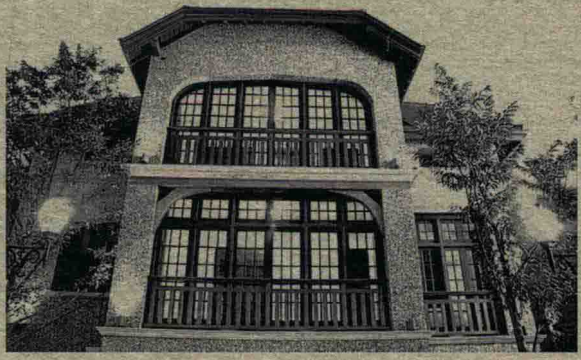
思南岁月

Echoes of Sinan

周海浪 主编

一片百年的建筑群，一段十年的慢时光。百年的光阴沉淀了历史，侵蚀了建筑；十年的修缮岁月抚净了尘埃，再写新篇章。说的正是思南公馆和它新生的历程。



中国建筑工业出版社

思南岁月

Echoes of Sinan

周海浪 主编

中国建筑工业出版社

图书在版编目（CIP）数据

思南岁月 / 周海浪主编. — 北京：中国建筑工业出版社，2017.8
ISBN 978-7-112-20973-6

Ⅰ.①思… Ⅱ.①周… Ⅲ.①建筑物 — 修缮加固— 上海 Ⅳ.① TU-87

中国版本图书馆CIP数据核字（2017）第166045号

责任编辑：王砾瑶 戚琳琳
版式设计：京点制版
责任校对：王 烨 王 瑞

思南岁月
周海浪 主 编

*

中国建筑工业出版社出版、发行（北京海淀三里河路9号）
各地新华书店、建筑书店经销
北京京点图文设计有限公司制版
北京富诚彩色印刷有限公司印刷

*

开本：787×960毫米 1/16 印张：7½ 字数：135千字
2018年2月第一版 2018年2月第一次印刷
定价：88.00元

ISBN 978-7-112-20973-6
（30620）

版权所有 翻印必究
如有印装质量问题，可寄本社退换
（邮政编码 100037）

本书编委会

主编单位： 上海建科工程咨询有限公司

参编单位： 上海城投永业置业发展有限公司

上海市建筑科学研究院（集团）有限公司

崇邦房地产发展有限公司

上海江欢成建筑设计有限公司

上海美达建筑工程有限公司

主　　编： 周海浪

参编人员： 周红波　孙　静　郎灏川　赵　地　常　盛

甘燕伟　孙俊国　王立轻　黎少强　林子宏

俞通州　马崇恩　杨海涛　王国玺

编　　辑： 钱　军　卢永锋　刘　申　周海浪　樊建良

汤瑞忠　赵　地

前言
PREFACE

十年用心，始见思南

一片百年的建筑群，一段十年的慢时光。百年的光阴沉淀了历史，侵蚀了建筑；十年的修缮岁月抚净了尘埃，再写新篇章。说的正是思南公馆和它新生的历程。

上海是历史文化遗产和优秀历史建筑丰富的国家历史文化名城。保护和利用好上海的历史文化风貌区和优秀历史建筑，是上海这座现代化国际大都市对历史的责任。早在2002年上海即立法实施最严格的保护制度。思南公馆是上海市中心唯一一个以成片花园洋房的保留保护为宗旨的项目，是上海中心城区首批规划确定的12个历史文化风貌区之一“衡山路－复兴路历史文化风貌区”的重要组成部分。作为保留保护改造试点项目之一，思南公馆项目的成功实施为延续历史文脉、保存城市记忆，为上海的城市更新提供了最佳范例。

历经百年的风雨，思南公馆见过天地，见过众生，方留下这一片浓重的人文历史底蕴、源远流长的建筑文化。在“以保护地区整体历史风貌为出发点，保护优秀历史建筑和绿化空间，建立公共空间层次和体系，补充新功能，增强社区活力，提高空间品质”的原则和目标下，思南十年磨一剑，百年洋房“复活”了。“文化思南”的选择则传承了它的历史文脉和文化记忆，实现新的“复兴”，续写

城市新的传奇。

编者作为思南公馆保护修缮项目的亲历者，历经了修缮方案的多方融合，多种结构加固工艺的有效运用，内外装饰精雕细琢、修旧如旧……十年的岁月、各方的协作、专业的态度、工匠的精神，成就了思南公馆内里脱胎换骨、外则原貌重现的华丽转身。十年的雕琢，也让编者更好地见过自己，体悟身为“建筑人”的情怀和责任。于是提笔记下这亲历者的“思南岁月”，以飨读者，既为十年用心，更为后来者些微助力。

本书的完成得到了上海建科工程咨询有限公司、上海城投永业置业发展有限公司、上海市建筑科学研究院（集团）有限公司、崇邦房地产发展有限公司、上海江欢成建筑设计有限公司、上海美达建筑工程有限公司等单位相关人员的大力支持，在此表示衷心的感谢！

十年用心处，一梦到思南！

周海波

目 录

CONTENTS

前言

第一章 一寸光阴……001

第二章 好事多“磨”……019

第三章 温故知新……041

第四章 “偷”梁换柱……047

第五章 强身健骨……057

第六章 秀外慧中……065

第七章 精雕细琢……077

第八章 华丽转身……085

第九章 绿树成荫……093

第十章 精打细算……101

第十一章 厚积薄发……107

第一章

一寸光阴

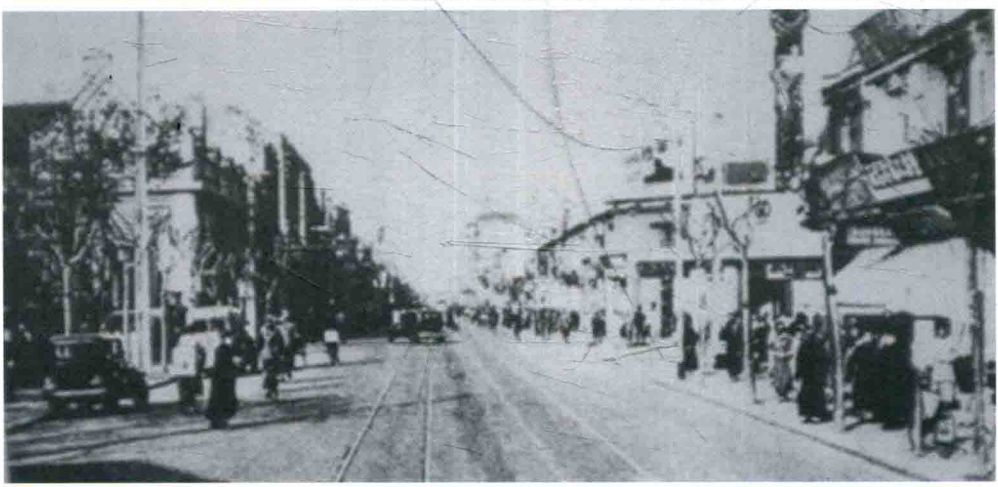
思南历史
欧陆风情
人文风貌



时光如流，割不断世事变迁；岁月如歌，唱不尽人世芳华。1842 年 6 月中英吴淞之战打开了上海的门户，1842 年 8 月 29 日签订的《中英南京条约》、1843 年 10 月 8 日签订的《虎门条约》揭开了上海开埠、通商的序幕。彼时的上海，得益于独特的地理区位和水运交通优势，正慢慢地发展成一个繁庶的港口城市，“江海之通津，东南之都会”初具雏形。然而，开埠通商的剧变打断了它自发而缓慢的发展进程，不同文明、不同阶段的社会在这历史的断面强行结合了。

来自网络





1845 年（道光二十五年）深秋 11 月 29 日，《上海土地章程》公布于众，这是上海道台宫慕久与英国首任驻沪领事巴富尔（1809 ~ 1894 年）经过两年的反复拉锯，讨价还价的结果，也成了上海百年租界的一个起点。历史总是让人身处其中而不自知，却又让后人唏嘘不已。在当时，这光秃秃的 23 项条款根本没有太多人知道、关心，更没有人能预见到它将给后世带来如此巨大和深远的影响。在当时上海县城北门以外黄浦江边的这片土地成为了英国人的驻地，朝廷命官看到的是河汊纵横、荒滩芜地，弃之不足惜；洋人看







思南路47街坊原貌

到的是长远的利益，随黄浦江滚滚而来的财富，得之欣喜若狂。

英商居留地首开了租界先例，此后西方列强蜂拥而至，1846 年美国人来了，1848 年 1 月法国人也跟着来了。法国第一任驻上海领事敏体尼（1805 ~ 1868 年）在和上海道台交涉租地事宜的照会中首次使用了“租界”（concession）概念。1849 年 4 月 6 日，时任清政府上海道台麟桂发布告示：“上海北门外，南至城河浜，北至洋泾浜，西至关帝庙诸家桥，东至广东潮州会馆沿河至洋泾浜东角，注明界址。”法国人得到了首块法租界约 986 亩，他们将随后新辟的一条南北向街道命名为“敏体尼路”，即今天的西藏南路。至此，英、美、法三国都在上海拿到了自己的租界，上海租界从此起源，直到 1943 年汪精卫政权收回租界，历时近百年。

历史的车轮滚动，1853 年 9 月 ~ 1855 年 2 月，广东香山人刘丽川 (1820 ~ 1855 年) 领导了小刀会起义，在清军及英法联军的镇压下，上海县城毁于一旦，从此一蹶不振，人口沦落到了时为“中立区”的租界，加上太平天国战争期间，江浙人口的大量涌入，商业中心的位置迅速向城外以北的租界转移。随着租界人口的不断扩张，1854 年 7 月，英、美、法三国领事绕开清政府，单方面通过了《上海英美法租界租地章程》，成立了管理租界公共事务的机构“工部局”，置任何法律于不顾，实质上在中国的土地上搞起了自己的市政管理机构。

1862 年，英美之间达成协议，正式合并英美租界，成立了公共租界；1863 年，羽翼渐丰的法国人退出了三国联合体，另建自己的市政机构“公董局”。上海公共租界、法租界的格局就此形成。

1860 年，法租界实现了第一次的扩张，将东界扩展到了小东门外沿江的一片土地；1900 年，第二次扩界至：东至城河浜（今人民路西段），西至顾家宅、关帝庙浜（今重庆南路），南至丁家桥晏公庙浜、打铁浜（今西门路、自忠路），北至北长浜（今延安东路西段），面积从原来的 1023 亩扩展到 2135 亩。自此以后法租界公董局又采用了“越界筑路”的方法，越境向西建造马路，直到 1914 年，修建了辣斐德路（今复兴中路）、马斯南路（今思南路）、高乃以路（今皋兰路）、莫里哀路（今香山路），与徐家汇法国天主教早期建立起来的江南教会中心衔接起来。也正是在 1914 年，利用北洋军阀统治的大动荡，法国当局和袁世凯政府签订了《上海法租界推广条约》，实现了法租界最后一次扩张，今重庆中路和重庆南路向西至徐家汇原法租界当局开筑道路的所在地区，全部划给了法租界管理。

因为这一片区最晚纳入法租界范围，也让它成为规划最成熟的片区。随着大量人口



20世纪20年代租界界碑



20世纪20年代上海各租界示意图

的涌入，房地产发展起来了，法租界公董局将这里打造成了高级住宅区，规定只能建造高标准的西式房屋。法租界对市容环境的重视，财力的投入加上严格的管理，造就了这一地区绿化完善、高度整洁、分外幽静的环境，这也最终形成了今天的“衡复风貌保护区”。

今天的思南公馆，正是上海衡山路、复兴路历史文化风貌区重要组成部分，也是上海成片花园住宅最集中区域之一，打造了上海市中心唯一一个以成片“花园洋房”的保留保护为宗旨的项目，坐拥 51 栋历史悠久的花园洋房，共涉及保留保护的老建筑 49 幢，其中 39 幢先后被确定为上海市优秀历史建筑。历史的沿革正始于法租界当局 1914 年修筑的那条马斯南路（为纪念在 1912 年 8 月 13 日去世的法国著名音乐家 Massenet 而命名），1920/1921 年一家比利时房地产公司在此开发建设了首批花园别墅，随后的十年里，辣斐德路（Route Lafayette，今复兴中路）以南，马思南路（Route Massenet，今思南路）以东，吕班路（Avenue Dubail，今重庆南路）以西地区的花园洋房陆续建成，吸引了大批当时的军政要员、企业家、专业人士和知名艺术家迁入，使该地区成为当时上流社会的居停和会聚之所。



思南一隅

远观，红瓦屋面，卵石墙垣；近看，一石一木，斑驳纹路。

“思南公馆”以其法式、英式、西班牙式、英德式等花园洋房的建筑风格，充盈着上海百年历史文脉，又以其风格各异的建筑布局，彰显了上海海纳百川的特质。历经百年风霜，看遍风卷云残，“思南公馆”依然是安详于思南路旁的最大最集中的花园洋房区，同时也被赋予了更多的历史意义及文化张力。

思南夜色风情







复兴中路533号、535号、537号：英式住宅

建筑为欧洲近代联立式花园住宅类型，三层砖混结构，屋顶红瓦，南向入口处有门廊，二、三楼阳台设木架式围栏，上覆跌檐式顶盖，屋面陡峭，檐下有木支托，山墙半露木构架，南立面清水红砖外墙，其余外墙为水泥砂浆抹层嵌天然砾石饰面，转角处饰隅石。这种典型的灰砖红色镶边、黑红两色砖砌立面的英国式风格在当时十分流行。

英式别墅强调门廊的装饰性，比较讲究“门面”，主要特点在于正立面常有古典门廊，廊檐下方有长方形窗排列，屋檐上有齿饰；建筑整体线条简洁、色彩凝重，倡导“回归自然”。坡屋顶、老虎窗、女儿墙、阳光室等充分诠释着英式建筑特有的庄重、古朴。双坡陡屋面、深檐口、外露木、构架、砖砌底脚等为英式建筑的主要特征。

思南风情一隅







重庆南路 256 号（思南公馆宴会厅）：英式教堂建筑

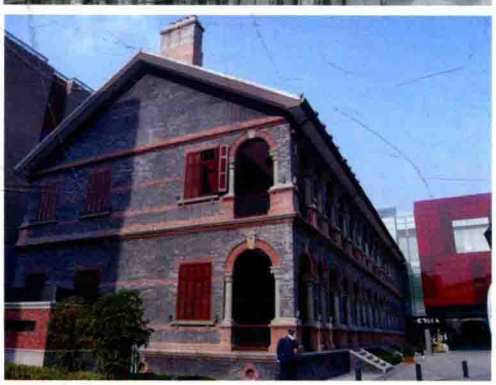
徐家汇是天主教法国耶稣会在华活动的两个中心之一（另一个是河北献县），各种教会机构——圣伊纳爵堂、主教府、修道院、天文台、印刷所、藏书楼、男女中学等在法租界形成规模庞大的教会区。位于重庆南路的上海教区圣伯多禄堂始建于 1933 年，一年后落成，为震旦大学师生专用圣堂。其风格为拜占庭式、中央有大穹隆、弥撒间后面有五座边祭台、正面一侧有方形钟楼，可容纳 1000 余人。重庆南路 256 号思南公馆宴会厅就是由原来教堂的修女楼改造而成。

这幢清水红砖的半圆拱连券楼，为外廊式建筑风格，是上海法租界最早的优秀历史建筑之一，带有明显的英式风格，黑红砖砌镶带和两层高的浅色石筑拱廊装饰，富有视觉美感。为了整体规划设计的和谐，将这幢楼经过逐个构件编号、精心拆除，位置从东西向转至南北向，采用原料重建，完成了 90° 的转身。









宴会厅旧貌新颜