全国重点文物保护单位

小盘谷住宅区——西轴线建筑修缮工程

方案设计

扬州意匠轩园林古建筑营造股份有限公司

二〇二五年三月

项目名称：小盘谷住宅区——西轴线建筑修缮工程
方案设计

委托单位：扬州市公房管理中心

设计单位：扬州意匠轩园林古建筑营造股份有限公司

资质等级：乙级

证书编号：【文物设乙字JS0102026】

单位法定代表人：梁宝富

建筑性质：文物建筑

建筑等级：全国重点文物保护单位

建筑年代：清

设计人员名单：

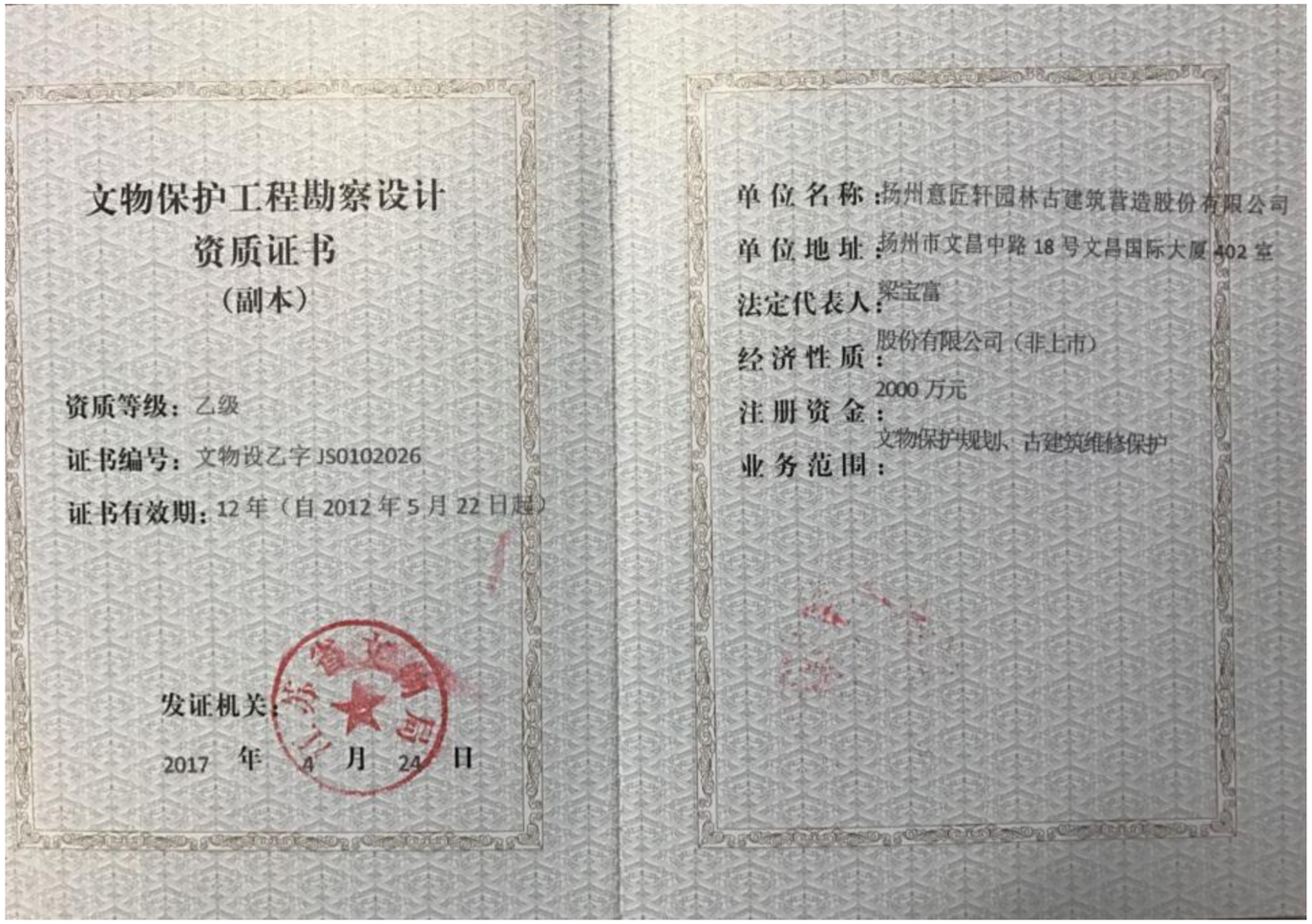
项目审定人：梁宝富

项目负责人：王亚军

设计组成员：刘德林

王亚军

姚　瑶



签章区

2025 年度图纸报审专用章
扬州意匠轩园林古建筑营造股份有限公司
证书编号　文物设乙字 JS0102026
业务范围：规划、古建
江苏省文物局监制

扬州意匠轩园林古建筑营造股份有限公司 3210000000729

文物保护工程责任设计师
王亚军
编号：ZRSJ20210010
中国古迹遗址保护协会

目录

第一部分 概述
- 地理位置
- 保护范围与建控地带
- 历史沿革
- 建筑概述
- 价值评估

第二部分 现状查勘
- 查勘图纸
- 现状评估
- 上轮维修工程评估
- 现状查勘描述

第三部分 修缮方案
- 修缮图纸
- 修缮方案

第四部分 工程造价

附件一：

关于小盘谷住宅区—西轴线建筑修缮工程设计方案的批复

江苏省文物局文件

苏文物保〔2025〕142号

关于小盘谷住宅区—西轴线建筑修缮工程设计方案的批复

扬州市文物局：

你局《关于批准小盘谷住宅区—西轴线建筑修缮工程设计方案的请示》（扬文物保〔2025〕72号）收悉。经组织专家审查并研究，原则同意所报方案。

一、对方案提出以下修改完善意见：

（一）完善现状勘察。梳理历史格局和利用情况沿革，明确和东路住宅的功能空间和流线关系。补充现状门窗、院落等历次维修和改动情况评估，加强原状研究。细化院落排水系统勘察，补充现有天井、院落排水走向及排水出处。深化残损原因分析，如2008年全面修缮后第一进部分木柱柱根仍糟朽严重的原因。

（二）应坚持最小干预原则，细化修缮措施，增强工程内容和拟实施做法的对应性。进一步论证屋面全部揭顶的必要性，细化屋面修缮做法，补充瓦面防下滑的措施要求、铁件加固的必要性说明和具体做法。严格控制墙体拆砌范围。补充针对木构架检查结果的处理措施说明。复核外墙面修缮要求，油漆建议采用传统做法。补充厢房与正房屋面相交处龙梢带铁皮做法详图，明确更换铁皮涉及的部位及范围。完善排水设计。

（三）进一步校核、规范文本、图纸。认真梳理、校核现状查勘表、措施表各部分内容的对应关系，确保内容详实、前后统一。

（四）结合后续使用需求，统筹考虑与水电等工程的衔接，尽量减少对文物建筑的二次扰动；管线敷设、设备安装等应符合文物保护要求和相关规定、规范。

二、请你局指导有关单位，根据上述意见对所报方案进行修改、完善，经你局核准后实施，并将核准方案报我局备案。

三、工程实施前应做好工地现场布置管理、岗前培训、围挡和支护等各项准备工作。开工前填写《江苏省文物保护工程开工备案表》报我局备案。施工中切实做好文字和影像记录，建立完备的工程档案，隐蔽工程、重要施工工艺应留取影像资料。

四、请你局加强对工程的监管和指导，及时开展项目检查，督促项目管理单位和方案设计单位加强施工全过程指导，督促项目施工单位严格遵守文物保护工程相关法律法规、标准规范要求，做好施工组织管理，确保工程质量和文物、人员安全。

五、工程竣工后，按照《全国重点文物保护单位文物保护工程竣工验收管理暂行办法》的有关要求，做好竣工验收工作。

江苏省文物局

2025年7月21日

江苏省文物局文物管理处　　2025年7月21日印发

附件二：

关于批复的补充、修改说明

苏文物保[2025]142号文件对我公司编制的“小盘谷住宅区-西轴线建筑修缮工程方案设计”已经批复，原则同意所报方案，并对方案提出修改完善意见，现作以下补充、修改说明：

(一)完善现状勘察。梳理历史格局和利用情况沿革，明确和东路住宅的功能空间和流线关系。补充现状门窗、院落等历次维修和改动情况评估，加强原状研究。细化院落排水系统勘察，补充现有天井、院落排水走向及排水出处。深化残损原因分析，如2008年全面修缮后第一进部分木柱柱根仍糟朽严重的原因。

答：对于小盘谷的沿革问题，前人已有论及。著名古建筑园林专家陈从周在《扬州园林》中写道：“小盘谷在大树巷，清光绪二十年后官僚两江、两广总督周馥购自徐姓重修而成。”这是园林学者对小盘谷历史沿革的较早记述，但未明确其始建时间及首任园主。学者杨晟认为小盘谷系徐文达所建宅园，建造于光绪七年（1881）后徐文达任两淮盐运使期间，且推断“徐文达在建园时尚无‘小盘谷’之名。周馥接收后，以‘小盘谷’为园名，加上周馥复出后，名声日隆，‘小盘谷’的名声才渐闻于扬城”，“小盘谷是徐仁山建构于前，命名和闻名于周馥定居之后”。扬州园林研究者许少飞则认为小盘谷可能筑于乾嘉时期，“同治十一年（1872），蒋超伯曾葺小盘谷。……后园又易主。至光绪七八年间，归两淮盐运使徐文达。光绪三十年，两江总督周馥购自徐姓，葺为家园”。2018年广陵书社出版的《扬州市园林志》沿用了许氏观点。

扬州学者方亮的研究成果获得了权威学术刊物认可，他通过考证得出结论，清同治十二年（1873），退职官员、文人蒋超伯筑园隐居，历经3年精心营造小盘谷，其园林景观及风格奠定了今日小盘谷的基础。

蒋超伯生长于以园林闻名的扬州，后宦游京师，长期为官岭南，游踪所至，如扬州东园、棣园，无锡秦氏园，北京半亩园，广州海山仙馆等，皆当世名园。此外，资料显示蒋超伯不仅喜好赏石、藏石，而且懂得画理。小盘谷体现出较高的营造水平，与园主蒋超伯的个人阅历及修养有很大的关系。

光绪二年（1876），蒋超伯去世，小盘谷是否易主不详。光绪六年（1880），曾参与小盘谷桂觞的徐文达署两淮盐运使，“于南河下另觅公馆为办公之所”，其后来居住的公馆即在丁家湾大街，因此可以推测徐文达大约于光绪六年（1880）购买小盘谷作为公馆。徐文达死后，其子因债务以扬州旧园庐（小盘谷）转让给周馥，其后小盘谷一直为周氏所有，直至1958年收为国有。

小盘谷2000年由扬州市房产公司收回园林部分，进行整修，用作办公用房。2009-2010年，小盘谷由扬州泰达文化旅游发展有限公司修缮，中路及东花园部分对外开放，西路住宅作为配套设施，辅助使用，但一般不对外开放。

现状门窗、院落大致保持原貌，无较大改动。

对排水系统系统查勘，补充第二进小天井及第一进院落排水走向及排水出处，**详见第102页排水系统平面图，第103页砖细仔沟、沟头、窨井大样图。**

2008年全面修缮后，经营单位对西轴线室内进行内部装修，多为客房住宿使用，室内设有淋浴间、浴缸，多有水汽，地面抬高，柱根长期埋于装饰面层内，影响空气流通，导致柱根闷烂、糟朽。



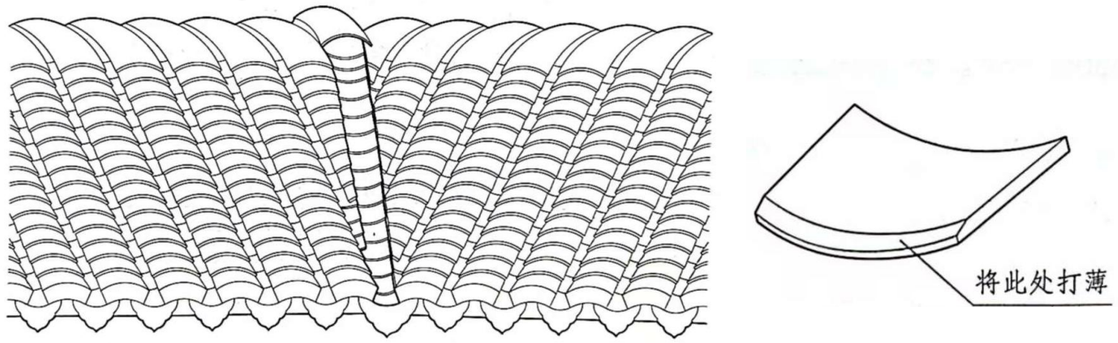


现装饰面层已拆除，大木构架整修后，建议业主单位在后期活化利用过程中，室内装修保持木结构的通风、干燥，尽量避免大面积包裹、覆盖木结构。

(二)应坚持最小干预原则，细化修缮措施，增强工程内容和拟实施做法的对应性。进一步论证屋面全部揭顶的必要性，细化屋面修缮做法，补充瓦面防下滑的措施要求、铁件加固的必要性说明和具体做法。严格控制墙体拆砌范围。补充针对木构架检查结果的处理措施说明。复核外墙面修缮要求，油漆建议采用传统做法。补充厢房与正房屋面相交处龙梢带铁皮做法详图，明确更换铁皮涉及的部位及范围。完善排水设计。

答：对修缮表中的措施已细化完善。房屋自2008年至今，近20年未维修，受风雨侵蚀，瓦望、苫背层风化、酥化或猫科动物攀爬，导致瓦件凌乱或破损，屋面多点渗漏。揭瓦仅对瓦屋面进行翻铺，从屋面一侧，划分宽度为800-1000 mm的施工面，拆卸底、盖瓦，将深入结合层内的植物根系清理干净，对纸筋灰结合层进行整理后，恢复底、盖瓦层，依次进行翻铺。坚持最小干预原则，对基层进行清理不做过多扰动。若瓦屋面下滑严重，可对瓦屋面增设防滑条及挂瓦条25X20mm@500。

油漆采用传统做法，对于保存现状较好的油漆不做扰动，仅对墩接后的柱脚进行一底三面，顺色处理。对第一二进的厢房龙梢处更换铁皮，做法如下。



排水设计详见第102页排水系统平面图，第103页砖细仔沟、沟头、窨井大样图。

(三)进一步校核、规范文本、图纸。认真梳理、校核现状查勘表、措施表各部分内容的对应关系，确保内容详实、前后统一。

答：对现状查勘表、措施表已进行梳理与修改。对修缮图纸进行对应完善，详见修缮图PM-01、PM-04、LM-02。补充排水系统平面图、砖细仔沟、沟头、窨井大样图。

(四)结合后续使用需求，统筹考虑与水电等工程的衔接，尽量减少对文物建筑的二次扰动；管线敷设、设备安装等应符合文物保护要求和相关规定、规范。

答：因房屋后期使用情况暂未确定，我司将持续与业主单位沟通活化利用中的使用需求，对管线、水电做好衔接工作，对后续活化利用，我司将给予指导性意见。

第一部分：概述

1.1、地理位置

小盘谷是一处始建于清代的古典园林建筑。现位于江苏省扬州市丁家湾大树巷42号，原为清光绪两江、两广总督周馥之宅园，建于清光绪三十年(1904)。因园内假山峰回路转，苍岩探水，溪谷幽深，石径盘旋，故而得名“小盘谷”。

小盘谷占地约5700平方米，东南紧靠何园、南接平园、西北紧靠四岸公所、北接贾氏庭院。

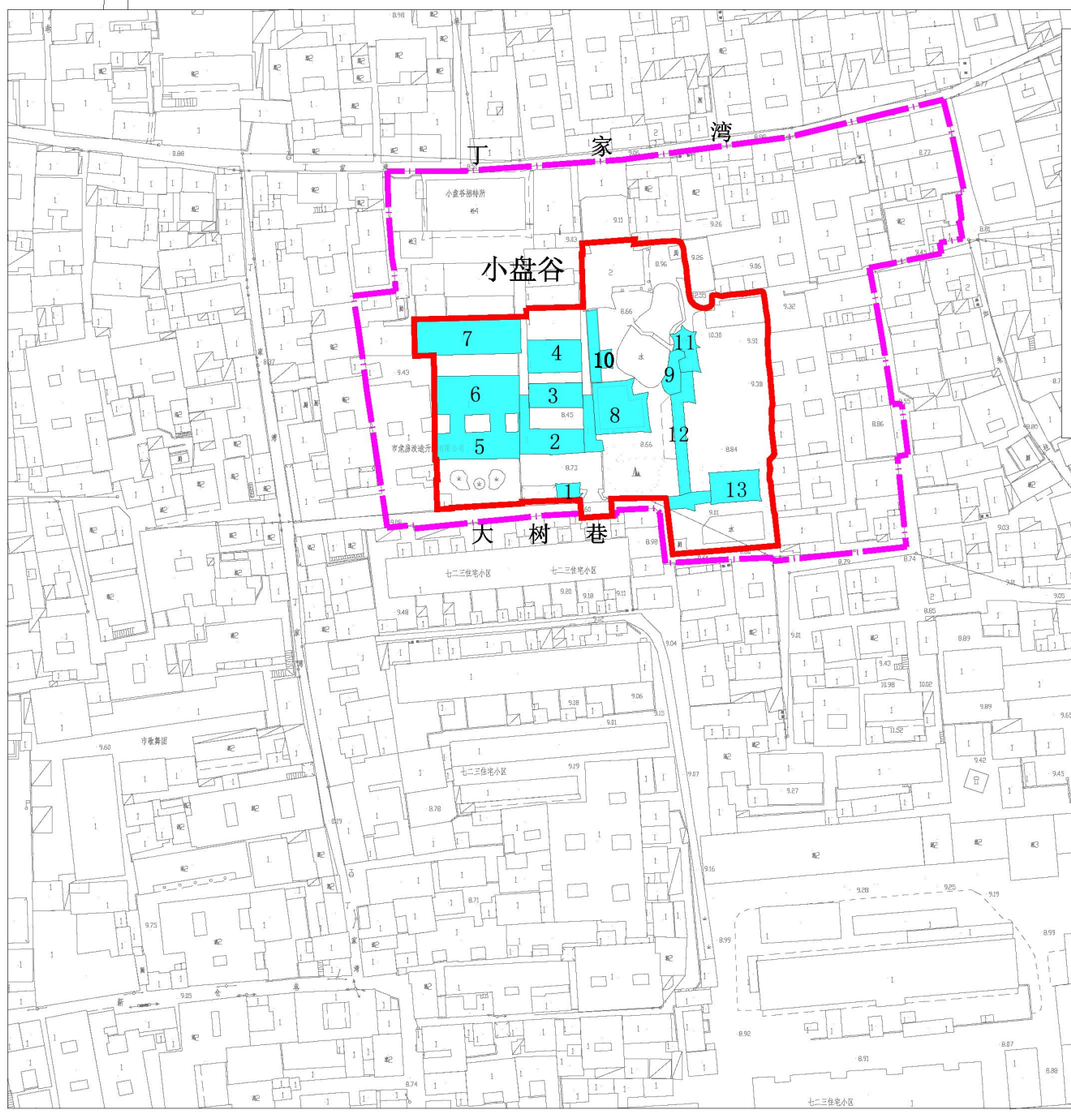
现公布为全国重点文物保护单位。



小盘谷位置示意图

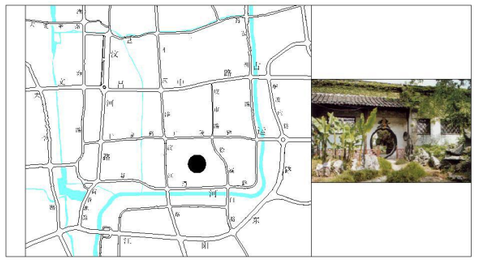
1.2、保护范围与建控地带

扬州市四-六批省级以上文物保护单位保护范围及建设控制地带图录



文物本体清单

1 门楼
2 东轴第一进照厅
3 东轴第二进大厅
4 东轴第三进住宅楼
5 西轴第一进住宅
6 西轴第二进住宅
7 西轴第三进住宅
8 船厅（曲尺形方厅）
9 太湖石九狮图山
10 方亭、廊、古井
11 六角亭
12 园门及长廊
13 方厅

名称	小盘谷（清）	级别	全国重点
位置示意图			
简介	清光绪两江、两广总督周馥宅园。东为花园，由回廊、花墙分隔为东西两部，现存九狮图假山、曲尺花厅、蝴蝶厅等。西为住宅，东西两轴，前后各三进。		
保护范围	东至围墙， 南至大树巷南侧（包括照壁）， 西至建筑西山墙， 北至桂花楼北墙。	保护要求	定期保养、维护、维修。
建控地带	东至相邻街巷西侧， 南至大树巷南侧， 西至相邻主体建筑西山墙， 北至丁家湾南侧。	建控要求	建筑风貌：扬州传统建筑风格、坡屋顶形式为主导； 建筑色彩：（浅）青灰色为主色调，辅以小面积白色； 建筑高度：一类。 对现状具有扬州传统院落格局的建筑进行修缮、维护。
图例	本　体 保护范围 建控地带	北 0 20 40m 10 30	

09

本图由文物局提供

1.3、历史沿革

小盘谷始建于清乾隆、嘉庆年间，光绪30年（1904）两江总督周馥购自徐姓建为私人宅院，后由其婿居住。

民国初期进行过修整，后设为几家钱庄。

解放后由部队接管创办二〇速中，改为学员宿舍。

1958年由地方政府接收，办茶叶公司，在小盘谷内设茶叶加工厂。

1973年，由扬州市商业局牵头，建小盘谷招待所，复建桂花楼。

2000年由扬州市房产公司收回园林部分，进行整修，用作办公用房。

2008年，小盘谷住宅部分由扬州市直管公房管理处修缮并对外开放。

2023年，扬州市直管公房管理中心对东花园部分进行了局部抢修。

1.4、建筑概述

园在宅的东部，由回廊花墙分隔为东西两部，南有假山一组，北有曲尺花厅三间，三面有廊，厅南院中有湖石山一组，间植林木花卉。厅后为一广池，有廊道与池西水阁相接；阁三面临水，与池东湖石盘谷山峰遥遥相对，池东岸山峦起伏，一峰突起，湖石嶙峋，形似群狮，有“九狮图山”之称。山下为洞谷，由洞口接石梁可达北岸，又有洞口通池东南游廊。山上有小亭，于此可俯览东西两部园景，池西北有南向楼屋三楹。

园东部置蝴蝶厅三间，缀以花木山石。整个布局紧凑，小中见大，园西部住宅，东西两轴，前后各三进，总建筑面积约2000余平方米。

1.5、价值评估

（一）科学价值

小盘谷布局严密，因地制宜，随形造景。园中山、水、建筑和岸道安排，无不别具匠心。岩壁险峻，谷洞深曲，廊、厅随地形曲直，小径陷现通幽。园内北部临池依墙的湖石假山，叠艺高超，过去一直以“九狮图山“相称。

其空间虽小而山峰峻峭，曲洞危崖，濒水有桥，远近成景。陈从周教授在《扬州园林》一书中，对小盘谷的假山作如下评价：“……山拔地峥嵘，名九狮图山，峰高约九米余，惜民国初年修缮时，略损原状。此园假山为扬州诸园中的上选作品。……叠山的技术尤佳，足与苏州环秀山庄抗衡，显然出于名匠师之手，按清光绪《江都县续志》卷十二记片石山房云：‘园以湖石胜，石为狮九，有玲珑夭矫之慨。’今从小盘谷假山章法分析，似片石山房为蓝本，并参考其他佳作综合提高而成。”具有一定的科学研究价值。

（二）艺术价值

小盘谷占地小，妙处在于运用了"以少胜多"、"小中见大"的艺术手法。造园者为了能小中见大，在有限的空间内，应用粉墙分隔，增加景深，以游廊连接景点，一隔一连，使景观若隐若现，给人们造成奇妙的错觉。同时，以通过开池堆山，变幻景观，创造无限空间。设置亭台楼阁，组合巧妙，参差错落，相互借景，组成画面，树木花草点缀其间，增加山林之意。

一幽一旷，一密一疏，一文一朴，互为映衬，相得益彰，这也是扬州造园艺术中高超的一手，是研究清代扬州园林的重要实物资料。

第二部分：查勘篇

小盘谷由东西两大部分组成，东构园林，由复廊一分为二；西筑房屋，由东西两路并列，保存基本完整。

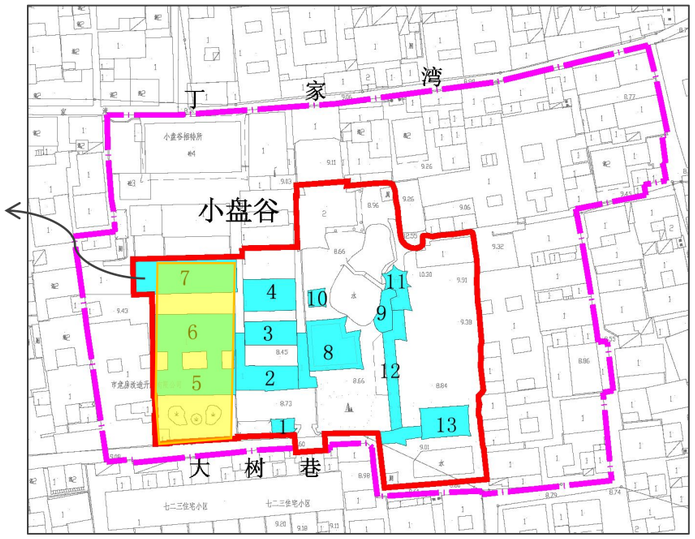
因后期使用单位不规范的人为改造情况严重，改变了内部局部布局，部分装修材料覆盖了大木构架，加之长期空关，导致木构架产生腐烂、糟朽，现需对后期增设部分进行拆除，恢复文物原状；屋面揭瓦翻铺，解决渗漏问题。

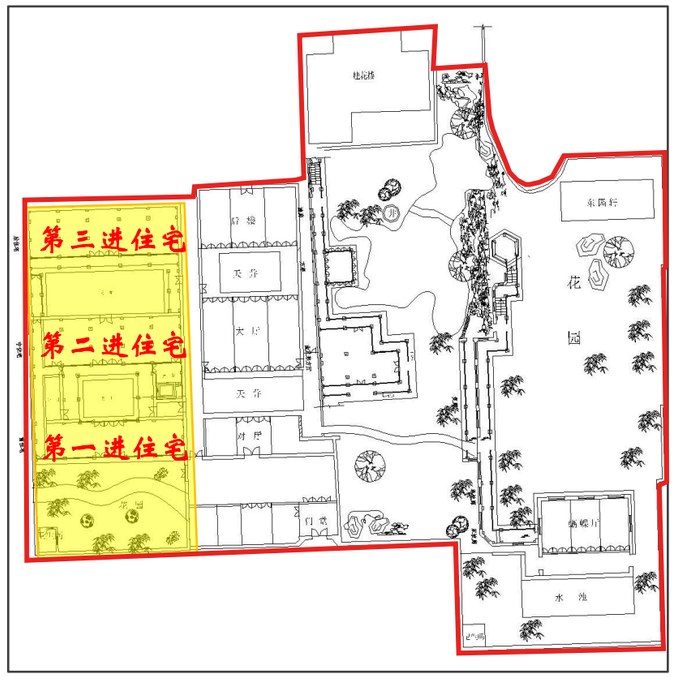
本次修缮范围主要为小盘谷住宅区-西轴线三进建筑部分。



小盘谷航拍图

第三进西侧加建储藏室一间，且不在本次修缮范围内。





保护范围　　本次修缮范围

2.1、现状查勘描述

一、第一进住宅

第一进住宅面阔五间，明间面阔4.01米，边间、梢间均面阔3.70米，进深五檩4.40米。檐口高度4.00米。室内外地面高差0.15米。屋面为小青瓦屋面，硬山形式，南北出檐。

1、小青瓦屋面

屋脊及木基层：屋脊为二瓦条筑脊，小青瓦站脊。屋脊平整、完整在位，脊胎粉刷层老化、脱落。（图1）木椽、木檩条完整在位，南、北檐出檐椽椽头有糟朽腐烂现象。

瓦屋面：屋面年久失修，生长瓦花。小青瓦屋面瓦含量充足，瓦行顺直，檐口基本水平，瓦垄内生长杂草、瓦花，局部瓦片破损，多点渗漏。（图2）



图1



图2

2、木构架

第一进住宅木构架基本完整，构件齐全，木柱基本垂直，水平构件基本水平，梁、枋、柱榫卯结合处无明显松动，基础无明显沉降，柱础完整在位；南檐3根木柱出现劈裂现象，裂缝长度约1.5米，裂缝宽度10-25mm。东梢间、东次间及西梢间、西次间8根木柱根部糟朽腐烂，糟朽高度100-300mm不等。 多根木柱开裂、根部糟朽腐烂，构成残损点，影响木结构稳定性。



图3



图4



图5



图6



图7



图8



图9



图10



图11

3、墙体

1、山、檐墙：东西山墙基本垂直，无明显沉降、开裂、歪闪现象。粉刷层受潮，墙脚起鼓，局部脱落。（图12）后檐局部红砖砌筑。（图13）

2、槛墙：墙体老化，墙脚酥碱，局部破损，裂缝。（图14）

3、天井院墙：墙体基本垂直，无明显沉降，墙脚存在受潮现象，现状保存完好。（图15）



图12



图13



图14



图15

4、地面

室内地面：因后期使用，地面被人为改造，现已凿除，方砖地面缺失约 82.8 ㎡，现为素土基层，地面生长杂草、杂物堆积。（图16）

室外地面：阶沿石在位，局部裂缝，但不影响安全使用。（图17）

天井地面因后期人为扰动、改建，现已拆除，素土地面被草皮覆盖。（图18、19）



图16



图17



图18



图19

5、木装修

长窗、支摘窗完整在位，门扇保存完好。因缺少日常维修保养，南檐长窗裙板出现干缩裂缝，拼缝不严密。支摘窗老化、开启困难。（图20、21）



图20



图21



图22

6、油饰

木柱、木构件、木装修等油饰层老化褪色、空鼓脱落、出现干缩裂纹、翘皮等现象。（图22）。

7、粉饰

室内墙面因后期使用，新增装饰层，现已凿除，内墙表面破损严重；（图23）西山墙内墙面现为乳胶漆粉刷，粉刷层受潮、霉变、空鼓，局部掉落（图24）



图23



图24

二、第二进住宅

第二进住宅面阔五间，明间面阔4.01米，边间、梢间均面阔3.70米，进深七檩7.04米。檐口高度4.00米。室内外地面高差0.15米。屋面为小青瓦屋面，硬山形式，南檐出檐，北檐封檐。

厢房面阔两间共5.75米，进深三檩1.93米，前檐出檐0.6米。

1、小青瓦屋面

屋脊及木基层：屋脊为二瓦条筑脊，小青瓦站脊。屋脊平整、完整在位。木椽、木檩条完整在位，出檐椽椽头轻度糟朽腐烂。

瓦屋面：屋面年久失修，生长瓦花。小青瓦屋面瓦含量充足，瓦行顺直，檐口基本水平，瓦垄内生长杂草、瓦花，局部瓦片破损，多点渗漏；厢房斜钩铁皮锈蚀，龙梢部位渗漏严重。（图25-28）



图25



图26



图27



图28

2、木构架

第二进住宅木构架基本完整，构件齐全，木柱基本垂直，水平构件基本水平，梁、枋、柱榫卯结合处无明显松动，基础无明显沉降。（图29）

2根木柱出现劈裂现象，裂缝长度约1.5米，裂缝宽度10-15mm。（图30-31）东梢间北廊架，嵌入墙体的木柱腐朽严重。（图34）



图29



图30



图31

3、墙体

1、山墙：东山墙墙面老化，局部起鼓，墙体下部松散、酥碱。西山墙基本垂直，无明显沉降、开裂、歪闪现象。粉刷层受潮，表面存在水渍，大面积空鼓、脱落。（图32）

2、槛墙：槛墙保存较为完好。（图33）

3、檐墙：后檐墙体基本垂直，内墙因后期装修使用，墙体表面新增装饰层，现已凿除，墙体表面破损。（图34）

3、天井院墙：东梢间南侧小天井后期人为改造，现已凿除。（图35）过道墙体基本垂直，无明显沉降,粉刷层老化。（图36）



图32



图33



图34



图35



图36

4、地面

室内地面：室内方砖地面基本完整，东梢间北廊架局部地面被改造，现已凿除，缺失面积约 5 ㎡。（图37）

室外地面：阶沿石保存完好。天井地面东梢间南侧小天井内原地面铺装缺失，后期改建已凿除，被改面积约 15 ㎡，现为素土地面。（图38、39）



图37



图38



图39

5、木装修

木门窗完整在位，五金件锈蚀，门窗开启不灵活；长窗裙板出现干缩裂缝，拼缝不严密，影响门窗正常使用；室内后期增设装饰吊顶、中央空调（图40-41）



图40

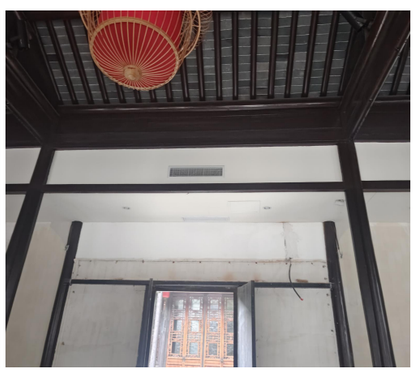


图41

6、油饰

木构件油漆表面污染物附着，残留水渍、积尘；部分油漆层老化，空鼓，翘皮，局部脱落，削弱对木构件的保护，影响观感。（图42）

7、粉饰

内墙面粉刷层局部老化，残留水渍、霉斑。院墙粉刷层受潮、霉变、开裂。（图43）

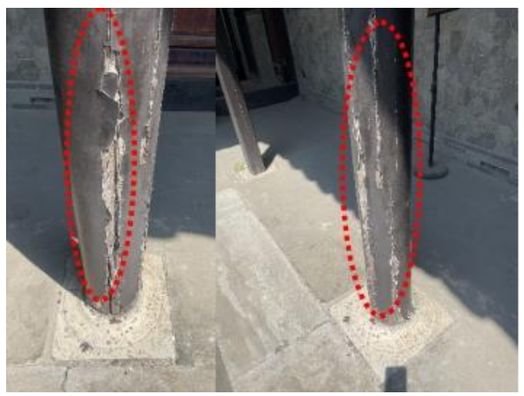


图42



图43

三、第三进住宅

第三进住宅面阔五间，明间面阔4.01米，边间、梢间均面阔3.70米，进深七檩7.06米。檐口高度4.00米。室内外地面高差0.15米。屋面为小青瓦屋面，硬山形式，南檐出檐，北檐封檐。

厢房面阔两间共4.9米，进深两檩1.35米，前檐出檐0.7米。

1、小青瓦屋面

屋脊及木基层：屋脊为二瓦条筑脊，小青瓦站脊。屋脊平整、完整在位。木椽、木檩条完整在位，局部望砖掉落。（图44）

瓦屋面：小青瓦屋面基本完整，屋面生长瓦花、杂草，瓦件局部碎裂，瓦屋面多点渗漏。院内生长高大树木，两侧廊房屋面堆积落叶，排水不畅，屋面普遍渗漏。（图45-47）

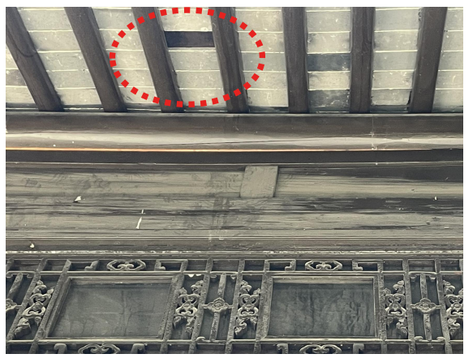


图44



图45



图46



图47

2、木构架

第三进住宅木构架基本完整，构件齐全，木柱基本垂直，水平构件基本水平，梁、枋、柱榫卯结合处无明显松动，基础无明显沉降。东、西梢间因后期改造，嵌入墙体的木柱被覆盖，导致腐朽、霉烂。（图51）

3、墙体

1、山墙：东山墙墙面老化，墙体大面积松散、酥碱，出现两道顺纹裂缝，一道距离门洞240mm，裂缝长度约2.1米；一道距离门洞2.5米，裂缝长度约1.2米。西山墙基本垂直，无明显沉降、开裂、歪闪现象。粉刷层受潮，老化，表面存在水渍，大面积空鼓、脱落。（图48、49）

2、槛墙：槛墙保存较为完好。

3、檐墙：正房后檐墙体基本垂直，内墙因后期装修使用，墙面增设装饰层，现已凿除。（图50、51）东廊房后檐墙门洞处出现垂直裂缝。（图52）

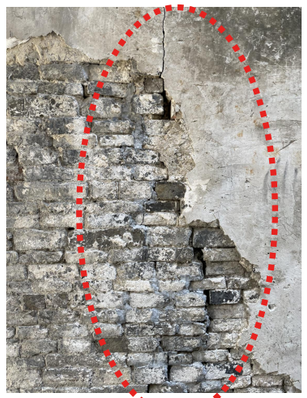


图48



图49

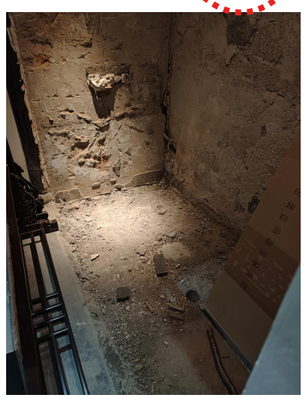


图50



图51



图52

4、地面

室内地面：室内方砖地面基本完整，东梢间北廊架设卫生间，西梢间北廊架地面缺失，面积约 10 ㎡，现为素土地面。（图50）

室外地面：阶沿石保存完好。天井地面青砖席纹铺设，现状保存较为完好。（图53）



图53

5、木装修

木门窗完整在位，五金件锈蚀，门窗开启不灵活；下槛磨损，长窗裙板出现干缩裂缝，拼缝不严密，影响门窗正常使用，后期增设现代隔断。（图54-56）



图54



图55



图56

6、油饰

木构油漆现为调和漆，表面污染物附着，残留水渍、积尘；部分油漆层老化，空鼓，翘皮，局部脱落，削弱对木构件的保护，影响观感。（图57）

7、粉饰

内墙面粉刷层局部老化，残留水渍、霉斑。外墙面粉刷层剥落严重（图58）



图57



图58

2.2、上轮维修工程评估

扬州市房管局会同市文物局等有关部门，于2008年恢复了小盘谷住宅区东轴线门厅，并对其余建筑本体屋面进行修缮，花园内的建筑进行了保养维护。工程竣工后，工程质量合格，并顺利通过文物局专家组验收。在维修过程中能遵守“不改变文物原状”的原则，对残损的瓦屋面、木基层进行修缮。现存主体建筑大木结构基本稳定。

2.3、现状评估

小盘谷住宅区-西轴线三进建筑部分建筑形式保存较为完好，屋面渗漏，建筑内部装修改动较大，室内增设现代装饰材料，部分木柱被覆盖，空气不流通，导致木结构腐烂、糟朽，对大木构架的整体稳定性造成影响。

损害原因分析：

（1）自然因素

1、2008年至今多年未维修，受风雨侵蚀，瓦望、苫背层风化、酥化或猫科动物攀爬，导致瓦件凌乱或破损，屋面多点渗漏。

2、第三进天井内绿植茂盛，缺少日常维护，落叶堆积在厢房瓦垄内，排水不畅，导致厢房瓦屋面局部渗漏严重。

（2）人为因素

2006年以前，房屋未收回，住户在使用过程中，对房屋进行随意改造，第一进住宅方砖地面被拆除，后期改为现代材料地面；第二进、第三进住宅房屋装修被破坏，对建筑造成较大破坏，影响观感。

综上所述，现需对屋面、墙体、木结构、木装修、地面等部位进行针对性的修缮，对拆除装饰材料后的墙体、地面进行恢复。

本次修缮性质为揭瓦不落架大修手法。










查勘表

第一进住宅				
部位	残损现状		残损量	原因分析
瓦屋面	屋面结构	木檩条及木椽完整在位，无明显滚动、位移现象。木椽、木檩条完整在位，南、北檐出檐椽椽头轻度糟朽腐烂。	1、出檐木椽10%；	1、自然破坏因素，如风吹雨冻，严寒酷暑，造成瓦屋面破损。 2 鸟类粪便引起屋面普遍长草，杂草在生长过程中逐渐使瓦顶疏松、碎裂，形成渗漏问题。 3、扬州地区降水多，空气潮湿，木作表面发生霉变。 4、年久失修，缺乏必要的日常维护。
	盖瓦、底瓦	屋面年久失修，生长瓦花。小青瓦屋面瓦含量充足，瓦行顺直，檐口基本水平，瓦垄内生长杂草、瓦花，局部瓦片破损，苫背层酥化，多点渗漏。	1、屋顶投影面积120㎡。 2、13%望砖局部风化、酥碱。 3、屋脊平整、完整，脊胎粉刷层老化、脱落。	
大木构架	木构架	木构架基本完整，构件齐全，木柱基本垂直，水平构件基本水平，梁、枋、柱榫卯结合处无明显松动，基础无明显沉降。 多根木柱开裂、根部糟朽腐烂，构成残损点，影响木结构稳定性。	1、南檐3根木柱裂缝长度约1.5米，裂缝宽度10-25mm。2、东梢间、东次间及西梢间、西次间8根木柱根部糟朽腐烂，糟朽高度100-300mm不等。	1、自然老化以及屋面渗漏影响。 2、后期装修使木构架被覆盖，空气不流通，导致木构架柱脚腐烂、糟朽。
砖墙	山墙	东西山墙基本垂直，无明显沉降、开裂、歪闪现象。粉刷层受潮，墙脚起鼓，局部脱落。	–	1、自然破坏因素，如风雨冰冻，严寒酷暑； 2、缺乏必要的日常维护。
	檐墙	前檐槛墙墙体老化，墙脚起鼓，局部破损，裂缝。 后檐墙局部红砖砌筑。	槛墙墙面破损约1.2㎡。 红砖墙体面积约19.2㎡。	
	院墙	墙体基本垂直，无明显沉降，墙脚存在受潮现象，现状保存完好。	–	
地面	室内地面	室内方砖地面缺失，现为泥土基层，影响房屋正常使用。	方砖地面面积约82.8㎡	1、后期人为使用，改动较大。 2、缺乏必要的日常维护。
	室外地面	阶沿石局部裂缝，但不影响安全使用。 天井地面因后期装修使用，人为改造严重，现已拆除，素土被草皮覆盖。	天井地面面积约193.6㎡	

查勘表

第一进住宅				
部位	残损现状		残损量	原因分析
木装修	外檐	长窗、支摘窗完整在位，门扇保存完好。因缺少日常维修保养，南檐长窗裙板出现干缩裂缝，拼缝不严密。支摘窗表面褪色、开启困难。	所有木装修。	1、自然破坏因素，如风雨冰冻，严寒酷暑； 2、屋面渗漏等。 3、缺乏必要的日常维护。
油饰		木柱、木构件、木装修等油饰层普遍龟裂、老化，翘皮、局部脱落； 木材表面普遍干缩出现裂纹；	外檐木柱、长窗、短窗。	1、自然老化以及屋面渗漏影响。 2、后期装修使木构架被覆盖，空气不流通，导致木构架柱脚腐烂、糟朽。
粉饰		室内墙面因后期使用，室内墙面大部分被改，现已凿除，墙体表面破损严重。	所有室内墙面。	1、自然老化以及雨水渗漏影响。 2、缺乏必要的日常维护。 3、人为改造。

查勘表

第二进住宅				
部位	残损现状		残损量	原因分析
瓦屋面	屋面结构	木檩条及木椽完整在位，无明显滚动、位移现象。木椽、木檩条完整在位，南檐出檐椽椽头轻度糟朽腐烂。	1、出檐木椽10%；	1、自然破坏因素，如风吹雨冻，严寒酷暑，造成瓦屋面破损。 2 鸟类粪便引起屋面普遍长草，杂草在生长过程中逐渐使瓦顶疏松、碎裂，形成渗漏问题。 3、扬州地区降水多，空气潮湿，木作表面发生霉变。 4、缺乏必要的日常维护。
	盖瓦、底瓦	屋面年久失修，生长瓦花。小青瓦屋面瓦含量充足，瓦行顺直，檐口基本水平，瓦垄内生长杂草、瓦花，局部瓦片破损，苫背层酥化，多点渗漏。厢房斜钩铁皮锈蚀，龙梢部位渗漏。	1、屋顶投影面积213.5㎡。 2、10%望砖局部风化、酥碱。 3、屋脊平整、完整，脊胎粉刷层老化、脱落。	
大木构架	木构架	木构架基本完整，构件齐全，木柱基本垂直，水平构件基本水平，梁、枋、柱榫卯结合处无明显松动，基础无明显沉降。南檐2根木柱出现劈裂现象。东、西梢间木柱被覆盖，或存在腐朽情况。	1、南檐2根木柱裂缝长度约1.5m，裂缝宽度10-15mm。 2、东、西梢间4根木柱或存在腐朽情况。	1、自然老化以及屋面渗漏影响。 2、后期装修使木构架被覆盖，空气不流通，导致木构架柱脚腐烂、糟朽。
砖墙	山墙	东山墙墙面老化，局部起鼓，墙体下部松散、酥碱。西山墙基本垂直，无明显沉降、开裂、歪闪现象。粉刷层受潮，表面存在水渍，大面积空鼓、脱落。	1、东山墙起鼓约1.5㎡。 2、酥碱、风化面积约5.5㎡。	1、自然破坏因素，如风雨冰冻，严寒酷暑； 2、缺乏必要的日常维护。
	檐墙	前檐槛墙墙体保存较为完好。		
	院墙	墙体基本垂直，无明显沉降，墙脚存在受潮现象，现状保存完好。	1、酥碱、风化面积约5㎡。	
地面	室内地面	方砖地面基本完整，东梢间北廊架地面缺失，面积约5㎡。西梢间局部地面缺失，面积约 13 ㎡	1、缺失地面约18㎡。 2、方砖地面面积约156㎡。	1、后期人为使用，改动较大。 2、缺乏必要的日常维护。
	室外地面	阶沿石保存完好。 天井地面东梢间南侧小天井内原地面铺装缺失，后期人为改造，现已凿除，仅剩泥土基层。	1、天井被改地面约15㎡ 2、天井地面面积约52.2㎡	

查勘表

第二进住宅				
部位	残损现状		残损量	原因分析
木装修	外檐	木门窗完整在位，五金件锈蚀，门窗开启不灵活；长窗裙板出现干缩裂缝，拼缝不严密，影响门窗正常使用；后期增设装饰吊顶、中央空调等。	所有木装修。	1、自然破坏因素，如风雨冰冻，严寒酷暑； 2、屋面渗漏等。 3、缺乏必要的日常维护。 4、人为改造。
油饰		木构件油漆表面污染物附着，残留水渍、积尘；部分油漆层老化，空鼓，翘皮，局部脱落，削弱对木构件的保护，影响观感。	外檐木柱、长窗、短窗。	1、自然老化以及屋面渗漏影响。 2、后期装修使木构架被覆盖，空气不流通，导致木构架柱脚腐烂、糟朽。
粉饰		东梢间北廊架人为改造，凿除后墙面破损；其余内墙面粉刷层局部老化，残留水渍、霉斑。外墙粉刷层霉变、开裂。	破损面积约 18 ㎡。	1、自然老化以及雨水渗漏影响。 2、缺乏必要的日常维护。 3、人为改造。

查勘表

第三进住宅				
部位	残损现状		残损量	原因分析
瓦屋面	屋面结构	木檩条及木椽完整在位，无明显滚动、位移现象。木椽、木檩条完整在位，南檐出檐椽椽头轻度糟朽腐烂。	1、出檐木椽10%；	1、自然破坏因素，如风吹雨冻，严寒酷暑，造成瓦屋面破损。 2 鸟类粪便引起屋面普遍长草，杂草在生长过程中逐渐使瓦顶疏松、碎裂，形成渗漏问题。 3、扬州地区降水多，空气潮湿，木作表面发生霉变。 4、缺乏必要的日常维护。
	盖瓦、底瓦	屋面年久失修，生长瓦花。小青瓦屋面瓦含量充足，瓦行顺直，檐口基本水平，瓦垄内生长杂草、瓦花，局部瓦片破损，苫背层酥化，多点渗漏。厢房斜钩铁皮锈蚀，龙梢部位渗漏，局部望砖掉落。	1、屋顶投影面积196.6㎡。 2、10%望砖局部风化、酥碱。 3、屋脊平整、完整，脊胎粉刷层老化、脱落。	
大木构架	木构架	木构架基本完整，构件齐全，木柱基本垂直，水平构件基本水平，梁、枋、柱榫卯结合处无明显松动，基础无明显沉降。	1、东、西梢间6根木柱或存在腐朽情况。	1、自然老化以及屋面渗漏影响。 2、后期装修使木构架被覆盖，空气不流通，导致木构架柱脚腐烂、糟朽。
砖墙	山墙	东山墙墙面老化，局部起鼓，墙体大面积松散、酥碱，出现顺纹裂缝。西山墙基本垂直，无明显沉降、开裂、歪闪现象。粉刷层受潮，老化，表面存在水渍，大面积空鼓、脱落。	1、酥碱、风化面积约8.8㎡。	1、自然破坏因素，如风雨冰冻，严寒酷暑； 2、缺乏必要的日常维护。
	檐墙	槛墙墙体保存较为完好。		
		正房后檐墙体基本垂直，内墙因后期装修使用，东西梢间墙体表面装饰层被凿除，表面破损。 东廊房后檐墙门洞处出现顺纹裂缝。	1、酥碱、风化面积约4㎡。	
地面	室内地面	方砖地面基本完整，东、西梢间北廊架地面缺失。	1、缺失地面约10㎡。 2、方砖地面面积约154.5㎡。	1、后期人为使用，改动较大。 2、缺乏必要的日常维护。
	室外地面	阶沿石保存完好。天井地面青砖席纹铺设，现状保存较为完好。	1、天井地面面积约80.2㎡	

查勘表

第三进住宅				
部位	残损现状		残损量	原因分析
木装修	外檐	木门窗完整在位，五金件锈蚀，门窗开启不灵活；长窗裙板出现干缩裂缝，拼缝不严密，影响门窗正常使用；后期增设装饰吊顶、中央空调等。	所有木装修。	1、自然破坏因素，如风雨冰冻，严寒酷暑； 2、屋面渗漏等。 3、缺乏必要的日常维护。 4、人为改造。
油饰		木构件油漆表面污染物附着，残留水渍、积尘；部分油漆层老化，空鼓，翘皮，局部脱落，削弱对木构件的保护，影响观感。	外檐木柱、长窗、短窗。	1、自然老化以及屋面渗漏影响。 2、后期装修使木构架被覆盖，空气不流通，导致木构架柱脚腐烂、糟朽。
粉饰		东、西梢间北廊架内墙面表面破损；其余内墙面粉刷层局部老化，残留水渍、霉斑。外墙粉刷层霉变、开裂。	破损面积约 18 ㎡。	1、自然老化以及雨水渗漏影响。 2、缺乏必要的日常维护。 3、人为改造。