



黄浦区160街坊保护性综合改造项目上午开工

105岁“老市府大楼”静待重生

首席记者
姚丽萍

一座传奇的楼,见证一座城的传奇。
今天上午,黄浦区160街坊保护性综合改造项目正式开工。这个项目位于外滩历史文化风貌区和外滩金融集聚带核心区域,延伸至江西中路以西,福州路以北,河南中路以东,汉口路以南,是上海城市更新示

范项目。江西中路215号,始建于1914年的原工部局大楼,正是这个改造项目的核心建筑;从工部局到新中国首任上海市长办公地,再到高端现代服务业历史经典街区公共空间——百岁老大楼,申城历史变迁的见证者,即将迎来从古旧变经典的新传奇。

相关链接

一座楼
一座城

江西中路215号始建于1914年的老大楼,最初是工部局大楼,最初是工部局公共租界的市政机关,管辖当时公共租界的政治、经济、文化、建设等重要方面。工部局大楼是工部局机构的办公总部,是工部局行政职能的形象符号,她经历了上海的风云变幻,见证了上海被外国列强殖民侵略、国人抗争、上海解放及繁荣昌盛的沧海桑田。这幢大楼,记载了现代上海市政管理的历史谱系,刻画了上海这座城市一段市政治理现代化的画卷。1989年大楼被列为“上海市文物保护单位”。

不变
电梯“老骥伏枥”

从诞生伊始,江西中路215号一直被用作政府办公大楼,陈毅市长办公室在149室,走进办公室,一个缩影模型告诉人们——当年陈毅市长的大办公桌面向西南。70年来,历任上海市长都使用这张大办公桌。

大楼里,不少地方都保持原貌。4部老式电梯,除了铁栅栏门改造为不锈钢包裹的铁门,没有什么变化,连导轨也是70年前的。电梯维修人员常开玩笑说,老电梯就这么老骥伏枥。

变迁
见证“沧海桑田”

105年,老大楼见证了城市生活的变迁。1993年,全国第一条最低生活保障线在这里制定,由此引发上海从社会救济到社会救助的制度大变革。

上世纪90年代初,上海开始企业改制和物价改革。由于企业转换经营机制,改革用工制度,相当数量的人失业或下岗;“政府管不着、企业靠不上、家庭顾不上”的“三不管”人员陷入困境。显然,只有建立全市统一的生活保障制度,才能对所有城市困难群体实施有效的生活救助。

1993年1月,在江西中路215号酝酿草拟的中国第一份“城市最低生活保障制度草案”摆上了上海市长办公桌。参照国际通行做法,综合运用市场菜篮法和恩格尔系数法,按照生存所必需的基本热量测算确定——当时上海市民最低生活保障标准为每人每月120元。26年来,“低保线”随社会经济发展不断攀升,今年4月1日起,本市调整提高城乡居民最低生活保障等社会救助标准,城乡最低生活保障标准,从上年每人每月1070元调整提高到每人每月1160元,每人每月增加90元,增幅8.41%。城镇最低生活保障线建立后,与职工最低工资线、失业保险相衔接,构成了上海3条保障线,实现了社会全覆盖。



「老市府大楼」

改造后模型

业态结构

- 70%高端金融办公
- 20%文化和公共空间
- 10%特色配套商业

- 2022年基本完成项目建设局部对外开放
- 2023年完成项目竣工验收全部对外开放

- 项目占地约1.55万m²
- 合围建筑庭院提供3000m²公共开放市民空间
- 地下提供约300个停车位



本版摄影 记者 周馨

精工细作

三维激光扫描 确保完整保护

这座楼,设计施工,代表最高水平。

原工部局大楼设计水平、审美取向和施工技术都代表了当时的最高水平,建筑学专家、同济大学伍江教授在《上海百年建筑史》中评价其为“预示上海的建筑正走向其黄金时代”。

这座楼,保护修缮,堪称精工细作。

160街坊保护性改造项目团队

从上海市城市建设档案馆、上海市档案馆调取图纸资料,又到英国皇家档案馆调取历史资料;请上海市社科院专家配合整个项目,编辑出版图书《一座楼、一座城》,这是迄今对上海公共租界工部局大楼资料最为详实的出版物。

改造项目团队采取三维激光扫描,不仅是对外立面及重点保护部位,更不遗余力对大楼每个室内空间都进行了三维扫描和影像留存,

并建立三维电子模型作为项目全过程BIM技术运用的基础,这样的技术工作,堪比巴黎圣母院的激光数据采集。

在完成整个街坊的征收腾空后,征得文物等主管部门同意,项目团队又对历史建筑中的后期添加物进行保护性清理,摸清现状,便于方案推进。

在后期添加物清理前,对老建筑的所有门窗五金件统一清点、整

理,在后续施工过程中,其中一些易受损伤的构件都被事先小心卸下,编号成册,装箱保护,确保得到完整保护,以备后续复原使用。同时,项目团队对历史建筑墙面先行局部清洗,摸清材质,以便方案推进。

弥补遗憾

国际方案征集 实现街坊合围

整个项目通过国际方案征集,由富有历史建筑改造经验的大卫·奇普菲尔德建筑事务所(David Chipperfield Architects)领衔设计,华建集团、章明所联合设计。

保护性改造,要重现风貌。工部局大楼外形为英国新古典主义风

格,并带有巴洛克风格的装饰。大楼底层各入口运用象征原始力量的塔司干柱式,在立面的二、三层间设有高大的爱奥尼柱式花岗石倚墙立柱。四层立面外挑檐强调建筑横向比例。大楼沿周边道路每侧均匀设置竖向体块三处,向前突出,既丰

富立面形式,又平衡横向构图带来的视觉疲劳。整幢大楼沿道路后退,沿街布置,沿道路立面用花岗石砌筑;大楼与其他建筑将地块围合,在地块中央形成车马广场。

工部局大楼原初的设计是围合型平面,由于西南角的公共租界巡

捕房直至1936年才拆除,公共租界工部局一直未能完成工部局大楼的整街坊合围的初始设计,是一大遗憾。专家评论,DCA的方案,对西南角长期空缺的部分进行了弥补,实现整个街坊历史性的合围,完善了城市空间界面,不仅仅通过形式,也从社会学的角度把历史建筑再一次带回给城市 and 市民。

重现风貌

更新城市空间 延长建筑生命

城市空间是一个有机体,应不断更新,以延长生命。2014年,为加强优秀历史建筑和历史文化风貌区保护,加快推进核心区域城市更新,让外滩区域历史建筑“重现风貌、重塑功能”,变古旧为经典,黄浦区政府和上海地产集团签订《黄浦区160街坊保护性开发合作协议》,并由上海地产集团下属世博土控公司

和区属上海外滩投资开发集团合资成立上海外滩老建筑投资发展有限公司,负责项目具体实施。

迄今,市、区联手推进项目,相继完成房屋征收、腾空移交、产权归集、存量补地价、建筑方案相关设计和文保建筑施工审批。今天,项目前期施工准备工作已基本就绪,正式开工。未来,这里将成为高端现代服

务业历史经典街区——有国际金融办公服务平台,也有中央活动区文化标杆,还有城市共享公共空间。

根据已基本确定的建筑规划设计方案和功能策划方案,项目占地约1.55万平方米,地上建筑面积约4.2万平方米,合围建筑庭院内将提供约3000平方米公共开放市民空间;地下建三层,建筑面积约2.5万

平方米,将提供约300个停车位;以此为载体,按照70%高端金融办公、20%文化和公共空间、10%特色配套商业的业态结构定位,打造历史风貌保护和城市更新经典新街区。总体计划为2022年基本完成项目建设,局部对外开放;2023年完成项目竣工验收,全部对外开放。

105岁的老大楼历尽沧桑再出发,她又将为这座城呈现怎样的传奇,值得期待。