

# 上海外滩源美丰大楼：可持续的建筑存量更新示范

刘刊

外滩源是外滩的源头和起点，是上海城市文化的缩影。从空间上来看，这里是外滩的北侧起点，紧邻黄浦江和苏州河的交汇处，其北倚苏州河，南靠滇池路，东临黄浦江，西至四川中路，占地17万平方米，是今天外滩历史文化风貌区的核心；从时间上来讲，这里拥有外滩最早建成的一批租界建筑。

本文要介绍的外滩源美丰洋行就是其中颇具代表性的一处。这种代表性，不仅体现在其早期的建筑风格上，更体现在今人对其所做的保护与修缮上。

英国维多利亚时期且带有折衷主义倾向的英式建筑，细部精美，体现出当时上乘的雕刻工艺水平

外滩源美丰洋行始建于1897年，东临圆明园路和33号公园绿地，西靠虎丘路，北濒苏州河路，南达北京东路。与其相邻同处于外滩源区域的安培洋行大楼（1908年）、仁记洋行大楼（1908年）、业广地产大楼（1908年）等均由当时通和洋行（Atkins & Dallas）设计。

1910年代以前，由于街区内主要以英国政商人员为主，建筑的总体形式集中表现为英国维多利亚时期且带有折衷主义倾向的英式建筑。根据《上海行号图名录》（1947年），北京东路100-114号建筑历史名称为美丰洋行。建筑原为典型的外廊式三层建筑，老建筑的外墙材料使用红砖，同时在窗楣正上方有浅灰色砖雕，建筑的细部精美，三层屋面檐口有三处巴洛克风格的山花装饰，沿北京东路的南立面则有连续的拱圈柱廊。清水砖墙的砌筑方法为英式，体现出当时上乘的砖块切割和雕刻工艺水平。

根据历史地图资料，美丰洋行建筑的底层主要功能是办公，包括通和洋行建筑公司曾在此处设办事处。此外，还有多家洋行、律师和会计事务所、烟草公司、海运公司、地产公司、杂志机构等。美丰洋行的二层和三层为居住，建筑空间围绕内部的楼梯厅展开分布。

1949年以后，建筑的空间被重新分割为十余套私人住宅使用。后期，住户封设外窗并在屋顶进行了局部加建，与原有建筑呈现出明显的风格反差，搭建位置仅是位于北京东路和圆明园路的街道转角空间。同时，外墙底层的破墙开店也使建筑受到较大破坏。年深日久，建筑内部楼板及楼梯严重损毁，屋面亦塌陷明显。上世纪九十年代，大楼开始空置，因疏于修缮而损坏加剧，除外墙基本保存完整之外，内部空间早已无法使用。

在保留并修复老建筑沿街立面的同时，在原有空间场所营造出了全新的结构体系，成为外滩源天际线的新地标

2006年，英国建筑师戴卫·奇普菲尔德接手了洛克·外滩源区域的承担保护与修缮设计工



▲ 外滩源美丰大楼老建筑的外墙材料使用红砖，同时在窗楣正上方有浅灰色砖雕，建筑的细部精美，三层屋面檐口有三处巴洛克风格的山花装饰（摄影：袁婧）  
► 外滩源美丰大楼全景（上海戴卫·奇普菲尔德建筑事务所供图）

作。在洛克·外滩源修建性详细规划中，美丰洋行被划定为局部保留建筑，要求完整保留建筑位于圆明园路、北京东路的东、南两片建筑外墙，以及建筑南立面山花，同时，因为建筑位于外滩历史文化风貌区，保护修缮同时要遵循符合《上海市历史文化风貌区和优秀历史建筑保护条例》。

新建落成的上海洛克·外滩源6号美丰大楼是英国建筑师戴卫·奇普菲尔德基于保护更新设计完成的一幢高层商业办公建筑。项目属上海市黄浦区174街坊新建建筑之一，在保留了原美丰洋行位于圆明园路、北京东路的东、南两片外墙的基础上，内部新建起一幢高度为59.8米、地上十四层、地下一层的混凝土框架核心筒结构高层建筑。建筑师提出的整体方案是在保留并修复老建筑沿街立面的同时，兴建一幢全新的高层商业办公大楼，在保护历史风貌的同时，创造新的城市地标。新的美丰大楼地上建筑面积9829.42平方米，地下建筑面积636.10平方米。

建筑首层为开放式艺术展示空间，二层为商业空间，三层及以上用于办公，地下一层为辅助用房。改造模式上美丰大楼采用了“新旧结合”的方式。南立面底部三层墙体与四层的三处山花为保留老墙，东立面底部三层墙体为保留老墙，两个立面四层以上为新建。保留墙体为高度15米、厚度51厘米的砖砌墙体，门窗洞口上方为砖砌拱卷。对保留墙体通过墙体内植筋、墙体内侧新增120毫米厚细石混凝土的方式进行加固。北立面全部为新建。西立面六层以下与中实大楼相接，直接采用中实大楼的墙体，七层以上为新建墙体。四个立面在七层与十二层处均有退台。美丰大楼新建建筑外立面延续采用清水砖墙，这样既与老墙协调，同时与周边历史建筑相呼应，延续外滩源的历史风貌特色。

美丰大楼具有标志性的建筑形式，在逐层退台之后，以修长的姿态和非对称的平衡关系，成

为外滩源天际线的新地标。基于整体改造策略，建筑师在原有空间场所营造出了全新的结构体系。老建筑内残损的砖木结构及其余外立面均被拆除，代之以钢筋混凝土框架实现“结构换胆”。在具体实施过程中，先以技术手段使保留墙体与原结构体脱离，并于砖墙内侧增设挡土墙及壁柱予以加固。此后，拆除建筑承重结构及楼面，于原址开挖新建筑基础及地下室，再与外墙基础搭接合并。

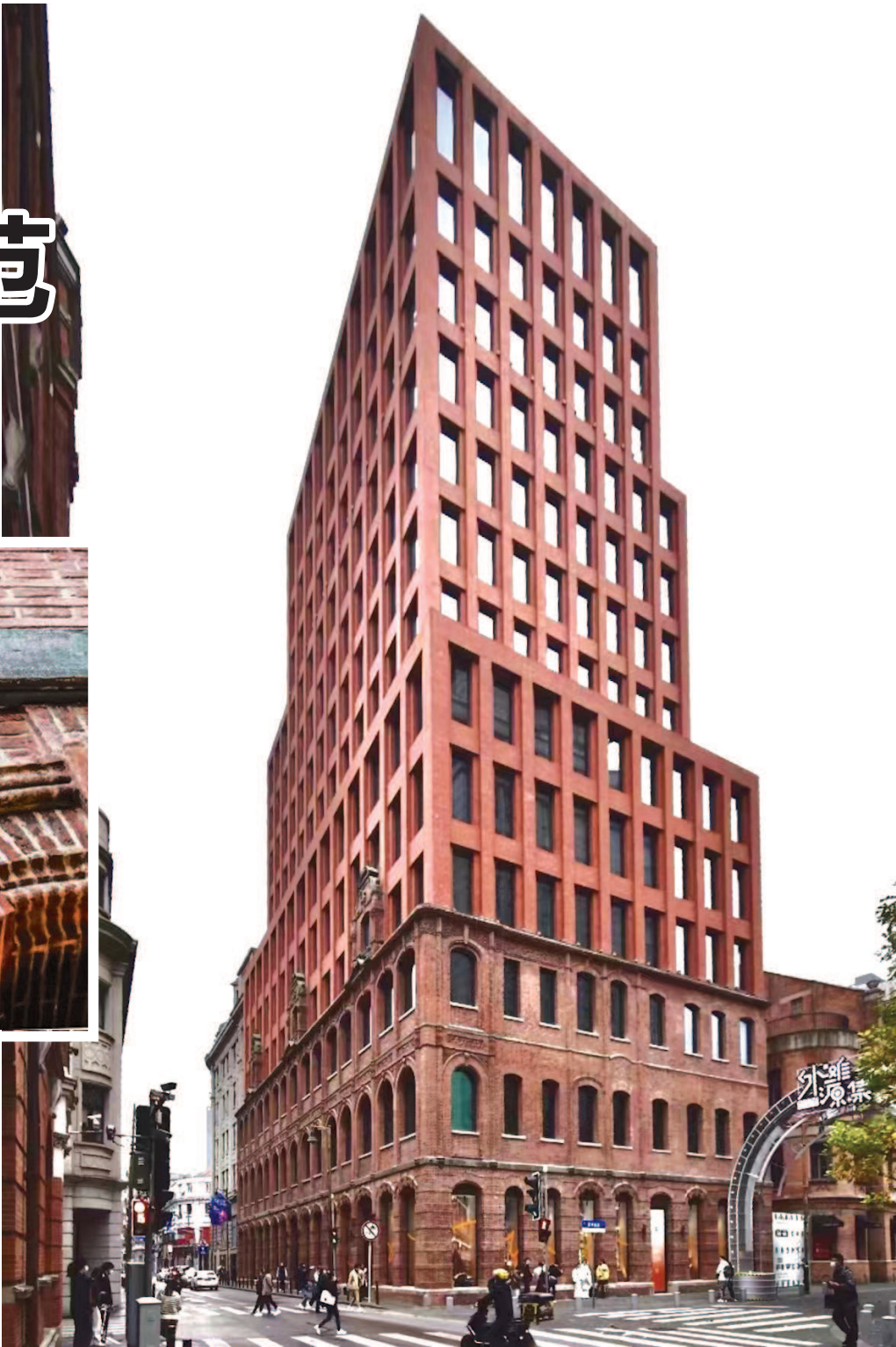
新建塔楼部分的整体形式强调与环境的协调一致。首先，高层建筑尽量贴近60米限高，同时为满足虎丘路及周边住宅的日照需求，建筑体量以立面窗格为模数单位，逐层向内进行不同程度的退台处理，力求确保周边居住建筑的最大日照时数。此外，为维持现有的街道空间，退台檐口与周边城市相呼应。新建筑总高与东侧半岛酒店建筑一致，六层基座部分对齐北京东路中实大楼屋面，而保留立面则与圆明园路安培洋行大楼的三层体量齐平，总体形成了协调统一的沿街界面与城市尺度。

通过开辟穿越街区内部的步行空间，孤立的历史建筑被向内织补起来，又向外融入城市之中

上海老旧建筑区域内部的公共空间，往往是封闭式的孤立状态。而美丰大楼作为洛克·外滩源建筑群的一部分，通过完善街道空间，开辟穿越街区内部的步行空间，鼓励融合商业、文化、娱乐与展览等复合功能等，串联方便快捷、安全舒适、动静结合、景观优美、系统完善的开放街区。

要让历史街区重新焕发活力，首先需要解决公共空间的可达性问题。曾经的美丰洋行单从其立面设计的精细程度，就可看出明显的内外差异，而这也与各界面的开放程度紧密相关。其南侧沿北京东路的主立面曾是美丰洋行入口所在，以极为精美的设计融入城市主街景观之中；东侧沿圆明园路的次立面途径人流较少，则稍作简化；而面向内院的北立面并不对外开放，其设计相对简朴，少有细部。此外，多个广场节点的塑造，则在尊重传统城市肌理的基础上，实现了内部公共空间的有机连结。利用其与安培洋行大楼、圆明园公寓、外滩美术馆、中实大楼共同围合而成的内院，形成建筑底层的公共空间。

借由洛克·外滩源项目整个地块共同开发的契机，建筑师提出了开放内街的整体设想，即将地块内建筑群落围合出的内部街巷面向公众打开，使原本封闭私密的区域也成为城市公共生活的载体。由此，除与中实大楼相接的西立面外，建筑师将美丰大楼南、东、北界面均面向街区打



开，使底层门厅成为连接街巷的公共空间。若从南侧、东侧的城市街道进入建筑，经过内部展陈空间，便可步入原本封闭的内街之中，进而一路向北穿过整个地块。

内街的开放，以及建筑底层的可穿越设计，使街区的内部经络得以贯通，一幢幢孤立的历史建筑被向内织补起来，又向外融入城市之中。据1947年出版的《上海行号图录》所载，开放街区内的空间原本曾为犹太教堂门前的阿哈龙广场，其南侧原有一条联系圆明园路与虎丘路的狭小巷弄。公共空间的再度开放延续了历史上的场所记忆，新的尺度各异的广场空间形成了街区空间的多元体验方式，使得新老建筑在旷奥交替中与周边环境重建联系。

参考与借鉴：历史建筑如何以面向未来的视角和开放姿态参与社区与城市公共空间品质提升进程

美丰大楼在保留原美丰洋行沿街立面的同时，存续了城市街巷肌理与历史风貌。对城市而言，道路关系与宗地尺度是其文脉与记忆的重要载体，而在美丰大楼项目中，若要新建一幢建筑，按照规范基地红线需以道路中心线为基准做出较大退让。保留东、南两片沿街外墙既可以守住历史建筑，同时保留了北京路历史街巷尺度。尽管局部收窄的道路给交通通行带来了些许不便，却留存了亲切宜人的街巷尺度，也使原本的历史氛围与城市记忆得以延续。

美丰大楼尝试探索了上海城市历史建成环境中实施容积率奖励和转移与提升城市空间品质的更新范式。美丰大楼是整体外滩源历史风貌街区建筑群中的一部分，街区内的每幢建筑在历史上都发生过或多或少的改建与加建。建筑师对待历史建筑给予了总体保留态度，以延续历史环境及其文化价值，同时开放街区内部广场空间，形成新的城市公共空间。

对于单幢历史建筑，设计策略从保护出发，通过拆除原有建筑屋顶加建空间，还原历史建筑的原始风貌。在谨慎地保留历史建筑及风貌同时，洛克·外滩源总体更新采取了三种基本策略：对临时性屋顶加建，采取减少建筑面积的拆除与还原；对已融入历史建筑的部分加建空间，采取

维持总体原貌，但通过更新提升品质；对任务要求新增的建筑空间，采取最少干预原则计入美丰洋行建筑红线。正是这样的总体保护策略，使得在美丰大楼项目中有7000平方米新增建筑面积，在延续历史街区的同时塑造新的城市地标，而其他历史建筑得以完整保留风貌。

上海外滩源历史建筑的保护和修缮将成为历史建筑整体修缮与再生的典范，也是上海城市更新与历史建筑保护的一块基石。上海城市空间独具特色，城市更新推动了上海城市公共空间品质在城市管理与多元治理下的进一步完善，使上海的建筑与城市空间融为一体。上海特有的城市空间结构与城市街区路网体系，既有丰富的街道界面与街区活力，同时新老融合，传统与现代交相呼应。作为城市的一部分，历史建筑也应跳脱封闭孤立的状态，以面向未来的视角，以开放姿态参与到社区与城市公共空间品质提升进程中。在如今的存量更新时代，外滩源的这幢美丰大楼更为上海可持续的城市更新提供新的参考与借鉴。

（本版作者为同济大学建筑与城市规划学院副教授）

相关链接

外滩源是上海近代外滩万国建筑博览群的起点

1843年上海开埠后，外来文化传入上海，随着外资银行在外滩的兴起，大批外商机构、西方商会、公司洋行、外交领馆、文化机构、传教士、建筑师、营造商等进驻外滩源。外滩源既是近代上海重要的金融中心，同时也是商业、文化、居住、娱乐的主要场所。

外滩源是上海近代外滩万国建筑博览群的起点。随着历史变迁，外滩源区域的各幢建筑风格独特，用料讲究，同时建筑的空间关系和谐。外滩源区域汇集了一大批上海优秀历史建筑，大部分建于1910年至1930年代。这些建筑风格多样，流派纷呈，如新古典主义风格的哈密大楼（1927年）、中实大楼（1929年），装饰艺术派风格的女青年会大楼（1933年）。不仅有办公建筑，也有公寓式住宅。

外滩源的很多历史建筑其本身也是上海之最，如光陆大戏院（1928年）是上海最早的西式剧院，亚洲文会大楼（1932年）是最大的东方学博物馆和图书馆，真光大楼（1930年）是最负盛名的商学院，广学大楼（1932年）则聚集了最有影响的外侨出版社和西文报社。此外，被列入优秀历史建筑还有如：划船俱乐部会所（1903年）、圆明园公寓（1904年）、安培洋行（1908年）、顾中大楼（1920年）、协进大楼（1923年）等。

外滩源深厚的历史文化积淀既是上海近代城市发展的象征，也成为上海近代建筑文化的策源地。黄浦区174街坊区域，存有七处上海优秀历史保护建筑和五处历史保留建筑。其中匈牙利建筑师鄂达克（Ladislav E. Hudec, 1893-1958）设计的真光大楼和广学大楼具有装饰艺术风格。中国第一代建筑师李锦沛设计的女青年会大楼在细部上保留有中国传统建筑文化特色。



▲ 从外滩源美丰大楼能够眺望东方明珠（摄影：袁婧）



▼ 通过开辟穿越街区内部的步行空间，孤立的历史建筑被向内织补起来，又向外融入城市之中（摄影：刘刊）