

侨商楼施工方式引发价值标准、价值评估、方案论证之辩

侨商楼三个立面能否先拆后重建?

开发商称三面砖墙价值低,为省成本、工期拆除重建

如果说拆掉侨商楼的柱、梁、楼板,打通内部空间、改变结构只是内部评审之争,那么因此而采取拆除南、北、西三个立面再重砌的施工方式,却引发轩然大波,被文保志愿者误为“蓄意破坏”,招致不明真相的媒体挞伐。

早在2019年2月,新快报记者采访侨商楼修复时,开发商相关负责人就主动告知,因为要打通内部,原样加固结构有很大的风险,要换成钢结构,先把南、北、西几个立面的砖拆下来,然后再砌回去,最有价值的东立面则用钢结构夹住,保留不动。

但是,2019年5月,开发商在修复工程批前公示期未结束的情况下,先把南、北、西三面墙拆除,媒体报道其拆成“大三巴”,“有预谋强拆”……

开发商为何要采用拆除重建的方式来换钢结构?为何要“偷步”施工?

■策划:新快报记者 何姗
■采写:新快报记者 何姗
方汝敏
■摄影:新快报记者 孙毅

“不拆除三面墙来换结构,技术上一定做得到,但作为一个企业,一定是选择最适合自己的方案,以企业思维做古建筑活化,要评估成本、工期、代价,会在价值和代价之间做平衡,不会选择价值不高但代价很高的方案。”

开发商相关负责人分析道:“这栋楼上世纪30年代开始建,一直到七八十年代都在不断加建、改建、破坏,几个立面的砖有的不是以前的砖,有些还是空心砖,拆下的砖的质量很多都不好,南立面曾和隔壁人家共墙,拆的时候有的地方的砖已经没有了。”

开发商曾为这栋楼做过安全鉴定,结论是:可靠性不符合本标准的要求,亦显著影响整体承载功能和使用功能,应在使用性和安全性方面尽快采取措施作出处理。

侨商楼的设计方香港的AGC公司董事林中伟也说,侨商楼有很多改建,大部分砖质量不好。

●价值之辩一 砖墙是否原物?

到底侨商楼被拆的南、北、西立面价值有多大?价值标准又是什么?是不是不能拆除重建,应原封不动保护?

负责广州历史建筑修缮技术服务咨询的建筑遗产保护理论博士林佳指出:

历史建筑最重要的是其遗产价值,且必须从整体层面作出判断,某个立面、部位、构件能不能拆,首先要做价值评估,判断其历史信息与遗产本体的真实性,这是修缮历史建筑的第一步。价值评估包括文献研究,如历史资料收集研究、做口述史、搜集各方面佐证材料;以及全面深入的实地勘察,了解清楚历史建筑的遗产价值。

现状勘察,要整体研究建筑本体,包括真实性和完整性。研究建筑建成后的一些后加改动有没有价值。侨商楼后期不断改建,又找不到历史资料,没办法做文献研究,怎么办?墙体使用的是不是原来的砖?

开发商相关负责人还强调:“西、南、北立面根本不漂亮了,当时南立面是共墙,色彩已经磨灭。北、西、南三个立面的保护价值有多少,是不是真的有必要原封不动保护,从头到尾都不能拆?”

与这几面墙的价值相比,开发商评估认为如果不拆墙来换结构,代价太大了:

由于方案经过三次专家评审会的反复,侨商楼活化改造方案待通过专家评审时,其所在地块的商品楼拾桂府已建成。

“整个拾桂府和侨商楼修缮是一次过申请预算,拾桂府项目已经做了竣工备案,正在做结算,所以我们想快点修好侨商楼。”

“我们团队想把这个项目做好,但即使是国企也要算经济账,要对项目品牌形象有提升,对楼盘销售有帮助。”

“但是,如果不拆墙,直接进行加固,工期多了,钱也要增加比较多,而且如果不拆的话,会有很多安全性问题。我们怕在施工

过程中,房子倒塌导致死了人、伤了人。”

另一方面,由于侨商楼是广州首例在拆迁过程中发现并保留修缮的历史建筑,其报建、审批无规可循,政府相关部门在摸索中推进,也耽延了半年。

由于想尽快施工,开发商抢在修复工程批前公示前就开始拆墙,尽管“砖墙是工人拿工具一块块敲下来的,不是用钩机拆”,但未批先拆的硬伤却成了把柄,被文保志愿者斥为“强拆”,酿成舆论风波。

市名城委委员汤国华教授怒斥:“侨商楼后面基本拆完,只剩下前面骑楼部分,历史建筑的整个信息丢失了,这样的复原无异于重建,而重建一幢历史建筑与保护一幢历史建筑是两回事。”

广州民间文物保护协会会长刘伟伦也认为:“整座历史建筑仅保留了前面的骑楼部分,而且重建的部分以一个大开间模式取代多房间格局,历史建筑的信息会因此丢失。”

同时,几位评审专家提出应在后续的施工深化设计中保留更多的历史信息,因此,专家意见提出:应补充提供详细修缮保护的深化施工设计,经有关部门审批后施工。

据开发商相关人员说,已经在申请规划许可时提交施工方案。

新快报记者在这场风波后看过这份施工方案,有专门的一部分写施工工艺:“东立面骑楼临时支撑,其他原建筑物保护性拆除”。

实际上,规划审批并不审查施工方案,肖毅强认为:“作为施工方案附加在申请规划许可的文件里,它有法律效力。但程序上,施工方案应有论证,因为施工方案有很多可能,对应的是不同的技术难度、造价、工期,要说明为什么选这个方案,现在的解决方案显然是一个最简单快捷、但令人遗憾的选择。”

●价值之辩二 砖墙质量差? 拆砌有多种方式

除了砖墙历史价值的真实性,评审专家当时并无过多关注开发商提到的拆墙的另一个理由:砖墙质量。

广州第一家专门做历史建筑活化利用的品牌“栖耘”所属公司的负责人谢夏祥在看过侨商楼用原来的旧砖重砌的砖墙后,难以置信,说:“这是原来的旧砖吗?怎么质量这么差?”

当砖墙质量差,影响安全性时,能否拆除重建?

市名城委委员郑力鹏说:“这个事情不能一刀切,怎么处理有原则和方法,用哪一种方法是根据不同情况有所选择的,不是说拆掉了都是坏事。有时候我也会这样做,所以我能够理解他们的做法。首先需要分析砖墙的价值何在,在此基础上考虑墙体的实际损坏情况,采取相应的措施。如果墙体作为遗产的价值一般,现状情况已经非常差,花那么大代价来维持现状就不具备

合理性,我们可能会采取局部拆砌的方式做这件事情。”

他同时指出:“拆砌是有很多种方式的,有些方式可能保留更多遗产价值,而且工程造价也不是很高。侨商楼采用的是先拆光,做好结构再砌回去的做法,虽然简单快捷,但技术含量低,遗产价值损失较大。实施过程中被人骂是拆楼,虽有些冤枉,但真不应该那样做。”

对于拆得太多这种批评,开发商在公共利益与企业利益的双重压力下备感挣扎:“企业也支持有历史价值的建筑尽量保留下来,但是保护的费用全部由企业承担,有预算、工期要求,还要考虑施工安全。企业既要按照专家的意见保留这一样,保留那一样,又要按经济目标完成这件事情。如果平衡不了,最多就是不做了。假如企业不做,或者说是以这样的要求,这个社会就没人做了,所有的楼都会继续烂下去。”



■侨商楼活化拆掉了柱、梁、楼板,打通内部空间,改变结构。

●价值之辩三 什么是价值标准? 真比美更重要

另一方面,在真实性的价值判断、砖墙质量之外,项目开发团队对砖墙的价值及保护另有自己的标准与理解:

“我们要先看那个东西漂不漂亮、值不值得保留,而有些人不管他漂不漂亮,认为是历史的就应该保留。我们是从审美的角度,这其实是一个差异。那几个立面已经很

残旧了,用一种更好的方式重建,是把它的价值提升得更好。”

真实与漂亮,哪个才是历史建筑保护的价值标准?

林佳指出:“这就是遗产保护的公众教育问题,历史建筑保护要的是真,而不是靓啊,‘真’比‘美’更重要是《中国文物

古迹保护准则》、《威尼斯宪章》的核心精神。”

“我们现在的保护原则、法规和理念就是尽量不要让个人审美倾向带入遗产的修缮,尽量尊重历史建筑本身,而不是自己去改造。哪怕是请顶级的美术大师来搞得漂漂亮亮,它也是属于破坏性修缮。”