上海市优秀历史建筑调查评估工作操作指南

（试行）

主编单位：上海市房屋管理局

上海市历史建筑保护事务中心

参编单位：上海勘察设计研究院(集团)有限公司

上海市建筑科学研究院有限公司

华东建筑设计研究院有限公司历史建筑保护设计院

上海交通大学建筑遗产保护国际研究中心

上海明悦建筑设计事务所有限公司

上海都市再生实业有限公司

**前言**

根据市委办公厅、市政府办公厅《关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的实施意见》的相关要求，上海市房屋管理局、上海市财政局、上海市规划和自然资源局共同印发了《上海市优秀历史建筑调查评估工作实施办法》，明确开展优秀历史建筑年度调查评估工作，扎实推进本市优秀历史建筑保护利用工作。

优秀历史建筑调查评估工作以《上海市优秀历史建筑基础资料调查及保护指南》（即“一幢一册”）等信息资料为基础，调查优秀历史建筑保护修缮情况、保护利用情况，以及保护管理责任落实情况等，形成综合评估报告，为本市优秀历史建筑年度工作重点和计划安排提供依据和支撑。为确保调查评估工作高质量、高效率进行，按照《上海市历史风貌区和优秀历史建筑保护条例》等相关规定，特编制本指南。

本指南共分为6章，包括：1总则；2术语；3各方职责；4基本规定；5操作流程及要求；6技术服务费用估算；7附表1-11。

为持续提高指南的技术性和可操作性，请有关单位在使用本指南过程中及时将发现的问题及修改建议反馈给上海市房屋管理局，以供以后修订时参考。

目 次

[1 总则 1](#_Toc113721527)

[2 术语 2](#_Toc113721528)

[3 各方职责 3](#_Toc113721529)

[4 基本规定 4](#_Toc113721530)

[5 操作流程及要求 7](#_Toc113721531)

[6 技术服务费用估算 1](#_Toc113721531)5

7 附表1-11................................................ ..............19

#

# 总则

## 为保障上海市优秀历史建筑调查评估工作顺利、高效、高质量开展，规范优秀历史建筑调查评估工作成果，特制订本指南。

## 本指南适用于本市行政区域内优秀历史建筑的调查评估工作（已被评定为全国文物保护单位、市级文物保护单位的除外）。

## 调查评估工作除应符合本指南的要求外，还应符合国家或地方其他相关法律法规的基本要求。

# 术语

## 优秀历史建筑

由上海市人民政府批准确定并公布，建成三十年以上，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，或反映上海地域建筑历史文化特点，或为著名建筑师的代表作品，或与重要历史事件、革命运动或者著名人物有关的建筑，或在我国产业发展史上具有代表性的作坊、商铺、厂房和仓库，以及其他具有历史文化意义的历史建筑。

## 优秀历史建筑保护类别

根据建筑的历史、科学和艺术价值以及完好程度，对优秀历史建筑保护要求进行严格程度不同的分类。

一类：建筑的立面、结构体系、平面布局和内部装饰不得改变；

二类：建筑的立面、结构体系、基本平面布局和有特色的内部装饰不得改变；

三类：建筑的主要立面、主要结构体系和有特色的内部装饰不得改变。

四类：建筑的主要立面、有特色的内部装饰不得改变。

## 保护技术规定

优秀历史建筑法定的管理文件，由保护技术规定图和保护技术规定表构成，包括建筑本体范围、保护范围、建设控制范围，以及具体的保护部位和要求。

## 重点保护部位

集中反映该优秀历史建筑的历史、科学和艺术价值以及完好程度的建筑环境、空间、部位和构件，分为外部重点保护部位和内部重点保护部位。根据历史考证和调查挖掘的深入，经论证后主管部门可调整补充相关保护要求。

# 各方职责

## 市房屋管理部门

* + 1. 负责组织推进全市各区开展优秀历史建筑调查评估工作。
		2. 负责编制相关的工作指南及要求，组织必要的宣贯培训。
		3. 负责指导和抽查、考核各区调查评估工作完成情况及质量。

## 区房屋管理部门

* + 1. 负责本区优秀历史建筑的年度调查评估工作。
		2. 负责向实施单位提供优秀历史建筑基础资料，包括一幢一册成果、历年修缮记录及相关的房屋检测报告和修缮方案、执法记录等相关资料。
		3. 负责协调产权单位（人）、使用单位（人）以及相关部门，帮助实施单位进场调查。
		4. 负责推进调查评估进度、验收工作成果。
		5. 负责形成本区优秀历史建筑综合评估报告，提交给市房屋管理部门。

## 实施单位

3.3.1 负责核对整理优秀历史建筑基本信息和保护要求等基础资料。

3.3.2 负责调查优秀历史建筑完损状况、保护修缮等保护利用情况。

3.3.3 负责调查收集保护责任落实情况。

3.3.4 负责提出检测、修缮等后续处置措施或维护管理措施的建议、完成信息系统录入和调查数据汇总分析工作，形成初步评估报告，提交给区房屋管理部门。

## 产权单位（人）/使用单位（人）

* + 1. 为实施单位进行调查评估工作提供必要条件，配合安排现场调查时间。
		2. 应积极提供建筑产权及图纸、修缮使用情况和保护管理情况等信息。

# 基本规定

## 调查评估工作内容

* + 1. 调查核实优秀历史建筑基础信息和保护要求
1. 建筑基本信息，如建筑名称、地址、幢数、建筑面积、层数、建筑类型、建造年代、使用功能等。
2. 建筑保护要求，如保护范围、建设控制范围、保护类别、重点保护部位等。
	* 1. 调查优秀历史建筑保护利用情况
3. 建筑产权情况，如产权性质、产权单位（人）、使用单位（人）、管理单位（物业公司）及联系单位（人）等信息。
4. 近年修缮（改造、装修）情况，如近年修缮（改造、装修）内容及范围，是否具备保护要求告知单、方案批复、竣工验收材料等。
5. 建筑完损情况，如结构类型、完损状况、主要病害、搭建违建情况、超负荷使用情况、破坏性使用情况等。
6. 建筑使用情况，如现使用性质、空置情况、物业管理情况、设备设施安装使用情况等。
7. 危害建筑行为，如保护范围及建设控制范围内影响建筑安全及环境的活动。
8. 其他情况，如新技术运用、社会舆论、对公众开放情况等。
	* 1. 调查保护责任落实情况
9. 各区保护管理部门或职能机构的设立情况。
10. 建筑的保护要求告知、承诺情况。
11. 日常巡查管理制度建立和执行情况。
12. 保护管理工作规范性，保护政策和工作要求落实情况。
13. 保护专项资金落实和使用情况。
14. 其他相关工作情况。
	* 1. 明确综合评估结论
15. 保护情况总体评价包括：基于建筑修缮（装修、改造）情况、完损情况、使用情况、危害建筑行为以及其他情况的统计，对单幢建筑的保护建议及各区保护利用总体情况进行评级，分为较好、一般、较差。
16. 根据建筑搭建违建情况、超负荷使用情况、破坏使用情况、空置情况、历年修缮情况、舆情信息、宣传信息、违规建设行为和公众开放情况多维度梳理分析保护利用过程中存在的问题。
17. 保护建议：根据单幢建筑各项指标提出保护建议。
18. 年度计划安排：根据整体情况，制定年度保护工作计划。

## 工作流程

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 工作阶段 | 主要任务 | 涉及部门 |
| 前期准备 | 确定实施并组织培训 | 市、区房屋管理部门 |
| 收集基础资料 | 区房屋管理部门、实施单位 |
| 整理基础资料 | 区房屋管理部门、实施单位 |
| 制定工作计划 | 区房屋管理部门、实施单位 |
| 调查实施 | 联系协调进场 | 区房屋管理部门、产权单位（人）/使用单位（人）/管理单位（人） |
| 现场调查及记录 | 实施单位 |
| 现场资料上传 | 实施单位 |
| 总结评估 | 资料整理及报告编制 | 实施单位 |
| 研判评估及定性总结 | 区房屋管理部门、实施单位 |
| 验收提交 | 校对、审核 | 区房屋管理部门、实施单位 |
| 专家评审 | 区房屋管理部门 |
| 修改、归档 | 区房屋管理部门、实施单位 |
| 验收、提交 | 区房屋管理部门 |
| 贯穿全流程 | 抽查监督 | 市房屋管理部门 |

## 工作原则

4.3.1 客观性原则：优秀历史建筑调查评估工作应以“一幢一册”等相关内容为基础，对优秀历史建筑进行针对性调查及复核工作，并经市、区管理部门审核后予以确认。

4.3.2 科学性原则：优秀历史建筑调查评估工作应在综合分析保护修缮历程、使用及开放情况、安全隐患问题、保护责任落实情况的基础上，提出对下一年度的保护工作安排的建议及计划。

4.3.3 时效性原则：优秀历史建筑调查评估是每年度的长效工作，应具有时效性。为适应区房管部门日常管理工作需求，调查评估工作可分时段多频次开展、及时动态更新，以真实反映本年度的保护工作情况。

## 其他要求

4.4.1 实施单位应具有优秀历史建筑修缮设计或检测相关经验，具备开展调查评估工作的专业技术人员。

4.4.2 各区应按照相关要求，确定落实调查评估的实施单位，保证调查评估工作质量。

4.4.3 实施单位应严谨客观地进行调查评估工作，对提交的工作成果负责。对提交成果存在严重质量问题的实施单位，区房屋管理部门应责令改正和重新补充调查。

# 操作流程及要求

## 前期准备阶段

5.1.1 市、区房屋管理部门的工作：

1. 确定需进行调查评估的优秀历史建筑名录和工作周期的总体计划。
2. 向实施单位提供“一幢一册”及保护技术规定等基础资料。
3. 组织开展实施单位专业人员岗位技术培训工作。
4. 向实施单位提供现场调查的联系人信息等，必要时开具工作联系函或介绍信。

5.1.2 实施单位的工作：

1. 应进行基础资料收集整理工作。收集的主要内容包括：
2. 处信息表、保护技术规定、幢信息表、图纸资料、具体保护内容、状况评估表、使用情况调查表。
3. 房屋产权信息、建筑使用情况、近年修缮（装修改造）记录、近年房屋检测报告。
4. 熟悉优秀历史建筑的基本情况，标注基础资料中未做记录或标记了有疑问和矛盾的内容，作为现场核对信息的重点；应重点关注“一幢一册”内容有缺项的优秀历史建筑。
5. 与优秀历史建筑产权单位（人）、使用单位（人）或管理单位（物业公司）沟通，确认现场联系人，了解调查评估的难易程度，预估现场调查工作量，制定合理的现场工作时间计划。

表5. 1.2 工作计划表样张

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 保护编号 | 建筑名称 | 进场开始日期 | 进场完成日期 | 持续天数 | 进场时间段 | 进场人数 | 工作内容 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |

1. 当使用无人机航拍作业工具时，务必按照相关管理规定进行报备，合理规划航拍航线，避免出现不必要的纠纷。
2. 居住类优秀历史建筑调查，实施单位应通过区房屋管理部门、物业管理单位、所属街镇、居委会等部门与建筑产权单位（人）、使用单位（人）沟通，联系进场。
3. 非居住类优秀历史建筑调查，实施单位应通过区房屋管理部门、所属街镇等部门与产权单位（人）、使用单位（人）沟通，联系进场。实施单位应确保其建筑主要空间都能进入调查。
4. 经多方联系仍无法进入的建筑，实施单位应及时将名单及未进入原因报送区房屋管理部门，由相关部门再次协调进入。

## 调查实施阶段

本阶段工作应采用文字、图纸、照片或录像等方法，对建筑基本信息、使用情况、完损情况涉及的部位、范围和程度进行针对性记录。

5.2.1 核对基础信息

1. 实施单位进入现场后应首先根据基础信息资料核对保护建筑本体及保护范围，辨识改建、扩建、搭建区域。
2. 实施单位应核对建设控制范围及范围内的总体环境、古树名木和环境重点保护部位。
3. 实施单位应核对建筑外立面及屋面重点保护部位、优秀历史建筑保护铭牌、自然幢门牌、外立面及屋面整体风貌。
4. 实施单位应核对建筑室内重点保护部位。
5. 实施单位应采用**附表1**进行填写，当现场情况与资料基本吻合时，标注“情况一致”。当现场情况与记录信息存在差异时，应进行图片或文字记录并提请市、区房屋管理部门核实确认。照片拍摄时应采用专业相机拍摄，拍摄要求图像清晰不失焦、图像信息完整、与文字描述相吻合。经核实后确需变更的，在优秀历史建筑保护管理系统中作相应变更。

5.2.2 调查完损情况：

1. 一般规定
2. 房屋完损状况以幢为单位进行检查和评估。
3. 优秀历史建筑的产权单位（人）或使用单位（人）应在区房屋管理部门或所属街镇的指导下，依法履行保护义务，并配合行政主管部门的相关管理工作。
4. 房屋完损状况应采用文字、图纸、照片或录像等方法对病害的部位、范围和程度进行记录。照片拍摄时应采用专业相机拍摄，拍摄要求图像清晰不失焦、图像信息完整、与文字描述相吻合。
5. 实施单位应采用**附表2**进行填写，核实并记录以下5大类别的完损情况：

|  |
| --- |
| 完损情况核查记录 |
| 主要类别 | 核查记录的具体内容 |
| 环境和景观 | * 古树名木、其他环境要素的保存情况；
* 场地标高和排水情况、雨水倒灌侵害情况；
* 周边基坑开挖对建筑的影响情况；
* 擅自新建、改扩建、违章搭建对建筑的影响情况；
 |
| 外立面 | 东立面 | * 整体格局完损情况（倾斜、移位、沉降、破墙开洞、封堵等）；
* 装饰损坏情况（缺失、移位、空鼓、霉变、酥碱、粉化、开裂、破损、剥落、松动、变形、残缺、锈蚀等）；
* 附加设施（空调外机、店招、广告、灯具、雨棚）完损及明显的脱落高坠安全隐患等情况；
* 生物侵害等
 |
| 南立面 |
| 西立面 |
| 北立面 |
| 门窗 | * 框架牢固程度、糟朽情况、完损情况、渗漏情况等；
* 玻璃五金件等构件完损情况；
 |
| 屋面 | * 屋面违章搭建情况。
* 平屋面的屋面板完损情况、防水构造、渗水漏水情况；
* 坡屋面的瓦件、石板或金属屋面破损、松动、脱落、缺失情况；
* 植被破坏情况、周边绿化对屋面的影响；
 |
| 室内重点保护部位 | * 重点保护部位平面布局变化情况；
* 特色内部装饰的开裂、破损、剥落、松动、变形、残缺、锈蚀等情况；
 |
| 承重结构 | * 承重结构的严重裂缝、变形、露筋情况；
* 承重结构的明显沉降、移位、变形情况；
* 金属结构的锈蚀情况；
* 承重结构的擅自违规拆除、改造情况；
* 明确存在安全隐患的部位，必要时分析损坏的原因；
 |

5.2.3 评估完损情况：

1. 实施单位应采用**附表2**进行填写，当技术条件具备时，可对房屋完损状况进行评级，房屋完损等级可分为以下三个级别：

a级：完好房、基本完好房。

b级：一般损坏房。

c级：严重损坏房、疑似危房。

1. 房屋完损状况评级标准可按《房屋完损等级评定标准（试行）》城住字[84]第678号的要求执行。
2. 如发现严重安全隐患的优秀历史建筑，应委托专业房屋检测鉴定单位进行安全性鉴定或危房鉴定，经专家评审后尽快采取处置措施，如果增加此项鉴定，不在原调查评估工作范围内，应另行委托。

5.2.4 调查权属信息及使用情况

1. 实施单位应采用**附表3**进行填写，记录的建筑权属情况。
2. 产权性质分为直管公房、系统产、部队产、私房、代管产和其他。
3. 使用功能分为居住和非居住2大类。其中居住大类包括公寓、花园住宅、职工住宅、新式里弄和旧式里弄5小类；非居住大类包括旅馆、办公楼、工厂、站场码头、仓库堆栈、商场、店铺、学校、文化馆、体育馆、影剧院、福利院、医院、农业建筑、公共设施用房、寺庙教堂、宗祠山庄和其他18小类。（参考上海市房屋建筑类型分类表）
4. 产权单位（人）、使用单位（人）和管理单位（人）的联系方式。
5. 调查时应采用图纸和照片相结合的方式，对影响建筑安全的搭建违建、危害建筑和环境的行为等所在位置和涉及范围做相应记录。
6. 居住类建筑应关注成套率情况，并对成套率情况进行图纸标记和照片拍摄。

5.2.5 评估不利于保护的情况

不利于保护的情况应包括搭建违建情况、超负荷使用情况、破坏使用情况、空置情况等四个方面。实施单位应采用**附表4-7**进行填写。

1. 房屋搭建违建的程度由低到高分为以下三个级别：

a级：无搭建违建。

b级：局部有搭建违建，对重点保护部位或房屋主体结构安全无明显影响或有轻微影响。

c级：有大面积搭建违建，对重点保护部位或对房屋主体结构安全有较大影响。

1. 房屋超负荷使用，指房屋现状使用荷载远超设计使用荷载，按严重程度由低到高分为以下三个级别：

a级：使用功能未改变，或改变使用功能但经正规加固设计施工后的情况。

b级：使用荷载较原设计荷载有一定增大，尚未进行加固但承重构件表观情况基本完好的情况。

c级：使用荷载较原设计荷载大幅增加，或因超负荷使用已造成承重构件变形开裂的情况。

1. 房屋破坏使用，包括主体承重构件拆改、重点保护部位破坏等，按严重程度由低到高分为以下三个级别：

a级：无破坏使用情况。

b级：主体承重构件局部被拆改（如破墙开洞、局部托换等）且未经正规加固设计施工，但承重构件表观情况基本完好，或重点保护部位遭到损坏但仍可按残损区域进行原状修复的情况。

c级：主体承重构件被大范围拆改（如拆除整片墙体、结构体系或传力路径改变等）且未经正规加固设计施工的情况，或重点保护部位遭到严重损坏，几乎不可进行原状修复的情况。

1. 房屋空置情况分为以下三个级别：

a级：正常使用。

b级：临时空置（空置达二年以上，但不包括正在修缮装修或未来半年内有修缮改造计划的）。

c级：长期空置（整幢空置达五年及以上）。

5.2.6 调查和评估建筑历年修缮情况

1. 通过区房屋管理部门或一网通办等方式调取优秀历史建筑历年修缮记录，明晰历次修缮的主要内容。实施单位应采用**附表1**进行填写。
2. 修缮程度分为整体修缮、局部修缮、整体装修、局部装修、整体改造和局部改造。
3. 修缮内容分为外立面修缮、室内重点保护部位修缮、室内装修、结构加固、结构改造、设施设备安装、加装电梯、无障碍设施和消防提升等。

5.2.7 优秀历史建筑保护与利用的新技术运用情况，实施单位应采用**附表8**进行填写：

1. 优秀历史建筑一网统管情况。
2. 优秀历史建筑智能监测设备安装和使用情况。
3. 优秀历史建筑数字化三维测绘建档、保护管理系统开发及应用情况等。

5.2.8 公众开放及社会舆论情况，实施单位应采用**附表9**进行填写：

1. 对公众开放情况，包括开放时间及开放形式（线上及线下的开放渠道）等。
2. 舆情和宣传，包括新闻报道、官方发布公众号视频号信息、重大事件等。
3. 相关获奖情况等。

5.2.9 其他

（1） 对当年的违规建设行为进行调查和填写。

（2） 对发放保护告知书和承诺书比例进行调查和填写。

（3） 对突出的特色亮点工作进行调查和记录。

## 保护情况总体评估：

5.3.1 优秀历史建筑保护情况总体评估应包括两方面：

1. 以单幢为单位，采用**附表10**进行填写，总结建筑的完损情况、搭建违建情况、超负荷使用情况、破坏使用情况、空置情况等结果，提出保护利用的建议。保护建议应具有针对性，可包括正常使用、观察使用、动态监测、停止使用、申报拆违、整改恢复、局部修缮、结构加固、整体修缮等。并列出以下三类建筑清单：

1）重点整改的优秀历史建筑：各项评估指标中存在c级情况的建筑。

2）重点改善的优秀历史建筑：各项评估指标中存在b级情况的建筑。

3）重点监管的优秀历史建筑：存在重大社会舆情的建筑。

1. 对区内各幢建筑的调查结果按分项进行统计，并根据统计结果对各分项指标进行评级。实施单位应采用**附表11**进行填写。

表5.3.1 优秀历史建筑保护情况分项评级标准

| 序号 | 分项 | 具体指标 | 分级标准 |
| --- | --- | --- | --- |
| A级 | B级 | C级 |
| 1 | 空置情况 | 建筑长期空置数量占比 | 无 | <30%  | ≥30% |
| 2 | 超负荷使用情况 | 超负荷使用情况为b级（轻微超负荷）的建筑数量 | <15% | 15%~30% | ＞30% |
| 超负荷使用情况为c级（严重超负荷）的建筑数量 | <5% | 5%~15% | ＞15% |
| 3 | 破坏使用情况 | 破坏使用情况为b级（轻微破坏）的建筑数量占比 | <15% | 15%~30% | ＞30% |
| 破坏使用情况为c级（严重破坏）的建筑数量 | <5% | 5%~15% | ＞15% |
| 4 | 搭建违建情况 | 搭建违建情况为b级（局部搭建）的建筑数量 | <15% | 15%~30% | ＞30% |
| 搭建违建情况为c级（大面积搭建、严重影响结构安全的搭建）的建筑数量 | <5% | 5%~15% | ＞15% |
| 5 | 违规建设行为 | 当年存在破坏历史建筑环境风貌的违规建设行为 | 无 | 有效处置整改 | 未有效处置整改 |
| 6 | 完损情况 | 完损等级为严重损坏房或经鉴定为疑似危险房屋 | 无 | 除A级、C级以外的其他情况 | ≥1幢且尚未列入修缮计划 |
| 7 | 历年修缮情况 | 建筑5年内未局部修缮过或10年内未整体修缮过的建筑数量占比 | <15% | 15%~30% | ＞30% |
| 8 | 保护告知承诺情况 | 发放保护告知书和承诺书比例 | ＞80% | 60%~80% | <60% |
| 9 | 宣传和培训工作 | 当年开展宣传和培训的工作情况 | 成效明显 | 正常 | 未能按要求落实 |
| 10 | 新技术应用情况 | 安装振动倾斜裂缝等智能监测设备以及三维数字化工作等 | 成效明显 | 正常 | 未能按要求落实 |
| 11 | 公众开放情况 | 总开放占比（20%以上）、当年新增开放量（5%以上）、开放效果（良好） | 两项及以上达标 | 一项达标 | 三项均未达标 |
| 12 | 舆情及负面事件 | 当年存在有关危害建筑行为的负面事件及社会舆论 | 无 | 积极有效应对 | 未积极有效应对 |
| 13 | 特色亮点工作 | 在管理机制、课题标准、项目推进等方面成效显著 | 加分项 |

5.3.2 在**附表11**中，房屋空置情况、宣传和培训、新技术应用情况、公众开放情况评为B级或以上，其余各分项指标均评为A级的区，优秀历史建筑保护情况总体评估可评为较好。

5.3.3 在**附表11**中，任意一个分项指标评为C级的区，优秀历史建筑保护情况总体评估可评为较差。

5.3.4 不属于5.3.2条和5.3.3条规定的情况，优秀历史建筑保护情况总体评估可评为一般。

5.3.5 对有突出特色亮点工作加分项的区可结合分项评级考虑提一级进行评级。

5.3.6 本评估结论较客观体现了各区历保工作开展的情况，对评级突出的优秀区以及保护责任落实不到位的区将视情况予以通报。

## 本年度工作总结和下一年度工作计划：

5.4.1 整体情况汇总，包括：

1. 本年度保护管理工作内容及完成情况。
2. 本年度保护利用评估结果，包括较为突出的优秀个案和较差个案的情况。

5.4.2 分析调查评估情况，提出下一年度工作建议，包括：

1. 保护修缮工作量的预估及计划安排，以及督修、隐患整改的推进方案。
2. 基础信息完善补充、保护责任的落实措施、活化利用的协调等。

## 资料归档阶段：

各区调查评估工作成果应按要求上传至优秀历史建筑保护管理系统。

# 技术服务费用估算

根据市建设交通委、市物价局发布的《上海市建设工程造价服务和工程招标代理服务收费标准》（沪价费{2005}056号），对优秀历史建筑调查评估的取费按不同情况进行分类计算，见表6.1-表6.3。取费标准一览表见表6.4，供参考。各区可结合本区的实际情况做相应调整，合理安排调查评估费用。

表6.1

|  |
| --- |
| **技术服务费用计算表1（一处为3幢及以内的单幢价格）** |
|
| **工作内容** | **详细内容** | **建筑面积**2000㎡以下 | **建筑面积**2000-10000㎡ | **建筑面积**10000㎡以上 |
| **高级职称** | **中级职称** | **一般人员** | **高级职称** | **中级职称** | **一般人员** | **高级职称** | **中级职称** | **一般人员** |
| **建筑基本信息调査（人天）** | — | 0.3 | — | — | 0.3 | — | — | 0.3 | — |
| **房屋完损****情况调查****（人天）** | 外立面病害调查 | — | 0.3 | — | — | 0.6 | — | — | 0.8 | — |
| 室内重点保护部位病害调查 | — | 0.5 | — | — | 1.0 | — | — | 1.0 | — |
| 屋面病害调查 | — | — | 0.3 | — | — | 0.6 | — | — | 0.6 |
| 主体结构病害调査 | — | 0.5 | — | — | 1.0 | — | 1.0 | — | — |
| 装饰结构、附属构件病害调查 | — | — | 0.3 | — | — | 0.6 | — | — | 0.6 |
| 环境情况调查 | — | — | 0.3 | — | — | 0.3 | — | — | 0.3 |
| **保护利用管****理情况调査****（人天）** | 保护修缮情况调查 | — | 0.3 | — | — | 0.3 | — | — | 0.5 | — |
| 危害建筑的行为调查 | — | 0.3 | — | — | 0.3 | — | — | 0.5 | — |
| 其他保护利用情况调查 | — | — | 0.3 | — | — | 0.3 | — | — | 0.3 |
| **系统数据录入（人天）** | — | — | 0.2 | — | — | 0.2 | — | — | 0.2 |
| **保护情况评级（人天）** | 0.4 | — | — | 0.4 | — | — | 0.5 | — | — |
| **工作量合计（人天）** | 0.4 | 2.2 | 1.4 | 0.4 | 3.5 | 2.0 | 1.5 | 3.1 | 2.0 |
| **单价（元**/人天） | 2400 | 1600 | 800 | 2400 | 1600 | 800 | 2400 | 1600 | 800 |
| **一处3幢及以内单幢价格（元）** | 5600 | 8160 | 10160 |
| **注∶1.收费标准参考市建设交通委、市物价局发布的《上海市建设工程造价服务和工程招标代理服务收费标准》（沪价费〔2005〕056号），****高级专业技术职称人员每人每天2400元，中级专业技术职称人员每人每天1600元，一般专业人员每人每天800元。****2.高级职称人员主要工作为现场抽查及工作内容审核，现场工作主要由中级职称和一般人员完成，两人一组。** |

表6.2

|  |
| --- |
| **技术服务费用计算表2（一处为4至9幢，超出部分的单幢价格）** |
|
| **工作内容** | **详细内容** | **单幢建筑面积2000㎡以下** | **单幢建筑面积2000-10000㎡** | **单幢建筑面积10000㎡以上** |
| **高级职称** | **中级职称** | **一般人员** | **高级职称** | **中级职称** | **一般人员** | **高级职称** | **中级职称** | **一般人员** |
| **建筑基本信息调査（人天）** | — | 0.3 | — | — | 0.3 | — | — | 0.3 | — |
| **房屋完损****情况调查****（人天）** | 外立面病害调查 | — | 0.2 | — | — | 0.4 | — | — | 0.6 | — |
| 室内重点保护部位病害调查 | — | 0.4 | — | — | 0.8 | — | — | 0.8 | — |
| 屋面病害调查 | — | — | 0.2 | — | — | 0.4 | — | — | 0.4 |
| 主体结构病害调査 | — | 0.3 | — | — | 0.6 | — | 0.6 | — | — |
| 装饰结构、附属构件病害调查 | — | — | 0.2 | — | — | 0.4 | — | — | 0.4 |
| 环境情况调查 | — | — | 0.2 | — | — | 0.2 | — | — | 0.2 |
| **保护利用管****理情况调査****（人天）** | 保护修缮情况调查 | — | 0.3 | — | — | 0.3 | — | — | 0.5 | — |
| 危害建筑的行为调查 | — | 0.3 | — | — | 0.3 | — | — | 0.5 | — |
| 其他保护利用情况调查 | — | — | 0.3 | — | — | 0.3 | — | — | 0.3 |
| **系统数据录入（人天）** | — | — | 0.2 | — | — | 0.2 | — | — | 0.2 |
| **保护情况评级（人天）** | 0.3 | — | — | 0.4 | — | — | 0.5 | — | — |
| **工作量合计（人天）** | 0.3 | 1.8 | 1.1 | 0.4 | 2.7 | 1.5 | 1.1 | 2.7 | 1.5 |
| **单价（元/人天）** | 2400 | 1600 | 800 | 2400 | 1600 | 800 | 2400 | 1600 | 800 |
| **一处4至9幢，超出部分单幢价格（元）** | 4480 | 6480 | 8160 |
| **注：本表为超出数量的房屋单价，当一处优秀历史建筑房屋数量为4-9幢时适用本表。** |

表6.3

|  |
| --- |
| **技术服务费用计算表3（一处为10幢及以上，超出部分的单幢价格）** |
|
| **工作内容** | **详细内容** | **单幢建筑面积2000㎡以下** | **单幢建筑面积2000-10000㎡** | **单幢建筑面积10000㎡以上** |
| **高级职称** | **中级职称** | **一般人员** | **高级职称** | **中级职称** | **一般人员** | **高级职称** | **中级职称** | **一般人员** |
| **建筑基本信息调査（人天）** | — | 0.3 | — | — | 0.3 | — | — | 0.3 | — |
| **房屋完损****情况调查****（人天）** | 外立面病害调查 | — | 0.2 | — | — | 0.4 | — | — | 0.6 | — |
| 室内重点保护部位病害调查 | — | 0.2 | — | — | 0.4 | — | — | 0.4 | — |
| 屋面病害调查 | — | — | 0.2 | — | — | 0.4 | — | — | 0.4 |
| 主体结构病害调査 | — | 0.2 | — | — | 0.4 | — | 0.4 | — | — |
| 装饰结构、附属构件病害调查 | — | — | 0.2 | — | — | 0.4 | — | — | 0.4 |
| 环境情况调查 | — | — | 0.2 | — | — | 0.2 | — | — | 0.2 |
| **保护利用管****理情况调査****（人天）** | 保护修缮情况调查 | — | 0.3 | — | — | 0.3 | — | — | 0.5 | — |
| 危害建筑的行为调查 | — | 0.3 | — | — | 0.3 | — | — | 0.5 | — |
| 其他保护利用情况调查 | — | — | 0.2 | — | — | 0.2 | — | — | 0.2 |
| **系统数据录入（人天）** | — | — | 0.2 | — | — | 0.2 | — | — | 0.2 |
| **保护情况评级（人天）** | 0.2 | — | — | 0.3 | — | — | 0.4 | — | — |
| **工作量合计（人天）** | 0.2 | 1.5 | 1.0 | 0.3 | 2.1 | 1.4 | 0.8 | 2.3 | 1.4 |
| **单价（元/人天）** | 2400 | 1600 | 800 | 2400 | 1600 | 800 | 2400 | 1600 | 800 |
| **一处10幢及以上，超出部分单幢价格（元）** | 3680 | 5200 | 6720 |
| **注：本表为超出数量的房屋单价，当一处优秀历史建筑房屋数量为10幢及以上时适用本表。** |

表6.4

|  |
| --- |
| **调查评估取费标准一览表** |
| **计费分档** | **每处房屋数量** | **单幢建筑面积2000㎡以下****单价（元/幢）** | **单幢面积2000-10000㎡****单价（元/幢）** | **单幢面积10000㎡以上****单价（元/幢）** | **单幢折减系数** |
| 1 | 1≤房屋数量≤3 | 5600 | 8160 | 10160 | \ |
| 2 | 4≤房屋数量≤9 | 4480 | 6480 | 8160 | 约0.8 |
| 3 | 10≤房屋数量 | 3680 | 5200 | 6720 | 约0.65 |
| **备注：1.年度调查评估取费按照各区优秀历史建筑的数量、分布位置和保护工作情况可予以适当调整。****2.在调查评估中如发现房屋改动较大并无历史记录的情况需重点调查检测或测绘的，应另行委托（不低于1.5万元每幢），各区按照本区优秀历史建筑的数量和保护工作情况，建议每年按不少于10%的比例来预安排。** |

| 附表1优秀历史建筑信息核对表 | 日期 |
| --- | --- |
| **保护编号** | （系统导入） | **原名称**（系统导入） | □一致  | □不一致描述：来源： |
| **保护铭牌** | □已挂 （系统导入铭牌照片） | □一致 | □未挂 |
| □不一致描述或现场照片 |
| **现名称** | （系统导入） | □一致  | □不一致描述：来源： |
| **处地址** | （系统导入） | □一致  | □不一致描述：来源： |
| **幢数** | （系统导入） | □一致  | □不一致描述：来源： |
| **幢地址** | （系统导入） | □一致  | □不一致描述：来源： |
| **总建筑面积** | （系统导入） | □一致  | □不一致描述：来源： |
| **建筑层数** | （系统导入） | □一致  | □不一致描述：来源： |
| **建筑类型** | （系统导入） | □一致  | □不一致描述：来源： |
| **建设控制范围** | （系统导入） | 范围线跨越建筑的情况 | □存在 |
| □不存在描述：（填写照片编号） |
| **保护范围** | （系统导入） | 范围线跨越建筑的情况 | □存在 |
| □不存在描述：（填写照片编号） |
| **立面、环境****保护重点****及要求** | （系统导入） | □存在 | □灭失描述：（保护部位灭失时填写部位名称及照片编号） |
| **内部保护重点及要求** | （系统导入） | □存在  | □灭失描述：（保护部位灭失时填写部位名称及照片编号） |

|  |
| --- |
| **《保护技术规定》图则** |
| （系统导入） |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **保护编号** | （系统导入） | **原名称** | （系统导入） |
| **处地址** | （系统导入） |
| **幢地址** | （系统导入） |
| **修缮年份** | **修缮类型** | **材料** |
|  | 🞎局部性保护修缮 | 🞎外立面整治🞎局部损坏修复🞎结构加固🞎局部室内装修🞎整体室内装修🞎其他  | * 保护要求告知单
* 设计方案评审材料
* 方案批复（房管局）
* 方案报建材料
* 施工图审图合格证
* 施工组织评审材料
* 重点保护要求符合性评估材料
* 竣工验收材料
* 其他材料
 |
| 🞎综合性保护修缮 |
| 🞎特殊性保护修缮 | 🞎周边施工影响🞎结构改造🞎平移🞎顶升🞎卸解复建（落地重建）🞎其他  |
| 🞎其他 | 🞎设施设备安装🞎加装电梯🞎无障碍设施🞎消防提升🞎其他  |  |

| 附表2优秀历史建筑及周边环境完损情况调查表 日期 |
| --- |
| **保护编号** | （系统导入） | **原名称** | （系统导入） |
| **处地址** | （系统导入） |
| **幢地址** | （系统导入） |
| **类别** | **损坏情况** | **具体位置** | **损坏描述** | **照片** |
| **外立面** | * 倾斜
* 移位
* 沉降
* 破墙开洞
* 封堵
* 空鼓
* 霉变
* 酥碱
* 粉化
* 开裂
* 破损
* 剥落
* 构件松动、变形
* 附加设施损坏
* 高坠安全隐患
* 生物侵害
* 外门窗损坏
* 渗漏
* 其他：
 |  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
| **室内重点保护部位** | * 平面布局变化
* 开裂
* 破损
* 剥落
* 松动
* 变形
* 残缺
* 锈蚀
* 其他：
 |  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **承重结构** | * 裂缝
* 变形
* 露筋
* 沉降
* 移位
* 变形
* 锈蚀
* 违规拆除、改造
* 其他：
 |  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
| **屋面** | * 屋面违章搭建
* 渗水漏水
* 构件开裂、破损、松动、脱落、缺失
* 植被破坏
* 其他：
 |  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
| **环境和景观** | * 古树名木破坏
* 雨水倒灌侵害
* 周边基坑影响
* 擅自新建、改扩建、违章搭建
* 其他：
 |  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
| 综合描述： |
| 完损等级评定结果：🗆完好 🗆基本完好 🗆一般损坏 🗆严重损坏 🗆疑似危房 |

| 附表3权属信息核对表 日期 |
| --- |
| **保护编号** | （系统导入） |
| **现名称** |  |
| **处地址** | （系统导入） |
| **幢地址** | （系统导入） |
| **产权性质** | □直管公房 □系统产 □部队产 □私房 □代管产 □其他\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| **原使用功能** | （系统导入） |
| **现使用功能（和原使用功能不一致时填写）** | □居住 | □公寓 □花园住宅 □职工住宅 □新式里弄□旧式里弄 |
| □非居住 | □旅馆 □办公楼 □工厂 □站场码头□仓库堆栈 □商场 □店铺 □学校□文化馆 □体育馆 □影剧院 □福利院□医院 □农业建筑 □公共设施用房 □寺庙教堂 □宗祠山庄 □其他  |
| **产权单位（人）** | （系统导入） | □一致  | □不一致新的联系人：新的联系方式：来源： |
| **使用单位（人）** | （系统导入） | □一致  | □不一致新的联系人：新的联系方式：来源： |
| **管理单位（人）** | （系统导入） | □一致  | □不一致新的联系人：新的联系方式：来源： |
| **保护告知承诺****落实情况** | 签收人：□产权单位（人）□使用单位（人）□管理单位（人）□已告知未签收 | （上传保护告知书和已签收的承诺书扫描件） |

|  |
| --- |
| 附表4搭建违建情况调查表 日期 |
| **保护编号** | （系统导入） |
| **现名称** |  |
| **处地址** | （系统导入） |
| **幢地址** | （系统导入） |
| **一层** | （现场照片） | （现场照片） |
| （照片描述） | （照片描述） |
| （现场照片） | （现场照片） |
| （照片描述） | （照片描述） |
| 搭建违建示意图 |
| **二层** | （现场照片） | （现场照片） |
| （照片描述） | （照片描述） |
| （现场照片） | （现场照片） |
| （照片描述） | （照片描述） |
| 搭建违建示意图 |
| **评级** | □a级 □b级 □c级 |

| 附表5超负荷使用情况调查表 日期 |
| --- |
| **保护编号** | （系统导入） |
| **现名称** |  |
| **处地址** | （系统导入） |
| **幢地址** | （系统导入） |
| **一层** | （现场照片） | （现场照片） |
| （照片描述） | （照片描述） |
| **二层** | （现场照片） | （现场照片） |
| （照片描述） | （照片描述） |
| **评级** | □a级 □b级 □c级 |

| 附表6破坏使用情况调查表 日期 |
| --- |
| **保护编号** | （系统导入） |
| **现名称** |  |
| **处地址** | （系统导入） |
| **幢地址** | （系统导入） |
| **一层** | （现场照片） | （现场照片） |
| （照片描述） | （照片描述） |
| **二层** | （现场照片） | （现场照片） |
| （照片描述） | （照片描述） |
| **评级** | □a级 □b级 □c级 |

| 附表7空置情况调查表 日期 |
| --- |
| **保护编号** | （系统导入） |
| **现名称** |  |
| **处地址** | （系统导入） |
| **幢地址** | （系统导入） |
| **空置时间** |  |
| **现状** | （现场照片） | （现场照片） |
| （照片描述） | （照片描述） |
| **评级** | □a级 □b级 □c级 |

| 附表8保护与利用的新技术运用情况表 | 日期 |
| --- | --- |
| **保护编号** | （系统导入） | **原名称** | （系统导入） |
| **处地址** | （系统导入） |
| **幢地址** | （系统导入） |
| 一网统管情况 | □有 □无 |
| 智能监测设备安装情况 | □振动监测□倾斜监测□裂缝监测□不均匀沉降□温湿度监测□水浸监测□其他  | □已安装 数量（台）  | □未安装 |
| 智能监测设备对接情况（与一网统管） | □振动监测□倾斜监测□裂缝监测□不均匀沉降□温湿度监测□水浸监测□其他  | □已对接 数量（台）  | □未对接 |
| 数字化三维测绘建档 | □BIM建模□激光点云建模□倾斜摄影建模□近景摄影建模□激光点云+人工贴图□其他  |
| 其他情况说明 |

| 附表9公众开放及社会舆论情况 | 日期 |
| --- | --- |
| **保护编号** | （系统导入） | **原名称** | （系统导入） |
| **处地址** | （系统导入） |
| **幢地址** | （系统导入） |
| 公众开放情况 | 开放时间：开放形式:预约渠道：（线上/线下） |
| 舆情和宣传 | （包括新闻报道、官方发布公众号视频号信息、重大事件等） |
| 相关获奖情况 |  |

| 附表10 区优秀历史建筑保护情况汇总表（以幢为单位） 日期 |
| --- |
| **编号** | **地址** | **现名称** | **空置情况** | **超负荷使用情况评级** | **破坏使用情况评级** | **搭建违建情况评级** | **完损状况评级** | **保护建议** |
| （系统导入） | （系统导入） |  | * a级
* b级
* c级
 | * a级
* b级
* c级
 | * a级
* b级
* c级
 | * a级
* b级
* c级
 | * 完好

(a级)* 基本完好(a级)
* 一般损坏(b级)
* 严重损坏(c级)
* 疑似危房(c级)
 | * 正常使用
* 观察使用
* 停止使用
* 减少使用荷载
* 结构加固
* 局部修缮/整改/恢复
* 整体修缮
* 动态监测
* 活化利用
* 其他：
 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |

|  | 附表11 区优秀历史建筑总体保护情况评价表 日期 |
| --- | --- |
| **序号** | **分项** | **具体指标** | **实际情况** | **单项评级** |
| 1 | 空置情况 | 建筑长期空置数量占比 |  % | □A级□B级□C级 |
| 2 | 超负荷使用情况 | 超负荷使用情况为b级（轻微超负荷）的建筑数量占比 |  % | □A级□B级□C级 |
| 超负荷使用情况为c级（严重超负荷）的建筑 |  % | □A级□B级□C级 |
| 3 | 破坏使用情况 | 破坏使用情况为b级（轻微破坏）的建筑数量占比 |  % | □A级□B级□C级 |
| 破坏使用情况为c级（严重破坏）的建筑 |  % | □A级□B级□C级 |
| 4 | 搭建违建情况 | 搭建违建情况为b级（局部搭建）的建筑数量占比 |  % | □A级□B级□C级 |
| 搭建违建情况为c级（大面积搭建、严重影响结构安全的搭建）的建筑 |  % | □A级□B级□C级 |
| 5 | 违规建设行为 | 当年存在破坏历史建筑环境风貌的违规建设行为 | □无□有效处置整改□未有效处置整改 | □A级□B级□C级 |
| 6 | 完损情况 | 完损等级为严重损坏房或经鉴定为疑似危险房屋情况 | □无□其他\_\_\_\_□有 | □A级□B级□C级 |
| 7 | 历年修缮情况 | 建筑5年内未局部修缮过或10年内未整体修缮过的建筑数量占比 |  % | □A级□B级□C级 |
| 8 | 保护告知承诺情况 | 发放保护告知书和承诺书比例 |  % | □A级□B级□C级 |
| 9 | 宣传和培训工作 | 当年开展宣传和培训的工作情况 | □成效明显□正常□未能按要求落实 | □A级□B级□C级 |
| 10 | 新技术应用情况 | 安装振动倾斜裂缝等智能监测设备以及三维数字化工作等 | □成效明显□正常□未能按要求落实 | □A级□B级□C级 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 11 | 公众开放情况 | 总开放占比（20%以上）、当年新增开放量（5%以上）、开放效果（良好） | □两项及以上达标□一项达标□三项均未达标 | □A级□B级□C级 |
| 12 | 舆情及负面事件 | 当年存在有关危害建筑行为的负面事件及社会舆论 | □无□积极有效应对□未积极有效应对 | □A级□B级□C级 |
| 13 | 其他特色亮点工作 | 加分项 |
|  | 总体评价 | □较好 □一般 □较差 |

备注：序号1-6为主要体现优秀历史建筑保护状况的指标，序号7-13为主要体现区级历保部门管理工作的指标。