


中国城市规划
建筑学
园林景观

博士文库

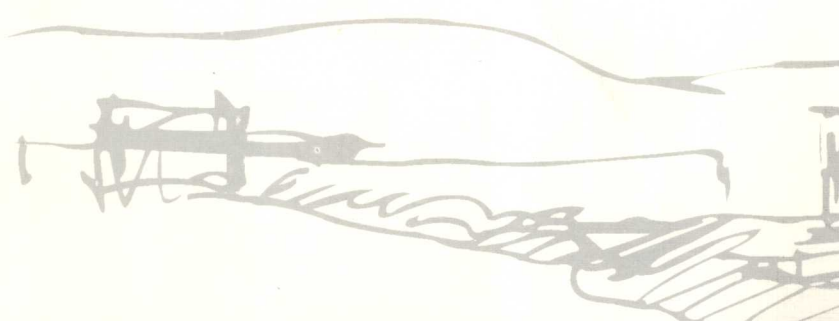
主编：赵和生

著者：唐 方
导师：郑时龄
东南大学出版社



都市建筑控制

近代上海公共租界建筑法规研究



中国城市规划·建筑学·园林景观博士文库

近代上海城市发展研究集

都市建筑控制

——近代上海公共租界建筑法规研究

(国家自然科学基金项目 项目编号:50808117)

著 者 唐 方
导 师 郑时龄
学 科 建筑历史与理论
学 校 同济大学
单 位 上海大学

东南大学出版社

· 南京 ·

内 容 提 要

近代上海公共租界的建设成就是其近百年发展成果中最重要的部分之一,而稳定有效的建筑控制是贯彻这一历程的首要因素。上海公共租界在拥有先进的建筑控制制度之同时,也具有完备的建筑管理机制和建筑法规体系。本书以建筑控制的制度依据——建筑法规作为切入点,主要研究 1845—1943 年间在不同政治、经济、社会、人文等背景下上海公共租界建筑管理制度和建筑法规之形成及发展过程,探讨这些制度法规形成的背景、动因、对当时社会关系和建设行为的调控作用,以及对上海城市格局和都市建筑空间之形成与演进的重要影响;同时本书还对公共租界建筑法规的“源”与“流”,即来源与影响进行了专门研究。

本书为从制度法规的角度理解近代建筑形式和城市空间形态等提供了重要视角和研究依据,可供建筑学、城市规划、建筑历史、建筑管理等专业工作者和研究者阅读,并对相关专业大专校师生的教学和学习有重要参考价值;同时本书对当今上海优秀历史建筑的修复、历史风貌区的保护有重要指导意义,为政府部门对历史建筑保护和修复政策的制定提供了借鉴依据。

图书在版编目(CIP)数据

都市建筑控制:近代上海公共租界建筑法规研究/
唐方著. —南京:东南大学出版社, 2009. 1

(近代上海城市发展研究集)

ISBN 978-7-5641-1433-6

I. 都… II. 唐… III. 租界—建筑法—研究—上
海市—近代 IV. D927.512.297.4

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2008)第 163780 号

东南大学出版社出版发行
(南京四牌楼 2 号 邮编 210096)

出版人: 江 汉

网 址: <http://press.seu.edu.cn>

电子邮件: press@seu.edu.cn

全国各地新华书店经销 江苏兴化印刷有限责任公司印刷

开本: 700 mm×1000 mm 1/16 印张: 24.5 字数: 436 千字

2009 年 1 月第 1 版 2009 年 1 月第 1 次印刷

ISBN 978-7-5641-1433-6/TU·188

印数: 1~2000 册 定价: 69.00 元

本社图书若有印装质量问题,可直接与读者服务部联系。电话(传真):025-83792328

主编的话

回顾我国 20 年来的发展历程,随着改革开放基本国策的全面实施,我国的经济、社会发展取得了令世人瞩目的巨大成就,就现代化进程中的城市化而言,20 世纪末我国的城市化水平达到了 31%。可以预见:随着我国现代化进程的推进,在 21 世纪我国城市化进程将进入一个快速发展的阶段。由于我国城市化的背景大大不同于发达国家工业化初期的发展状况,所以,我国的城市化历程将具有典型的“中国特色”,即:在经历了漫长的农业化过程而尚未开始真正意义上的工业化之前,我们便面对信息化时代的强劲冲击。因此,我国城市化将面临着劳动力的大规模转移和第一、二、三产业同步发展、全面现代化的艰巨任务。所有这一切又都基于如下的背景:我国社会主义市场经济体制有待于进一步完善与健全;全球经济文化一体化带来了巨大冲击;脆弱的生态环境体系与社会经济发展的需要存在着巨大矛盾;……无疑,我们面临着严峻的挑战。

在这一宏大的背景之下,我国的城镇体系、城市结构、空间形态、建筑风格等我们赖以生存的生态及物质环境正悄然地发生着重大的改变,这一切将随着城市化进程的加快而得到进一步强化并持续下去。当今城市发展的现状与趋势呼唤新思维、新理论、新方法,我们必须在更高的层面上,以更为广阔的视角去认真而理性地研究与城市发展相关的理论及其技术,并以此来指导我国的城市化进程。

在今天,我们所要做的就是为城市化进程和现代化事业集聚起一支高质量的学术理论队伍,并把他们最新、最好的研究成果展示给社会。由东南大学出版社策划的《中国城市规划·建筑学·园林景观》博士文库,就是在这一思考的基础上编辑出版的,该博士文库收录了城市规划、建筑学、园林景观及其相关专业的博士学位论文。鼓励在读博士立足当今中国城市发展的前沿,借鉴发达国家的理论与经验,以理性的思维研究中国当今城市发展问题,为中国城市规划及其相关领域的研究和实践工作提供理论基础。该博士文库的收录标准是:观念创新和理论创新,鼓励理论研究贴近现实热点问题。

作为博士文库的最先阅读者,我怀着钦佩的心情阅读每一本论文,从字里行间我能够读出著者写作的艰辛和锲而不舍的毅力,导师深厚的学术修养和高屋建瓴的战略眼光,不同专业、不同学校严谨治学的风格和精神。当把这一本本充满智慧的论文奉献给读者时,我真挚地希望每一位读者在阅读时迸发出新的思想火花,热切关注当代中国城市的发展问题。

可以预期,经过一段时间的“引爆”与“集聚”,这套丛书将以愈加开阔多元的理论视角、更为丰富扎实的理论积淀、更为深厚真切的人文关怀而越来越清晰地存留于世人的视野之中。

南京工业大学 赵和生

上海原租界地区城市和建筑的发展与城市建筑管理制度 (代序)

自唐代天宝年间(742—756)设立华亭县,元代至元二十八年(1291)设立上海县以后,由于处在重要的地理位置以及特殊的地缘政治和经济地位,上海经历了一个城市快速成长的过程。尤其是1843年11月开埠以后,不仅完全改变了唐代以来千百年的市舶贸易传统,而且也完全打破千百年来中外封贡的贸易关系,开始了近代西方海关贸易制度,成为中国历史上具有划时代意义的转折点。这一系列的发展极大地影响了上海作为港口城市的发展。

上海这座城市所展现的几乎是一部活生生的世界城市建设和建筑史,既有老城厢的中国传统的团城,又有按照欧洲的模式并顺应政治因素而建立的租界,也有中国建筑师按照欧洲古典城市的范型并结合中国传统理念而规划的新城;既有20世纪五六十年代流行的卫星城,也有按照现代信息社会的要求规划与建设的商务区,城市的结构一直处于动态调整的过程中。

如果没有五口通商,历史上的上海完全有可能保持像中国的其他江南城市那样的一种城市形态,呈团状,有着棋盘格式的道路网,政府机构位于城市的地理中心。这种城市的形制有可能保持相当长的时期,而且只有缓慢的变化。这种城市模式只适合于城市单一的功能结构,而不适合于城市的多元结构演化。租界建立以后,在一个相当长的时期内,上海的城市建设几乎是自然生成的。以后,许多西方国家的建筑师和西方国家培养的中国建筑师曾经试图使上海完全按照欧洲的城市模式来建造,让上海成为一种“西洋文明最精美的复本”。1930年的大上海计划,1939年日本占领者的上海都市建设计划,1949年的大上海都市计划等都运用了西方新古典主

义和现代城市规划理论折衷混合的规划理念,计划将上海建设成为一座功能分区明确,建筑风格统一,道路系统规整,运用几何学方法设计的现代主义功能城市,与上海的历史文脉无关,并且避开原有城市存在的复杂的空间与结构问题。政治、经济和文化因素的影响使上海形成一种多重、复杂而又丰富多彩的城市形态,既有协调和谐的方面,也有矛盾与冲突的方面,既有历史的沉积,又有现代的断层。

按照1842年中英《南京条约》第二款规定,中国除开放“五口”贸易之外,容许英国人居住,允许外国人在五座口岸城市通商,外侨可以在该地居住。1843年10月8日中英《虎门条约》规定,容许外国人在“五口”居住通商,租地造屋,但是关于租地办法和租地界址都未作规定,应另行议定西方各国人在“五口”居住地的界址,不许逾越,这就是划定租界的法律根据。1844年10月24日,中法签订《黄埔条约》,准许法国人在广州、福州、厦门、宁波、上海五处口岸通商,规定对法国人在“五口”的租地范围房屋间数不必议立限制。

1845年,中英双方商定英国人在上海居住的租地区域,设立英租界。苏松太兵备道宫慕久于1845年11月29日公布了《上海土地章程》二十三条,后来又加上一条成为二十四条。章程划定了英国人租地建屋的区域,还在中英双方尚未商定外国人居住地之前,由于码头的关系,英商已经开始租地居住。

尽管当时没有统一的城市规划,但还是有一些文件成为城市发展的局部章程,对城市的发展演变有很大的影响。例如英国首任驻沪领事巴富尔(George Balfour)与上海道台宫慕久用告示形式公布的《上海土地章程》(Land Regulations),在某种意义上说,就是最早的与规划有关的文件,也是近代上海第一个出现的新法规。这一章程并不局限于“土地”和租界的界线划定,特别是经过多次的修改和增加条款,从原先的以界线确定、租地办法等为重点转向以市政组织和市政管理为重点,成为公共租界的“市组组织法”。在章程中规定了用地性质:“商人租地之后,建房居住,自己眷属,屯贮正经货物,造礼拜堂、医人院、周急院、学房、会馆各项,并可养花种树,作戏玩处所。”这是租界设置各种建筑类型的前奏。

1848年在虹口设立美租界,1863年10月17日与英租界合并为公共租界。

法租界的正式确定是在1849年4月6日,道台麟桂与法国驻沪领事敏体尼(Louis Charles Nicolas Maximilien de Montigny, 1805—1868)订立

《法租界章程》，到1914年经过多次越界筑路，共三次扩张。租界的不同管理模式和文化的差异，也形成了公共租界和法租界的城市结构和形式的差异。

1854年，英、美驻上海领事和法国代理领事签署《上海英、美、法租界土地章程》，成立管理租界公共事务的机构“工部局”，开始统一管理城市的市政建设和建筑管理。工部局，作为三国租界统一的市政机关，在有关法规中规定了租地的地税、租地面积限制等，类似于土地管理技术规定。虽然这些规定十分简单，而且只涉及一些局部问题，但是对于租界地块和道路网的雏形起了一定的作用。租地的规定又促进了房地产业租地造屋及经租房屋的发展。1845年的土地章程中曾规定了建造四条东西向通道的位置，道路规划成为公共租界和法租界城市规划的主要内容。1854年曾颁布一项筑路计划，先后铺筑了五条干道：九江路、汉口路、福州路、广东路和山东路。到1865年，英租界已形成了南北向干道和东西向干道各13条的道路网。1900年，工部局又制订了新的筑路计划。法租界在公董局开始建立时，也着手制订筑路计划，1862年首先宣布延长及开辟五条交通干线。以后，法租界公董局都要求事先对道路走向、连接及建筑要求进行筹划考虑。1927年8月1日，上海特别市土地局成立，这是上海自有各种处理土地事务的机关以来，第一个统一的行政管理机关。土地局执掌全市土地测量、土地登记发证、评估地价、制定税率、征收房地产税、征用土地、清查公地、登记民产转移、审查土地及岸线使用等事务。对城市规划管理中的土地管理加以控制与规划。

近代上海的城市建设基本上是以租界的发展为核心，以城市道路的建设为先导而逐渐发展起来的。由此，再加上华界的老城厢和闸北地区，形成了城市的格局。这样一种城市格局完全没有规划，城市发展在很大程度上是自发的。三界四方各自为政、三权并立、互不统属的城市格局严重地阻碍了城市的健全发展，也无法形成统一的、科学的城市规划。同时，从总体上说是一种全局无序，但局部有序的状况。公共租界、法租界、华界在各自的辖区内，对市政建设在不同程度上还是有步骤、有计划进行的。诸如对道路宽窄的规定、路面材料的选用、河道疏浚、桥梁的建造等，都有一定的章法。然而将三个区域作为一个整体来看的话，就会发现许多极不合理的现象。三界的市政设施和公用事业的布局紊乱，功能结构不合理，公用事业的管道自成系统，甚至连马路的规制、供电系统的电压都不统一，上海港区和铁路互不衔接。城市在总体布局上随着租界的不断向西扩展而造

成缺乏南北向联系，交通过于集中在城市中心地区的状况，整座城市缺乏整齐、有效率的交通网。这一状况也为华界的城市发展带来不良后果，使华界发展艰难，联系困难，作为连锁反应，居住、交通、卫生、治安问题不断出现。同时，又给日后的发展留下后患，华界与租界在市政建设、城市管理和城市空间面貌上的差距越来越大。城市中的许多工业区、商业区和住宅区在相当大的程度上都是随机形成的，杨浦、闸北、沪西和沪南工业区的出现，以及在其周围迅速崛起的住宅区、商业区就是这种无序发展的产物。

上海的发展十分迅速，几乎是从一个泥潭遍地的乡邑“立即”成长为一座大都市。租界当局在一开始并没有具体的发展计划，早年来到上海的外国人并不关心城市的美观问题，租界发展的出发点是想将上海建成外国人的乐土。一位 19 世纪 50 年代在上海做房地产投机的英国人曾表露过自己的目的：“我希望顶多在二三年内发一笔财，然后离开，那么即使以后整个上海毁灭在火里水里，这对我有什么要紧呢？……我们是孜孜求利的实际家。我们的本分就是赚钱，赚得越多越快越好，为了达到这个目的，只要法律许可，一切方式和手段都是正当的。”如果没有政府的行政和法规控制，追求利润的目标会使畸形发展的城市面貌变得不堪承受。

法租界和公共租界的发展也不平衡，法国人努力想将法租界建成一座典型的法国式城市。通过一系列的规章，使法租界的城市面貌和生活品质塑造出特殊的品味。在这方面，由于公共租界允许在居住区内建造杂乱无章的建筑，同时又缺乏系统的、足资操作的规章。因此，从黄浦江上初看公共租界的外滩，令人感到气势宏伟，然而深入其内部，尤其是居住区，就会感到其景观的环境品质的差异，公共租界内部还存在居住人口密集，市区面积过小的问题。而法租界外滩从黄浦江上看并不能使人产生深刻的印象，但是深入涉足其内部之后，却能令人感到环境的美观中渗透着法国人的艺术品味。

处于美租界与英租界之间、租界与华界之间的苏州河，成为内河客货运的交通要道，沿河建起了码头、栈房、船厂、锯木厂、机器厂、造纸厂、玻璃厂、煤栈等，建筑密集，各种功能的商号、作坊混杂其间。苏州河两岸人口十分集中，苏州河成为吸纳废水、污物垃圾的排水沟，城市污水大多不经任何处理直接排入河内，污染严重，无人关注。这也是缺乏城市规划的一个实例。

国民党统治时期的上海市政府是通过“市政会议”来商议工作的，所讨

论决策的工作包括城市规划的一些重要事项,诸如市内公私建筑事项、市政街道、沟渠、堤岸、桥梁建筑及其他关于土木工程事项等。在上海特别市政府于1927年7月7日成立时,曾由当时的中央政府颁布《上海特别市暂行条例》,关于城市规划和建设管理方面的工作由工务局承担,其职责包括:规造新街道;建设及修理道路、桥梁、沟渠;取缔房屋建筑;经理公园并各种公共建筑以及其他关于土木工程事项等。土地局的职责则包括:测量全市土地;土地分配及使用之取缔事项以及其他关于土地事项等,其职能部分涉及城市总体规划的内容。

城市规划和建筑控制属于政府行为,政府机构的设置及其管治,政府行政机构的效率、观念和创造性,对城市建设,对城市及其建筑的形态、品质等,具有根本性的影响。近代上海在这方面颁布了有关的土地章程、建筑章程和规则、地产和房产管理制度、消防章程、交通规则、广告管理章程等,在某种意义上说,城市空间和建筑的形成是由相关的法规和建筑管理制度所形成的。此外,上海的特殊地缘政治因素,又在租界内分别形成了中式建筑和西式建筑的管理章程,对上海租界华洋建筑混合的多元文化现象起了重要的制度作用。1901年,工部局制定中式建筑章程21条,对建筑的面积、高度、层数、结构形式、建筑质量等作出统一规定,并于1911年和1914年加以修订。工部局于1903年公布西式建筑章程共78条,管理范围涉及住宅、办公楼、商店、仓库、教堂、娱乐场所、旅馆、餐馆等公共建筑,并于1914年修订。1900年,法租界公董局对建筑实行分区管理,划定西式建筑区域。以后又多次修订。1910年,法租界公董局制定建筑章程,1938年拟定整顿和美化法租界计划,将整个租界划分为几个拥有不同建筑类型的区域,划定高档住宅区。因此,近代上海的建筑和城市结构在相当大的程度上是由上述一系列的章程和规则所塑造的。

对上海近代城市和建筑的研究而言,自20世纪90年代以来,有十分明显的进步,一方面,上海对城市历史风貌区和历史建筑的保护日益重视,这方面的工作迅速推进,出现了许多研究和工作成果,研究这个领域的中外学者明显地增多,同时,也有大量的研究生的论文涉及这个领域。另一方面,研究的相关学科领域也有很大的扩展,涉及政治、历史、经济、社会、档案、城市规划、建筑,出版了一系列的志书、文集、论文、图册、建筑指南、统计资料和专著,为今后的进一步拓展和深化研究奠定了重要的基础。

唐方博士的博士论文《都市建筑控制——近代上海公共租界建筑法规

研究(1845—1943)》的出版,为上海近代建筑的研究填补了一个空白,具有重要的学术价值。这本专著是作者在她的博士学位论文的多年研究基础上整理并完善的,她在研究过程中重视建筑法规的形成、产生与制定的过程,探讨其复杂的因素,讨论都市社会的结构、社会组织和生活方式,同时也将上海的有关制度与欧美国家先例的关系进行比较研究。重点研究了1877年,1901至1903年,1914至1916年,以及1936年这四个重要的时期与建筑法规的关系。作者查阅了大量档案文献,掌握了第一手的研究资料。这本专著的出版为研究上海城市空间的形成和近代建筑史提供了重要的学术依据,也说明许多青年学者正有志于研究上海这座城市的过去、现在和未来。

郑时龄

2008年6月2日于上海

目 录

0 导言	1
0.1 研究对象与时空	1
0.1.1 建筑控制	2
0.1.2 建筑法规	4
0.1.3 建筑规范	6
0.1.4 问题的提出	7
0.2 前人研究	10
0.2.1 上海史与上海城市建筑史研究	10
0.2.2 欧美建筑法规和建筑控制研究	14
0.3 研究方法	15
0.4 全书结构	16
1 近代上海公共租界的建筑控制	18
1.1 建筑控制制度的确立	18
1.2 建筑控制的主体:公共租界市政机构的发展	20
1.2.1 市政机构的产生	20
1.2.2 道路码头委员会和工部局	23
1.2.3 工务处	26
1.2.4 工程师、建筑测量员与建筑查勘员	27
1.3 建筑法规:近代上海公共租界建筑控制的依据	28
1.3.1 公共租界建筑法规的组成	29

1.3.2	公共租界建筑法规的发展历程	34
1.4	本章结语:近代上海公共租界建筑控制的先进性及其影响	40
2	酝酿:1900年之前公共租界(英美租界)建筑法规	42
2.1	三次《土地章程》的修订	43
2.1.1	第一次《土地章程》(1845)	43
2.1.2	第二次《土地章程》(1854)	45
2.1.3	第三次《土地章程》(1869)	45
2.2	《华式建筑章程》(1877)	47
2.2.1	制订过程	47
2.2.2	内容分析	50
2.2.3	影响和意义	53
2.3	戏院《消防章程》(1877)	54
2.3.1	制订过程	54
2.3.2	调查报告	55
2.3.3	实施情况及其影响	60
2.4	第四次《土地章程》修订(1898)	63
2.4.1	修订过程	63
2.4.2	关于《土地章程》第30款及其附则第8、8a条	66
2.4.3	影响与意义	68
2.5	本章结语:建筑法规的酝酿和尝试	70
3	雏形:1900—1903年公共租界建筑法规	71
3.1	1900年《中式建筑规则》	76
3.1.1	制订过程	76
3.1.2	相关讨论	78
3.1.3	内容分析	90
3.2	1903年《西式建筑规则》	98
3.2.1	制订过程	98
3.2.2	相关讨论	99
3.2.3	内容分析	106

3.3	本章结语:建筑控制的近代化和建筑法规的出现	111
4	强化:1916年公共租界建筑法规	113
4.1	1911年《中式建筑规则》防鼠条例的修改	115
4.1.1	有关鼠疫的背景	115
4.1.2	修订过程	115
4.1.3	相关讨论	118
4.1.4	最终内容和实施情况及其影响	130
4.2	1916年公共租界新建筑规则的形成	135
4.2.1	修订过程	135
4.2.2	关于火政处长和工程师对租界建筑防火问题的报告	140
4.2.3	新建筑规则的组成	142
4.3	1916年《新中式建筑规则》	143
4.3.1	规则概要	143
4.3.2	内容分析	144
4.4	1916年《新西式建筑规则》	156
4.4.1	规则概要	156
4.4.2	内容分析	157
4.5	其他新增规则	171
4.5.1	戏院等之特别规则	172
4.5.2	旅馆及普通寓所出租房屋之特别规则	173
4.5.3	钢筋混凝土规则	175
4.5.4	钢结构规则	176
4.6	本章结语:建筑控制活动的强化	178
5	完备:20世纪30年代公共租界建筑法规修订	179
5.1	1930年之前的建筑规则	180
5.2	20世纪30年代的修订工作	183
5.2.1	修订过程	183
5.2.2	内容分析	189
5.2.3	修订特点	194
5.3	1937年住宅调查小组委员会报告	201

5.3.1	20世纪30年代住宅建筑的背景情况	201
5.3.2	住宅调查小组委员会的调研和建议工作	207
5.3.3	住宅问题研究中的几个重要问题	212
5.4	20世纪30年代末的《通用建筑规则》	229
5.4.1	条文分析	229
5.4.2	中式建筑规则	232
5.5	本章结语:建筑法规的完备	236
6	案例分析:建筑物高度	237
6.1	影响建筑物高度的因素	237
6.2	相关条款的发展、内容及其对城市空间形态的影响	240
6.2.1	1903年《西式建筑规则》第48条——建筑物高度限制	242
6.2.2	1916年《新西式建筑规则》第14条——建筑物高度	243
6.2.3	1919年7月17日颁布的第14b条修订条款	245
6.2.4	20世纪30年代末《通用建筑规则》第6条第1项——市政 道路旁之建筑物高度	247
6.3	实例分析	251
6.3.1	案例1:外滩转角建筑	251
6.3.2	案例2:沿街建筑	263
6.4	执行情况和妥协方式	267
6.5	本章结语	271
7	近代公共租界建立建筑师注册登记制度的尝试	272
7.1	酝酿:背景与呼声渐强(1906—1907-06)	273
7.2	夭折:香港的经验与官方的努力(1907-07—1909-07)	275
7.2.1	对香港经验的借鉴	276
7.2.2	对建筑师注册登记条款的讨论	278
7.2.3	对《土地章程》的修改和与领事团的争论	282
7.3	再试:来自民间的推动(1910-04—1913-04)	287
7.4	尾声阶段(1930—1931)	291
7.5	有关建筑师注册登记制度的几个影响因素	297
7.6	本章结语	303

8 公共租界建筑法规的源与流	305
8.1 英国—上海公共租界建筑法规的比较	307
8.1.1 英格兰和威尔士近代建筑控制发展简史	307
8.1.2 英国与上海公共租界建筑法规的比较	312
8.2 纽约—上海公共租界建筑法规的比较	319
8.2.1 纽约建筑控制发展简史	319
8.2.2 纽约与上海公共租界建筑法规的比较	320
8.3 香港—上海公共租界建筑法规的比较	326
8.4 上海华界—公共租界建筑法规的比较	330
8.5 本章结语	336
9 结语:近代上海公共租界都市建筑控制的启示	337
参考文献	341
图片与表格索引	349
名词汉英对照表	355
附录 1 近代上海公共租界各时期建筑法规及其他规则	363
附录 2 近代上海公共租界各时期建筑规则形成过程简表	364
附录 3 1860—1943 年工部局工务处负责人简表	370
附录 4 1889—1940 年公共租界每年新建建筑统计表	371
后记	373

0 导 言

0.1 研究对象与时空

短短百年历史的近代上海公共租界,在经济、管理、文化等各个方面取得了杰出的成就。近代中国区域发展的不平衡性、租界—华界发展的不平衡性让上海公共租界在大多数时间段都拥有充裕的资金、劳动力与市场这三大资本主义经济的要素。“百余年来上海在农村经济基础上建立了与世界各地交往的对外贸易,接着又建立了现代工业制造的中心——上海拥有全国对外贸易的半数和全国机械化工业的半数——上海是整个长江流域的商业中心,而长江流域则拥有最密集、物产最富饶的半个中国”^①。即使在今天,上海公共租界仍有许多内容值得我们研究、分析与借鉴。其中,公共租界的建筑成就众所周知,如被称为“万国建筑博览会”的外滩区域、被称为“中华第一街”的南京路区域,以及上海市民耳熟能详的沙逊大厦、中国银行、国际饭店等单体建筑不胜枚举。“上海在近代中国文化中具有特殊的地位……上海的近代建筑也具有十分独特的一面”^②,这些现存的以及业已不存在的建筑群与单体建筑的建造时间分布在上海租界成立后的各个阶段,从19世纪中叶起直至20世纪40年代租界停止运作;其建造技术与建筑风格也呈现出很大的差异,结构形式从砖木结构发展到钢筋混凝土结构和钢结构,建筑风格也从早期的殖民地式外廊风格、新古典风格、折衷主义风格过渡到艺术装饰派风格和现代主义风格。同期公共租界辖区面积也从最初的830亩扩大至1899年的33503亩,扩张达40倍,年度建设量随着租界经济的发展和疆域的扩张而迅速增长。然而,与这些迅速而彻底的变化相比,公共租界的建筑业在整个百年历程中并未因此出现严重的混乱局面,而是呈现出管理有序的特点;建筑设计者从非专业发展到专业建筑师,发展商自

① [美]罗兹·墨菲.上海:现代中国的钥匙.上海:上海人民出版社,1986:1

② 郑时龄.上海近代建筑风格.上海:上海教育出版社,1999:3