

历史地理学研究

近代上海外滩纵深区域人地关系演进探析 (1843—1949年)

万勇

(上海社会科学院 应用经济研究所, 上海 200020)

【摘要】本文以近代上海外滩纵深区域为研究对象,以历史文献数据分析和历史地图整理分析为基础,梳理、归纳该区域人口、空间以及人地关系在不同历史时期所呈现出的极富戏剧性的发展与变化、极不均衡的居住水平和极为分异的空间布局等特征,寻找外滩这一重要区域人地关系演进的时空逻辑和发展规律。在此基础上,就百年间外滩纵深区域人地关系演进议题,总结提炼了五个发展历程及其阶段性特征,即开埠初期呈现的华洋分居下西式花园商住区、小刀会起义时期呈现的华洋杂居下中式社区初期开发、太平天国运动时期呈现的中式社区向西大规模铺展、战后重建时期呈现的退潮后中式社区高质量发展,以及随后漫长城市更新阶段呈现的长周期持续更新演化。

【关键词】近代上海 外滩 租界 人地关系 演进

上海外滩纵深区域自1843年开埠以后,至1853年华洋杂居,再至太平天国平复以及后来的较稳定发展,直至新中国成立前夕,其人口、形态、人地关系一直处于变化之中。百年间,从最初具有综合功能的西式花园商住区,到华人社区自河南中路向西铺展开来,再到1870年前后对华人住宅的一次集中改建,乃至后来步入稳定更新发展时期,近代上海外滩纵深区域的人地关系不仅跌宕起伏,而且极不均衡,呈现截然不同的居住形态和里弄更新发展的空间分布逻辑。

这里所研究的外滩纵深区域,是指外滩沿线及其西至西藏中路的腹地,即今西藏中路以东、延安东路以北、黄浦江以西、苏州河以南的约2平方公里地域

范围(东西约1.5公里、南北约1.3公里),是近代上海时空演进中最早、最核心的部分。只是在不同时期,这个范围的称谓有所不同,开埠初期为1843年英租界范围(今北京东路-河南中路-延安东路与黄浦江围合区域),其后为第一次扩区后的1848年英租界范围(与本文所述外滩纵深区域范围重合),1863年英美租界并区后仍为原1848年英租界范围,1899年公共租界扩区后为公共租界中区范围(也与本文所述外滩纵深区域范围重合),1943年租界收回后为老闸区全部、黄浦区大部(延安东路以北范围)。

不同时期产生了一定数量的针对近代上海人口、道契、建筑、景观、市政等的专题研究,^①为本文提供

[作者简介] 万勇,城市规划学博士,上海社会科学院应用经济研究所研究员、教授级高级规划师、博士生导师。

◎ 本文系国家社会科学基金重点项目“中国沿海口岸城市功能区时空演进研究(1840年至今)”(项目批准号:19AZS018)的阶段性成果。

① 其中,从人口视角进行研究的有《旧上海人口变迁的研究》(邹依仁,1980);从道契角度进行研究的有《近代上海城乡景观变迁(1843—1863):基于上海道契档案的数据处理与分析》(陈琍,2010)。从市政、形态、建筑、景观等视角进行研究的有《上海近代城市建筑》(王绍周/陈志敏,1987)、《上海近代建筑史稿》(陈从周/章明,1988)、《上海里弄民居》(沈华,1993)、《上海里弄住宅沿革》(高潮,1999)、《1864—1866年上海英租界外观》(郑祖安,2004)、《百年回望:上海外滩建筑和景观的历史变迁》(钱宗灏,2005)、《上海百年建筑史(1840—1949)》(伍江,2008)、《都市形态的历史根基:上海公共租界市政发展与都市变迁》(张鹏,2008)、《石库门:上海特色民居与弄堂风情》(冯绍霆,2009)、《上海居大不易:近代上海房荒研究》(张生,2009)、《石库门文化:上海近代历史的标识》(朱培初,2010)、《大上海石库门:寻常人家》(罗苏文,1991)、《上海:1862年》(于醒民,1991)等。笔者所著《近代上海都市之心》针对近代上海公共租界中区的功能与形态演进开展了系统研究,具备了一些基础。

了很好的文献支撑。然而,相关文献聚焦到外滩纵深区域的不多,开展人地关系演进研究的不多,结合数据、文字与图形三种要素进行综合分析、论述的更不多。本文以近代外滩纵深区域人口发展、空间拓展、人地关系演进为主要研究对象,回望该区域早期百年间的时空演进与城市更新进程,以长周期持续演进的历史描述为基础,总结、论述人地关系演进的特征与规律。在上海大力推进外滩第二立面城市更新和转型发展的背景下,在外滩纵深区域开展大规模旧改征收和土地出让、后期开发的同时,本研究具有一定的实践意义,期待做出一些探索。

一、近代上海外滩纵深区域的人口发展

1843年前,外滩纵深区域范围内人口数据不详,但总体而言,可谓人烟稀少,“荒芜未辟”,仅有李家庄、宋家巷、翟家巷等少数村庄。^①

1843年,上海开埠,实行华洋分居。在最初的十年内,英租界所在的外滩纵深区域总体上呈现为华人渐减、外侨渐增的人口发展趋势。作为近代中国第一块外侨居留地,英租界外侨人数逐年增加,^②从1843年的25人,发展到1844年50人、1845年90人、1848年100余人、1849年175人、1850年220人,^③直至1853年前后,外侨规模达到约300人。^④与开埠时相比,十年间外侨人数增长12倍。而与此同时,

区域内华人因失地而逐年减少。例如李家庄,因英领馆建设,人口外迁。至1853年,租界范围内大约只有约500人。^⑤

1853年,因小刀会起义,华人大规模涌向租界,华洋杂居局面形成,英租界华人从之前约500人增至约2万人。^⑥1860年,因太平天国运动,江浙豪绅、富商、地主及平民大批量迁进英租界,人口持续猛增,上海成为“通省子女玉帛之所聚”,^⑦英、美、法三个租界内的中国人已达30万人,1862年更增至50万人。^⑧如以英租界人口占三租界总数的七成计(笔者对三租界时年地形图进行了矢量化处理,据居住用地所占比例统计),英租界1860年承载人口约20万人,1862年增至约35万人。1853—1865年间,外侨人口也同时大幅度增加,从1853年前后的约300人,增加到1865年前后的约1600人。^⑨

19世纪60年代中后期,战事平息,租界人口规模出现大幅度下降。1865年,英美租界合并后的公共租界工部局第一次正式人口统计,租界人口共为92884人,其中华人90587人、外侨2297人。如参考表1英美租界房屋数量占比进行推算^⑩,则1865年英租界人口约6.6万人,其中外侨人口约1600人。人口下降趋势一直持续到1870年,《黄浦区志》称“清同治九年,境内公共租界中区已达46818人”,其中外侨人口为908人。^⑪

① 陈琍:《近代上海城乡景观变迁(1843—1863):基于上海道契档案的数据处理与分析》,复旦大学2010年博士学位论文。

②④ 蒯世勋:《上海公共租界史稿》,上海:上海人民出版社,1984年,第318、349页。

③ 王垂芳:《洋商史》,上海:上海社会科学院出版社,2007年,第15页。

⑤ 美国基督教长老会传教士H.朗格称1853年租界人口不到500人。[美]H.朗格等:《上海社会概况》,北京:三联书店,2017年,第128页。

⑥⑩ 张生:《上海居大不易:近代上海房荒研究》,上海:上海辞书出版社,2009年,第25、33页。

⑦ 邹依仁:《旧上海人口变迁的研究》,上海:上海人民出版社,1980年,第92页表格。H.朗格所著《上海社会概况》记载,当时太平军兴,租界曾收容“难民”50万人之多。对此,邹依仁在《旧上海人口变迁的研究》中认为,从人口数字来看,朗格所述的人口规模显然是夸大的了,但由于战争影响,大批人口流入租界,亦系无可否认的事实。另外,这里使用的是租界,而非公共租界,邹依仁所称70万人系“整个上海地区”。因此,数字不同,料因口径不同。

⑧ 此为公共租界数据,未含法租界。姜龙飞:《上海租界百年》,上海:文汇出版社,2008年,第79页。

⑨ 据张生《上海居大不易:近代上海房荒研究》一书第33页数据按七成推算(笔者对时年地形图进行了矢量化处理,据范围内居住用地占行政区内总居住用地的比例统计,以下同)。

⑪ 上海市黄浦区志编纂委员会:《上海市黄浦区志》,上海:上海社会科学院出版社,1996年,第115、122页。

表1 1866年租界内房屋构成情况一览表

租界	时点	华人住房				外人住房			
		有人住房	无人住房	合计	占比	有人住房	无人住房	合计	占比
英租界	1866.2	6454	2252	8706	73%	250	19	269	74%
美租界	1866.2	2012	1253	3265	27%	69	24	93	26%
公共租界合计	1865.3	8466	3505	11971	100%	319	43	362	100%

1870—1900年间,原英租界在历经两次战事引起的人口大起大落之后,逐渐进入稳定发展的阶段,人口规模从1870年的46818人,逐步增长至1900年的116592人,30年间增加近7万人。其中,外侨人数1870年908人、1876年1042人、1880年972人,10年间基本稳定在1000人左右。其后一段时间有所增加,基本保持在1250—1450人区间,如1885年1352人、1890年1387人、1895年1287人、1900年1442人。^①

1900—1930年,外滩纵深区域即公共租界中区人口规模从116592人增至132255人,30年间增加约1.5万人,增长幅度远不如前一个30年。这也可以理解为中区在经历半个多世纪的发展之后,居住空间已趋向饱和。其间,外侨人数基本保持在1350—1900区间,分别是1900年1442人、1905年1453人、1910年1356人、1915年1649人、1920年1574人、1925年1583人、1930年1867人、1935年1418人,其中最多的是1930年前后。^②

1937年,日军侵华,“大批外地居民涌入,租界人口激增”。至1945年,原公共租界中区人口迅速增至20万人。^③相比1930年的132255人而言,人口增加约7万。这是在既有居住空间基本饱和情况下的畸形增长,是战争状态下的井喷式爆发,拥挤程度持续加剧。

1945—1949年间,原公共租界中区范围总人口规模从1945年的约20万人,增长到1948年的约23万人,^④仍然呈现增长态势,人口密度达到无以复加的程度。其中外侨人数1946年约700人,1947年约450人,1948年约1200人,^⑤过程中存在明显的波动。

综上,可见外滩纵深区域的人口发展总体历程,即开埠后的第一个10年,英租界实行华洋分居,主要是外侨,1853年前后已达300人之众,而华人因道契制度影响,渐渐失地离开租界。1853年之后,受小刀会起义影响,人口激增至2万人,乃形成华洋杂居局面。至1860年,受太平天国运动影响,难民激增,人数飙升至20万人,随后更于1862—1864年间增至35万人。而后,人口锐减,1865年仅余6.6万人,一两年间人口退潮规模近30万之众,直到1870年,仅余4.7万人。在此之后,中区范围内公共租界人口开启了漫长的稳步增长态势,在1900年达到11.7万人,30年间增长7万人。随后30年,增长相对缓慢,仅增加1.5万人,在1930年达到13.2万人。1930—1949年间,特别是抗战期间和解放前夕,人口迅速增长至约23万人,20年间增加约10万人。

在1843年至1949年的百余年间,外滩纵深区域人口规模经历了从数百人到20余万的大增长,全面完成城市化进程。从最原始的乡村状态进入近代城市状态,主要依靠的是人口机械增长。过程中,既有平稳渐进发展的阶段,如开埠最初的10年和1870—1937年间的半个多世纪,呈现为租界制度与市场经济驱动下的常态化发展;也有突发剧变的阶段,多次战事带来了中区人口规模的剧烈起伏,这是中国近代城市史上罕见的人口流动现象,如受小刀会起义影响,华洋分居局面被打破,英租界内华人迅速增加,受太平天国运动影响,短时间内承载巨量人口,受日军侵华影响,人口负荷达到更大规模。总体推算,外滩纵

①② 上海市黄浦区志编纂委员会:《上海市黄浦区志》,上海:上海社会科学院出版社,1996年,第115、122页。

③ 同上,第115页。含老闸区民国34年人口总数为129690人;黄浦区民国34年人口总数为112050人,按延安东路以北区域占七成计。两者相加和约20万人。

④ 同上,第115页。含老闸区民国37年人口总数为132085人;黄浦区民国37年人口总数为131618人,按延安东路以北区域占七成计。两者相加和约20万人。

⑤ 同上,第122页。外侨人口1946年890人(黄浦819人、老闸71人),1947年545人(黄浦375人、老闸170人),1948年1597人(黄浦1558人、老闸39人)。此处按老闸全部、黄浦八成推测外滩纵深区域外侨人数。

深区域范围内,平稳发展形势下与战争因素影响下的人口增量基本相当。

二、近代上海外滩纵深区域的空间进程

根据陈琍博士论文中对于早期英租界永租土地的定位,可以发现当时的土地永租在空间分布上存在一定的规律。^① 为了便于分析,本文将中区划分为自东向西的八个街区:第一街区为外滩至四川路,第二街区为四川路至江西路,第三街区为江西路至河南路,第四街区为河南路至山西路及其向南延伸线,第五街区为山西路及其向南延伸线至福建路,第六街区为福建路至浙江路,第七街区为浙江路至贵州路(北)-广西路(南),第八街区为贵州路(北)-广西路(南)至西藏路。总体上,上述划分中的各街区面积基本均衡。

1844—1846年间,永租土地主要位于区域内东、北方向。1844年,永租土地主要是沿外滩北段发展,共批准道契用地7幅,其中有5幅位于外滩北段沿线,占72%,另外2幅位于第二街区。1845年,永租土地主要位于东北方位即后来的领事馆周边,共批准道契15幅,其中有11幅在九江路以北、河南路以东的第一期租界北部地区,占85%,有2幅超越了第一期土地章程所规定范围,另有2幅位于今福州路以南的第一期租界外西侧的第四街区。1846年,永租土地开始向第二、三街区推进,同时继续位于靠北位置,共批准道契用地15幅,其中有10幅位于第二、三街区,占三分之二,大部分(9幅)位于福州路以北;有5幅继续在沿黄浦江岸线分布,占三分之一。

1847—1854年间,开始呈现向西节节推进的趋势。1847年,永租土地向西延展,第四街区进入开发视野。共批准27幅用地,其中仅有6幅位于第一街区,占22%;有18幅用地位于第二、三街区,占三分之二;有3幅用地已开始布局在第四街区。1848—1854年,永租土地继续向西推进,在总计49幅用地中,第一街区13幅,近三成;第二、三街区24幅,近二分之

一。而位于界西的第四、五街区,此时已达12幅,近四分之一。其中第五街区开始被永租,共有4幅用地,直指福建中路。其间,界西开发基本上都在南京东路以南区域,占88%。这一现象与1844—1847年间以北面较多(60%)的情况相反。

1855—1863年间,永租土地继续向西大规模、大范围推进。其中,传统的第一、二、三街区共计74幅用地,仅占四分之一;第四、五、六街区共计145幅用地,占六成,是时年开发建设的重点区域;第七、八街区共计33幅用地,处于蓄势待发的阶段。其中,第一、二、三街区永租土地呈现“南多、北次、中少”的空间分布特征;福州路以南地区共40块,占54%,从东向西递增;北京路以北地区较均匀地分布了24幅用地,占近三分之一;位于北京路与福州路之间的中部地区仅有10幅用地,占14%。第四、五、六街区内,以河南路至山西路之间的第四街区为甚,道契总数相当于第五、六街区的总和,说明当时土地永租存在向西顺序递进的规律。其中第四街区共计72幅用地,北(37幅)、南(35幅)分布相对均衡,第五、六街区分别为37幅和36幅,也比较均匀。但从第五、六街区的南北分布特征看,大部分永租土地位于南部。第七街区和第八街区道契数量基本相当,分别为21幅和22幅。

1863年之后,空间向西拓展的势头放缓了下来,甚至随后导致城市收缩。一方面是道契数量急剧下滑,1862年签发道契用地195幅,1863年117幅,而从1864年开始,签发的道契数量急剧减少到35幅,此后几年一直维持在一个较低的水平,到1869年仅有5幅。从1870年开始,道契数量又稳步上升,之后一直维持在每年20~70幅的一个相对稳定的状态。另一方面,根据1876年图纸,可以发现城市建设范围大致回缩至山西路-(宁波路)五福弄-(天津路)福建路-(南京路)湖北路-(广东路)靖远街-(芜湖路)山东路,原1866年地图中所显示的西北和西南区域部分用地基本消失,经历了一次大范围的城市收缩。^②

① 陈琍:《近代上海城乡景观变迁(1843—1863):基于上海道契档案的数据处理与分析》,复旦大学2010年博士学位论文。

② 这样的图纸表现,如果仅仅在1875年地图(上海市档案馆收藏历史地图)或仅仅在《沪游杂记》(记载1876年租界情况)中,或许会认为该份历史地图有误,但两份历史地图均呈现如此一致的空间范围,又无法否认1866年图纸的准确性,那么就只能是一种情况了,即1866—1875(或1866—1876)年间,由于某些因素,导致大规模城市改建,大范围拆除了一些破旧房屋。而这种猜测是可以证实的,那就是1870年前后的大改造。从相关文献或至今为止人们现有的认识看来,在这次大改造中,石库门应运而生,上海中式住宅建筑从此走上了一条健康发展的道路,与19世纪50年代小刀会起义、60年代初太平天国运动时的居住条件相比,已大有改观。

图1 1855年英租界空间肌理^①图2 1866年上海英租界图^②

随后的发展,从1884年地图看,建设范围又进一步向西推进了一个多街区,仅剩下界内西北、西南少数区域尚未开发。四年后的1898年地图显示,西南区域也已基本完成开发建设,弄巷系统已清晰可见,而西北区域仍是处女地。在后来的1917年地图中,西北区域终于被填实。如果上述历史地图绘制基本准确,那么公共租界中区的完全建成时间应为1915年前后。也就是说,在1843年开埠后的约70年时间里,外滩纵深区域全面建成,城市形态基本稳定,并开始了漫长的更新之路。

百年间,外滩纵深区域在人口波动的同时,也往往伴随道契用地的对应波动。经查考道契资料,1853年才批准土地1幅,而1854年批准土地增长至45幅,1855年前5个月也以较快速度批准了10幅土地。可见,当时为了应对小刀会起义所致华人大规模涌入的局面,以及洋商为房地产暴利计,租界当局快速释放了大量土地。其后,在太平天国运动结束所致人口大规模回流的情况下,城市开发建设势头放缓,道契数量急剧下降,例如1862年批准道契用地多达195幅,而1863年降至117幅,1864年急剧减少至35幅,1869年仅5幅。

三、近代上海外滩纵深区域 人地关系演进历程及其特征

开埠前,外滩纵深区域主要的居住建筑是华人住

宅。“租界里大部分地方是耕地,茂盛地种着庄稼,也有些低洼地,更有些地方早已荒芜……人烟稀少。”^③“最初的居留地内只有上海本地乡民的简陋农舍。”^④开埠之后,伴随着道契制度与市场经济的发展,以及多次战争因素的影响,外滩纵深区域人地关系发生了一系列演进。总体上,大致可以分为五个阶段:

1. 开埠初期的人地关系(1843—1853)——华洋分居下的西式花园商住区

开埠后,1845年地图显示,外滩腹地道路建设已成格网之势,开发建设推进到今江西中路一带。至1855年,开发建设迅速抵达今山东中路一带,在经历10年左右的建设发展后,英租界已有约300名外侨,是开埠早期英、法、美三个租界中人口聚居程度最高的区域。

时年《北华捷报》曾称“外侨集团约占地1500亩,建有住所150所”。^⑤从中可推测,在华洋分居期间建设的约1平方公里土地内,有150幢住所,承载约300名外侨居住、办公,即平均每幢住所占地达10亩、居住人口2人,人口密度为每平方公里300人。如以每幢住所建筑面积600平方米计(含仓栈等辅助用房),容积率还不到0.1。可见,时年英租界建筑密度之低、人口密度之低。

此间以具有商住等综合功能的西式建筑为主。“楼下都是四间大房,以供办公和会客之用,楼上则为

①② 资料来源:上海市图书馆张伟等:《上海老地图》,上海:上海画报出版社,2007年,第36~37、38页。

③ [英]兰宁·库龄:《上海史》,上海:上海社会科学院出版社,2023年,第33页。

④ 陈翔:《近代上海城乡景观变迁(1843—1863)——基于上海道契档案的数据处理与分析》,复旦大学2010年博士学位论文。

⑤ 《北华捷报》,“1854年7月8日”,参见《上海法租界史》,第135页。

卧室”,^①说明此时的土地使用性质尚未分化,办公、居住、仓栈、社交等多种功能往往集于一身。这种使用功能的混合性、兼容性,形成具有花园式商住区特点的总体风貌,独立式洋房,建筑间距较大,庭院空间宽敞、舒展,“四周留出很大的空地,种植花木”。^②外滩一线形成较为明显的公共建筑区域,特别是其中的主体建筑,“都是方形”^③“楼外面周围是配置着大拱门的敞开游廊”,^④四面坡顶,砖石结构,立面对称,彰显了高大宏伟、以自我为中心的公共建筑特点。其间,还杂糅了许多较为低矮、贴临街道、设计普通的仓栈和辅助建筑,既体现了自身的功能特征,又衬托了主体建筑的较大体量。

2. 小刀会起义影响下的人地关系(1853—1860)——华洋杂居下中式社区初期开发

1853年9月开始的小刀会起义致使难民涌入租界,人口骤增。在此情势下,原以西式建筑为主的英租界居住形态被打破,英国商人趁机“将土地租与难民,或建房屋供难民居住,为有利可图之举”。^⑤许多洋行因之而起,在租界土地上建设了大量以华人聚居为主的木板房。^⑥上海第一次出现现代意义上的房地产开发。投机家蜂拥而至,原来的大班、水手、伙夫、鸦片贩子,摇身一变成了房地产商。从此,“租界本专为外侨居住而设之原始观念,乃首先以租界外之情势纷扰,以及内战方烈,而被改变”。虽然英租界领事阿礼国曾在1855年1月下令驱逐“不良华人”离开租界,但华洋杂居的局面已成事实。^⑦

从1853年9月到1854年7月,租界内的广东路、福州路一带以最快的速度建造了800多幢简陋木板房,^⑧以高价租给逃入租界的约2万华人,房租收益高达30%~40%。具有经济能力租赁木板简屋的华人,以富商、地主为主。时年《北华捷报》对华人居住状态进行了描述:“中国人占地200亩,建有800所房子。”也就是说,在200亩的华人集居区内,建有800幢住

所,共容纳2万人,即每幢房屋占地不到170平方米,却要容纳25人居住,人口密度高达每平方公里15万人。与外侨聚居区的平均每幢住所占地10亩、每平方公里300人的人口密度相比,当时华洋之间的居住状态反差之大可见一斑。

19世纪50年代中期以后,中式房屋逐年增加,中国人办的各种商号、店铺也如雨后春笋般出现,华人社区逐渐发育、铺展,逐渐形成中西融合、产城融合之势。

3. 太平天国运动影响下的人地关系(1860—1865)——中式社区向西大规模铺展

1860—1862年,太平天国运动,江浙豪绅、富商、地主及平民大批量迁进租界,人口持续猛增,上海成为“通省子女玉帛所聚”。^⑨据邹依仁在《旧上海人口变迁的研究》中的数据,最顶峰时整个上海地区总人口达到70万人,^⑩所需房屋紧缺。许多外国洋行纷设地产部,“抛弃了丝茶的旧业而专心于价值立时暴涨的地产”,再度乘机大肆兴建房屋,在河南路以西、湖北路浙江路以东增建木板房出租。1863年前后,达到“新筑室纵横十余里,地值至亩数千金”的程度,“实在没有地皮可卖,便把自己行址四周的墙垣拆去,将行屋以外的空地也一起卖掉;甚至跨出租界界限,向乡下人买进空地,转卖出去”。^⑪

经过快速建设,1860年租界内木板式里弄已达8740幢。^⑫如果该数据属实,意味着在1853年前后建设的800幢住所基础上,至1860年的七年间,增加房屋10倍有余。1860—1864年,洋商又迅速开展了大规模开发建设,木板式里弄达到11971幢,^⑬承载华人35万。^⑭经统计1866年地图所示华人社区,用地约100公顷用地,意味着1862—1864年间人口高峰期密度高达每平方公里35万人,每亩建设华人住宅约10幢,每幢占地面积约67平方米,承载华人30人。即便全部住宅用地内建筑满铺并按容积率1.5

①②③ 朱梦华:《上海租界的形成及其扩充》,上海市文史馆、上海市人民政府参事室文史资料工作委员会:《上海地方史资料2》,上海:上海社会科学院出版社,1983年,第37页。

④ [美]罗兹·墨菲:《上海——现代中国的钥匙》,上海:上海人民出版社,1987年,第84页。

⑤ 《费唐法官研究上海公共租界情形报告书》第一卷,1931年,第58页。

⑥⑦⑧⑩⑬ 张生:《上海居大不易:近代上海房荒研究》,第25、28、25、30、33页。

⑨ 钱农部请师本末,见于《太平天国史料专辑》,上海:上海古籍出版社,1979年,第96页。

⑩ 邹依仁:《旧上海人口变迁的研究》,上海:上海人民出版社,1980年,第92页。

⑫ 赖德霖:《中国近代建筑史研究》,清华大学1992年博士学位论文。

⑬ 此为公共租界数据,未含法租界。姜龙飞:《上海租界百年》,第79页。

计,人均建筑面积也仅有3.4平方米。由此可见时年华人居住之密集。

根据1866年地图,可见今河南中路东部区域基本保持了19世纪50年代形成的功能兼容性特征、“康白度式”建筑风格和独立式花园商住区风貌,但建筑密度明显增加。经统计,建筑密度从1855年的21%,增加到1866年的45%,增长了一倍多。过程中,由于道契的增加和转手交易的频繁,土地发生了一系列的裂变,导致房屋布局变化,庭院空间和建筑间距逐渐缩小。而在今河南中路与福建中路之间区域,可见大部分街坊已完成城市化,街坊内基本上已被大规模中式住宅区所填实。这些中式住宅的建筑间距很小,密密麻麻,连绵不断,平均建筑密度高达80%以上。透过地图上连成一片又一片的方格,可以想见租界内华人住宅房挨房、人挤人的景象。除了城市道路和十分狭窄的主弄、支弄之外,几无其他开放空间,更无绿化、广场可言。其间,第一次可见中式里弄布局形式,具有行列式排布、单元式重复的特征,显得十分密集。

4. 战后重建时期的人地关系(1865—1870)——退潮后的中式社区

从1864年太平军平复至1865年底,华人外迁现象变得非常严重。此时房屋入住率快速下降,甚至出现

大量空置。“中国店铺所剩寥寥无几,整个住宅区都变得空空荡荡。在建的住屋多半停工。许多外国商行关门大吉,货仓堆栈都成空屋。”

根据1865年底统计数据,英租界有人居住的华人房屋计6454幢,承载华人90587人,则每幢华人房屋居住人口约14人,而无人居住房屋居然达到2267幢。同年,外侨有人居住的房屋250幢,承载外侨约1600人,则每幢外侨居住房屋承载人口约6~7人。也就是说,每幢中式住宅从前一年居住30人,下降到当年居住不到14人,减少到最顶峰时期的约一半,人口密度也大幅度下降,减少到每平方公里约9万人。而外侨每幢房屋居住人口从1853年前后的2人,增加到1866年前后的6~7人,人口密度也从1853年前后每平方公里约300人,增加到1865年约2900人(其时外侨集聚区范围有一定缩小,测图后按55公顷计)。可见,在华洋杂居之后的英租界,外侨居住渐趋密集,中西聚居区之间的人口密度差异存在缩小的迹象。

在华人大幅度减少后,华人居住空间稍微宽敞了一些,但居住建筑质量问题浮上水面。由于这些建筑都是洋商在战时赶工建设,在急功近利的价值取向驱使下,大部分为木板式里弄,建筑密集,质量低劣,防潮、保温、隔热、防火等性能极差,结构也不安全,居住品质总体上很低,这些房屋的更新改造工作显得日益急迫。



图3 1876年英租界地图①

① 资料来源:葛元煦撰,郑祖安标点:《沪游杂记》,上海:上海书店出版社,2006年,第2页。

5. 更新改造背景下的人地关系(1870—1949)——长周期持续下的城市更新

1870年前后,由于木板式简屋的建筑材质问题,租界当局以起火易燃为由,对之加以取缔和限制,已建成的一些其他类型的简屋,为了防火也要拆除。新建的中式住宅基本上以石库门里弄为主要类型,外滩纵深区域华人住宅因此经历了一轮规模庞大的更新。据《黄浦区地名志》大事记中记载,1872年租界中区已出现第一批石库门里弄住宅,有兴仁里、昼锦里、兆福里等。另据《沪游杂记》图纸,至1876年,石库门等中式建筑的数量随人口增长和居住水平提高而稳步增长,公共租界中区已有成规模的石库门里弄85条之多。^①

1877年,公共租界华人房屋为15537幢。根据中区范围居住用地占时年公共租界居住用地的比例,中区范围(与外滩纵深区域一致)华人房屋约为万幢。^②而西人住宅也在人口大量减少的同时,不降反增,达到565幢。由此可知,1876年前后平均每幢建筑的居住人数为华人住宅9~10人、外侨住宅3人。

此后,在市场经济的长期作用下,中区土地效率发挥到了极致,建筑密度大到无以复加的地步,除街道、

巷弄和少数机构的庭院空间外,中区内绝大部分用地已被成千上万幢建筑填满、夯实。原作为居留地的东部地区,已经基本上实现了功能的转型,外侨开始向扩展后的租界西区或北区寻求更合适的居住空间,东部原花园式商住区逐步演进为比较纯粹的商务区,承载更多的商务、商业、贸易功能。除一些机构配建的宿舍、大班买办的公寓之外,已少见成片外侨住宅。

而在西部地区,除少数大楼、戏院等公共建筑外,其时已建成大规模水平铺展的石库门里弄,无数个长短不一的长方形石库门建筑,形成特有的内部行列式、周边围合式里弄布局,并由路网式道路系统将其有序组织起来,构筑了令人震撼的城市风貌。这些石库门建筑一间间并排联立成为一行,一幢幢平行排列成为一个地块,一个个地块拼合成一个完整街坊,一个个街坊组成一个街区,一个个街区构成一个庞大城市。其中,一道道防火墙勾勒出建筑轮廓,一方方天井提供了呼吸空间,还有一条条纵横交织、密集排列的支弄空间,在几乎每一个街区内形成有节奏感、韵律感的街巷肌理和城市风貌,建成后便基本稳定地保持了数十年。

Analysis of the Evolution of Human-Land Relationship in the Modern Shanghai Bund Hinterland

Wan Yong

(Institute of Applied Economics, Shanghai Academy of Social Sciences, Shanghai 200020, China)

Abstract: This paper takes the modern Shanghai Bund hinterland as the research object and is based on the analysis of historical literature data and historical maps. It examines the dramatic changes in population, space, and human-land relationships across different historical periods, as well as the extremely uneven living standards and highly differentiated spatial layouts. The aim is to uncover the inherent logic, human-land relationships, and development patterns of this important region's temporal and spatial evolution. Building on this foundation, the paper analyzes the characteristics of the evolution of the human-land relationship in the Bund hinterland over the past century, the significance of population development, and the crucial role of urban renewal. It also proposes relevant research and judgment viewpoints on the emergence and impact of representative elements such as residential lifestyles and urban morphologies.

Keywords: modern; Shanghai; Bund hinterland; human-land relationship; evolution

[责任编辑 陈文彬]

① 葛元煦:《沪游杂记》,第2页。

② 赖德霖:《中国近代建筑史研究》,清华大学1992年博士学位论文。