



■ 老洋房与现代化高楼大厦共存共生

老洋房里藏着上海故事

刘建康, 今年 64 岁, 身材精瘦, 步伐轻快, 眼神凌厉, 言谈举止中还带着点富家子弟满不在乎的神气。带着记者走进他家宽敞而陈设简单的客厅里落座, 他先是十分谨慎, 很快便投入到对这条里弄的回忆中。墙外花园树影婆娑, 墙内屋角水渍斑斑。

这里是建国西路 506 弄懿园, 上世纪 30 年代建成的新式里弄花园洋房, 质朴的外形, 简洁的装饰, 典型的西班牙风格。这种连排三层小楼附带花园的洋房, 迎合了当时中产阶级的需求。1947 年, 刘建康在上海做技术的父亲用十几根金条买下 9 号的一栋房子。两年后, 刘建康在这里出生。

“我在这里长到 17 岁, 1966 年‘文化大革命’开始, 被扫地出门。”对刘建康这样的业主来说, 那是一段不堪回首的往事。直到 1987 年, 这栋洋房才重新归还给他们。收回房子时, 他在兰州工作, 后来一直听哥哥姐姐说起刚进家门时的情况。“我们搬走后, 里面住进了 9 户人家, 每家都要想方设法方便自己的生活, 花园里盖满了房子, 有浴室、厨房, 现在的饭厅里加了一个水池, 洗菜做饭用的, 整栋房子混乱不堪。我家里人搬回来时, 还有 3 户人家没搬走, 后来才陆续离开。”

刘建康带记者去看当年被破坏的“遗迹”, 记者走着走着, 觉得脚下的地板拱了起来, 低头一看, 细木条拼成的地板高高隆起一大块。

“几十年没好好修过了, 地板坏得厉害, 屋顶漏水。”刘建康很是无奈。他和哥哥都从外地退休回来, 工资不高, 无力修缮。因为是私产, 物业公司不负责维修, 这事全得自己掏钱操办。修理老洋房的费用高得吓人, 前几年他光修了一下楼顶的

流水槽就花了 1 万元。将就着修可以省点钱, 比如把木地板换成水泥瓷砖, 可他觉得那就不是这房子了, 所以虽然房屋破损严重, 他也没再动过修的心思。“屋外下大雨, 屋里下小雨, 就这么住着吧。”

刘建康不是没想过出售, 但 70 多岁的哥哥不同意, 他在这里住惯了, 离不开。94 岁的老母亲也卧病在床, 兄弟俩不想为了这事烦劳她老人家, 于是按下不提。

讲起懿园里的故事, 刘建康来了精神。“36、37 号是当年桐油大王儿子和女儿住的房子, 31 到 33 号是陈调元的, 现在他的孙子住在 33 号, 这里还有四大银行的副总。”曾经和这些名门大户为邻, 是他最为骄傲的事。说起现在, 他讲的最多的是几号被整个租掉, 租给一家外国人, 或者几号里面住的全是外来务工人员……

整幢私房保护情况最好

刘建康家虽然多年未修, 有些破损, 但由于是私产, 依然看得出精心爱护的痕迹, 楼梯扶手是近年新漆的, 隐在暗处泛着淡淡的光。

懿园里的房子产权归属大致有三种。一种是整栋都属于一家人的私产, 像刘建康家这样的; 一种也是私产, 但是由父母分给多个子女, 成了多户人家共有的私产; 一种是使用权房, 即在解放初期分给单位, 单位又租给个人使用, 象征性地收取低廉的租金, 一栋房子往往有几户人家。

刘建康家隔壁是一栋使用权房, 里面住着 5 户人家。敲开底楼锈迹斑斑的铁门, 只见花园左边搭着一间水泥房, 上面覆盖着石棉瓦, 旁边的正门外装着一扇铁栅门, 上搭绿色雨棚。正对着花园大门的门边, 倒架着一个拖把, 门框油漆几乎已完全看不见, 露出花白的旧木框, 脚下的门坎是两三根破木条拼接而

成, 地板翘起, 曾经修补过的地方用半截宽木条夹进原来的细木条中, 看上去很不协调。门后墙上有一个大洞, 问了一户人家, 回答说: “没补, 也没报, 反正是公用部位, 无所谓。”里面的结构, 住户按照自己的需要加盖或改变, 后门边一片小小的空间被改成了厕所。

23 号是一家分割后的私房, 父母将房子分给了 8 个儿子。一楼的地板已经变成了蓝色的瓷砖。住在这里的李明敏说起地板“掉”下去那天的事, 还惊魂未定。“一开始拱得厉害, 房门拉不开, 路也没法走。后来有一天早上起来, 发现木板全断掉了, 整个厨房都塌了, 煤气罐也掉下去了, 像地震过一样。”老洋房考虑到防潮, 地板架高有 60 厘米, 相当考究, 但对于修缮不力的房屋, 年久之后就是一种潜在的灾难。

李明敏说, 最初找物业来修, 物业不肯, 说她家是私产, 物业不管。好说歹说才来了, 但恢复地板造价太高, 难度也非常大, 只能改填水泥、铺地砖, 于是就成了今天这副样子。

懿园的物业是上海永平置业有限公司, 一名在此工作了 4 年的工作人员说, 这里 30%-40% 是私房, 整幢的私房保护得最为完好, 使用权房的情况最差。

独幢的私产, 有财力的主人家通常会花一大笔钱整修。5 号楼就刚刚大修过一次, 里里外外整饬一新, 外墙粉刷过, 卫生设施全套换掉, 一楼的木地板也换了。现在住在里面的赵金华是帮定居美国的主人家看房子的。他说这次大修一共花了 60 多万元, 上次翻修还是十几年前。装修后, 准备以每月数万元的价格出租。

《条例》责罚不明执行不力

懿园的房子只是上海老洋房的

一种。上海老洋房中介、也是这方面的爱好者陆伟几乎将上海市的历史建筑和老弄堂全部跑遍。他说, 上海的老房子分四种:

独栋的花园洋房, 有明显的建筑特征, 花园很大;

旧式里弄, 以石库门居多;

新式里弄, 上世纪三四十年代建的连排建筑, 集中在徐汇区、原卢湾区和静安区, 愚园路有代表性的新式里弄老建筑群, 出彩的比较多, 如涌泉坊;

老公寓, 建筑形式比较接近现代公寓, 高的有十几层, 上世纪三四十年代建的, 上海比较有名的是武康大楼、麦其公寓、枕流公寓和首长公寓。

虽然建筑形式不同, 但居住形态基本相似, 有的一家一户独居, 有的群居。除供居住的房屋外, 还有一些由单位住着, 或由单位出租给饭店或酒吧。

上海市房管局在 2005 年至 2006 年曾做过一次不完全统计, 这可能是上海老洋房最为权威的官方数据。统计显示, 上海市共有新式里弄 335 万平方米, 老式里弄 617 万平方米, 公寓 139 万平方米, 花园住宅 147 万平方米。其中公布为保护建筑的共 632 处 2138 栋, 计 430 万平方米。这些保护建筑里, 居住类的比例占 52%, 其中有 70% 属于国有。

对老洋房保护最有力的依据无疑是法律, 2003 年上海颁布了《上海市历史文化风貌区和优秀历史建筑保护条例》(下简称《条例》), 自 2003 年 1 月 1 日起实施。它标志着上海市政府对历史建筑保护意识的增强, 可以看作上海老洋房命运的转折点。它在一定程度上使一些可能被拆除的历史建筑幸免于难, 但在现实中, 由于利益牵制、责权不明或种种最难解决的“历史遗留问题”, 执行不力。《条例》颁布后, 仍有优秀的历史建筑被拆除, 在基层具



■ 东平路 9 号, 如今为上海音乐学院附小和附中



■ 建国西路 506 弄 2 号

体操作层面, 由于责罚不明, 不少条目形同虚设。

以《条例》中规定的承诺书为例。《条例》规定, 转让优秀历史保护建筑时, 转让人如对所房屋有改动, 必须在转让前恢复原样; 受让人接收房屋后, 装修时不得改变原貌, 双方要签订《优秀历史建筑保护要求告知承诺书》。永平置业公司那名工作人员说, 监督由物业公司执行, 但通常只能保证转让人恢复原样, 但对受让人的控制就显得力不从心, 最多不允许有拆除承重墙这样的大动作, 其他如打洞装空调、晾衣架这样的行为, 则很难管理。

(下转 A15 版)