

上海的城市更新与历史建筑保护*



郑时龄

同济大学建筑与城市规划学院 上海 200092

摘要 城市更新涉及物质性的更新和非物质性的更新，包括城市结构和城市空间的更新、建筑的更新、城市环境和道路的更新、思想意识的更新。在政治、历史、经济、意识形态、文化、宗教、伦理、人口等因素的作用下，城市总是处于更新过程中。城市更新的目标是实现城市未来发展的目标愿景，是城市的理想、审美和价值的体现，城市更新必须注重历史文化的保护。上海历史文化风貌区和优秀历史建筑的保护，历史风貌道路的保护也将推动城市更新和国际文化大都市的建设。对于建筑文化遗产的保护有一个缓慢的认识过程，经历了城市大规模的快速建设阶段之后，上海开始理性地思考建筑文化遗产的保护，初步建立了分级保护制度，同时也建立了保护机制。承认历史的变迁，根据建筑的类型和质量，根据上海的实际情况，采取多元的保护方式，形成了基本符合上海历史建筑特点的现实的建筑文化遗产保护机制和方法。坚持使用与保护相结合，在使用中保护。文章还讨论了对建筑保护方面存在问题的思考。

关键词 城市更新，建筑遗产，保护机制

DOI 10.16418/j.issn.1000-3045.2017.07.003

城市总是处于更新的过程中，尤其是那些至今仍然具有生命力的历史城市，自城市出现以后就在持续不断地生长化育。政治、经济、思想和文化的进步，物质和精神的演化，对理想城市的追索和现实城市的推进，社会的变革，人口的增长，交通运输方式的演变，产业革命等等，都给城市带来翻天覆地的变化，因此城市也就处于不断更新的过程中。城市更新是动态的，既涉及物质性的更新，也涉及非物质性的更新，包括城市结构和空间的更新、建筑的更新、城市环境和道路的更新，更重要的是思想和生活方式、城市治理模式的更新。更新既是一种修补，有时候也是大刀阔斧式的翻新，但是城市的基因和城市的文化记忆需要得到保存。

1 影响城市更新的因素

中国的城市目前正处于关键性的城市更新和转型时期，有4个主要因素影响中国的城市

* 资助项目：国家自然科学基金（51478317）

修改稿收到日期：2017年5月10日

更新：（1）由于长期遭受战争和社会的动荡，需要一个相当长时期的修补和调整；（2）大多数中国城市在历史上都曾经遭受多重力量的影响，形成多种发展模式的叠加，20世纪80年代以来的大规模城市建设造成了城市空间结构的无序状况；（3）在工业化时期建立的工业和工业区、工业建筑在后工业时代需要重构和转型，土地利用规划和城市总体规划也需要调整；（4）面向城市的未来对历史城市和历史文化遗产的保护也成为城市更新的核心问题。

上海自1843年开埠以来，城市就一直处于不断的扩展和更新过程中，许多地区、街道、河流、建筑、水岸、基础设施都在持续地更新或者消失。正如100年前美国记者玛丽·宁德·盖姆韦尔（Mary Ninde Gamewell）在她的《通向中国的门户：上海的景象》（*The Gateway to China: Pictures of Shanghai*, 1916）中所描写的：“整座城市都处在持续不断的变化中，日复一日，旧建筑正在消失，取代的是现代的建筑。人们担心许多古老的地标很快就会不复存在。”这个状况也可以确切地用来描述今天的上海以及中国许多其他的城市。

上海的历史城区曾经在20世纪60—70年代见缝插针地建造了一些建筑，以解决住房紧缺的问题。在90年代曾经有过一个以旧区改造和城市建设为主导的时期，提出了“一年一个样，三年大变样”的口号，实质上是城市的大规模翻新。上海中心城区至今已经成为世界上开发强度最高的城市地区，相当一部分地区经过了全面的改造，失去了原有的特色。土地政策把位于城市中心的历史城区作为获取利润的手段，城市空间是根据容积率、限高、面积、日照、间距、退界等指标计算出来的，受利益驱动的城市建设彻底改变了城市的空间 and 天际线。

自1990年以来，上海面临着产业的转型，同时也伴随着城市空间结构的重组，以适应后工业时代的城市发展。对于像上海这样的工业基地，城市建成区已经占到陆域面积的约50%，工业区占城市建成区的面积

约28%，远高于同类国际大都市，而城市中心区公共绿地覆盖率则明显偏低。因此，在继续开发新城和新区的同时，工业和工业区的改造和转型尤其是城市更新的重点。城市更新集中在4个方面：（1）工业、工业区和工业用地的转型和转性，以及工业遗产的保护与利用；（2）滨水区的产业、功能和空间的转型；（3）重视历史文化风貌和历史建筑的修缮和保护，此外，由于长期以来居住条件一直处于困难状况，尤其是历史建筑中的居住状况需要兼顾保护和改善居住条件，减少人口密度；（4）注重公共开放空间，修补或植入公共广场和绿地。上海于2015年5月在全国率先颁布了《上海市城市更新实施办法》。

2 上海城市空间结构的更新

上海城市更新的里程碑之一是1990年浦东的开发和开放，浦东的开发和开放带来了产业和城市空间的转型，首先是滨水空间的转型。黄浦江由原来城市发展的边界转换成为城市空间的中心，黄浦江两岸的岸线也因此从工业化时期的生产岸线转变为生活岸线。在2000年进行了黄浦江两岸地区总体规划和重点地区的城市设计，计划将黄浦江两岸共22.6 km²的范围内原有的工厂、仓库、码头、堆场等用地转变为公共开放空间，规划控制面积约74 km²。由此带动了黄浦江两岸的空间转型，从而诞生了以“城市，让生活更美好”为主题的中国2010年上海世博会。上海世博会也成为城市更新的重要契机，将原有受污染的工业区和混杂的居住区进行适应城市未来发展需要的转型，使这一地区在后世博时代成为城市的副中心。2015年起，浦东沿黄浦江的23 km岸线，浦西22 km岸线正在实施贯通和公共开放空间营造。

经历了20世纪80年代和90年代大规模的快速建设阶段之后，上海开始全面实施建筑文化遗产的保护。2002年7月25日，上海市政府颁布了《上海市历史文化风貌区和优秀历史建筑保护条例》，并于2003年1月1日

起施行。保护的範圍由单个建筑或建筑群扩展至历史文化风貌区，使保护工作的法律依据由政府规章上升为地方法规，为上海历史文化风貌区与优秀历史建筑的保护工作，提供了法律保障。2003年11月，上海市政府批准了《上海市中心城历史文化风貌区范围划示》，对原中心城11片历史文化风貌区和234个保护街坊进行整合、认定和补充，确定了中心城总用地为26.96 km²的12片历史文化风貌区；2015年10月，上海颁布了第五批优秀历史建筑名单，至此共有1 058处、3 075幢建筑列入保护，同时又在规划一批历史风貌保护街坊和核心保护区，包括总面积为13 km²的119个风貌街坊。目前，上海市共有全国重点文物保护单位29处，市级文物保护单位238处，区级文物保护单位402处，区登记不可移动文物800多处，中国历史文化名镇10座、名村2座，中国历史文化名街2条，国家历史文化街区1处，普查登录文物点4 422处，其中近现代代表性建筑3 266处。尽管大约2/3历史上遗留下来的近代建筑已经拆除，城市依然保留了不同历史时期的空间和建筑，保持了作为城市可识别的整体，使城市各个历史时期的切片仍然在一定程度上得以保存。

城市的发展从2014年起调整为城市建设用地零增长的方针。在2016年编制完成的《上海市城市总体规划（2016—2040）》中加以强化，提出了“实现规划建设用地规模负增长，做到建设用地只减不增，推进集约节约用地和功能适度混合，提升土地利用绩效”“以存量用地更新满足城市发展的空间需求，在做好历史文化保护基础上探索渐进式、可持续的有机更新模式，促进空间利用向集约紧凑、功能复合、低碳高效转变”^[1]。同时建立空间留白机制，注重工业用地转型、转性，建设生态空间用地，构建多层次、功能复合的生态空间体系，提高森林覆盖率和中心城公共绿地的规划思想。城市建设的主要目标转向城市更新，通过城市更新完善地区功能，增加地区公共服务设施，增加公共空间和提升环境品质，加强历史地区、历史建筑和历史风貌道路的保护。

3 城市更新构建看得见和看不见的和谐

在城市更新过程中，城市的和谐发展成为首要的任务，包括城市环境的完善，文化的多元化和城市的文化认同，将消极的城市空间转换为积极的城市空间。希腊哲学家赫拉克利特说：“看不见的和谐比看得见的和谐更美好。”城市更新就是要塑造看得见的和看不见的和谐。城市是有生命的有机整体，城市更新必须将重点放在城市生态和有机更新方面，城市如同生物一样有着新陈代谢的过程。上海市政府于2015年5月15日颁布实施了《上海市城市更新实施办法》，划定更新单元，推进了一批更新试点项目，涉及社区建设、风貌保护、产业转型、增加公共空间等各种类型。按照建设全球城市的发展目标，上海的城市发展亟待从扩张型增长转变为内涵型发展，鼓励用地混合和复合，激发城市的活力，引进新的生活方式和慢行系统，完善公共服务体系，注重公共空间和社区的空间品质。

上海也将城市更新的重点放在工业区上，例如国际时尚中心原来是1921年兴建的棉纺织厂，总建筑面积14.8万m²，在2009年改造成时尚中心。徐汇滨江的沿江岸线有6.4 km，占地7.4 km²，曾经是机场、砂石料码头、油料库、废弃的火车站和水泥厂等以及已经停产的工业区，自2010年起进行综合开发，其中的西岸传媒港有9个地块，正在建设成为中国第一座立体城市。此外，自2013年起对占地4.23 km²的桃浦化工区进行规划和城市设计，修复受污染的土地，留出50 ha的绿地，保留并改造一些有价值的老建筑，并将整个地区改造为适应城市未来发展的智慧城。此外，从2010年起对黄浦江下游的杨浦滨江进行规划，保护并利用沿江的工业遗存，贯通滨江带，改造为公共空间。

上海的城市更新目标是将上海建设成为卓越的全球城市。雁荡路步行街、吴江路步行街和南京东路步行街是国内最早的步行街案例，带动了许多城市的步行街建设。有100多年历史的南京东路在1997年实行周末步行

街的基础上,于1998—1999年将全长为1052m的南京东路商业街建设为步行街。此外,上海对城市的历史风貌道路和风貌保护街巷也进行了保护和更新,划定了156条风貌保护道路,另外有241条风貌保护街巷。自2007年起对全长1170m的武康路进行了保护整治规划,于2008年编制了《武康路风貌保护道路保护规划》,并在2009年实施完成,2011年武康路被文化部和国家文物局授予“国家历史文化名街”称号。在此基础上,徐汇区在2011—2012年对全区总长39.3km的42条风貌道路制定规划控制原则,覆盖了77个街坊,涉及4051栋建筑,其中保护建筑332栋,保留历史建筑1790栋。目前有若干条道路和街区正在进行保护更新的城市设计和建造。

4 城市更新是理想、审美和价值的体现

城市更新的目标是实现城市未来发展的目标愿景,是城市的理想、审美和价值的体现,城市更新必须注重历史文化的保护。我国自20世纪80年代至今的大规模城市建设,由于忽视历史建筑和城市文脉的保护,相当一部分历史城市失去了原有的特色。在城镇化的过程中,一方面要注重新城和新区的发展,另一方面要正视历史城市的保护和更新,在城市更新过程中应注重历史建筑和城市文脉、空间结构和肌理的保护。不同于其他文物,历史建筑不能只是作为博物馆加以封存,绝大部分历史建筑都应当在使用中保护,但是也需要尊重建筑的真实环境和历史风貌。20世纪80年代以来,我国开始系统地引进西方历史建筑保护理论:1985年,中国加入《保护世界文化和自然遗产公约》;1986年《威尼斯宪章》介绍到中国,提出了“文物建筑”的概念;2002年引进《奈良文件》,“整旧如旧”与真实性的矛盾突显,也提出了“整旧如故,以存其真”的思想。

对于建筑文化遗产的保护有一个缓慢的认识过程,为这个认识过程,上海付出了大约3000万m²建筑被拆除的巨大代价,包括一些地标建筑和著名建筑师设计的建筑。经历了20世纪80年代和90年代城市大规模的快速

建设阶段之后,城市空间和历史形成的城市天际线已经彻底改变,上海开始理性地思考建筑文化遗产的保护。上海的历史建筑保护经过近30年的探索,已经初步建立了分类分级保护制度,对不同的建筑类型和保护性质进行区分,同时也建立了保护管理机制。承认历史的变迁,根据建筑的类型和质量,在使用中保护。采取多元的保护方式,例如修缮、加建、移位、扩建、复建等,包括保护建筑的立面,拆除搭建,内部重新改造等,形成了基本符合上海历史建筑特点的建筑文化遗产保护机制和方法。同时也建立了文物管理、规划管理和房屋修缮管理等政府部门与科研、教学和设计单位的全面配合与协作机制。形成了政府管理部门、学术界、设计和开发建设单位、施工单位相协调的建筑文化遗产保护修缮机制和保护模式。坚持使用与保护相结合,在使用中保护。在历史建筑中植入多种功能,出现了一批优秀的实例。近年来,外滩12号原汇丰银行大楼(2002年)、1933老场坊(2006—2008年)、由1921年建造的纺织厂改造的国际时尚中心(2009—2010年)、外滩3号原上海总会大楼(2010年)、外滩15号原华俄道胜银行大楼(2013—2015年)、科学会堂(2012—2013年)、铜仁路吴宅(2013—2014年)等一大批优秀历史建筑的修缮与保护,以及正在进行的原总商会大楼、徐家汇天主教堂的修缮与保护已经成为优秀的修缮保护范例。

由于文化传统、管理机制、建筑法规、建筑技术和建筑材料等因素的差异,以及历史形成的现状,上海的建筑文化遗产保护有着特殊的体制和技术问题。一方面我们要总结历史的教训,努力保护尚存的建筑文化遗产。另一方面也要探索保护的法规、模式、机制和产权关系,研究保护技术及工艺,需要更深入地探索符合上海实际的保护模式。此外,文物建筑和历史建筑有其特殊性,涵盖的面十分广泛,属于不可移动文物,涉及城郭、聚落、衙署、书院、民居、宅第、园林、寺塔、祠庙、工厂等各类古代、近代和现代建筑,以及陵墓、桥梁、道路、堤闸及其一切遗址等,区别于传统意义上的

可移动文物。历史建筑的修缮和复建也应当有严格的审查、鉴别和管理程序。由于《中华人民共和国文物保护法》不能完全覆盖历史建筑的保护，应当在国家层面上编制《中华人民共和国建筑遗产保护法》以保护文物建筑和历史建筑。

5 城市更新面临的问题

尽管自 20 世纪 90 年代以来，学术界和建筑界对上海历史建筑的研究有很大的进步，出现了大量的研究论文和书刊，但是在历史建筑的保护过程中，经常会遇到对建筑的评价问题，由于缺乏文献档案和历史图纸，往往对有关建筑的基本信息如建筑的建造年代、建筑师、业主、开发商和营造商等缺乏认知，对建筑的价值无法给予准确的评定，修缮设计在一定程度上也只是风格性的修复。另外，历史档案需要进一步向社会开放，需要更广泛深入的查询和研究。

在建筑文化遗产保护中，对于住宅建筑的保护是迫切需要解决的重要问题之一。那些独立式的住宅，由于原有的建筑质量相对较好，目前已经有较完备的保护修缮和管理模式。而由于建筑质量、生活设施缺失以及高密度的居住状态，石库门里弄住宅的保护需要更深入的探索。里弄住宅在历史建筑中占有相当大的比例，而且基本上是成片的建筑群，以往是旧区改造的拆除对象。20 世纪 80 年代蓬莱路 303 弄和 252 弄的里弄住宅改造只是为了解决居民的居住空间和设施问题，其着眼点并非历史建筑的保护。2015 年开始对东斯文里的保护已经引起了社会各界对于保护石库门里弄建筑的重视，甚至有申报世界文化遗产的动议。目前，上海石库门里弄保护对象已扩大至约 260 处保护街坊，350 个保护地块。里弄住宅的保护模式大致可以归纳为：拆除重建保留或复建立面，转换为商业功能，如于 2001 年建成的新天地模式；2013 年按照原貌重建基本保留居住功能的建业里模式；保留原有建筑并改善居住功能的静安别墅模式；保留原有建筑以及产权结构并转换为商业功能，如

于 2006 年建成的田子坊模式等。新天地模式对于历史街区的保护、探索新的开发利用模式起了一个示范作用，然而也引起了关于历史建筑，尤其是里弄建筑的保护利用模式的广泛讨论。20 世纪 90 年代开始发展的泰康路田子坊是自发形成的社区，采用了多元的保护模式，保留了原有的建筑和居民的产权模式，功能转变为创意园区，既是中国近代工业的一个缩微博物馆，又是现代生活的展示场所。

1930 年建成的建业里是原法租界留存的最大的一片里弄住宅群，占地 1.74 ha，建筑面积 23 000 m²，建筑风格独特，尤以马头墙著称。建业里在 2006 年的拆除重建后带来的问题也引起了社会上关于开发模式和动迁政策的争论，由于在动迁过程中，大部分建筑已经遭到破坏，因此经过论证，决定拆除后按照原样重建，但是由于开发商和建筑师缺乏历史建筑保护的意识，影响了建筑的品质。建业里的重建反映出开发模式以及历史建筑保护与管理与设计方面存在的问题，也引发了 2 个需要反思的问题：（1）历史建筑的保护能否走市场开发的模式，是否应当由政府主导，由非营利性机构实施。（2）要探索里弄建筑的保护模式。由于当年建造里弄建筑时有相当一部分建筑是房地产商投机市场，也受当时租地年限的影响，建造当初的质量就存在许多问题，再加上历年来城市建设的过程中市政道路标高的不断提高，使里弄地面相对低洼，造成雨季积水，建筑防潮层受到破坏，墙砖的风化现象相当严重。尤其是砖木混合结构的旧式石库门里弄住宅，问题更为突出。需从建筑材料和建筑技术两方面考虑重建的可行性，而不是对旧式石库门里弄住宅简单地采用拆除的方式。自 2013 年以来，上海关于建筑征收的政策可以保护建筑不会拆除。此外，采取有效的政策和经济措施疏解里弄住宅的人口和家庭密度，对于里弄建筑的保护也是十分必要的。

由于建设用地的限制，土地资源紧缺，城市的产业发展模式仍然比较单一。土地财政的经济发展模式仍然

占主导地位，只是从原有的土地一次开发，改为二次开发。着眼于拆除没有保护身份的建筑，并进行高强度的开发，使保护建筑形成碎片化的状态隐没在高层建筑的阴影下，同时也造成了新一轮城市人口的空心化。

参考文献

- 1 上海市城市总体规划编制工作领导小组办公室. 上海市城市总体规划（2016—2040）. [2017-06-20]. <http://www.shanghai.gov.cn/nw2/nw2314/nw2319/nw12344/u26aw48617.html>.

Urban Regeneration and Conservation of Historic Architecture in Shanghai

Zheng Shiling

(College of Architecture and Urban Planning, Tongji University, Shanghai 200092, China)

Abstract The urban regeneration is related to the physical and non-physical issue, including the reform of urban structure and urban space, the renewal of the buildings, urban environment and urban streets, also the regeneration of thinking. Under the impact of the politics, history, economy, ideology, culture, religion, ethic, and population, the city is always in a course of regeneration. The aim of urban regeneration is to realize the urban ideal, aesthetics, and sense of value. It has to pay the attention to the preservation of urban historical culture. The conservation of historical areas and historic architecture will promote the urban regeneration and the construction of international cultural metropolitan. After a large scale of urban construction, the city starts to think the preservation of heritage. A conservation system has been established, and multi-level preservation methods has been set up. The paper has discussed the existing problems too.

Keywords urban regeneration, architectural heritage, preservation system

郑时龄 中科院院士，同济大学工学博士，意大利罗马大学名誉博士，法国建筑科学院院士，美国建筑师学会荣誉资深会员。现任同济大学建筑与城市规划学院教授，同济大学建筑与城市空间研究所所长，同济大学学术委员会主任。同时担任上海市历史文化风貌区和优秀建筑保护专家委员会主任，上海市规划委员会城市发展战略委员会主任委员。
E-mail: shilingzheng@126.com

Zheng Shiling Ph.D. in Engineering, Laurea honoris causa of Rome University. Director of the Academic Commission of Tongji University. Member of the Chinese Academy of Sciences, Membere de l'Académie d'Architecture of France, Honorary Fellow of the American Institute of Architects. Director of the Committee for Strategic Development, Shanghai Urban Planning Commission, also the Director of the Expert Committee for the Preservation of Historical Areas and Heritage Architecture of Shanghai. E-mail: shilingzheng@126.com