

历保建筑的前世与今生

——金陵路骑楼保护项目研究

陆静喆

王欧阳（上海）建筑设计事务所有限公司

摘要：关于金陵东路骑楼的研究已经进行了许多年，这次嘉里金陵东路的项目必定能够解决这个困扰学者社会多年的问题。但是金陵东路的骑楼只是上海市乃至全国众多历史保护建筑中的一个，还有许许多多的“骑楼”问题等着人们去解决，历史的车轮滚滚向前从不停歇，再坚固的建筑也抵挡不住历史长河的冲刷，希望金陵东路项目的解决方案能够给其他历史保护建筑提供借鉴。

关键词：肌理研究（第五立面）；价值甄别；保留形式；骑楼研究

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2022.19.079

引言

与动物的生命一样，任何的建筑物都有它存在时间的上限，都有它不堪时间洪流冲刷之后倒塌的那天，如今上海市的许多老房子都已到达了它们存在的时间临界点，如何保护老房子，保护人民的生命安全，应该提到更高的高度给以认识。金陵东路曾经人来人往、吆喝叫卖的日子已经逐渐远去，昔日高耸挺拔的骑楼在如今高楼林立的上海已然沧桑破败，由金陵东路走入陆家嘴恍若隔世。

一、工程背景

嘉里金陵路项目位于上海市黄浦区金陵东路两侧，上海城市三条主要商业轴的交叉位置：南京路、淮海路、外滩总共分为十个地块，三期工程。黄浦区外滩街道198-1、200-3、064-01、065-01、066-01、067-01、070-01、071-01、072-01、073-01地块及江西南路、山东南路、盛泽路、070-02地下空间地块位于金陵东路沿线，地上出让宗地总面积82458.3平方米。规划用地性质为商业、办公、住宅混合用地。该项目中心是以两座办公超塔形成的中央商务区，靠近外滩方向为大众消费区，西端064-01、065-01为高层公寓、石库门别墅及精品零售、展示型办公区，066-01至072-1地块为超星级酒店、各类高端餐饮零售功能区。地上建筑面积不超过446710平方米，其中商业、办公建筑面积不超过321478平方米，住宅建筑面积不超过123902平方米。地块紧邻轨道交通10号线、14号线豫园站，均位于上海市风貌保护街坊范围内。由于该地块特殊的位置，所以它的开发定位绝不仅仅是最基本的简单解决人们的居住，而是要打造一个生活品质高端，居住环境非凡的集住宅、商业、酒店、休闲为一体的高端综合街区。本项目的致力成为上海市中心最具特色的、功能最丰富多元的、人文内涵最为深厚的、魅力值最高的、最宜居宜业宜游的多功能综合性区域。



二、金陵路坎坷的转型

自1990年开始，政府对金陵东路就进行了多次改造和转型的尝试。改造后金陵东路仍保留骑楼建筑风格，并努力以打造“第二条南京路”的特色示人。1994年，对西藏路至浙江路地段进行改造，增加建设了许多商厦，如美丽华商厦、金豹商厦、大中华商厦、豪都广场、恒源祥大楼和冠生园商厦、金陵大楼和新黄浦商厦。1998年5月，金陵东路重新定位成为“市中心的装饰装潢大市场”，有302个品牌专业企业入驻金陵东路；20世纪90年代中后期，上海掀起了一股“钢琴热”，金陵东路短短2公里内有琴行与乐器店40余家，知音、通利万里、海曼、海音等都是其中的代表。尽管政府做了许多自上而下的尝试，2000年前后金陵东路的改造转型成效并不明显金陵东路的结构调整和街区更新一直没有找到一个明确的出路，反而骑楼的风貌被进一步破坏，多处骑楼出现断断续续，已无法连接成一个整体。在骑楼的实地考察中发现，外立面出现了多种装饰材料，形成多个外



层，骑楼本来的外立面已经无法找到。

90年代金陵东路上商厦的建设和对骑楼建筑不恰当的加建、改建行为，对金陵东路的骑楼风貌造成了很大的破坏。商厦的过度装修采用了与骑楼建筑不相匹配的立面材质和夸张的装潢已导致骑楼面目全非。这条路该怎么修？骑楼的命运该何去何从？成了多年来困扰一大批人的问题。这也是整个金陵东路停滞多年无法顺利进行建设的一大原因。

三、历史保护建筑的保留与改造

内容翔实的柱廊章程，为公馆马路柱廊计划实施提供了范本。但在实施过程中遭到了私人业主的反对，如勒脚、柱子间距、柱廊的建筑高度等并未完全按照章程规定严格执行；还有，这骑楼规定是针对房屋改造重建的情况下制订的，所以到现在为止，金陵东路上仍然有一些老房子没有建骑楼。整条街道并未形成统一高度的街廊。尽管如此，最后还是基本完成了预期的目标，因此这条由东到西的大路成了上海市风格最具特色的柱廊式街道。

任何事情都不是完美的，在获得一方面的利好时会其他方面加大付出。建造柱廊的初衷是，花较少的钱获得更宽的车行道，有柱廊的50英尺街道可以提供13.25米的车行道，而没有柱廊的街道只可以提供9.15米的车行道。这对于缓解日益增加的交通压力有非常显著的效果，但对于私人业主来说，柱廊却是一个不小的负担。

1928年3月，公董局试图将柱廊模式推广到宁兴街，便遭到了两侧业主的反对，有业主认为从天气的角度来说，柱廊并不适用于上海这个平均日照强度不大日照时长不长的地区，即使是为了防晒，东西方向的街道也不适用；从经济利益角度来说，业主们认为柱廊下的空间得到浪费，不实用。柱廊的优点是降低了商号的房租，但业主成了为这项公共事业付出的人；由于骑楼的柱廊将商号的门窗罩在阳光的阴影之下，所以这些原本临街的商户已不再临街，无法让来往的客人、行人第一眼看到自己的商品，已无法第一时间用商品吸引到行人的眼光。由于建筑造价的原因，这种不受国内商人喜欢的造型风格一直没有得到解决。

中国本土的商业更倾向于店铺尽可能的紧贴街道，让过往的客人可以第一眼看到自己的店铺，拥有足够长的界面和足够大的广告牌以及尽可能小的进深，以便自家商品可以一瞬间尽量多的呈现，但柱廊街道却不满足这些要求。

（一）历史肌理的修复与重现

本次出让范围内各类风貌肌理建筑的建筑面积不应小于12.39万平方米。除骑楼外，肌理保护范围内的建筑宜采用里弄肌理形态予以设计。

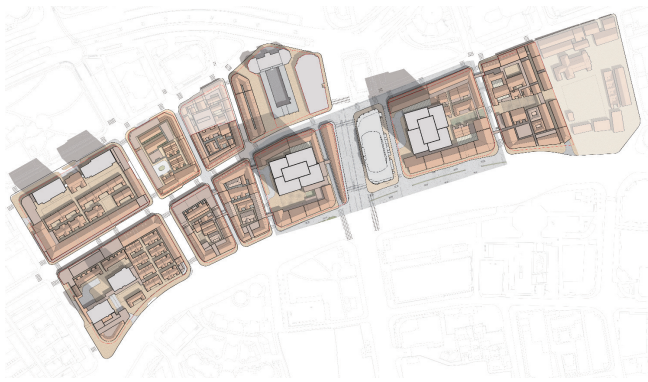
金陵东路是外滩、人民广场、老城厢等众多区域的延伸，所以金陵东路势必要打造成多种效应叠加的、多地风格均有表现的集中呈现区，同时金陵东路也算连接延安东路发展轴和黄浦江沿岸发展的重要核心节点功能区，所以金陵东路的开发发展是重中之重。

由于各种原因；私人的拆除改造、政府改造的不彻

底以及一些人的恶意破坏。金陵东路的第五立面受到严重破坏，肌理失去了它的完整性，独具特色的里弄风格也遭到了损毁。第五立面肌理处理上，我们尊重现状肌理，对于已经灭失的部分采用参考历史图纸的方式进行还原，通过历史图纸的搜寻研究以及各阶段的航拍，完成了对金陵东路肌理的修复，恢复了它原本独具特色的里弄风格，最终形成连绵起伏的，富含历史风貌的第五立面屋顶。



历史肌理



设计肌理

（二）价值甄别

遴选地块所在的64、65、66、67、70、71、72（松中路以西）、73、198、200等10幅街坊为上海市政府认定的风貌保护街坊，金陵东路是以骑楼为特色的风貌保护道路，方案整体考虑该地区空间肌理、街巷尺度、历史建筑和公共环境。已批规划已明确各类历史建筑保护类别，即保护建筑、文物保护点、保留历史建筑和一般历史建筑三类。

保留历史建筑不单单是历史保护建筑，它还要在风貌上有明显特色且已建成30年的建筑。的历史建筑。一般历史建筑为风貌一般的建成30年及以上的历史建筑。

保留历史建筑和一般历史建筑结合实施方案进行细化甄别，对各建筑的风貌特点、形态特征、特色构建等进行分析研究，其具体保护更新方式结合实施方案进行研究。

我们通过现场考察和历史图纸的研究，对金陵东路的建筑形成了两种保护措施。一种是对建筑进行整体的保留，但由于建筑存在时间长，它原本的结构强度已经

不能够支持它继续屹立在此，所以我们对此类建筑进行结构加固，在还原历史的同时也能够让它继续在历史中存在下去；第二种是拆复建还原，通过研究它本来的面貌，对建筑拆除之后通过立面设计，建筑形态设计对历史进行还原。另外在现场调研中发现，一些老物件以及特殊构件需要保留下来在后续的施工过程中需要重新利用，对于此类的构件我们编写了一套构建清单，此清单上的构件在后续的拆房工作中要格外小心，不得损坏。

石库门作为上海市别具一格的民居建筑特色，随着高楼大厦的一栋栋拔地而起，城市中逐渐失去了它的身影，对于石库门的保护也已是迫在眉睫。所以项目中的住宅部分就是以石库门为设计方案，石库门住宅的外立面采用同样材质的砖砌，设计尽最大限度保留鱼骨形巷弄格局，梳理内部巷道组织，焕发石库门里弄流连忘返的魅力。巷道格局新增过街楼，更便于将人流引入地块内部，激活石库门风貌区。局部植入小尺度的庭院，营造场所的同时在致密的肌理中引入透气空间。

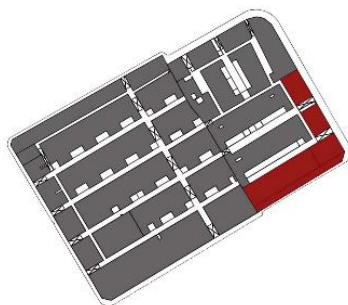
塔楼落位在遵循控规限定范围的基础上尽量居中布置，并综合考虑消防、交通的限制条件，尽最大可能将场地空间优先腾挪给风貌保护最重要的“金边银角”，确保重要风貌历史沿街面的连续完整。这一举措也促使塔楼最大限度后退风貌历史界面，进而有效减小塔楼对街道空间的压迫感。





塔楼体量采用切分集合的策略，既保持门户双塔的整体性，又削弱了塔楼体量感从而更好地与风貌建筑体量自然融合。塔楼底部采用抬升的方式，进一步减小塔楼对下方风貌建筑的压迫感，同时抬升营造的过渡空间注入绿化、商业等配套功能，激活塔楼与风貌建筑的联动，打造新旧结合的典范。

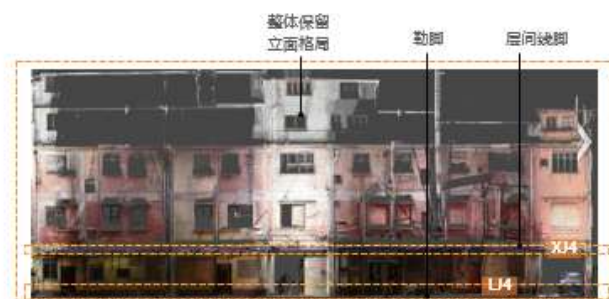
（三）重点骑楼的整体保留

骑楼作为整个地块的重中之重，做好骑楼是整个项目的点睛之笔。上海市骑楼的由来有多种说法，但每一种说法都没有确切的证据。关于骑楼的说法郑时龄院士在《一个中国建筑师心目中的双城记：巴黎和上海》一文中谈到上海与巴黎的关系：“巴黎的许多街道都可以在上海找到它的对应，福州路就像圣日尔曼大街那样充满文化气息，淮海路就是上海的香榭丽舍大街，金陵路仿佛里沃利大街”。看过金陵东路和里沃利大街再结合这里曾经是法租界，骑楼的由来差不多就有了八成的确定。

对于骑楼的保护和修缮，采用的是在全部保留的基础上对骑楼的结构进行稳固和加强。骑楼在金陵东路屹立了一百六十多年，其结构已严重损坏，不足以支撑它继续站在那里，骑楼的两排柱子极具特色，但结构强度已不够，在保留原貌的基础上对结构进行加固。其楼下的走廊解决了商业街人行道的问题，廊道采用两边高中间低的小坡度设计，在不影响行人行走的情况下解决了雨水的排水问题。



-  需整体保留的立面
-  需整体保留风格的立面
-  需整体保留的构件
-  需整体保留或保存样本的材质、样式



西立面现状三维激光扫描图



西立面现状测绘图

四、结语

关于金陵东路骑楼的研究已经进行了许多年，这次嘉里金陵东路的项目必定能够解决这个困扰学者社会多年的问题。但是金陵东路的骑楼只是上海市乃至全国众多历史保护建筑中的一个，还有许许多多的“骑楼”问题等着人们去解决，历史的车轮滚滚向前从不停歇，再坚固的建筑也抵挡不住历史长河的冲刷，希望金陵东路项目的解决方案能够给其他历史保护建筑提供借鉴。

参考文献

[1] 郑时龄. 一个中国建筑师心目中的双城记：巴黎和上海[J]. 建筑创作, 2010.