

外滩源：可持续城市更新的生动样本

郑时龄

日前举行的外滩建筑节，让公众认识到一种全新的公共空间正在形成，而且也预示着一新的生活方式，这是历史记忆与现代社会的交相辉映。

城市靠记忆而存在，文化遗存、历史建筑和城市的基本结构将城市的过去、当今以及未来的时代联系在一起。这里的每一幢建筑，每一棵大树，每一条街道，每一扇窗户都是一部历史，诉说着各自的故事。有的故事壮烈豪放，有的则楚楚委婉，有的如大漠孤烟，有的则如小桥流水，共同汇成城市这棵参天大树，汇成城市和生活的风采。

“城市的荣光都在外滩”

自2004年以来，上海实行最严格的历史建筑保护措施，外滩地区的综合改造已全面展开，包括外滩交通工程、外滩滨江带的改造以及历史建筑的保护等，外滩源成为21世纪世界优秀的历史文化风貌保护区。

20世纪30年代形成的外滩建筑和城市空间是上海的地标，这些建筑显示了各个历史时期的一系列切片。一位美国记者1916年在《通向中国的门户》一书中写道：“整座城市都处在持续不断的变化中，日复一日，旧建筑正在消失，取代的是现代的建筑。”这正是外滩地区的写照。19世纪60年代的外滩已经洋行林立，地价暴涨，1852至1862年的10年间，外滩的地价上涨了200倍。随着上海在全国地位的日益增强和在国际贸易中的重要性不断提高，对土地开发利用的要求也日益强烈，外滩的建筑和景观也在不断地改变。一位法国记者于1937年来到上海，对外滩有一段描述：“城市的荣光都在外滩，它是公共租界和法租界高贵的门面，甚至是上海的象征。”

外滩始终处在城市更新的过程中，大体上有过四次带有根本性的更新，以原英国总领事馆（今外滩33号，1873）的建成标志的19世纪70年代，以原上海总会（今华尔道夫酒店，1916）的建成标志的20世纪10年代，以原汇丰银行（今浦东发展银行，1923）的建成标志的20世纪20年代，以中国银行大楼（1937-1941）的建成标志的20世纪30年代。期间外滩的几乎每一个部分都在发生变化，但仍然保留了能够将它区别于其他地区的底色和特点，充满了城市的历史记忆。好比古希腊神话中的英雄伊阿宋历经千辛万苦去取金羊毛，由于长时期的海上漂泊，他乘坐的那艘快船阿尔戈号上的每一片材料都会随着时间而被更替，但是它仍然是一座阿尔戈号，是一个有可识别意义的整体。

外滩在更新过程中，新的城市元素不断取代原有的元素，建筑也不断翻新。经历了100多年的演变，外滩的城市空间也从单一的建筑风格渐渐多元化，从单声部演变为复调音乐。

外滩成为上海的标志，一方面是因为外滩汇集了上海最具历史文化价值的一些建筑，这些建筑大多形成于20世纪20年代中晚期及30年代早期，代表了当时世界建筑设计和施工技术的一流水准，而且基本上保存完好。外滩的建筑和滨水空间代表了上海这座城市独特的形象。另一方面也是因为外滩代表了上海的政治、经济和社会的发展。外滩由当年的城郊发展成一个近代都市街区，道路、煤气、自来水、供电等市政事业走向现代化，建立了基本完备的市政管理体制，带来了新式的建筑和全新的生活方式。

外滩地区在2002年被划为上海市区12片历史文化风貌区中的外滩历史文化风貌区，涵盖黄浦区与苏州河北岸的虹口区部分建筑，总面积为101万平方米。2015年被国家文物局和住建部命名为历史文化街区，全国共30片历史文化街区，成为国家级的文物保护单位，是上海唯一的历史文化街区，外滩的建筑也成为国家级的文物保护单位。

外滩地区整体更新起源于外滩源

改革开放以来，上海一直关注着外滩地区的发展，探索工厂退出中央商务区，将区域内的工厂加以置换，开辟提升外滩历史建筑内在经济和文化价值的新思路。早在1997年，有关部门就开始对外滩源地区的历史文化价值进行调研和挖掘。外滩源地区的整体更新，可以说起源于外滩源。

外滩源地区的建筑建于19世纪中后期和20世纪初至20年代，集中了上海早期的许多洋行建筑，西方一批职业建筑师最先在外滩源地区大显身手，这里留存了多座采用券廊的外廊式清水红砖建筑，也有一些现代建筑的雏形。对外滩源地区的名称，有过“外滩风情”“外滩半岛”“上海经典”等方案，似乎都与外滩的风格和地标形象不相协调，最终定名为“外滩源”。“外滩源”注释着丰富的含义和意象，代表上海的品牌，给人以厚重感，地处两河交汇处，“源”字又含水的意境。

外滩源的发展和规划最初可以追溯到外滩33号的保护与修缮，原有的英国总领事馆和总领事官邸经过精心的保护性修缮，对建筑立面、楼梯、地坪等重点保护部位按照历史原貌复原，将总领事

▲洛克·外滩源虎丘路鸟瞰（摄影：田方方）

▼洛克·外滩源新建筑，ARQ建筑事务所设计（摄影：田方方）



官邸的墙面恢复清水砖墙的原貌。同时又妥善保护大草坪和树木，地下车库的建设也避开树木。室内装修注重其艺术品质和未来使用功能的需要。

2002年举办了外滩源的国际设计方案征集，当时的规划范围北起南苏州路，南至滇池路，东起中山东一路，西至四川中路。2002年，来自中国香港、美国、意大利、加拿大、英国的八家设计公司参加了第一轮设计方案的竞标，最后，意大利格罗里亚蒂、中国香港雅邦、英国霍普金斯、英国考伦四家设计公司入围。其中一家事务所的方案中，在外滩公园及黄浦江苏州河转角处设计了一座大剧院，引起异议。另一家事务所的设计方案中，对历史建筑拆得太多。还有一家事务所对苏州河沿岸的开发强度过大，将高层建筑穿插其间，对文物建筑和历史风貌缺乏尊重。最终，意大利格罗里亚蒂建筑师事务所的方案获得优胜，并得以继续修改和完善设计方案。这个方案定位准确，接近规划参数和规划设想，保存了外滩建筑的精华，又能提升现有建筑的品质。空间序列的处理层次丰富，秩序感强，整体空间之间的关联度比较高。注重公共空间的开放性，现代感强烈，古老和现代结合得非常巧妙，充分体现了上海作为国际大都市的整体形象。正如格罗里亚蒂事务所的卡涅蒂建筑师回

忆说：“在这里，中国正走出与世界不同的自己的都市革命之路，也许是在这个世界上甚至是历史上都没有先例，连我们自己也都前所未有的。”

在格罗里亚蒂的方案中，外滩源将成为上海一个被人们重新发现的核心地带，涉及18万平方米现有建筑，建成后的总建筑面积将达到36万平方米。区域内各地段建筑物的体量基本保持一致，注重新旧的和谐。由于空间相对有限，各座建筑物之间保持相互的密切距离，保持区域内的高密度，注重公共开放空间。建筑师把意大利及欧洲历史街区和历史建筑的保护经验带给上海，注重历史文化价值，提供的不只是建筑设计，而是城市和城市空间环境的设计，考虑的重要内容是保护历史建筑，完善历史建筑与新建筑之间的关系。区域内的格局主要以酒店、博物馆、商务办公楼、独立的小型办公楼、酒店式服务公寓为主，而娱乐、商业设施为辅助配套，小型办公楼可以成为跨国公司的地区总部，以及创意型公司，吸引律师、广告、设计、经纪等行业公司的人驻。商业则以高档专卖店为主。

为城市更新和历史建筑保护提供样板

一位当代建筑师和建筑理论家说过：“建筑是对世界现实和人类生存的一种表达。”建筑集中反映了城市的品质 and 特征。许多中外建筑设计院、建筑师事务所和科研院所为外滩源的规划、建筑设计、历史建筑考证、新建建筑设计、市政设施做出了卓越的贡献，甚至邀请贝聿铭和哈迪特等著名建筑师为外滩源提供方案。上海市城市规划研究院为外滩源做了控制性详细规划，为外滩源的开发容量奠定了基础。外滩源详细

规划由规划局正式批复后，为确保外滩源的建设按规划目标实施，在2005年编制了《外滩源城市设计导则》。《城市设计导则》的目标是为分块、分幢的开发提供控制与管理依据；为外滩33号的大绿地、苏州河滨水景观、圆明园路步行街等一期工程建设，为公用地下空间的开发建设做准备；为市政配套提供设计条件，并进行设计协调。2005年进行了外滩源地区的城市设计，由格里戈蒂事务所、同济大学建筑与城市空间研究所进行外滩源地区的城市设计。

英国建筑师奇普菲尔德在2006年参与了外滩源的历史建筑的保护和更新设计，众安·美丰大楼也是他的代表性作品。奇普菲尔德在欧洲历史建筑的保护和更新设计领域享有声誉，同时也有大量优秀的建筑设计作品问世，他于2023年荣获普利兹克建筑奖。他所做的不仅仅是为11座历史建筑带来新生，也在修缮与再利用的同时，让建筑之间界限模糊的开放空间成为实现公共空间的绝佳场所，提供了人与人之间交融汇聚、共享时空的场所。他认为建筑的再利用和修缮对于环境可持续性和在日益同质化的世界中丰富地方社会文化特征来说至关重要。

我们今天通常所称的“外滩源”，或者说“洛克·外滩源”，实际上只是外滩源一期的174街坊，这里的历史建筑具有极高的历史文化价值和艺术价值。外滩源一期综合改造后，对整个外滩风貌及其空间形成一个高潮。外滩源一期的城市更新之所以成功，有着多方面的因素，体现了上海在城市更新方面的整体水平和新思路，体现了开发单位的战略发展水平和文化情怀，体现了规划、文物、建设、住房、交通、消防等各部门的通力支持和责任担当，理性地突破阻碍历史建筑保护的条条框框。外滩源的城市更新得到上海市领导的指导和支持，也充分体现了社会各界对城市更新和历史建筑保护的意识，对于优秀的设计的大力支持。

外滩源的开发单位以及城市的管理部门对待外滩源的建设做到了精益求精，同时充分发挥专家的咨询作用，保证了建筑和城市空间的品质。对于历史建筑的修缮，认真考证，注重建筑整体复原和技术细节，施工部门也重视建筑的完成度。“关注新建筑的材质和色彩，反复推敲幕墙的细部和外观效果，并从外滩防洪墙上观察幕墙与外滩风貌的整体效果，同时也十分注意新建筑与历史建筑的交接处的细部处理。

外滩源一期在20年的开发过程中，遇到许多意想不到的情况。早期由于产权转让问题尚未完成，导致工程拖延，受风雨侵蚀、建筑年久失修、违规加建以及长期无人看管等原因，这里已经变成拾荒者的出没场所，引起的自然损坏和偷盗等人为破坏日益严重。同时，由于紧邻的半岛酒店深基坑开挖，引起圆明园路西侧历史建筑的沉降、倾斜、构件变形、墙面开裂、地坪破坏等危及结构安全的严重问题，急需进行抢救性结构加固。有关部门对建筑采取了切实有效的保护措施，问题分别得到解决。

例如目前各界认为获得成功的众安·美丰大楼，这座建筑的历史文化价值和艺术价值以及建筑的品质得到了公众的认可。美丰洋行建于1896年，由通和洋行设计，这家建筑师事务所是近代上

海最重要的建筑师事务所之一，目前已知在上海设计了上百座建筑。美丰洋行由规划局认定为局部保留建筑，要求完整保留位于圆明园路、北京东路的东、南两片外墙，结构替换，里面兴建一幢全新的60米的高层商业办公大楼，满足开发的需求，创造新的城市地标。但是涉及道路红线的调整以及用地面积调整的问题，各职能部门突破传统的管理方式，圆满地解决了问题。由于在历史建筑上建造新建筑，也涉及造型和建筑材料、立面按原样做了浅色勾缝，新建高楼部分采用深色平缝，更好地彰显新建建筑的块体感。

目前的外滩源一期完整保留了经过保护修缮的11座优秀历史建筑，清除原来的搭建，同时也向北京东路以南的街区延伸，这里集中展现了现代城市生活的全景，通过举办外滩建筑节等各类文化、节庆和商业活动，吸引一批现代企业进驻，外滩源的保护和开发为上海的城市更新和历史建筑保护提供了样板。

续写城市历史文脉

外滩有着星罗棋布的不同时代、多种类型、各种风格的历史建筑，是弥足珍贵的文化遗产，也是前人智慧的积淀，更是城市品质和特色的重要标志。如何在城市更新发展过程中，做好历史建筑的保护传承和有效活化利用，充分发掘其承载的城市历史和文化记忆，让它们“活”在当下，为城市发展、生产和生活持续注入精彩的丰富内涵，而不仅仅是复原一座供人瞻仰的古迹？在尊重历史、尊重原貌的前提下，一些建筑也可以融合新业态重塑功能，为续写城市历史文脉做出应有的贡献。

在2023年外滩源第二立面的城市更新规划和黄浦区外滩源第二立面的城市更新行动计划中，外滩源地区向西拓展至河南路，使外滩源地区的功能高度复合，提升并优化城市空间，释放街坊内的空间，改造为多样的广场空间，将消极的城市空间转化为积极有效的公共开放空间。我们所指的广场，不在于空间和面积之广，而在于它的意蕴之广。它不是宏大叙事，不是靠大体量、靠纪念性，或者靠奢华地堆砌材料而赢得人们的赞誉，而是创造人们切切实实生活在这里的空间，能让人们在这里欣赏并愉快地停留，激发人们的创意，让人们更热爱生活，热爱我们的城市。外滩源第二立面的城市更新将保护并延续城市肌理，编织步行网络，将一些街道改造为步行街，同时塑造苏州河两岸的滨水景观。

经过可持续的城市更新，外滩源地区将成为多元的工作和生活生态圈，成为上海最具标志性的世界级金融文化中央活动区。

（作者为中国科学院院士、同济大学教授）



▲安培洋行@ROUNKUND 广学大楼@ROUNKUND

