

10年前,上海外滩建筑的使用者们陆续收到了当年美、德设计公司的书面“到期”提醒,并附有律师函。这些律师函就说一件事:这些民国时期设计建造的房子已经到了使用寿命,必须马上进行大修,否则,“倒”了概不负责。实际上,南京也有一大批当年老外设计、建造的房子,也大多过了70年大限面临“大手术”。

目前,圣保罗堂、和记洋行、下关大马路上的江苏邮政管理局旧址……一大批“万国建筑”的修缮方案已经出炉。据东南大学建筑历史与理论研究所所长、博士生导师周琦介绍,南京的“万国建筑”大多是钢混结构,患有“骨质疏松”、开裂等病症,亟需“手术”。

□快报记者 胡玉梅 实习生 邓婷尹

南京一批“万国建筑”修缮方案出炉

70年大限已至,圣保罗堂要做“大手术”,和记洋行要穿“保温服”



左图:即将修缮的圣保罗堂,1922年由美籍传教士季盟济建造,当时花费了12000美金 快报记者 施向辉 摄



右图:圣保罗堂修缮后效果图



双门楼宾馆的“小白楼”



南京中山东路1号工行老楼



大马路上的江苏邮政局旧址

南京“万国建筑”现状

结构上 历经70年,都不同程度出现了变形,鉴定下来都是“危房”
材料上 水泥的主要成分硅酸盐70年就会粉化,钢筋也氧化锈蚀

■面临大限

工行老楼收到越洋提醒?误传

去年12月29日,南京新街口工商银行老大楼经过两年修缮终于对外开放。这栋大楼是原交通银行南京分行旧址,坊间传言,在修缮前,使用单位曾经收到了来自国外的“到期”提醒。

老大楼“手术”方案的设计者是周琦,在修缮之前,他把大楼的前世今生摸得一清二楚。“这栋大楼不是老外设计建造的,收到提醒信纯属误传。”周琦说,收到“到期”提醒的是外滩中国工商银行上海市分行,而不是南京的这个。而且,一系列外滩建筑都收到了提醒信。信中内容是:这个房子已经过了设计使用

年限,建议马上进行彻底修缮,修缮方案既可以找原设计单位,也可以自己另找专家做,如果不修缮,出了问题不要找原设计方。提醒信中附有律师函,表示对方已尽到了“提醒到期”义务。

“发提醒信的都是国外的百年建筑设计事务所,他们很好地保存了当年的设计图纸,因此,一旦到了设计使用年限,就发来了提醒信。”周琦说。不过,南京新街口工商银行老大楼和外国建筑设计事务所无关,这栋楼1933年由上海缪凯伯工程师设计,新亨营造厂承建,1935年7月竣工。

70年,钢混民国建筑成“危房”

“学术上,只有‘近代建筑’而无‘民国建筑’概念。”周琦说,现在,人们约定俗成地把1911年前后到1949年之间兴建的、具有一定历史文化价值的建筑物,统称民国建筑,但不包括传统民居,比如南京老城内的普通住宅。据南京市文广新局负责人介绍,目前,南京以民国建筑为主体的重要近现代建筑尚存900余处,共约1500余栋,其中,近百栋由洋人或出资建造、或设计使用,它们被称为“万国建筑”。

民国建筑大量采用钢筋混凝土等现代工艺,当时流行而前卫。如今看来,这种工艺还不如传统工艺的寿命长。周琦介绍说,钢混结构的民国建筑历经70年,不同程度出现了变形,变形导致了裂缝,出现了裂缝后水汽侵入,锈蚀了钢筋,于是混凝土中的硅酸盐开始粉化。“我们对一大批民国建筑进行过体检,如果从结构而言,鉴定下来都是‘危房’。它们暂时不会倒塌,但亟待彻底修缮。”

南京工业大学教授汪永平也说,钢混结构的民国建筑表面上看去还不错,实际上内部已经衰老了,“混凝土是用来抗压的,钢筋主要作用则是抗拉,如果混凝土风化、钢筋锈蚀,那这些建筑自然支撑不住,70年是维修改造的大概年限。”

“而从材料角度讲,水泥的主要成分硅酸盐70年左右就会粉化,水泥中的钢筋也会氧化锈蚀。而民国时水泥标号又不高,只相当于现在强度的三分之一。”周琦说,民国建筑都没有抗震设施,地基需要“补钙”加固。

倒是那些木构结构、砖石结构为主的民国建筑,相对寿命反而长一些。因为,木构件可以替换,砖石件不易腐蚀。“南京大学鼓楼校区(金陵大学旧址)西大楼、北大楼都是美国设计师司迈尔设计的,这家建筑设计事务所依然还在,但南大没有收到过提醒信。因为它是传统砖木结构,用石头、砖和木头建造的,耐风化能力强,只要正常地保养,持续几百年都没有问题。”

■将动手术

A 圣保罗堂 80多年来将首动“大手术”

南京市文广新局文物处副处长姜继荣介绍说,尽管没有收到提醒信,但这并不影响民国建筑的修缮。“南京民国建筑大都以80年为限进行维修改造。”周琦透露,刚升级为省级文保单位的圣保罗堂即将面临80多年来的首次“大手术”。圣保罗堂位于太平南路,建于1922年,主建筑大

礼拜堂为典型的欧洲乡村式教堂风格,大礼拜堂东侧紧靠钟楼。

“大礼拜堂内部木结构局部发生了偏移,屋顶漏雨,墙面开裂,油漆脱落老化。而钟楼也变形开裂。”这次手术主要针对内部结构重新装修,钟楼也主要是加固,外面的藤蔓植物原封不动地保存。“完全修旧如旧,外观不变。”

B 和记洋行旧址 坡面屋顶将穿上“保温服”

纳入修缮计划的还有长江大桥——和记洋行——大马路——中山码头沿线民国建筑,修缮方案设计者都是周琦。在周琦看来,这些民国建筑即将面临的是大的“外科手术”。

这场“外科手术”将对已经偏移的民国建筑进行矫形、修缮。“那可真的是细致活,采用的都是可逆性修复方法。首先要严格保护住外观,哪根梁坏了就换哪根。程序更复杂,代价更大,造价上是推倒重建的翻倍,工时是推倒重来的3倍。大量的工作都是

机械无法替代的,笨重的机器很可能会把它们震倒,因此,大部分活儿都靠人工。”周琦说。

周琦介绍,其实第三次文物普查下来,有关方面有意在和记洋行旧址建创意产业园区,不过具体方案还没有谈好。“和记洋行旧址是英国人韦斯特兄弟建造的。”可以肯定的是,修缮主要办法是坡面屋顶穿上“保温服”。届时,维修人员会先把屋面的青瓦卸下,并拆除油毡及木望板,然后用高分子材料重新设置防水层,并在顺水条间隙增设保温板材。

C 江苏邮政局旧址 给外立面“洗澡”涂保护膜

下关大马路62号的江苏邮政局旧址,1918年英国人建造。如今,大楼表面看起来没啥事,但也面临修缮。“内部自然结构老化,外立面脱落开裂。站在外面仔细看,你会发现梁已经变形了……”周琦说,这里面临的也是大手术,但是,由于楼里现在有很多单位,因此功能置换起来非常麻烦。“大楼像个大杂院,有租户、也有产权单位,将来修缮后用途是什么,都不是很明确。”

而据南京市文广新局一位负责人介绍,外立面整治是修缮重点。结合墙面的材料、污垢性质和污染程度分析,外立面修缮将整体用水清洗,局部污染较重的部位用特调的清洗剂清洗,清除表面涂料、污渍及附着物,尽最大可能恢复外立面原本的颜色、肌理和质感。给外立面“洗完澡”,还要再给墙面涂刷一层无色透明、透气防水的保护膜,提高墙面的防污染能力。

■链接

南京“万国建筑”知多少

在南京,当年外国人或设计、或建造的建筑分为使馆建筑、交通设施、商业建筑、公共建筑等几大类。

使馆建筑中,现如今保存完整的当数原英国大使馆旧址,如今双门楼宾馆的“小白楼”、“小红楼”就是原英国大使馆所在地。而交通设施方面,《情深雨濛濛》的取景地浦口火车站就是英国人在南京建造的。

商业建筑方面,有和记洋行旧址、扬子饭店。其中扬子饭店由法国人法雷斯投资建设,最早叫法国公馆。1927年,国民政府定都南京后,老板把目光投向国民党上层人物身上,遂把公馆改为扬子饭店。

公共建筑方面,南京师范大学随园校区是金陵女子大学旧址,校区内的会议楼(又称外宾楼),是由美国史密斯女子大学捐助建造的。位于汉中路上140号、南京医科大学校园内的基督教百年堂旧址由美国南卡拉那省生姆脱城三一堂捐建,当年用作监理公会国外布道百年纪念。