

上海里弄民居

上海市房产管理局 编著

沈 华 主编



中国建筑工业出版社

(京) 新登字 035 号

上海里弄民居
上海市房产管理局 编著

沈 华 主编

*

中国建筑工业出版社出版、发行(北京西郊百万庄)

新华书店经销

北京百花彩印有限公司印刷

*

开本: 787×1092毫米 1/12 印张: 16 字数: 300千字

1993年6月第一版 1993年6月第一次印刷

印数: 1—1,200册 定价: 24.10元

ISBN 7-112-01200-7/TU·874

(6261)

责任编辑: 杨谷生

封面设计: 冯彝净

书名题字:

封面、环衬画: 王其钧

版式设计: 彭路路

上海里弄民居,是具有上海地方特色的住宅建筑类型,伴随着城市的繁荣而出现和发展。本书分析了它产生的自然和社会背景条件,介绍了它的分布与规模、总平面布局,总结了它的分类和特点,论述了结构、用材、细部装修与施工方法。最后介绍了有代表性的里弄民居四十二处。

序

上海的里弄住宅建筑,是具有上海地方特色的江南民居。她的出现和发展已有百余年历史,她继承了传统的江浙民居,借鉴欧洲毗邻式住宅特点,形成自己的独特风格,是上海近代住宅建筑的主要类型之一,为城市的发展起着重要作用。

从历史的、社会的、文化的角度,对里弄民居的规划、设计、建筑等方面进行总结;对研究上海的住宅发展史、继承和发扬民族传统的建筑文化、保护珍贵的历史遗产、创造发展既有地方风格又具时代气息的新住宅,具有重要的意义。

本书集上海里弄民居之大成,取各类最具代表性的实例,经过整理、提炼,取其精华,作了历史发展的考察。对规划、设计、建筑和装饰的特点,作了分析对比。从民居的历史演变中,看到城市社会的发展,人民生活需求和居住行为的变迁。其紧凑而又灵活的规划布局、宁静又方便的居住环境、功能明确的平面设计、流畅合理的空间组织、精巧独特的建筑装饰,反映了一代建筑规划师的探索实践,是劳动人民创造力的结晶。

本书主编沈华同志,是高级建筑师,曾任上海市房产管理局副总工程师,是老一辈的建筑专家。早年从师名门,三十年代就投身于建筑事业,经过半个多世纪的辛勤耕耘,孜孜不倦的探求,使他在住房的规划、设计、管理等多方面有很高造诣。虽年达八旬,仍注入充沛精力,致力于历史建筑的研究、整理工作,以他的渊博知识和毅力,整理编纂此书,为上海建筑发展史作出了有益贡献。

上海市房产管理局局长 桑荣林

前 言

上海里弄民居是上海民间居住建筑中的一种形式,集中建造在上海市中心区,兴起于租界出现之后,停止在解放前夕,先后建设了近一个世纪。

里弄民居是在土地私有制的基础上,利用个人或集团占有的土地,以有限的资金,尽可能多地建造适合当时某些阶层使用要求的住宅。里弄民居不同于独院住宅或高层公寓,它是一个建筑群体,毗连建造,集合居住,共同使用一个或几个出入口;它也不同于解放后新建的职工住宅,它建筑密集,自成一体,通过里弄进出家门,通过总弄与街道衔接,总弄口设有栅门,便于警卫;它更不同于简屋棚户,它是按照当时建筑法规建造的,在结构安全,使用功能以及防火、警卫等方面都有较大的优越性。

里弄民居用地节约,造价不高,功能适度,生活方便,适合当时中产以上家庭的消费水平,很受欢迎,故其建造量颇大。1949年上海里弄民居总数量占当时全市区居住建筑总数的百分之六十左右。

在里弄民居建设的长期岁月中,随着社会经济和科学技术的发展,建筑的形式和内容也有很大变化;从早期的三开间二厢房民居到公寓里弄民居的演变是非常明显的,它从一个侧面勾划出了上海城市面貌变化的历史进程。

由于上海人口增加很快,居住拥挤问题日趋严重,原来设计为一户

居住的里弄民居单元,基本上都变成了多户使用,还增加了不少违章搭建,这就背离了原始设计意图,形成长期不合理的局面,增加了城市改建的难度。

里弄民居的历史已有一百四十多年,早期建造的一部分已被拆除,剩下的也已破旧不堪了;中、后期建造的仍在发挥作用,其中大部分还将继续使用一个较长的时间。1988年末,上海市区里弄民居仍有三千五百多万平方米。

上海里弄民居与城市发展关系密切,建造集中,数量庞大,沿用至今仍为一部分居民所乐于使用;它在节约用地面积,争取使用空间,改善居住条件,运用简易结构等方面均有许多好经验。因此,分析它的产生背景,追溯它的历史沿革,介绍它的分布规模、规划设计、市政配套以及利用、改造等问题,无疑地可供建筑创作者借鉴,也可供城市建设者和建筑历史研究者参考。当然,也必须注意到,上海里弄民居是半封建、半殖民地时代的产物,也有着明显的时代烙印。

本书由沈华主持并执笔编写,参加调查、测绘工作的有何怀琮、王和安、陈鹤艳同志。此外还得到杜承文、吴德龄、冯达生等同志的帮助,特此致谢。

由于我们资料还不够充分,水平又有限,谬误之处,敬请读者批评指正。



图 1-1 上海市行政区划图

目 录

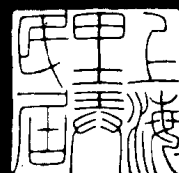
序

前 言

一、上海概况	1
二、历史沿革	5
三、分类	11
四、分布与规模	15
五、总平面布局	21
六、分类民居的特点	31
七、结构与材料	47
八、细部与装饰	61
九、实例(四十二例)	73
(一)早期石库门里弄民居	74
1. 宝康里——淮海中路315弄	75
2. 公顺里——广东路300弄	77
3. 兆福里——汉口路271弄	79
4. 洪德里——浙江中路607弄	81
(二)后期石库门里弄民居	83
5. 建业里——建国西路410~494弄	84
6. 均益里——安庆路366弄	86
7. 会乐里——福州路726弄	88
8. 华忻坊——杨树浦路1991-2009弄	90
9. 西斯文里——大田路509~510弄	92
10. 昌兴里——河南中路80弄	94
(三)新式里弄民居	97
11. 光明村——江宁路1000弄	98
12. 淮海坊——淮海中路927弄	100
13. 梅兰坊——黄陂南路596弄	102
14. 景华新村——巨鹿路820弄	104

15. 静安别墅——南京西路 1025 弄	106
16. 大胜胡同——华山路 229~285 弄	109
17. 金城别墅——南京西路 1537 弄	112
18. 富民新村——富民路 148~172 弄	114
19. 模范村——延安中路 877 弄	116
20. 四明村——延安中路 913 弄	118
21. 茂名南路 165~171 弄	120
22. 长乐村——长乐路 223 弄	122
23. 新恒丰里——山阴路 85 弄	124
24. 万宜坊——重庆南路 205 弄	127
25. 渔光村——镇宁路 285 弄	130
26. 永安坊——四川北路 1953 弄	132
27. 懿园——建国西路 506 弄	134
28. 沪江别墅——长乐路 613 弄	138
29. 荣康别墅——常熟路 108 弄	140
30. 红庄——新华路 73 弄	142
31. 孝义新村——武夷路 70 弄	144
(四) 花园里弄民居	146
32. 北京西路 707 弄	147
33. 上方花园——淮海中路 1285 弄	149
34. 永康路 175 弄	152
35. 福履新村——建国西路 365 弄	155
36. 梅泉别墅——新华路 593 弄	158
37. 溧阳路 1156 弄	161
(五) 公寓里弄民居	165
38. 新康花园——淮海中路 1273 弄	166
39. 茂海新村——东长治路 1047 弄	170
40. 陕南村——陕西南路 185 弄	173
41. 泰山公寓——淮海中路 622 弄	176
42. 花园公寓——南京西路 1173 弄	178

一、上海概况



上海位于长江入海处的南岸，原为一海滨渔村，1290年元代设县治，明代建县城，清代成为贸易大港，鸦片战争后于1843年被辟为商埠。1986年全市面积为6,340平方公里，人口1,232万人，其中市区面积为375平方公里，人口710万人，是全国人口最多的城市。

上海开埠以后，租界接踵而起。1845年11月英帝国主义与清朝地方官吏订立了所谓的《租地章程》，（亦称“地产章程”或“地皮章程”）规定划出黄浦江西侧大片土地为英人居住，这种划定的“租地界线”即为后来的租界。1848年美帝国主义与清政府签订了“望厦条约”，占据虹口一带为美租界。1863年英、美两租界合并为公共租界。此后，法帝国主义也以同样方式相继在上海划定自己的势力范围。随着第三、第四次《地皮章程》的签订，租界面积又有扩大，至1915年，仅公共租界所强占的土地面积就达36平方公里。租界当局利用不平等条约所规定的特权，可以越界筑路，路筑到哪里，我国的主权就丧失到哪里（有关租界情况详见“分布与规模”章节）。

1937年8月13日，日本帝国主义在上海燃起了侵略战火。随后，闸北、南市、浦东以及虹口部分地区沦入日帝之手，形成了与英、美、法各租界的对峙局面。1941年12月8日，太平洋战争爆发后，上海全部地区包括所有租界范围完全被日帝所控制。

1945年抗日战争胜利后，国民党政府接管上海。1949年解放战争胜利，上海市人民政府成立，上海才真正回到人民的手中。当时，上海市区面积是82.4平方公里，人口

419万人。以后行政区划几经调整，方成现状（图1-1）。

上海地处东经121°29'，北纬31°14'。属亚热带季风气候区，四季分明，冬夏稍长，春秋略短，温和湿润，雨水充沛。夏季盛行东南风，冬季盛行西北风，平均最大风速为30米/秒（相当于56.2公斤/平方米）。年平均气温15.7℃，一月最冷，平均气温3.5℃，极端最低气温为-12.1℃（1893年1月19日）；七月最热，平均气温27.8℃，极端最高气温为40.2℃（1934年7月12日）。年均降水日132天，平均降水量1,124毫米，百分之六十左右的雨量集中在五至九月汛期。梅雨季节通常出现在六月初以后，八月底以前，持续期为20~40天，一般在30天左右，这时期天气闷热，日夜温差极小，气温在23~25℃左右，相对湿度在85~95%之间。梅雨季节过后，就进入盛夏，天气晴热，35℃以上的高温天气一般有3~8天，个别年份可达30天以上。七至十月多雷雨台风，雨量大而集中，市内低洼地区常常积水。1949年至1981年的32年间，上海遭台风侵袭84次，平均每年2.3次，最多的一年有5次。

上海地区的陆地，是约六千年前开始逐渐冲积形成的，西南部分有十余座丘陵，其余均为坦荡平原，市区平均高程为2米左右。地质情况属滨海冲积平原区和河流冲积层区，表层多为黄褐色粘土或亚沙土，厚约2-4米，天然地基持力层的承载力为8~14吨/平方米。

上海是我国最重要的工业基地之一，1988年全市工业总产值为1,082.7亿元，约占全国的十三分之一。上海也是我国重要的经济、科技、贸易、金融、信息、文化中心，

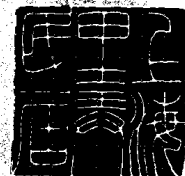
1988 年全市财政收入 261.7 亿元，占全国十分之一；人均国民生产总值达 5,161 元，为全国之冠，比全国平均水平高 3.1 倍。

上海港为全国最大港口，列入世界十大港口之一，1988 年有 104 个码头泊位，货物吞吐量达 1.33 亿吨，占全国的三分之一。远洋航运通达世界四百多个港口，国内航运连通香港、沿海和沿长江各大中城市，并汇接苏、浙、皖三省内河水运网。陆上交通以铁路为主，沪宁、沪杭二条干线通往全国各主要城市。航空线从虹桥机场出发，直达全国各大中城市和世界重要城市。

解放前的上海，城市畸形发展，造成极高的人口密度和建筑密度。据统计，解放初市区平均人口密度达到每平方公里五万多人，目前虽降为每平方公里二万人，但有些

密集地区仍在十万人以上，个别街道高达十六万人。因此也带来了极高的建筑密度，如黄浦区的河南路与云南路之间，南市区的原邑庙、蓬莱区范围内，建筑密度都在百分之八十以上。人口密集的结果，产生了住房紧缺和市政公用设施落后等问题。解放初，市区人均居住面积为 3.9 平方米，原老闸、邑庙等区内有不少家庭人均低于 1.5 平方米。经过多年努力建设，1988 年市区人均居住面积已达到 6.3 平方米。但苦乐不均现象还很突出，人均居住面积在 4 平方米以下的，仍有四十万户左右，而且，市区居民户中约有四分之一没有厨房，二分之一没有厕所，这与当前生产发展和生活要求极不适应。市区的市政和公用设施大部分是解放前留下来的，老化严重，不能满足新建住宅和旧房改建的要求。

二、历史沿革



上海市里弄民居分布

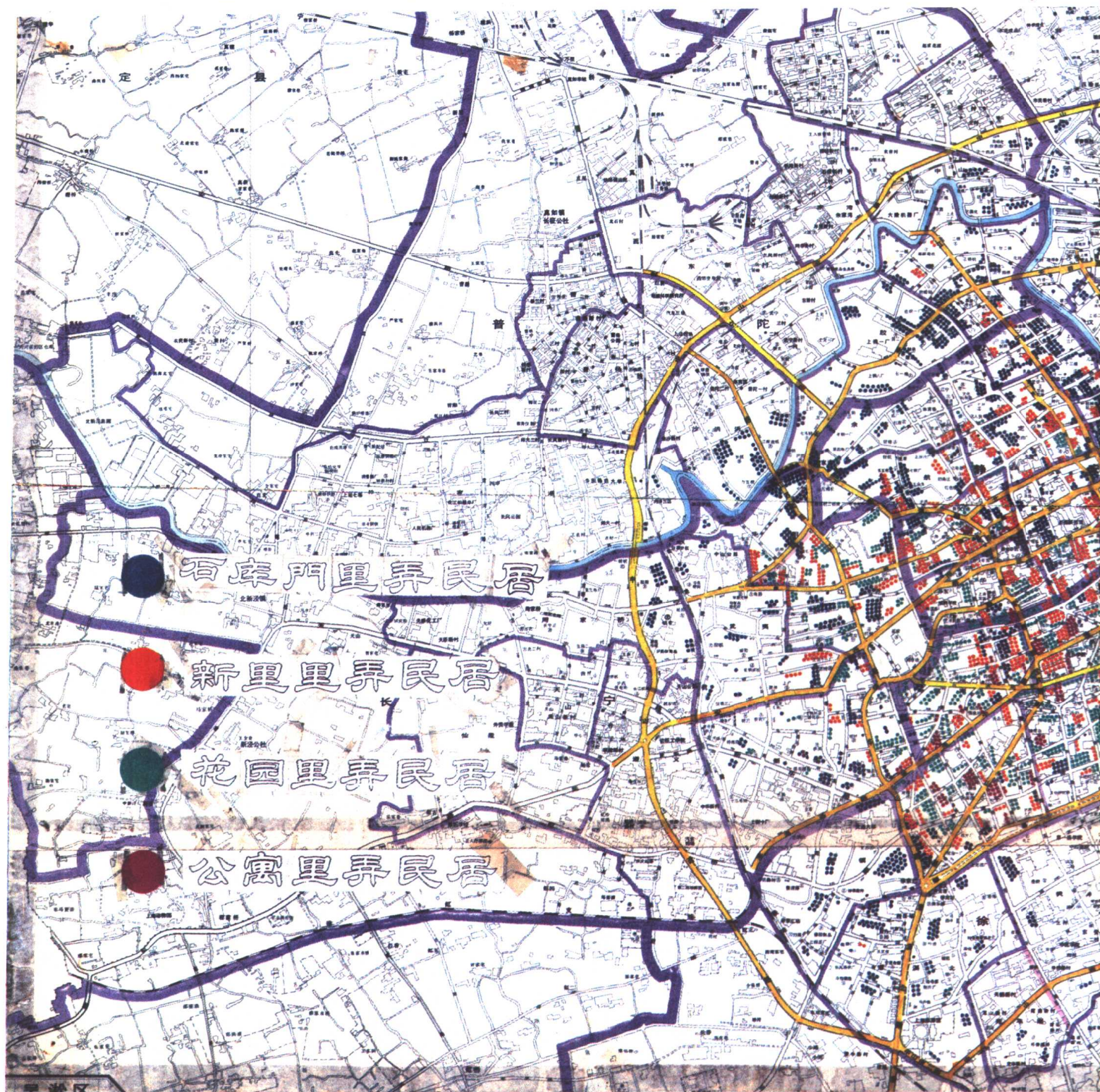
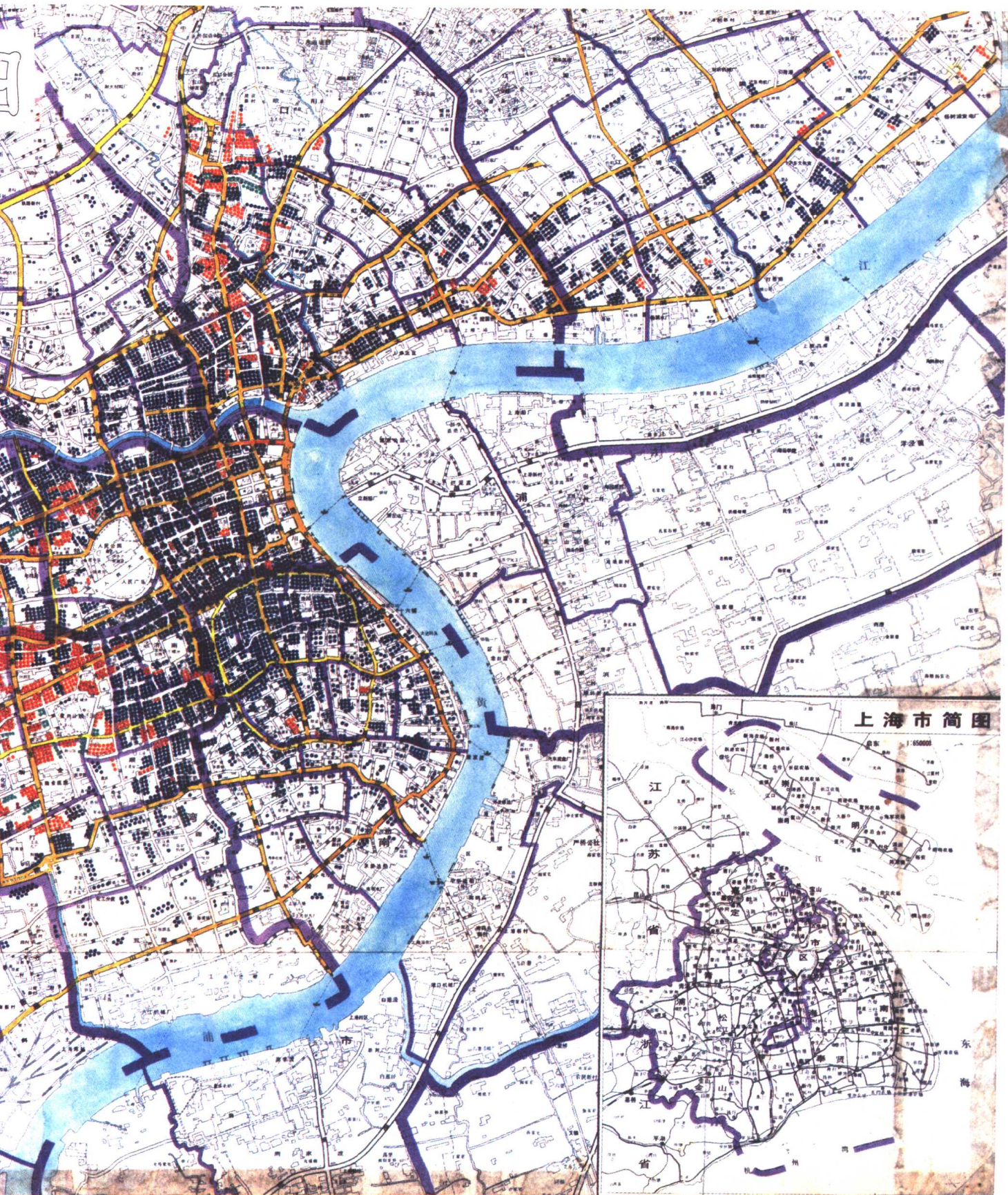
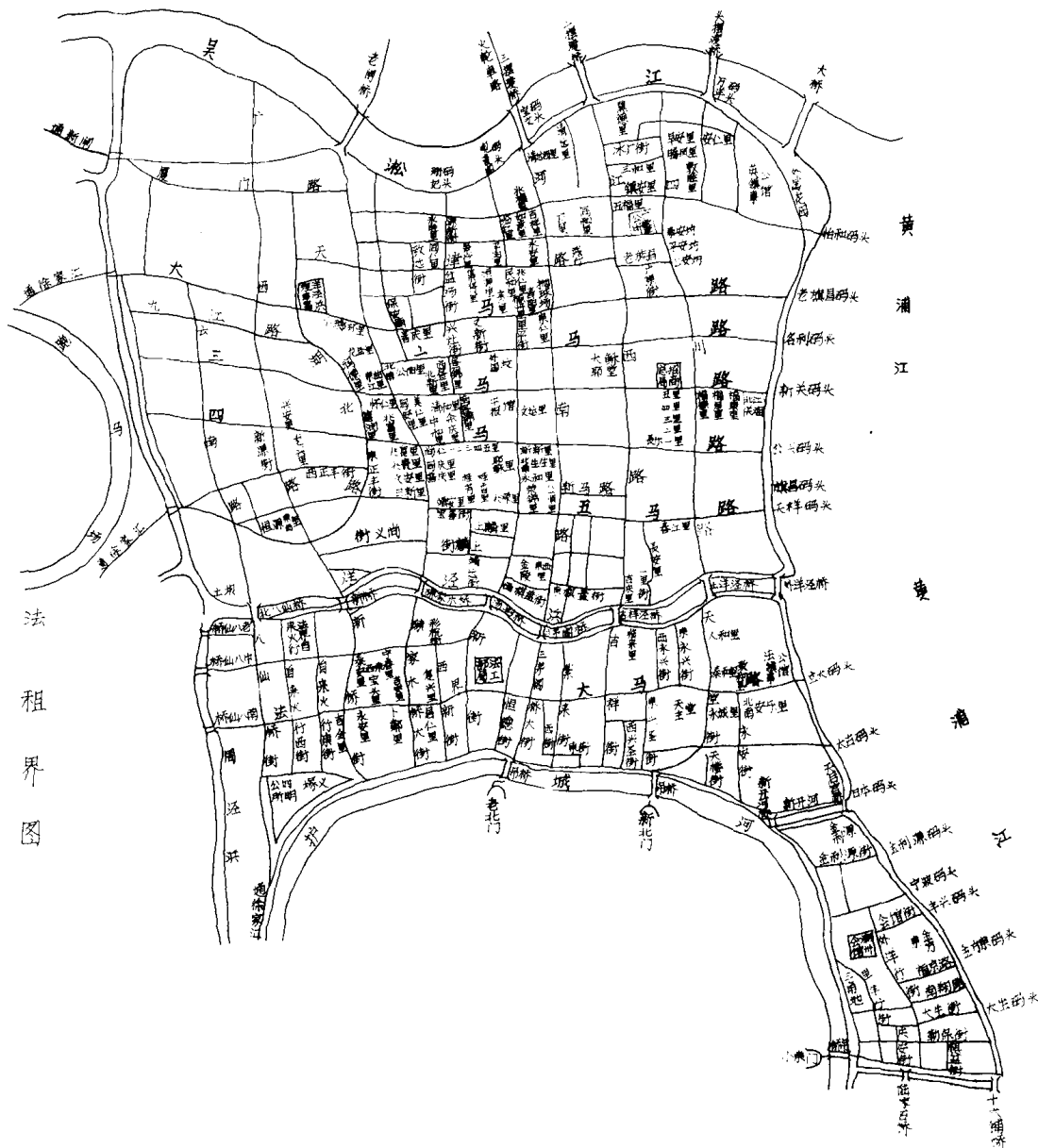


图 2-1 上



分布图



摘自清光绪二年出版的《沪游杂记》插图

图 2-2 1876 年上海英、法租界里弄分布图

上海的“里弄”是市民聚居点的基本单元，在近百年的演化中，上海里弄民居已形成一类颇具地方特色的居住建筑。里弄民居分布见（图 2-1）。

1853 年上海小刀会起义，清政府大肆镇压，南半城很多房屋被烧毁，居民纷纷迁居租界，华洋杂处，人口剧增，房产商乘机建造简陋木屋，出租谋利。以后鉴于木板房屋易遭火灾，又改以砖木结构代之，是为里弄民居建造和经营的雏形。

1863 年前后，太平天国农民革命运动中，外省城乡富户蜂拥逃入租界，房地产商大量建造房屋出租出售，以应急需并谋取厚利。1869 年苏伊士运河开通，上海与伦敦间建立电讯，工商业日益繁荣，城市人口也不断增加，出现了有些房地产商在其占有的土地上有规划地建造接连式砖木结构二层楼的民居建筑，这就是上海里弄民居的开端。

据 1876 年（清光绪二年）出版的《沪游杂记》附图（图 2-2）记载，当时英、法两租界内已有以“里”为名的