上海市优秀历史建筑概况及其价值评估问题研究

蒋骏文 钱瑛瑛 李秋怡 严秋霞

【摘要】优秀历史建筑，是一个城市历史与优秀文化的载体和记忆。然而，保护与改造历来是维护优秀历史建筑原真性和实现其现代实用性的两个对立面，监管稍有疏忽就陷入了被业主擅自改建乃至拆除的命运。当被视作房地产商品时，优秀历史建筑的价值与一般新建房地产商品价值存在一定的差异。正常的交易或者遭遇非正常的破损，都需要房地产估价人员对其价值作出评估。本文提出应该在考虑优秀历史建筑的保护级别、保护要求、维护改建限制以及建筑用途的合法性等前提下，兼顾不同评估目的和价值内涵，选择相应的评估思路与方法。

【关键词】优秀历史建筑；价值评估

**一、引言**

2017年6月，上海市巨鹿路888号的一幢优秀历史建筑被业主擅自违法拆除拟重建，引起了社会各界的较大反响，最终以对违法行为人罚款3050万元、并责令其在10个月内恢复建筑原状平息了此事。而类似这样明知故犯型的毁坏历史建筑的行为在上海并不是第一次发生，2003年位于徐汇区的优秀历史建筑逸村4号[[1]](#footnote-1)被业主擅自拆除，主管部门责令业主恢复原状，并处以210万元罚款，也曾引起广泛的关注与讨论。在处置以上擅自拆除优秀历史建筑的破坏性事件时，需要房地产评估机构参与，依据建筑物的重置价确定具体的处罚金额；而在诸如抵押贷款、买卖、析产、作价入股、征收、置换和更新改造等正常经济活动中，也需要对优秀历史建筑的价值做出客观合理的评估。但是，考虑到优秀历史建筑有其特殊的建筑构造、产权情况、使用现状等客观条件，又蕴含着丰富的历史文化价值，如何对这些优秀历史建筑的价值做出正确的评估，是估价领域的一个难点，也越来越成为行业关注的重点。

**二、上海市优秀历史建筑的基本概况**

**（一）优秀历史建筑的定义**

2002年出台的《上海市历史文化风貌区和优秀历史建筑保护条例》第九条对优秀历史建筑作了明确的定义：建成三十年以上，并有下列情形之一的建筑，可以确定为优秀历史建筑：（一）建筑样式、施工工艺和工程技术具有建筑艺术特色和科学研究价值；（二）反映上海地域建筑历史文化特点；（三）著名建筑师的代表作品；（四）在我国产业发展史上具有代表性的作坊、商铺、厂房和仓库；（五）其他具有历史文化意义的优秀历史建筑。

**(二)上海市优秀历史建筑的分布**

上海市人民政府自1989年至今，先后分五批公布优秀历史建筑共1058处。这些优秀历史建筑分布于全市17个区县，主要集中在黄浦、静安、长宁、徐汇、虹口等中心城区。具体分布情况如表1所示：

表 1上海市优秀历史建筑各区分布

|  |  |
| --- | --- |
| 行政区划分 | 优秀历史建筑数量 |
| 第一批 | 第二批 | 第三批 | 第四批 | 第五批 | 总计 |
| 黄浦区 | 32 | 72 | 40 | 61 | 83 | 288 |
| 静安区 | 7 | 25 | 25 | 25 | 62 | 144 |
| 徐汇区 | 7 | 48 | 40 | 48 | 115 | 258 |
| 长宁区 | 7 | 11 | 28 | 48 | 25 | 119 |
| 虹口区 | 4 | 11 | 11 | 29 | 40 | 95 |
| 杨浦区 | 3 | 5 | 7 | 13 | 19 | 47 |
| 普陀区 | 0 | 2 | 5 | 2 | 3 | 12 |
| 闸北区 | 0 | 1 | 1 | 8 | 5 | 15 |
| 浦东新区 | 0 | 0 | 2 | 0 | 47 | 49 |
| 闵行区 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 |
| 宝山区 | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 | 2 |
| 嘉定区 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 | 4 |
| 青浦区 | 0 | 0 | 0 | 0 | 13 | 13 |
| 松江区 | 1 | 0 | 0 | 0 | 3 | 4 |
| 奉贤区 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 2 |
| 金山区 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 3 |
| 崇明县 | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 | 2 |
| 总计 | 61 | 175 | 162 | 234 | 426 | 1058 |

统计来源：上海市规划和国土资源管理局网站

从上海市优秀历史建筑的使用功能来看，其在形成之初已经与近现代城市功能充分相结合，因此大致可以分为六类[1]：一是办公类建筑，例如日本领事馆、上海海关等；二是商业类建筑，如和平饭店、西郊宾馆、上海第一百货商店等；三是娱乐类建筑，例如百乐门、大世界、大光明电影院等；四是人文类建筑，例如徐家汇藏书楼、徐家汇天主堂等；五是工业建筑，例如杨树浦水厂、煤气厂等；六是居住类建筑，如沙逊别墅、华业公寓、尚贤坊、步高里等，这类建筑数量最多，约占历史建筑总计的50%以上，包括了传统江南民居花园别墅、公寓、新旧里弄等各种建筑形式。

**三、上海市优秀历史建筑的保护情况**

**（一）上海市优秀历史建筑保护政策的发展**

**1、提出保护级别和保护要求**

早在1991年12月上海市政府颁布的《上海市优秀近代建筑保护管理办法》，作为第一部地方性近代建筑保护规定，首先明确了对上海市优秀历史建筑的保护级别和保护要求。

优秀近代建筑根据其历史、艺术、科学的价值可划分为以下三个保护级别：

（1）全国重点文物保护单位；

（2）上海市文物保护单位；

（3）上海市建筑保护单位。

优秀近代建筑的保护要求，分为以下四类：

（1）不得变动建筑原有的外貌、结构体系、平面布局和内部装修。

（2）不得变动建筑原有的外貌、结构体系、基本平面布局和有特色的室内装修；建筑内部其他部分允许作适当的变动。

（3）不得改动建筑原有的外貌；建筑内部在保持原结构体系的前提下，允许作适当的变动；

（4）在保持原有建筑整体性和风格特点的前提下，允许对建筑外部作局部适当的变动，允许对建筑内部作适当的变动。

该办法还规定：对优秀历史建筑保护要求的具体适用，根据保护级别和实际使用情况具体确定，并不强求保护级别与保护要求严格对应，而是通过按实际情况逐个鉴定的方式确定，“抓住建筑保护价值之所在”，“对于某些建筑，抓住关键的主要部位或主要方面严加保护不许改动，对其他则放松限制，可以无伤于建筑的文物价值。”

**2、明确违反保护行为应承担的责任**

2002年上海市人大通过的《上海市历史文化风貌区和优秀历史建筑保护条例》，（以下简称“保护条例”）将保护管理制度由政府规章上升至地方性法律，成为我国关于优秀历史建筑遗产保护的第一个地方性法规。除了对《上海市优秀近代建筑保护管理办法》的相关内容再次强调外，条例进一步明确了违反保护行为应承担的法律责任和处罚金额。

**3、细化修缮、转让和租赁等日常管理要求**

2003年起，上海市开始制定进一步的法规和加强保护的通知，对优秀历史建筑的保护管理提出了具体的方针原则、办法和程序，涉及优秀历史建筑的维护修缮、产权交易、租赁转让等多个方面，并积极采取相关行动，联合各方政府机关共同监督保护要求的落实。2003年上海市人民政府批复的《关于本市公有优秀历史建筑解除租赁关系补偿安置指导性标准》，将焦点转向对优秀历史建筑的租赁管理，规定了公有优秀历史建筑解除租赁关系补偿安置的金额，在拆迁补偿安置标准的基础上，增加一定的补偿安置金额。

 2004年9月，市政府下发了《关于进一步加强本市历史文化风貌区和优秀历史建筑保护的通知》，将优秀历史建筑的保护提高到一定的高度；

为了了解《保护条例》的落实情况，2005年7月至2006年4月，上海市人大常委会对《保护条例》开展了历时近10个月的立法后的评估工作，这是上海组织的首次立法后的评估工作，以唤起社会各界对历史保护工作落实到实处；

**4、编制历史建筑保护地图，明确房管部门的责任**

2008年1月，市规划部门组织策划并编制出版了《历史文化风貌区和优秀历史建筑保护地图》，让上海的历史保护建筑一目了然；

为了更好的承担保护管理的基础性工作，2010年7月，上海市房管系统成立了“上海市历史建筑保护事物中心”，明确房管部门在优秀历史建筑中所承担的责任。

2017年初，市政府开展了上海中心城区50年以上历史建筑的全面普查工作，致力于进一步扩大保护范围，并就适度有条件开放历史建筑产权转移问题展开调研。相信随着社会保护意识的增加，更多的历史建筑会进入市场。

**（二）上海市优秀历史建筑的保护状况**

近年来，尽管国家及上海市政府对优秀历史建筑进行了多次立法保护，颁布了一系列保护法、保护条例和管理办法等，显示了保护优秀历史建筑的坚定方针和强烈决心。2002至2004年房地部门对第二、三批共337处优秀历史建筑的普查结果表明，这些房屋中属于严重损坏的有23 处，一般损坏的有170 处（约125万平方米），两者合计占普查房屋总数的57.3%[4]，而就在2017年，上海中心城区50年以上历史建筑的全面普查工作中，发现不少历史建筑由于未被纳入保护名录而得不到应有保护，上海石库门里弄公益坊在被列入文物建筑的前夕遭拆除就是其中典型案例[[2]](#footnote-2)。由此可见，上海市优秀历史建筑的保护进程远不如城市发展的速度，其保护状况不容乐观。

通过梳理上海市优秀历史建筑的损坏状况，大致可分为两类，即由于环境不可抗力造成的自然性损坏和由于不合理使用造成的人为性损坏。一方面，很多优秀历史建筑建造于上世纪二三十年代，距今已有近百年历史，其主体承重结构已经达到或超过使用年限，围护结构和装饰表面在日晒雨淋中出现风化、剥落等现象；另一方面，相当一部分历史建筑的使用功能相比原设计功能发生了较大变化，例如外滩历史文化风貌区内原作金融办公用途的优秀历史建筑，用作旅馆饭店、学校以及办公和居民混用等[5]，又如瑞泰公寓、北川公寓、千爱里等上海优秀历史建筑，伴随使用功能转变进行的建筑内的搭建改建，加速了房屋结构的破坏，更使得原有建筑风貌、装饰风格及建筑价值逐渐被淹没[6]。

尽管政府已经展开行动，通过财政拨款对优秀历史建筑实施了一系列更新改造工程，例如原卢湾区政府（现已并入黄浦区）对卢湾区47、48号街坊（俗称思南路花园住宅区）进行的楼梯更换修理、老化电线更新工程[4]，区政府对步高里街区实行的“马桶工程”和“光明工程”，在笔者撰写本文时，静安区对区内的优秀历史建筑修缮工程正在进行，但这些工程只是在一定程度上缓解了燃眉之急，距离真正解决历史建筑错综复杂的问题十分遥远。究其原因，优秀历史建筑复杂的产权关系成为其中不容忽视的重点。

上海优秀历史建筑70%以上是国有资产，同时私有产权的历史建筑也存在着保护权分属、与物权分离的理论问题，导致优秀历史建筑在保护主体上存在多层次、多方位的所有人和责任人缺位的体制问题[5]，这些问题使得优秀历史建筑保护复杂化。面对复杂的产权和优秀历史建筑使用的现状，我们如何评估其价值？

**四、优秀历史建筑的评估思路**

（一）总体评估思路

目前历史建筑房地产价值评估领域的相关研究，主要从被估价对象所处环境以及价值构成两个角度进行分析。前者主要关注建筑外在环境，包括市场完全程度、信息公开程度、市场稳定程度、政策法规等，分析各类环境要素对估价的影响；后者主要关注建筑内在价值构成，界定估价的范围，包括历史建筑本身作为房地产的价值以及历史人文、艺术、科学和观瞻旅游等多种价值。

本文的研究焦点放在将优秀历史建筑视作不动产进行房地产价值评估，并未将其完全视作不可移动文物考虑其无形资产和历史人文价值，仅仅是将作为“优秀历史建筑”这一因素对房地产价值的影响进行分析，讨论的价值内涵应该仍为房地产价值。

（二）区分产权情况

根据上文所述，由于各类历史原因，大多数的优秀历史建筑产权关系复杂，因此笔者认为，应先从产权属性方面入手，将其分为产权房和使用权房两种。

具有产权的优秀历史建筑，若土地为划拨土地，其交易前必须将土地属性从划拨用地转为出让用地，因此对这一类型的房地产进行评估，应需要考虑到可能存在的补地价手续，以及可能会发生补缴地价款和相关税费。因此需要根据不同的评估目的以及相对应的不同价值类型和内涵考虑是否要将上述费用计入房地产价值。若土地为出让土地，则只需要按照一般正常房地产角度考虑进行评估即可。

使用权性质的优秀历史建筑，权利人/承租人只拥有房屋的使用权，评估的价值类型和内涵本质是使用权价值。因此除了比较法直接用使用权交易案例进行评估以外（但需注意案例数据的内涵和定义，比如计价面积为建筑面积还是使用面积等）。可结合估价目的，分析该使用权房能否变更为完全产权房角度出发考虑评估思路，选择合适的评估方法。例如若可变更为完全产权房，还可采用评估完全产权房价值并扣除相关费用的思路得到使用权价值，最终得到其使用权价值。

（三）区分建筑类型、保护级别和评估目的

优秀历史建筑有别于一般普通建筑，其优秀历史建筑这一属性对其房地产价值的正影响或负影响，需要按照评估目的、价值内涵、具体房屋状况、历史意义人文情怀与房屋原有设计功能的侧重比例等因素进行具体分析，并不能简单说优秀历史建筑一定会对其有增值。尤其需要注意以下几点。

第一：潜在购买者最有可能与持有者在设定情况下达成的成交价会根据设定条件不同有着较大程度差异，极端例子就是严重个人情结和极端偏好。这是非理性状态下绝对卖方市场导致的结果，因此一般只能将此类交易作为特例处理，并不适合直接作为可比案例进行影响程度的数据分析。

第二：不同的评估目的、不同的价值内涵，对于优秀历史建筑这一因素的考量也不同；在设定的不同交易环境下，潜在购房者与卖方对于优秀历史建筑这一因素的侧重考虑偏差较大，会对价格产生不同的影响，因此结合评估目的、价值内涵进行个案分析是必要环节。

第三：优秀历史建筑受政策限制的束缚不同，对价值的影响也不同。如果对建筑的外观、内饰、设施设备、功能划分以及日常使用有非常严格的管控，无疑对使用者维护和使用该建筑带来较大影响。以划入第一类保护要求的优秀历史建筑为例，政策规定其原有的外貌、结构体系、平面布局和内部装修都不得变动，倘若房屋自身的原始设计功能与现有正常需求相比，相对不足与落后，需要改进，则受政策所限必将导致功能受损、维护成本增加。例如优秀历史建筑中原属于不同租界区域内的老式公寓、新里、花园洋房与旧里，由于历史原因自身房屋原始设计功能本就存在较大差异，且与当下的实际用途以及功能需求的契合度也存在较大差异，因此就需要进行相应的差异性分析。同时倘若政策严格限制其使用用途，那么在合法用途前提下分析其价值就会受到极大影响。例如上文提到，目前不少优秀历史建筑的法定用途与其原设计用途不一致，与同区域内其他同类建筑的用途也有较大差异，那就必须在合法这一大前提下进行影响分析。单就这些方面来说，优秀历史建筑这一因素未必是正影响，因此必须结合房屋实际状况以及政策限制分析优秀历史建筑的影响程度。

**五、优秀历史建筑的评估方法**

（一）已有评估方法综述

从估价对象所处市场角度分析，优秀历史建筑在进行具体评估时，由于案例较少的市场特性，需要根据估价对象的实际状况，假定限制条件使之接近客观公开市场。通过对各种实际估价状况的分类梳理，韩艳丽、姜雯君[7]在一文中提出参考《房地产估价规范》的规定，通过假设开发法、收益法、剩余法、成本法等方法嵌套使用的尝试，来寻求该类房地产评估的解决方法。从这个角度出发，对于城市优秀历史建筑中，对于保护要求不属于第一级别的建筑，上述规定是可以实践的。

从价值构成角度分析，优秀历史建筑的价值构成可以划分为本体的一般价值和特殊因素价值。前者特指建筑物本身的价值，而特殊因素价值主要包括历史人文、艺术、科学和观瞻旅游等价值。该研究角度突出了历史建筑与普通建筑相比，不同的历史、艺术等内在文化价值。根据估价目的及估价对象的现状，通过比较法、成本法、收益法、假设开发法中的一种或者多种方法测算，可以得到历史建筑的一般价值。而对于特殊因素价值，目前的研究主要以定性定量相结合的方法，综合运用包括专家评估、结构方程模型、层次分析法、Delphi法的其中一种或者多种进行辅助测算，从而得到特殊因素价值[8]。

（二）根据保护级别和维护改建的限制，选择评估方法

对优秀历史建筑进行房地产价值评估时，首先要着重分析该房地产的保护级别、对其正常使用以及维护保养或改建的限制，其次是分析评估目的以及价值内涵是否会受该保护程度的价值影响，据此准确选择合理的评估方法。

对于一些限制较少，不影响其正常使用功能、不增加维护成本也不影响其正常的保护性改建的历史建筑，如划入第四类、第三类以及部分第二类保护要求的建筑。市场上的同类房地产的交易实例可比性较强的，可采用比较法，同时亦可辅以收益法或假设开发法进行估价。但在测算时要注意区分所处位置差异和聚集度差异，例如是否位于风貌保护区，是否属于单幢保护建筑；案例选取时需仔细甄别案例成交价中是否附带有其他非正常交易情况，例如合并收购、个人意愿、非正常扩建等。最有难度的是优秀历史建筑这一稀缺属性对其影响程度分析。作为稀缺性属性，一般为正影响因素，但影响幅度的量化是个较为复杂的难题，一般建议通过专家系数法等确定影响幅度。

而对于受一定程度限制的保护建筑，其正常使用、维护以及改建都受到了限制和影响，例如划入第一类保护要求以及绝大部分第二类保护要求的建筑，若选用比较法则可比案例的可比性较弱，因此不建议采用比较法，一般可采用假设开发法，收益法和成本法估价。但某些保护建筑维护成本较高或者使用受到严格限制，则在选用收益法和假设开发法时需根据最高最佳使用原则，谨慎合理估算其受限制下的正常房地产收益和充分考虑其日常维护成本，这样可能会导致假设开发法和收益法的估价结果低于同类地区不受限制的同类房屋。而估算此类受到严格管控的保护建筑最恰当的估价方法无疑是成本法，可以通过合理方法估算地价，再根据目前保护建筑的保护修复建造技术的成本，亦可推算出其合理价值。

（三）几个技术关键点

上述估价思路与方法设计中，还可能涉及以下几个关键点：（1）合法收益价值的谨慎估算，注意政策限制不可盲目追求价值最大化；（2）地价的合理估算，充分考虑保护建筑容积率普遍较低的因素对地价的影响；（3）受政策限制的保护性维护费用的合理估算，以及个别性极强且个体差异极大的保护性修建的重置成本价测算；（4）对于现状用途下评估或设定改变用途前提下的评估，需要在遵循合法原则前提下配合估价目的，且同时必须满足保护要求的政策限制与制约，如不得随意进行改变用途的假设等。

**六、小结**

综上所述，对破坏历史建筑的行为进行处罚时，需要基于对该类房地产价格价值的评估值来决定罚金。同时，当对当对优秀历史建筑进行买卖、析产、抵押、置换等操作时，也需要对其价值的评估。 一般思路是：第一，根据评估目的确认房地产评估的价值类型和内涵。第二，需要按照评估目的、价值内涵、房屋状况、历史意义、人文情怀和房屋原有设计功能的侧重比例等因素，具体分析各因素对房地产价值的正影响或负影响。针对不同保护要求的优秀历史建筑，应当根据保护等级，分级预设合理的估价方法。第三，在实践过程中，针对个案又应当不局限于预设方法，在充分了解历史建筑情况的前提下，进行合理的估价方法选择，同时注意信息收集和整理，形成经典案例，作为后续类似历史建筑估价的参考。（原静安区房地局的王冠、王麟和朱晓初三位先生与作者的专题座谈，给本文提供了启发和帮助。在此表示感谢。）

**参考文献**

[1]卫国昌. 上海城市开发、发展与对历史建筑的保护、利用[J]. 上海建设科技，2008，(03)：60-61.

[2]上海市历史文化风貌区和优秀历史建筑保护条例

[3]凌颖松. 上海近现代历史建筑保护的历程与思考[D].同济大学，2007.

[4] 陈侠. 传承与发展[D].同济大学，2007.

[5]周旭民. 关于上海中心城区优秀历史建筑重生的思考[J]. 住宅科技，2011，31(11)：40-46.

[6] 蔡乐刚. 上海历史建筑保护与可持续利用探索[J]. 住宅科技，2012，32(09)：15-19

[7] 韩艳丽、姜雯君. 城市历史保护建筑市场价值评估方法探讨[A]. 中国房地产估价与经纪2013年第2期（总第99期）[C].2013：5.

[8]李建中，韩艳丽.明、清雕花楼历史建筑房地产价值评估初探. 国际房地产评估论坛，2014

（作者单位：上海同信土地房地产评估投资咨询有限公司）

1. 信息来自于新浪新闻稿：

http://news.sina.com.cn/c/2004-08-20/09143444377s.shtml [↑](#footnote-ref-1)
2. 信息来源于新闻稿：http://www.xianjichina.com/news/details\_36313.html [↑](#footnote-ref-2)