



# 房地产开发

教材：《房地产开发》(第四版)

华中科技大学 丁烈云 主 编



# 专题教学 城市更新

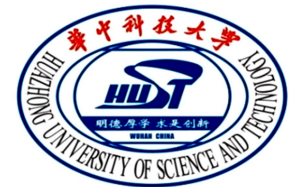
---

## 一、武汉巴公房子改造与功能提升项目分析



# 本章目的和任务

- 本章的目的：
  - 通过专题教学，使学生了解城市更新的概念
  - 通过巴公房子具体实例，使学生了解旧城区发展历史及更新流程
  
- 本章的任务：
  - 了解城市更新的含义
  - 了解城市更新的评价方法




# 一、巴公房子历史文脉

---

# (一) 巴公房子历史文脉

## 1. 建筑简述

类别	等级	名称	建造年代	地址	简介 (100-150 字左右)	图片	相对坐标
历史建筑	武汉市一级优秀历史建筑	巴公房子	1910	江岸区鄱阳街 46-56 号	巴公房子位于鄱阳街 74-86 号, 地处原汉口俄租界内。“巴公房子”又有“大巴公”和“小巴公”之分。始建于 1901 年, 1910 年大巴公房子建成, 小巴公房子具体建成时间不详。文艺复兴式建筑, 砖混结构。由英资公司景明洋行设计, 永茂昌营造厂与广大昌营造厂共同建设。建筑占地面积 2367.6m <sup>2</sup> , 总建筑面积 9423m <sup>2</sup> 。		‘巴公房子’: [114.2943410093, 30.5885319530]

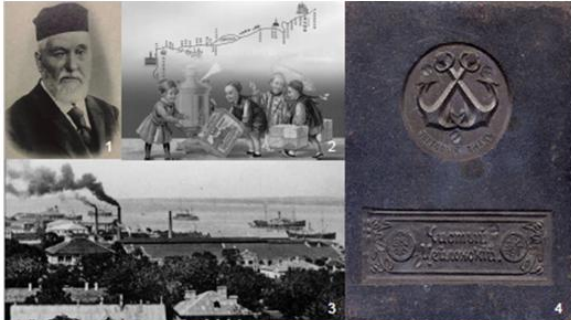

# (一) 巴公房子历史文脉

## 2. 建筑概况详情

标题	汉口最早的多层公寓-巴公房子		具体地址	江岸区鄱阳街 74-86 号				
建筑名称 (现)	巴公房子	所属历史风貌区	“八七”会址片			地图定位		
建筑名称 (原)	无	所属行政区	江岸区	建造年代	“大巴公房子”建成于 1910 年；“小巴公”具体建成时间不详			
占地面积	2979 平方米	建筑面积	地上 9423 平方米，地下 2132 平方米	建筑层数	地下一层，地上三层，局部加建至四层		建筑结构	砖混结构
建筑者	“大巴公” J·K·巴诺夫，“小巴公” 齐诺·巴诺夫兄弟		设计人	景明洋行海明斯	施工方	永茂昌、广大昌营造厂	经营者	义品洋行 (CFEO)

# (一) 巴公房子历史文脉

## 2. 建筑概况详情

监管责任单位	武汉旅游体育集团。	保护责任人/单位	武汉旅游体育集团。	公布时间批次	1993年第一批。	保护等别	武汉市一级优秀历史建筑/不可移动文物。
历史功能	(原) 高级公寓/银行职员宿舍/底层商业/居住楼。 (现) 酒店。			屋面形式	坡屋面(大巴公), 平屋面(小巴公)。		
建筑风格	折衷主义风格(原主体), 加建部分含装饰艺术风格(大巴公)现代风格(小巴公)。			外墙材质	花岗岩(基础), 清水红砖(主体), 水泥砂浆(顶层加建部分)。		
历史研究	<p><b>俄商与万里茶道</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>万里茶道是继丝绸之路衰落之后在欧亚大陆兴起的又一条重要的国际商道。</li> <li>万里茶道从中国福建崇安(现武夷山市)起, 途经江西、湖南、湖北、河南、山西、河北、内蒙古、从伊林(现二连浩特)进入现蒙古国境内、沿阿尔泰山台, 穿越沙漠戈壁, 经库伦(现乌兰巴托)到达中俄边境的通商口岸恰克图。全程约 4760 公里, 其中水路 1480 公里, 陆路 3280 公里。</li> <li>茶道在俄罗斯境内继续延伸, 从恰克图经伊尔库茨克、新西伯利亚、秋明、莫斯科、彼得堡等十几个城市, 又传入中亚和欧洲其他国家, 使茶叶之路延长到 13000 公里之多, 成为名副其实的“万里茶道”。</li> <li>最初的万里茶道由晋商主导中国境内的生产与运输, 第二次鸦片战争后, 1861 年清政府签订《北京条约》, 汉口成为新的通商口岸之一。俄国人特别看重汉口的茶市, 为了与英商竞争, 在 1874 年将 3 座茶厂搬到汉口, 其中顺丰茶厂设在英租界下首江滩边。新泰茶厂设在兰陵路口, 阜昌茶厂设在南京路口, 1893 年又在上海路口设柏昌茶厂。顺丰茶厂还在江边辟有顺丰茶楼码头, 这是武汉三镇第一座工厂专用码头。1874 年, 俄国茶商改用蒸汽机和水压机制作砖茶, 成为武汉地区第一批近代产业, 其中泰丰茶厂是中国最早使用机器生产的外资企业之一, 成为武汉近代工业的开端。受雇于俄国茶厂的工人, 是武汉最早的一批近代产业工人。万里茶道直至 1917 年俄国十月革命后日趋衰落, 退出历史舞台。</li> <li>汉口的俄国茶商为汉口俄租界最早的建设者, 留下了大量建筑遗产, 它们或多或少都与万里茶道的历史相关。2019 年 3 月 22 日, 国家文物局发函, 正式同意将“万里茶道”列入《中国世界文化遗产预备名单》。</li> </ul> <p><b>图示意:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>俄国茶商</li> <li>万里茶道交易示意图</li> <li>汉口俄商砖茶厂</li> <li>俄商新泰茶厂生产的砖茶</li> <li>万里茶道示意图</li> </ol>			 			



# (一) 巴公房子历史文脉

## 2. 建筑概况详情

<p><b>建筑者</b></p>	<p><b>大巴公与小巴公——巴诺夫兄弟</b></p> <p>J-K-巴诺夫 (J. K. Panof) 俄国沙皇亲戚、贵族。1869 年来到汉口。随后被俄商新泰洋行聘为大班。</p> <p>1874 年，伙同莫尔强诺夫、彼恰特诺夫、拉萨丁等人在英租界洞庭街南京路段开办阜昌洋行，任联合经理。曾专程赴哈尔滨雇请懂汉语的熟练技术人员来湖北从事砖茶加工。1896 年俄租界开辟时，被推选为俄租界市政会议 (董事会) 常务董事。1902 年前任俄国住汉口领事。在俄租界未开辟前，巴诺夫即购买了当时属于荒地的西商跑马场。1909 年，他投入纹银 1.5 万两，委托景明洋行设计，在旧跑马地建造一座面积达 4739 平方米的三层红色混合结构的公寓大楼，俗称“巴公房子”。此外，还在旧俄租界建造了豪华住宅。在茶叶生意之外，巴诺夫也涉足了矿业。尤其是可以用于军械制造的梯矿。当时中国南方梯矿开采量大，长沙为梯矿贸易中枢，武昌建有大型炼梯厂，而通过江汉关外运至欧洲的梯矿产品成为武汉主要的矿业外贸产品。十月革命后，俄商在汉茶叶生意终止，巴诺夫举家于 1921 年离开汉口。J-K-巴诺夫之弟齐诺·巴诺夫以工程师省份来到中国，任职于阜昌茶厂。</p> <p>1890 年，齐诺·巴诺夫为阜昌茶厂设计出蒸汽压茶机，用机器加工替代手工操作，极大地提高了茶叶加工效率，后被各大茶厂效仿。齐诺·巴诺夫据称为巴公房子中后修建的“小巴公”的业主。</p> <p>1912 年巴诺夫兄弟将两人共同建造的巴公房子售卖给汉口广东银行。</p> <p>1917 年，俄国国内发生十月革命，建立了苏维埃政权，阜昌茶厂停闭。</p> <p>1921 年巴公兄弟离开汉口。</p> <p>1925 年中国政府正式收回俄租界，改为湖北省汉口特区 (后改为汉口第二别特区)。</p> <p>1936 年 J·K·巴诺夫在由汉口经天津到哈尔滨处理商务事宜的途中，不幸暴毙。</p>	<p>Hankow. — Bund Russe; Type de maison. Russian Build; Panoff's Building.</p> <p>Copyright: Ch. Bernard, Hankow.</p> <p>1905年汉口寄往法国明信片，其上“Panoff's Building”为巴诺夫在俄租界江边的住宅，后成为美国驻汉口领事馆</p> <p>俄皇太子访问汉口刻版照片</p> <p>1905年汉口寄往法国明信片，其上“Panoff's Building”为巴诺夫在俄租界江边的住宅，后成为美国驻汉口领事馆</p> <p>China's Foreign Places 关于巴诺夫巴公房子</p>
<p><b>设计者</b></p>	<p><b>景明洋行海明斯</b></p>	<p>west issued a notification declaring J. K. Panof, originally from Kuchin, a voluntary bankrupt. Mr. Panof dealt principally in mining products.</p> <p>The engagement is announced of Cecilia E. L. Christian of the 15th infantry, U. S. A., to Tietzen, to Miss Olive Bessell, daughter of K. E. Bessell of the Chinese Government Railways, Tientsin.</p> <p>The Shaohai Transport Company has at last rolling stock and accommodation is used to the extent possible limits and it is of interest to note that the locomotive engines of the former line average 5,000 miles per month each, as against an average of some 2,000 miles on nearly all the other railways of the world.</p> <p>The Robert Dollar Steamship Company recently bought about 13 acres of land along the banks of the</p>



# (一) 巴公房子历史文脉

## 2. 建筑概况详情

毕业于英国皇家建筑学院的海明斯 (R.E.Hemmings) 于 1903 年至 1907 年在香港 Leigh&Orange 公司任绘图工作, 1908 年在汉口成婚之后于 1909 年独立开业从事建筑设计工作。1914 年澳大利亚建筑师伯克利 (Emst James Berkley) 加入合伙, 景明洋行得名 Hemmings&Berkley, 当时在汉口俄租界李凡诺夫公馆中办公与住宿。初到汉口的海明斯在设计平和打包厂的过程中与由沪来汉浙江营造商沈祝三结识, 并与其形成了长期的合作伙伴关系。通过双方的密切合作, 景明洋行与沈祝三的汉协盛营造厂分别成为本地的行业翘楚。

景明洋行设计了汉口大量的商用建筑, 如英商保安保险大楼、景明大楼、新泰大楼、花旗银行大楼、横滨正金银行大楼、浙江实业银行大楼、徽官饭店、金城银行, 圣教书局等; 著名的民用建筑包括德林公寓、怡和房子与巴公房子等; 汉口著名工业建筑平和打包厂也是海明斯早期作品。

景明洋行作为首先将钢筋混凝土技术引入武汉的建筑设计企业, 推动了武汉建筑业的发展; 同时, 景明洋行还拥有一班专业素质较高的中外设计师。其中德国设计师韩贝礼与石格士分别自立门户开设了建筑设计事务所; 而中国建筑师卢辅标也在景明洋行的工作中积累了大量经验, 离开后创办了卢辅标建筑设计所, 成功的设计了四明银行、中国实业银行、中一信托公司大楼等著名建筑。因此, 景明洋行也堪称汉口建筑师的摇篮, 在武汉近代建筑发展史上扮演了重要角色。

1938 年 10 月武汉沦陷以后, 景明大楼被日军占领, 海明斯返回英国, 景明洋行被迫歇业。1945 年抗战胜利后, 海明斯终老故土。



1. 横滨正金银行
2. 平和打包厂
3. 德林公寓
4. 圣教书局旧址
5. 1914年景明洋行办公室住所, 俄租界李凡诺夫公馆, ×号  
标注者为海明斯



经营者

**巴公房子与汉口早期房地产——义品洋行 (CFEO)**

义品洋行 (CFEO or Credit Foncier d'Extreme-Orient-Far East Land Credit Company) 又称义品放款银行、义品地产公司, 1907 年成立于比利时布鲁塞尔, 其主要产业为中国境内的房地产经营。此后在中国建立诸多分公司, 如天津 (1907)、上海 (1910)、汉口 (1911)、香港 (1911)、北京 (1915)、济南 (1918) 义品洋行共在中国及新加坡境内购买或建造至少 200 座建筑, 其中有六座在汉口, 包括汉口盐业银行、叶凤池公馆 (中华全国总工会旧址)、义品里等。义品洋行下设放款部、工程部、保险部、经租处与挂旗部, 其中工程部代客设计绘图、打样, 汉口盐业银行的建造项目即通过工程部与汉口景明洋行合作完成。而经租处负责出租两类房屋, 一是因为贷款而抵押的房屋, 二是受委托经租的房屋, 汉口著名的几栋高档公寓与饭店皆在此列, 如巴公房子、德林房子、德明饭店等。据史料记载, 巴公房子建成后即由巴诺夫交给义品洋行对外出租。巴公房子于 1912 年转手给广东银行后, 据推断义品洋行对其公寓的租赁服务仍得以延续, 以致于在 1926 年汉口特区 (原俄租界) 全图上, 巴公房子仍被标注为“义品洋行”。义品洋行于 1954 年结束在武汉的业务, 其在汉口的活动与巴公房子的早期运营对于研究汉口早期房地产业的发展以及洋行在其中所扮演的作用具有重要价值。

# (一) 巴公房子历史文脉

## 2. 建筑概况详情

										
<b>建筑定位</b>	 <p><b>武汉市行政区划</b></p> <p>A 江岸区及中山大道段 B 武昌区 C “八七”会议区 D 一渡桥片 E 磨盘山片</p> <p><b>2. 历史文化街区</b></p> <p>F 农讲所片 G 黎黄陂片 H 昙华林片 I 租界山片 J 鲁道“红房子”片</p> <p><b>3. 历史文化街区</b></p> <p>K 内环线内 L 大冶路片 M 汉正街片 N 汉阳片 O 龟山片 P 磨盘山片</p>	<b>街区定位图</b>	 <p><b>地块位置图</b></p> <p><b>片区保护控制范围</b></p> <p><b>建筑本体总图位置</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>区域范围</th> <th>街区特征</th> <th>保护核心</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>“八七”会议片历史文化街区范围</td> <td>重要历史节点A、B、C、D、E、F、G、H、I、J、K、L、M、N、O、P、Q、R、S、T、U、V、W、X、Y、Z、AA、AB、AC、AD、AE、AF、AG、AH、AI、AJ、AK、AL、AM、AN、AO、AP、AQ、AR、AS、AT、AU、AV、AW、AX、AY、AZ、BA、BB、BC、BD、BE、BF、BG、BH、BI、BJ、BK、BL、BM、BN、BO、BP、BQ、BR、BS、BT、BU、BV、BW、BX、BY、BZ、CA、CB、CC、CD、CE、CF、CG、CH、CI、CJ、CK、CL、CM、CN、CO、CP、CQ、CR、CS、CT、CU、CV、CW、CX、CY、CZ、DA、DB、DC、DD、DE、DF、DG、DH、DI、DJ、DK、DL、DM、DN、DO、DP、DQ、DR、DS、DT、DU、DV、DW、DX、DY、DZ、EA、EB、EC、ED、EE、EF、EG、EH、EI、EJ、EK、EL、EM、EN、EO、EP、EQ、ER、ES、ET、EU、EV、EW、EX、EY、EZ、FA、FB、FC、FD、FE、FF、FG、FH、FI、FJ、FK、FL、FM、FN、FO、FP、FQ、FR、FS、FT、FU、FV、FW、FX、FY、FZ、GA、GB、GC、GD、GE、GF、GG、GH、GI、GJ、GK、GL、GM、GN、GO、GP、GQ、GR、GS、GT、GU、GV、GW、GX、GY、GZ、HA、HB、HC、HD、HE、HF、HG、HH、HI、HJ、HK、HL、HM、HN、HO、HP、HQ、HR、HS、HT、HU、HV、HW、HX、HY、HZ、IA、IB、IC、ID、IE、IF、IG、IH、II、IJ、IK、IL、IM、IN、IO、IP、IQ、IR、IS、IT、IU、IV、IW、IX、IY、IZ、JA、JB、JC、JD、JE、JF、JG、JH、JI、JJ、JK、JL、JM、JN、JO、JP、JQ、JR、JS、JT、JU、JV、JW、JX、JY、JZ、KA、KB、KC、KD、KE、KF、KG、KH、KI、KJ、KK、KL、KM、KN、KO、KP、KQ、KR、KS、KT、KU、KV、KW、KX、KY、KZ、LA、LB、LC、LD、LE、LF、LG、LH、LI、LJ、LK、LL、LM、LN、LO、LP、LQ、LR、LS、LT、LU、LV、LW、LX、LY、LZ、MA、MB、MC、MD、ME、MF、MG、MH、MI、MJ、MK、ML、MM、MN、MO、MP、MQ、MR、MS、MT、MU、MV、MW、MX、MY、MZ、NA、NB、NC、ND、NE、NF、NG、NH、NI、NJ、NK、NL、NM、NN、NO、NP、NQ、NR、NS、NT、NU、NV、NW、NX、NY、NZ、OA、OB、OC、OD、OE、OF、OG、OH、OI、OJ、OK、OL、OM、ON、OO、OP、OQ、OR、OS、OT、OU、OV、OW、OX、OY、OZ、PA、PB、PC、PD、PE、PF、PG、PH、PI、PJ、PK、PL、PM、PN、PO、PP、PQ、PR、PS、PT、PU、PV、PW、PX、PY、PZ、QA、QB、QC、QD、QE、QF、QG、QH、QI、QJ、QK、QL、QM、QN、QO、QP、QQ、QR、QS、QT、QU、QV、QW、QX、QY、QZ、RA、RB、RC、RD、RE、RF、RG、RH、RI、RJ、RK、RL、RM、RN、RO、RP、RQ、RR、RS、RT、RU、RV、RW、RX、RY、RZ、SA、SB、SC、SD、SE、SF、SG、SH、SI、SJ、SK、SL、SM、SN、SO、SP、SQ、SR、SS、ST、SU、SV、SW、SX、SY、SZ、TA、TB、TC、TD、TE、TF、TG、TH、TI、TJ、TK、TL、TM、TN、TO、TP、TQ、TR、TS、TT、TU、TV、TW、TX、TY、TZ、UA、UB、UC、UD、UE、UF、UG、UH、UI、UJ、UK、UL、UM、UN、UO、UP、UQ、UR、US、UT、UU、UV、UW、UX、UY、UZ、VA、VB、VC、VD、VE、VF、VG、VH、VI、VJ、VK、VL、VM、VN、VO、VP、VQ、VR、VS、VT、VU、VV、VW、VX、VY、VZ、WA、WB、WC、WD、WE、WF、WG、WH、WI、WJ、WK、WL、WM、WN、WO、WP、WQ、WR、WS、WT、WU、WV、WW、WX、WY、WZ、XA、XB、XC、XD、XE、XF、XG、XH、XI、XJ、XK、XL、XM、XN、XO、XP、XQ、XR、XS、XT、XU、XV、XW、XX、XY、XZ、YA、YB、YC、YD、YE、YF、YG、YH、YI、YJ、YK、YL、YM、YN、YO、YP、YQ、YR、YS、YT、YU、YV、YW、YX、YY、YZ、ZA、ZB、ZC、ZD、ZE、ZF、ZG、ZH、ZI、ZJ、ZK、ZL、ZM、ZN、ZO、ZP、ZQ、ZR、ZS、ZT、ZU、ZV、ZW、ZX、ZY、ZZ</td> </tr> </tbody> </table>	区域范围	街区特征	保护核心	“八七”会议片历史文化街区范围	重要历史节点A、B、C、D、E、F、G、H、I、J、K、L、M、N、O、P、Q、R、S、T、U、V、W、X、Y、Z、AA、AB、AC、AD、AE、AF、AG、AH、AI、AJ、AK、AL、AM、AN、AO、AP、AQ、AR、AS、AT、AU、AV、AW、AX、AY、AZ、BA、BB、BC、BD、BE、BF、BG、BH、BI、BJ、BK、BL、BM、BN、BO、BP、BQ、BR、BS、BT、BU、BV、BW、BX、BY、BZ、CA、CB、CC、CD、CE、CF、CG、CH、CI、CJ、CK、CL、CM、CN、CO、CP、CQ、CR、CS、CT、CU、CV、CW、CX、CY、CZ、DA、DB、DC、DD、DE、DF、DG、DH、DI、DJ、DK、DL、DM、DN、DO、DP、DQ、DR、DS、DT、DU、DV、DW、DX、DY、DZ、EA、EB、EC、ED、EE、EF、EG、EH、EI、EJ、EK、EL、EM、EN、EO、EP、EQ、ER、ES、ET、EU、EV、EW、EX、EY、EZ、FA、FB、FC、FD、FE、FF、FG、FH、FI、FJ、FK、FL、FM、FN、FO、FP、FQ、FR、FS、FT、FU、FV、FW、FX、FY、FZ、GA、GB、GC、GD、GE、GF、GG、GH、GI、GJ、GK、GL、GM、GN、GO、GP、GQ、GR、GS、GT、GU、GV、GW、GX、GY、GZ、HA、HB、HC、HD、HE、HF、HG、HH、HI、HJ、HK、HL、HM、HN、HO、HP、HQ、HR、HS、HT、HU、HV、HW、HX、HY、HZ、IA、IB、IC、ID、IE、IF、IG、IH、II、IJ、IK、IL、IM、IN、IO、IP、IQ、IR、IS、IT、IU、IV、IW、IX、IY、IZ、JA、JB、JC、JD、JE、JF、JG、JH、JI、JJ、JK、JL、JM、JN、JO、JP、JQ、JR、JS、JT、JU、JV、JW、JX、JY、JZ、KA、KB、KC、KD、KE、KF、KG、KH、KI、KJ、KK、KL、KM、KN、KO、KP、KQ、KR、KS、KT、KU、KV、KW、KX、KY、KZ、LA、LB、LC、LD、LE、LF、LG、LH、LI、LJ、LK、LL、LM、LN、LO、LP、LQ、LR、LS、LT、LU、LV、LW、LX、LY、LZ、MA、MB、MC、MD、ME、MF、MG、MH、MI、MJ、MK、ML、MM、MN、MO、MP、MQ、MR、MS、MT、MU、MV、MW、MX、MY、MZ、NA、NB、NC、ND、NE、NF、NG、NH、NI、NJ、NK、NL、NM、NN、NO、NP、NQ、NR、NS、NT、NU、NV、NW、NX、NY、NZ、OA、OB、OC、OD、OE、OF、OG、OH、OI、OJ、OK、OL、OM、ON、OO、OP、OQ、OR、OS、OT、OU、OV、OW、OX、OY、OZ、PA、PB、PC、PD、PE、PF、PG、PH、PI、PJ、PK、PL、PM、PN、PO、PP、PQ、PR、PS、PT、PU、PV、PW、PX、PY、PZ、QA、QB、QC、QD、QE、QF、QG、QH、QI、QJ、QK、QL、QM、QN、QO、QP、QQ、QR、QS、QT、QU、QV、QW、QX、QY、QZ、RA、RB、RC、RD、RE、RF、RG、RH、RI、RJ、RK、RL、RM、RN、RO、RP、RQ、RR、RS、RT、RU、RV、RW、RX、RY、RZ、SA、SB、SC、SD、SE、SF、SG、SH、SI、SJ、SK、SL、SM、SN、SO、SP、SQ、SR、SS、ST、SU、SV、SW、SX、SY、SZ、TA、TB、TC、TD、TE、TF、TG、TH、TI、TJ、TK、TL、TM、TN、TO、TP、TQ、TR、TS、TT、TU、TV、TW、TX、TY、TZ、UA、UB、UC、UD、UE、UF、UG、UH、UI、UJ、UK、UL、UM、UN、UO、UP、UQ、UR、US、UT、UU、UV、UW、UX、UY、UZ、VA、VB、VC、VD、VE、VF、VG、VH、VI、VJ、VK、VL、VM、VN、VO、VP、VQ、VR、VS、VT、VU、VV、VW、VX、VY、VZ、WA、WB、WC、WD、WE、WF、WG、WH、WI、WJ、WK、WL、WM、WN、WO、WP、WQ、WR、WS、WT、WU、WV、WW、WX、WY、WZ、XA、XB、XC、XD、XE、XF、XG、XH、XI、XJ、XK、XL、XM、XN、XO、XP、XQ、XR、XS、XT、XU、XV、XW、XX、XY、XZ、YA、YB、YC、YD、YE、YF、YG、YH、YI、YJ、YK、YL、YM、YN、YO、YP、YQ、YR、YS、YT、YU、YV、YW、YX、YY、YZ、ZA、ZB、ZC、ZD、ZE、ZF、ZG、ZH、ZI、ZJ、ZK、ZL、ZM、ZN、ZO、ZP、ZQ、ZR、ZS、ZT、ZU、ZV、ZW、ZX、ZY、ZZ	<b>总平面图</b>	 <p><b>武汉市城市建筑专项规划</b></p> <p><b>历史文化街区建筑控制图则</b></p> <p>建筑高度：建筑高度不得超过24米，建筑层数不得超过七层。</p> <p>建筑形式：建筑形式应与周边环境相协调，体现历史文化街区的建筑特色。</p> <p>建筑色彩：建筑色彩应以淡雅、素雅为主，不得使用过于鲜艳、刺眼的色彩。</p> <p>建筑材质：建筑材质应以传统、天然材料为主，不得使用过于现代、人工的材料。</p> <p>建筑间距：建筑间距应符合相关规划要求，保证建筑之间的通风、采光和日照。</p> <p>建筑退让：建筑退让应符合相关规划要求，保证建筑之间的步行空间和公共空间。</p> <p>建筑风貌：建筑风貌应与周边环境相协调，体现历史文化街区的建筑风貌。</p>
区域范围	街区特征	保护核心								
“八七”会议片历史文化街区范围	重要历史节点A、B、C、D、E、F、G、H、I、J、K、L、M、N、O、P、Q、R、S、T、U、V、W、X、Y、Z、AA、AB、AC、AD、AE、AF、AG、AH、AI、AJ、AK、AL、AM、AN、AO、AP、AQ、AR、AS、AT、AU、AV、AW、AX、AY、AZ、BA、BB、BC、BD、BE、BF、BG、BH、BI、BJ、BK、BL、BM、BN、BO、BP、BQ、BR、BS、BT、BU、BV、BW、BX、BY、BZ、CA、CB、CC、CD、CE、CF、CG、CH、CI、CJ、CK、CL、CM、CN、CO、CP、CQ、CR、CS、CT、CU、CV、CW、CX、CY、CZ、DA、DB、DC、DD、DE、DF、DG、DH、DI、DJ、DK、DL、DM、DN、DO、DP、DQ、DR、DS、DT、DU、DV、DW、DX、DY、DZ、EA、EB、EC、ED、EE、EF、EG、EH、EI、EJ、EK、EL、EM、EN、EO、EP、EQ、ER、ES、ET、EU、EV、EW、EX、EY、EZ、FA、FB、FC、FD、FE、FF、FG、FH、FI、FJ、FK、FL、FM、FN、FO、FP、FQ、FR、FS、FT、FU、FV、FW、FX、FY、FZ、GA、GB、GC、GD、GE、GF、GG、GH、GI、GJ、GK、GL、GM、GN、GO、GP、GQ、GR、GS、GT、GU、GV、GW、GX、GY、GZ、HA、HB、HC、HD、HE、HF、HG、HH、HI、HJ、HK、HL、HM、HN、HO、HP、HQ、HR、HS、HT、HU、HV、HW、HX、HY、HZ、IA、IB、IC、ID、IE、IF、IG、IH、II、IJ、IK、IL、IM、IN、IO、IP、IQ、IR、IS、IT、IU、IV、IW、IX、IY、IZ、JA、JB、JC、JD、JE、JF、JG、JH、JI、JJ、JK、JL、JM、JN、JO、JP、JQ、JR、JS、JT、JU、JV、JW、JX、JY、JZ、KA、KB、KC、KD、KE、KF、KG、KH、KI、KJ、KK、KL、KM、KN、KO、KP、KQ、KR、KS、KT、KU、KV、KW、KX、KY、KZ、LA、LB、LC、LD、LE、LF、LG、LH、LI、LJ、LK、LL、LM、LN、LO、LP、LQ、LR、LS、LT、LU、LV、LW、LX、LY、LZ、MA、MB、MC、MD、ME、MF、MG、MH、MI、MJ、MK、ML、MM、MN、MO、MP、MQ、MR、MS、MT、MU、MV、MW、MX、MY、MZ、NA、NB、NC、ND、NE、NF、NG、NH、NI、NJ、NK、NL、NM、NN、NO、NP、NQ、NR、NS、NT、NU、NV、NW、NX、NY、NZ、OA、OB、OC、OD、OE、OF、OG、OH、OI、OJ、OK、OL、OM、ON、OO、OP、OQ、OR、OS、OT、OU、OV、OW、OX、OY、OZ、PA、PB、PC、PD、PE、PF、PG、PH、PI、PJ、PK、PL、PM、PN、PO、PP、PQ、PR、PS、PT、PU、PV、PW、PX、PY、PZ、QA、QB、QC、QD、QE、QF、QG、QH、QI、QJ、QK、QL、QM、QN、QO、QP、QQ、QR、QS、QT、QU、QV、QW、QX、QY、QZ、RA、RB、RC、RD、RE、RF、RG、RH、RI、RJ、RK、RL、RM、RN、RO、RP、RQ、RR、RS、RT、RU、RV、RW、RX、RY、RZ、SA、SB、SC、SD、SE、SF、SG、SH、SI、SJ、SK、SL、SM、SN、SO、SP、SQ、SR、SS、ST、SU、SV、SW、SX、SY、SZ、TA、TB、TC、TD、TE、TF、TG、TH、TI、TJ、TK、TL、TM、TN、TO、TP、TQ、TR、TS、TT、TU、TV、TW、TX、TY、TZ、UA、UB、UC、UD、UE、UF、UG、UH、UI、UJ、UK、UL、UM、UN、UO、UP、UQ、UR、US、UT、UU、UV、UW、UX、UY、UZ、VA、VB、VC、VD、VE、VF、VG、VH、VI、VJ、VK、VL、VM、VN、VO、VP、VQ、VR、VS、VT、VU、VV、VW、VX、VY、VZ、WA、WB、WC、WD、WE、WF、WG、WH、WI、WJ、WK、WL、WM、WN、WO、WP、WQ、WR、WS、WT、WU、WV、WW、WX、WY、WZ、XA、XB、XC、XD、XE、XF、XG、XH、XI、XJ、XK、XL、XM、XN、XO、XP、XQ、XR、XS、XT、XU、XV、XW、XX、XY、XZ、YA、YB、YC、YD、YE、YF、YG、YH、YI、YJ、YK、YL、YM、YN、YO、YP、YQ、YR、YS、YT、YU、YV、YW、YX、YY、YZ、ZA、ZB、ZC、ZD、ZE、ZF、ZG、ZH、ZI、ZJ、ZK、ZL、ZM、ZN、ZO、ZP、ZQ、ZR、ZS、ZT、ZU、ZV、ZW、ZX、ZY、ZZ									
<b>现状环境特征</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 该建筑坐落在鄱阳街、洞庭街、兰陵路三条道路围合而成的三角形地带；</li> <li>2. 该建筑西北面为鄱阳街，东南面为洞庭街；</li> <li>3. 该建筑东北面（三角形顶部）正对黎黄陂路与鄱阳街、洞庭街交汇路口。</li> </ol>									



# (一) 巴公房子历史文脉

## 2. 建筑概况详情



**交通：**建筑西北面为鄱阳街，与“八七”会议旧址隔街相望，东南面为洞庭街，西南面为兰陵路，东北面正对黎黄陂路和鄱阳街洞庭街交汇路口，交通十分便利。

**环境：**建筑总计 9 个出入口；西北面与“八七”会议旧址和惠罗公司旧址隔街相望，东北面为武汉市健康幼儿园；西南面为居民住宅，东南面与顺丰茶栈隔街相望。



1、建筑东北面为健康幼儿园。



2、建筑西北面为鄱阳街，与“八七”会议旧址和惠罗公司旧址隔街相望。



3、建筑西南面为居民住宅。



4、建筑东南面与顺丰茶栈隔街相望。

### 总体概述

巴公房子位于鄱阳街 74-86 号，地处原汉口俄租界内。巴公房子建于三角地块内，西北面为鄱阳街，东南面为洞庭街，西南面为兰陵路，三角形顶部正对黎黄陂路。该建筑于 1901 年始建，建筑分别由“大巴公”J·K·巴诺夫（靠近兰陵路侧）和“小巴公”齐诺·巴诺夫（靠近黎黄陂路侧）共同建造，包含“大巴公房子”和“小巴公房子”两栋建筑，1910 年大巴公房子建成，小巴公房子具体建成时间不详。

巴公房子由景明洋行设计，永茂昌、广大昌营造厂施工，建成后作为高级公寓使用。建筑占地面积 2367.6 m<sup>2</sup>，建筑面积 9423 m<sup>2</sup>，拥有 220 多个房间。

巴公房子为砖混结构，地下一层、地上三层，具有古典主义建筑风格特征，解放后在局部加建第四层。“大巴公房子”平面呈不规则四边形，红瓦坡屋顶，花岗岩基础，清水红砖外墙，错落砌筑形成立面横向及竖向线条，各层由水泥腰线分隔；“小巴公房子”平面呈三角形，平屋顶，端头设白色铁皮穹窿，花岗岩基础，外墙为红色抹灰配白色勾缝，一二层间有水泥腰线。“大巴公”、“小巴公”沿街三面围合的布局形成了一个通透的三角形内庭院天井；在锐角三角形最狭窄处，建筑以一个圆弧形的塔楼收头，宛若一艘正欲破浪前行的航船，昂首屹立在俄租界最醒目的地段。

# (一) 巴公房子历史文脉

## 2. 建筑概况详情

1993年巴公房子被公布为武汉市一级优秀历史建筑。该建筑目前使用情况多样，有居住、餐饮、影楼、商店等。



“小巴公房子” (2015)



“大巴公房子” (2015)



建筑卫星影像图 (2015年)

### 历史沿革

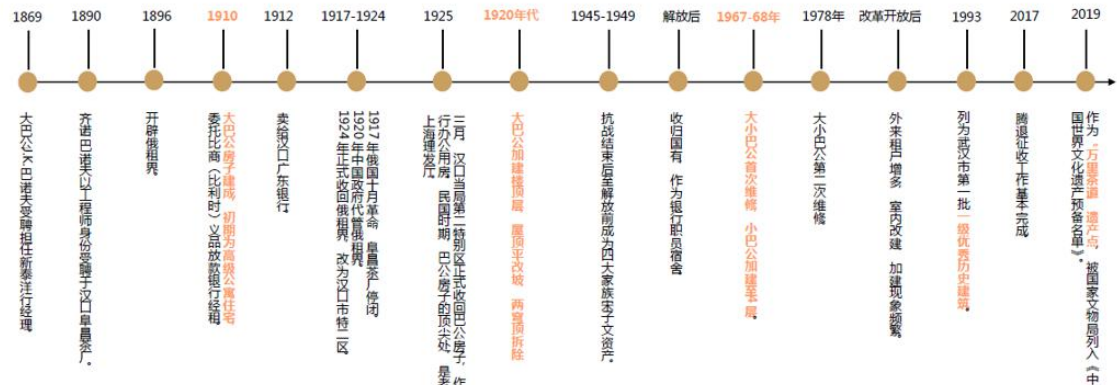
#### 时间轴:

- 1901年 俄商埠昌砖茶厂老板巴洛夫兄弟投入建房资金15万两，初期为高级公寓住宅；
- 1910年 大巴公房子建成，初期为高级公寓住宅，委托比商（比利时）义品放款银行经租；
- 1912年 巴氏将这栋大房子出售给广东银行；
- 1925年 汉口地方当局第二特别区正式收回巴公房子，一度作为银行办公用房，解放后收归国有，作为银行宿舍，分配给普及职员居住；
- 2001年 外墙局部粉刷；
- 2002年 武汉市房地局曾先后组织过几次对房屋进行维修，但由于建筑居住人口过多，收效甚微；
- 2005年 统计资料显示，常住户138户，共469余人，人均居住面积仅10m<sup>2</sup>；
- 2015年 调查显示，巴公房子建筑保存状况较差，整栋建筑目前都在使用中，底层局部用为商业，上层均为住宅，建筑居住人员超荷；
- 2020年 汉口历史风貌区老旧小区改造及旅游功能提升——巴公房子保护性改造项目举行开工仪式。



# (一) 巴公房子历史文脉

## 2. 建筑概况详情



### 建造年代考证:



# (一) 巴公房子历史文脉

## 2. 建筑概况详情

历史  
建造  
沿革

### 建筑变迁——小巴公房子



租界时期



柏原英一摄影集 (1938-1942)



1968年后，四层已加建

### 建筑变迁——大巴公房子



● 1913-1924年间，小巴公房子及周边建筑尚未建成



● 1913-1924年间，小巴公房子及周边建筑尚未建成





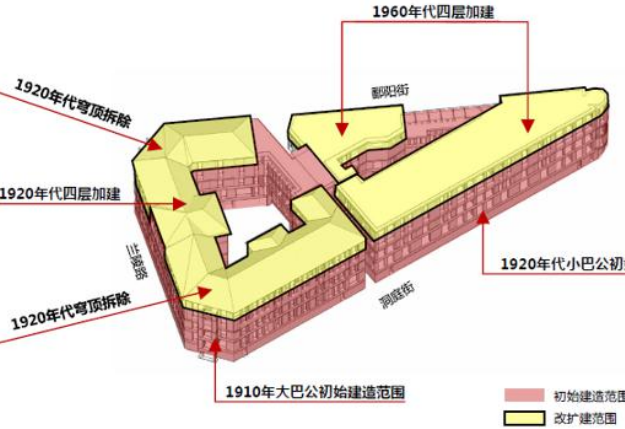
● 1924-1940年，小巴公房子及周边建筑已建成，大巴公房子尚未加建四层



# (一) 巴公房子历史文脉

## 2. 建筑概况详情



### 建造年代考证

- 1910年大巴公房子建成，初期为高级公寓住宅
- 1913-1924年间，小巴公房子建成，初期为高级公寓住宅
- 1920年代，大巴公房子拆除穹顶，加建四层，平改坡
- 1967-1968年，小巴公房子加建四层

建筑详情

巴公房子分为“大巴公房子”（靠近兰陵路侧）与“小巴公房子”（靠近黎黄陂路侧）。

“大巴公房子”原为地上三层，后期地上部分加建为四层，地下一层，砖混结构，红瓦坡屋顶，具有古典主义建筑风格特点。

建筑平面为不规则四边形，墙面为清水红砖墙面，四层墙面外有水泥砂浆抹灰，红砖错落砌筑形成立面横向及竖向线条。各层由水泥腰线分隔。外立面窗为红色木质长条窗，窗扇外有红色木质百叶，窗框为凸出砖柱，砖柱下部有凸出砖柱础，中下部有贯通腰线形成窗台，窗台下部有铁艺栏杆，砖柱柱顶无柱头柱式。街角处原穹窿顶现已无存。兰陵路两处入口楼梯窗上方有砖雕“1910”铭牌。沿洞庭街立面与沿鄱阳街立面基本一致。不规则四边形一边转折处形成出入口，两个门框均为长条砖砌。由鄱阳街的入口可以进入“大巴公房子”的内天井，入口为拱形砖砌门洞。靠洞庭街一侧另设有两处入口。

“小巴公房子”原为地上三层，后期地上部分局部加建为四层，地下一层，砖混结构，三层上部为平台（局部搭建），三角形顶部设穹窿顶，具有古典主义建筑风格特点。

建筑平面为三角形，底部为花岗岩基础，从基础顶端到一层地坪为红砂石面层。沿洞庭街立面与沿鄱阳街立面不同：洞庭街立面更富于变化，一层外墙有蓝灰色抹面，抹面外有绿色浮雕装饰，二、三层墙面为红砖清水墙面，砖柱及线条处蓝灰色抹面；一、二、三层窗户均为木质拱窗，四层为铝合金长条窗；一、二层窗台下为石质宝瓶栏杆，三、四层窗台下为铁艺栏杆。建筑楼梯处有凸出门斗，爱奥尼柱式，二层为拱门，三层为长条门。鄱阳街立面则较为简洁：一层墙面外有蓝灰色抹面，二、三四层为红色抹灰，白灰勾缝；设拱门，窗除靠近黎黄陂路口为两扇拱窗外，其余均为长条窗，一层窗户无窗框，二、三层窗楣装饰简洁。鄱阳街靠近大巴公房子入口两侧有阳台，二层阳台为石质宝瓶栏杆，三层阳台为铁艺栏杆。

“小巴公房子”有5处入口，分别为：鄱阳街两处（拱门，靠近三角形腰中部的门可以进入内部三角形天井）、洞庭街两处以及三角形顶部一处。

# (一) 巴公房子历史文脉

## 2. 建筑概况详情



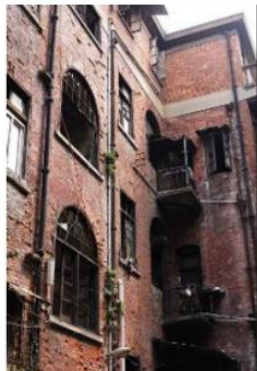
“小巴公房子”  
鄱阳街立面 (2015)



“小巴公房子”  
鄱阳街立面局部 (2015)



“小巴公房子”  
洞庭街立面局部 (2015)



“小巴公房子”  
内天井 (2015)



“小巴公房子”洞庭街立面  
爱奥尼柱式门斗 (2015)



“大巴公房子”  
兰陵路立面 (2015年)



“大巴公房子”  
鄱阳街立面 (2015年)



“大巴公房子”  
洞庭街立面 (2015年)



“大巴公房子”  
内天井 (2015年)

### 建筑现状

巴公房子建筑保存状况较差，整栋建筑目前都在使用中，底层局部用为商业，上层均为住宅，建筑居住人员超荷。

- □ 建筑立面、院落以及顶部出现加建、搭建行为，在“大巴公房子”院落内较为突出，严重影响建筑格局；
- □ 屋顶天沟污损腐蚀、封檐板及望板糟朽；
- □ 建筑原为三层清水红砖外墙，后在使用过程中增加第四层，外墙存在不同程度风化酥碱，内天井墙体局部酥碱较严重；
- □ 现状木门窗表层油漆部分出现剥落，部分木百叶散失；
- □ 落水管锈蚀、断裂，后期增加的防盗网、空调外挂机等金属构件与建筑整体风格不协调，有碍观瞻。



# (一) 巴公房子历史文脉

## 2. 建筑概况详情



“大巴公房子”内天井局部  
(2015年)



“大巴公房子”内天井局部  
(2015年)



“小巴公房子”内天井局部  
(2015年)



“小巴公房子”内天井局部  
(2015年)

综合评估

**总体评价：**

建筑总体保存较差，结构老化；原为三层清水红砖外墙，后在使用过程中增加第四层，外墙存在不同程度风化酥碱，内天井墙体局部酥碱较严重；后期搭建现象严重，内天井格局也被改变。

1) 建筑重点保护区域

《保护图则》建筑重点保护区域	
外立面	外墙面：清水红砖墙面 外部装饰：花岗岩基础、年代铭牌、门斗及爱奥尼柱式、阳台、铁艺及石质宝瓶栏杆、立面线条等装饰
屋顶	红平瓦坡屋面、穹窿顶
门窗	木质门窗、室外窗套装饰、五金件
室内装饰及饰面	木地板
楼梯及台阶	木质楼梯
院落环境	内天井格局



清水红砖墙面、石材基础



年代铭牌



门斗及爱奥尼柱式



阳台及石质宝瓶栏杆



红平瓦坡屋面、穹窿顶



木质门窗及套



五金件



8英寸松木地板



木质楼梯



内天井格局

2) 现状评估

# (一) 巴公房子历史文脉

## 2. 建筑概况详情

	<p>① 建筑保存状况 建筑结构老化，维护部分现状木门窗表层油漆部分出现剥落，部分木百叶散失；后期搭建建筑、增加的防盗网、空调、外挂机等金属构件与建筑整体风格不协调，有碍观瞻；屋顶天沟污损腐蚀、封檐板及望板槽朽，建筑保存状况整体较差。</p> <p>② 周边环境 建筑坐落在鄱阳街、洞庭街、兰陵路三条道路围合而成的三角形地带。建筑西北面为鄱阳街，与“八七”会议旧址隔街相望，东南面为洞庭街；东北面正对黎黄陂路和鄱阳街洞庭街交汇路口；西南面为兰陵路。</p> <p>③ 利用状况 一楼大部分为商业，其余主要为住宅，整栋楼约有住户 200 余户，保护利用状况较差。</p>
<p>价值评估</p>	<p><b>历史价值：</b>该建筑作为武汉现存最早且体量最大的代表性高级国际公寓，巴公房子具有突出的历史价值。由 19 世纪末 20 世纪初在汉的俄国茶商建造，巴公房子见证了中俄万里茶道在汉口的发展与兴衰，经历了历史沉浮；巴公房子在迎来送往不同租客、住户的同时，目睹了武汉城市的变迁，也见证了中国社会的近现代转型与发展。</p> <p><b>艺术价值：</b>巴公房子的原始建筑形制与装饰风格体现了 20 世纪初期汉口俄租界建筑风貌与审美特征。大、小巴公的平面与立面风格在统一中不乏各自独特的审美特点，除了独具风格的三角形平面，从大巴公其外立面装饰中的砖砌线条与砖雕装饰，到小巴公外立面更具多样性与纵向层次感的拱券、柱式、阳台、外廊、铁艺装饰，以及标志性的、被俗称为“俄式锥头尖”的平面尖端三角形厅室，都具有独特风格特征。同时大小巴公内部的门窗、楼梯与室内装饰线条也具有独特的风格。此外，巴公房子的建造与加建时间跨越了半个多世纪，其不同时期的顶层加建也反映了与原初建筑主体具有较大差异的时代审美风尚，例如据推测加建于 1930 年代的大巴公顶层部分，其门、窗及铁艺构件充分展示了 1930 年代装饰艺术的典型风格，对研究武汉地区装饰艺术建筑与装饰风格的传入与发展具有重要的实证价值。</p> <p><b>社会价值：</b>巴公房子是武汉具有较高知名度的地标性历史建筑，它的修缮与再利用项目向全社会大众提供了一个宝贵的回忆、梳理与了解具有地方特色的近代工商业文化、“万里茶道”文化、租界文化、建筑文化乃至房地产文化的机会；同时，作为一个经历了百年风雨的社区式居住建筑，巴公房子也承载了不同时代居民的集体记忆，这些记忆不仅和建筑本身共同构成了巴公房子的场所精神，也形成了武汉独特居住文化的重要部分，同时也有助于地方社群维持并强化文化认同。此外，巴公房子修缮与再利用项目作为汉口文创谷的重要组成部分，为“老城新生”理念下迈向可持续发展的武汉乃至世界各遗产城市提供文化遗产充分融入社会发展的典范。</p> <p><b>科学价值：</b>巴公房子的设计与建造充分展现了当时汉口的国际建筑师如何在设计中适应武汉地区自然条件与气候特征，如通过半地下层的方式解决隔湿防潮以及通过八字窗、木百叶、外廊等设计实现建筑对采光、保温、隔热等方面的需求；同时还展现了建筑设计如何适应三角形平面场地，通过内院、外廊、走廊等形式创造出独特的高级公寓式居住-服务空间功能分区与活动流线。地下室独特的钢梁加砖拱的顶板砌筑方式。此外，巴公房子作为汉口景明洋行创始人海明斯的早期作品之一，对于研究景明洋行设计手法发展以及对武汉近代建筑史的贡献具有重要价值。</p> <p><b>文化价值：</b>作为“万里茶道”遗产点之一，巴公房子和这条文化线路上的其他类型遗产共同反映了特定历史背景下中俄、中欧间经贸与文化领域的交流史，共同构成了反映“万里茶道”文化的建筑文化景观。同时，作为原汉口租界区高级国际化公寓与武汉早期由房地产开发与经营的典型案例，突出反映了近代工商业都市汉口的独特租界文化与处于雏形阶段的现代房地产文化，是武汉近代工商业口岸城市文化形成的重要见证；此外，巴公房子在不同历史时期的居住功能变化也使它成为了武汉地区居住文化与独特的城市市民文化变迁的缩影。</p>



# (一) 巴公房子历史文脉

## 2. 建筑概况详情

### 建筑 保护 要求

#### (一) 拆除项目

拆除墙面废弃的螺栓、锈蚀铁钉、空调支架、雨篷等构件；根据历史资料，拆除无价值改（扩、搭）建的室内外构筑物、辅助用房等（不局限在建筑内外，如屋顶有加建也应包括在内），尽最大可能保存建筑历史信息。

#### (二) 外立面

1、墙面：严禁破坏建筑外墙及其饰面中的重点保护部位。

2、外部装饰：严禁改变和破坏该建筑的年代铭牌、穹窿顶、门斗及爱奥尼柱式、阳台、石质宝瓶栏杆等重点保护部位的

原始构件，定期清洁和养护，修缮时应将残损处按原材质、色彩、样式、工艺进行修复。

3、牌匾及店招：建筑外墙面未经主管部门允许，不得张贴、设置各类文字、海报、条幅等，牌匾及店招设置应符合所在历史街区的整体要求，且不得遮挡历史建筑的重点保护部位，牌匾及店招的尺寸、材质、样式与建筑风格相协调，具体的形式和安放位置需征得房管局和城管局的批准。不得在非商业建筑上设置商业广告牌匾。

4、建筑亮化：建筑亮化设计符合建筑所在街区的整体规划，照明灯具安装在隐蔽位置，尽量减少明线敷设，对于尚未编制亮化方案的街区，原则上不允许单独新增建筑亮化设施，对于现有建筑亮化，在未开展建筑整体修缮工程前予以保留。

5、管线：建筑沿街立面不得悬挂、增设任何（水、电、暖等配套设施）管线，现有悬挂管线应由管线管理单位负责逐步实施入地改造或者按照设计要求移至隐蔽处，并有专用管道予以规整，不允许电线裸露。针对其他立面后期改动或增设的管线，在不影响建筑风貌的前提下满足功能要求，进行隐蔽设置，有原式样的更换为原样式，原样式不存的与建筑外立面色彩相协调。

6、空调设备：建筑沿街外立面不宜安装空调室外机，应在室外地坪或平面屋顶集中安置，如外墙确需安装空调室外机，应统一协调安放位置，并使用与外墙面相同颜色装饰物进行装饰。

#### (三) 屋顶

1、严禁改变屋顶形制，破坏屋顶结构，改变檐口和烟囱等形制（包含瓦件样式及铺装方式）。

2、定期巡视并维护保养屋面，雨雪等灾害性天气时需增加专项巡查维护保养。

3、修缮坡屋顶时，重点勘察屋顶承重构件，对弯垂变形、劈裂和糟朽等部位，应采取必要的加固处理措施，并应增设卷材防水。天沟、檐沟及斜沟等处如发生渗漏需增设铁皮天沟。

4、修缮平屋顶时，女儿墙、山墙、檐沟、天沟、管道等交接处防水应严格按照相关规定执行。

#### (四) 门窗

1、严禁改变门窗位置和大小，严禁更换原有门窗样式和门窗色彩，沿用原始门窗五金件。

2、定期保养和检修门窗框、玻璃和五金构件，及时按原样修补破损门窗框、缺失玻璃、损坏的五金件。

3、对目前外墙面增设、拆改的门窗及洞口应恢复原样，门窗颜色应根据现存历史门窗相一致。

4、改变门窗样式或材质的应考虑在修缮时恢复历史样式。

#### (五) 建筑内部装饰装修

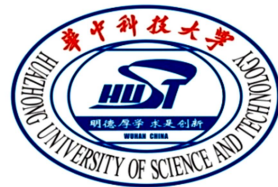
1、定期进行清洁、养护和检修。

2、严禁随意损坏或更改该建筑室内木地板等有价值的重要装饰构件或装饰物等原始装饰装修的材质和造型。

3、修缮时，应针对残损处按原材质、色彩、样式、工艺进行修复或替换。

#### (六) 建筑楼梯及台阶

1、定期进行清洁、养护和检修。



# (一) 巴公房子历史文脉

## 2. 建筑概况详情

	<p>2、严禁随意损坏或更改建筑室内楼梯（踏步、栏杆扶手、立柱）和室外台阶的材质和形制。↵</p> <p>3、修缮时，应针对残损处按原材质、色彩、样式、工艺进行修复或替换。↵</p> <p>（七）地下室↵</p> <p>对建筑原有地下室、半地下室及架空层定期排查，保证其通风、排水顺畅，必要时进行整体防潮加固处理。↵</p> <p>↵</p> <p>↵</p>
<b>修缮建议</b> ↵	<p><b>总体环境修缮要点：</b>↵</p> <p>整体风貌：对巴公房子进行全面的清理保护及整治，拆除后期搭建，修复外立面及重要装饰。↵</p> <p>交通流线：维持原状街巷交通层次，保持原有街道尺度感和氛围。↵</p> <p>出入口：保留原有主入口作为酒店出入口，保留原有服务入口作为酒店后勤出入口。↵</p> <p>场地设计：维持现状场地标高，室外场地内排水及电缆等设备井道口布置整体考虑。↵</p> <p>景观环境：保留场地内庭院，增加可逆可识别的玻璃顶棚。↵</p> <p>↵</p>



# (一) 巴公房子历史文脉

## 3. 建筑改造对比

### 建筑改造前

Before building reconstruction

——物是人非 百年建筑时以垂暮

- 巴公房子建筑保存状况较差，改造前整栋建筑，底层局部用为商业，上层均为住宅，建筑居住人员超荷。
- 建筑立面、院落以及顶部出现加建、搭建行为，在“大巴公房子”院落内较为突出，严重影响建筑格局；
- 屋顶天沟污损腐蚀、封檐板及翘板糟朽；
- 建筑原为三层清水红砖外地，后在使用过程中增加第四层，外墙存在不同程度风化酥碱，内天井墙体局部酥碱较严重；
- 木门窗表层油漆部分出现剥落，部分木百叶散失；
- 落水管锈蚀、断裂，后期增加的防盗网、空调外挂机等金属构件与建筑整体风格不协调，有碍观瞻。



### 建筑改造后

After building reconstruction

——脱胎换骨 期颐之翠如日方升



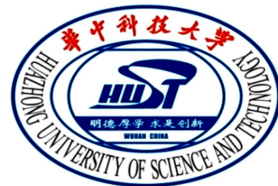
- 外立面保持原有风格不变。针对建筑墙面进行修复。
- 拆除项目主要集中在一层内天井及屋顶；拆除半地下室及一层商业的改建和不协调装饰。
- 修复建筑清水红砖墙，修缮中严格按照原工艺、原材料对外墙面进行修复、还原；
- 拆除严重影响立面风貌的搭建建筑、后期擅自增加的装饰和广告；并采用与外墙面相同颜色的装饰物进行遮挡。
- 按照原样式对现有门窗进行修缮，恢复原形制，注意日常清洁养护；修理门窗五金，沿用五金功能。



## 二、旧城区历史建筑更新技术

---

# (二) 旧城区历史建筑更新技术

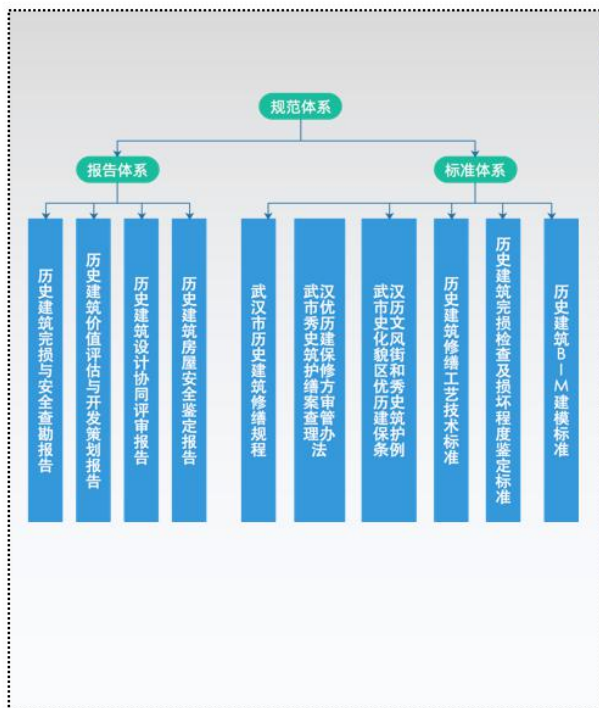


## 1. 风貌要素提取

历史建筑保护相关标准规范

风貌要素评价、识别、提取

生成保护指南



This section shows the AI identification process. It includes two main components: '建筑风格AI识别' (Architectural Style AI Identification) and '构件类型AI识别' (Component Type AI Identification).

- 建筑风格AI识别:** Analyzes historical buildings at risk to identify value elements.
- 构件类型AI识别:** Identifies and classifies value elements.

**分析处于风险中的历史建筑风貌价值要素**

(1) 价值要素识别及分类

- 保护性价值载体
- 提升性价值载体

**评估历史建筑修缮更新设计方案对风貌要素文化价值的影响**

- 建立价值影响评估体系
- 影响评估审查
- 影响等级判定

The flowchart details the '历史建筑再利用设计规定性价值影响评估指标体系' (Historical Building Reuse Design Prescriptive Value Impact Assessment Index System) and the '历史建筑再利用设计遗产绩效性价值影响评估指标体系' (Historical Building Reuse Design Heritage Performance Value Impact Assessment Index System).

**历史建筑再利用设计规定性价值影响评估指标体系**

- A 空间比例的真实性
- B 空间组合的完整性
- C 物理环境的适应性
- D 结构体系的适应性
- E 装饰体系的适应性
- F 材料体系的适应性

**历史建筑再利用设计遗产绩效性价值影响评估指标体系**

- G 室内风格的满意度
- H 文化空间的满意度
- I 历史环境的认知度
- J 功能的适配度

**基于评估结果，制定相应措施避免、减轻、弥补价值损耗**

This section shows the '生成保护指南' (Generate Protection Guidelines) stage. It features a screenshot of the '城市历史建筑管理系统' (Urban Historical Building Management System) interface, which displays a 3D city model and a list of buildings with their respective status and details.

The '修缮保护指南' (Repair Protection Guidelines) document provides specific instructions for the restoration of historical buildings. It includes a section for '1910年代瓷牌' (1910s Ceramic Tiles) and a table of guidelines for different types of buildings.

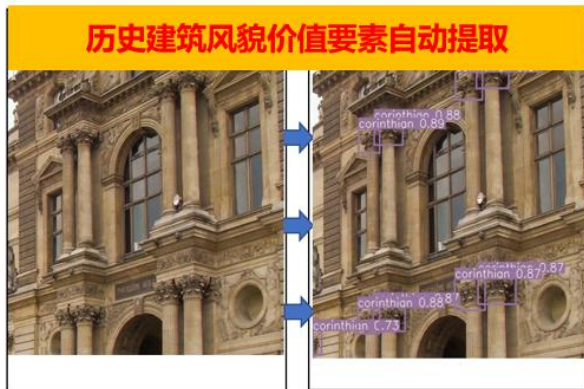
建筑类型	修缮要求
传统民居	保持原有风貌，修复破损部分，不得使用新材料、新工艺。
传统公共建筑	保持原有风貌，修复破损部分，不得使用新材料、新工艺。
传统工业建筑	保持原有风貌，修复破损部分，不得使用新材料、新工艺。
传统商业建筑	保持原有风貌，修复破损部分，不得使用新材料、新工艺。
传统宗教建筑	保持原有风貌，修复破损部分，不得使用新材料、新工艺。
传统教育建筑	保持原有风貌，修复破损部分，不得使用新材料、新工艺。
传统医疗建筑	保持原有风貌，修复破损部分，不得使用新材料、新工艺。
传统行政建筑	保持原有风貌，修复破损部分，不得使用新材料、新工艺。
传统军事建筑	保持原有风貌，修复破损部分，不得使用新材料、新工艺。
传统工业建筑	保持原有风貌，修复破损部分，不得使用新材料、新工艺。
传统商业建筑	保持原有风貌，修复破损部分，不得使用新材料、新工艺。
传统宗教建筑	保持原有风貌，修复破损部分，不得使用新材料、新工艺。
传统教育建筑	保持原有风貌，修复破损部分，不得使用新材料、新工艺。
传统医疗建筑	保持原有风貌，修复破损部分，不得使用新材料、新工艺。
传统行政建筑	保持原有风貌，修复破损部分，不得使用新材料、新工艺。
传统军事建筑	保持原有风貌，修复破损部分，不得使用新材料、新工艺。

依据相关规范标准，通过价值挖掘提取风貌要素，并生成历史建筑价值保护指南。



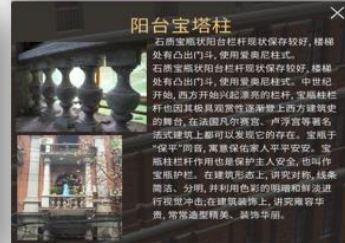
# (二) 旧城区历史建筑更新技术

## 2. 风貌要素建库



建筑类别	保护等级	建造年代
建筑地址	建设单位	历史沿革
文化价值	科学价值	艺术价值
历史价值	社会价值	保护要求
图文档案	四维模型	资料汇编

**风貌要素数据库**

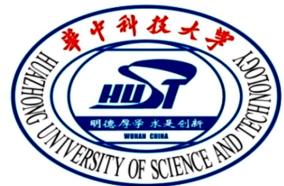


柏原英一摄影集（1938-1942）

1968年后，四星已加建

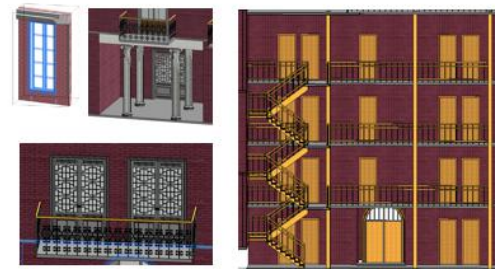
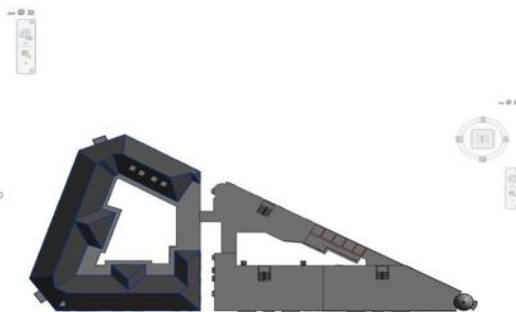
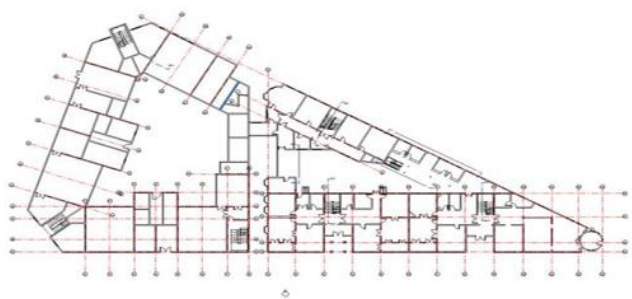
• 依据多种资料，建立历史建筑风貌要素结构化数据库，支持修缮保护设计。

## (二) 旧城区历史建筑更新技术



### 3. 复杂场景建模

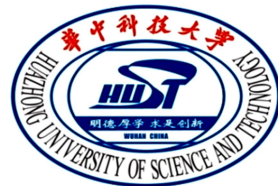
- 图纸到BIM (2D to BIM)



- 运用三维视觉算法及空间计算技术，进行**二维图纸自动翻模**，解决现有建筑测绘图纸不全、难以支持后期数字设计问题。



# (二) 旧城区历史建筑更新技术

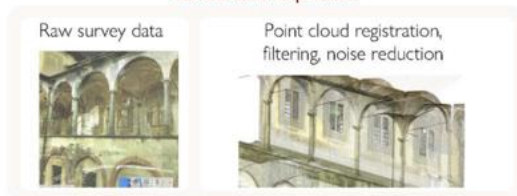


## 3. 复杂场景建模

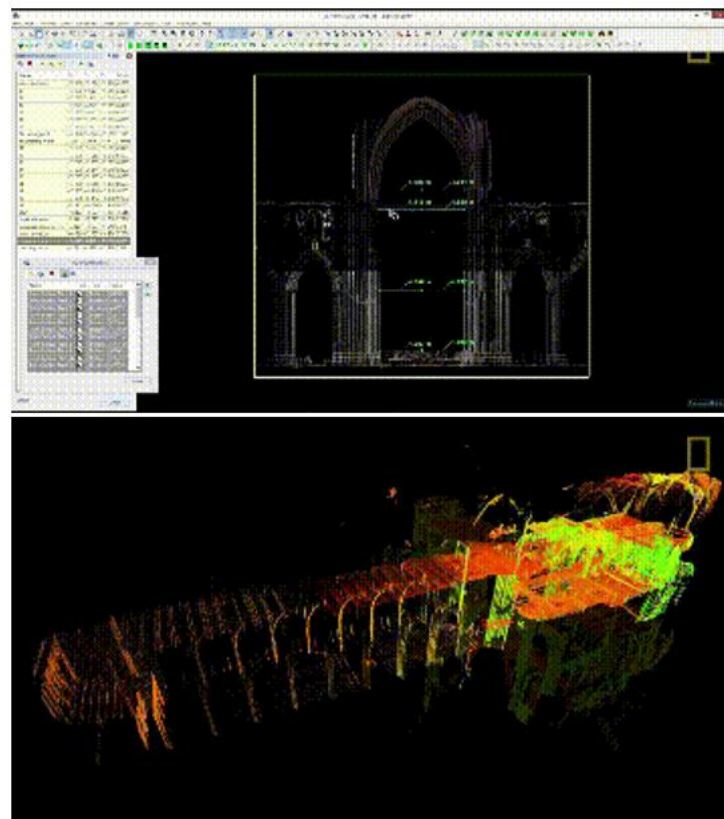
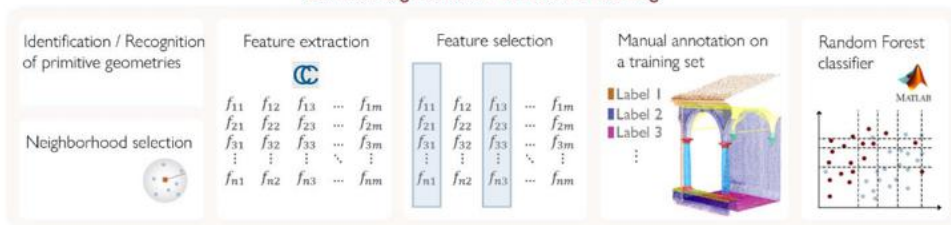
### • 照片到BIM (Photo to BIM)



2D/3D data acquisition



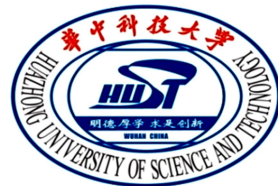
Semantic segmentation via Machine Learning



- 运用基于图像识别的三维环境模型重构方法，进行图片复原式建模，解决现有历史建筑设计图纸缺失问题



# (二) 旧城区历史建筑更新技术



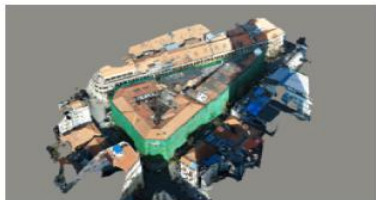
## 3. 复杂场景建模

### • 扫描到BIM (Scan to BIM)

#### □ 建筑级



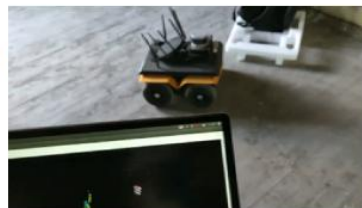
无人机倾斜摄影图像建模



针对**广域空间**，实现较高精度 (3-5cm) 带有纹理的建模，适用于**室外较大空间**，可采集建筑屋顶、立面信息

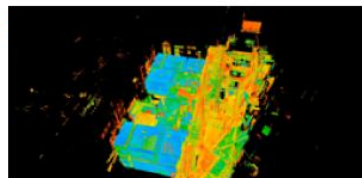
#### □ 房间级

车载激光  
SLAM建模



针对**室内复杂空间**，实现中等精度 (5-10cm) 实时建模，适用于**室内面积较大**的建筑

站式激光  
扫描建模



针对**近地空间**，实现高精度 (3-5mm) 实时建模，适用于**室外或者室内大空间**，以及核心要素的精细化建模

#### □ 构件级

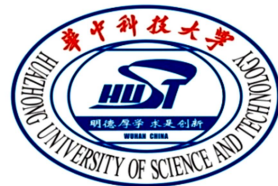
手持式移动终端  
图像建模



针对**重要的构件**，实现高精度 (约5mm) 且带有纹理的建模，适用于**纹理丰富、形状复杂**的建筑元素

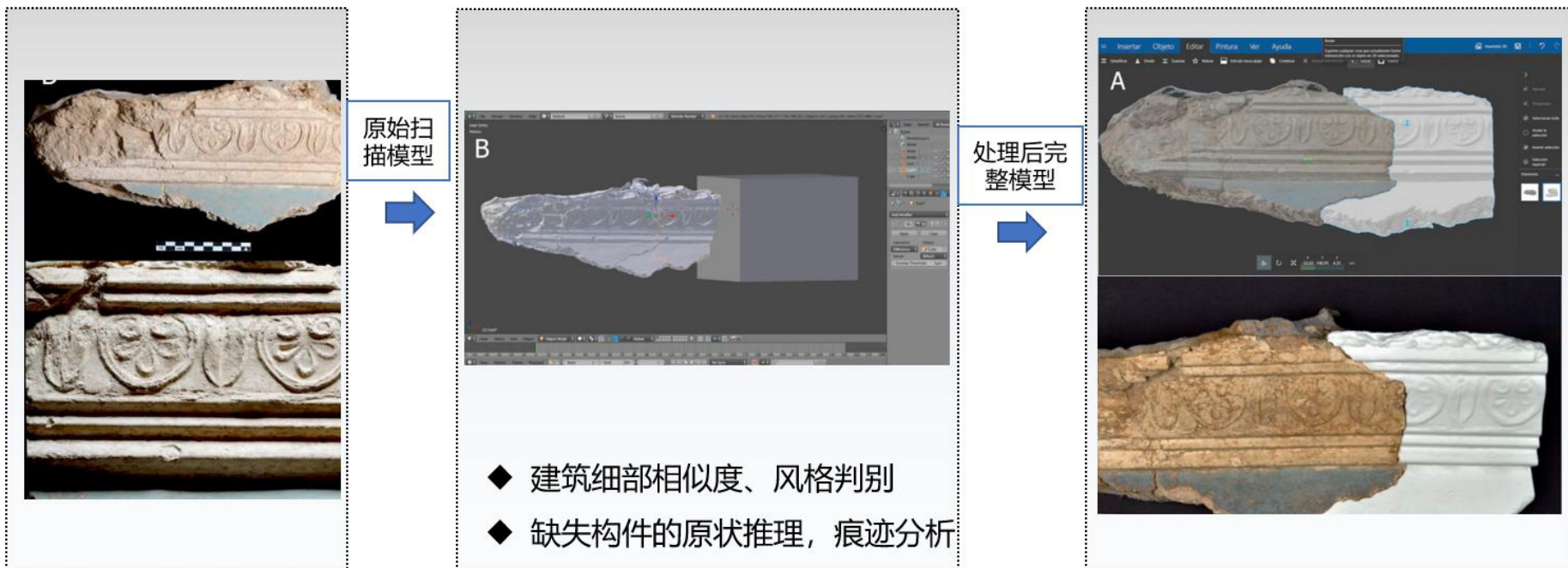
- 运用智能图纸测绘与环境空间重构技术，进行**现场环境重构**，解决现有历史建筑测绘耗时长、作业难度大、人工工作量大、精度不够的问题

## (二) 旧城区历史建筑更新技术



### 3. 复杂场景建模

#### • 缺损建模



- 运用基于深度学习的模型单体化及原状推理技术, 进行**缺损建模**、**推理建模**, 解决现有建筑特色构件缺失情况下的模型自动复原问题





# 思考题

## ■ 思考

- 针对不同的旧城区及建筑特色，如何采取合适的改造模式？

