

## 我想要……保护我社区中的一幢老房子

### 背景

根据国家历史保护信托会（The National Trust for Historic Preservation）2016 年的估计，费城约有 92.3% 的建筑是在 1967 年之前建造的，这意味着你的房子有很大几率已有超过 50 年的历史！<sup>1</sup> 我们城市的住房资源使得费城非常独特，但这也增加了保护这些老房子、使它们再延续 50 年的难度。然而还是有很多除历史外保留和保护这些老房子的理由。

可能你打算把你的房子留给你的儿女或孙子孙女，或者仅仅希望确保房子坚固牢靠，以便其他人的子孙后代可以使用。即使你的家庭成员越来越多，已超过了老房子的容量，通常还是有办法在保留房屋特色，或避免拆掉房子的同时扩大房屋空间。

可能你被委托保护你社区的文化和特征的完整性，从一次保护一座房子开始。

可能你的房子有特殊的建筑意义，或者有一段吸引人的历史（你自己也希望更多地了解这段历史）。

可能你很看重你的房子的建筑材料质量和建筑技术，这些保证了你的房子已持续使用很多年。

保护和修复旧房子，而不是拆掉它们再盖新房子，也有保护环境方面的考量：从房屋建造到拆除过程中产生的大量建筑垃圾最终都进入了垃圾填埋场，建造和拆除过程中所消耗的能量也都会随之消散掉。（研究表明，仅仅保留拆除下来的建筑材料以备未来使用并不能抵消对环境的负面影响。）

担心你的房子的建筑年代带来的健康影响？我们在这个部分也提供了资源来解决这一疑虑。含铅涂料、空气质量和哮喘等问题对费城的老房子来说并不陌生，但是费城有很多出色的组织和机构在努力研究公共健康和老房子之间的关系。

基于以上所有原因以及更多的考量，这个章节列举了很多关于照看老房子的问题，也提供了很多资源帮助你解决问题。最终，保护老房子这个决定常常会归结到一件事：钱。遗憾的是，提供给个人业主的直接资金补助非常有限，尽管这一状况会因政策制定者的预算改变。（事实上，以下的行动步骤中，有一项就是呼吁更多的资金补助。）同时，这本工具书中的其他工具包括了设施维修和包括砖墙和砂浆在内的材料保护工作坊的相关信息，一些检索房屋历史的资源，以及将你的房子或社区列入地级或国家级保护名录的问题与解答。（对于列入保护名录人们时常有很多误解。）希望这本工具书可以解开一些疑惑，并且为你指明正确的方向。

---

<sup>1</sup> National Trust for Historic Preservation, *Atlas of ReUrbanism Fact Sheet: Philadelphia, PA* (2016), <https://forum.savingplaces.org/act/research-policy-lab/atlas/atlas-factsheet>

## 问与答

这些问题改编自费城历史委员会（Philadelphia Historical Commission）的常见问答。更多问题和答案可参考 <http://www.phila.gov/historical/designation/Pages/FAQ.aspx>。

### 什么是保护名录？

保护名录是一个官方的、重要的历史地点的名录。它可以基于象征性原因（即简单地认定并纪念历史建筑和古迹），也可基于管理考量（即确保历史古迹不被破坏）。

依据不同的保护名录，“重要性”和“历史性”的定义各不相同，但是地产通常先要经过官方提名过程后，才能被列入保护名录。联邦政府管理国家史迹名录（National Register of Historic Places），费城的市政府有自己的市级保护名录（Philadelphia Register of Historic Places）。这两个名录大体上都将“历史性”定义为至少有 50 年历史（也有一些例外）。

### 国家史迹名录（National Register of Historic Places）和费城列入保护的历史古迹名录（Philadelphia Register of Historic Places）有什么区别？

国家史迹名录涵盖全国范围内具有历史重要性的古迹。这份名录由国家公园管理局（National Park Service）维护和管理。位于哈里斯堡（Harrisburg）的宾夕法尼亚州历史和博物馆委员会（Pennsylvania Historical & Museum Commission, PHMC）代表国家公园管理局，管理宾夕法尼亚州内的列入国家史迹名录的历史古迹。费城列入市级保护的历史古迹名录和国家名录无关。但是，古迹可以同时列入两个名录中。费城历史委员会（Philadelphia Historical Commission, PHC）维护和管理费城列入保护的历史古迹名录。

列入国家名录并不意味着地政府或联邦政府有权干涉你的房子。（它实际上对联邦政府的行为施加了更多限制。当牵涉到联邦政府资金和许可的项目可能影响到任何国家保护名录上的古迹时，这些项目将受到更多的政府限制。）大多数情况下，国家保护名录更多是象征性的。它能让部分列入的古迹及相关项目符合联邦政府的修复项目课税扣除方案（Federal Rehabilitation Tax Credit）。（参看第 17 页以获取更多信息。）

列入费城的保护名录是不同于列入国家的保护名录的。对于列入费城保护名录的建筑来说（不管是作为单体建筑被列入，还是作为历史街区的一部分被列入），对建筑外部的修改都在一定程度上受到费城历史委员会的管理和约束。但是，请继续阅读以了解更多费城历史委员会对列入建筑的监管权限。

### 为什么要把我的地产认定为历史古迹并收入费城列入保护的历史古迹名录（Philadelphia Register of Historic Places）？

列入保护名录会带来一些收益。除了拥有历史地标建筑带来的满足感，和居住在历史街区带来的社区荣誉感外，费城历史委员会对保护名录中历史建筑的拥有者提供免费的历史研究和技术帮助。

### 列入保护名录会降低我的地产价值吗？

费城最近的研究表明，历史街区内的地产和历史街区外的类似地产相比，历史街区内的

地产的价值波动更小、增长更多。其中一个原因是，历史街区保证了其中的每一栋建筑都不会进行不合理的更改，进而不会对周边建筑产生负面影响。

### **如果列入保护名录，我会被强制要求修复我的房子吗？**

不会。费城历史委员会无权单方面要求业主进行修复工程，除非出现极端情况，即不进行任何工程会导致历史建筑物或构筑物的严重损毁。只有当业主自己想要进行建筑工程和需要获得政府许可时，费城历史委员会才会介入。例如，如果你的房子被列入费城保护名录，你想要更换房子的窗户，费城历史委员会会限制你所能使用的窗户类型。但是委员会不能因为你的房子被列入保护而强迫你进行房屋改造和质量提升。除非你对房屋内部的改动会影响到房屋外观，否则委员会也不能限制你对房屋内部的改动。

### **列入保护名录会影响我的房产税评估吗？**

不会。列入保护名录与否并不是费城市政府对地产进行评估的考虑因素之一，也不会导致房产税的增加。

## **试一试**

### **关于你的房子的历史，你知道多少？**

建于 19 世纪中期的建筑和建于 20 世纪中期的建筑往往是不同的：不同的材料，不同的风格，不同的建造技术等等——当你掀开房子的墙面和地板时，以上所有因素都会影响到你将看到什么，以及如何维修才能保护而不是危害到建筑。如果房子自最初建造之后被改动过——比如，增加了乙烯墙板，或涂抹了粉饰灰泥——清楚这些改动是何时以及如何进行的非常重要，不仅仅是作为趣闻轶事，更是为了明白这些改动如何影响房屋的结构和特点。

整理一份简单的房屋历史还可以在你对比不同的房屋历史时，帮助你向相同街区或社区中的其他房子学习。例如，如果你的房子建于 19 世纪中期，且和同一街区的所有房子一样，由同一位建筑师建造，这些房屋所有者或租户遇到的结构问题有哪些，以及他们是怎么维修房屋的，都是你可以学习的东西。或者另举一个例子，如果你们的房屋都有相似的瓦面门厅，而这一特点是其他地方没有的，那么你们可能可以从相互之间了解到设计这种瓦的工匠的信息，以及分享维修这种门厅的最好的方式。

信息就是力量，房屋历史也是一个有力的工具。所以尝试一下，独自一人或者和一位朋友或家人（年轻或年长都可以）一起，看一看你们每人都能观察到什么。带上笔记本和相机来做记录。

#### **1) 关于你的房屋历史**

- 关于你的房屋历史，你知道多少？
- 你知道在你的房子建造之前，这里是什么吗？
- 你知道你的房子是什么时候建造的吗？（注意：官方的地产记录并不一定是最准确的信息来源。）
- 你的房子是由谁建造的？他们是做什么工作的？
- 你知道在你之前是谁住在这里的吗？（如果你家在这里已经住了很多代，那

么你已经有一个很好的开端了。)

- 是什么使你的房子在整个社区中显得很特别？或者是什么使它完美地融合进了整个社区中？

## 2) 你的街区中还有什么类型的建筑？

*从你房子的外部开始，左右看看整个街区。你的街区中还有什么类型的建筑？所有房子都是民居吗？还是既有民居也有商业建筑？你的街区中或者附近是否有一栋非常特殊的建筑，比如基督教堂、犹太教堂或工厂？*

如果是的话，这可能带来一些谁之前住在你的房子里的线索。比如，如果在—幢老厂房附近有很多相似的民居的话，你的房子可能曾是这座工厂的工人宿舍。（在这种情况下，谁曾在这个工厂工作？费城本地人？还是来自某一国家或时代的移民？如果是移民的话，他们是否基于他们自己的传统而建造或改动了房屋？）

## 3) 你的房子和整条街的关系是什么？

*你的房子是在一大块空地上吗？它是否距街道边线有一定距离，并带有一个院子？还是它紧挨着街道边线？*

这可能和你的房子或街区是什么时候建的、由谁建的有关：这里是否曾经是一个快速增长的社区，因此对土地的竞争格外激烈？他们是否特意将房子建在当时的城市范围之外，以便获得绿地？这个区域的建筑密度是否越来越高？

## 4) 对比你的房子和同一街区或附近街区的其他房子，你能发现什么？

*这些房子是用相同的材料建造的吗？你的房子和别的房子有哪些相同点？*

外观相似的房屋——不论是联排，双拼，还是独栋——都可能说明它们是由同一位建筑师建造的，或者是选自相似的建筑式样参考书（流行于 19 世纪的一种建筑编目），或者是在相同时间段由不同建筑师设计。

## 5) 你的房子和其他房子有什么不同？

*近距离观察。屋顶线或者建筑装饰相同吗？门窗设计相同吗？哪些细节使得你的房子或你的街区特殊？*

你可以将你房子上的细节和“了解更多”部分中列出的内容进行对比，以了解不同的建筑风格——从简单的立面到精致的外部细节，每样东西都可以告诉你一些信息，比如房子是何时建造，如何建造，由谁建造，和为谁建造的。

## 6) 在房子内部，观察每一个房间。

*你住进这栋房子后，你所做的每一次改动是否都记在心里，或者记在本子上？举个例子，你是否改动过门窗和墙面？你是否去除过任何特征，如门窗固定装置或者墙面抛光材料？你知道之前的主人做过哪些改动吗？*

房子往往随着时间的推移成为不同主人的混合体。他们喜欢不同的风格、优先考

虑不同的事情、家庭成员有多有少、对房屋的投资也不尽相同。明确这些变化，并且了解这些变化如何影响了最初的建筑十分重要，因为这些改动可能随着时间的流逝而影响了结构的稳固性和完整性。

当你有了这份简易的房屋历史后，你可以提出并回答可能出现的问题，继续进行“采取行动”部分的内容，探索“了解更多”部分的资源，并最终保护你的老房子。

### 地契研究【房屋所有者】

另一种了解你的房屋历史或者你的社区历史的方式，是地契研究，以便知道你的房子是何时以及如何几经转手的。你可以从访问费城地图集（City of Philadelphia's Atlas）网站开始（链接如下），来获取关于房屋所有权和建筑许可的近期信息。其他地契研究的网络资源还有：

#### 费城地图集（City of Philadelphia's Atlas）

[www.atlas.phila.gov](http://www.atlas.phila.gov)

#### “如何研究一座房屋的历史”（费城免费图书馆）

#### “How to Research the History of a House”（Free Library of Philadelphia）

[libwww.freelibrary.org/faq/guides/HouseHistory.pdf](http://libwww.freelibrary.org/faq/guides/HouseHistory.pdf)

#### 费城地契索引，1682-1979年（Philadelphia Deed Indices, 1682-1979）

[www.philadox.phila.gov/phillyhistoricalindex/index.html](http://www.philadox.phila.gov/phillyhistoricalindex/index.html)

*注意：这个网站需要注册并缴费。你也可以亲自前往档案馆来免去费用。（详情见下）*

如果想获取更多信息，你需要前往费城城市档案馆（Philadelphia City Archives），自 2018 年起，地址为北五街 456 号（456 N. 5th Street）。档案管理员可以帮助你找到关于你的房屋或缴税土地的更古老的地契。如果你还想更深入地挖掘，这个网站是一份有用且详尽的研究费城 1669 年到 1974 年间的地契的指南，：[bit.ly/2CmBEeQ](http://bit.ly/2CmBEeQ)。

## 采取行动

- **减少，再利用和维修**

在可能的情况下，保留并再次利用建筑材料，并且使用相容的老式建筑材料进行维修或替换，避免使用全新的材料。除了美观原因外，选择相容性材料、再利用保留下来的旧材料还对环境（避免将过多建筑垃圾填埋）和省钱有很大好处。比如，很多窗户可以维修或重新密封，而不需替换，这样既避免了填埋建筑垃圾，又确保了你的房子可以保持原样。如果想为你的维修或修复工程购买相容性材料的话，请逛逛费城地区的建筑材料回收商店。

- **参加工作坊**

参加费尔芒特公园保护协会（Fairmount Park Conservancy）举办的手把手的工作坊。这些工作坊由保护协会的修复师们指导，通常包括了和主题相关的简短历史介绍，关于历史建筑材料技术的信息，专业术语，建造技术，以及现场演示。

你可以在费尔芒特公园保护协会的网站获取即将举办的工作坊的信息：

<https://myphillypark.org/what-we-do/architectural-conservation/workshops/>。

- **雇佣有经验的专业人士**

当雇佣专业人士维护房屋时，请确保聘请的是对历史建筑有专门经验的人。对比历史建筑和新建建筑，从电力系统，到石材、结构系统、墙面处理，每样东西都可能是不同的，你雇佣的专业人员需要了解他们会面临什么问题，以及如何应对这些问题。一些其他的老房子可能经历了类似的维护项目或面临过类似的挑战，可以向他们的主人询问和学习，并确保参考了其他业主的资源。如果你想寻找有维护历史建筑经验的专业人士，你可以从费城历史委员会获得信息（<http://www.phila.gov/HISTORICAL/Pages/default.aspx>），也可以参看大费城地区保护联合会（Preservation Alliance for Greater Philadelphia）的市场指南（<http://www.preservationalliance.com/marketplace-directory/>）

- **申请业主帮扶项目**

如果你符合申请条件，可以申请费城的基础系统维修项目（Basic Systems Repair, BSRP），人居协会（Habitat for Humanity）的住宅维修项目（Home Repair Program），或者共同重建费城（Rebuilding Together Philadelphia）的维修项目。对费城符合申请要求的、由房屋所有者自己居住的住宅，基础系统维修项目（BSRP）提供免费维修，范围涵盖出现紧急状况的电力、管道、供热、结构和屋顶维修。人居协会的住宅维修项目基于协会的传统房屋产权模式，这一模式使用业主可负担的支付选项、同等努力原则、以及志愿者来帮助低收入房屋所有者。共同重建费城和一些有组织的街区合作，这些街区中需至少有 10 位房屋所有者需要维修房屋。（这个机构已经不再接受单栋房屋的维修申请。）

以下网站提供了更多信息：

（关于基础系统维修项目 BSRP）住房和社区发展部（The Division of Housing and Community Development）网站 <http://ohcdphila.org/home-repair/bsrp/>

（关于费城人居协会）协会官方网站

<https://www.habitatphiladelphia.org/home-repair-program>

（关于共同重建费城项目）协会官方网站

<http://www.rebuildingphilly.org/eligibility>

- **查看费城列入保护的历史古迹名录（Philadelphia Register of Historic Places）**

如果你不知道自己的房子是否被列入了费城的历史古迹保护名录，可以查看该名录，如果列入，将会基本确保你的房子将会维持很久，避免被拆除的可能性。费城列入保护的历史古迹名录十分详尽，包含了被费城历史委员会认定为历史性的建筑物、构筑物、场所、物品（比如重要的公共艺术品）、房屋内部、街区。你可以在费城历史委员会网站的地图上查找你的地产：

<http://www.phila.gov/historical/register/Pages/default.aspx>。

- **申请将社区列入保护名录**

如果你觉得你的社区中的其他房子也值得被列入保护名录，可以考虑和邻居一起申请将社区列为历史街区。历史街区可以由地理位置上相邻的房子组成（比如位于同一社区），也可以由表现相同文化或主题的房子组成（比如街道铺装主题的历史街区名录，Historic Street Paving Thematic District Inventory，包含了费城保存最完整的历史道路）。你可以查看第 5 页和第 6 页来获取关于列入保护名录的更多信息（作为单体建筑列入或作为历史街区列入）。

- **捐献地役权**

你可以向大费城地区保护联合会（Preservation Alliance for Greater Philadelphia）或其他可合法拥有地产的组织捐献历史地役权，以确保你的房子可以为下一代保存下来。历史地役权是一种基于自愿的法律协定（通常通过地契来实现），目的是永久性地保护重要的历史建筑。作为交换，地役权通常（但不总是）被划归为慈善性捐献。你可以在国家公园管理局（National Park Service）网站上获得更多关于地役权的基本信息：

<https://www.nps.gov/tps/tax-incentives/taxdocs/easements-historic-properties.pdf>

## 了解更多

*如果想研究你的房屋历史，保护和维护房屋：*

如果你住在联排房屋中，那么**费城联排房屋手册**（Philadelphia Rowhouse Manual，2003年版，由国家历史保护信托会 National Trust for Historic Preservation、费城住房和社区发展办公室 Philadelphia Office of Housing and Community Development、费城城市规划委员会 Philadelphia City Planning Commission 出版发行）可以作为很好的起点。这本实践性指南可以帮助你了解更多关于你房屋的建筑信息（针对房屋历史），以及房屋内外部的保护维修基本知识。这份手册可在该网站上免费获取：

[https://www.phila.gov/CityPlanning/resources/Publications/RowhouseManual\\_Final.pdf](https://www.phila.gov/CityPlanning/resources/Publications/RowhouseManual_Final.pdf)。

*如果想研究你的房屋历史：*

费城有很多很棒的地方和网站可以研究房屋历史，包括费城免费图书馆，宾夕法尼亚大学建筑档案馆，[www.PhilaGeoHistory.org](http://www.PhilaGeoHistory.org)，[www.PhillyHistory.org](http://www.PhillyHistory.org)，[www.PhiladelphiaBuildings.org](http://www.PhiladelphiaBuildings.org) 等。这些及更多资源都列在了 PHL 保护协会的网站：

<https://www.phlpreservation.org/copy-of-resources>。

*如果想保护和维护房屋：*

国家公园管理局已经出版了 50 册技术保护概要（Technical Preservation Briefs），以提供保护和修复历史建筑的指导。指导内容包括了重注砂浆接缝、提升能量利用效率、维修老旧的木质窗户等。这些概要均可从该网站上免费获得：

<https://www.nps.gov/tps/how-to-preserve/briefs.htm>。

*如果想提名列入费城保护名录：*

除了费城历史委员会网站上的相关信息，你也可以从大费城地区保护联合会的《如何提名单体建筑物、构筑物、场所或物品列入费城保护名录》（How to Nominate an Individual Building, Structure, Site, or Object to the Philadelphia Register of Historic Places）中获取更多信息。这份指南可在该网站上获取：

[http://www.preservationalliance.com/wp-content/uploads/2014/09/PA\\_Nominations\\_Online.pdf](http://www.preservationalliance.com/wp-content/uploads/2014/09/PA_Nominations_Online.pdf)。

*对于房产已列入费城保护名录的业主：*

大费城地区保护联合会出版了一本小册子，《如何通过费城的历史保护名录审查》（How

to Navigate the Historical Review Process in Philadelphia)。对于房产已列入费城保护名录的业主来说，这份指南是一份十分实用的资源，它解释了列入保护名录如何影响房屋的建造和改造。这份指南可在该网站上获取：

[http://www.preservationalliance.com/wp-content/uploads/2014/09/CitizensGuide\\_updated.pdf](http://www.preservationalliance.com/wp-content/uploads/2014/09/CitizensGuide_updated.pdf)。

#### *相关就业机会：*

如果你有兴趣了解更多建筑抢救方面的工作机会，可以查看费城社区团体（**Philadelphia Community Corps**）。它为入门级别的求职者和面临就业困境的再求职者提供了专业培训和职业发展机会。该团体的受培训者会学到关于建筑抢救的可持续性维修、回收、创意性利用。关于培训项目的信息可在该网站上获取：

<http://www.philadelphiacommunitycorps.org/job-training-and-career-development-in-construction-trades/>。

#### *关于公共健康和联排房屋之间的关系的研究和倡议：*

参看由建筑和设计中心（Center for Architecture and Design）领导完成的健康联排房屋工程（**Healthy Rowhouse Project**）的成果。这个项目旨在提升费城由中低收入者居住的联排房屋中较差的房屋条件和健康状况。你可以在该网站上获得更多关于这个组织的信息：[www.healthywordhouse.org](http://www.healthywordhouse.org)。

#### *关于技术性信息和政策研究：*

如果你对拯救历史住宅（和其他历史建筑）的益处感兴趣，可以阅读国家历史保护信托会的研究与政策实验室（**Research and Policy Lab, National Trust for Historic Preservation**）的成果。在过去的几年中，这个实验室已经进行了很多关于再利用历史建筑的环境可持续性的研究，并调查了拯救历史建筑的经济和社会效益。这个实验室的官方网站是

<https://forum.savingplaces.org/act/research-policy-lab? ga=2.129261132.1914292709.1531925429-1552202753.1531767795>。

#### *关于费城针对房屋所有者的税收帮扶项目信息：*

规划费城（PlanPhilly）最近完成了关于费城针对房屋所有者的税收帮扶项目的总结，包括：

- 所有者长时间为居住者项目（Longtime Owner-Occupants Program）
- 所有者居住支付协定（Owner Occupied Payment Agreement）
- 宅基地免税（Homestead Exemption）
- 低收入老年市民税收冻结（Low-Income Senior Citizen Tax Freeze）
- 房地产税收延期（Real Estate Tax Deferral）
- 地产税或房租折扣项目（Property Tax/Rent Rebate Program）

你可以在该网站上阅读规划费城的概要报告：

<http://planphilly.com/articles/2018/07/26/a-fresh-look-at-the-city-s-tax-aid-programs-for-its-many-homeowners>。



## 保护的成就：薇欧拉街，东侧公园（Viola Street, East Parkside）

位于西费尔芒特公园（West Fairmont Park）南端的公园旁侧大道（Parkside Avenue）因其面朝公园、建于十九世纪晚期的庄严而装饰精美的双拼住宅受到广泛关注。在这条大道的后方，是薇欧拉街，一条稍显狭窄的街道，两侧排满了相同时期建造的联排住宅。这条街的居民热情好客，居民们成立了薇欧拉街居民协会（Viola Street Residents Association, VSRA）。从建造社区花园，到开创社区规划、组织活动以便通过激活街道来建立社区纽带和荣誉感，居民协会都十分积极。

居民协会很早就意识到，只有保持社区稳定和繁荣、抑制历史上带来的废弃和衰败，才能确保现在的居民仍旧居住在这里。鉴于很多房屋过于老旧，并且需要彻底的维修保养，协会认识到了寻求资源进行房屋维修以实现这一目标的重要性。所以，居民协会和人居协会（Habitat for Humanity）进行了沟通，后者需要一个社区作为合作者参与他们的一项志愿项目。这项志愿项目涉及到很多社区参与层面的工作，因为居民需要证明他们的长期居住事实或房屋所有权，才能加入这个项目。作为一个积极奉献的社区组织，居民协会得以和居民建立联系，并逐渐构筑了良好的关系。人居协会在 2014 年夏季维修了 15 座住宅，主要关注房屋外部要素，例如窗户、栏杆、门廊。由于一些房屋被列入了费城保护名录，这项项目的参与者从大费城地区保护联合会和一位当地的历史保护者那里获得了很多建议，以确保维修是符合历史保护标准的。简单的维修对居民是免费的，其他工程获得了很大的折扣或合理的支付计划。