

上海里弄住宅沿革

高 潮

里弄住宅是我国近代建筑史上出现的一种新型居住建筑，不同于我国传统的分散式和院落式结构。上海是我国最早出现里弄住宅建筑的城市，它的产生、形成和发展，对我国其他城市的住宅建筑具有很大的影响。

上海的里弄住宅，经历了一个多世纪的发展过程。从鸦片战争以前的分散自建单幢住宅，过渡到多幢联列集居住宅，是住宅建筑史上的一大进步。标志着近代住宅进入了一个新阶段，也留下了半殖民地半封建社会的时代烙印。在建筑形式上有欧美各国的风格，依样画葫芦的有之，标新立异的亦有之。同时经营房地产的中外资本家和业主，为了牟取最大的利益，使房屋这一特殊的商品尽快出手获利，在里弄住宅的设计标准上，也以能够满足社会不同阶层的消费水平和需要为前提。所以里弄住宅既与上海的地理条件、租界区的发展过程以及城市历史沿革等情况密切联系，又具有中国传统住宅的特点，适应不同居住对象的要求。

上海开埠以后，西方国家的商人接踵而来，1845年11月，英国通过与清廷上海地方官员订立《地皮章程》，划出一定地界归英国人居住，从此形成了英租界。最初的英租界范围很小，仅东至黄浦滩，南至洋泾浜（现延安东路），西至抛球场（现河南中路），北至李家庄（现北京东路）。当时上海的商品集散地区是小东门外十六铺，而外国商人却看中了洋泾浜北即现中山东路一带。早在1843

年这一带就造起 11 所供英国商人居住的房屋,这是上海外人造屋之始,这些小洋房零星散落,还没有构成里弄住宅形式。

咸丰三年(1853)上海小刀会兴起,城厢内外以及青浦、嘉定等地的地主富商纷纷避迁租界,其中进入英租界的最多。租界中华人骤增,使住宅严重缺乏,英商见此情况,便趁机在今广东路、福建路、河南路一带,相继建造起大批成本很低的木板房出租牟利。木板房屋的主要建筑材料大多采用进口的洋松或福建的杉木,成本低,施工期短,投入资金回收快。为了在有限的土地上多造房屋,多收租金,木板房住宅总体排列上采用了伦敦住宅的毗连形式,形成了上海里弄式街坊的雏形,上海房地产业的经营从此开始。到 1860 年,在英、美租界内,已有以里为名的木板房住宅 8740 幢。可以认为,上海里弄式住宅起源于 1853 年。

1860 年至 1862 年,太平天国忠王李秀成率部三度逼近上海郊区,上海四乡及江浙等地的地主豪绅蜂拥进入上海租界,租界人口骤增,地价猛涨 10 余倍,木板房住宅建筑更迅速发展,繁荣一时。然而好景不长,太平天国运动于 1864 年失败,租界人口随即锐减,房屋住宅过剩,简陋的木板房住宅建造减少,已建成的大量拆除。1869 年以后,世界资本主义发展迅速,上海工商贸易日益兴盛,城市人口逐年递增,住宅需求日益增多,为了防止稠密的木板房住宅引起火灾,租界当局对木板房建筑加以取缔,而代之以砖木结构住宅。我国传统住宅建筑四合院式房屋,由于占地面积大,施工期较长,不敷需求,而欧美式的洋房造价又高,于是中西合璧的砖木结构里弄住宅应运而生。1870 年前后,上海开始出现了砖木立帖结构的里弄住宅,即所谓老式石库门里弄住宅。

老式石库门里弄住宅的单体平面及结构,是从中国传统低层院落式住宅中的四合院蜕变而来,总体布局采用了节约使用土地的欧洲联排式格局,最早出现在英租界。随后,在美、法租界也开始兴建,并逐步扩展至城厢内外、南市、闸北和近郊一带。早期的

石库门里弄住宅一般均为三上三下，即正间带两厢。这种房屋外形特点是以花岗石或宁波红石作门楼，因为门楼采用石条框，内装乌漆厚木大门，故称为石库门房屋。门内的小院落称天井，楼下正中的一间是客堂，客堂的门是落地长窗，后面是白漆屏门，一般都是六扇。东西为两厢房，并有前后厢房之分。客厅后面为扶梯，再后面是灶间，较低，其上还有较低的一间，称亭子间。亭子间上面是晒台。客堂上层称客堂楼，两面叫东西厢房。每幢房屋面积有100多平方米，整幢房屋为封闭式，高墙厚门，给住户以安全感，且适合一个较大的家庭居住。因而迎合中小有产阶层的传统和心理状态。因此，它一问世即深受居民欢迎，发展迅速，很快就纵横成片，形成街坊。上百幢石库门住宅鳞次栉比，成为独特的里弄住宅。

这种老式石库门住宅可分为早期和后期两类。早期的石库门里弄住宅在装饰构造、单位建筑上，明显地受到南方传统民居的影响。到后期(1909~1919)渐受国外建筑的影响，并开始采用西洋建筑的细部处理手法。

上海早期的石库门里弄住宅，经历了一个多世纪的时光，绝大多数都已拆造翻建，很难查考。这个时期具有代表性的建筑，公认是1872年建造的兴仁里。兴仁里北沿北京东路，西傍河南中路，南接宁波路，三面出路，占地约20亩。整里都是三间两厢房二层楼石库门房屋，体现了上海早期住宅建筑的风格。过去，这里曾经是一个金融中心，里内房屋大都开设钱庄、字号，旧上海所谓的“后马路行市”，就是指这一地段钱业行市而言。此外，南市里马路(现中山南路)王家码头附近的敦仁里、绵阳里和吉祥里，所占面积很大，同属早期石库门房屋，大致上与兴仁里相同。这些里内的房屋过去也大多开设钱庄、银楼和字号，曾经形成另一个金融中心，即所谓“南市行市”。这也许说明石库门里弄住宅发展之初，与金融业有着千丝万缕的联系。

后期旧式石库门里弄住宅建筑现存数量较多,其中较具代表性的有北京西路联珠里(1915年建)、淮海中路宝康里(1914年建)、新闻路东西斯文里(1916年建)、云南中路老会乐里(1916年建)、北京东路宗荫里(1919年建)、湖北路迎春坊、南京东路大庆里(1915年建)。此外还有清和坊、福祥里、福致里、鸿福里、鸿祥里、宝兴里、宝裕里、宝康里、老渔阳里等。这些里弄住宅房屋的形式、风格、开间和层高,大致相仿,同属后期老式石库门里弄住宅,但局部已开始向新式石库门里弄住宅演变。

1894年中日甲午战争以后,由于外国帝国主义的资本输出及我国民族资本主义一定程度的发展,上海涌现出一批轻纺工厂,吸收了大量劳动力。1911年辛亥革命,又使各地豪门富户纷纷搬进上海,上海居民不断增多。到1914年第一次世界大战开始时,上海人口已达200万左右,人口倍增刺激了上海的住宅建筑业,使之得到迅速发展。约在1919年以后,上海开始出现新式石库门里弄住宅(亦称改良式石库门里弄住宅)。这种新型住宅能够适应社会上小家庭为主的居住形式,同时也能适应不同经济水平阶层的需求。于是住宅由原来三间两厢二层改为单开间与两间一厢形式。在外观与平面布置上,保留了老式石库门住宅的形式,但在布局装饰上出现了中西合璧的格局。以后为了节约造价,局部装饰更趋简省,其建造地点以旧公共租界西区比较集中。1919年至1935年是新式石库门里弄住宅的盛行时期,其中较有代表性的有淮海中路的尚贤坊(1924年建)、建国西路岳阳路的建业里(1925年建)、延安中路的福明村(1931年建)、浙江中路厦门路的新德里(1930年建)、瑞金一路长乐路拐角处的高福里(1932年建)、延安中路的慈惠南里(1934年建)等。新式石库门里弄住宅仍采用欧洲联排式的形式,纵模排列,并将住宅按总弄和支弄作行列式毗连布置,住宅的层高开始降低,层数多为二至三层,有的采用阳台。外墙改为青红砖清水墙。围墙高度也大为降低,既改善了通风,又

增加了采光。1920年以后,开始安装卫生设备,如延安中路四明村和黄陂南路梅兰坊等。这类住宅实质上已演变过渡到新式里弄住宅,住户大多是高级职员及工商业者,一般是独户使用,一号一户。

建造里弄房屋住宅用地节约,地租虽高,但获利颇丰,用不上几年就可以收回全部投资。所以英商业广地产公司几乎专营里弄房屋,沙逊、哈同更是靠经营里弄住宅大发其财。沙逊家族组织和控制的华懋地产公司、上海地产投资公司、远东营造公司、东方地产公司等,形成了一个庞大的地产垄断集团,傲居上海房地产业的首位。哈同则主要占据南京路两侧的房屋,在里弄住宅中凡以“慈”字命名的,如慈裕里、慈庆里、慈顺里、慈昌里、慈丰里、慈永里等等都是哈同的产业,一般都为石库门里弄住宅。除此以外,中国的官僚地主、买办、富商,如李鸿章、盛宣怀、徐愚斋、周莲堂、程锦斋、贝润生,以及宁波李、方大族,南浔刘氏四兄弟等,也都效法大兴土木,兴建里弄住宅。

在石库门里弄住宅盛行期间,还从中脱胎出一类广式里弄住宅,其建造可上溯到19世纪末,在1910年到1930年前后兴建较多,主要分布在虹口吴淞路、虬江路、武昌路一带,在杨浦、黄浦、长宁、南市等地区也有建造。这类房屋一般建造在地价便宜的地方和工厂附近。房屋较低,外观类似广州城市中心的旧住宅,因而称为广式里弄住宅。居民以广东籍为多,日侨居住其间的也不少,一般为工人、小商贩及小职员。这种住宅也可以分为老广式和新广式两种。老广式里弄住宅建造年代在19世纪末叶,其中较典型的有通北路的八埭头、九江路的九江里、贵州路厦门路的荣寿里等。房屋为单开间的二层毗连联排式,层高较石库门房屋为低,一般都是几户人家合用一幢。新广式里弄住宅的建造主要在1919年以后,较老广式开间缩小,进深缩短,层高降低,平面设计更加紧凑,建筑材料也有所改进,但是居住条件很差,较有代表性的是新华南

里(1922年建)、华圻坊(1924年建)和吴淞路429弄(1925年建)。

第一次世界大战前后,上海的工商业发展很快,民族工业初具规模,人口因而急剧增加,租界人满为患,房价、地价暴涨。为了适应资产阶级以及经济富裕的社会阶层的需要,在1920年至1930年的10年内,从新式石库门里弄住宅中又演变出一种新式里弄住宅。这种住宅注重于环境幽静,卫生设备齐全,居住面积的布局紧凑,以单开间为多。这类房屋适合于小家庭独用。主要分布是随着租界的扩张和越界筑路,由市区东部向西发展,直到公共租界中山公园附近和法租界的襄阳路一带,以今静安、卢湾、徐汇和长宁区最为集中。新式里弄的总体布局,注意主房朝南,外形参照西式洋房,平面变化多,多数接近外国联列式,立面采取英国、西班牙等国式样。石库门的花岗石门楼开始取消,改为矮墙、小铁门,天井改为小花园,可用于植树种花,美化环境。客厅后面设有边门,门楼上有阳台挑出。1930年前后开始向大进深发展,住宅层数大多为三层,除卫生设备外,还增添了煤气。发展到后期,较多建造双开间,房间改为横向、并联左右套间的布置,有的完全去掉了天井。这已与欧化的花园洋房无异,仅在总体平面布置上采取联列式,但已很难找出它与中国传统低层院落式住宅的联系了。

上海新式里弄建造的全盛时期是1924年至1938年,特别是1930年以后,四明银行、中国实业银行、浙江兴业银行、金城银行等大量投资于新式里弄住宅的建造,并对建筑质量有较高的要求,从而形成了上海新式里弄的大发展。这类住宅具有代表性的和较有名有东照里(1926年建)、淮海坊(1927年建)、永安里(1927至1928年建)、静安别墅(1929年建)、金谷村(1929年建)、汾晋坊(1930年建)、福履新村(1934年建)、淮海别墅(1938年建)、锦国(1939年建)、上海新村(1939年建)、裕华新村(1941年建)等等。值得一提的是,新式里弄住宅中某些高级住宅,表现出很明显的阶

级差别。主要表现在主仆居住隔离,仆人所居住的位置一般在厨房上面的亭子间,只能从厨房进出;也有仆人住室可与二楼主人卧室的过道相通,以便随时使唤。

1935年前后,由于世界经济不景气,上海里弄住宅的兴建一度低落。然而,1937年抗战爆发以后,上海人口急剧膨胀,里弄住宅建筑又得到了发展。这时,新式里弄住宅的庭院绿地进一步演变,为里弄花园住宅的发展打下了基础。里弄花园住宅除了总体平面布置上采用里弄形式外,其装饰设备标准已同高级独立花园相似。这种住宅庭院绿地较大,比建筑占地面积大好几倍,一般以间半、双间式居多,层数大多为三、四层,注重朝向和采光,细部装饰比新式里弄住宅有明显变化,建筑外观为圆筒瓦顶和近代立体式。这种住宅建筑早在19世纪末叶即有少量建造,其典型代表为王家沙花园。20年代前后在徐汇、卢湾等区有较多建造,如延庆路4弄(1910年建)、长乐路长乐新村(即凡尔登花园,1925年建)。抗日战争前后,上海西区大量兴建此类住宅,居住的对象除了外国侨民外,主要是上层资产阶级。较有代表性的有愚园路的宏业花园(1937年建)、淮海中路的上方花园(1938至1939年建)、威海卫路的威海别墅(1940年建)和建国西路的懿园(1940年建)等。

里弄花园住宅生活环境和设施都有独到之处,因而颇受富裕阶层的青睐。但建造里弄花园住宅占地较多,投入资金也较大,于是又转向公寓形式,以集居住宅的方法来解决节约用地问题。里弄公寓式住宅较集中建造的时期约在1931年至1945年之间,这类住宅建造数量较少,它以弄口大门取代了住宅围墙,建筑向横向发展,一般为二至四层,每一层有一套或几套房间,生活设施俱全。楼梯单独使用,如淮海中路新康花园(1934年建);有的一梯二户合用,如茂海新村;也有一梯四户合用的,如永嘉新村。这种住宅总体布局排列整齐,单元组合种类较多,有双联式、独立式和

联列式,空地面积比里弄花园住宅小。比较具有代表性的,除前面提到的外,还有四川北路近山阴路的紫苑庄(一梯二户、联列式)等。

上海的里弄住宅建筑经过了一个多世纪的演变,从木板房里弄式住宅开始,经历了石库门里弄住宅、广式里弄住宅、新式里弄住宅、花园里弄住宅和公寓里弄住宅几个阶段,它的演变过程,深深地留下了时代的烙印,在其设计、建造、出租、出售的过程中,体现了住宅这一特殊商品的本质。旧上海的住宅建筑风格,可以说是集世界各国建筑之大成,而里弄住宅类型更是各具特色,是近代建筑史中东西文化交融的产物,从而构成了近代上海城市建筑的一大特征。