

上海里弄保护更新策略研究：类型价值、认知维度与技术路径

Study on Conservation Renewal Strategy of Shanghai Lilong: Type Value, Cognitive Dimension and Technological Path

赵宝静 葛岩 金山 ZHAO Baojing, GE Yan, JIN Shan

摘要 作为上海近代最主要的居住社区与住宅类型,里弄是上海历史文化风貌区和风貌保护街坊的主要组成部分,也是上海近代城市风貌和居民生活记忆的重要载体。保护保留730万m²里弄是上海加强风貌保护、保障民生改善、推动城市更新的重要举措。通过对里弄类型的研究与多维价值的阐述,面对当下城市更新背景下里弄街区不断消亡、原真性破坏、绅士化与社会文脉断裂等主要挑战,结合主城区里弄保护等重点对象,开展系统理论研究、全面踏勘访谈与公众参与,尝试在产权视角下用动态发展的眼光看待当下里弄保护更新,提出里弄肌理保护更新的认知维度与基本原则、里弄建筑保护更新的考量维度与类型,以及里弄街区的功能延续、业态多样性与适应性策略,结合城市设计方法建立GIS数据平台,形成“一街坊一图册”,支撑管理部门保护更新政策的制定,以期为后续里弄保护更新提供思路与方法参考。

Abstract As the most important residential community and residential type in modern Shanghai, Lilong is the main component of historic and cultural districts and style protection neighborhoods in Shanghai. It is also an important carrier of Shanghai's modern cityscape and residents' living memory. The protection and preservation of 7.3 million m² of Lilongs is an important measure for Shanghai to strengthen the protection of style and features, ensure the improvement of people's livelihood and promote urban renewal. Based on the study of the type of Lilong and the multi-dimensional value statement and based on the main challenges in the context of the current urban renewal, such as Lilong neighborhoods' disappearance, destruction of authenticity, gentrification and rupture of social context, this paper conducts systematic theoretical research, comprehensive survey interviews and public participation, and tries to look at the current protection and renewal of Lilong from the perspective of property rights to put forward the cognitive dimensions and basic principles of conservation and renewal of Lilong texture, the dimensions and strategic types of conservation and renewal of Lilong buildings, and the functional continuity, the diversity of business forms and adaptive strategies of Lilong district. Based on the urban design method, the GIS data platform is established to form "one neighborhood, one atlas", which supports the formulation of protection and renewal policies.

关键词 里弄;肌理;建筑;保护;更新;产权

Key words Lilong; texture; architecture; protection; renewal; property rights

文章编号 1673-8985 (2023) 04-0015-09 中图分类号 TU984 文献标志码 A

DOI 10.11982/j.supr.20230403

作者简介

赵宝静

上海市城市规划设计研究院
副院长,正高级工程师

葛岩(通信作者)

上海市城市规划设计研究院
历史文化名城保护规划研究中心副主任
高级工程师,博士,292931341@qq.com

金山

上海市城市规划设计研究院
详细规划分院总工程师,高级工程师,博士

1 研究概述

1.1 研究背景

2021年,中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的意见》,对加强历史文化保护传承作出全面系统的部署。上海自1986年获批国家历史文化名城以来,构建了覆盖全域的“城、镇、

村”与“点、线、面”相结合的保护体系。近些年,上海的城市更新明确从“拆改留”转变为“留改拆”。2016年,上海开展了中心城50年以上历史建筑普查,在已有的中心城及郊区共44片历史文化风貌区的基础上,进一步划定254片风貌保护街坊,重点强化了对里弄历史建筑的保护。作为上海近代最主要的住宅类型与居住社区,里弄类型多样,品质参差不齐,如何对里弄开展合理的更新改造,同时最大程度地保留保护里弄的风貌特征与历史韵味,是当前里弄保护与更新面临的巨大挑战。

在此背景下开展的针对里弄保护更新的系列研究,旨在明确里弄保护更新的基本原则,探索保护更新策略,研究相关技术议题,协调风貌保护、城区发展与民生改善之间的矛盾冲突。以约占全市1/3里弄面积的黄浦区为重点研究对象,调研现状情况,梳理发展矛盾,探索未来保护更新方向,为相关工作的开展提供技术支持与政策建议。

1.2 研究对象

本文以上海里弄为研究对象,重点关注在旧改征收基础上进行保护更新的里弄,并将里弄划分为里弄肌理和里弄建筑两个层次。里弄肌理泛指在19世纪中期开埠后开发建设,以丰富的街坊内部巷道、单元联立式建筑、低层高密度为主要肌理特征的近代建成环境总称。现有代表性学术研究中,对里弄建筑类型的划分有很多表述。本文系统梳理了《里弄建筑》^[1]、《老弄堂建业里》^[2]、《上海石库门》^[3]、《上海石库门里弄房屋简史》^[4]、《上海里弄街区的价值》^[5]、《永不消失的里弄》^[6]等权威书籍,研究上海市房屋管理系统里弄类型的相关阐述,以及学者在城市空间演进背景下对其基本类型的重新思考,通过梳理类型间的关联性建构上海近代居住建筑类型谱系^[7](见图1)。

本文中的里弄为建造于上海开埠之后、中华人民共和国成立之前的,有组织开发建设的或达到基本质量标准的自建联立式居住建筑。涉及的里弄建筑包括石库门里弄住宅、新式里弄住宅、广式里弄住宅3种主要类型,以及市

房、早期西式联排住宅、里弄工房等若干特殊类型。其中,石库门里弄住宅包括早期老式石库门里弄住宅、后期老式石库门里弄住宅、新式石库门里弄住宅、里弄公馆等类型(见图2)。

上海里弄保护更新研究实践方面,已有学者从城市生活遗产的概念认知、历史城区物质肌理维护、建成环境遗产可持续性、基于社区的城市生活遗产保护管理等方面,以上海为例全面探讨了城乡文化遗产保护传承机制建设健全的基础理论与实现路径^[8];从HUL的视角提出上海从宏观、中观和微观3个层次进行历史城区建筑高度控制的框架和具体的控制方法^[9];通过对中心城区现存的所有里弄建筑进行田野调查,经空间坐标导入及单元属性整理,形成针对现状空间及属性的GIS数据成果^[10];基于上海衡山路—复兴路历史文化风貌区保护规划实施评估提出规划衔接、技术完善、实

施机制、动态监测等方面的结论与建议^[11];以老城厢方浜中路街区为例,探索城市设计过程中类型学思路的运用^[12];研究田子坊案例中多元主体的协作机制^[13];对构成里弄风貌的建筑形制与街坊肌理的特征要素加以解析,提出要从建筑保护延伸到肌理保护,并探讨了基于3类肌理保护的控规风貌附加图则创新思路^[14]。

1.3 研究内容

本文基于对里弄类型的研究与多维价值的阐述,面对当下城市更新背景下里弄街区不断消亡、真实性破坏、绅士化与社会文脉断裂等主要挑战,在开展系统理论研究、全面踏勘访谈与公众参与的基础上,以上海市黄浦区为例,校核里弄地块规模,分析了空间分布以及强度和密度特征,梳理了里弄与公共用地、建设用地的关系。本文研究重点包括3方面:一

里弄名称 (主册编,1987)	石库门里弄住宅			新式里弄住宅	广式里弄住宅	里弄式花园住宅	里弄式公寓住宅
上海近代建筑史稿 (韩小忙,1985)	老式石库门	新式石库门		新式里弄	广式房屋	花园里弄	公寓里弄建筑
上海里弄民居 (沈亦明,1993)	早期石库门民居	后期石库门里弄民居	新式里弄民居	—	—	花园里弄民居	公寓里弄民居
上海石库门 (邵小东,1997)	早期石库门/老式石库门	后期石库门/新式石库门		—	广式里弄	花园里弄	公寓里弄
老上海石库门 (姜明浩,2004)	早期老式石库门里弄	后期老式石库门里弄	新式石库门里弄	—	广式里弄住宅	—	—
老弄堂建业里 (曹欣,2008)	早期老式石库门里弄住宅	后期老式石库门里弄住宅		新式石库门里弄住宅	—	花园式里弄住宅	公寓式里弄住宅
石库门里弄民居 (杨耀耀,2013)	早期石库门里弄民居	后期石库门里弄民居		新式里弄住宅	—	—	—
上海石库门 (阮仪斌,2014)	早期老式石库门	后期石库门		新式里弄	广式里弄	花园里弄	公寓里弄
上海石库门里弄房屋简史 (印经纬,2018)	早期石库门里弄房屋	中期石库门里弄房屋	新式石库门里弄房屋	—	—	—	—
本研究对应类型	早期老式石库门里弄住宅	后期老式石库门里弄住宅	新式石库门里弄住宅	新式里弄住宅	广式里弄住宅	里弄式花园住宅	里弄式公寓住宅

图1 里弄类型对应关系分析表
Fig.1 Type analysis of Lilong

资料来源:笔者自绘。



图2 上海里弄类型分析图
Fig.2 Analysis of Shanghai Lilong types

资料来源:笔者自绘。

是聚焦里弄肌理保护更新的基本原则,从土地划格局与建筑法规导致的里弄肌理成因、基于高密度空间低区成片规模的里弄肌理分类、基于人视角感知体验维度的里弄肌理解析、基于现存规模里弄街坊既有保护管控要求等方面提出具体的保护更新策略。二是聚焦里弄建筑保护更新的类型,在梳理矛盾与明确策略的基础上,从产权视角研究里弄历史建筑保护更新模式,提出里弄历史建筑差异化保护更新分类建议。三是聚焦里弄街区的功能延续与业态的多样性,鼓励多样化住宅与多种功能供给等建议。研究成果结合城市设计方法建立GIS数据平台,形成“一街坊一图册”,支撑管理部门保护更新政策的制定,为后续里弄保护更新提供思路与方法参考(见图3)。

2 里弄的多维价值与面临挑战

2.1 多维视角的里弄价值阐释

2.1.1 里弄是上海近代最主要的居住社区与住宅建筑

里弄见证并承载了上海近代发展史。上海开埠之前只是一处较为繁荣的江南港口市镇。1843年开埠以后,短短百年之间,发展为远东第一大都市。上海里弄建筑自1870年代逐渐成型,至1940年代,其产生与发展伴随了整个上海城市爆发式发展的阶段,是上海开

埠后在多重社会与文化力量的冲击下形成的近代居住建筑的典型范式,曾经是上海分布最广泛、最具代表性的建筑类型,也是近代上海遗留下来的规模最为庞大的建筑类型。租界内华人居住和生活需求催生了上海里弄的形成。上海里弄民居集中建造在上海市中心区,兴起于租界出现之后,停止在中华人民共和国成立前夕^[15]。上海里弄建设的长期岁月中,其建筑的形式和内容不断发生变化。当时从事房地产经营的老沙逊、怡和、仁记等洋行均拆除原来的简易木板房,翻造和兴建二层砖木结构的楼房并以某某里命名^[16]。然而,为缓解住宅紧张状况,大量原本作为一套住宅设计的里弄住宅,在出租时通常是一个房间一户人家,通过增加阁楼和对晒台进行违章搭建而增加居住密度的现象更是在1930年代愈演愈烈^[17]。

2.1.2 城市土地开发决定了里弄的诞生与发展

作为以开发为主的建筑类型,里弄建筑的设计建造以容易出租、租金收益最大化为基本目标。开发型的建设意图与里弄布局紧凑、规模复制等特征存在内在联系。对土地价值的充分利用是促进里弄发展的重要动力。在发展过程中,如何更加充分地发掘土地价值,是里弄建筑与肌理演进的重要动力。原本2层的建筑逐渐增加为3层,沿街市房甚至增加至4层,使开发者通过增加开发强度获取更高的收益。此外,以新式里弄住宅为代表的更高质量的住宅类型取代原本石库门里弄住宅,以获取更高的售价,也是充分发掘土地价值的一种形式。这些对于当前认识里弄肌理保护与更新仍然有着一定意义。

2.1.3 里弄作为类型学标本的历史与科学价值

保留位于不同城市地区、不同类型、不同时期的里弄建筑实例,对于梳理近百年来里弄建筑的演变具有重要意义。经过初步梳理统计,建成年代在1911年之前的里弄建筑在现存里弄建筑中的比例不超过5%,建成年代在1920年之前的里弄建筑比例仅在30%左右,因此建成年代较早的里弄,从保存实物标本的层面,具有更加重要的意义。如上海现存建成年代最早的里弄“公顺里”被誉为“活化石样

本,是了解上海早期建筑不可多得的教材”^[18]。具有较高标本研究价值的里弄建筑如里弄公馆分布范围较小、现存示例较少,因其类型稀缺性具有相对较高的保留价值。又如为了提升建筑的防火性能,里弄建筑在结构、选材、施工手法等方面经历了显著的变化,由早期的木结构发展至砖木结构和混合结构^[19]。里弄建筑是“中国走向现代生活后唯一的一个对传统民居建筑开始继承、发展的现存实例”^[20]。

2.1.4 里弄反映了东西方文化与艺术的冲突与交融

里弄街区肌理是对以自由布局为特征的江南市镇和行列式与围合式相结合的西方近代城市建筑布局方式的糅杂。里弄建筑是东西合璧的建筑类型,里弄建筑审美的基础是传统中式与古典西式的结合。与外滩一样,上海里弄也像是“万国建筑博览会”,丰富多元的装饰纹样是最能体现上海里弄建筑艺术魅力之处,是里弄建筑最容易被感知的艺术形象。近代上海三方二界、五方杂处的聚居结构,以及西方艺术审美的强势侵入,造成里弄建筑的外观装饰艺术风格在不到一个世纪的时间内经历了剧烈变化。作为上海曾经最普遍的居住建筑类型,大量名人工作、生活在里弄中,留下众多具有纪念意义的名人故居、红色遗迹、历史故事、文学作品等,相应的里弄建筑业已成为内涵丰富的人文记忆载体。据统计,仅黄浦区的风貌街坊内,涉及里弄的文物保护单位约60余处,其中三成成为名人故居及重要事件纪念地。

2.2 城市更新背景下里弄面临的主要挑战

2.2.1 超龄服役及高强度使用导致安全隐患

现存的里弄建筑大多建造于1900—1940年间,少量甚至建造于19世纪,多数建筑至今已被使用近百年甚至上百年。这些建筑在最初建造时的标准和建造质量参差不齐,其中里弄公馆等少量里弄建筑用料上乘,施工精良,建筑结构至今仍然坚固可靠,而多数广式里弄住宅、部分后期老式石库门里弄住宅、早期市房,甚至少量新式里弄作为快速地产开发的产物,最初设计标准一般,甚至在建造时存在偷工减

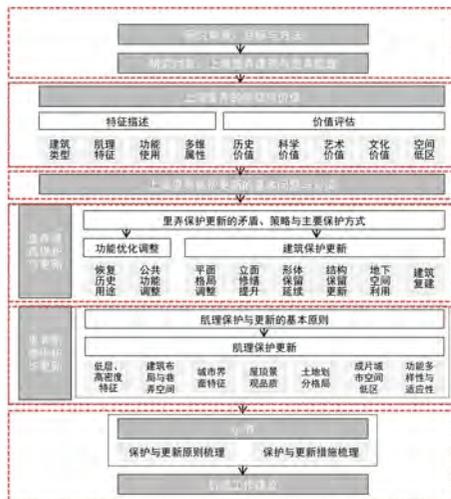


图3 研究框架与内容

Fig.3 Research framework and content

资料来源:笔者自绘。

料的问题。1949年以后,大量里弄建筑成为公房并被使用至今。由于历史原因,这些建筑不得不超龄服役。在使用过程中,“72家房客”的情况非常普遍,高强度使用使得里弄建筑质量进一步恶化,存在消防、防疫、治安等诸多安全隐患。以改造前的承兴里为例,原本为一户居民设计的180 m²的两开间新式里弄一般容纳6—7户,南侧旧里的居住密度更高,内部还存在大量夹层、搭建、内部分割的情况。

2.2.2 近代城市空间肌理的演进与里弄街区的消亡

对于近代上海而言,里弄建筑并非最大程度利用土地价值的建筑与城市肌理形式。以多层高密度为基本特征的公共建筑在开发强度、功能适应性方面明显胜于里弄建筑。因此,在上海1920—1930年代快速城市发展过程中,许多土地价值较高地段的里弄建筑被近代公共建筑所取代。这其中最为典型的案例就是南京东路沿线建设的4大公司。现代化的大楼在拆除了大量里弄建筑后拔地而起。这些建筑不仅完善了城市功能,推动了上海这座城市的现代化进程,也成为当今上海城市特色历史风

貌的重要组成部分(见图4)。

改革开放后特别是1990年以来,城市发展对于土地的需求进一步加速了里弄的消亡。大批的里弄在旧区改造与城市新项目的建设过程中被拆除,取而代之的是大型百货商场、高层写字楼与高级住宅小区。太平湖一带便是这种变化最典型的写照。城市的历史记忆也伴随里弄街区一起消失。

2.2.3 历史建筑复建带来的里弄原真性破坏

每一次历史遗存的改造都会带来不同程度的价值遗失,而历史价值不可再生。因对里弄建筑进行修缮改造的成本远高于拆除重建成本,而且还会显著增加建造工期,限制地下室开发,目前很多实施的案例中,往往采用降低建设成本和时间成本的复建方式。然而复建过程中,里弄历史建筑的原真性往往被破坏。以建业里为例,项目一开始也努力保留老构件,但在后续实施过程中,由于未能很好协调老构件与结构抗震、节能保温等技术要求的矛盾,最终放弃了老构件的再利用,很多历史构件细节方面的处理也严重走样,最终的结果难以令人满意。因此,必须慎重确定进行复建的

里弄建筑和允许复建的情形,明确建筑复建需要满足的技术标准和要求。

2.2.4 单一功能更新导致的内城绅士化与社会文脉断裂

在近些年的旧区改造中,里弄街区往往被改造为豪宅、公共建筑等,如新天地、张园,以及老城厢内的露香园改造。单一功能的更新改造必将导致严重的内城空心化与绅士化问题,原住民的全部外迁也带来社会文脉断裂,造成社会学意义上无法弥补的损失。如新天地所采用的嵌入式空间策略造成的对地区公共空间组织模式的整体性改变,全面颠覆了原有的公共空间模式并深刻地影响了其与周边地区的相互关系^[21]。学者基于层次分析法的模糊综合评价将居民主观评价进行量化,对第一批春阳里和承兴里改造试点进行住户满意度评价,结果说明该试点住户的满意度评价不高,并发现建筑改造、基础设施和居住环境为影响住户满意度的主要影响因素。更新模式中公众参与与规划设计、改造过程工作透明度和政策的落实情况同样会影响居民评价^[22]。



图4 黄浦区建筑高度与里弄演进分析图

Fig.4 Analysis of building height and Lilong evolution in Huangpu District

资料来源:笔者自绘。

3 里弄肌理保护更新的认知维度与基本原则

3.1 基于土地划分与建筑规则的里弄肌理成因

土地划分格局作为里弄肌理形成的基础性因素,地块的大小、形状对于里弄建筑的布局形式有着显著的制约。不同地块之间的里弄巷弄格局、建筑类型与屋顶景观各不相同,因此地块划分是决定里弄肌理特征与多样性的重要基础性因素。在许多情况下,土地划分格局本身就是具有历史价值的保护要素。应将土地划分作为里弄肌理特征的分析和价值评估要素,重视其在未来里弄肌理保护与更新中所发挥的作用。

建筑规则是里弄肌理形成的重要制约因素。建筑规则在建筑高度、建筑密度、巷弄宽度、开放空间布局等方面的规定,对最终体现出的里弄肌理特征有着直接影响。对历史建筑规则的解读为认知既有里弄肌理特征提供了重要视角,融合历史特征与当下需求的建筑规则也可以成为里弄肌理的管控工具。

3.2 基于高密度空间低区成片规模的里弄肌理分类

低层高密度是里弄肌理的基本特征。里弄建筑大多为2—3层,高度在8—12 m之间,建筑密度一般在50%以上,成片的里弄与相邻的低、多层建筑共同构成上海中心城区的空间低区,形成低层高密度的城市肌理。该肌理类型是上海近代最主要的3类城市肌理之一。其他两种肌理类型分别是低层低密度肌理和多层高密度肌理。前者以花园住宅社区为代表,建筑高度同样为2—3层,但建筑密度一般在30%以下;后者以外滩地区为代表,建筑密度同样在50%以上,但建筑高度一般在4—7层。

根据连片规模,空间低区大致可以分为连绵低区和成片低区两种类型。连绵低区是指由连片里弄肌理和其他多层、低层建筑共同组成的城市空间低区,主要包括衡复地区、老城厢、外滩等重要风貌片区。成片低区指由上海历史城区中几个连片里弄街坊组成的城市

空间低区,例如黄浦区的北京东路沿线和杨浦区八埭头、大桥等片区。

3.3 基于人视角感知体验维度的里弄肌理解析

里弄建筑与巷弄空间决定里弄肌理内部体验。里弄肌理可以从地块内部进行感知,当人在里弄街区内部活动时,里弄建筑组群的巷弄格局、巷弄尺度与里弄建筑共同决定了人们对里弄肌理的内部体验。

城市界面决定里弄肌理外部体验。里弄肌理可以从城市空间中进行感知,当人们在街道行走时,可以通过里弄建筑组群的界面空间形态、立面形象与首层功能形成感知,并与里弄进行互动,形成里弄肌理的外部体验。

屋顶景观决定里弄肌理空中体验。里弄肌理可以从空中进行感知,上海既有里弄大多位于城市中心区,周边高层建筑众多。从这些建筑中可以俯瞰里弄,使里弄的屋顶景观成为里弄肌理的空中体验。

3.4 基于现存成规模里弄街坊的既有保护管控要求

城市低区的既有保护要求包括历史文化风貌区和风貌街坊两种情况。历史文化风貌区内,高度控制要求主要包括地块控制要求与沿街控制要求。为保护与延续宜人的街道空间,

许多地块的沿街控制高度要低于地块控制高度。根据历史资源规模、风貌肌理、建筑质量等的差异,风貌保护街坊分为成片保护街坊和局部保护街坊。

历史资源丰富,风貌肌理特征明显,空间格局、街区景观较完整的街坊,原则上历史建筑占地面积50%以上的划定为成片保护街坊,管控要求保持原有巷弄格局和空间尺度,街坊内与现有空间肌理不符的地块应当按历史肌理予以修补,延续建筑原有体量和空间布局关系,原则上与现状建筑高度相适应。如需肌理修补或增加公共服务设施,在不影响风貌保护的前提下,可以适度增加建筑面积。因功能需要,经城市设计研究,可适当局部提高建筑高度。

街坊内整体风貌一般,但存在具有一定规模的、有价值的历史建筑和环境要素,原则上历史建筑占地面积在30%—50%的,划定为局部保护街坊。管控要求允许局部新建高层建筑,高层布局及高度应结合更大范围的城市设计研究予以确定,对位于滨江滨河、保护建筑周边等高度敏感区的街坊应做好重要视点视线分析(见图5)。

4 里弄建筑保护更新的考量维度与类型

4.1 多维度判定里弄历史建筑改造方式

里弄建筑的保护与更新需要与城区整体



图5 里弄肌理要素延续分析图
Fig.5 Analysis chart of texture elements in Lilong

资料来源:笔者自绘。

功能完善与品质提升需求相协调。需要协调的内容主要包括市政道路建设、城市绿地建设、基础教育设施建设,以及城区发展对于功能空间与建设规模的需求。当里弄建筑与规划道路红线产生矛盾时,建议进行深入的规划研究,统筹历史风貌保护、道路交通和市政设施建设的要求,形成协调方案。历史风貌地区应慎重开展道路拓宽,尽量恢复历史红线,保护保留沿街历史建筑,如宁波路、贵州路周边街区。对于确需拓宽的情况,也要保持历史连续街面,采取里弄历史建筑平移改建等方式延续历史记忆。里弄历史建筑位于规划绿地内时,经研究绿地确需建设的,可结合绿地对里弄建筑进行保留保护。保留在绿地中的里弄建筑可作为公益性文化设施或作为商业服务配套。里弄所在地块规划为教育设施时,部分里弄建筑可通过更新改造为校舍的方式进行保留保护,如黄浦区的李惠利中学和杨浦区福宁路保留部分里弄建筑作为教学与办公设施。

4.2 产权视角下里弄历史建筑保护更新模式

产权视角下的遗产保护研究一直备受学者关注。由于中国特有的产权制度,公有居住类遗产往往面临着遗产保护与居住改善的双重困境^[23]。中华人民共和国成立后,石库门里弄社区改造背后是权力架构与全面由私向公转变的房屋产权变化,城市改造引发了城市空间和社会特质变化^[24]。本文基于产权视角研究里弄保护更新,针对前期开展的“留人留房、成套改造”试点,指出该模式存在“历史风貌难持久、民生改善不彻底、城区发展不协调”3大问题(见图6)。

优化模式建议提供更为灵活多样的“房屋确权”和“公房承租权”调整方式,使原本分割细碎的里弄单体建筑,能够作为完整的功能单元加以利用,在恢复居住功能的基础上,引入文化创意等新兴功能业态,推动地区功能完善与品质提升。该模式能够改变征收成本与土地出让收入严重倒挂的情况,在控制政府投入的同时,使居民分享开发收益,实现可持续的城市有机更新。产权调整时有如下策略:一是产权主

体方面,建议认可承租权益,借鉴北京胡同改造“申请式退租”等产权变化经验,采用延续、退出、转换、经租等差异化的方式开展,避免原住民的全部外迁与社会文脉断裂;二是原住户和转租户应按需差异施策,重点改善原住户困难的居住条件,转租户建议以资金方式补偿;三是实施主体方面,建议整理权属结构,责任主体下沉,分拆细分责任人主体,有条件引入多元社会主体进行保护更新项目实施(见图7)。

4.3 里弄历史建筑差异化保护更新分类建议

基于相关文献梳理、改造案例解读、里弄

旧改项目及相关政策研究,本文建议将里弄建筑的保护与更新分为保护修缮、保留改造、更新改建3种类型。

对价值较高、有条件保留的里弄建筑进行保护修缮。其中对优秀历史建筑、建筑类不可移动文物等保护建筑,按照《上海市历史风貌区和优秀历史建筑保护条例》和《上海市文物保护条例》进行保护与修缮。对其他历史建筑,可在满足完整性与原真性及其他保护要求、延续风貌特征的基础上,结合建筑自身特点和后续使用需求,将建筑平面格局、立面、形体、结构进行适当调整。对于具有一



图6 上海既有留房留人模式成效分析
Fig.6 Effect and problem analysis of existing Lilong renewal model in Shanghai

资料来源:笔者自绘。

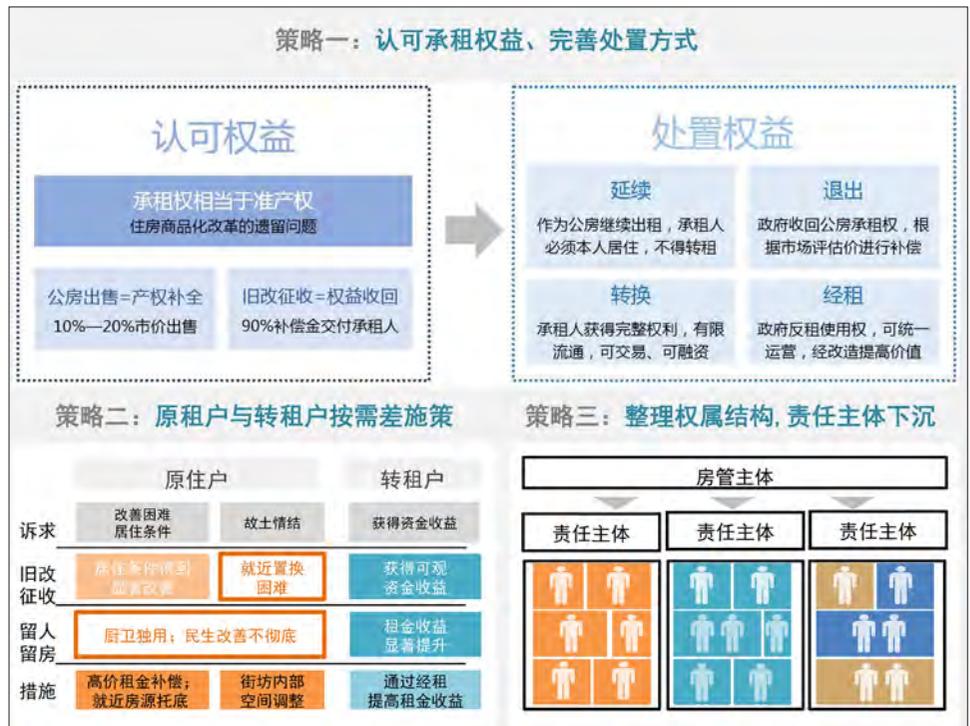


图7 产权视角下里弄保护更新差异化策略
Fig.7 Differentiation strategies of Lilong protection and renewal from the perspective of property rights

资料来源:笔者自绘。

定保留价值、但难以通过修缮改造进行保留的里弄建筑,以恢复历史建筑风貌特征为目的进行保留改造,应在回收利用建筑材料基础上,对建筑平面格局、立面、形体、结构的相应要素进行恢复,延续原有里弄建筑的风貌特征。对于价值不显著、但需进行肌理保留的里弄建筑,可进行更新改建。更新建筑应通过平面格局、立面、形体、结构的相关要素,延续里弄建筑类型的风貌特征(见图8)。

5 里弄街区的功能延续:业态的多样性与适应性

5.1 自给自足的“城中之城”

现存里弄原始设计功能多数为住宅和店铺,少量里弄建筑组群中会建造仓库等其他建筑。如建业里图纸上对建筑功能的描述是行号84间、广式里弄6间、商铺15间。少量里弄建筑组群会混合花园住宅、公寓等其他住宅类型,如腾凤里对于拟建建筑的描述是“36座西式住宅及商店、2座仓库、13座中式商行及住宅”。而居住功能方面,一组里弄中往往既有房东居住的标准较高的住宅,也有供一般市民居住的住宅,还有供店铺伙计居住的宿舍,使人群和阶层得到了适度混合。

随着城市发展,一些里弄街区也经历了住宅—商办功能街区—住宅的转变。如无锡小区建成之初以住宅为主,后来商业与办公功能逐渐增强,1930年代街坊内金业公所的建立

使得街坊金融功能进一步加强,1949年以后至今又回归为以住宅为主的居住社区。历史上,弄内的里弄住宅改做其他用途的情况较为普遍,弄内商铺、里弄工厂、里弄学校、浴室、诊所非常常见。居住、工作、商业、教育、医疗、社会交往等多元化功能用途的混合极大保障了居民生活的便利程度,使里弄街区成为一定程度上可以自给自足的“城中之城”。

5.2 多样化住宅与多种功能供给

未来的城市更新中,建议居住仍作为里弄建筑的重要用途。结合里弄自身建筑特征与街区功能定位,可结合里弄住宅保护更新,提供不同户型规模与特色的住宅类型,满足各类人群的居住需求。依托里弄设置公寓式酒店与特色酒店,兼顾住宿功能与商业开发。里弄更新后提供高级住宅、人才公寓等多样化的住宅产品类型。临街市房可提供一定面向年轻创意阶层的住宅,对于吸引年轻人才和提升街区人口结构多样性具有积极作用。

里弄的保护更新应注重对功能业态多样性与适应性进行延续,建议对商业、办公、居住、文化等功能进行混合,可以在街区和街坊两个尺度展开。可结合建筑自身价值、特点及地区功能需求,将里弄建筑调整为各类公共服务设施、基础教育设施、商业办公等功能。对于价值较高的里弄建筑,可进行博物馆式保护,设置图书馆、博物馆、美术馆等文化展

示功能,如一大会议址的更新案例。许多里弄街区的社区级公共服务设施与基础教育设施缺口较大,可以结合里弄建筑保护更新设置社区服务中心、养老设施、中小学校舍,李惠利中学就是典型案例。还可结合里弄建筑设置特色零售、餐饮、办公等功能,新天地、田子坊、张园等都是典型案例。

6 研究的主要特色

6.1 产权视角下动态发展看待当下里弄保护更新

笔者通过社会、经济、文化等多学科研究分析,提供了动态发展看待当下里弄保护更新的视角。里弄作为上海历史上中心城最主要的住宅建筑与居住社区,也是“西风东渐”催生的“中西合璧”的产物,在城市土地开发的大背景下产生、演变与消亡。里弄保护更新应基于客观评价、动态发展、品质优先、一地一策、方式多元5大对策,从历史的维度对里弄进行保留和发展。本文基于产权视角,分析原住户与转租户的差异化策略,提出认可权益与处置权益不同方法的建议,并提出里弄保护更新的模式建议。

6.2 系统理论与全面踏勘调研访谈相结合

通过全面梳理既有专业文献,建立了包括里弄建筑和里弄肌理两条线索的研究框架,回溯里弄发展历程,挖掘其历史、当下和潜在的价值,展示里弄随城市发展动态演进更新的特点,提出空间适应性、功能与形象多样性等需要加以重视的深层次里弄价值。探索建立较为全面的里弄肌理保护更新论述体系,提出延续低层高密度肌理特征的建议,通过肌理保留、优化与重塑3种方式优化巷弄格局与尺度,重视延续城市界面、土地划分格局、成片城市低区、多样性与适应性等里弄肌理特征。

同时,笔者开展了丰富全面的踏勘调研,应用实地踏勘、无人机航拍、历史照片、居民访谈等多种方式,对黄浦区全域5.6万km²风貌保护街坊、杨浦滨江南段5.2 km²的里弄进行



图8 里弄历史建筑差异化保护更新
Fig.8 Differential protection and renewal of historic buildings in Lilong

资料来源:笔者自绘。

了地毯式调研,摸排上海里弄基本情况;对黄浦区承兴里、虹口区春阳里和瑞康里等近期改造案例进行深入调研。研究组织了广泛的专家访谈与公众参与,积极听取里弄保护权威专家、市区相关管理部门、里弄居民、设计实施主体的意见,从专家、管理者、使用者等多角度思考里弄保护更新需求。

6.3 结合城市设计方法并建立里弄GIS平台数据库

研究结合城市设计方法,从整体保护视角看待里弄肌理保护。通过解析黄浦全区里弄风貌格局,提出与片区特色相协调的差异化里弄保留更新方式,将里弄肌理保护融入片区整体风貌特色保护之中。通过整体统筹城市空间低区,协调风貌保护和城区发展,建议引导开发规模向延安路—西藏路十字发展轴集中,从而进一步加强对老城厢、外滩、衡复等地区的整体风貌保护。基于对里弄建筑类型的描述,笔者提出了从形体轮廓、平面格局、结构特征方面延续里弄建筑特征的方法。针对不同类型,在保留里弄建筑特征的基

础上,通过优化平面格局、提升立面品质等措施,最大化适应当下功能需求。

另外,研究过程中首次正式建立GIS平台里弄数据库,并录入市规划资源局大机系统作为后续管理审批依据。基于历史行号图、现状踏勘、风貌评估成果和房管里弄数据等多方资料,建立了精确到里弄建筑单体与里弄地块的GIS平台数据库,包含建筑质量、建筑规模、地块容积率、建筑密度等基础数据。此外,数据库导入了风貌保护规划、单元规划、建设用地等相关信息进行叠加分析统计,大大提高了里弄数据梳理的精确性和研究工作的效率。

6.4 形成“一街坊一图册”并支撑保护政策制定

研究完成了对上海中心城全部街坊的里弄现状摸底工作,其中针对黄浦区形成里弄的“一街坊一图册”,为后续统计摸底、规划管理、建设实施和其他相关工作打下了坚实的基础(见图9)。作为基础性研究,为当前正在开展的相关规划管理政策制定提供了有力的技术支持;针对黄浦区开展的案例分析研

究,是同步编制的黄浦区空间战略规划和单元规划等规划的重要基础,研究成果同时为黄浦外滩源二期、杨浦八块头等旧改项目中里弄保护更新部分提供了理论基础。

7 结语

作为上海里弄保护与更新的近期研究,本文建立在诸多前辈学者的研究基础上,并在当前保护更新与旧改任务艰巨的背景下开展,尝试分析里弄的类型价值、认知维度与技术路径。里弄建筑与肌理的保护,应针对不同价值类型采用差异化的保护策略,重点保护低层高密度肌理类型、建筑布局与巷弄格局、外部城市界面、屋顶景观等多维度的肌理特征,并考虑依托土地划分与建筑规则延续肌理的形成动因,更深层次保留里弄建筑肌理基因;应从更大尺度研究城市高低格局,重点保护连绵低区与成片低区,引导高层建筑集聚,避免无序扩散。里弄的保护与更新是上海城市历史文化保护传承中最具挑战的课题之一。所有美好愿景的实现,需要技术层面的探索,需要政策层面的创新,需要社会的普遍共识,希望能探索一条适合上海的保护更新之路。

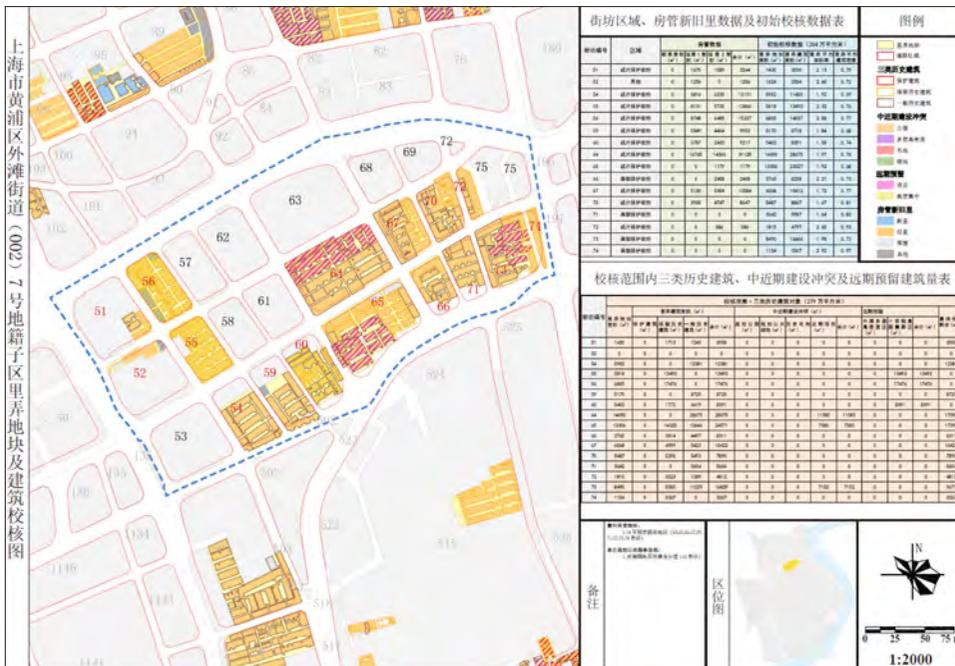


图9 上海黄浦区“一街坊一图册”成果示意
Fig.9 Example of "one neighborhood, one atlas" in Huangpu District, Shanghai

资料来源:笔者自绘。

(本文基于《上海里弄建筑保护更新策略研究》《上海黄浦区里弄梳理与保护更新策略研究》课题,感谢上海市规划编审中心戴明主任,上海市规划和自然资源局庄晴副处长,黄浦区规划和自然资源局张莉局长、王蕾科长,上海同济城市规划设计研究院有限公司陈飞副总,同济大学建筑与城市规划学院刘刚副教授、肖扬副教授的指导。感谢上海市上规院城市规划设计有限公司刘含工程师等课题组成员对本研究的辛苦付出。)

参考文献 References

[1] 王绍周,陈志敏. 里弄建筑[M]. 上海:上海科学技术文献出版社, 1987.
WANG Shaozhou, CHEN Zhimin. Lane architecture[M]. Shanghai: Shanghai Science and Technology Literature Publishing House, 1987.

[2] 上海章明建筑设计事务所. 老弄堂建业里[M]. 上

- 海:上海远东出版社, 2008:21-28.
Zhang Ming Shanghai Architectural Design Office. The old lane Jian Ye Li[M]. Shanghai: Shanghai Far East Publishing House, 2008: 21-28.
- [3] 阮仪三,张晨杰,张杰,等.上海石库门[M].上海:上海人民美术出版社, 2014.
RUAN Yisan, ZHANG Chenjie, ZHANG Jie, et al. Shanghai Shikumen[M]. Shanghai: Shanghai People's Art Publishing House, 2014.
- [4] 田汉雄,宋赤民,余松杰.上海石库门里弄房屋简史[M].上海:学林出版社, 2018.
TIAN Hanxiong, SONG Chimin, YU Songjie. A brief history of Shanghai Shikumenli lane houses[M]. Shanghai: Xuelin Press, 2018.
- [5] 李彦伯.上海里弄街区的价值[M].上海:同济大学出版社, 2014.
LI Yanbo. Value of Lilong block in Shanghai[M]. Shanghai: Tongji University Press, 2014.
- [6] 张晨杰.永不消失的里弄[M].南京:东南大学出版社, 2018.
ZHANG Chenjie. The never-disappearing Lilong[M]. Nanjing: Southeast University Press, 2018.
- [7] 刘刚.基于城市空间演进的上海近代居住建筑类型及其谱系[J].建筑师, 2017(5):83-90.
LIU Gang. Residential building spectrum in early-modern Shanghai in the context of urban spatial evolution[J]. The Architect, 2017(5): 83-90.
- [8] 张松.城市生活遗产保护传承机制建设的理念及路径——上海历史风貌保护实践的经验与挑战[J].城市规划学刊, 2021(6):100-108.
ZHANG Song. The idea and path of establishing the mechanism of preserving the urban living heritage: Shanghai's experience and challenges in historic townscape preservation[J]. Urban Planning Forum, 2021(6): 100-108.
- [9] 邵甬,刘敏霞.“历史性城镇景观”视角下上海历史城区建筑高度控制体系和方法研究[J].城市规划学刊, 2017(6):105-112.
SHAO Yong, LIU Minxia. Building height control system and control method in Shanghai historic urban center from the perspective of HUL[J]. Urban Planning Forum, 2017(6): 105-112.
- [10] 张晨杰.基于遗产角度的上海里弄建筑现状空间研究[J].城市规划学刊, 2015(4):111-118.
ZHANG Chenjie. A research of Shanghai Lilong spaces from a heritage perspective[J]. Urban Planning Forum, 2015(4): 111-118.
- [11] 周俭,葛岩,张恺,等.历史文化风貌区保护规划实施评估类型方法研究与实践——以上海衡山路—复兴路历史文化风貌区为例[J].城市规划学刊, 2021(4):26-34.
ZHOU Jian, GE Yan, ZHANG Kai, et al. Methods for evaluating conservation plan implementation in historic and cultural areas: taking Shanghai Hengshan Road-Fuxing Road Historic and Cultural Area as an example[J]. Urban Planning Forum, 2021(4): 26-34.
- [12] 周俭,陈亚斌.类型学思路在历史街区保护与更新中的运用——以上海老城厢方浜中路街区城市设计为例[J].城市规划学刊, 2007(1):61-65.
ZHOU Jian, CHEN Yabin. The practice of morphological method in the conservation and restoration of historic districts - the case of urban design in Shanghai's historic city core[J]. Urban Planning Forum, 2007(1): 61-65.
- [13] 孙施文,周宇.上海田子坊地区更新机制研究[J].城市规划学刊, 2015(1):39-45.
SUN Shiwen, ZHOU Yu. A study on the regeneration mechanism in Tianzifang Area, Shanghai[J]. Urban Planning Forum, 2015(1): 39-45.
- [14] 赵宝静,张灏.上海旧区改造中的里弄风貌保护附加图则创新探讨[J].上海城市规划, 2022(3):94-100.
ZHAO Baojing, ZHANG Hao. A discussion on the supplementary planning code for Lilong protection in Shanghai old district renovation[J]. Shanghai Urban Planning Review, 2022(3): 94-100.
- [15] 沈华.上海里弄民居[M].北京:中国建筑工业出版社, 1993.
SHEN Hua. Shanghai Lilong residence[M]. Beijing: China Architecture & Building Press, 1993.
- [16] 马长林.老上海城记:弄堂里的大历史[M].上海:上海锦绣文章出版社, 2010.
MA Changlin. The story of old Shanghai: the great history in the lane[M]. Shanghai: Shanghai Jinxiu Article Publishing House, 2010.
- [17] 唐方.都市建筑控制——近代上海公共租界建筑法规研究[M].南京:东南大学出版社, 2009:218-220.
TANG Fang. Urban building control: a study of modern Shanghai International Settlements building regulations[M]. Nanjing: Southeast University Press, 2009: 218-220.
- [18] 寿幼森.上海老弄堂寻踪[M].上海:同济大学出版社, 2017.
SHOU Yousen. Old Longtang style houses of Shanghai[M]. Shanghai: Tongji University Press, 2017.
- [19] 马学强.上海石库门珍贵文献选辑[M].北京:商务印书馆, 2018.
MA Xueqiang. Shanghai Shikumen precious literature collection[M]. Beijing: Commercial Press, 2018.
- [20] 阮仪三,张晨杰.上海里弄的世界文化遗产价值研究[J].上海城市规划, 2015(5):21-25.
RUAN Yisan, ZHANG Chenjie. Research on the worthy of the world cultural heritage of Shanghai Lilong[J]. Shanghai Urban Planning Review, 2015(5): 21-25.
- [21] 孙施文.公共空间的嵌入与空间模式的翻转——上海“新天地”的规划评论[J].城市规划, 2007(8):80-87.
SUN Shiwen. Embedding and subversion of urban space pattern: a planning review of "Xin Tian Di" in Shanghai[J]. City Planning Review, 2007(8): 80-87.
- [22] 徐磊青,永昌.传统里弄保护性更新的住户满意度研究——以上海春阳里和承兴里试点为例[J].建筑学报, 2021(s2):137-143.
XU Leqing, YONG Chang. Resident satisfaction research on the conservation renewal of traditional Li-long case studies of Shanghai Chunyangli and Chengxingli[J]. Architectural Journal, 2021(s2): 137-143.
- [23] 邵甬,王丽丽.产权制度下遗产保护与居住改善策略探讨——以上海公有居住类遗产为例[J].城市规划, 2016, 40(12):73-80.
SHAO Yong, WANG Lili. Strategies for heritage conservation and living condition improvement from the perspective of property right system: a case study of public residential heritage in Shanghai[J]. City Planning Review, 2016, 40(12): 73-80.
- [24] 刘刚.1958年前后上海石库门里弄社区的城市改造[J].新建筑, 2017(6):30-34.
LIU Gang. Urban reform of Shanghai Shi-kumen Lilong community around 1958[J]. New Architecture, 2017(6): 30-34.