

昔



今

从空中俯瞰，河滨大楼呈“S”形

河滨大楼的“新72家房客”

本报记者 解敏

以当代上海为背景的影视剧里，最常出镜的两栋公寓大楼，一栋是武康大楼，另一栋就是位于苏州河畔的河滨大楼。《姨妈的后现代生活》《我的前半生》《三十而已》……河滨大楼在众多热播影视剧中都曾作为重要背景出现。这栋位于北苏州路400号的大楼建成于1932年，从空中俯瞰呈“S”形，建筑面积5万多

平方米，占地面积7000平方米，至今仍是上海单体建筑面积最大的公寓住宅楼，因此也被誉为“远东第一公寓”。

大楼最早由沙逊洋行投资、公和洋行设计、新申营造厂建造，初建时为8层，底层分租给商户，二层做办公用房，三层以上是公寓。这里聚集了众多英美电

影公司，米高梅、哥伦比亚影业、美国电影协会等纷纷在此设立机构。二战期间，河滨大楼曾是欧洲犹太难民来沪避难的接待站。解放战争期间，则成为了“解放大上海”的无声见证者。后来上海市第一人民医院还曾在这里设过多个科室。因此，人们也把河滨大楼形容为“迷你联合国”。

大套间与蜗居并存

1979年，唐福生与妻子结婚，搬进河滨大楼，没想到一住就是45年。虽然后来又在松江购置了房屋，但他还是钟情于这里的居住环境和窗外的风景。“以前从窗口望出去可以远眺海关大楼和国际饭店，如今可以看见陆家嘴三件套。”

“在苏州河边建的公寓，河滨大楼应该是第一栋。”唐福生回忆道，“S”形设计很好地解决了建筑因地处东宽西窄的狭长地带而对采光和通风造成的影响。大楼建成时就自带电梯、电灯、电话、抽水马桶、大浴缸，有整体供暖和套外独立的保姆间。一栋楼配备9部电梯（现存7部），是那个年代的“顶配”。

“结婚的时候，岳父岳母生活条件较为宽裕。”唐福生一家住120平方米的大套房。阳台朝向东南，房屋内的老钢窗、铜把手，脚底下的木地板、马赛克瓷砖依然是90多年前的“原装”，细节里折射出旧时光的余韵。

“河滨大楼最大的特点就是房屋结构差异很大。”唐福生说，如今二层—七层每层32户，有近200平方米的大套房，也有一个门牌号进去被分割成好几户。最小的仅4.5平方米且煤卫共用，“其实就是套房里的保姆间”。八、九、十这三层，是上世纪70年代末加建的，全都是独门独户的小户型，一层整整96户。时至今日，这种混搭格局依然没有改变。

唐福生对河滨大楼最深的记忆都与夏天有关。“那个年代大家都没有空调，大楼的内部走廊比房间里阴凉，吃过晚饭，家家户户都敞开大门，搬个小凳子坐在走廊里‘茄山河’。放暑假的小孩每年这个时候也是最开心的，到处串门，拿家里的西瓜、冷饮和伙伴们分享。不像现在，房门都关得牢牢的。”

本世纪初，随着上海住房制度的改革，房子变成商品，人们对于住宅的需求也在不断发生变化。大楼居民几经更迭、迁入迁出，周围邻居也逐渐变得陌生。

孙和平既是大楼的住户也是一名房地产经纪人。他称自己是最了解河滨大楼的人，你任意报出一间门牌号，他都能准确说出房屋面积和房型结构。

孙和平记得特别清楚，几年前在他手里成交了一套1050万元的房子。“当时那个房子是租给外国人的，虽然约好了去看房，但‘老外’非常注重隐私，只给看客厅、厨房、卫生间。客户看完当场付了定金，一直到手续交易完，我们开玩笑地问客户，为什么两个房间都没看，就爽快付钱呢？”

“情怀，都是情怀。”客户说，因为小时

候经常在这个大楼里跑来跑去玩，对它很怀念，所以就决定要买。“事实证明，客户非常有眼光，当时的决定非常明智，现在市场价至少比当时翻了个倍。”孙和平笑道。

神秘的室内游泳池

河滨大楼的温水游泳池则是另一个传说。许多人只听长辈说过，却从未亲眼见过它的真面目。甚至有传言游泳池因为建在屋顶，当年楼层加建时被填平了。事实上，令人欣慰的是，游泳池一直被好好地保护在天潼路江西北路路口，新艺花行的地下室里。

“老业主”王兴国当年选择在河滨大楼脚下开花店，看中的就是这里深厚的历史文化。经营38年，如今的新艺花行早已成为苏州河畔网红打卡点，历史的厚重与现实的浪漫在这里完美融合。“有时候来拍照的人太多了，我们真的有点吃不消。”

而王兴国也主动成为了历史的守护者之一。多年前，他租下了地下游泳池区域，作为花店的仓库，一直守护至今。打开地下盖板，记者跟随王兴国的脚步，拾级而下，一座长15.5米、宽9米、深2.1米的室内游泳池映入眼帘，这里的每一块瓷砖、每一根管道、每一个把手都保持最原始的样子。

泳池上方如今铺上了地板，放上桌椅、展板。“通过与花店协商，我们探索将这片空间打造为市民会客厅，对外展示百年河滨的历史故事，对内打造居民共享空间，实现内外兼修、居商共赢。”南天潼居民区党总支书记徐杰告诉记者。

花行是第一届东亚运动会花卉赞助商，也是上海最早一批可以将订单送到全球100多个国家和地区的店。如今这里早已不仅仅是一家鲜花零售店，业务涵盖花卉种植、进出口等产业全链条。它更是一个文化交流的平台，见证着苏州河沿线的变迁。

30多年来，王兴国始终把自己和花店视为河滨大楼和整个街区的一部分。他也期待着这座隐藏于地下的游泳池在未来的某一天，能以更好的形式“重见天日”，“讲好历史故事，发挥它真正的价值”。

在城市更新中嬗变

92年光阴流转，如今的河滨大楼共有671户近1200名居民。住户中有大楼初建时的“老河滨”后代，也有不断融入城市发展的新上海人，还有近年慕名而来的约100名外籍“新河滨人”。

在徐杰看来，河滨大楼就像是多重“矛盾”的结合体。“总有不同意见、诉求在

这里碰撞，甚至两极分化。”目前大楼里有52%的售后公房和48%的直管公房，采用“物业保底托管”的方式统一运行，物业管理和物业服务只能保障最基本的普通房屋维修服务，但很显然不同居住面积的住户，对物业的需求是截然不同的。尤其随着大楼内人口增长能耗增加，电力负荷容量不够，夏天跳闸，污水下水管道堵塞，诸多历史遗留问题一一浮现。

“河滨大楼的治理关键就是‘兼顾’，历史传承与时代发展，‘原住民’与新住户需求，居民的固定性与流动性，大楼的生活性与网红性，公共供给与居民自治，自我成长与外部共建，方方面面都要兼顾。”徐杰说。

虹口区于2020年启动了大楼的重大保护性修缮。居委、物业、业委会“三驾马车”反复听取居民意见。在“六重兼顾”下，修缮工作不断推进，公房居民有了独立厨卫；大楼告别了直通式管道垃圾投放模式，公共区域建起了垃圾分类箱房；7台电梯全部换新；居民们还有了自己的小花园，大楼内外的环境品质都得到了提升。

除了知名影视剧取景地，一直以来，开设在河滨大楼内那些独具匠心的家具店、艺术陈列室和主题展览等也吸引着不少游客打卡，进一步赋予大楼网红引流属性，但由此也给居民生活带来影响。部分公共资源被占用，居民公开发声：“请你们不要再来了！”

“三驾马车”一同商讨建立相应的拍摄规范和游客公约，同时吸纳大楼住户成为志愿者，监督拍摄规范的落实，例如上下班早高峰摄制组不能占用大楼电梯等。很快实现了大楼人气“流量”与管理规范的双双提升。

为了让住户享有更多议事协商、邻里交往的公共空间，居委会还主动腾挪出二楼的办公空间和邻近空置房屋，并进行整合更新，打造“河滨1932会客厅”，成为居民自家的“客堂间”。

“有了会客厅后，居委干部与居民交流变得更加频繁，居民们更愿意打开家门，茶余饭后到会客厅坐一坐、聊一聊，仿佛又回到了昔日的光景。”唐福生感慨道。

“我们希望通过街区共治，让居民在大楼内享有更好的服务，居委干部也要从被动等待转为主动服务。”徐杰说，“通过历史资源的再利用与创新运营，激活河滨大楼未来更多的可能，让老建筑也升腾起新时代的烟火气。”

河滨大楼的走廊特别幽深特别长，走完一层，足足400米。昏黄灯光下，保留着过去的印记。它就像一部流动与融合的历史，也是上海城市发展的缩影。随着“一江一河”全面贯通，在城市更新中，河滨大楼也迎来了属于它的新起点。

历史的厚重与现实的浪漫在新艺花行完美融合



新艺花行内还开了家咖啡馆



「河滨1932会客厅」成了受居民喜爱的共享空间