

基于空间演变研究的上海老城厢更新问题剖析

张晨杰 伍江¹

【摘要】：从老城厢的城市发展脉络入手，通过对于土地、道路街巷、建筑空间等方面的空间演变的研究，判断其遗产价值特征及现状作为城市遗产的空间组成，为保护及更新管控策略提供支撑。以演变研究为基础，重点结合新中国成立后老城厢空间形态的变化，从现状上海在保护和更新方面相关政策分析角度，剖析老城厢作为城市遗产的三个更新核心问题；众多的历史留存由于物质退化已经被列入旧区改造范围；经济效益的重视推动更新活动仍以旧区改造为主；基于遗产特征的更新方式缺乏相应实现路径。

【关键词】：空间演变 城市遗产 空间形态

【中图分类号】 TU984 **【文献标识码】** A **【文章编号】** 1000-3363(2021)02-0072-07

上海老城厢作为上海中心城区 12 个历史文化风貌区之一，其所代表的城市历史文化及风貌在上海中心城区具有不可替代的独特性。同时，上海老城厢又是 12 个风貌区中具有突出价值的历史建筑比例最低、目前保护状况最差的。2006 年编制的《上海老城厢历史文化风貌区保护规划》中，老城厢范围内历史建筑的建筑面积占总建筑面积的比例为 35.53%，这一比例在近些年中还在持续下降，而其中，保护建筑（文物和优秀历史建筑）比例为 2.24%，保留建筑为 5.38%，历史建筑中大部分为遗产价值并不十分突出的建筑，这与我国目前绝大多数历史城区的状况十分相似。

按照我国现行的法定保护体系，类似历史城区保护的结果将形成多个孤立的、破碎化的历史街区或街坊，这也是上海老城厢目前正在发生的状况。然而，这其实是有悖于整体性保护理念的，无论是从我国最早的保护初衷（Francesco B. 等，2012；张杰，2015；阮仪三，等，2017），还是近些年国际上普遍达成认同的历史性城市（镇）景观保护，空间上及文化关联上的系统性被反复强调和重视。从城市遗产角度来看，上海老城厢遗产价值构成应涵盖众多在范围内的其他遗产构成要素，包括具有突出文化价值的纪念性遗产，也包括没有突出遗产要素，但是表现出相对丰富的连贯、一致性特征，或需要考虑的新的城市要素（周俭，2016；张松，2017）。本文设想通过对上海老城厢的城市发展脉络及空间演变的研究，总结其遗产价值在文化关联方面的特征，并结合现状城市空间，对于具有系统性的城市遗产的空间组成做出判断。城市遗产的保护和历史性城市景观的维护，不是再现城市往昔之辉煌，或是所谓风貌再造工程（张松，2017），也不排斥“变化”（周俭，2016），特别要求保护与更新（或振兴、复兴）是同时被考虑的。在空间演变研究基础上，重点进行新中国成立以来老城厢更新过程中空间形态的变化，分析演变背后的机制及影响，结合城市更新现状情况，对现实问题进行剖析，希望可以在此基础上对保护更新工作提出适当的建议或提供适当的思路。

虽然从历史上来看，老城厢的空间概念并不仅限于旧时城墙环绕的县城区域，为与已公布的老城厢历史文化风貌区范围一致，研究范围选取以中华路、人民路所环绕区域为界，面积约 200hm²。

1 上海老城厢阶段遗产特征及空间表现

基金项目：上海市科技创新行动计划“城市更新区域三维数字模型技术研究及应用示范”（项目编号：19DZ202300）

作者简介：张晨杰，博士，上海同济城市规划设计研究院有限公司，同济大学超大城市精细化治理研究院，助理研究员，国家注册城乡规划师，zhchjtt@126.com

伍江，同济大学建筑与城市规划学院，高密度人居环境生态与节能教育部重点实验室，教授，同济大学超大城市精细化治理研究院院长，通讯作者，wujiang@tongji.edu.cn

在历史文献分析、历史地图复原、现场实地考察基础上，对于上海老城厢的整体发展脉络及其不同阶段表现的遗产价值特征经简化合并后，可以总结为以下几个阶段。

1.1 元初建城到明嘉靖筑城

从1292年立县，到1302年县署正式从小东门外咸瓜街太平街附近迁入老城厢内，并在县署附近^①形成了最初的街区，是为老城厢建设发展的开始（图1），也是不同于中心城区其他区域的历史价值的重要体现。至明嘉靖筑城，此间两百多年中，老城厢从镇向县逐渐转变，此部分研究成果颇多（郑祖安，1981；钟排，2015），在此不再赘述。

1.2 明筑城到清末民初拆城墙填浜

明崇祯年间始修城墙，直至清末民初城墙被拆除，这一时期，上海老城厢作为政治、文化、经济中心，经过了三百多年的发展，形成了作为江南县城的空间格局的最后状态：县城被城墙围绕，开陆门七处^②，水门四处，城北城堞四处分别四处楼台，形成边界；城内主要道路沿河浜或者沿公共建筑的四至边界布置，多曲折，极少横纵贯通，东密而西疏；公共建筑在城中四散，居住则集中在东部，城中西部仍多为荒地，城内还未完全建成；著名园林包括豫园、露香园、日涉园、半泾园、也是园等（图2）。

与之前沿河一侧形成通路的情况不同，在发展较为繁华区域形成了河浜两侧皆出现通路的“街——水——街”的模式，包括方浜和肇嘉浜东侧区段，县桥大街^③向南一段则形成了一纵数横的难见的鱼骨式格局。由于敷地的边界形态源于原本犬牙交错的田产（徐更，等，2016），宅院紧邻边界依次落成并不断翻建，自然发展起来的、边界交错的、不规则的地籍形状的排布，形成了这一区域特有的空间形态特征。



1.3 民初到1960年代

随着开埠后经济重心的逐渐转移，原来的老城厢变成了租界的附庸（何益忠，2006），现代交通和公共卫生的需求，推动了城墙的拆除和老城厢内外的填浜筑路，给这一区域的空间形态带来了翻天覆地的变化（图3），同时也是江南传统县城在近代文明冲击下不断调整与适应的见证。

在此过程中老城厢的整体空间建造完成，政治格局的变化致使公共建筑大幅减少，除少数的公所会馆以及必备的学校、医院外，大多数为寺庙教堂，且大多数宗教建筑如同大宅或者家祠一般，仅占地几百平方米，规模不大，遍布全城。除此之外大

部分为居住，单个单元占地狭小且密度极高。原本边界曲折的地籍，在开埠之后还经历更多的细分。在今后相当长的历史时期中，许多建筑都在其原有的地籍边界范围内不断被翻建，居住建筑在极小的单元尺度内，呈现不同质量和风貌的混杂。此外，清末以来的战乱为老城厢留下的许多废墟中，不断有错落的自建住宅出现，增加了居住建筑的混杂程度。老城厢呈现出了逐渐固化的，完全不同于上海其他地区的空间肌理：巷路多随河网走向，曲折多变，较少取直；街坊狭小，满足步行尺度；出于地籍的影响，许多道路街巷通而不畅，偶有断头(图4)。

1.4 1960年代至今

近代上海老城厢从空间结构到肌理形态在新中国成立后很长一段时间内保持了原有的状态，没有太大的变化，直至1960年代左右，开始首次进行复兴东路以及河南南路两条一横一纵交通要道的打通，给老城厢带来空间格局变化，除此之外，道路街巷有局部的拓宽或打通，但变化并不大。



图4 民国时期上海老城厢推测地籍情况



图5 上海老城厢地籍变化对比 (1946与2018)

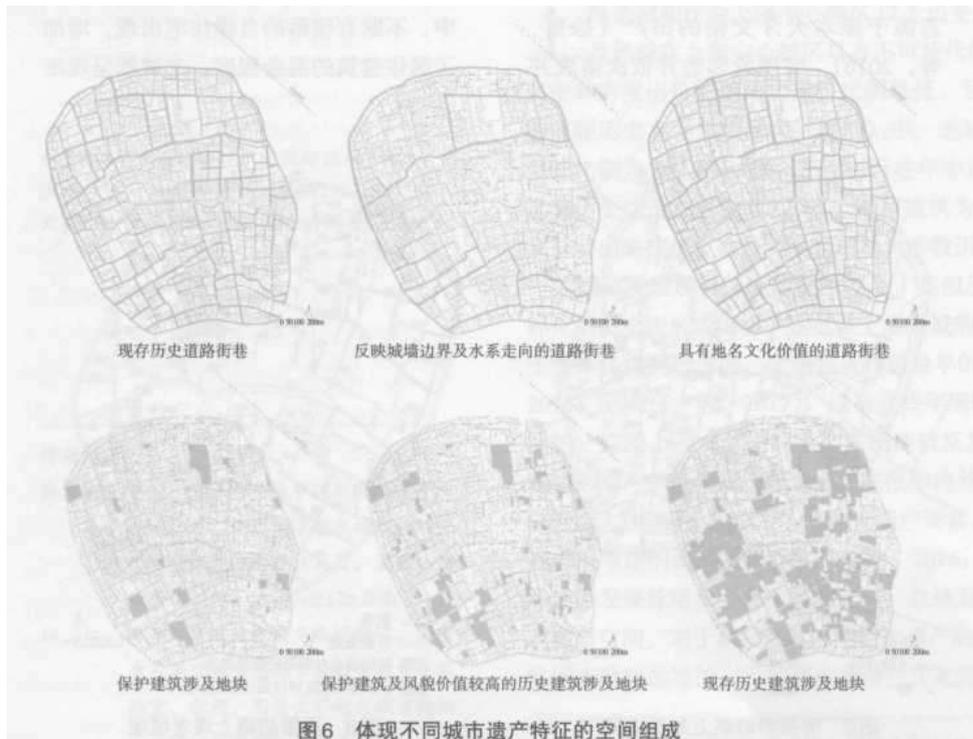


图6 体现不同城市遗产特征的空间组成

新中国成立后的更新活动可划分为两个阶段，1990年代之前包括剩余空地上建筑的新建，建筑质量和风貌极差地块的推倒重建，重建的多为小梁薄板为代表的标准较低的住宅，该阶段更新多在原街区地块内进行，部分在原地籍范围内进行，对地籍划分及空间肌理的改变并不明显。1990年代后，更新活动以旧区改造为主，整地块进行拆迁^⑥，经土地批租后，建造新建筑，新建建筑主要为商业建筑或居住、办公类建筑，大块肌理被重构(图5)。总体来看，地籍发生明显变化的地块约占整个范围的一半左右^⑦，其中，80%为第二阶段的整街坊更新情况，第一阶段占20%，约为老城厢整体面积的40%和10%。

1.5 遗产特征及空间总结

老城厢不同时期的发展过程在时间和空间上的不断累积和作用，共同构成了其历史文化特征，作为上海建城以来的政治经济中心，近代逐渐衰败的城市历史中心，其历史文化特征在城市空间方面的表现可以总结为以下几点。

(1) 受原河网走向影响，历史道路街巷曲折且较少取直，填浜筑路后的道路线形仍体现原空间特征。

(2) 除沿河网道路街巷外，其余街巷随地块边建造边开拓，多通而不畅，弄堂成为重要的交通网络补充，整体道路密度东密而西疏。

(3) 原城墙位置形成明确的边界，现余大境阁及附近城墙一段。

(4) 公共建筑经年代更迭，所余不多，以城隍庙、豫园、文庙为典型。

(5) 居住建筑单元占地狭小，建筑密度极高，里弄、大宅与质量风貌皆较差的自建住宅空间夹杂，鲜有明清建筑，多为近代。

(6) 货栈空地多位于地区东南，故自建住宅及1960—1970年代建造的小梁薄板多集中于此，另外一处较为集中的区域是受战争影响较大的原县署附近街区。

(7) 复兴东路及河南南路对于区域的分割作用明显，整地块更新多位于区域边界以及十字交叉两侧地带。

(8) 老城厢整体空间形态同时体现了从江南县城演变而来的水乡格局，近代受商业影响的较为边缘化的商业区域，以及近代明显衰落后的中心城区组成部分。

2 上海老城厢城市遗产的空间构成

城市遗产并不一定在具体空间上有明确的边界表现，其概念是针对整个区域的空间结构以及形态风貌，但基于对既有建成环境进行改变时，需将城市遗产作为该区域的主要特征予以谨慎对待，本文尝试从空间构成上讨论不同阶段的遗产特征结合现有留存后，在空间上的表现，希望可以接下来保护或更新的思路分析提供支撑。

通过对于土地、道路街巷、建筑形态的空间叠加(图6)，可以看出，目前老城厢体现不同阶段遗产特征及风貌形态的空间构成从整体结构上来看仍然具有一定的完整性(图7)，包括原城墙边界位置、大境阁；以方浜中路、蓬莱路、凝和路、乔家路等为代表的体现原河网特征的道路街巷，特别是横贯东西，当时连接小东门和小西门的方浜中路；传统街巷特征最为明显的集中在东南部分乔家路一带，虽然西南蓬莱路一带以及西北孔家弄一带传统街巷也保存较为完整，但老城厢原本东密西疏的道路街巷格局在东部特征更为明显。

整体结构支撑下地块的留存较为零散，无论是具有突出遗产价值的重要纪念物，例如豫园、海上白云观(大境阁附近)、集

贤村等，还是一般的历史留存，特别是道路街巷较为完备的乔家路一带，历史遗存颇为凌乱。

3 空间形态演变与特征总结

目前老城厢内的空间形态，其历史留存部分以新中国成立前后这一时期为主，由于此时期史料的详尽使得对单元空间形态的分析显得可行，通过对于新中国成立前后到目前空间形态的演变研究，进一步细化不同类型空间形态的特征，以及城市整体结构及肌理的变化。

3.1 民国时期空间形态类型分析

通过对于民国时期的空间形态分析，大体可以分为四个大类。第一类是占比最大的居住建筑类型，里弄或者大宅（公馆）；第二类是另外一种居住建筑，呈无序状态的自建住宅，多建于废墟或空地上；第三类是公共建筑，譬如机构、学校、宗教场所、较大的商号等；第四类是呈现以大面积空地为主的工厂和货栈。

从分布来看，不同空间形态类型有一定的集聚性（图 8）。建筑质量以及艺术特征较好的建筑附近极少出现风貌极差的自建住宅，或者堆场，在老城厢的西北部表现较为明显，这一区域的建筑在整个上海来讲虽然并不是等级较高，但从老城厢自身来看，建筑的风貌价值明显优于其他区域。在东南一带，有许多地块遍布了货栈、空地、自建住宅，建筑质量较好的里弄建筑或者公共建筑基本不存在，这与自建住宅多建造于被战争毁坏的空地上，或战后无人管理的堆场附近有很大关系。

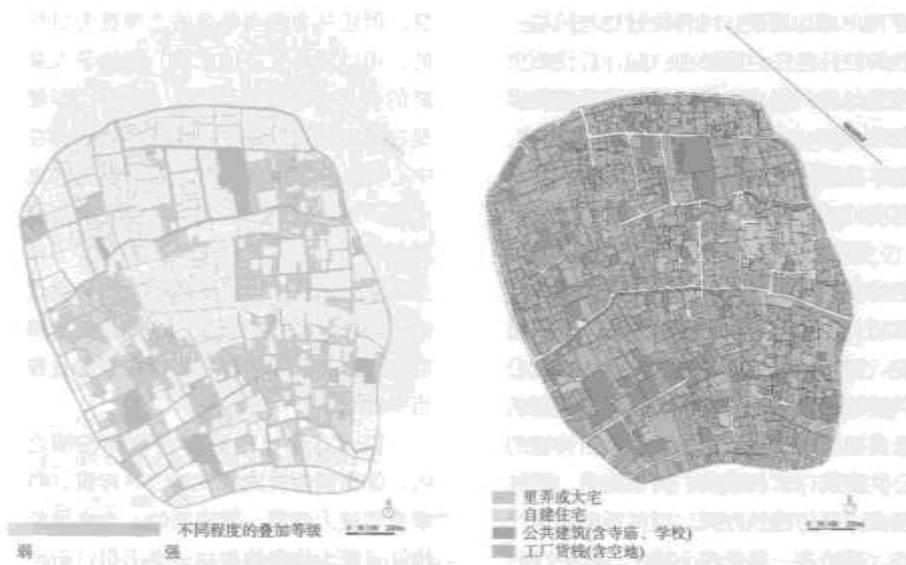


图7 叠加后城市遗产的空间判断

图8 民国时期上海老城厢空间形态分布

3.2 现状空间形态类型分析

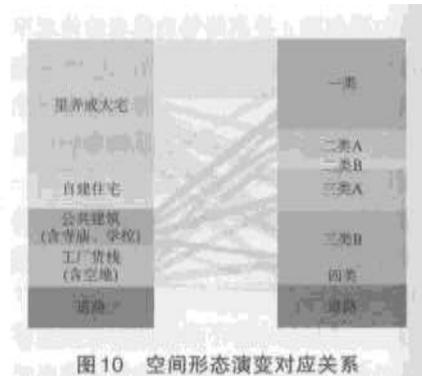
从民国时期至今，老城厢经两个阶段的更新活动，从空间肌理以及风貌格局的变化来看，空间形态的变化主要可以分为四大类。

经两个阶段的更新后，老城厢成为了一个混杂了质量风貌较好的历史建筑、质量风貌一般的历史建筑、质量风貌较差的历史自建建筑、多层行列式建筑、高层建筑的空间（图 9）。结构上来看，西北沿人民路一带出现带状绿化，高层的建筑空间集合在河南南路沿线以及城厢以北以南的边缘地带，豫园周边被多层围合式商业所环绕，零星更新后的多层建筑与原历史建筑混杂

在一起，构成了主要的基底。

3.3 空间形态特征总结

老城厢的空间形态特征集中体现为“混杂”和“衰退”，较小地籍逐渐排布形成的老城厢，不同的建筑在翻建过程当中相互混杂，风貌较好地与风貌一般甚至自建住宅混杂在一起，近代历史建筑与新中国成立后新建的多层建筑混杂在一起，自建建筑见缝插针的增建，及零星进行的改造，增加了混杂的复杂程度。



另一方面，相较于作为江南县城的老城厢，现状的历史留存中更多地体现在近代以来，不断被边缘化、不断适应、又不断衰退的历史轨迹。因此在公共建筑的部分，几乎没有历史上大型的公共机构的留存，现状具有突出价值的公共建筑以宗教建筑、商业建筑、园林较多。居住建筑方面，以里弄建筑为代表，虽然有一部分用于满足近代大户的华人居住者需求的，形似高耸的围墙、华丽的装饰、多开间的大宅的里弄建筑，但还是有相当数量的造型极为简朴的，用以满足更多的家境一般的华人家庭的居住需求（张晨杰，2015），即便是在老城厢内风貌较好的里弄建筑，在中心城区范围内单体艺术价值突出的也十分少见，这也是近代被边缘化的老城厢居住特征的体现。此外，还包含了众多自建住宅从近代直至1950、1960年代的不断增建，突出显示了边缘化的老城厢在之后很长一段时间中仍在衰退过程当中。

因此在历史空间形态留存范围之内，除豫园等占地较大的公共建筑，很难发现较大规模、较完整的、历史风貌较好且较为均衡的街坊，更不用以旧区改造后的现代城市街区为尺度来计量，这是一直以来老城厢的保护更新问题症结之一，也为其今后的保护更新推进埋下了伏笔。

4 政策分析与下一步更新问题剖析

细化空间形态演变的对应关系（图 10），可以看出，代表第二阶段更新活动的三、四类空间形态，明显多于代表第一阶段非整街坊的更新活动，约为 3 倍左右，占到了整个老城厢约 40% 面积。其中以里弄或者大宅变化而来最多，自建住宅也有相当的部分，这与上海从 1990 年代开始推行的旧区改造这一政策有很大关系，并且这一政策目前仍在实施和推进的过程当中，并成为影响老城厢乃至上海整个中心城区更新发展的重要政策手段。

旧区改造作为棚改后改善居民居住条件的主要政策，通过将中心城区人口密集、居住条件差、市政设施落后的居住建筑进行拆迁或征收，经实物安置或货币安置，达到居民改善居住条件的目的，一直以来作为重要的民生项目予以推进。旧改实施的范围基本以 1990 年代所划定的中心城区二级旧里以下为准，依照当时划定标准以及对于城市遗产的理解，老城厢范围内现存绝大部分居住功能的历史地块均在改造的范围之列。正如之前所分析的，从城市遗产价值以及历史文化风貌来看，老城厢有着不可替代的独特性，但另一方面其不断衰退的发展历程也呈现了物质退化的现实，范围内众多的历史留存将进行旧区改造是老城厢所面对的第一个核心问题。

从空间形态演变的细分可以看到，与第一阶段的更新不同，旧区改造主导下的更新活动对于城市肌理和风貌重构的影响程度更大。这与其操作方式相关，在房屋征收后，地块经整理后以现代街坊尺度为单位经土地批租，进行再开发。在此过程当中，可开发的容量随征收成本的提高而不断增加，于是，在早期还存在再开发以多层为主的情况，也存在居民原地回迁的情况，例如黄家路的南花苑。2000 年左右后，基本以高层建筑为主，对于整个地区的风貌及空间尺度影响也越来越大。

在旧区改造划定并进行的过程当中，上海公布了中心城区 12 片历史文化风貌区，老城厢为其中之一，此后，依照要求编制了相应的保护规划，根据老城厢的现状留存状况，该风貌区的保护规划也是唯一一个在保护建筑、保留建筑、一般历史建筑基础上，进一步划分甲等一般历史建筑和乙等一般历史建筑的，分别可以重建风貌或新建现代建筑，但需与原有肌理和风貌协调。鉴于此种在原有街坊空间尺度上，小规模更新方式，在上海乃至全国缺少相应的政策实施路径，保护规划内容一直作为控规层面的管控手段，并未按照实施。目前做法是涉及地块将保护建筑以外的所有建筑及要素尽数抹去，可以看到，处于法定保护体系内、具有突出遗产价值的建筑遗存，如慈修庵、梨园公所、沉香阁、福佑路清真寺，纷纷被遗留在已经拆除的街区中，仍是重点保护的思路（林林，2016）。

到底是继续旧城改造还是研究政策路径推进小规模更新，以适应老城厢本身混杂的遗存形态特征，是老城厢地区保护更新的突出争论点。2018 年，上海市政协也曾进行《上海老城厢历史风貌保护与旧区改造对策研究》的重大课题调研报告^⑥。就近两年突然启动的大规模房屋征收行动（图 11），基本可以看出接下来仍旧以旧区改造的方式为主，近日发布的《上海市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二、三、五远景目标纲要》中也明确，“十四五”期间，上海将全面完成中心城区二级旧里以下改造任务，其中成片约 110 万 m²。预示老城厢内处于旧区改造范围的地块将全面启动。这与改善居住条件的迫切需求有一定关系，但对于居住条件的改善并不只有旧区改造一个途径，同时也与旧区改造在长时间的实施过程中，所形成的稳定资金投入——产出——再投入运作方式及完善的配套政策有直接关系。对于经济效益的重视是推动老城厢地区更新活动基本以旧区改造为主，遗产空间逐渐被冲突、重构的第二个核心问题。

第三个核心问题是基于遗产特征的保护更新途径的缺乏，针对上海老城厢，细小单元的空间排布形成了历史街巷、肌理及空间形态，成为遗产特征构成的基础，因此，更新途径包括几个层面的内容，其一，如何以细小单元为单位进行保护与更新工作，包括原地籍层面对于建筑的细分和甄别、留存的标准、留存部分还是本体全部、类型学研究等（周俭，等，2007）；其二，如何支撑细小单元的更新工作，包括产权功能的变更、建筑本体的更新、相应技术规范等；其三，如何在小规模更新前提下改善居住条件，包括人口密度的降低、基础设施的更新、建筑的现代化等。即使目前发布征收决定的地块依然按照旧区改造的方式进行再开发更新，针对老城厢中不属于旧区改造范围的历史遗存，想要进行遗产保护前提条件下的更新活动或地区复兴，此方面问题也需要予以解决。



5 结语

通过对于上海老城厢在不同的历史发展阶段的空间演变分析，特别是近代以来更为细化的地籍地块、空间形态等方面的演变分析，明确其遗产特征的构成，并通过和现有留存的对比进行空间上的叠合，希望可以从城市遗产的角度对于其保护更新的思路有所支撑。一方面从整体性的角度判断作为城市遗产的全部，而不仅是局限在法定保护体系内的保护建筑或元素；另一方面从城市遗产的角度，完善更新工作中对于空间的引导以及管控。例如在结构方面，老城厢接下来的保护更新中需注重整体空间所体现的遗产特征，包括显示历史边界的中华路、人民路，显示之前水网格局及街巷特点的方浜中路、蓬莱路、乔家路等，并在此结构基础上继续进行不同类别的地名文化遗产的基础研究与宣传利用（张晨杰，2017），例如道路街巷、河流、桥梁、重要建筑、城门城墙等。

我国许多的历史城区现状面临和上海老城厢十分相似的情况，要么留存几处已经没有历史环境的文保建筑，要么留存的传统街区居住环境较差，空间上支离破碎。由于不同历史城区的差异较大，也很难形成统一的方法路径。通过城市遗产的保护实现历史地区复兴虽然目前并没有形成理论体系，但从历史城区的不同时间阶段的空间演变以及不同文化特征在空间上的映射，可以为如何从城市遗产的角度推进保护更新提供思路。

注释：

①现三牌楼路、四牌楼路、学院路一带。

②双线街巷为文献中有清晰记载的道路街巷，虚线表示根据空间网络推测的可能通路以及同时期地图中标识却未见文字记载的可能通路，以下图中同。

③清末七座城门未含 1909 年新辟的三座：尚文门（小西门）、拱辰门（小北门）、福佑门（小东门）。

④现光启南路。

⑤根据《老上海百业指南——道路机构厂商住宅分布图》绘制。地籍推断综合文献，建筑空间形态的一致性，门牌号码，

及现场踏勘情况得出结论，不排除一块地籍内不同类型建造，按不同地籍计的情况。

⑥2011年《国有土地上房屋征收与补偿条例》施行后，拆迁改为征收。

⑦地块全部计入，道路计入变化较大的部分，如复兴东路。

⑧已经拆除尚未建设的地块除豫园地区按照三类A计，其余按照三类B计。

⑨以发布征收决定为准，信息收集截止日期为2020年2月。

⑩市政协课题组历时四个月，拆解关乎老城厢的城市更新复合性难题——保护历史风貌与加快民生改善如何兼顾。见：<http://www.shszx.gov.cn/node2/node5368/node5474/ulail03032.html>

⑪根据房屋征收市级主管部门访谈整理，经几个阶段形成的旧改资金循环已较为顺畅，专项资金启动、征收、整理、进入土地交易市场、土地出让、专项资金返还、再次启动，以此循环。

参考文献:

[1]FRANCESCO B, RON V O. The urban historic urban landscape-managing heritage in an urban century[M]. Wiley-Blackwell, 2012.

[2]承载, 吴健熙. 老上海百业指南——道路机构厂商住宅分布图[M]. 上海: 上海社会科学院出版社, 2008.

[3]何益忠. 从中心到边缘——上海老城厢研究(1843-1914) [D]. 上海: 复旦大学博士学位论文, 2006.

[4]林林. 基于历史城区视角的历史文化名城保护“新常态” [J]. 城市规划学刊. 2016(4):94-101.

[5]阮仪三, 肖建莉. 留住乡愁, 不要假古董 [J]. 城市规划学刊. 2017(6):113-118.

[6]徐更, 岑伟. 上海老城厢的密度变迁——基于清末民初到解放初期土地流转形式的比较研究 [J]. 城市建筑, 2016(15): 353-356.

[7]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.

[8]张晨杰. 地名文化遗产保护研究探析——以上海老城厢道路街巷为例 [J]. 城市发展研究, 2017(11): C20-C24.

[9]张杰. 论中国历史城市遗产网络的保护 [J]. 上海城市规划, 2015(5): 23-29.

[10]张松. 城市建成遗产概念的生成及其启示 [J]. 建筑遗产, 2017(3):1-14.

[11]郑祖安. 上海旧县城 [J]. 社会科学, 1981(3): 144-148.

[12]钟肿. 上海老城厢平面格局的中尺度长期变迁探析 [J]. 中国历史地理论丛, 2015(7):56-70.

[13]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.

[14]周俭. 城市遗产及其保护体系研究关于上海历史文化名城保护规划若干问题的思辨[J]. 上海城市规划, 2016(3):73-80.