

历史建筑房屋鉴定与保护策略研究

陈凡

广西鼎恒工程质量检测有限公司

摘要：历史建筑房屋的价值较为突出，在现阶段越来越受重视，切实做好历史建筑房屋的保护极为必要。为了有效提升历史建筑房屋保护效果，前期鉴定工作同样不容忽视，以便提供理想的历史建筑房屋保护参考资料。文章首先简要指出了历史建筑房屋保护的重要性，然后从现场测绘、取样检测以及抗震性能检测等方面入手，明确了历史建筑房屋鉴定要点，最后又探讨了如何进行历史建筑房屋保护，希望相关策略具备参考借鉴作用。

关键词：历史建筑；房屋鉴定；保护策略

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2024.06.032

引言

近年来，历史建筑越来越受重视，虽然该类建筑在居住应用功能方面存在着明显的局限性，但是同样也表现出了多方面价值，是现代建筑所不具备的，应该引起相关人员高度重视。因为历史建筑房屋年久失修，容易出现较为严重的破损问题，历史价值必然也会受到影响，有待于进行必要保护修缮。为了提升历史建筑房屋保护效果，技术人员应该注重全面了解该类房屋的基本状况，尤其是对于存在的破损问题，更是需要予以准确掌握，进而予以针对性保护和修复处理，避免在保护中做无用功，或者出现其他损伤问题，这也就对于历史建筑房屋鉴定工作提出了更高要求，相关研究极为必要。

一、历史建筑房屋保护的重要性

历史建筑房屋有其独特的历史价值，在现阶段切实做好保护工作极为必要，只有历史建筑房屋得到有效保护，才能够促使其各方面作用价值得到发挥，避免因为历史建筑房屋严重破坏出现相应价值受损问题。基于历史建筑房屋本身来看，其往往表现出了较强的文化价值、艺术价值、社会经济价值、科学技术价值以及可持续发展价值，这些价值的准确呈现建立在历史建筑房屋得以延续的前提下，如此也就必然需要针对相应历史建筑房屋进行有效保护。历史建筑房屋在有效保护的基础上，不仅仅可以促使原有的价值得到保护，同时还可能衍生出新的价值，比如基于历史建筑房屋出现的旅游价值，就是现阶段颇受重视的发展趋势，应该注重切实做好相关历史建筑的保护和开发。

另外，历史建筑房屋保护的重要性还具体表现在安全保障方面，成为规避该方面安全事故发生的关键手段。因为历史建筑房屋年久失修，自身稳定性必然出现了明显问题，在持续使用过程中，也就容易出现坍塌或者变形等问题，随之影响到使用者的安全，对于周围既

有构筑物以及相关人员同样也会产生危害。基于此，针对历史建筑房屋进行保护极为必要，技术人员应该注重采取适宜合理的保护策略，促使历史建筑房屋可以得到有效加固，由此形成较为理想的稳定性条件，解决该方面出现的危险^[1]。

二、历史建筑房屋鉴定

（一）现场测绘

历史建筑房屋鉴定中，技术人员应该注重首先全面掌握该项目，对于历史建筑房屋的具体构成以及规模等进行准确了解，如此才能够为后续历史建筑房屋鉴定提供理想条件。基于此，历史建筑房屋鉴定中的现场测绘工作极为关键，技术人员应该结合不同项目实际状况，选择适宜合理的测绘方法，对于整个历史建筑房屋予以全面测绘，避免在测绘过程中出现任何偏差问题。在历史建筑房屋测绘前，测绘人员应该注重全面搜集整理项目相关的所有信息资料，尤其是图纸资料，更是需要重点整理，以便促使其可以在现场测绘中形成理想对比和参考。当然，因为很多历史建筑房屋的图纸资料不齐全，很难形成充分整理和应用，如此也就必然给后续现场测绘工作带来了更大难度，要求技术人员能够深入项目一线，重点围绕着历史建筑房屋的测绘需求予以明确，保障测绘更为全面详尽。

为了促使后续历史建筑房屋的鉴定以及保护更具针对性，测绘人员还应该注重围绕着历史建筑房屋进行全方位分析和解读，除了要关注于历史建筑房屋的整体规模大小以及布局状况，往往还需要具体到历史建筑房屋的内部，对于各个构件以及具体空间进行详细测绘，由此更好提升现场测绘的全面性和精细化程度，可以为后续工作提供更为丰富的参考资料。比如对于历史建筑房屋中的各个主体结构，测绘技术人员就需要予以重点分析，明确其具体尺寸参数的基础上，对比原有施工图纸资料，对于其中存在的明显偏差和异常问题予以指出，便于后续进行相应风险的分析，确保历史建筑房屋的保护更具针对性和实效性^[2]。

（二）取样检测

历史建筑房屋鉴定中，取样检测同样也是比较重要的手段，检测人员应该基于历史建筑房屋可能存在的问题和缺陷，采取相匹配的取样检测方法，对其进行准确评估，由此更为直观发现各类风险，为后续历史建筑房屋保护指明方向。在历史建筑房屋取样检测工作开展中，检测人员应该密切结合不同类型的历史建筑房屋及其不同构成部分，采取相契合的取样检测方法，由此形成适宜合理的取样检测方案。比如针对砖石结构的历史

建筑房屋或者木结构历史建筑房屋，在取样检测中就需要体现出差异，确保相应取样检测方法较为适宜合理，既要顺利完成取样检测任务，也要避免对于原有历史建筑房屋造成不利影响。

在历史建筑房屋取样检测工作开展中，检测人员应该注重首先分析明确取样点，结合相关规定以及项目实际状况，确定好历史建筑房屋的具体取样数量以及取样点位置，由此较好指导后续历史建筑房屋检测工作的开展。具体到历史建筑房屋取样检测中，比较常见的检测对象就是各个历史建筑房屋的主体结构，以便通过取样检测来明确其强度以及稳定性，对于出现问题的构件予以明确，由此形成较为清晰明确的保护和加固目标。在历史建筑房屋取样检测中，因为绝大部分取样检测方法都会对于历史建筑房屋产生破损影响，可能导致相应历史建筑房屋受损，检测人员应该注重严格控制取样数量，避免取样数量过多，或者是取样位置不够合理，对于历史建筑房屋带来严重破损影响。历史建筑房屋中的取样点应该尽量避免选择各个节点，以隐蔽部位的选择为先，同时还要确保取样位置具备理想的容易修复条件，进而将取样对于历史建筑房屋带来的影响降到最低。钻芯取样作为现阶段较为常用的历史建筑房屋取样检测方法，检测人员必然需要予以规范化控制，确保钻芯位置以及数量较为合理，能够保障样品具备理想的代表性，可以实现对于历史建筑房屋相关性能指标的准确测定和评价，由此更好优化历史建筑房屋鉴定效果。伴随着近年来检测技术手段的不断创新发展，在历史建筑房屋中进行取样检测时，技术人员还可以优先运用一些无损检测技术，避免对于历史建筑房屋产生破损影响，且能够提升检测范围和规模，形成更为全面的检测结果。

（三）抗震性能检测

历史建筑房屋鉴定中，为了更为准确评估判断历史建筑房屋的稳定性和安全性，技术人员还应该着重做好抗震性能检测评估工作，以便促使历史建筑房屋在该方面存在的隐患和安全风险可以得到准确掌握，便于进行针对性修复处理。在原有历史建筑房屋施工中，因为年代相对久远，缺乏抗震性能方面的准确控制，导致该历史建筑房屋虽然看似具备理想的稳定性，但是却很难形成理想抗震性能，和现阶段房屋建筑的抗震性能要求不相符，成为不容忽视的安全威胁因素，检测人员应该注重予以积极关注^[3]。

具体到历史建筑房屋抗震性能的检测分析中，检测人员应该重点围绕着整个历史建筑房屋的各个构成部分进行综合评估，尤其是对于基础结构以及上部结构，更是需要准确检测，评估判断其是否可以形成理想的抗震条件。结合前期项目测绘结果以及现场取样检测结果，针对历史建筑房屋的整个结构体系进行综合分析，明确相应结构的传力路径，评估判断基础结构的承载能力，

进而也就可以针对项目的抗震性能进行准确评估判断，对于明显不符合要求的历史建筑房屋予以修复加固处理，提升其整体抗震性能。当然，因为历史建筑房屋的抗震性能检测难度较大，尤其是涉及的一些计算分析工作，对于鉴定人员提出了较高要求，工作人员应该在该方面引入运用一些先进技术手段，尤其是一些三维立体呈现以及虚拟分析工具的应用，均可以发挥出理想辅助作用。

三、历史建筑房屋保护策略

（一）明确标准和依据

历史建筑房屋保护的必要性较为突出，为了促使相应保护工作较为适宜合理，管理人员应该着重明确相关标准和依据，避免在具体工作中出现较为严重的偏差问题。基于此，历史建筑房屋保护管理人员应该注重全面掌握相关保护法规以及标准，进而密切结合历史建筑房屋的实际状况，确保相应保护方案的制定符合要求，避免在任何方面出现严重违规问题。比如针对历史建筑房屋进行保护时，管理人员应该首先依托相关法律法规，明确“保护为主、抢救第一、合理利用、加强管理”的基本原则，确保相应保护工作能够落到实处，避免出现保护混乱无序问题。结合不同历史建筑房屋的价值水平，根据其不同保护等级划分，同样也需要再保护方案制定中予以积极关注，以便促使相应保护更为适宜合理，避免出现等级不达标或者保护不够全面详尽的问题。具体到历史建筑房屋保护中，管理人员还应该注重原状保护，尽可能避免在历史建筑房屋保护中出现较大破坏和改变，只有在促使其保持原貌的基础上，才能够得以形成理想的价值保护效果，避免因过度保护出现受损问题^[4]。

（二）加大监测力度

在历史建筑房屋保护中，相关管理人员应该注重切实做好必要监测工作，以便实时准确掌握历史建筑房屋的基本状况，对于可能出现的严重危害问题予以提前预知，如此也就可以采取较为适宜合理的保护方案，降低其危害程度。基于此，历史建筑房屋保护管理人员应该针对整个项目进行全面详尽监测，借助于先进监测工具予以准确评估，避免在保护工作开展中出现较为严重的滞后性问题。具体到历史建筑房屋监测工作开展中，管理人员除了要借助于视频监测设施，及时发现历史建筑房屋中的异常变动状况，往往还需要重点依托更为先进的激光检测技术以及应力应变检测技术，实现对于历史建筑房屋更为全面详尽的监测把关，对于各个方面出现的异常问题均可以进行实时反馈，如此也就可以为后续保护工作提供充分参考和指导意见。当然，在历史建筑房屋监测中，除了依托安装的实时监测设施，技术人员还应该做好人工巡视，以便更为全面实现对于历史建筑房屋的监测评估，尤其是在自动检测设施发现异常问题后，更是需要安排专业人员进行详细检测，以便制定出

更为完善合理的保护方案，避免出现较为严重的失误或者滞后性问题^[5]。

（三）结构加固策略

历史建筑房屋保护中，技术人员应该高度关注于结构方面存在的问题，对于原有结构不稳定的病害问题予以及时解决，确保历史建筑房屋结构更为安全，规避出现变形以及坍塌事故的风险。结合历史建筑房屋结构基本状况，技术人员应该恰当选择适宜合理的加固方式，以便在有效提升整个历史建筑房屋结构稳定性的同时，还不会对于项目功能性或者美观性产生不利影响，确保其更为契合后续应用要求。针对现阶段历史建筑房屋结构加固中常用的方法进行分析，主要包括增加截面法、外包钢法以及预应力法等，技术人员可以在分析明确项目实际危害问题以及不同构件表现的基础上，选择最佳结构加固方案。比如对于一些年代并不是特别久远的历史建筑房屋，其中钢结构以及混凝土结构构件，在加固处理时就可以选择增加截面法，促使其能够在后续得以继续应用，可以形成理想的稳定性保障条件。对于一些承载力以及延性要求较高的历史建筑房屋结构体系，技术人员就可以借助于外包钢法，促使其整体抗拉能力以及抗压能力得到有效提升，可以在后续长期应用中发挥应有稳定性保障功能。此外，对于一些整体结构稳定性不足，或者是结构内力分布较为混乱无序的历史建筑房屋，技术人员则可以借助于预应力法，不仅仅有效提升其整体承载能力，还可以在抗裂性改善以及抗震性能优化方面发挥积极作用。当然，无论针对历史建筑房屋结构采取何种加固方法，技术人员均应该注重进行精细化全面把关，以便促使相应历史建筑房屋结构既可以得到有效加固，又不会对于历史建筑房屋的其他构成部分产生不利影响，进而更好增强其整体保护效果，确保其耐久性更强^[6]。

（四）抗震性能改善策略

历史建筑房屋保护中，针对原有存在的抗震性能不足问题，技术人员同样也需要借助于适宜合理的加固手段，促使其整体抗震性能更强，有效营造出理想的历史建筑房屋安全性和稳定性条件。结合历史建筑房屋结构抗震性能改善需求进行分析，技术人员还应该同步结合前期勘察以及试验分析结果，针对原有结构体系进行合理改造调整，以便更好增强项目整体的抗震性能。比如对于原有历史建筑房屋结构缺乏必要抗震设施的项目，技术人员就可以在历史建筑房屋结构中合理增加阻尼器或者隔震支座，以便促使相应结构体系具备更强的地震作用力应对能力，通过这些加设的装置来直接增强其抗震性能。当然，对于阻尼器或者隔震支座的加装处理，技术人员还需要确保其具备理想契合度，避免对于原有历史建筑房屋的结构整体性以及其他相关因素带来影响和危害。此外，伴随着现阶段建筑抗震技术的不断创新

发展，可供选择的抗震性能改善方法越来越多，比如新型智能减震技术的应用就可以发挥出积极作用，技术人员应该密切结合历史建筑房屋结构的基本状况以及保护条件，促使智能减震技术的融入较为适宜可行，由此更好增强整体加固效果。

（五）恰当修缮

历史建筑房屋保护中，管理人员往往还需要着重做好必要修缮工作，以便促使历史建筑房屋可以形成较为理想的恢复效果，由此更好优化其价值效益，避免出现较为严重的受损问题。在针对历史建筑房屋进行保护时，往往很多历史建筑房屋已经出现了受损问题，难以保持最初样貌，在文化价值以及艺术价值方面受到影响，管理人员必然也就需要着重围绕着相应问题进行必要修缮处理。在历史建筑房屋修缮处理中，技术人员应该具备相应的能力，对于历史建筑房屋的原貌清晰掌握，同时还应该熟练运用相关修缮方法和技巧，确保历史建筑房屋既能够恢复原状，也不会出现其他不利影响。如果技术人员在历史建筑房屋修缮方面没有把握，或者不能够准确制定修缮方案，则应该避免盲目操作^[7]。

四、结束语

综上所述，历史建筑房屋的价值较为突出，为了形成理想的价值保护效果，管理人员应该注重对其进行全面检测评估，确保相应鉴定工作较为准确全面，进而制定适宜合理的保护方案，确保历史建筑房屋能够尽量恢复原貌，且具备更强的稳定性和安全性，解决原有存在的各类隐患和病害。

参考文献

- [1] 王冕. 优秀历史建筑数字化综合管理研究[J]. 地理信息世界, 2022, 29(06): 41-45+53.
 - [2] 冯雪威. 上海保护建筑改造前期工程勘察案例分析[J]. 住宅科技, 2019, 39(07): 30-33.
 - [3] 贾广葆. 历史建筑老、旧房屋保护管理中存在的问题及处置方式[J]. 上海房地, 2018, (01): 45-46.
 - [4] 熊敏, 张祖斌, 李晶舰等. 做好武汉老城区房屋白蚁危害普查当好城市房屋卫士[J]. 中华建设, 2017, (08): 56-59.
 - [5] 王璇, 王彪. 关于近现代历史建筑安全性评估的讨论[J]. 中外建筑, 2017, (08): 193-194.
 - [6] 刘能科. 某优秀历史建筑检测与评定[J]. 城市住宅, 2017, 24(04): 126-128.
 - [7] 冷超群, 金立赞. 优秀历史建筑中国大戏院房屋检测鉴定[J]. 建筑结构, 2016, 46(S1): 875-880.
- 作者简介: 陈凡(1981-8), 男, 汉, 福建莆田人, 硕士研究生, 高级工程师, 从事工程质量检测、房屋安全鉴定工作。