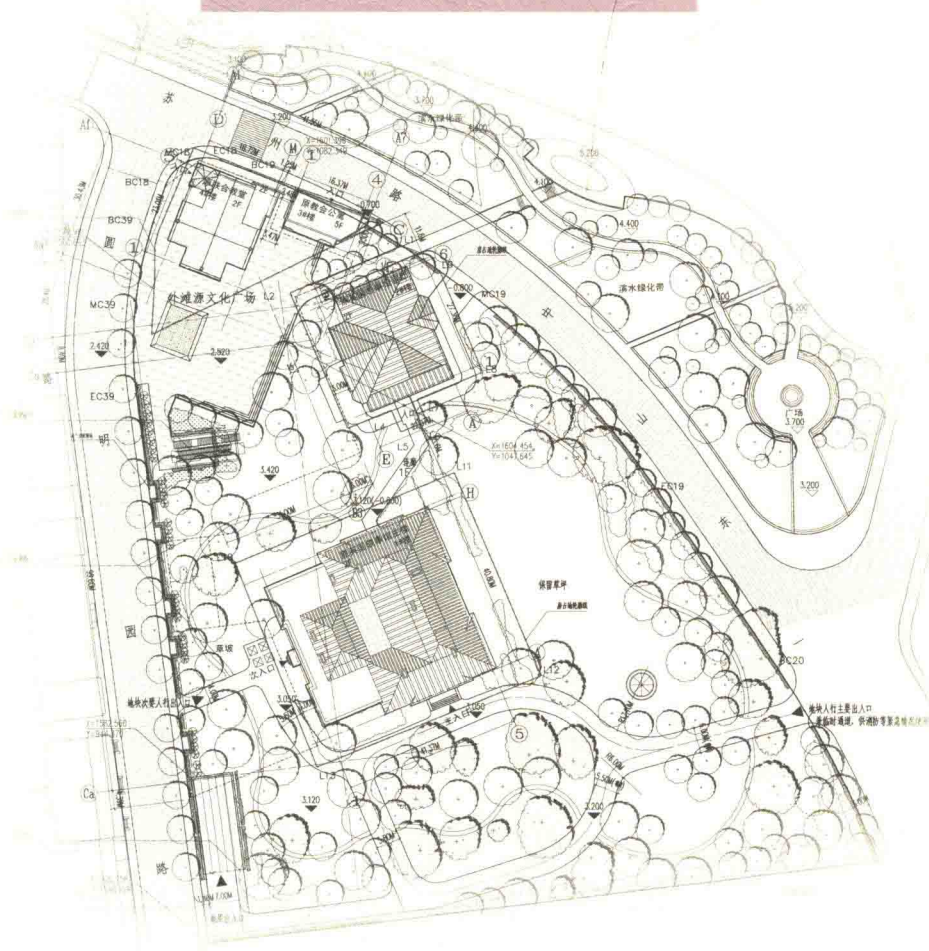


项目工程纪事

“外滩源33”

复“源”



复“源”

——“外滩源33”项目工程纪事



图书在版编目 (CIP) 数据

复“源”：“外滩源33”项目工程纪事 / 上海住总集团建设发展有限公司, 历史建筑保护研究室编著. — 上海: 同济大学出版社, 2015.6
(近代历史建筑保护修缮实录丛书)
ISBN 978-7-5608-5839-5

I. ①复… II. ①上… ②历… III. ①古建筑—修缮加固—上海市 IV. ①TU746.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2015) 第 105272 号

近代历史建筑保护修缮实录丛书

复“源”

——“外滩源33”项目工程纪事

编 著 上海住总集团建设发展有限公司, 历史建筑保护研究室编著
撰 稿 人 张存枢 沈三新
责任编辑 曾广钧 责任校对 徐春莲 封面设计 孙大旺 内页制作 张敏

出版发行 同济大学出版社 www.tongjipress.com.cn
(上海市四平路 1239 号 邮编 200092 电话 021-65985622)

经 销 全国各地新华书店
印 刷 利丰雅高印刷(深圳)有限公司
开 本 225 mm × 280 mm
印 张 9.75
字 数 327000
版 次 2015 年 6 月第 1 版 2015 年 6 月第 1 次印刷
书 号 ISBN 978-7-5608-5839-5
定 价 798.00 元(含五册)

本书若有印装质量问题, 请向本社发行部调换 版权所有 侵权必究

目 录

总序

序

外黄浦滩——外滩 / 12

源自外滩“源” / 14

英租界之“源”

英领馆的故事 / 22

“源”心之变 / 30

一号楼

建筑现状 / 36

加固托换 / 40

修缮 / 48

中庭 / 56

西侧法庭 / 60

沧桑浮华

小引 / 66

建筑状况 / 69

清水砖墙修复 / 76

石材花饰修复 / 80

地面修复 / 82

解读沧桑 / 84

漫步历史

小引 / 90

街区 / 92

教会公寓 / 94

浴火重生

小引 / 100

残垣断壁 / 102

昔日辉煌 / 104

精心测绘 / 108

拆卸、保管 / 120

复建 / 122

重拾记忆

小引 / 134

前世今生 / 136

重现倩影 / 140

参考文献 / 152

后记 / 153

复“源”

——“外滩源33”项目工程纪事

图书在版编目 (CIP) 数据

复“源”：“外滩源33”项目工程纪事 / 上海住总集团建设发展有限公司, 历史建筑保护研究室编著. — 上海: 同济大学出版社, 2015.6
(近代历史建筑保护修缮实录丛书)
ISBN 978-7-5608-5839-5

I. ①复… II. ①上… ②历… III. ①古建筑—修缮加固—上海市 IV. ①TU746.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2015) 第 105272 号

近代历史建筑保护修缮实录丛书

复“源”

——“外滩源33”项目工程纪事

编 著 上海住总集团建设发展有限公司, 历史建筑保护研究室编著
撰 稿 人 张存枢 沈三新
责任编辑 曾广钧 责任校对 徐春莲 封面设计 孙大旺 内页制作 张敏

出版发行 同济大学出版社 www.tongjipress.com.cn
(上海市四平路 1239 号 邮编 200092 电话 021-65985622)

经 销 全国各地新华书店
印 刷 利丰雅高印刷(深圳)有限公司
开 本 225 mm × 280 mm
印 张 9.75
字 数 327000
版 次 2015 年 6 月第 1 版 2015 年 6 月第 1 次印刷
书 号 ISBN 978-7-5608-5839-5
定 价 798.00 元(含五册)

本书若有印装质量问题, 请向本社发行部调换 版权所有 侵权必究

总序

历史建筑的修缮与保护

——住总集团对保护上海优秀历史建筑的贡献

进入21世纪以来，上海在城市转型发展过程中，伴随着城市功能转型和城市空间结构的重组，上海进入了城市更新时期，在建设国际文化大都市的过程中重视历史文化以及建筑文化遗产的保护。上海的建筑文化遗产保护经过近30年的探索，已经初步建立了分级保护制度，对不同的建筑类型和保护性质进行区分，建立了相关保护机构。在保护过程中，根据上海的实际状况，探索不同的保护方法和模式。自2002年上海市政府颁布《上海市历史文化风貌区和优秀历史建筑保护条例》以来，已经形成了政府管理部门、学术界、设计部门和开发建设单位、施工单位相互协作、相互促进的建筑文化遗产保护与修缮机制。由于文化传统、管理机制、建筑法规、建筑技术和建筑材料等因素，以及历史形成的现状，上海的建筑文化遗产保护也建立了相应的体制和机制。

以近代建筑为主体的上海历史建筑的保护修缮，大体上可以分为三个时期：早期、实验时期、成熟时期。早期阶段往往缺乏对历史的尊重，缺乏历史建筑的保护意识，建筑功能有所变换，甚至出现不合理，甚至毁坏性的使用。修缮只是一种加建、维修、补漏和装饰，这种基本型的修缮往往从实用出发，罔顾历史面貌，迁就现状，改换建筑材料和建筑形式，以最简便的工艺维修，结果往往招致历史建筑风貌的破坏。因此这类建筑在后续时期又不得不重修，以恢复历史面貌。典型的例子有始建于1918年建造的圣依纳爵公学（今徐汇中学）校舍曾历经加层和扩建，在1980年代的维修过程中，芒萨尔式的屋顶也被普通的坡顶所取代，直至2006年的修缮才重新恢复原貌。居住建筑的修缮情况尤其复杂，由于居住条件的变化，搭建、改建的现象十分普遍，以至于历史建筑面目全非的状况比比皆是。继20世纪80年代蓬莱路303弄和252弄的里弄住宅改造，以及20世纪末对中心城区的全面改造和旧区重建后，大量的历史建筑被拆除，改造所带来的破坏已经为社会各界所广泛认知。

自1986年上海被命名为历史文化名城以来，历史建筑的保护与修缮得到重视，保护的观念和意识纳入了修缮工作，历史建筑的保护修缮进入了实验时期。这个时期的历史建筑保护意识普遍开始觉醒，上海在1989年首次提出了优秀近代建筑保护的概念，1991年，上海市政府颁发了全国第一部建筑文化遗产保护与管理的文件《上海市优秀近代建筑保护管理办法》，在颁布实施后对上海历史建筑的保护起到了非常重要的规范与指导作用。该文件在1997年经修正后又重新发布。此外，上海市政府在1990年公布了上海市第一批优秀近代建筑名单，参照文物保护的有关规定进行保护和管理。1993年和1999年，上海又相继公布了第二批和第三批优秀近代建筑。2005年公布了第四批优秀历史建筑，总共有632处，2138栋优秀历史建筑被纳入保护名单，建筑面积约430万平方米。2015年又对纳入第五批的优秀历史建筑进行了公示。

2002年7月25日上海市政府颁布，并于2003年1月1日起施行的《上海市历史文化风貌区和优秀历史建筑保护条例》，保护工作的法律依据由政府规章上升为地方法规，为上海历史文化风貌区与历史建筑的保护工作，提供了更为有力的法律保障。为建立最严格的保护制度，上海市政府成立了上海市历史文化风貌区和优秀历史建筑保护委员会，由市发改委、市财政、市建委等十几个政府相关部门组成，为保护工作在管理、资金、政策等方面统筹协调、共同保障。同时也成立了由规划、建筑、文物、历史、文化、法律和经济等领域共20位专家组成的专家委员会，负责历史文化风貌区和优秀历史建筑的认定、调整和撤销等有关事项，为政府部门的决策提供咨询意见。上海市建设和管理委员会在2004年3月颁布了《优秀历史建筑修缮技术规程》，列入上海市工程建设规范，标志着历史建筑的修缮进入了成熟时期。

在历史建筑修缮的成熟期，上海出现了一大批历史建筑保护修缮的范例，例如1930年建造的南京大戏院（今上海音乐厅）在2000年完成移位和改造，中山东一路9号招商局大楼在2001年的修缮改造，恢复了历史上的建筑外观。这些实例表明，上海的历史建筑保护修缮开始进入成熟时期。此外，外滩上海总会（今华尔道夫酒店）、原有利银行、原中国通商银行大楼、汇丰银行大楼（今浦东发展银行）、华俄道胜银行（今上海外汇交易中心）、格林邮船大楼（今上海清算所）、原麦加利银行、沙逊大厦（今和平饭店）、原英国领事馆和领事官邸，以及马勒公馆、法国学校（今科学会堂一号楼）、工部局宰牲场（今1933老场坊）、大光明电影院、益丰洋行（今益丰商场）、圆明园路历史建筑群等的修缮表明，上海在历史建筑的保护和修缮的理念、技术、工艺和管理方面已经在全国处于领先地位。

在历史建筑的保护和修缮设计方案确定之后，修缮施工工艺、技术和监管就成为决定性的因素。上海在历史建筑的修缮方面建立了系统的勘测、检测、历史考证、修缮设计、施工设计等制度和程序，以及一系列的审核和审查制度，成立了上海市历史建筑保护事务中心。重视历史建筑修缮的前期方案，以及施工过程的监控。

历史建筑的修缮必须忠实历史，尊重历史上的建筑，以及建筑建造的历史，工艺的历史。大部分建筑都会在历史演变过程中发生变化，如果有历史档案和图纸就可以有较准确的参照。但是在很多情况下缺乏这类参照，只能进行风格性修复。马勒住宅经过两次修缮，20世纪90年代末的第一次修缮比较粗糙，2008-2009年的第二次修缮在设计上经过仔细推敲，恢复原来的细部和装饰施工工艺。1902年建造的华俄道胜银行同样也经历了二次修缮，1993年为了上海市外汇交易中心的进驻，未经认真的历史考证和设计就进行了快速的装修。2012年由章明建筑事务所重新设计，上海住总集团建设发展有限公司承担保护修缮工程，才使这座建筑得以按照建筑文化遗产保护修缮的原则加以保护。原华俄道胜银行大楼在2014年作为上海的文化遗产日主要活动场所之一，向公众开放，让中外各界人士对这座优秀历史建筑赞叹不已，对住总集团的精湛工艺和技术给予高度的评价。这座由德国建筑师倍高洋行设计的建筑，以及同样由住总集团修缮改造的中国通商银行大楼是外滩沿中山东一路最古老的建筑，其建筑和建造技术的考证难度非同一般。中国通商银行大楼在修缮前经过多方论证，考虑到这座建筑原来的青砖清水墙面早在1920年代已经罩上砂浆粉刷，所以就按照1920年代的外观修复。住总集团在进行修缮时对建筑在历史上的加建和改动作了深入的考证，查找了历史图纸和档案资料，反复论证，不断修改并完善设计方案和施工方案，终于使建筑得到很好的保护。

此前，住总集团凭借其雄厚的实力，已经完成了四川青城山黄帝祠、外滩建筑群、武汉大学近代建筑群、张闻天故居、江湾体育场、圣三一教堂、提篮桥监狱等在内的一大批世界文化遗产、全国重点文物保护单位、省市级文物保护单位和历史建筑的保护修缮工程，并多次获得国家、地方主管部门和行业协会的表彰奖励。住总集团承担保护修缮的中山东一路33号1873年建造的原英国领事馆及1884年建造的领事官邸的保护修缮是上海历史建筑保护和修缮的标志性工程，这项工程还包括1886年建造的新天安堂、1903年建造的划船俱乐部和教会公寓，修缮工程历时两年。我有幸多次到现场与住总集团的工程技术人员讨论方案，亲身感受到施工的严谨和认真。由于领事官邸的青砖清水外墙，在1980年代已被砂浆覆盖，施工过程中还原了建筑的外廊形式，恢复了建筑的室内空间和平面布局。铲除了覆盖在外墙面上的水泥粉刷，完全恢复了清水墙面，修复了残损的石质构件和柱饰，修复了所有的室内特色装饰。

这套丛书除原中国通商银行大楼、原华俄道胜银行和原英国领事馆和领事官邸建筑群的保护修缮记录外，还包括了住总集团承担保护修缮工程的圣三一堂、匈牙利建筑师邬达克的故居。这些建筑的建成年代久远，建筑类型多样，使用过程中又曾经遭到破坏，周边地下基础设施建设对建筑又产生了各种影响，大大增加了修缮工程的难度。由于住总集团的精心施工，这些工程都已经成为历史建筑保护修缮的典范。

历史建筑的修缮与一般建筑的修缮有根本性的区别，历史建筑的修缮既是修缮，更是保护，不仅是建筑的物质性保护，也是文化和历史的保护。必须注重真实性和整体保护，注重文化和场所意义，考虑一切有关考古、历史、建筑、技术、社会和经济的因素。住总集团之所以能在复杂而又困难的历史建筑保护修缮工程中脱颖而出，并作出了卓越的成绩，关键在于住总集团设有历史建筑保护研究室，使施工与设计紧密结合，从国内外最新的修复技术中汲取营养，应用历史上的工艺，在实践中摸索和总结切实可行的技术，恢复历史建筑的本来面目。形成了一支集施工、设计、研究于一体的专业化保护队伍，建立并培养了一批既懂保护技术，又善于施工管理的专门人才，在历史和文物建筑保护行业内处于领先的地位。

住总集团的专家如沈三新总工程师等不仅领导了住总集团的历史建筑保护修缮工程，而且也是上海市历史建筑保护事务中心的专家，参与上海历史建筑的保护修缮设计方案和施工方案的审查和指导，为上海历史建筑的保护修缮作出了积极的贡献。



中国科学院院士 同济大学教授

上海市历史文化风貌区和优秀历史建筑保护专家委员会主任

2015年5月12日

序

中山东一路33号保护修缮工程^[注]是一个比较特殊的项目。其中的原英国领事馆主楼和原英国领事馆官邸是全国重点文物保护单位——外滩建筑群中的主要项目，而教会公寓和新天安堂则是一般的保留历史建筑。当时的业主上海外滩源发展有限公司和上海市文物管理委员会地面文物管理处领导慧眼识珠，充分认识到这一组历史建筑的价值，因此将四个项目打包成“上海外滩建筑群中山东一路33号等四幢历史建筑修缮及环境整治”并报经国家文物局批准立项施工。在工程尾声阶段，33号之外的，由其他单位按批准规划拆除中的划船俱乐部被紧急叫停之后的复原工程又被增加了进去。

我公司有幸在这个工程中，先后承担了原英国领事馆主楼、官邸的修缮，新天安堂的复建和划船俱乐部的复原任务。由于这些建筑的建成年代久远，使用过程中的破坏，加上周边地下设施建设而不得不对这些建筑进行加固的因素，使得整个修缮工程的难度增加了许多倍，但最终还是凭着我们的全身心投入出色地完成了任务。

英国领事馆主楼是建成于1873年的英国维多利亚时期新文艺复兴风格的建筑，具有明显的殖民地外廊建筑的特征，是上海外滩建筑群中年代最久远但保存最完好的一栋近代历史文物建筑。这次修缮中，我们全面地恢复了所有外立面的历史原状；室内也基本恢复了历史空间和平面布局，恢复了建造于1870年的二层西侧的原法庭空间，拆卸并原位恢复了底层走廊的地砖，保护并修复了主楼和西入口花岗石楼梯；对建筑外立面和室内壁柱花饰、石膏天花、壁炉、门窗套等特色装饰进行了全面修缮。

英国领事馆官邸建成于1884年，建筑风格较主楼更为华丽，清水砖外墙，外廊有外滩建筑中较少出现的科林斯柱饰，底层铺地则是与之相呼应图案的地砖和马赛克；建筑内部的柱头多采用爱奥尼克柱饰。这次修缮中，我们全面恢复了建筑外立面的历史原状，还原了建筑的外廊形式，恢复了建筑的室内空间和平面布局。铲除了覆盖于外墙面上的水泥粉刷，完全恢复了清水外墙面，修复了残损的石质构件和柱饰，拆卸并复原了进厅和走廊的地砖和马赛克，原位保护并修缮了木楼梯、木楼板、入口玻璃砖天窗；修复了所有的室内特色装饰。

新天安堂是建成于1886年，由英国著名设计师道达尔设计的一座著名教堂（该建筑师之

[注] 根据市文管会批复，该项目为“外滩建筑群中山东一路33号等四幢历史建筑修缮及环境整治”；后上海现代建筑设计集团都市建筑设计院在向市规划局申报的初步设计文本中称该项目为“外滩源33——公共绿地及地下空间利用工程，原美国领事馆主楼和官邸优秀历史保护建筑修缮工程，原联合教堂和教会公寓保留建筑改扩建工程”为了统一、简洁，本书将该项目均称为“外滩源33”项目。

后又设计了上海徐家汇天主教堂)。教堂的内外墙都为青红砖相间的清水墙;其贴墙扶壁以及窗户的尖券均为典型的英国早期哥特式风格;带有精美线脚的砖柱、大跨度砖拱和清水墙面浑然一体;木屋架和铁质波形瓦则代表了当时的流行;其高达33米的钟塔曾是苏州河南岸的制高点。可惜的是2007年1月25日的一把大火,使得这座极其精致美丽的教堂只剩下了四壁残垣和一堆废墟。为此,我们公司的设计和施工人员在精确测绘、现场取样和电脑模拟的基础上,用了将近7个月的时间对新天安堂按历史原貌进行复建。

始建于1903年的划船俱乐部是由英商玛礼逊洋行设计,坐落于苏州河口的一座建筑。主楼原为二层建筑,清水红砖饰面,英国维多利亚式坡顶上有一座巴洛克装饰风格的铁质凉亭;主楼东翼为船库,20世纪90年代建造吴淞路闸桥时被拆,主楼西翼是上海历史上第二座游泳池,划船俱乐部是上海保存至今最早的体育建筑之一,是上海近代划船、游泳等体育运动的发祥地,也是外滩源历史最为悠久的地标性建筑之一。该建筑的主楼后加建为四层,清水墙被粉上了水泥砂浆,游泳池也早已废弃,原规划是将该建筑拆除后作为城市绿地。幸得上海一批保护专家的疾呼和文物管理部门的奔走,在游泳池和主楼上部二层已被拆除的情况下得以余生。我们则花了3个多月的时间对划船俱乐部按历史原样进行了复原。

本书就是我们在将近两年的时间内,对这些珍贵的历史文物建筑进行保护和修缮的真实记录。这里面凝聚了公司员工的智慧和努力,也汇聚了公司在历史文物建筑保护方面的经验和做法。希望能作为同行们的借鉴和参考。



上海住总集团建设发展有限公司董事长

2013年5月

目 录

总序

序

外黄浦滩——外滩 / 12

源自外滩“源” / 14

英租界之“源”

英领馆的故事 / 22

“源”心之变 / 30

一号楼

建筑现状 / 36

加固托换 / 40

修缮 / 48

中庭 / 56

西侧法庭 / 60

沧桑浮华

小引 / 66

建筑状况 / 69

清水砖墙修复 / 76

石材花饰修复 / 80

地面修复 / 82

解读沧桑 / 84

漫步历史

小引 / 90

街区 / 92

教会公寓 / 94

浴火重生

小引 / 100

残垣断壁 / 102

昔日辉煌 / 104

精心测绘 / 108

拆卸、保管 / 120

复建 / 122

重拾记忆

小引 / 134

前世今生 / 136

重现倩影 / 140

参考文献 / 152

后记 / 153





外黄浦滩——外滩

在一个冬日的阳光下，我沿着外滩自南向北，慢慢行进。历数着一幢幢饱经沧桑的老建筑。这里浓缩了中国近代政治、经济和社会文化发展变迁的记忆；这里是上海历史上最著名的地标，是上海人人为之骄傲的地方。

外滩主要指的是原英租界外滩，即从延安东路到吴淞江（苏州河）。自从1843年上海开埠以后，在不到十年的时间里，“一排壮观‘外廊式’建筑于外滩地区拔地而起，外滩的城市化迅速展开”。这座原来的东方渔村发展起来的小县城，渐渐变成了20世纪二三十年代的“东方华尔街”。这个城市发展的源头就在外滩。

以前的黄浦江边没有堤岸，随着涨潮落潮，江边会有数十米的滩涂，沿岸还有供纤夫拉船的纤道。因此人们将黄浦江的江边称作黄浦滩。

上海地方上习惯把河流的上游和下游称作“里”和“外”，当时黄浦江流到董家渡附近时形成一个突弯，由西向东变成了向北流，在此前刚好有一条叫陆家浜的支流（今陆家浜路），因此上海人把陆家浜之前的作为黄浦江的上游称“里黄浦滩”；陆家浜之后的黄浦江称为“外黄浦滩”。后来逐渐简称为外滩（图1.1）。

1843年11月17日，英国巴富尔与上海道台会面后即宣布上海正式开埠，直到1845年11月29日达成了租地协议（即《上海土地章程》），其中将黄浦江边的杨（洋）泾浜（今延安东路）以北，李家场（今北京东路附近）以南（西面没有界定）区域“租给英商建房居住”。因此，从中山路一路1号的亚细亚大厦到27号的怡和洋行大楼，才是英租界在外滩最初的地界，那里又被称为“英租界外滩”。