艺、材料应用及构造做法等具有典型地域特色；

4工程技术、施工工艺、材料应用及构造做法等在工业化建造技术上具有独创性或先进性。

**3.5 社会价值**

**3.5.1**现当代建筑的社会价值评估应包括公众认同度、社会影响力、社会精神代表性等因素。

**3.5.2**现当代建筑具有公众认同度，应符合下列情形之一：

1在所在城市或者区域中享有较高的公众知名度；

2在所在城市或者区域中享有较高的公众认同感、归属感。

**3.5.3**现当代建筑具有社会影响力，应符合下列情形之一：

1作为地域内的“集体记忆”载体，是社会凝聚力的体现。

2提供的公共服务具有突出的社会效益；

**3.5.4**现当代建筑具有社会精神代表性，应符合下列情形之一：

1具有某种特定性或普遍性的精神象征意义；

2满足公众或特定受众的情感需求；

3作为精神教育、纪念公众人物或社会事件的实物载体。

**3.6 文化价值**

**3.6.1**现当代建筑的文化价值评估应包括文化关联性、文化归属性等因素。

**3.6.2**现当代建筑具有文化关联性，应符合下列情形之一：

1建筑的自然、景观、环境等要素被赋予文化内涵；

2为1949年以后某一时期的重要文化（包括民族、习俗、传统等）交流或发展提供实物见证；

3与重要观点、信仰、代表性艺术或文学作品有直接或有形的联系。

**3.6.3**现当代建筑具有文化归属性，应符合下列情形之一：

1体现民族、地域、宗教等文化方面的多样性；

2为地域非物质文化遗产的实物载体。

**3.7 更新价值**

**3.7.1**现当代建筑的更新价值评估应基于现状，分析其在环境、本体、综合效益预期等方面优化提升的可行性与潜力。

**3.7.2**环境更新潜力应评估现当代建筑更新后对周边的产业、交通、风貌以及生态等方面的影响程度。

1产业环境更新潜力应评估更新后对周边产业功能的预期带动程度；

2交通环境更新潜力应评估更新后对周边交通系统的预期改善程度；

3风貌环境更新潜力应评估更新后对周边环境的风貌整体性、和谐性的预期贡献程度；

4生态环境更新潜力应评估更新后对周边生态系统的预期优化程度。

**3.7.3**本体更新潜力应评估现当代建筑功能置换的可能性、空间更新的灵活性、结构加固改造的安全性、设施设备更新的可行性、新技术应用的可能性等方面。

1功能置换的可能性应评估建筑现状（包括平面布局、竖向层高、围护体系、消防系统等）相对更新目标的匹配程度；

2空间更新的灵活性应评估现状空间相对更新目标的适应与可利用程度；

3结构加固改造的安全性应评估现状结构体系相对更新目标的冗余量与可靠程度；

4设施设备更新的可行性应评估现状设施设备相对更新目标的利旧与升级程度；

5新技术应用的可能性应评估建筑更新中应用低碳技术、数智技术等各类新技术的专项范围与内容。

**3.7.4**综合效益预期评估应包括现当代建筑更新后带动的经济价值与社会价值提升，应符合下列规定：

1经济价值评估应包括减少建筑管理投入、降低建筑能耗、提升建筑资产价值等方面。

2社会价值评估应包括提升城市安全性、改善人居环境、增加就业机会并推动区域经济发展、加强人才与资本集聚并增强区域竞争力等方面。

**3.8 评估等级**

**3.8.1**根据历史价值、艺术价值、科学价值、社会价值、文化价值的综合评价，现当代建筑宜分为三个评估等级：价值突出类、价值一般类、其他类。

**3.8.2**价值突出类的应符合下列情形之一：

1按本指南价值评估，一项价值极突出或多项价值突出的建筑；

2获国家级二等奖、省部级一等奖及以上奖项的建筑。

**3.8.3**价值一般类的应具有一项价值或多项价值。

**3.8.4**价值突出类应进入预保护体系，参照国家及各地相关管理要求执行。

# 4 现当代建筑更新设计引导

**4.1 一般原则**

**4.1.1**现当代建筑的更新设计应坚持调查先行原则，首先通过详细充分的现状调查，为后续工作的开展奠定扎实的基础。

**4.1.2**现当代建筑的更新设计应坚持价值评估原则，基于现状调查、依托史料分析、结合更新目标等，开展综合价值评估。综合价值评估结论应作为更新设计的必要依据。

**4.1.3**现当代建筑的更新设计应坚持分级分类原则，依托综合价值评估，确定保护要素，落实更新模式，包括保存保护、修缮装修、改建扩建等不同类型。

**4.1.4**现当代建筑的更新设计应坚持保护和更新相互促进、协同发展的原则，结合更新目标，以运营为导向，形成保护与更新并举的整体设计方案。

**4.2 现状调查**

**4.2.1**现当代建筑的现状调查应包括环境和本体等方面。

**4.2.2**环境调查应从区位特征、风貌环境和外部交通等方面研判：

1区位特征应调查分析建筑在城市中的地理区位状况；

2风貌环境应调查分析建筑与周边环境风貌的整体协调程度；

3外部交通应调查分析周边交通系统对建筑的支持程度。

**4.2.3**本体调查应从建筑的外观风貌、空间布局、功能构成、结构体系、机电系统、配套设施、品质性能等方面，明确现状建筑的各项性能指标，并与现行规范及标准进行比对，为后续具体的更新措施提供可靠依据：

1外观风貌、空间布局及功能构成方面应对建筑外围护系统、空间格局、功能动线、室内装饰、建筑消防等内容进行调查，分析现状建筑外观风貌与空间布局的利旧与变动可能性；

2结构体系方面应通过房屋现状质量检测、安全性鉴定、抗震鉴定等措施，对建筑地基基础、主体结构、围护结构等内容进行调查，分析现状建筑结构体系的利旧与变动可能性；

3机电系统和配套设施等方面应对机电系统的有效性、安全性、耐久性及防护措施的有效性等内容进行调查，分析现状机电设备设施的利旧与变动可能性。

**4.3 保护要素**

**4.3.1**应基于现当代建筑的综合价值评估和现状调查，确定保护要素。保护要素分为载体空间类、设计意图类和其他相关类。

**4.3.2**对于不同类型的保护要素，应结合实际情况，采取维持原状、适度修复、构件保护、信息提取等不同的保护方式。

**4.4 更新模式**

**4.4.1**按照对现当代建筑本体干预程度的由浅入深，更新模式主要包括以下三种：保存保护、修缮装修、改建扩建。

**4.4.2**现当代建筑的更新设计，应基于特定的更新目标，通过充分的现状调查，结合综合评估结论，明确具体保护要素，选用保存保护、修缮装修、改建扩建等不同干预程度的更新模式。

# 附录A

表A 现当代建筑价值评估表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **基本信息** | | | | | | | | | |
| 地址 |  | 省 |  | 市 |  | 区（县） | |  | 街道 |
|  | 路 |  | 弄 |  | 支弄 | |  | 号 |
| 现名称 |  | | | 原名称  曾用名称 | |  | | | |
| 建成年份 |  | | | 结构形式 | |  | | | |
| 原建设方 |  | | | 用地面积 | |  | | | |
| 原设计机构 |  | | | 建筑面积 | |  | | | |
| 原施工单位 |  | | | 建筑层数 | |  | | | |
| 原产权方  原使用方 |  | | | 建筑高度 | |  | | | |
| 原使用性质 |  | | | 现使用性质 | |  | | | |
| 现状使用情况 |  | | | | | | | | |
| 获奖情况 | 1.  2.  3.  4. | | | | | | | | |
| **历史沿革** | | | | | | | | | |
| 地块变迁 | | | | | | | | | |
| 地块历史航拍图 1 | 地块历史航拍图 2 | | | …… | | | 地块现状航拍  图 | | |
|  |  | | |  | | |  | | |
| 描述  （建筑屋面、轮廓；周边道 路、建筑等） | 描述  （建筑屋面、轮廓； 周边道路、建筑等） | | | …… | | | 描述  （建筑屋面、轮廓；周边道路、建筑等） | | |
|  |  | | |  | | |  | | |
| 使用沿革 | | | | | | | | | |
| 使用时期 | 使用性质 | | | 相关人物及事件 | | | | | |
| 年- 年 |  | | |  | | | | | |
| 年- 年 |  | | |  | | | | | |
| 年- 年  \_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ |  | | |  | | | | | |
| 年- 年  \_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ |  | | |  | | | | | |
| …… |  | | |  | | | | | |
| **历年改造情况** | | | | | | | | | |
| 年份 | 改造范围 | | | 相关单位 | | | 相关图档资料 | | |
|  |  | | |  | | |  | | |
|  |  | | |  | | |  | | |
|  |  | | |  | | |  | | |
|  |  | | |  | | |  | | |
| **历史信息解读** | | | | | | | | | |
| 历史地图 | 历史照片 | | | 历史图档 | | | …… | | |
|  |  | | |  | | |  | | |
| 解读 | 解读 | | | 解读 | | | …… | | |
|  |  | | |  | | |  | | |
| 风格与艺术特征 | | | | | | | | | |
| 原设计者/设计团体概述 | 生平/主要历程 | | |  | | | | | |
| 代表作品 | | |  | | | | | |
| 风格特征 | | |  | | | | | |
| 建筑特征描述 | 相关文献 | | |  | | | | | |
| 典型风格类别 | | |  | | | | | |
| 风格起源和特征 | | |  | | | | | |
| 造型形象 | | |  | | | | | |
| 空间形态 | | |  | | | | | |
| 材料、色彩运用 | | |  | | | | | |
| 样式、细部及装饰 | | |  | | | | | |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **口述历史** | | |
| 原设计者/设计团体访谈  （如条件允许） | 时代背景 |  |
| 设计目标 |  |
| 建筑设计特色 |  |
| 结构与设备特色 |  |
| 实施效果 |  |
| …… |  |
| 原施工方访谈  （如条件允许） | 时代背景 |  |
| 工期/人员 |  |
| 工艺技术特色 |  |
| …… |  |
| 原建设方访谈  （如条件允许） | 时代背景 |  |
| 建设目标 |  |
| 未中标作品（如有） |  |
| 投资收益情况 |  |
| 社会效益 |  |
| …… |  |
| 使用者访谈（如条件允许） | 相关经历 |  |
| 相关感受 |  |
| …… |  |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **现状评估** | | | | |
| **环境现状** | 地域特征 | | 调查分析建筑在城市中的地理位置优势 | （相关描述） |
| 风貌环境 | | 调查分析建筑与周边环境风貌的整体协调性 | （相关描述） |
| 外部交通 | | 调查分析周边交通系统对建筑的支持程度 | （相关描述） |
| **本体现状** | 外观风貌、空间布局及功能构成 | | 应对建筑外围护系统、室内装饰、功能动线、建筑消防等内容进行调查，分析现状建筑空间布局利旧与变动的可能性 | （相关描述） |
| 结构体系 | | 通过房屋现状质量检测、安全性鉴定、抗震鉴定等措施，对建筑地基基础、主体结构、围护结构等内容进行调查，分析现状建筑结构体系利旧与变动的可能性 | （相关描述） |
| 机电系统和配套设施 | | 应对机电系统的有效性、安全性、耐久性及防护措施的有效性等内容进行调查，分析现状机电设备设施利旧与变动的可能性 | （相关描述） |
| **综合价值评估** | | | | |
| **历史价值** | 重要历史关联度 | | 是重要历史事件发生、发展地 | （相关描述） |
| 是著名人物居住、工作、活动场所 | （相关描述） |
| 是著名建筑师或设计团体的代表作品 | （相关描述） |
| 是重要机构所在地 | （相关描述） |
| 社会发展代表性 | | 能反映时代发展变革某一特定时期的重要建设成就 | （相关描述） |
| 能反映某一时期的科技发展水平、社会经济水平、生产生活水平 | （相关描述） |
| 在某一行业发展史上具有代表性 | （相关描述） |
| 产生新的建筑类型，具有建筑类型学史意义 | （相关描述） |
| 城市建设代表性 | | 对城市规划和空间布局具有重要影响 | （相关描述） |
| 为城市的重要基础设施或公共服务设施 | （相关描述） |
| 是具有一定规模效应的建筑群体或片区的重要组成部分 | （相关描述） |
| 是区域功能、产业结构的典型代表，对区域和产业发展带来积极影响 | （相关描述） |
| **艺术价值** | 建筑风格代表性 | | 具有某种典型建筑风格的鲜明特征 | （相关描述） |
| 造型形象和空间形态具有标志性、时代性、象征性或群体心理认同感 | （相关描述） |
| 是有特色的建筑群落或街区的重要或典型组成部分 | （相关描述） |
| 在传承和延续本土化地域建筑类型的风格特征上具有典型性或独特性 | （相关描述） |
| 区域风貌协调性 | | 与周边环境和谐有机融合 | （相关描述） |
| 对周边环境具有改善、提升的积极作用和显著贡献 | （相关描述） |
| 是所在区域总体肌理、立面风貌和景观形态的重要因素，不可或缺 | （相关描述） |
| 建筑艺术表现性 | | 建筑空间的艺术表现力 | （相关描述） |
| 与环境高度融合的艺术表现力 | （相关描述） |
| 利用结构形式的表现力，把结构的科学性、经济性、效率、美学通过艺术化加工转化成为造型要素的艺术表现力 | （相关描述） |
| 建筑技术、建筑材料与细部建构的艺术表现力 | （相关描述） |
| **科学价值** | 建筑设计运用理念、方法、技术和材料的突破创新 | | 包含特定的建筑思想、建筑结构、建筑材料的重要理念，蕴含着对当代科学技术的启发和研究意义 | （相关描述） |
| 在规划选址、功能组织、空间布局、结构体系、机电系统等方面的合理性、开创性或先进性，具有建筑学及相关学科的方法论意义 | （相关描述） |
| 运用生态技术、节能技术、数字技术、新型材料等科技成果，提升建筑效益 | （相关描述） |
| 建筑运用新工法、新工艺的现当代技术 | | 工程技术、施工工艺、材料应用及构造做法等具有科学研究意义 | （相关描述） |
| 工程技术、施工工艺、材料应用及构造做法等能反映一定时期的较高技术水平 | （相关描述） |
| 工程技术、施工工艺、材料应用及构造做法等具有典型地域特色 | （相关描述） |
| 工程技术、施工工艺、材料应用及构造做法等在工业化建造技术上具有独创性或先进性 | （相关描述） |
| **社会价值** | 公众认同度 | | 在所在城市或者区域中享有较高的公众知名度 | （相关描述） |
| 在所在城市或者区域中享有较高的公众认同感、归属感 | （相关描述） |
| 社会影响力 | | 作为地域内的“集体记忆”载体，是社会凝聚力的体现 | （相关描述） |
| 提供的公共服务具有突出的社会效益 | （相关描述） |
| 社会精神代表性 | | 具有某种特定性或普遍性的精神象征意义 | （相关描述） |
| 满足公众或特定受众的情感需求 | （相关描述） |
| 作为精神教育、纪念公众人物或社会事件的实物载体 | （相关描述） |
| **文化价值** | 文化关联性 | | 建筑的自然、景观、环境等要素被赋予文化内涵 | （相关描述） |
| 为1949年以后某一时期的重要文化（包括民族、习俗、传统等）交流或发展提供实物见证 | （相关描述） |
| 与重要观点、信仰、代表性艺术或文学作品有直接或有形的联系 | （相关描述） |
| 文化归属性 | | 体现民族、地域、宗教等文化方面的多样性 | （相关描述） |
| 为地域非物质文化遗产的实物载体 | （相关描述） |
| **更新价值** | 环境更新潜力 | | 产业环境更新潜力 | （相关描述） |
| 交通环境更新潜力 | （相关描述） |
| 风貌环境更新潜力 | （相关描述） |
| 生态环境更新潜力 | （相关描述） |
| 本体更新潜力 | | 功能置换的可能性 | （相关描述） |
| 空间更新的灵活性 | （相关描述） |
| 结构加固改造的安全性 | （相关描述） |
| 设施设备更新的可行性 | （相关描述） |
| 新技术应用的可能性 | （相关描述） |
| 综合效益 | 经济价值 | 减少建筑管理投入 | （相关描述） |
| 降低建筑能耗 | （相关描述） |
| 提升建筑资产价值 | （相关描述） |
| 社会价值 | 提升城市安全性 | （相关描述） |
| 改善人居环境 | （相关描述） |
| 增加就业机会并推动区域经济发展 | （相关描述） |
| 加强人才与资本集聚并增强区域竞争力 | （相关描述） |
| **综合价值**  **评估总结** | 核心价值点一 | | 推荐保护要素及保护方式 | （相关描述） |
| 核心价值点二 | | 推荐保护要素及保护方式 | （相关描述） |
| 核心价值点三 | | 推荐保护要素及保护方式 | （相关描述） |
| **评估等级** | **价值突出类 □** | | **价值一般类 □** | **其他类 □** |

|  |
| --- |
|  |
|  |
|  |
|  |

注：为直观有效地展示现当代建筑价值评估结论，建议采用雷达图等工具。雷达图可以直观地展示包含历史价值、艺术价值、科学价值、社会价值、文化价值、更新价值在内的多个价值维度。雷达图的中心为零点，各个维度从中心向外辐射；某个维度得分越高，代表该维度的价值越高；雷达图的面积越大，代表该建筑的综合价值越高。

**本指南用词说明**

1为便于在执行本指南条文时区别对待，对要求严格程度不同的用词说明如

下：

1)表示很严格，非这样做不可的：

正面词采用“必须”，反面词采用“严禁”；

2)表示严格，在正常情况下均应这样做的：

正面词采用“应”，反面词采用“不应”或“不得”；

3)表示允许稍有选择，在条件许可时首先应这样做的：

正面词采用“宜”，反面词采用“不宜”；

4)表示有选择，在一定条件下可以这样做的，采用“可”。

2条文中指明应按其他有关标准执行的写法为：“应符合……的规定”或“应按……执行”。

**引用标准名录**

本指南未引用任何外部标准。

中国建筑学会标准

**现当代建筑价值评估与更新设计指南**

T/ASCX-202X

**条文说明**

**制定说明**

为了便于广大参与现当代建筑的价值评估与更新设计活动的有关人员在使用本指南时能正确理解和执行条文规定，《现当代建筑价值评估与更新设计指南》编制组按章、节、条顺序编制本指南的条文说明，对条文规定中需注意的有关事项进行补充说明。

**目 次**

[3 现当代建筑价值评估 27](#_Toc184200859)

[3.1 一般规定 27](#_Toc184200860)

[3.2 历史价值 27](#_Toc184200861)

[3.3 艺术价值 28](#_Toc184200862)

[3.7 更新价值 28](#_Toc184200863)

[4 现当代建筑更新设计引导 28](#_Toc184200864)

[4.2 现状调查 28](#_Toc184200865)

[4.3 保护要素 29](#_Toc184200866)

[4.4 更新模式 29](#_Toc184200867)

# 3 现当代建筑价值评估

**3.1 一般规定**

**3.1.3**真实性是指现当代建筑的本体和信息来源真实可信；完整性是指应全面深入地挖掘现当代建筑的价值要点；动态性是指现当代建筑的价值评估应尊重并考虑不同发展时期的价值变化。

**3.2 历史价值**

**3.2.2**重要历史关联度指现当代建筑作为空间载体与重要历史事件、著名人物、重要机构之间的联系程度。相关历史事件、人物、机构的影响力越大、知名度越高、联系程度越紧密，现当代建筑的重要历史关联度价值越高。关联形式主要包括以下三种情况：

“重要历史事件”指 1949 年中华人民共和国成立以后，对全国或地方政治制度、经济建设、文化发展等产生重大影响的客观事件。

“著名人物”指 1949 年中华人民共和国成立以后，在特定领域或社会上享有广泛知名度的人物，包括在历史发展进程中有突出贡献以及影响力的人物、各行各业中成就显著而备受景仰的人物、认知度高的公众人物等。

“著名建筑师或设计团体”指学术影响力、实践作品影响力得到行业公认的建筑师或团队。

“重要机构”指 1949 年中华人民共和国成立以后，具有特殊地位和功能、在历史发展进程中有突出贡献以及影响力的工作运营组织。

**3.2.3**社会发展代表性指现当代建筑作为空间载体，见证社会发展不同阶段的代表性变迁过程。

**3.2.4**城市建设代表性指现当代建筑作为重要构成要素对所在城市的规划建设、产业发展、风貌变化等历史进程的反映与折射。

**3.3 艺术价值**

**3.3.2**建筑风格代表性指现当代建筑在外观形象和内部空间方面所反映的特征，主要在于建筑的外观形态、平面布局、艺术处理和手法运用等方面所显示的典型或独特的特征。

**3.3.3**影响区域风貌特征的重要因素，主要是指建筑的体量、尺度、比例、空间、功能、造型、材料、色彩等。

周边环境既包含建筑物、构筑物、自然山水、道路、植被等众多物质要素，也包含社会实践、习俗、传统活动、文化氛围、社会氛围、经济氛围等非物质要素。

**3.7 更新价值**

**3.7.1**本条文中环境因素所涉及的产业、交通、风貌以及生态等方面，现实情况中不必同时满足；评估均作为充分条件，不作为必要条件。

# 4 现当代建筑更新设计引导

**4.2 现状调查**

**4.2.2**本条文的区位特征调查应基于国土空间规划、城市更新规划、产业发展规划、保护规划等，综合考虑待更新建筑在城市总体、产业发展以及更新规划中的定位与发展前景。

**4.2.3**根据现行国家标准《民用建筑可靠性鉴定标准》GB 50292和《建筑抗震鉴定标准》GB 50023等的规定，建筑结构的可靠性包括安全性、适用性、耐久性和抗震性能。既有建筑更新改造之前，应基于现行国家标准与规范，委托专业机构对主体结构进行检测及鉴定，确定既有建筑结构的安全性和适用性。针对既有建筑的机电系统和配套设施，同样应根据国家现行相关标准的要求，就各系统设备、附属管线、管道及其连接的材料耐久性，各系统设备、附属管线、管道及其连接的保温、防冻、防漏电、防高温、防辐射、防火、防雷、防污染、消毒等防护措施的有效性，各系统正常运行的有效性和安全性等方面进行检测与评定。既有建筑更应结合更新改造，以现行消防技术标准体系为基础依据，针对既有建筑改造工程中存在的消防技术问题，以补充、修改、完善的方式提出既有建筑改造的消防目标、性能和技术性措施。

**4.3 保护要素**

**4.3.1**载体空间类保护要素包括：立面、结构体系、平面布局、内部装饰、建筑材料、色彩等物质空间和建筑设计特征；地形、地貌、构筑物、植物等具有标识性的环境特征。

设计意图类保护要素包括：各时期的代表性设计概念、方法、理念；造型形式、使用功能、构造方法、工程技术、设备体系上的创新；视线通廊、对比、对位等体现设计意图的相互关系。

其他相关类保护要素包括：相关的历史背景和精神关联；相关的文化与历史性城市景观；仍保持活力的文化传统。

**4.3.2**维持原状指尽可能保持保护要素的原始形态，不作任何改动。

适度修复指对因自然侵蚀或人为破坏而受损的保护要素进行修复，使其恢复原有的形态和功能。

构件保护指对于无法整体保存的保护要素，将具有重要价值的建筑构件拆下妥善保存，未来有条件时再进行重组或用于其他建筑的修复和装饰。

信息提取指通过特定的方法和技术，从保护要素中有目的地筛选、识别和获取相关、有用和关键的信息，并将其整理和归纳，对保护要素进行记录、展示和传播。

**4.4 更新模式**

**4.4.1**保存保护是指通过采取适当的有益改变，有目的地保存建筑物，包括对建筑本体及周边环境进行必要的监测管理及保养维护，以保持良好状态、消除可能引发破坏的隐患。此模式不改变保护要素原状，设计和实施中对原有建筑的干预程度较低。

修缮装修是指采用装饰装修材料或者饰物，对建筑物的内外表面及空间进行的各种处理过程，以实现更新目标。包括室内装饰翻新、结构加固、使用功能调整、设施设备优化、立面翻新等。此模式对原有建筑的干预程度适中，设计和实施中应减少对保护要素的影响。

改建扩建是指通过改造或加建，以实现更新目标，包括对建筑的室外环境、外观风貌、功能布局、建筑结构、内部空间、设施设备进行必要的更新，使其得到明显提升。此模式对原有建筑的干预程度较高，设计和实施中应尽量减少对保护要素的影响。

因特殊情况需要在原址重建的，应结合城市更新的需求和价值评估的结论进行充分论证。