



■ 威海路590弄106支弄一处老洋房内建筑细节十分精美



■ 1924年建的东平路5号

# 再拆, 历史就没了

本报记者 姜燕文 周馨 摄



■ 建国西路506弄懿园

同济大学建筑与城市规划学院建筑系教授、博导钱宗灏认为,老洋房远没有石库门里弄处境危险。他说:“石库门是上海最市建化的建筑,从上世纪90年代开始被成片地拆掉,令人非常痛心,应该得到更多关注。”

## 石库门里蕴含着历史

上海最早的石库门建筑始于19世纪六七十年代,太平天国定都南京后,江浙最富裕的乡绅地主赶到了上海租界,这批人急需住房,促使上海发生了自开埠以后第一次“房荒”。在租界里的外国公司敏锐地捕捉到商机,看到投资房地产比鸦片贸易赚钱还要快,就大量建起中西合璧的石库门联排房子供租售。上海有门牌号也是自那个时候开始。第一批石库门里弄诞生后,它作为上海民居的主流建筑流行了半个多世纪,直到上世纪二三十年代,新式里弄和公寓出现,石库门建筑的建造才告停止。

上海是一个海纳百川的城市,来自世界各地的建筑有时候会在一个小小的弄堂里聚集。酷爱老建筑的上海人陆伟有一个名为“上海老洋房的故事”的微博,这个微博和他的博客聚集了1000多名老洋房爱好者。几年来,他几乎走遍了上海每一条弄堂。他发现有的小弄堂本身就是个“万国建筑博览会”。“老重庆中路上的渔阳里,主体是典型的海派风格建筑,既有正统的石库门风格的房子,也有英式、中式、法式建筑,还有意大利古罗马风格的穹顶。还有些房子是两种风格相结合,比如与法式风格相结合的石库门建筑,既有高高大大的石库门,又有非常漂亮的法式铁艺阳台。”靠近外滩有一处石库门房子,

被陆伟称为“广式石库门”。这家房子的业主是广州人,上世纪初到上海做贸易,选在近苏州河边造房子。由于当时还流行石库门风格,他便入乡随俗,将门头做成了石库门,但他乡情难舍,里厢依然是按照广式里弄风格建造,所以上海的石库门通常只有一进,他家的房子却有三进。

陆伟认为,这些糅合了多地建筑风格的单体建筑或建筑群,本身就能反映上海移民城市的特点,应该特别保护。

## 拆的是一代人的记忆

“虽然我没有获得过上海石库门建筑的权威数据,但最多的时候估计有1000多万平方米,现在保留下来的可能不到30%。”钱宗灏说。

上海的花园洋房从一开始就是贵族化的,有西方侨民在上海建造的花园住宅,也有一批是和外国人做生意的实业家建的。发展到上世纪30年代晚期,产生了平民化的、满足中产阶级需要的西班牙式花园住宅,建筑风格简单而优雅。由于它们诞生的年代比较晚,建筑品质较好,目前在收藏和保存上还没有太大的问题。

石库门建筑处境堪忧的原因是:其一,与这些花园洋房相比,建筑品质较低;其二,它们早已过了砖木建筑结构70年至75年的自然寿命期,年事一高,砖头要酥木头要烂;其三是不合理的使用,即上海人熟知的72家房客。石库门民居在刚建造起来时,是给一家一户居住的,如大儿子住东厢房,小儿子住西厢房,佣人住亭子间等。解放后,由于上海可供居住的房屋欠账太多,很多石库门房子里住了许多人家,几乎难以见到独立的石库门房子里只

住一户人家,这样超负荷的使用对建筑本身的维护没有一点好处。

恶劣的居住条件迫切需要改造,所以经济一旦有了好转,政府就着手改造石库门里弄。钱宗灏记得,上世纪90年代曾有过消灭多少个煤球炉和马桶的口号,自此“二级旧里”被成片改造。

“政府的初衷是为了改造上海市民的生活品质,同时也获得市场回报,促使政府愈加有拆除旧建筑的冲动,于是就形成循环,到现在也没有停止。”

## 不能再继续拆下去了

去年,闸北区慎余里拆迁就引起较大争议。慎余里是一片东临黄浦江、南抵苏州河、建成于上世纪30年代初的石库门建筑群,内有7条弄堂,伫立着约50幢砖木结构的二层石库门建筑,规划严整,全部为双开间一厢房。每一幢房子清一色青砖到顶,楼顶有晒台,二楼都有钢筋混凝土结构的阳台,整个建筑群保存得非常完好,里面还有两处大宅保护价值较高。由于这个地块被规划建设成城市公共绿地,慎余里被全部拆除。当时管理部门要求在拆除时将两栋大宅原样保留,但最终未能幸免。

居住在石库门里弄里的居民得到实惠,以搬迁到上海边远地区为代价,改善了居住条件;开发商靠造新房,获得利润,看上去这是一个多赢的局面,实则短视。进入21世纪后,保护老建筑的意识抬头,人们认识到不能再拆下去了,再拆,整整一代上海人的记忆就被抹去了,这座城市的历史就没有了,于是越来越多历史建筑保护专家开始大声疾呼。

“这现在已经成为很多人的共识。”钱宗灏说。

(上接 A14 版)

## 三分之二命运堪忧

老洋房的保护者同时来自政府和民间。《条例》中规定的管理主体是市、区、县规划管理部门或者房屋土地管理部门。如规定:

“任何单位和个人都有保护历史文化风貌区和优秀历史建筑的义务,对危害历史文化风貌区和优秀历史建筑的行为,可以向规划管理部门或者房屋土地管理部门举报。规划管理部门或者房屋土地管理部门对危害历史文化风貌区和优秀历史建筑的行为应当及时调查处理。”

有关优秀历史建筑的报批及建筑周边新建建筑都要经过这两个主管部门的同意。

抛开这些层面,具体的房屋保护与管理落到居委会和街道身上。懿园属徐汇区天平街道建岳居委,钱红卫是块长。因为从小在这里长大,她对这条里弄特别熟悉,既有热情又有正义感,是名符其实的懿园“守护者”。

“最差的就是居民区,没人管!”钱红卫一口气讲了好几处违章搭建,还有些人为了出租给老外,将房子结构乱改。57号是一栋很漂亮的尖顶房子,可二房东用2100元的月租借下来,为了增加面积,在尖顶里搭了一个阁楼,开了一个天窗,看上去非常不协调。物业开了整改通知书,拆违建也过来了。“可拆违建说这是房间里面的事,不归他们管,又走了。”钱红卫说。12号甲重新装修,把浴缸和卫生间放到房间里,要重新排管子,将路面挖开,被居委会坚决制止,但浴缸和卫生间还是改了。“很多人为了把房子借给老外,就迎合他们的喜好,乱改乱建。”这已成为老洋房租赁市场上的一大乱象。

钱红卫既是块长,又是徐汇区去年成立的历史建筑保护志愿者队一员,加上从小在这里长大,对老房子特别有感情,常带动居民一起反对破坏老房子的行为。住在这样的里弄,居民对此非常心齐,似乎有一种特别的力量在支撑着他们。有一次100多人签联名书,硬是将一个违章建筑给“腰斩”了。

文管部门也是历史建筑保护的一支力量。去年,徐汇区文管办联合街道组建了一支200多人的志愿者队伍,每月检查辖区内优秀历史建筑的保护情况,一旦发现破坏立即上报。这支队伍里有居委会干部、医生、公务员、退休人员……每个月,他们再忙都会抽出半天时间,把分管的地方跑个遍。这支队伍总能及时发现问题,这是令人高兴的地方,但他们自己却牢骚满腹,原因是问题报上去,解决不了。一个来自居委会的年轻志愿者说:“有些地方已经不好意思去了,因为问题总也无法解决。”她还负责检查宋庆龄故居,但这一年多来,宋庆龄故居一直处于大修状态,大

门紧闭,每次只能从门缝里看,施工人员根本不睬他们。“到现在我也不知道为什么大修这么长时间还没修好。”她说,当志愿者以来最深的感受就是缺少有力的主管单位。

天平街道社区文化中心文物管理员罗锦芳说,在几年前的第三次不可移动文物普查中,仅天平街道就新发现200多处有建筑特色的历史建筑,但目前列入文物保护单位名录的仅77处。据上海房管局2005年至2006年的统计,未列入优秀历史建筑的占三分之二。罗锦芳说,她看过街道内所有的历史建筑,只有现在上海音乐附中使用的东平路9号“爱庐”保护得最好。但它的地位非同寻常,是宋子文送给妹妹宋美龄的嫁妆。有些保护建筑借给别人开酒店,破坏也不小。如将原来的窗敲掉,改成落地玻璃窗,或按酒店需求,改变内部结构,会造成更多破坏。懿园1994年被列入上海市政府“优秀历史建筑”,保护尚且如此,另外三分之二建筑的命运更令人担忧。

## 关键要解决使用权问题

9月13日,由上海世界华人收藏家大会组委会、上海阮仪三城市遗产保护基金会及上海石库门文化研究中心共同举办的“老房子保护和收藏论坛”上,与会者达成一个共识,即对老房子的修复要依靠民间的力量,政府受到很多掣肘。

陆伟自2009年起做老洋房中介,他说上海老洋房市场上有三类购买主力,一是外国人,这是最早来的一批,他们非常喜欢上海的老房子;2003年开始有港澳台同胞介入,他们有明显的落叶归根心态;现在有很多在国外受过教育的国内人士来买,基本上是公司高管或企业主,目前这部分人呈上升趋势,占到30%-40%,但还不是主流。

购置老洋房的人心态不一,有些人有非常强烈的保护意识。他提到一个瑞典人买下一栋老洋房后,特地找原来的业主拿到了房子的原始照片,将壁橱、扶手都保留下来,老壁炉破坏比较严重,他也去做了一模一样的,恢复了房子的历史价值。但也有些人会为了生活的方便,破坏老房子里的设施,如没有实用价值的老木柜、壁炉等,改造卫生间和浴室,再安装地暖等等。更有些纯粹是投资客,完全以购买现代住宅的心态寻找老洋房,准备买下来后大改特改,这样的客人,陆伟往往委婉地拒绝,“因此也失去了不少素质不高的暴发户。”他笑着说。

但是对于专家们提出的“依靠民间力量”,他有些不以为然,因为实际操作中他清楚地知道真正的问题在哪里。

“使用权的问题如果不能解决,民间力量不可能大规模介入。”陆伟说,上海的老洋房很多以使用权为主,产权是国家的,所以实际在流通领域中的老洋房翻来覆去就是那么几套。使用权的房子不是不能买卖,但是有限制,外地户口不能买,还不能办理贷款,对购买人群做了很大限制。

“即使有资格买的,也不愿意买,现在老洋房差不多每平方米20万元,新式里弄每平方米8万元,老公寓每平方米6万元,花了几千万元,买进的房子还不属于你,这多让人担心。”陆伟说,这个问题解决了,市场放开了,将对老房子的保护做出更大贡献。他的观点与上海市历史文化风貌区和优秀历史建筑保护专家委员会委员、原上海市房管局副总工程师兼历史建筑保护处处长、房屋修缮改造处处长王安石的观点不谋而合。