

科技支撑计划课题（2006BAJ03A07）

重点历史建筑可持续利用与综合改造技术研究

基于共生原理的 上海里弄



On Regeneration Of
Shanghai's Lilong Based On Symbiosis
Theory: the Case Of Xinxingshun Li ©

再生探索

以 / 新兴顺里 / 为例

陈青长 | 著



天津大学出版社

TIANJIN UNIVERSITY PRESS

科技支撑计划课题 (2006BAJ03A07)

重点历史建筑可持续利用与综合改造技术研究

基于共生原理的 上海里弄

On Regeneration Of
Shanghai's Lilong Based On Symbiosis
Theory: the Case Of Xinxingshun Li ©

再生探索

以 / 新兴顺里 / 为例

陈青长 | 著

图书在版编目（C I P）数据

基于共生原理的上海里弄再生探索：以新兴顺里为例 / 陈青长著.

— 天津：天津大学出版社，2013.11

ISBN 978-7-5618-4861-6

I. ①基… II. ①陈… III. ①建筑物—改造—研究—
上海市 IV. ①TU746.3

中国版本图书馆CIP数据核字(2013)第269588号

策划编辑：卢立保

封面设计：卢瀚

责任印刷：王学全

责任编辑：常红

出版发行 天津大学出版社

出版人 杨欢

地 址 天津市卫津路92号天津大学内（邮编：300072）

电 话 发行部 022-27403647

网 址 publish.tju.edu.cn

印 刷 上海元瞩印务有限公司

经 销 全国各地新华书店

开 本 185mm×240mm

印 张 12.25

字 数 303千

版 次 2013年11月第1版

印 次 2013年11月第1次

定 价 38.00元

凡购本书，如有质量问题，请向我社发行部门联系调换

此为试读，需要完整PDF请访问：www.ertongbook.com

序

关于对上海旧区改造及里弄再生在理论方面研究及再生模式的实践方式，业内学者已作了不少研究，较多从里弄单元内部调整居住功能。陈青长的研究选题着重从外部“开源截流”，就里弄再生、功能共生原理深入研究，故选题具有研究与实践的重要意义。作者收集、阅读与研究大量中外有关的专著及文献资料，重点对“新兴顺里”一片尚存的典型里弄街坊进行实地调查研究。从街区的历史变迁、建筑团聚功能等均作出认真的研究，最终来提出多元融合共生的新兴顺里再生方案，尝试采用“区别对待、不尽相同”的多元再生方式来融合与稳定，也为今后新一轮的上海旧区改造、里弄再生作出可信的假想方案，为改造及新建街区提供了有益的尝试。

—— 中国工程院院士

魏敦山

前言

上海里弄的建筑机能老化和居住人口膨胀等负面因素在解放后日益突出，为此相应采取了一系列再生措施。目前，经过了市场经济背景下的两轮旧区改造，日益上涨的拆迁成本使上海里弄的再生进程趋缓，意味着为数众多的弄堂在新一轮旧改形势下将经受原地原状搁置的持久煎熬，也意味着建筑与居民原地改善型再生渐成大势所趋，并俨然成为具有迫切性、挑战性、应用性的研究课题。因此本文的研究重点是：里弄在基本保留原有建筑原有居民、延续普通居住功能的前提下，如何于里弄再生中实现兴利除弊。

现有公认的几种里弄再生模式（新天地、建业里、步高里、田子坊等），从表象看各自的再生“语言”殊异，在横向比较分析时如果不纳入同一标尺的衡量“语系”，就容易止步于无交集的模式语汇归纳或评论，陷于“语言”纷争的迷阵。为此笔者试图运用里弄的共性特征——混合共生这一现象作为统一的衡量参照工具，期许在不同模式语言之间建立直译的中介平台，通过里弄内在关系的共生类型变化分析其再生效果，从而加以有效的比较分析，并得出可资借鉴的结论。而后选取新兴顺里作为上海里弄的典型样本进行内容挖掘和价值重估，在深入调研探清新兴顺里的特征和问题、阐明新兴顺里再生思路的基础上，进行再生方案的假想设计，包括总体及单体平面、立面设想等，通过再生前后的对比分析进一步论证方案的可行性及合理性，由此演生为上海里弄的一般再生模式——即着眼于多元融合共生原理的合理调适。

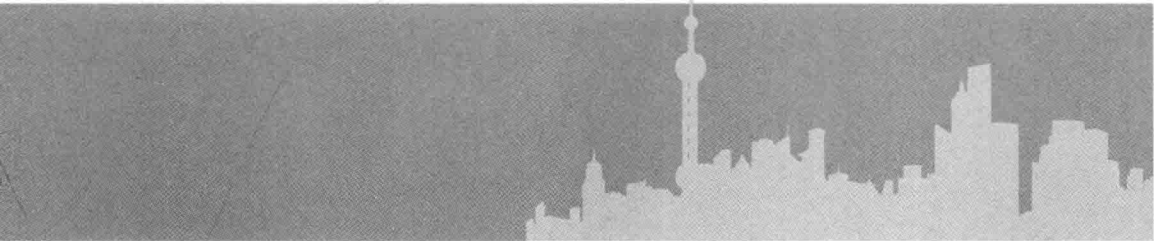
本书系从作者的博士论文发展而来，由同济大学建筑系主任常青教授指导，于2012年获同济大学优秀博士论文。研究尚不成熟，加之水平所限，书中难免有疏漏和错误之处，恳请读者批评指正。

Contents

目录

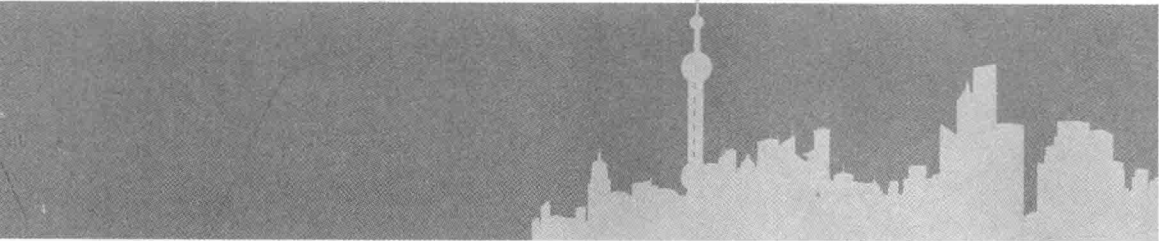
第一章 导 言	3
1.1 上海里弄——动态多元的文化物种	3
1.1.1 里弄与上海文化	3
1.1.2 从母题到碎片——里弄的生长周期	3
1.2 研究缘起：上海里弄长期缠身的“慢性病”	7
1.2.1 里弄的“症状”表现	7
1.2.2 里弄再生的治愈目标	8
1.3 国内外相关研究的发展动态	9
1.3.1 国外旧区改造的已有研究概述	9
1.3.2 国内关于上海旧区改造、里弄再生的已有研究概述	9
1.4 研究意义及框架	10
1.4.1 研究意义——里弄的真实价值	10
1.4.2 研究框架	10
1.4.3 研究方法：共生原理	11
1.5 相关概念的定义	13
1.5.1 里 弄	13
1.5.2 旧 里	13
1.5.3 旧区改造	13
1.5.4 再生	14

第二章 上海里弄现有再生模式的分析	17
2.1 上海里弄的再生背景	17
2.1.1 里弄“过时”的主要动因	17
2.1.2 里弄的再生背景	19
2.1.3 小结	22
2.2 计划经济下的上海里弄再生案例	23
2.2.1 普育里改造	23
2.2.2 普育里得失	28
2.3 市场经济下的上海里弄再生模式分析	29
2.3.1 新天地模式	29
2.3.2 建业里模式	48
2.3.3 文保模式	61
2.3.4 田子坊模式	71
2.3.5 多种利益团体的共生——公众参与的再生模式	80
2.4 本章小结	85



第三章 新兴顺里的共生分析与再生探索	91
3.1 新兴顺里所处街区的历史变迁及人文事件.....	93
3.1.1 所处街区的历史变迁.....	93
3.1.2 道路特征.....	94
3.1.3 街区多元功能共生的形成途径.....	98
3.1.4 基础设施.....	101
3.1.5 街区人文事件.....	105
3.2 新兴顺里的由来.....	107
3.2.1 地理位置.....	107
3.2.2 名称由来.....	107
3.2.3 建筑简况.....	107
3.3 新兴顺里共生体系中的辅助功能变迁.....	111
3.4 新兴顺里的人文事件.....	114
3.4.1 洁如小学.....	114
3.4.2 光华出版社.....	122
3.5 居住功能与里弄单元的寄生状况.....	123
3.5.1 新兴顺里的居住变迁.....	123
3.5.2 寄生状况较差的样本.....	125
3.5.3 寄生状况中等的样本.....	127
3.5.4 寄生状况较好的样本.....	130
3.5.5 居住与历史功能共生的样本.....	132
3.6 新兴顺里共生体系中的团聚功能.....	135
3.6.1 “弄堂眼” 的享受.....	135
3.6.2 出门的理由——老儿园.....	135
3.6.3 “老儿园” 的团聚力.....	136
3.7 本章小结.....	139

第四章 多元融合共生的新兴顺里再生方案	143
4.1 里弄再生目标——功能的融合共生与价值的多元释放	143
4.1.1 里弄的多元功能与价值	143
4.1.2 里弄的文化价值	143
4.1.3 里弄的历史价值	144
4.2 里弄再生的对应障碍	145
4.2.1 入不敷出的资金来源	145
4.2.2 失衡的人口形态	148
4.3 以居住为主体的多功能融合共生	149
4.3.1 社区博物馆与居住功能	149
4.3.2 居住功能的辩证升级	150
4.4 “微创”式再生假想方案	150
4.4.1 3号楼的重生——居住功能的转机	150
4.4.2 辅助功能的重置	154
4.4.3 历史功能的还原	154
4.5 本章小结	155



第五章 结论	159
5.1 旧式里弄与城市新貌的共生关系.....	159
5.2 共生原理的导入.....	160
5.2.1 里弄是复杂系统.....	160
5.2.2 里弄再生模式的共生分析.....	161
5.3 新兴顺里再生方案的意义.....	162
5.3.1 新兴顺里的样本作用.....	162
5.3.2 新兴顺里的文本阅读.....	163
5.4 共生关系中的矛盾调适.....	163
5.4.1 历史功能与商业功能的共生矛盾.....	163
5.4.2 历史功能与居住功能的共生矛盾.....	164
5.4.3 居住功能的共生矛盾.....	164
5.4.4 居住功能与商业功能的共生矛盾.....	166
5.5 结语.....	166
图片索引.....	169
表格索引.....	177
附录一 上海里弄普查样例.....	181
附录二 上海里弄居民访谈实录样例.....	185



第一章 导言

1.1 上海里弄——动态多元的文化物种

1.1.1 里弄与上海文化

上海是一座富有魅力的城市，它既有瑰丽的现代都市风尚，也有丰富的历史文化遗产。自1843年开埠以来，上海的成长足迹体现在多姿多彩的城市风貌与各个“时态”的历史建筑中，其中的里弄是上海历史文化精髓的集中体现。说到里弄，言必称其为上海城市发展的肌理和脉络——承载着城市面貌和文化成形的记忆和片段，记录了“上海人”这一群体从无到有的历程，散发着浓郁的风土气息——“上海弄堂特有的带着隔宿的黏腻又有点儿人的体温的生活气味”¹。诚然，里弄是上海城市形象、城市精神的原型、原味，是上海文化多样性的重要实存。

作为上海人寄生繁衍的场所，里弄这一文化物种是了解上海人来历、特征以及理解近现代中国社会变迁的钥匙。上海里弄从最初的富人、中产阶级住宅到20世纪上半期“七十二家房客”栖身之处、“亭子间文人”的蛰居之所，再到新中国成立后的大杂院，直至今日成为上海边缘人群及弱势群体的聚居地，其居民身份、功能构成及街区生活均时过境迁、变化良多。

1.1.2 从母题到碎片——里弄的生长周期

按居民与空间变迁的线索，上海里弄的演变过程大致可分为以下四个历史阶段。

1870—1927年：里弄的诞生与构建时期。上海自1843年11月开埠后，很快发展成为中国的外贸中心和经济中心，城市人口快速膨胀，时代变革促使商品化的房地产市场逐步形成。社会结构和居住方式出现分化裂变，与之对应的建筑现象是，上海传统的民居建筑逐步被新类型的住宅建筑所取代，里弄即是其中一种为适应上海作为移民城市的需要而诞生的住宅类型，并渐成主流。

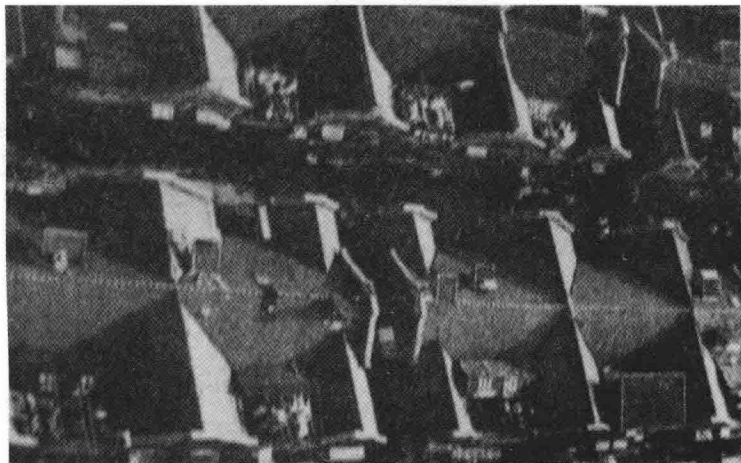
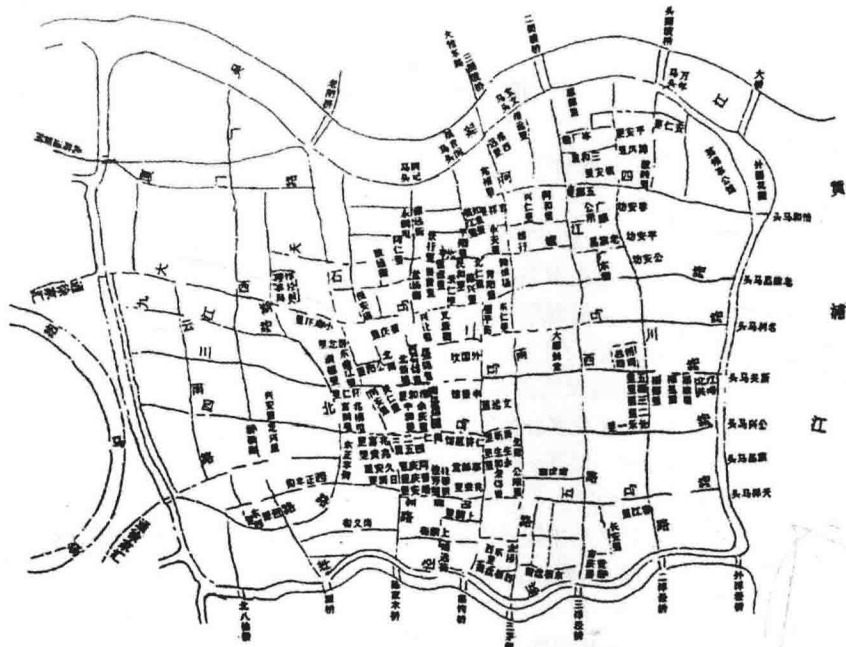
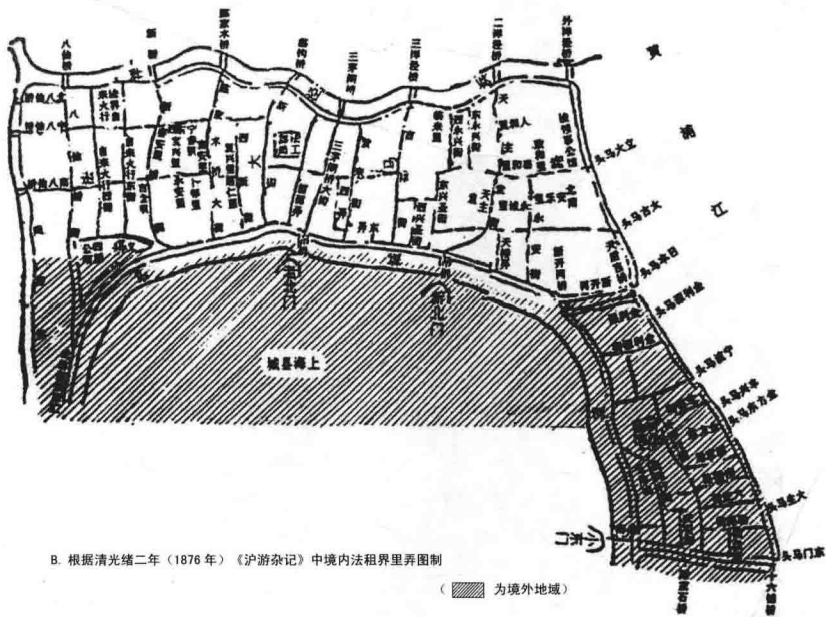


图 1-1 上海石库门鸟瞰（图片来源：林永匡，民国居住文化通史，重庆：重庆出版社，2006：130）

¹ 龙应台《大江大海一九四九》，199页，台北，天下杂志股份有限公司，2009。



A. 根据清光绪二年(1876年)《沪游杂记》中境内英租界里弄图



B. 根据清光绪二年(1876年)《沪游杂记》中境内法租界里弄图制

(阴影为境外地域)

图 1-2 上海 1876 年英法租界里弄分布图 (图片来源: 上海市地方志办公室)

1853年上海小刀会起义和1860年太平天国起义，这两次运动使上海老城区及外省城乡遭到严重破坏，大量人口为避战乱，背井离乡挤入租界。1853—1855年，租界内的华人由原来的500人骤升到2万人以上²。面对剧增的人口，一些房地产商（主要是英国人）乘机在今广东路、福州路一带建造了数以百计的简陋木屋，出租牟利。这些木屋成本低廉，结构简单，施工快捷，是上海里弄建筑的雏形。最早的“石库门”是1872年建成的兴仁里，位于宁波路、河南中路东北角，由24幢三开间二厢房及五开间四合院的二层楼房组成³。主弄长逾100m，拆于1980年⁴。这一时期是第一代中外移民的落户期，他们流动性较大，来源地较广，居所与社区尚不稳定，故而上海人的自我认同尚未成形；此时的大众传媒中，“石库门”一词仅仅作为广告出现，尚未成为一种文化符号。尽管如此，传统大众分散而居的自由式聚落类型已经让位于比邻而居、“井”然有序、隔天并相望的“蜂巢”式聚居类型——“沪城类聚之民，比屋杂处”（清·王韬·《瀛壖杂志》），住宅组合形式和居住密度的变化也引起了生活方式的转型。

这一时期是移民的移动时期，也是石库门的延伸时期——由租界商业区向华界及沪西推动。1911—1926年的上海里弄分布大致如表1-1所示。可以看出，公共租界里弄住宅一直以美租界最为集中，华界里弄住宅则以闸北发展最快，而且华界拥有里弄数所占比重由1911年的22%左右上升到1926年的38%左右。1926年，法租界的新界成为里弄住宅新区。以里弄住宅数量论，公共租界居首位（1543处），华界其次（1312处），法租界居末位（588处），里弄总数是1911年的约3倍。里弄作为都市生活方式的载体，其延伸特征意味着都市居民群体的逐步壮大和近代上海市中心区范围的迅速拓展。

表 1-1 上海里弄分布（单位：处）⁵

年份	公共租界				法租界			华界				合计
	英租界	新界	美租界	小计	法租界	新界	小计	城内	城外	闸北	小计	
1911	253	147	317	717	155	—	155	70	137	39	246	1118
1926	400	424	719	1543	393	195	588	290	301	721	1312	3443

1927—1949年：里弄的繁荣时期。这一时期，是上海成为国际大都市并快速发展的阶段。里弄的居民来源日趋复杂但日渐稳定，里弄肌理作为上海住宅的标志得以定型（见图1-3）。里弄作为整个城市的背景建筑，对城市肌理的形成相当重要。

至抗日战争前夕，全市约有住宅30万幢，人口377万，里弄近2000幢。1949年全市有各式弄堂9214条，各式里弄住宅20万幢，占全市住宅建筑总面积的57.4%，至少容纳了全市70%以上的人口⁶。此时文化地域意义上的“上海人”已经成形，以中下层收入人群为主体的市民完成了上海人主流的自我认定。同一时期的里弄空间被高度压缩——单体设计以单开间居多，用地面积、房屋面积仅为早期石库门的25%左右⁷。正如张爱玲所言：“上海人是传统的中国人加上近代高压生活的磨炼，新旧文化种种畸形产物的交流，结果也许是不甚健康的，但是这里有一种奇异的智慧。”⁸不可否认，里弄逼仄压迫的贫民化空间，或多或少地滋养了上海人爱看热闹、精于算计、锱铢必较的小市民性格。

2 同济大学国家历史文化名城研究中心：《上海市中心城历史文化风貌区扩展调研报告》，2页，2009。

3 林永匡：《民国居住文化通史》，130页，重庆，重庆出版社，2006。

4 毛时安，张锡昌：《正在消逝的上海弄堂》，9页，上海，上海画报出版社，1996。

5 根据《上海指南》1911、1936两书（上海商务印书馆1911、1926年版）卷八“城厢租界路名表”计算得出。公共租界新界指1893、1899年在沪东、沪西扩展的地区，法租界新界指1890、1914年在沪西扩展的地区。

6 许洪新：《上海老弄堂》，2页，上海，上海科学技术文献出版社，2004。

7 罗苏文：《近代上海：都市社会与生活》，56-57页，北京，中华书局，2006。

8 张爱玲：《到底是上海人》，载《杂志》月刊1943，11(5)。



(图片来源:上海章明建筑设计事务所,老弄堂建业里,上海,上海世纪出版股份有限公司远东出版社,2009:9)

图 1-3 20 世纪 30 年代上海市中心鸟瞰

1949—1989 年:社会主义公有制下里弄空间的演变时期。1949 年以后,石库门的所有权发生了很大变化,大洋行、大公司的房产均公私合营归并政府属下的房产局和房屋机构管理,由他们以低租金租给无房户居住。由于产权归公,人口不断增长、租金过低但又要维持一定租金总量等原因,原已拥挤的里弄住宅中又雪上加霜地平添“新人”。另外,原先的一些中、小私人产权的里弄住户,在 1949 年前后的动荡时局中,收入水平难以稳定,经济条件和社会地位震荡激烈,迫使他们将独户居住的房屋租给外人,形成多户合用的单元状况,这使里弄住宅很快就处于“螺蛳壳里做道场”的超负荷使用状态⁹。

1989—现在:里弄的衰退时期。1989 年,上海市政府提出住房制度改革的设想,计划在 20 世纪 90 年代建成 4000 万 m^2 的住房,逐步改善上海市民的居住条件。随后确定拆除 365 万 m^2 的危棚简屋¹⁰。这启动了轰轰烈烈的土地批租、里弄拆迁与商品房开发,也同时触发了两种看似逻辑悖反的“里弄冷”和“里弄热”现象:一种是里弄及其居民被迅速边缘化,表现为未被拆迁、“留守”原地的里弄建筑及其居民得不到生存条件的改善;另一种则是里弄这一符号日渐成为怀旧时尚、西洋猎奇的商业卖点,作为上海历史与本土文化的象征进行重构和虚构,力图使人感受 20 世纪 30 年代的海上旧梦与现实相重叠的奇异体验,实为用于兜售楼盘或商铺的噱头。

⁹ 范文兵:《上海里弄的保护与更新》22 页,上海,上海科学技术出版社,2004。

¹⁰ 张奕:《13 年:人均住房翻番——上海房地产业生机勃勃成“支柱”》,载《解放日报》,2002 年 10 月 29 日。

1.2 研究缘起：上海里弄长期缠身的“慢性病”

1.2.1 里弄的“症状”表现

对上海里弄盛情礼赞的声音日隆，对它倾注的真正关注、关怀却嫌不足。里弄所患的“慢性病”难以根治，主要有两点“症状”——（一）人口多，人均面积少；（二）日常维护资金少，经常面临失修。

上海里弄的“人多房少”是众所周知的问题，根据1937年上海市政府的报告，在里弄密集的公共租界里，每幢里弄房子中居住的人家数大致如下：

- 14310 户家庭是一户人家住一幢房子；
- 12874 户家庭是两户人家共住一幢房子；
- 18945 户家庭是三户人家共住一幢房子；
- 22764 户家庭是四户人家共住一幢房子；
- 15435 户家庭是五户人家共住一幢房子；
- 14028 户家庭是六户人家共住一幢房子；
- 7840 户家庭是七户人家共住一幢房子；
- 3824 户家庭是八户人家共住一幢房子；
- 2061 户家庭是九户人家共住一幢房子；
- 还有 1305 户家庭是九户以上人家共住一幢房子。

报告显示，有一幢里弄房子甚至住着15户人家。但基本上一幢房子住4户人家，或者24口人，人均居住面积为 30 ft^2 （合 2.787 m^2 ）或者居住空间为 337 ft^3 （合 9.5428 m^3 ）¹¹。

到1949年为止，里弄住宅已发展成为上海分布最广、数量最大、居住人口最多最密的住宅类型。当时里弄总数约有9000处，以住宅单元计算，有20万个单元以上，其中拥有200幢建筑以上的大型里弄社区约有150处，绝大部分为规模不一的中小型里弄社区¹²。据1949年统计，在当时市区 82.4 km^2 范围内，住宅面积为 2359.4 万 m^2 ，全市人均居住面积为 3.9 m^2 。在各类住宅中，新式里弄 469.0 万 m^2 ，占19.88%；旧式里弄 1242.5 万 m^2 ，占52.66%；两者相加的里弄总面积占到上海当时居住建筑总面积的72.54%，共 1711.5 万 m^2 ¹³，是名副其实的上海“底色”。截至改革开放前，上海的石库门弄堂占民居建筑的65%左右，几乎有三分之二的上海人，仍旧挤在这种多户群居杂处的“立体大杂院”内。¹⁴这一“病相”的成因是上海人口的持续高增长，尽管新中国成立后开展了多阶段的住宅建设，但相对于人口的增幅仍显杯水车薪，人均住宅面积甚至一度从1949年的 3.9 m^2 下降到1957年的最低点 3.7 m^2 ¹⁵。这种“症状”一直到20世纪70年代才得以缓解，而“用药”是高层住宅的普及。连同1949年以前所建高层建筑，1979年时上海8层以上的建筑达121幢，高层住宅总建筑面积约 14 万 m^2 ，层数在12~16层之间，户均建筑面积约 60 m^2 ¹⁶，这批高层住宅拉动20世纪70年代末上海的人均居住面积上升至 4.3 m^2 ¹⁷，也揭开了高层住宅替换低层里弄的序幕。

改革开放后，由于城市化的快速膨胀，大部分的上海里弄由于无法治愈自身的病患，渐趋湮没。里弄已不再是上海城市形象的主体，取而代之的是中心城区巨构化和高层化。截至1997年底，上海

11 Report of the Housing Committee, 1935-1937: 98. 转引自卢汉超：《霓虹灯外——20世纪初日常生活中的上海》147-148页，段炼等译。上海，上海古籍出版社，2004。

12 同济大学国家历史文化名城研究中心：《上海市中心城历史文化风貌区扩展调研报告》，3页，2009。

13 上海市地方志办公室 <http://www.shitong.gov.cn/node2/node2245/node75091/node75095/index.html>。

14 储有明：《告别石库门》，49页，载《沪港经济》，1998（5）。

15 《上海住宅（1949—1990）》编辑部：《上海住宅（1949—1990）》，152页，上海，上海科学普及出版社，1993。

16 上海市建设委员会：《上海八十年代高层建筑》，191页，上海，上海科学技术文献出版社，1991。

17 上海统计网，<http://www.stats-sh.gov.cn/2003shjtj/tjnj/nj07.htm?cll=2007tjnj/c1702.htm>。