

“历保”遇险！谁动了“四明别墅”承重墙

追问历史建筑保护背后的困境与求解

□ 首席记者 季张颖

砖混三层结构，清水红砖墙面，四坡顶覆盖着红色机平瓦……愚园路 576 弄，从外观看，这里是一片并不起眼的老式房屋，然而，弄堂转角处“优秀历史建筑”的铭牌，和镌刻着“四明别墅”几个大字的标识牌，都在诉说着这条老弄堂时光沉淀下“建筑可阅读”的那些故事。

但是，就是这样一个在上世纪 30 年代由四明商业储蓄银行投资兴建，见证了上海近代房地产市场起伏的历史保护建筑，却在此前遭遇了一场前所未有的“灾难”——建筑内部被敲了承重墙。

此案的发生，也再次让历史建筑保护问题进入公众视野。作为延续城市历史文脉的重要载体，“四明别墅”到底经历了什么？目前，保护性抢修工作进展如何？在历史建筑保护的管理与执法上，还存在哪些现实困境？保护历史建筑与改善人居环境的矛盾间，又该如何求解？记者就此展开采访。

找不到“别墅”的弄堂 见证上海近代房地产市场起伏

坐落于愚园路上的“四明别墅”有一个特别之处。从名字看，里面带着“别墅”二字，但事实上，这却是一条找不到任何一间别墅的弄堂，由 1 条总弄连通 6 排支弄，串起 6 排砖木三层结构的连片房子。

“这条弄堂的建造，离不开四明银行总经理孙衡甫的故事。”静安区静安寺街道综合行政执法队执法人员林郑华告诉记者。

四明银行是一家由宁波人创立的私营银行，总行设于上海。四明银行刚问世时规模并不大，但因为其经营得法，金融业务很快发展了起来，在总经理孙衡甫手中达到鼎盛期。在建造四明别墅前，孙衡甫其实在愚园路 546 号就建有自己的私人公馆“孙家花园”，上世纪 30 年代，当时房地产正是兴旺之时，孙衡甫于是将公馆边上的这块空地作为房地产开发，于是便有了“四明别墅”。

由于兴建后的地理位置和新潮的房屋式样，四明别墅成



图为街道综合行政执法队执法队员在日常巡查

为了当时中产阶级人士的追捧，有众多名人先后居住在这里。“当时，这条弄堂里最为著名的就是上海滩有名的妇产科医师林元英开设的西医诊所，林家开设的诊所与生活居住都在一幢楼里。此外，弄堂里还居住过大中华橡胶厂的创始人余芝卿及其家人。”林郑华介绍。

而在现场一块由静安区文物管理委员会落款的铭牌上，

记者还找到了童谣《摇啊摇》的创作者、中国近现代儿童歌舞音乐开创者、流行音乐奠基人黎锦晖与“四明别墅”的渊源，铭牌上的信息显示，1950 年至 1967 年，黎锦晖也曾在此居住。

然而，就是这样一个记录着岁月长河、讲述时代故事的优秀历史建筑，却在今年 2 月遭遇了一次重创。

擅自改变物业使用性质问题多发 执法存在“源头发现难”

为加强对本市历史风貌区和优秀历史建筑的保护，近年来，上海城管以本市现有历史保护建筑为基础底数，探索推行本市历史保护建筑执法检查的数字化场景，指导属地对全量的历史保护建筑开展全覆盖的分级分类执法检查工作，全力消除建筑安全隐患。

“在日常执法检查中，我们会根据实地检查、执法办案以及管理部门移送线索、市民投诉等情况，对历史保护建筑的风险等级作升降级调整。”肖明告诉记者，日常，执法队员会通过执法检查、随机抽查等方式，及时发现历史保护建筑环境秩序问题，“对于管理部门审批备案的修缮、新建、改建、扩建、复建等施工状态下的历史保护建筑，则会提高检查等级，像思明别墅内野蛮施工、破坏承重墙的违法行为，就是基于高频次的巡查及时发现，及时介入的。”

“这类违法行为易于发现，还是基于它是在备案之下的，很多擅自改变物业使用性质的问题是极为隐蔽的。”肖明坦言，静安寺辖区老房子体量大，其中优秀历史保护建筑共 50 处 277 幢，文物保护单位共 49 处，“这些老房子过去可能都是一户居住，现在少则七八户，多则十几户，当各种功能的改变、现代生活设施的需求跟原始的设计状态出现冲突，便会滋生出一些违法行为。”



图为铭牌显示黎锦晖曾在此居住
本版摄影 记者 王湧

专家建议：历史建筑保护与兼顾使用 增加历保建筑价值属性

在上海市房屋建筑设计院有限公司监事长、上海市历史建筑保护修缮（改造）专家顾陆忠看来，这一问题的本质在于，如何解决历史建筑保护与人居环境改善之间协调统一。

“整体上，上海历史建筑保护工作相对比较规范，社会各个方面也比较重视，尤其老百姓的意识也较之过去有明显提升。但一些历史保护建筑，特别是居住类的里弄房屋，由于历史原因形成了‘72 家房客’的状况，管理和保护的难度相对较大，关键就是要找到历史建筑保护与使用中的平衡点。”顾陆忠介绍，上海也做了多方面的探索和研究，尝试解决这一问题，“根据不同的保护类别要求，比如针对四类保护要求建筑，在完整保留外立面的情况下，通过将内部居住功能

改变成商业用途，来实现它使用价值的最大化。另外还有一种模式则是为解决停车难的矛盾，施工中先采取建筑整体平移，将场地腾出来建地下车库，随后再将房屋平移回原来的位置，恢复历史空间原貌并改善居住环境和房屋安全性能，满足城市更新总体要求，提升建筑价值。”

在顾陆忠看来，优秀历史建筑在城市更新建设过程中，通过历史文化的积淀，被赋予了文化、审美、教育、环境、社会及历史等多方面的价值，形成了城市的文化财富，但它毕竟不同于博物馆里展示的文物，必然需要面临满足人们追求现代生活使用功能。“历史建筑保护本身投入成本就高，如果不能在保护与使用以及市场经济之间找到合适的平衡点，未来的保护工作也就不具有可持续性。”顾陆忠表示。

承重墙被敲 二楼墙体明显沉降 城管及时出手保护

“当时，买下“四明别墅”后排一楼房屋的一对夫妇正在对该房屋进行装修，我们的物业人员在巡查中发现，室内一处墙体明显遭到破坏，随即在管执联动机制下，物业人员很快将这一信息报给了我们。”静安寺街道综合行政执法队队长肖明意识到事态的严重性，随即迅速响应，第一时间派执法人员赶赴现场。

“到达现场后，我们发现，这处历保建筑正在进行内部装修拆除施工，原本应该起到重要支撑作用的承重墙体不仅出现了多处明显的裂痕和破坏痕迹，还有部分墙体已经被拆除。”静安寺街道综合行政执法队执法人员陈骏栋是这起案件的承办人，据他回忆，当时

在现场可以清晰地看到，二楼的墙体已经出现了肉眼可见的沉降，存在严重的安全隐患。

“经过现场测量，这处被破坏墙体面积达到了南北长 2.4 米、东西 0.2 米、高 3.7 米。”于是，执法人员当即责令施工方停止施工，并约谈房屋业主和装修负责人。“在开展执法工作的同时，我们同步联系了物业单位，组织专业技术人员对房屋受损区域进行紧急加固并申请房屋承重检测，最大限度降低因结构变形引发次生灾害的风险。”陈骏栋介绍。

“后经鉴定，被敲墙体确实为承重墙，如何进行抢救性修复成为当务之急。”肖明告诉记者，为此，3 月初，中队

会同房屋管理部门邀请三位历史建筑保护领域的专家，共同参与房屋修缮方案的制定。

“各方围绕历史建筑的原有风貌复原、结构安全加固等核心问题，结合专业检测数据，展开细致地研讨和论证，最终形成了一份兼具保护价值与工程可行性的修缮方案。并依法委托具备历史建筑修缮资质的专业公司，严格按照方案要求开展维护修复工作，确保施工过程符合历史建筑保护标准与建筑规范。”肖明介绍，目前，该房屋墙体已经得到了加固修复。同时，静安寺街道综合行政执法队依照《上海市住宅物业管理规定》，对当事人破坏承重墙的违法行为处以 5 万元罚款。