

老上海



经典公寓

LAOSHANGHAIJINGDIANGONGGYU

□ 薛顺生 娄承浩 编著

同济大学出版社

老上海经典公寓

薛顺生 娄承浩 编著

同济大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

老上海经典公寓/薛顺生, 娄承浩编著. —上海: 同济大学出版社, 2005. 12

(老上海居住建筑)

ISBN 7-5608-3154-0

I. 老... II. ①薛... ②娄... III. 住宅—古建筑—上海市—近代—图集 IV. TU-092.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2005)第 110337 号

老上海经典公寓

薛顺生 娄承浩 编著

责任编辑 江 岱 责任校对 杨江淮 封面设计 潘向秦

出 版	同济大学出版社
发 行	(上海四平路 1239 号 邮编 200092 电话 021-65985622)
经 销	全国各地新华书店
印 刷	苏州望电印刷有限公司印刷
开 本	787mm×960mm 1/16
印 张	12
字 数	240000
印 数	1—4100
版 次	2005 年 12 月第 1 版 2005 年 12 月第 1 次印刷
书 号	ISBN 7-5608-3154-0/TU·640
定 价	28.00 元

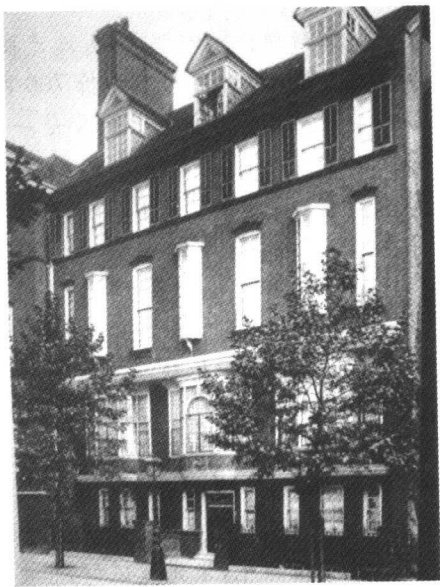
本书若有印装质量问题, 请向本社发行部调换



前言

说起老上海建筑,人们就会想到大光明大戏院、汇丰银行、国际饭店、南洋公学、马勒住宅、尚贤坊等经典建筑,而对公寓却不太熟悉,其实上海的不少公寓是上海经典建筑的组成部分。

公寓是住宅建筑的一个类别,公寓循名责实是公共居住的地方,从建筑学角度看是分户居住的住宅。19世纪中叶,欧洲联排式住宅的诞生,打破了独户独幢的传统住宅的理念。1876年的切尔西老天鹅住宅的出现,使习惯于独院式住宅的人们眼睛一亮,安妮女王时期细腻的建筑风格在英国、美国产生了很大影响。^① 1890年英国《工人住房法》的颁布,引起社会对贫民窟问题的重视,法律规定为普通工人盖住房,从而产生了一批如米尔班六层住宅区。1870~1900年间,钢筋混凝土技术迅速发展,1898年《钢筋混凝土》杂志创刊,1900年保罗·克里斯托弗的著作《钢筋混凝土及其应用》向社会发行,接着法国颁布了钢筋混凝土应用规范,在桥梁、纺纱厂、教堂和住宅中开始应用钢筋混凝土技术,呈现巨大的发展前景。1903年法国巴黎的佩雷兄弟设计全混凝土结构的富兰克林路公寓群,后来亨利·索瓦奇在设计退层公寓时探



切尔西老天鹅住宅(1876年)

①[英]尼古拉斯·佩夫斯纳.现代建筑与设计的源泉.生活·读书·新知三联书店,2001

索了钢筋混凝土结构的“可塑性”，钢筋混凝土框架结构成为一种规范的技术。^①

上海开埠后，由于经济贸易逐年增长，人口剧增，传统的民居早已不适应人口增长的需求。于是，大量兴建石库门里弄住宅，使其逐渐成为上海主要的居住建筑。石库门住宅沿用中国传统建筑理念，“三代同堂”为一幢。如果说独院式是西方的花园洋房，那末石库门住宅是中西融合的住宅。由于住宅涉及社会最广泛的群体，需求量特别大，所需城市土地量也特别大。

20世纪30年代，上海城市发展进入兴盛时期，土地资源紧缺，加上房地产商炒作地皮，土地价格不断上涨。如南京路的地价，1869年平均每亩1616两白银，到1933年涨到21.4万两白银，前后上涨132倍^②。房地产商的出路在于寻求节约土地向高发展的住宅类型。由于开埠后的上海与世界各地通商交流十分频繁，很快将西方公寓的住宅模式传入上海。20世纪20年代中期西方模式的公寓开始在上海出现。匈牙利籍建筑师邬达克是传播西方住宅模式的积极者，1927年设计爱司公寓（今瑞金大楼），后来又设计爱文公寓（今联华公寓）、达华公寓（今达华宾馆）等。20世纪30年代是上海公寓建筑建造最多的年代，现存的公寓大多数是这个时期的产物。

上海公寓主要分布在公共租界和法租界（今静安区、卢湾区、徐汇区），这些地区都是外国租界当局扩张的地区，房地产商利用低价土地建造公寓牟取利益。南昌路有块地皮，1910年每亩地价700两白银，1929年涨到12000两白银。地皮牟利是一块，建造公寓出租又是一块利润。业广地产公司1931年建造浦西公寓，土地及建筑的投资为59.5万元，每年房租收入11.3万元，除去20%管理等费用，净收入为9万元，利润率达15%以上^③。

公寓建造的地段，往往选择交通发达、人流较多的地区，建筑物周围空间较大因而醒目。有的建成后成为这一地区标志性建筑，如瑞金大楼、武康大楼、德义大楼、泰兴大楼、淮海大楼等，建筑体型一般为独立式的沿街角布置的八字型。规模较大的沿着街坊建造周边式，如培文公寓、永业大楼、浦西公寓等。利用空地建造的，一字型居多，如准中大楼、花园公寓、联华公寓、建安公寓等。高层点式公寓一般布置在不规则的狭小的地块上，如麦琪公寓、自由公寓、高安公寓、卫乐公寓等。同孚大楼为最突出，在占地仅有393 m²的边角地形上盖起9层公寓建筑。多层点状式是公寓式里弄的设计手法，布置灵活，利用宅前宅后种植绿化，采光通风好，但是建筑容积率不高，所以，这种

①[英]肯尼思·弗兰姆普敦.现代建筑一部批判的历史.中国建筑工业出版社,1988

②上海市政协文史资料委员会.《旧上海的房地产经营》第25页,上海人民出版社,1990年3月

③上海市政协文史资料委员会.《旧上海的房地产经营》第159页,上海人民出版社,1990年3月

类型公寓建造不多,如陕南村、永嘉新村和新康花园等。

早期公寓的建筑风格仿照欧洲古典式和文艺复兴式风格,在江西中路、四川中路、昆山路、奉贤路等处还可以看到,清水砖墙立面上装饰许多线脚和砖雕花饰,房屋进深大,内廊布置,采光和通风较差。20世纪20年代末开始,大多数公寓建筑趋向现代建筑,摒弃了繁复的装饰线脚,造型简洁,追求体积感,利用阳台和平面的凹凸形成立面丰富层次。高层公寓还追求高耸的效果,如愉园公寓、常德公寓、毕卡迪公寓(今衡山宾馆)、百老汇大厦(今上海大厦)。

公寓的平面有二室户、三室户,还有四室户,甚至五室户,房间功能明确,除卧室、起居室、客厅,有的还设有阳光室、餐厅、厨房、浴厕,设备俱全,分隔墙、过道嵌有壁橱。垂直交通设主楼梯和辅助楼梯,高层公寓设电梯。部分公寓分户门内设门厅(玄关),厨房边设佣人房。公寓居住的对象都是社会中产阶层以上人士,相当一部分是外国侨民。近代著名女作家张爱玲,美国著名女记者史沫特莱,著名电影演员上官云珠、赵丹、孙道临等都曾经在上海的公寓生活过。

上海的公寓是上海社会经济和生活的一个侧面,也是建筑技术发展的反映。河滨大楼、汉弥尔登大厦(今福州大楼)、培文公寓等规模宏大,建筑面积达上万平方米。高层公寓层数可达15层以上,有的20层以上。结构形式从混合结构至钢筋混凝土框架结构,设地下室或地下车库。百老汇大厦还采用自重轻、刚性强的钢框架结构。

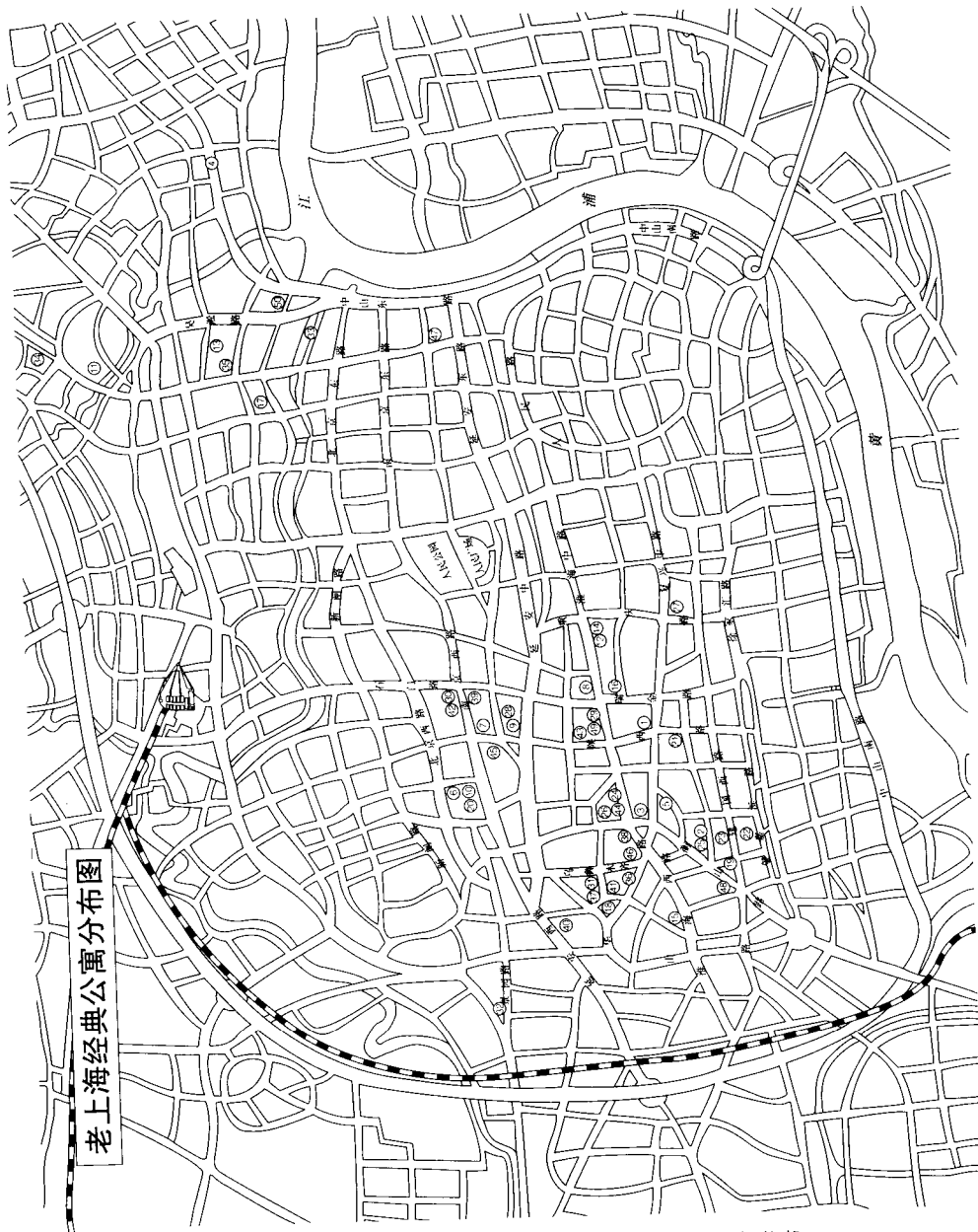
今天,上海的公寓在千姿百态的现代建筑群中显得有些苍老,但是它干练,尤其是列入近代优秀保护建筑名单的公寓铭刻着历史的沧桑和历史建筑的文化,是上海城市的宝贵遗产。

这次我们特地将上海的公寓编成专集,目的是整合其各方面的档案资料,呼吁社会各方的关注,传承上海地域建筑文化。

编者

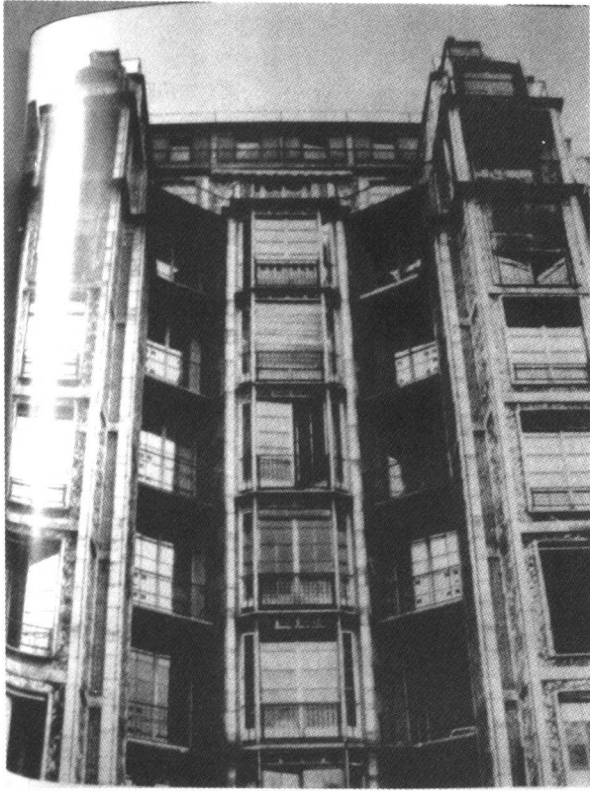
2005年10月

老上海经典公寓分布图



26. 瑞华公寓
27. 重庆公寓
28. 太阳公寓
29. 瑞金大楼
30. 德义大楼
31. 自由公寓
32. 西园公寓
33. 虎丘公寓
34. 北川公寓
35. 中行大楼
36. 修道院公寓
37. 协发公寓
38. 榆园公寓
39. 吴江大楼
40. 达华公寓
41. 卫乐公寓
42. 泰兴公寓
43. 华懋公寓
44. 淮海公寓
45. 华业公寓
46. 麦琪公寓
47. 福州大楼
48. 华卡通公寓
49. 威海公寓
50. 百老汇大厦

1. 陈南村
2. 永嘉新村
3. 永康花园
4. 茂梅新村
5. 玉门公寓
6. 联华公寓
7. 花园公寓
8. 泰山公寓
9. 市房公寓
10. 康泰公寓
11. 沙逊楼群
12. 永业公寓
13. 湖南公寓
14. 培文公寓
15. 武康大楼
16. 南昌大楼
17. 河滨大楼
18. 杭流公寓
19. 银雅公寓
20. 常德公寓
21. 陕西公寓
22. 瑞安公寓
23. 建安公寓
24. 淮中公寓
25. 西湖公寓



富兰克林路公寓(1903 年)



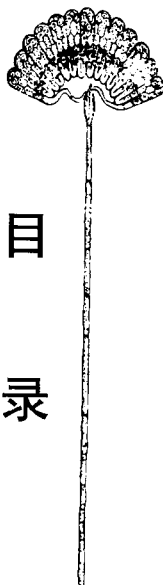
黑石公寓(1926 年)



南京东路四川中路
口的上海早期公寓
(2005 年摄)



江西中路泗泾路
上海早期公寓
(2005 年摄)



目 录

前 言 / 1

一、里弄公寓 / 1

1. 半独立式公寓 / 2

永嘉新村 / 3

茂海新村 / 7

2. 独立式公寓 / 12

陕南村 / 13

新康公寓 / 16

3. 联立式公寓 / 20

花园公寓 / 21

沙逊群楼 / 24

4. 建筑实例 / 29

玉门公寓 / 29

联华公寓 / 32

泰山公寓 / 35

市房公寓 / 37

皮裘公寓 / 39

亚细亚公寓 / 41

长乐村公寓 / 43

溧阳路花园公寓 / 46

公园坊内的公寓 / 49

二、多层公寓 / 51

1. 概述 / 51

2. 建筑实例 / 52

永业大楼 / 52

浦西公寓 / 55

培文公寓 / 58

南昌大楼 / 61

河滨大楼 / 64

枕流公寓 / 68

集雅公寓 / 71

陕西公寓 / 74

高安公寓 / 77

建安公寓 / 80

淮中公寓 / 84

西湖公寓 / 87

瑞华公寓 / 89

重庆公寓 / 92

太阳公寓 / 95

瑞金大楼 / 98

淮海大楼 / 100

自由公寓 / 104

西园公寓 / 106

虎丘公寓 / 109

北川公寓 / 111

中行大楼 / 114

协发公寓 / 116

愉园公寓 / 118

长春公寓 / 120
修道院公寓 / 123

三、高层公寓 / 126

1. 周边型公寓 / 128
德义大楼 / 129
福州大楼 / 132
2. 一字型公寓 / 135
淮海公寓 / 136
常德公寓 / 139
3. 八字型公寓 / 142
峻岭公寓 / 143
衡山宾馆 / 146
4. 其他型公寓 / 148
麦琪公寓 / 149

武康大楼 / 152

5. 建筑实例 / 156
吴江大楼 / 156
达华公寓 / 158
卫乐公寓 / 161
泰兴大楼 / 164
华懋公寓 / 166
华业公寓 / 169
上海大厦 / 171

附录：老上海公寓一览表 / 175

跋 / 180

参考书目 / 181

里弄公寓

里弄公寓是新式里弄和花园里弄相结合的产物,在花园里弄基础上发展起来的。由于上海地价昂贵,营造商从建造花园里弄转向建造里弄公寓。这类公寓总体布置比较紧凑,每幢房屋的每层可设几套居住单元,再由若干居住单元集合为一个建筑群体。绿化由分散转向集中,成为公共绿地,以节省用地;取消围墙,代之以弄口大门,其外观与花园里弄住宅相仿,与独立式高层公寓有明显区别。其楼层一般在三至四层,以一梯二户至四户为居多,每户可各自关断。

里弄公寓住宅大都建于1931~1945年。此时,由于建筑材料、营造技术、机械设备等条件,多数为砖木或混合结构。建筑造型崇尚西化,其形式有西班牙式、英国乡村风格、现代式等,屋顶盖机制瓦(平瓦),一般为二坡顶、四坡顶,也采用“孟沙式”屋顶。外墙多用水泥拉毛或汰石子等,也有采用清水墙面的。室内布置及装饰讲究实用、简洁,居室面积较小,多采用

壁橱;阳台一般不再挑出,而在起居室前设较深的凹阳台;室内设备较好,每户一般设两套大卫生,有的还设置煤气灶、暖气装置等。建国后,上海对此类里弄住宅建筑作过初步统计,约有91.60万平方米,占里弄公寓住宅建筑的4.73%。

上海的里弄公寓住宅依总体布局划分为:有半独立式公寓住宅、独立式公寓住宅、联立式公寓住宅三类。但在个别情况下也夹杂着一些如:点式公寓、条形公寓、蝶形公寓、花园式公寓等。



虹口区昆山路上海早期公寓(2005年摄)



1. 半独立式公寓——

其布局由两个单元毗连在一起，单元平面四个开间，进深加大，并在后部中间嵌入对环楼梯，形成东南、西南、东北和西北四个

部位，每户各占一角，形成一梯四户，每户两室。这类公寓有永嘉新村、茂海新村等。

永嘉新村

永嘉新村坐落在永嘉路近乌鲁木齐南路处,有一条弄堂直通衡山路,名为新村,其实是公寓式里弄住宅。

抗日战争胜利后,原来因战争到上海租界避难的大批难民和在经济复苏后到上海就业的大批人群汇合在一起,使上海住房严重不足。1947年交通银行继浙江兴业银行、金城银行、中国实业银行和四明银行后也涉足房地产,投资建造永嘉新村。

总平面布置将新村分东西两部分,东部为甲型住宅12幢,西部为乙型和丙型住宅35幢。甲型住宅为三层砖木结构。平面为点式,门厅和楼梯居中设在北面。门厅不大,设3个踏步过渡到楼梯厅。这样的设计使各层楼梯口朝各户门口,楼梯厅和内廊兼用,是最经济合理的处理手法。标准层设4个两室户。厨房和佣人

房连在一起,通过集中式烟道排烟。在平面东西两侧还设消防楼梯,平时供佣人进出。平面紧凑合理,考虑周到,每户均设壁橱,但是可惜不设阳台。乙型住宅为两层砖木结构。平面为一字形,每个单元一梯两户,每户两室,厨房卫浴俱全,平面紧凑到不能再经济的地步。楼梯间的设计很见功力,为了使楼梯和走道面积缩小到最低程度,底层将楼梯入口伸出。丙型住宅为两层砖木结构。平面为“L”形,每个单元一梯一户,户型为三室,楼梯间设计也十分紧凑。

新村建成后,在宅前宅后种植树木花卉,环境十分幽静。由于建筑都是二三层楼,许多人误认为是花园洋房,其实是上海晚期的公寓式里弄住宅,与50年后今天的商品房差不多。



茂密的小区绿化



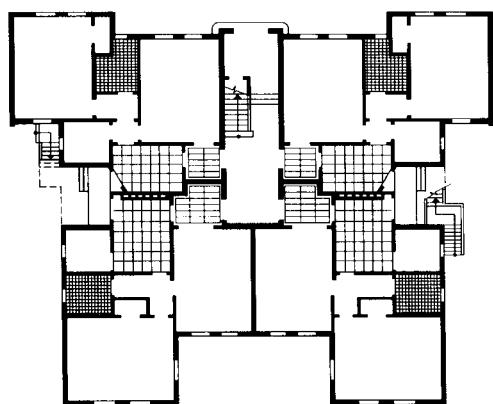
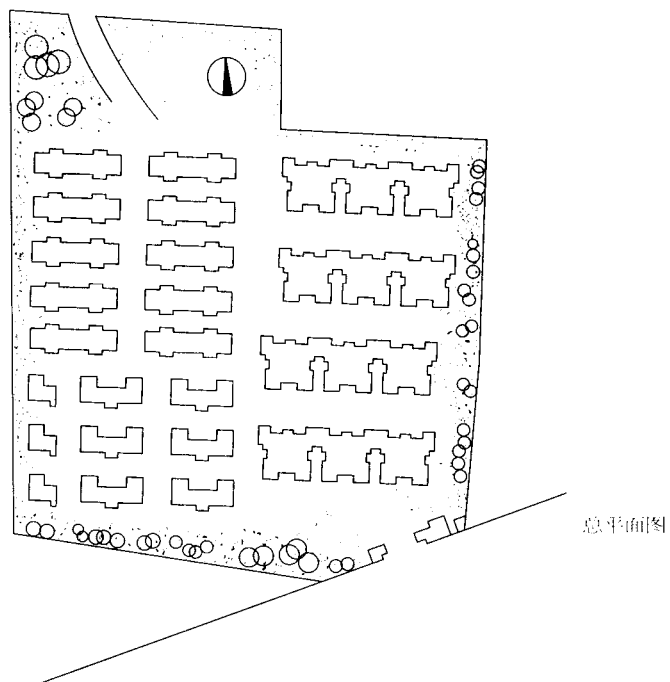
陈从周题词“永嘉新村”



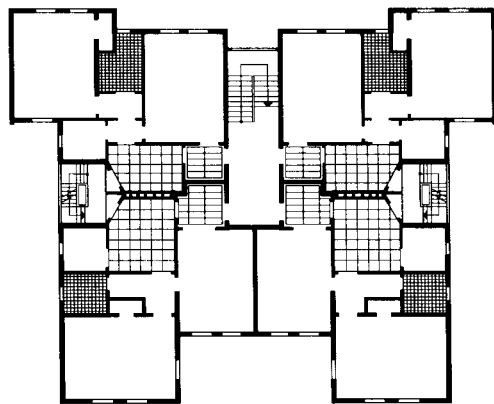
乙型住宅南主面

甲型住宅消防楼梯

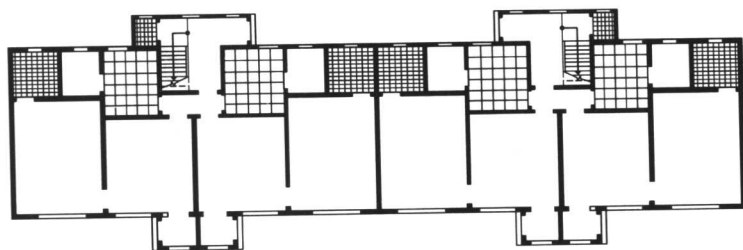




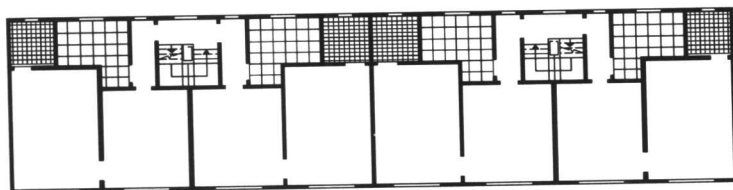
甲型住宅底层平面图



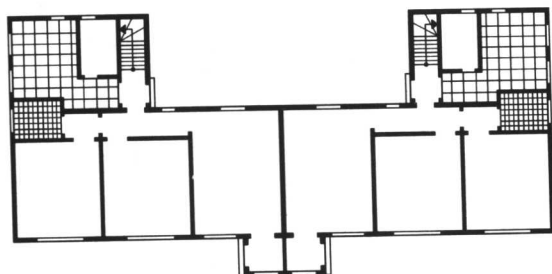
甲型住宅标准层平面图



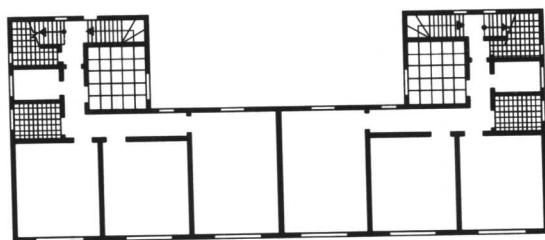
乙型住宅底层平面图



乙型住宅二层平面图



丙型住宅底层平面图



丙型住宅二层平面图