

# 行政院國家科學委員會專題研究計畫 成果報告

## 商品化集居形式的社會主義改造---以 1961 年上海市里弄 住宅調查報告為文本 研究成果報告(精簡版)

計畫類別：個別型  
計畫編號：NSC 94-2415-H-029-003-  
執行期間：94 年 08 月 01 日至 95 年 10 月 31 日  
執行單位：東海大學建築學系

計畫主持人：郭奇正

計畫參與人員：大學生-兼任助理：王文靜、鄭凱尹  
助教級-兼任助理：林岳震  
網頁製作協助：康嘉麟

報告附件：國外研究心得報告  
赴大陸地區研究心得報告  
出席國際會議研究心得報告及發表論文

處理方式：本計畫可公開查詢

中華民國 96 年 04 月 12 日

# 行政院國家科學委員會補助專題研究計畫成果報告

## 商品化集居形式的社會主義改造---

以 1961 年上海市里弄住宅調查報告為文本

計畫類別： 個別型計畫     整合型計畫

計畫編號：94-2415-H-029-003-

執行期間：94 年 8 月 1 日 至 95 年 10 月 31 日

計畫主持人：郭奇正

本成果報告包括下列應繳交之附件：

- 赴國外出差或研究心得報告一份
- 赴大陸地區出差或研究心得報告一份
- 出席國際學術會議心得報告一份
- 國際合作研究計畫國外研究報告書一份

執行單位：東海大學 建築學系

中華民國 95 年 12 月 31 日

商品化集居形式的社會主義改造---以 1961 年上海市里弄住宅調查報告為文本

## The Social Formation about the Dwelling forms of Shanghai- based on the text of the “Housing Archives of Shanghai, 1961”

計畫編號：94-2415-H-029-003-

執行期間：94 年 8 月 1 日 至 95 年 10 月 31 日

主持人：郭奇正（東海大學建築學系 副教授）

電子郵件地址: cjkuo@ thu.edu.tw

研究助理：林岳震（東海大學建築系碩士班研究生）

王文靜（東海大學政治系學生）

### 一、 中文摘要：

本研究意圖經由上海市人民政府與上海同濟大學 1961 年所作的《上海里弄住宅調查報告》為主要文本，探究解放初期到文革前上海里弄住宅經歷社會主義改造後之實質的集居形式。里弄住宅是上海在舊租界設立初期即已存在的一種商品住宅形式，並隨著上海租界資本主義體制的深化與新浮現的中產階級社會區辨之需要，以石庫門住宅作為單元形式積累的原型，以商品形式發展出不同的類型。上海解放後城市的社會主義改造包括了重組既有集居空間中階級關係的歷史任務，但住宅的集體消費投資關連著國家經濟與社會政策的側重。權衡城市基礎設施之投放效應，城市外圍地區船民新村與工人新村等通過大型營造計畫所生產出的集居形式，固然藉著重新安置棚戶簡屋中弱勢居民而片面建構了社會主義國家統裡的正當性，但去階級與平等主義的意識型態如何落實於已發展市區的既存營造物中，藉重新分配以再結構里弄空間群組間的社會關係之課題，過往卻源於一手資料的匱乏，一直未被深

入討論。研究者近來蒐集到 1961 年《上海里弄住宅調查報告》的全套手抄原稿，為求將資料公開俾便學術工作之進行，故擬以之作為本研究進行的主要文本，將調查報告中所呈現的里弄實質集居形式放回社會主義統理初期的上海城市空間營造過程中重新理解，期能補足過去城市研究中對於社會主義意識型態下的舊城改造經驗文本之缺口，亦期望以此作為後續改革開放後里弄空間再次商品化與縉紳化等相關研究的基礎。

**關鍵詞：**社會主義城市治理、舊城改造、集合住宅、擁擠、里弄住宅、上海

### 二、 英文摘要(Abstract)：

Taking the *Investigation Report about the Li-nong Houses of Shanghai, 1961* as the main text, the project proposed to study the correspondence between physical dwelling form and the socialist formation of the established urban

spaces of Shanghai from 1949-1965. Li-nong houses had long been regarded as forms of commodity existed right from the opening of Shanghai one and half centuries before. Varieties of appearance and layout transformed from the shop-houses-like prototypes, so-called the Su-kuo-men Li-nong houses, composed the diversified urban dwelling forms. As the socialist formation about the urban spaces of Shanghai inevitably included the historical mission to re-regulate the social relationship, especially the classes-segregation, some new constructed 'villages' scaled like Cao-Yang Workers' Estate undoubtedly could help to justify the new state's socialist governance through accommodating hundreds of thousands lower class people resided in squatter districts originally. But due to financial constrain, unequal disposition of urban infrastructure also compelled the state to have some 'infill' projects within the established districts. But questions like: 'how did the socialist governance ideologically constructed its egalitarian well beings within the old fabrics of the urban realm?' still lacked thorough concern so far and seemed possibly to be analyzed further if sufficient data would be collected. The coordinator of this project just got in hand the 1961 original draft of the *Investigation Report about the Li-nong Houses of Shanghai, 1961*. For further academic research, the project would like to digitalize the

archives and put it back to right of the historical context of urban Shanghai's spatial process for comprehensive understanding. The achievements of this project were expected to make up the research deficiency about socialist urban renovation in large ever-being capitalist cities like Shanghai. That was also anticipated to be basic data for further topics toward gentrification and re-commodification within the old urban spaces within these cities.

**Key words:** socialist urban governance, urban redevelopment, overcrowding, housing, Li-nong, Shanghai

### 三、計畫背景及目的：

研究解放後中國大陸城市化過程的學者Kirkby, R.J.R.曾經指出：社會主義的城市統理模式中隱藏著一套「反城市」(anti-urbanism)的意識型態；源於恩格斯與馬克斯過往集中對歐陸城市社會的剝削與弱勢困境所提出之種種論述與處方，但在中國的城市實踐中，毛澤東卻一度義無反顧地接受這一套價值，並將這一種價值擴大應用。<sup>1</sup>因此，我們在中國解放後的城市建設中不難發現「建設基地」、「新村」、「住宅小區」（其實多模仿自西方社會的「超大街廓」規劃）等案例屢見不鮮，以大型的營造計畫意圖安置龐大的勞動工人群落，並藉視覺的象徵正當化國家親的統治。<sup>2</sup>這類城市營造的社會主義「慣例」成

<sup>1</sup> Kirkby, R.J.R. : China and the Anti-urbanism, *Urbanization in China: Town and Country in a Developing Economy*, pp.1-5, 1985

<sup>2</sup> Tafuri, Manfredo: *The Avant-Garde, Urbanism*,

就了極不同於西方資本主義社會的城市型態。

晚近部分研究社會主義城市過渡至市場經濟的學者也指出：社會主義的城市改造多集中於城市外圍地區或所謂「新區」的建設。蓋計畫經濟體制下國家可藉集中規劃(central planning)之便循政治之管道劃設都市外圍地區的大面積土地給特定國營企業或單位，<sup>3</sup>中國式的「圍地運動」與都市蔓延(urban sprawl)於焉產生。但集中規劃的效率非但沒有出現，反而在政治的干預下形成極大範圍的土地閒置與基礎設施的浪費。<sup>4</sup>在新區的建設之外，與此相對應的則是對社會主義前期遺留的龐大舊城區的冷落：要不就視而不見，要不就因乏力整頓，但又不甘放棄這些既成區域既有的城市基礎設施之便利。因此，有限的投資與對非正式部門營造適度的放縱成為這些區域經歷社會主義改造階段普遍的現象；城市發展的主軸仍在舊城區。

工業革命以降，住宅供給一直是近代城市發展最嚴峻且重要的課題，並直接關係著城市生活的品質。尤其是在地方政府普遍缺乏足量住宅供應能力的開發中國家城市；缺乏有效管制不斷湧入的城鄉移民使得住宅需求更見迫切。嚴重的住宅短缺、擁擠的住宅區以及城市既有基礎設施的過度負荷是開發中國家都市的普遍現象。這些國家中任何以提昇居住品質為目的住宅改革都必須要從住宅狀況與住宅需求的詳細調查與評估開始，藉以尋求可執行的住宅改善政策。<sup>5</sup>

---

and Planning in Soviet Russia, *Modern Architecture*/1, pp.178-83, 1976.

<sup>3</sup> Fung, K. I.: Urban Sprawl in China-some causative factors, *Urban Development in Modern China*, pp.196-204, 1981

<sup>4</sup> Ibid. pp.217-8.

<sup>5</sup> Ma, Laurence J.C: Urban Housing Supply in the

1958年開始，面對「大躍進」政策前後大量城鄉移民的調動與日漸深化的集居矛盾，上海人民政府著手在舊城區的數個里弄開始了後來被諺稱為「見縫插針」(infill)的「加層」與「改建」試點。1961到1962年，則透過上海同濟大學建築系的協助，進行了舊城區（亦即上海解放後的「城市中心區」）里弄住宅的全面調查。這是上海開埠與租界建立以來第一份，也是目前僅存的唯一一份完整且全面的里弄住宅調查。<sup>6</sup> 調查內容不止於住宅形式的紀錄與分類(圖表2)，尚包括住宅狀況的詳細記錄，舉凡居住的戶數、家戶人口數、家庭狀況與增改建情形等均詳細記錄，並加註調查者之文字評述與穿插的平、剖面速描與為數可觀的黑白相片，可說是目前要理解上海從解放前資本主義城市年代過渡到社會主義年代，商品化的里弄住宅如何經歷社會主義改造，及其實踐成果最真切了文本。

此份1961年《上海里弄建築調查報告》中的部分片段雖然調查者王紹周與陳志敏兩位先生已經於1987年以《里弄建築》之名透過上海科學技術文獻出版社出版，但所出版的內容僅止於該報告中住宅形式分類的部分。縱或最後三章專文談及「加層」、「改建」與「維修保養」等技術，但也未涉及當時住宅中的擁擠狀況。<sup>7</sup> 研究者有幸於年前藉赴滬蒐集資料之便，由上海同濟大學建築系已退休教授王紹周先生

---

People's Republic of China, *Urban Development in Modern China*, pp.222-3, 1981

<sup>6</sup> 在此之前租界政府僅有1905年起零星且集中於舊市區「中式住宅」擁擠與衛生狀況的片段調查報告，並在1930年代住宅狀況最為窘迫的1930年代達到高峰。詳 郭奇正：《上海租界時期里弄住宅的社會生產》，p. 209,217,222-3, 台灣大學建築與城鄉研究所博士論文，2003

<sup>7</sup> 詳 王紹周、陳志敏：《里弄建築》，pp.184-224, 1987年12月，上海：上海科學技術文獻出版社

處獲得該報告之全文手寫與手繪原稿。本研即欲以此報告作為本研究之主要文本，以報告中詳細呈現的里弄住宅作為追溯社會主義城市改造的重要線索，透過資料的數位化處理與分析，並輔以上海現地既存里弄住戶的田野訪談，將各里弄放回其所處的1949-1962年間的社會主義統理時代進行解析，期望藉此能夠開拓過往學界因為資料匱乏而不熟悉的社會主義舊城改造之社會實踐過程。也作為比較後社會主義年代城市空間再一次商品化前後里弄空間內部社會關係再結構的重要基礎。

#### 四、 研究結果與討論：

源自於對都市土地與基礎設施所有權的集體擁有，並展現在中央對發展基金(fund)集中式的分派與城鄉關係中清晰明顯的都市體系建立，從1979年Hamilton研究社會主義都市化以降，所有都市地理學者都承認：社會主義的都市化的確不同於資本主義下的都市化。相對地，資本主義體系卻是由市場競爭、私有土地、房地產利益、地方[自主]的決策以及城市自行規劃(city-by-city planning)的行政基礎所主導。<sup>8</sup>晚近西方的新馬克斯主義都市社會學與地理學者多將西方的都市發展問題連結至「以階級為基礎的[社會]矛盾」與「資本主義的生產模式」(capitalist mode of production)上；<sup>9</sup>隱含的意涵是要由社會主義的都市化與城市改造經驗去對照、驗證資本主義都市問題——例如：過度的都市成

長、都市住宅區的隔離等等——的解答。但這種意圖多未能由經驗證據中得到支持。原因在於社會主義都市化並不是一種新的現代都市化，同樣地，社會主義的都市改造也不一定導致全然不同於資本主義的城市形式。事實上，每一個社會主義的國家與城市自身都會在複製(replicate)之餘也逐步摸索出一種更適用於其自身的都市發展，尤其在全球化的過程中。但是，這些國家也都在都市發展的特定階段展現出不同的特徵。<sup>10</sup>

這一類權宜性的說法，實則是將所謂的「社會主義城市改造」視為一套支配性的意識型態操弄的政治術語，並相信意識型態終究無法跨超越城市營造必要的物質基礎；社會主義的城市統理遂因此而有了因地制宜的權宜。財政上、政權的正當性考量等等實踐上的侷限，使得社會主義的意識型態選擇性地找尋可以展現的舞台。建築史學者Tafuri即指出：在舊蘇聯「工人俱樂部」之類的建築形式浮現成為「象徵」表現之主要場域；新的機能與「象徵」的形式攜手共進，「前衛主義者、折衷主義者與保守傳統派的公然支持者在新的象徵中找到對社會主義理想模糊的一致性...」。在中國，則是以新的民族形式貫徹社會主義新國家的象徵。但實際上如出一轍地，在真實的城鄉空間實踐上，「[社會主義的]烏托邦論者除了一些口號之外，根本無力於採用任何具體的措施來促進工農之間的平衡發展；這尤其使得主張城市分散與城鄉平衡的理論陷入了危機」。<sup>11</sup>

城市發展的經驗研究裡，針對城市統理上難以跨越的物質基礎，研究東歐城市

<sup>8</sup> Enyedi, G., 'Urbanization under Socialism', *Cities after Socialism-Urban and Regional Change and Conflict in Post-socialist Societies*, p.101., 1996, Blackwell.

<sup>9</sup> Castells: *The City and the Grassroots*, 1983 ; Harvey: *Social Justice and the City*, 1973 & *The Urbanization of Capital*, 1985

<sup>10</sup> Enyedi, G., 1996.

<sup>11</sup> Tafuri, Manfredo: *The Avant-Garde, Urbanism, and Planning in Soviet Russia*, *Modern Architecture/1*, p.183, 1976.

的社會學者Andrusz與Tinbergen<sup>12</sup>都提出了「趨同」(converging)的概念，認為「個別的系統[將]採取他者(others)的特質.....，所謂的趨同事實上是一種[發展的]單行道(one way movement)」；『技術的必要性』(technological imperatives)與『寰宇性的漸進式[演化原則]』(evolutionary universals)因此被視為是社會主義城市不再全面呈現社會主義的象徵形式之主要原因。<sup>13</sup>

東歐的城市發展經驗並不必然可以平移至亞洲的中國，但「趨同」的現象卻似可在中國的城市空間中找到對應。社會主義的「集體擁有」假設了一種理性，認為去除私有化之後，由國家集中規劃，分配與再分配資源予集體機構，將可以對資源做最為有效的利用。但在實際的城市發展經驗中，Fung卻以經驗事實的事實反駁了前述的假設。他以「土地徵收的合法性危機」為標題具體指陳：社會主義體制非但無能將城市空間做最經濟有效的使用，反而在各單位最大量儲備上級所分配資源的心態下，城市空間產生了極不合理與浪費的使用模式；國家集中資源在城市邊緣地區或更遠的郊縣留置大量土地給國營單位，並期待各單位扛起住宅供應的責任。但事實上至少在第一個五年計畫結束之前（1956年），相關的配套制度之下，城市土地的使用毫無效率可言，尤其對城郊的土地；他將此現象諷稱為中國版的「都市蔓延」(urban sprawl)。<sup>14</sup>與此同時，呈現的是與

資本主義城市過往相同處境的城市集體住宅供應不足；尤其在國家「有計畫的經濟建設」之下，幾乎與所有開發中國家大城市普同的住宅不足的困境漸漸「趨同」。

社會主義意識型態制度性地間接干預了原本主要仰賴市場的住宅供給；「生產資料公有」是社會主義統治初期核心的經濟政策，尤其在引導個體經濟走社會主義道路的面向上。透過郊區農業與城市手工業的合作化、以及小商小販的社會主義改造，1956年中國大陸各大城市首次面對了「集體化」的高潮。<sup>15</sup>經過全面的「清產核資」，資有產業主對生產資料失去了支配權，也同時必須面對與過去職工新的「共事」關係；國家務實地為有技術特長或管理才能的資本主安排適當工作，並多數維持技術人員在原先工作中的原職，但整體城市市民的重新收編並分配安置住宅，卻是一龐大、複雜且所費不貲的工程，完全得仰賴國家一肩扛起。在上海，乃至於全中國，實際的狀況是：住宅的興建遠遠跟不上人口增長的速度；市區人均居住面積逐年下降的數據見證了社會主義改造城市的實質困境。<sup>16</sup>尤其在優先發展工業的政策前提下，「顧了主體工程，就顧不了配套工程；顧了生產設施，就顧不了生活設施」。<sup>17</sup>在不足的基礎設施投放，社會主義遂只得在不便的生產-生活形態中逐步反向修正其理想的社會主義路線。

延續自蘇聯的城市發展經驗，發展遠郊工業區和衛星市鎮一度是社會主義城市建設的主要理想，但在上海，技術官僚務實的城市治理性格對此也出現過兩種極端

<sup>12</sup> Tinbergen: 'Do Communist and Free Economics show a Converging Pattern?', *Soviet Studies*, (4). 轉引自Andrusz, p.46, 1996.

<sup>13</sup> Andrusz: *Structural Change and Boundary Insability, Cities after Socialism-Urban and Regional Change and Conflict in Post-socialist Societies*, p.46-7., 1996, Blackwell.

<sup>14</sup> Fung, K. I.: *Urban Sprawl in China-some causative factors, Urban Development in Modern China*, pp.195-7,204, 1981

<sup>15</sup> 孫懷仁（編）：《上海社會主義經濟建設發展簡史（1949-1985年）》，pp.153-67, 1990, 上海：上海人民出版社, 1990

<sup>16</sup> *Ibid.*, p.262-3

<sup>17</sup> *Ibid.* p.384

反向的意見；「所費不貲的投資」是兩派爭論的關鍵，發展時效與反對城市無限制蔓延擴張是雙方爭論的焦點。1950年代末期，回應共產黨中央的政策，上海市黨、政領導一方面「反覆強調要建立衛星城鎮與遠郊工業區，……嚴格控制近郊工業區規模繼續擴大，有計畫建設衛星城鎮」，「加強城市建設，合理分佈工業，逐步減少市區人口，建立衛星城鎮」(1959年)；另一方面也同時內確立「逐步改善舊市區」的城市建設方針。循此，1959-66年間，閩行、吳涇、松江、嘉定、安亭等衛星城鎮陸續建設起來，吳淞、蘊藻濱、彭浦、桃浦、北新涇、漕河涇、長橋、高橋、慶寧寺、周家渡等近郊工業區也逐步興建。<sup>18</sup>但由於市郊工業區與衛星市鎮的「民用建築跟不上客觀需要的增長，……再加上商業、文化、教育設施不足，定量供應商品的標準比市區還低等等原因，不少在市郊工業區與衛星城鎮工作的職工不願意把家庭搬遷過去，自己平時住在單身宿舍內」。再加上在這些新開發區「新建住宅也跟不上需要」，因此，抒解舊城區居住壓力的向外疏散政策顯然失效。一份1960年代的統計顯示：「職工的帶眷率僅達27-29%，可見，關建的市郊工業區與衛星城鎮對減輕市區人口的密集程度方面，還沒有充分發揮其應有之功能」；<sup>19</sup>市區的擁擠壓力依舊，甚至更為嚴重。

孫懷仁編著的《上海社會主義經濟建設發展簡史(1949-1985年)》點出了上海的社會主義城市建設中的困頓。這固然是因為解放後許多國家資本(national capital)流入台灣、香港與僑居地，並帶動該地區的發展；留置上海殘存的資本則完全國有化(nationalized)。遵循社會主義的意識型態，所有的私人資本被要求取消，過去資本主義的世界城市

(cosmopolitan) 在中央政府的集中規劃與任務指派下，被轉換為社會主義體制下二級產業的重要生產基地。雖然上海仍然在國家的工業化上扮演重要領軍角色，但卻已經隔絕於世界經濟的脈動，並喪失其在遠東地區貿易與金融中心的角色。跨國資本不再流動，也使得上海市財政面對全新的計畫經濟格局，難以靈活調度。<sup>20</sup>

本研究以1961年的住宅調查報告為主要文本，放回前述的歷史與社會脈絡中重新檢視，意圖更深刻地理解：在社會主義大規模以工業發展帶動城市建設的策略下，縱或疏散的政策未盡理想，但究竟舊市區的居住型態起了何種變化？逐步拿掉市場機制的住宅消費行為，如何透過國家的集體分配制度建構新的居住關係？又產生了何種集居型態？透過本研究所掌握的1961年度住宅調查文本，以及幾篇1960-70年代西方世界的期刊文獻，提供了我們一窺社會主義中國、乃至於上海城市住宅建設當時實況的窗口：

對照1961年住宅調查報告所鋪陳的1960年代住宅實況，Chao在其1966年的Industrialization and Urban Housing in Communist China亦曾檢視過社會主義中國在全力發展工業之餘，相關住宅配套設施提供之狀況。Chao指出：「在共產主義的統治下，住宅的問題更加嚴峻。蓋積極的工業建設帶動了更快速、更全面的都市化，但卻也排擠了住宅建設應有的投資」。該文探討1950-60年代中國城市住宅短缺的原因與嚴重狀況，指出分散的工業政策帶動了人口的移動，也給特定的城市帶來徒增的人口壓力，但城市自身卻無力立刻回應城市人口增長的

<sup>20</sup> Zhengji Fu: 'The State, Capital, and Urban Restructuring in Post-reform Shanghai', p.112, *The new Chinese city: globalization and market reform*, 2002 Oxford: Blackwell Publishers

<sup>18</sup> Ibid. p.396

<sup>19</sup> Ibid. p.398



住宅需求。即使城市無法增加新的住宅存量，即或對舊城區既有的住宅存量，作者也認為在急速減少中：「更嚴重的問題來自於產權的集體擁有，大部分家戶已無心於住宅的維護，住宅以超出想像的速率急速衰頹」。<sup>21</sup>城市內部為方便汽車進出的拓寬道路工程與城區內小型工業基地的建設也在拆遷中令相關問題雪上加霜。面對大量被遷出至衛星市鎮人口逐步回流的現象，作者Chao在1966年即大膽假設：「十年之後（亦即1976年前後），城市住宅的狀況將回到1949年初解放時的[窘迫]狀況」。<sup>22</sup>事實證明當時的預言果然成真。

舊城區既有住宅存量協助了城市自身平抑不斷成長的住宅需求壓力的討論；Ma, Laurence J.C. 在1981年所著的'Urban Housing Supply in the People's Republic of China'一文中也指出：「在許多中國城市，都市規劃師都從過去的中國[傳統]中繼承了大量老舊不堪(dilapidated)的舊住宅中。……這類次及住宅的問題在1950年代中期尤其嚴重。」然而，即或為數不少的住宅已經到了不堪修護與居住的狀況，「1977年的都市專家還是告訴我們，他們竭盡一切所能要儘量維持這些頹圯住宅的數量」。蓋在這些擁擠不堪的居住環境中，緊密的社會關係維持了一定程度的社會安定。「在北京、上海與天津，報導告訴我們：如果[在舊市區]拆掉一平方公尺的住宅，我們就一定得另外興建兩平方公尺的新住宅才能夠安置拆遷的住戶」。<sup>23</sup>權宜性地「湊合著住」竟成為社會主義城市的重要安全瓣。因此，對中國大陸城市，「他們極

其努力地意圖改善既有住宅，而不是拆除或重建」。Ma更以上海為例，舉例說明：「在1950到1972年間，有1400萬平方公尺的簡陋住宅被修整。……我們也被告知，這個城市早在解放前即已存在著超過三百多區的棚戶(clusters of dilapidated housing)，但目前已經有超過一百區已經被修整(renovated)過。……當下，上海住宅存量中的十分之一內含搭蓋的攔層(shacks)；即或這些現在都被稱做『簡陋房屋』，但顯然當中有許多都被重新覆瓦、承重牆結構強化、重新配給給水與電力設備等方式改善」。<sup>24</sup>

對照著1961年的《上海里弄住宅調查報告》，以及研究者所進行的田野訪談，Chao所提出的假設不幸言中，Ma與描述也與實際的上海里弄狀況吻合；在社會主義的上海，有兩套的住屋系統同時運行著。城郊工業區與衛星市鎮新建的社會主義理想新村用以正當化國家的統理，召喚著市民的認同。舊城區既有的住宅存量則被用以作為社會安定的平衡機制，在默許甚至於國家的正式介入下，維持社會主義城市的運轉。負責1961年上海里弄住宅調查的王紹周教授在因阿茲海莫症住進老人院之前，在某一次與研究者的訪談中即提到1950年代末期的「見縫插針」作法，並親自拿出許多封存的舊照片及時說明「見縫插針」的一般性作法。上海民用設計院1950年代總管「曹楊新村」規劃設計的總規劃師許漢輝先生也提到1960年代後民用設計院在規劃彭浦新村、船民新村之餘另外被指派的任務——在舊城區想辦法找里弄住宅間的空地填補新住宅。「但作不作得成還是得看能不能等到足夠的經費」；「絕對是拿得到兩戶以上的建設費用才敢拆掉一戶」，<sup>25</sup>後者(舊城區infill性質的住宅建設)顯然所費不貲，不是主要負責新建業務的民用設計院

<sup>21</sup> Chao, Kang: 'Industrialization and Urban Housing in Communist China', P.387, 25(3), The Journal of Asian studies(pre-1986), May 1966,

<sup>22</sup> Ibid. p.396

<sup>23</sup> Ma, Laurence, J.C.: 'Urban Housing Supply in the People's Republic of China', *Urban Development in Modern China*, p.230, 1981

<sup>24</sup> Ibid. p.231

<sup>25</sup> 許漢輝先生訪談筆記，2003/12/14

主流的工作項目。

本研究關切社會主義的城市以後以後就不知道統理在理想與現實之間，究竟造就出了何種集居形式？本研究透過 1961 年《上海里弄住宅調查報告》之全文手抄原稿，由原稿中所記載的里弄實質居住狀況與社會關係的描述，佐以對社會主義統治初階的上海城市治理的理解，本研究得以藉此更清楚地廓清解放初期上海的城市集居形式如何折衝於意識型態的空間操弄與務實的城市治理邏輯之間。

然而，本研究也承認：有限的財政支出下務實的城市治理、城外新區與舊城區雙軌並進的住宅新建與改善等，都僅是提供一種概略的社會主義城市圖像，無法更細緻地進行現況空間的解讀。當改革開放後跨國的地產資本藉「內外銷房接軌」之開口重新入主舊市區，通過不斷拔除既有里弄中既有的社會關係「縉紳化」其自身時，要在舊城區的商品化過程中發展建構論述戰鬥的平台，實則需要更多對現況的理解與掌握。強調在地居民的公民美學與集體記憶之類的批判性城市論述在真實的社會情境中正與商品化脈絡中「老上海」的懷舊分為同台較勁。如何取徑重新認識既有的上海里弄？並在這改革開放的熱點上藉由論述的生產干預懷舊氛圍中想像的消費，由其中建構新的論述戰場，是本研究後續意圖開展的研究場域。

## 五、計畫成果自評：

本研究計完成了下列項目：

1. 1961 年《上海里弄住宅調查報告》全本報告書的數位化。（目前在東海建築系網頁開啟一連結：

[http://www2.thu.edu.tw/~webarch/Shanghai/all\\_page.htm](http://www2.thu.edu.tw/~webarch/Shanghai/all_page.htm)，所有的圖面與文字資料都可以在網上檢索，供相關的研究者取用）

2. 上海解放初期關於住宅與城市建設的相關市政府檔案的檢索與排序。
3. 《人民日報》1947~1978 年間關於住宅、城市建設、都市計畫、新村建設與棚戶區住戶安置等相關報導的檢索與排序。
4. 將論述資料數位圖面化為東海建築系碩士班「都市專題—後社會主義城市」課程一般學生可以理解並感興趣的圖面資料，意圖吸引後進學生的研究興趣。

但本研究受限於研究者可以跨海進行研究的停留時間限制，研究本擬進行的多項工作中，仍有下列工作項目無法完成：

1. 上海市民用設計院資深規劃師許漢輝先生收藏之資料翻拍：研究者個人 2002-2003 年之研究計畫幸運認識上海民用設計院資深規劃師許漢輝先生，許先生也同時是上海解放後第一個典範工人村——曹陽新村的總規劃師，對整個 1949-1980 年代末期上海市住宅建設之始末瞭若指掌，其個人書房中也藏有大量的設計圖面與各當年代的期刊、報紙剪報，是理解上海解放後的城市發展與十月革命後之蘇聯、英國戰後的新鎮相對關係的重要線索。但本研究 2006 年六月底訪問許漢輝先生時，方得知許先生子女為改善許先生住家狀況，出資委請裝潢公司大幅更動室內隔間，連帶地為數甚多的資料被以廢紙賤賣，僅留下部分 1940 年代前的期刊雜誌。研究者未能及時親赴上海救回該批資料，甚感遺憾。

2. **特定里弄實地的田野調查訪談**：原擬針對《上海里弄調查記錄》書面資料中各分項所登載調查的里弄名稱，逐一進行訪談，並比對1949年版福利出版社出版之《上海行號圖錄》與2002年上海科學技術出版社甫出版的《上海影像地圖集》兩本書，將其所在位置定位。並擬延續研究者個人2004年的研究計畫——「後社會主義的商品化住宅生產與上海舊租界範圍內的城市空間再結構——以盧灣、徐匯、靜安、普陀四區為對象」初步分析的結果，確定目前已經在進行之「整建」或官方刻意「縉紳化」的區域。將《上海里弄調查記錄》之里弄項目與今年度鎖定之開發區域作一疊圖比對，鎖定值得深入探究之里弄與區域（例如於2003年底刻正進行動遷的徐匯區「建業里」與盧灣區「新新里」等），進行深入的訪談與紀錄。這部分的調查雖曾透過上海規劃局副局長的伍江先生協助引介各區政府專案工作之人員關照協助，但由於牽涉到敏感的補償價格之聯想，與官方接觸的過程中並未被接受。調查報告中絕大部分黃浦區與靜安區的里弄多已成片拆除，居民散佚各方，故原擬的追蹤調查無法進行。

總體言之，本研究在學術與專業上的貢獻，可以由三方面加以評估：

1. **在住宅/城市研究方面**：過去探討社會主義城市發展經驗時，多集中在社會主義的城市改造中「新建」的部分，探討集體規劃與集體擁有的理性如何在實際的城市空間實踐中被真實的政治所覆蓋與支配，以及部分社會主義烏托邦式的理想如何被扭曲。但因為社會主義體系的封閉、以及資料取得之不易，難以對社會主義統治下舊城區的住宅與都市空間進行較為細緻的解讀。而中國1980年代後期之後自行出版的里弄建築書籍又多重視建築物的實質空間甚於空間中的社會關係。本研究整理上海1960年代初期里弄住宅調查的第一手田野資料並將之數位化漁網路上供公眾閱覽，相當程度地補足了過往相關領域對社會主義城市改造中舊城區居住空間的實況理解。由其當中，將近一半的里弄，尤其是石庫門里弄的部分目前多以成片拆除翻造，目前整理出的資料適時地保留了舊時集居形式的實況樣貌與相關數據，有助於日後擬進一步探討產權的分配與再分配、私有產權處理之方式、非正式部門營造如何在國家的縱容下氾濫與實際的居住狀況等等議題的研究者開展對1960年代前後城市集居形式與其所處社會之共時性(synchronically)理解。
2. **在城市史研究方面**：本研究主要碰觸社會主義統裡時期平等的意識型態高張的年代城市集居形式的發展與變遷，放在上海城市空間長時期的歷史社會變遷過程來理解，這個階段正是前一階段（從租界時期到國民政府僅僅四年多的統治）資本主義城市市政運作的自主性邏輯、「積累的必要性」與「政權正當性」的折衝、資本主義城市統理在制度上的侷限等議題要向社會主義過渡的關鍵時段。在集居的社會關係的相關研究上，本階段最關鍵的意義在於里弄空間中的去階級。計有的社會關係透過國家的強力介入，得以在有限的居住空間中不透過重新的營造重新洗牌。本研究得利於第一手資料之獲得，特定的里弄得以置回城市空間的歷史過程做一歷時性(diachronically)的縱覽與解析。無論對城市土地使用與分區管制、

城市空間中的社會區辨與隔離、城市基礎設施部署與空間發展之對應關係等課題之進一步發展，均有極大的學術價值

六、 主要參考文獻：

- 1961《上海市里弄住宅調查報告》
- 1999《上海房地產志》，上海房地產志編纂委員會 編，上海專志系列叢刊；上海：社會科學院出版社。
- 1998《上海住宅建設志》，上海住宅建設志編纂委員會 編，上海專志系列叢刊；上海：社會科學院出版社。
- 1999《上海城市規劃志》，上海城市規劃志編纂委員會 編，上海專志系列叢刊；上海：社會科學院出版社。
- 1949-1079 上海檔案館國務院文件檔案。
- 1949-1979 人民日報電子版（中央研究院民族學研究所圖書館館藏）
- 許漢輝先生訪談記錄。

行政院國家科學委員會補助專題研究計畫

赴大陸地區研究心得報告

商品化集居形式的社會主義改造---

以 1961 年上海市里弄住宅調查報告為文本

計畫類別： 個別型計畫     整合型計畫

計畫編號： 94-2415-H-029-003-

執行期間：94 年 8 月 1 日 至 95 年 10 月 31 日

計畫主持人：郭奇正；e-mail: cjkuo@thu.edu.tw

# 赴大陸地區研究心得報告

研究題目：商品化集居形式的社會主義改造——  
以 1961 年上海市里弄住宅調查報告為文本

## The Social Formation about the Dwelling forms of Shanghai- based on the text of the “Housing Archives of Shanghai, 1961”

計畫編號：94-2415-H-029-003-  
主持人：郭奇正（東海大學建築學系 副教授）  
電子郵件地址：cjkuo@thu.edu.tw

停留期間：95 年 6 月 27 日 至 95 年 7 月 12 日；  
研究停留地區：上海市

### 一、研究計畫移駐上海的必要性說明：

本研究工作概分為兩個部分：一是調查報告的數位化處理與分析，另一則是報告中所呈現的里弄現存狀況的追蹤與當時住戶之訪談。

前者由於資料目前已在手中，故可在台灣交由參與本研究計畫之研究生協助處理。後者，由於關係著 1961 年報告資料的驗證與確認，以及可以經由報告所呈現的里弄進一步追蹤當時的「街道委員會」成員或目前仍存的耆老，經由深入訪談進一步確認當時的社會狀況與里弄分配機制，豐富研究的資料來源，對此研究非常重要；研究就勢必一定要親臨現地進行深入的掌握與紀錄。

### 二、研究駐上海期間的概要進度與工作內容：

本研究赴大陸地區的調查由 2006 年六月底學期課程結束後開始。到滬後首先針對調查報告中已有的調查個案，並已在空照圖上確認尚存的里弄先進行一次初步的外部走訪。隨後，透過上海社會科學院研究員與地方志辦公室的協助，確定各區區志辦可以協助的人員名單，並獲得訪談的名錄，再逐一電話約定見面時間。

由於絕大部分研究所欲進行訪問的區域也都是當下城市動遷如火如荼進行之所在，動遷補償迭有爭議，故訪問過程屢屢被提醒不應觸及居住人口、密度、收入等較為敏感之議題。目前地方志辦公室已經將上海全市各區的區志數位化，全部可在網路上檢索，故走訪各區之前往往可以透過網路先取得街道委員會所在位置的過往發展歷程的簡介，故可以嘗試藉由旁敲側擊的方式取得一些訪談資料。但並不全面，也無法深入。

由於註滬時間極短，再加上研究擬進行的訪談訪並不順利，故亦將部分的時間投放在檔案館的上海市政府公文檔案的檢索上。本次駐滬期間，陸續檢索完畢里弄整頓工作、街道[委員會]工作、里弄[社會]調查報告、試點工作總結報告、戶口管理、緊縮人口規劃、保護公有房屋辦法、宣傳彙報、居住定額指標等的相關檔案檢索，並複印西回將近三十公斤的檔案資料，目前暫存於東海大學建築研究中心的「台灣建築檔案中心」。

研究前一研究計畫認識上海民用設計院前任總規劃師許漢輝先生，此行也一併拜訪。原

擬勸說許先生繼續提供其個人收藏多年的檔案資料當中包括為數不少 1950 年代蘇聯專家引介的雜誌與圖說。無奈許先生家人趕在夏季前完成了房屋的修繕，相關資料也在空間不足且無人願意接手整理的情況下，被以廢紙賤賣。研究者未能及時獲得相關資訊，親赴上海保留該筆資料，是本次赴滬行最感遺憾之事。

### 三、心得與結論：

本研究計畫受限於當下城市動遷過程居民屢屢「上訪」的影響，訪談過程不斷被提醒要謹言慎行，故原擬進行的訪談並不順利。連帶地，本研究本擬呈現的里弄實質空間以外的社會空間與社會關係，並無法在此次赴滬研究期間順利地完成。本次赴滬資料蒐集最大的收穫反而是在檔案館相關資料的檢索上，以里弄工作、居住指標，試點工作、戶口、人口移動等為關鍵詞陸續蒐集了大量第一手檔案資料，尤其是里弄工作的彙報資料，清楚呈現了當時的反階級關係的社會氛圍，探底、摸底等過程一一在檔案資料中浮現，標幟了社會主義是型態高張階段里弄變遷的社會過程。結合了研究者在 2005 年 12 月提交的 2006 年專題研究計畫（探討由租界時期開始上海里弄空間中階級的浮現、消逝與再浮現），這些到手的檔案，將協助研究者進一步地開發階級面向的空間議題。但相關的研究還是受限於當下敏感的動遷與價格爭議，要進行細緻的深入訪談並不容易。

本研究最大的具體成果應在於將 1961 年的里弄住宅調查報告具體的數位化，並放在東海大學建築系網頁上供相關的研究者使用。<sup>1</sup>但時時的走訪也才發現，大量的里弄正在成片地被推平翻造。本里弄調查報告的文本將成為空間僅存的最終實質紀錄。本次赴滬期間。更驚訝地發現，翻造的對象以不再限於時間較為久遠的租界時期老里弄，1950 年代之後社會主義

政權興建的公房(public housing)也正在幾條主要道路沿線成片地被推倒。居民也多不再單純地被動遷至郊區集中的地點；貨幣分房制度漸漸普及，上海集居模式正在經歷新一輪驚天動地的變動；相關的研究應及早開始佈局。

總體而言，本研究在上海停留期間，得利前幾項專題研究計畫累積起來的駐滬滯留，以及過去累積的人脈資源，雖然相關議題訪談的時間敏感，但還是得以經由訪談局部地拼湊出一個當時社會關係的雛形。也得利於上海檔案館日漸開放的管理態度，使得本研究可以常常有令人意外地發現與成果；這是原先始料未及的狀況。目前已將此一部份的研究暫時性成果寫成美國城市史學會年會的會議論文一篇，也將陸續改寫成學術專文出版與學報論文，期望城市史與建築史研究的學者提供建議與指正。

<sup>1</sup>[http://www2.thu.edu.tw/~webarch/Shanghai/all\\_page.htm](http://www2.thu.edu.tw/~webarch/Shanghai/all_page.htm)

Panel 15 (Location E) –D2: Social Changes in Modern Chinese Societies

城市現代基礎設施與上海里弄住宅社會形構的物質基礎

**Urban Modern Infrastructure and the Material Basis for the  
Social Formation of the Li-nong Houses of Shanghai**

郭奇正 (Chi-jeng Kuo)

**Abstract :**

Shop house was a typical housing type everywhere in towns and cities of China. But in Shanghai it was gradually replaced by alleyway houses after 1860s. Although the compound of alleyway houses of Shanghai generally named with words 'li' or 'fang' prevalently mentioned neighborhood in traditional Chinese cities, but theirs physical forms were totally different. The paper proposed to know: is there any correspondence between traditional Chinese shop houses and alleyway houses we saw today in Shanghai? What's the social meaning and material basis within them?

The paper assumed: the traditional linear type shop houses were the outcomes compromised between 'the limited façade width' and 'the growth demand for space'. After gaining the minimum width for entry and commercial activities along any public path, extra demand for space forced the house to extend linearly backwards and finally form the linear type of property lots and shop houses. Negotiating and agreements by implication afford the possibilities for multi-families and dwelling-commercial complex within one linear unit. As modern infrastructure provided electricity and piped gas, water became more and more prevalent in International Settlement



and the French Concession, new criteria for piping and valuation directly to single use-and pay users catalyzed regulations for 'building line' in order to have single family and commercial unit accessible to modern utilities. Limited width negotiated with linear growth orientations once more and suggested rational width and depth for single housing unit. Collective mode of development through real estate sectors initiated the semi-public alleys inside lots of the multi-units compound and rationalized the alleyway types of housing. Modern infrastructure corresponding with concepts towards private-owned property analyzed to be the essential material basis for Shanghai alleyway houses.

**Key words: Alleyway houses, Li-nong, infrastructure, modern utilities, building line, social production**

#### 摘要：

長條型店屋是一種普遍出現於傳統中國市鎮的住宅形式，但在上海，此種住宅形式卻在上海開埠後逐漸為「里弄住宅」所取代。上海里弄住宅雖然普遍沿用「里」與「坊」等傳統中國市鎮習用的鄰里地名稱謂，但卻與傳統中國市鎮中里與坊中住宅的實質形式有極大差別。究竟傳統長條型店屋是如何向目前普遍所見的上海里弄住宅形式過渡？形式變遷的社會意義何在？是本文意圖討論的重點所在。

本文假設：傳統長條型店屋(shop house)類型住宅是在市街逐步形成的過程中「有限面寬尺寸」與「成長的實際空間使用需求」之間折衝下的權宜。取得可向外連通或開店營生的最小沿街面寬後，空間需求的成長遂以向後延伸擴張的方式擴大基地之縱深，並形成長條型的基地形狀與店屋形式；協商與默契允許了在長條型的形式基礎上多戶集居與住商複和使用的可能性。但隨著上海開埠後水電瓦斯等城市現代基礎設施(infrastructure)的集中提供與普及，「接管到戶」與針對家戶個別計價的要求直接催化了單一家戶居住或營生的空間單元直接接鄰管線可及的公共通道，進而在有限面寬的基礎上協調出住宅的有效縱深，並在房地產業集體興建的開發模式下發展出私設里弄的住宅形式。現代化的城市基礎設施與對應的私有產權觀念遂成為近代上海里弄住宅社會形構的重要物質基礎。

**關鍵詞：**里弄住宅、里弄、基礎設施、現代化建設、建築線、社會生產

## I. 前言：

店屋是幾乎在每一個城市中都會出現的住宅形式。為求發揮有限土地的最大經濟效益、並且回應高昂的土地價格，這些出現在市區的住宅往往以沿街連棟的形式高度發展，並構成了我們現在對傳統市街空間的普遍印象。

不僅在歐美世界，同一類型的連棟式住宅也普遍出現在亞洲城市，華人的城市自然也不例外。大量的住宅基於生產與交易的需要往往朝商業繁盛的街肆集中，並在城市中特定的區域形成「住-店」或「住-工」合一的集居型態。無論是「下店上住」或是「前店後住」，有限的沿街面與空間量上不斷累積的住宅或作坊需求，使得「長條型」的店屋成爲一種「看似合理」的居住型態，並透過形式上的不斷積累，構成了我們今日對傳統市鎮的普遍共通印象（詳圖 1）。

圖 2 傳統華人城鎮的集居型態



資料來源：阮儀三,1997；黃羅財,1984

究竟這一些普遍出現「看似合理」的集居型態「合理」之處在哪裡？這可能並不是一個容易回答的問題。過往已經有爲數不少的論文指出對「有限的土地」與「有限的沿街面」的爭奪，才構成了這一種獨特的長條型居住型態；但這種說法卻容易有「就形式論形式」的缺憾。蓋形式的本身本就是居住的實質內涵的具體表現。黃羅財在 1984 對台灣長條型店屋的研究中將台灣長條型店屋視爲「*家族關係在商業聚落的中產階級市民住宅上的自然流露*」，即已試圖將形式本身貼附家族關係與中產階級社群的「*社會區辨*」(social distinction)等討論面向，豐富形式的內涵。本文不擬延續「就形式論形式」的窠臼，也不擬框定自身於一個共時性(synchronic)的結構中，透過家族關係、使用型態……等之拆解細究形式之後的內涵。反而，是要將形式放在一個歷時性(diachronic)的長軸上分析其演變歷程，嘗試將形式的演變聯繫城市的建設，尤其是城市的現代化建設陸續被引進，城市開始面對結構性轉變的過程中集居形式的演變。透過這一類的分析，或許可以豐富過去單純就形式解析城市集居型態視野。

晚近百餘年的城市發展史中，水、電、瓦斯乃至於城市污水下水道等的建設過程緊密關連著近代的城市規劃論述，也影響著城市發展的型態。為求現代化的基礎設施(infrastructure)進城，許多舊城區面對「開膛剖肚」的命運，直接被一套現代化的都市格子系統覆蓋，傳統街巷文理蕩存；有些則在現代化的城市建設部署過程中被遺漏，與鄰近的現代化區域產生明顯的斷裂，形構了許多所謂的雙城(dual city)型態。一個具備

傳統街巷紋理與尺度，但又經歷極致的現代化城市建設洗禮之城市，是本研究亟欲尋找的田野。而上海，作為 1930 年代亞洲最大與最現代化的城市，並經歷了殖民時代「公共租界」、「法租界」與「華界」三界政府(state)共存分治(governance)的近百年，顯然是本研究開展資料蒐集理想的田野對象。

上海是中國近代第一批開放的沿海都市。基於地理區位上的優越，上海在十九世紀開埠前即已迅速發展，成為江南漕運沙船轉海船的重要據點，也成為西方帝國主義覬覦的重要據點。開埠前的上海舊城廂即已遍佈各式的店屋(shop house)與中大型宅院，在仍一定程度仰賴水運的市街中沿著重要的水圳與通道一字排開，也構成了普遍出現於江南地域的傳統水鄉紋理。開埠後的上海透過租界政府(state)不斷挹注的基礎設施投資，以及太平天國之亂大量江浙資產階級的匯聚，因緣際會地成為中國東南沿海最重要的通商口岸。不僅是近代西方帝國主義在東方經濟中心，也是近代外來的文化與固有文化衝撞最為激烈之所在。由 1850 年代中葉起，上海的人口數的不斷急速攀高，也同時意味著一個龐大的房地產市場之存在。事實上，早在十九世紀中葉之後，隨著小刀會之亂以及太平天國的動盪，將中國當時最富庶的江浙一帶的資產階級通通掃進了有外籍軍團保護的上海租界之後，上海隨即形成了中國最早的專業房地產市場。龐大的流動人口所帶來的房地產商機使得房地產市場成為外商在上海最主要的收益來源之一，同時也促使了租界行政當局戮力於有利於房地產資本利得機會的典章制度之確立。這一種基於房地產資本的流通與再生產之考量而確立的都市政策體系，也同時生產出了極不同中國傳統封建市鎮的都市空間；此一將原本只有「使用價值」的都市與建築空間轉化為「交換價值」的商品化過程，終至貫穿了絕大部分的上海市民生活。

在前述空間商品化的脈絡之下，住宅空間形式的變遷尤其令人注目。當在舊城廂（南市）傳統市街空間中主流的建築形式仍是長條型店屋（《上海碑刻資料選輯》中稱為「市房」者）時，北方幾乎空無一物的公共租界與法租界界址內已悄悄興建了大量的里弄住宅，並以整齊的配置計畫、齊高的樓層與一致的「共同壁」特徵等，形成了與南市截然不同的聚落景觀。這一類以「里」或「坊」為名、普遍被稱為里弄 (Li-nong or Alleyway houses)的住宅形式不久又取代了「長條型店屋」的主流位置，成為新的支配型態，並進而蠶食鯨吞傳統老城廂的街巷空間。自此，里弄住宅作為一種城市集居型態發展的「原型」(prototype)不斷地演繹，由舊式石庫門而新式石庫門里弄到廣式里弄、新式里弄，租、華兩界都見證了里弄住宅中最普遍常見的「石庫門里弄」在實質形式上的變異與形式積累。

事實上，作為後續各式里弄住宅發展「原型」的初期「石庫門里弄」究竟是不是脫胎於傳統中國城鎮中的普遍住宅形式仍頗待質疑。固然長條型店屋是一種普遍出現於傳統中國市鎮的住宅形式，但在上海，此種住宅形式卻在上海開埠後逐漸為「里弄住宅」所取代，「長條」的配置形式(layout)不再出現，取而代之的是類似深度與相近面寬整齊排列的簇群住宅；甚或自成一龐大的簇群，以行列的形式形成「總弄」與「支弄」的層級差別。細究上海里弄住宅的實質形式，我們可以發現上海里弄住宅雖然普遍沿用「里」與「坊」等傳統中國市鎮習用的鄰里地名稱謂，但卻與傳統中國市鎮中里與坊中住宅的

實質形式有極大差別。究竟傳統長條型店屋是如何向目前普遍所見的上海里弄住宅形式過渡？形式變遷的社會意義何在？是本文意圖討論的重點所在。

由於上海開埠前早已存在一個傳統中國圍城的格局，即舊日「南市」之所在。在城鎮格局中存在大量住宅，當中間有官紳與商紳所擁有的大型宅院。本文將首先探討：究竟上海本地傳統的住宅形式基本的型態為何？從大型宅院到本地常民的住宅形式間，存在著哪些近似與差異之處？形式的趨同性與居住的實質內涵之間有何對應關係？前述傳統上海市鎮中住宅型態的趨同性若可視之為一種傳統中國市鎮住宅形式積累之「原型」，在本文中，作者更在意：在空間商品化的過程中式如何向現在普遍存在的里弄住宅形式過渡？面對商品化後住宅近似的面寬與單一「里」、「坊」住宅中一致的縱深，作者更好奇這一類「縱深」與「面寬」的趨同性又意味著什麼？傳統城鎮中的住宅「原型」與商品化後的住宅原型有何差別？這一類差別放在當時上海租界的社會文化中理解，除了實質形式上的差異之外，又意味著何種新的社會認知？

由於上海空間商品化濫觴之際恰好也是租界範圍內戮力興築城市基礎設施(infrastructure)的年代，城市基礎設施總總的限制與要求似乎必然與住宅實質形式的發展存在對應關係。因此，本文假設：傳統長條型店屋(shop house)類型住宅是在市街逐步形成的過程中「有限面寬尺寸」與「成長的實際空間使用需求」之間折衝下的權宜。取得可向外連通或開店營生的最小沿街面寬後，空間需求的成長遂以向後延伸擴張的方式擴大基地之縱深，並形成長條型的基地形狀與店屋形式；協商與默契允許了在長條型的形式基礎上多戶集居與住商複和使用的可能性。但隨著上海開埠後水電瓦斯等城市現代基礎設施(infrastructure)的集中提供與普及，「接管到戶」與針對家戶個別計價的要求直接催化了單一家戶居住或營生的空間單元直接接鄰管線可及的公共通道，進而在有限面寬的基礎上協調出住宅的有效縱深，並在房地產業集體興建的開發模式下發展出私設里弄的住宅形式。現代化的城市基礎設施與對應的私有產權觀念遂成為近代上海里弄住宅社會形構的重要物質基礎，並在現代性的空間氛圍中進一步在形式差異完成之後陸續建構了傳統住宅與上海里弄之間的社會差異。

鎖定構成上海城市地景紋理主要基本元素的「里弄住宅」為研究對象，本研究期望在過往已累積的建築類型演變之研究基礎上，試圖連結住宅實質空間與城市現代化基礎設施建設；意即，將里弄住宅這一種空間，以及空間生產的社會過程、乃至社會過程中所被貼附的社會意義的轉變連節起來一起觀照。而上海，作為一個中國境內首先開展出商品化的空間生產的都市，其都市空間中商品化了的住宅空間形式生產與演變的社會過程的探究與分析，尤具意義；這或許也將有助於開展國內長期以來僵固於「物」的分析的建築史研究一個新的視野。

## II. 商品化制度下的里弄空間生產

### A. 房地產業濫觴前在地市房與宅院的基本空間形制

#### i. 「市房」--城市中的常民住宅

北宋年間，上海即已形成聚落，並有商肆與專收酒稅的上海務。宋咸淳三年(西元1267年)前後設「上海鎮」，至元廿八年(1291年)設「上海縣」；自此，上海作為沿江一商業交換聚落的功能與型態遂告確定，「居住用房與商業用房日漸增多，鱗次櫛比，日趨繁榮」。城內許多老宅基被翻建成私家宅第，延續江南地區傳統的建築樣式，「有粉牆黛瓦的樓房、樸素的平房，也有貧民搭建的茅屋與草棚」。<sup>1</sup>

早在開埠後石庫門里弄出現前，上海就已經存在一種市街尋常人家的普遍的住宅形式，通常為「磚牆立柱、木椽屋面、青瓦蓋頂」的矮平房，其進深依桁條尺寸與數目以奇數「路頭」為單位；面寬則以「幾上幾下」（例如二上二下、三上三下）作為開間數目描述之慣用方式；一般多為奇數開間，從三開間、五開間，到偶有七開間不等。宅地空間配置習慣將各空間群組對稱於中軸，第一進中軸上的正間為「客堂間」，兩旁為廂房。正間與廂房或過廊，不論單伸手或雙伸手，只要圍閉出一類似天井的合院形式之空間，即以「進」稱呼之；因此「進」的數量，除了昭示宅第之規模與縱深尺寸外，也同時說明著相對應的天井數量。部分宅第會在正屋兩側加建側屋、或在屋後設置脫離中軸線秩序的小平房，充作服務性的「灶間」等用途使用。地區性的傳統工法習用白石灰粉牆，屋脊似鰲狀兩頭起翹，以求吉祥。<sup>2</sup>

過去對住宅形式相關的文獻記載有限，但由上海碑刻資料中可以發現，在上海開埠以前，早已存在一種稱為「市房」的建築類型（圖1）；慣用語法中並多以「市樓房」與「市平房」去區別同一種住宅類型的不同樓層高度。清嘉慶十二年（西元1808年）一月〈上海縣為浙紹各店公捐中秋會告示碑〉中即已出現「絕賣小東門外廿五保七圖十舖，海關南首鄭姓『市樓房』一所；隨屋基地，東至大街、西至顧屋、南至汪屋、北至顧屋」<sup>3</sup>的描述。這是目前在上海相關的文獻資料中，可以發現較早出現的關於「市房」之記載。

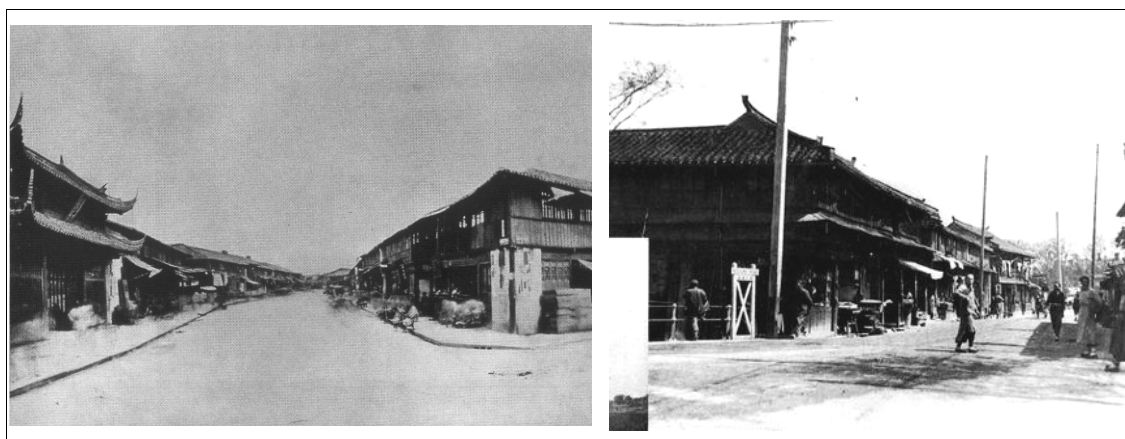
除了簡單的「市樓房」或「市平房」記載之外，「平屋天井」、「弄內樓房」、「弄內平屋」、「廠屋」等描述字眼也常常出現在碑刻資料的記載中。道光十一年(西元1831年)〈上海縣為泉漳會館地產不准盜賣告示碑〉中針對泉漳會館所擁有的公產作了翔實的紀錄，前述的建築型態描述均一一出現；由每一類型住宅其「兩廂」的描述可以與「平房天井」相互對應，勾勒出當時城廂空間中存在的帶天井的合院類型之平房住宅；並且這一種住宅類型是出現在大街之外的小弄內，故以「弄內平房」名之。「市樓房」的部分，由「兩進併廂房上下計廿間，後連一披」、「一進計上下廿六間連一披」、「兩進併廂房

<sup>1</sup> 《上海住宅建設志》，1998，頁52

<sup>2</sup> Ibid. 頁52-3

<sup>3</sup> Ibid. 頁207

圖 3 上海「市房」外觀樣貌



資料來源：《近代上海建築風格》，頁 14（左圖）；《追憶近代上海圖史》，頁 243（右圖）

上下廿間」或「前樓廂房後進平房，連天井後圍牆石駁，……西至河溝，南至張家市房，北至本館房屋」等描述，可以理解到：這一類的住宅大多因具有天井而形成多進的配置形式。並且，此種形式可能源於沿街面的面寬限制，使得住宅本身不得不採取窄面寬、長縱深的配置形式；而過深的縱深使天井的安置可以有效解決通風與採光的問題，是一種在高密度集居的型態下權宜但卻合理的處理方式；「批房」一般多指灶間或正屋外的貯物空間，「…後連一披」則是指主要屋身的最後段可能具有一脫離屋身存在的服務性空間。在配置形式上，這一種附加的服務性空間一旦脫離主要屋身存在，必定會在空間序列中形成一屋身最後段的戶外服務性小空間，因此自然會在臨後巷或後河溝的段落形成「連天井後圍牆石駁」的小型戶外空間；「…後進平房」的描述也合理地指出了在土地使用壓力尚未浮現的南市城廂，沿街面的空間往往匯集了主要的居住或產業活動，如有較多的面積需求，也多在沿街的第一進或第一進的第二棟主屋以兩層樓的構造方式處理，其後的空間若無實際的空間需求壓力，往往多以平房的方式存在。「平屋披房」則意指服務性的空間多置於長條型基地的後段，且多無垂直向發展的需要，故幾乎皆以單層的狀態存在。其後，隨著土地使用的密度提高，才漸漸轉換為商品化後的石庫門住宅中後進灶間垂直方向上端的「亭子間」與戶外「曬台」。

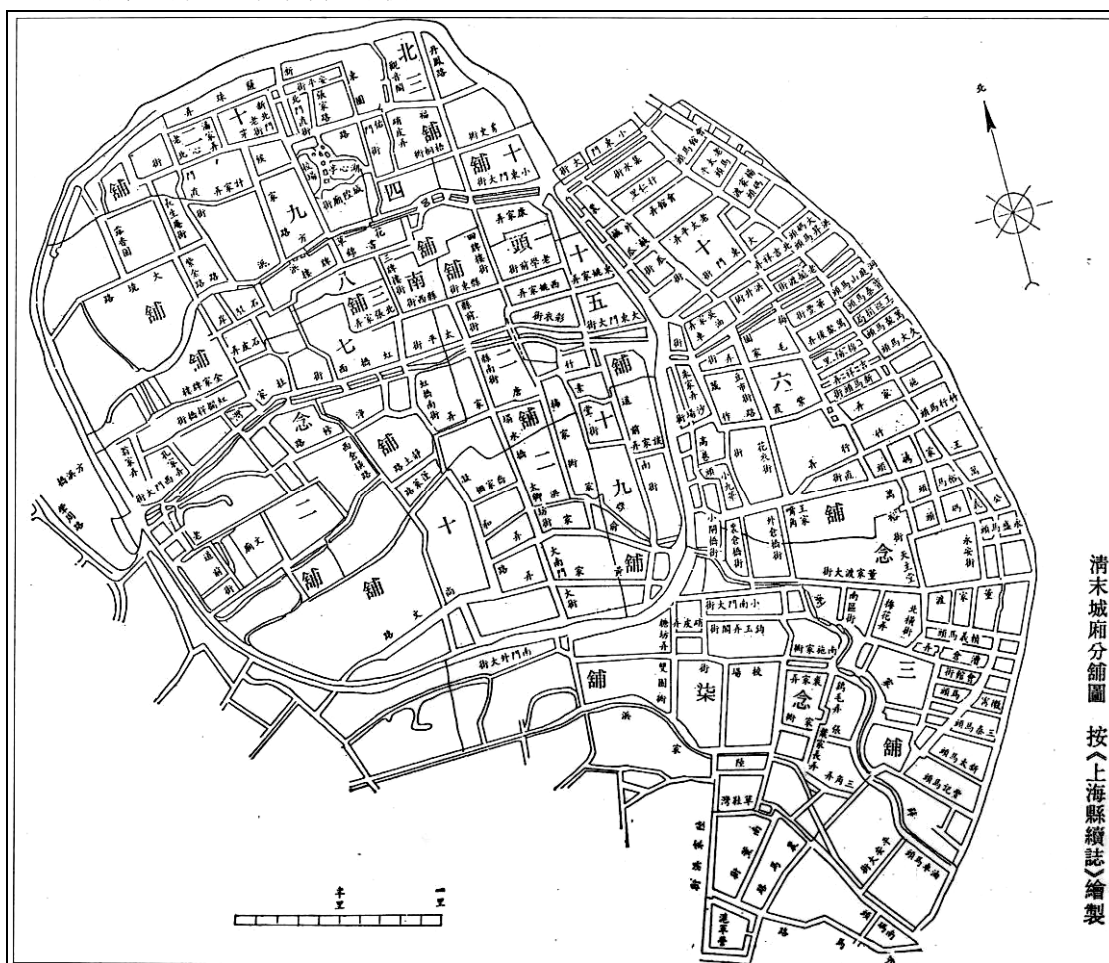
這一些資料大都出現在各會館公所的產權記載部分，在當時大部分此類鄉民組織「為連鄉誼」，往往「累年營積，契買市房，以充祭業」<sup>4</sup>（西元 1812 年），為求組織運作之費用，「公捐集資，置買會館之鄰近房屋及田地，逐年收取租息，以為館中祭祀香火及一切經費之用。……數十年來，仰沐神庥，凡在兩郡鄉人（意指這些遷徙移動到上海各會館的省籍移民遊移於原鄉與上海埠之間），無不欣叨福庇」。而立碑的原因，則大都鑑於「歷年久遠，經理館務之人，紛紛更易，遂致所置產業各契，全行散失；所存何處，無從追溯」（西元 1831 年），希望可以「將會館所置房屋田地，查照底簿照錄清冊，呈案備考。……叩賜給示勒石，永為會館香火公產，不准盜賣」。<sup>5</sup>由曾出現「市房」或

<sup>4</sup> Ibid. 頁 248

<sup>5</sup> Ibid. 頁 233

其他相關住宅類型描述的碑刻資料立碑時間----1808、1812 或 1831 等年代，說明了即或是在開埠以前，上海城廂內外的確早已存在著一種沿街排列的住宅類型，並且也早已存在著住宅的交易市場；空間的商品化已經發生，至少許多會館公所都已經明文記載相關的房產與地產交易與產權記錄。與開埠後大規模的房地產交易比較，表面上兩者只是規模與尺度上的差異，但性質上頗有不同；並不全為獲利動機而建。同時，勒石「永為會館香火公產，不准盜賣」的昭示，明確地呈顯出這一類作為維護同鄉團體體制運轉功能的房地產，不論住宅或店鋪都必須以「招租」的形式進入市場；上海城廂並不僅有零星買賣房地產的一級市場，還有租賃房地產的另一市場存在。

圖 4 清末上海老城廂水圳道路紋理圖



註：由圖中可見老城廂主要為兩條東西向的水圳「方濱」與「肇家濱」所貫穿，城南另外有一條小支流「喬家濱」。城廂中並無貫穿的南北向通路，可見當時水圳仍在城內交通上扮演一定的功能。

資料來源：《上海近代建築風格》頁 12

不論「市平房」或「市樓房」，「市房」一詞在碑刻資料中的出現頻率頗高，意味著這一類住宅類型在當時上海城廂中的確是一頗為普遍的常民住宅形式，並以帶天井多「進」的市房為其主要型態；在房屋的縱深上，有些案例的描述中甚至出現「契買李春筠市房一所，……座東朝西，計四進，後帶水閣，上下樓房廿九間，隨帶屋地一片」、「契

買倪天衢房屋一所，小東門外天后宮後城河沿北首，座北朝南，計五進，後一小弄外至城河岸」<sup>6</sup>等之描述，無論「四進」或「五進」，都說明了市房是以一種狹長型基地而存在的事實；並且，通常狹長的空間序列會在沿街面選擇安置高度較高的樓層，往街後遞減；並常常在最後一進安置批房（灶間）或其他如「水閣」（有頂蓋的泊船裝置與步上水岸的階梯）等相關的設施。「水閣」與連接河岸的「小弄」則意味著當時城廂內還部分分存留著水路運輸的功能（詳圖 3）；對於於 1880 年代前絕大部分此類的產業描述中，鄰接的標的多有一端為「濱」或「河濱」，可見水岸的使用對集居生活仍具意義；只是相較於已經逐步成熟的道路設施，水路運輸可能已經被矮化為服務性功能的補足。沿街立面已經確立成為任何房屋的主要立面所在，建築物門牌所在的前街名稱，也同時是在土地面積與房屋室內總房間數之外，另外一項判斷房地產價值的重要依據。

## ii. 上海縣城的故宅大院

至於較富的殷實大戶，則大多擁有帶庭院的大型宅第，同樣為磚牆立柱，但屋架多改為穿斗式或抬樑式的混合構架，樑卯組合，樑桁多直接以圓木柱承重。在平面配置上，同樣都以中軸線上居主位的「正廳」或「正房」為中心，左右兩間為「次間」或「稍間」（耳房），正房左右以伸手的形式另建東西「廂房」，以「一正兩廂」的形式形成合院的基本平面架構，並以此作為宅第空間以「進」為單位由正堂向後延伸的基本原型。較具規模的大型宅院往往以兩個以上的「一正兩廂」單元由正堂向後排列組合成多進的宅第，並在基地面寬較寬之處設置花園，由正身的山牆面穿出。

廂房的功能並不一定，或作臥室、或作灶間、也有被稱為「下房」者、充作儲藏室使用。隨著進深數量的不同，廂房的服務性功能也隨之變化。第一進入門處往往設有「影壁」（或曰「照壁」），未設影壁的住宅如第一進為四合院者，往往將第一進的屋身稱作「南樓」或「門埭樓」，作為接待賓客的外客廳。如此，則二門通常成為最為華麗的門樓，進入二門內始可稱登堂入室；二門內的正身稱為「北房」，為「正廳」之所在；也是整個宅第中面積最大、設計與施工最為華麗的空間，一般多作為家長會客貨家族舉行儀式的地點。正廳兩側各有一間次間、稍間（耳房），在大型宅院中通常作為臥室使用。作為正廳伸手位置的廂房，則多供晚輩居住，也可充作飯廳、書房。

從門樓到各房，皆以廊道相通。正廳不可被穿越，朝第三進前進的動線遂轉由耳房前的「夾道」或「避弄」穿越。在較小型的宅院中，往往第三進即為後院；第三進院的房舍稱為「內室」或「內罩房」，供婦孺居住。對少數達觀顯貴的宅第，由外而內分別為轎廳、客廳、花廳、正房、書房、臥室、最後一進則為花園，少數還有戲臺的配置。空間的配置上多以「進」或環繞天井的空間群組作為劃分空間屬性的依據；由於宅院空

---

<sup>6</sup> Ibid. 頁 251-2



間尺度巨大，平面的區劃即已完成了屬性上的「內-外」與「公-私」等之區劃，且通常此等區劃以第一進第二進的正廳作為劃分的基準線。順著中軸線方向以天井及環伺空間群發展平面上的內-外與公-私關係，平行於中軸線的方向，地位階級與性別的差異則展現在避弄與可穿越的耳房等空間序列上。置於大型宅地遊憩性的設施則由於屬性較模糊，在宅院中往往隨機配置；配置於基地形狀與中軸主要進落空間交夾的剩餘畸零角落往往為其常態。

在上海的相關文獻中，類似的大型宅第並不多見，但多進的配置形式卻是可以被確認的。<sup>7</sup>其位置主要分佈在商肆比較集中的上海老城廂、松江府城、嘉定縣城等處（詳圖 4），其餘靜安、閘北、長寧、上海縣（今徐匯與閘行區）、以及郊區的青浦、川沙（越江的浦東）等處亦保留了少量的古老宅第。

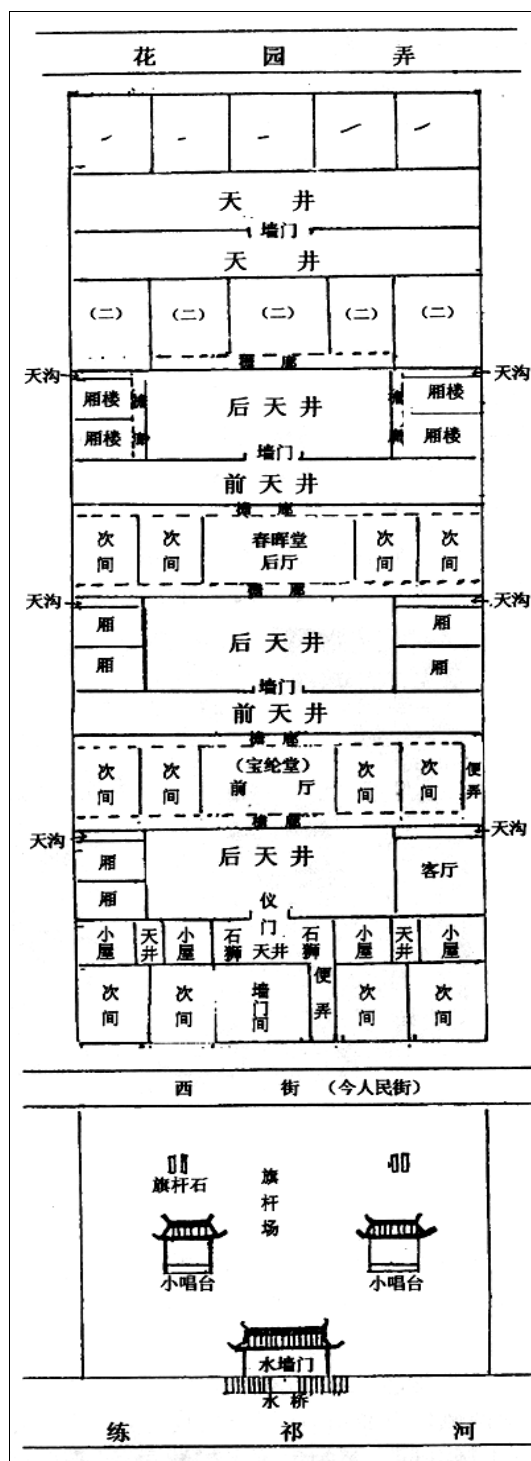
以上海老城廂為例，大部分的這一類達官顯要的宅第面積都超過一千平方米，例如南市梧桐弄（今梧桐路）的布政史潘允端宅第「世春堂」（建於西元 1553 年），佔地即高達 6,000 平方米，建築面積 1,315 平方米；由隔鄰其父的宅第四志堂、慈保堂、寧壽堂開始（建於西元 1527 年），其家族宅第的規模就被頌為「甲于上海」、「廣及里許」。沙船幫大老郁泰豐位於喬家濱（今喬家路）77 號的郁家大院「田耕堂」佔地面積亦高達 1,917 平方米、建築面積 1,619 平方米。乾隆進士沈初的宅第「書隱樓」，位在小南門竹素堂街（今南市區天燈弄），佔地面積亦廣達 2,272 平方米，建築面積 2,107.5 平方米。即或面積較小的元末明初淮王府長史宅第「咸宜堂」，基地面積也達 950 平方米，建築面積則有 533 平方米。這些大型宅第由於均位於老城廂城牆內的市街上，因此，多進的空間處理方式不可避免。然而恢弘的氣度要求，也使得這些宅第往往具有大面寬的共同特徵，並利用抬樑式的木屋架與移柱、減柱的作法，以消彌有限的橫樑尺寸下被限定的開間寬度與柱間距對正堂室內空間視覺通透性的限制。同時，正堂所在的位置往往也是對視覺品質最為要求的部分；在此，抬樑式的構法往往精心搭配了許多額外的精緻工法構件，或在局部的構造轉換點追加大量的投資，以空間之尺度與象徵對等起造人之權勢與財富。

以「世春堂」為例，即採用「橫排五楹（五開間）」的正堂，當中的三開間為大廳，兩側各一間為花廳；靠山牆側為磚造承重牆契合穿斗式木屋架，花廳與大廳當中亦為穿斗式木屋架，三開間的大廳部分則全為抬樑式的屋架構法。此一構法，使得進深三丈六、寬四丈八的大廳僅存有六根直徑 55 公分的楠木圓柱，柱高四丈六。這六根圓柱向上搭天或向下接地的其它構件均成為構造上追加投資的主要標的：「柱礎為明代的石刻青石鼓墩。樑、枋、斗拱均鏤以精緻雕刻，樑和斗拱上還塗金染彩」。不只是屋架構件，圍閉並界定此一空間的牆體與地坪也都同樣精緻：「堂前設廊檐枋，並置落地長窗，中嵌透明蛤蜊殼；地面鋪特製騰空方磚，以防潮濕」。<sup>8</sup>沙船幫大老郁家勢力的標的性建築

<sup>7</sup> 上海碑刻資料中曾出現如下的記載：「李春筠市房一所，……座東朝西，計四進」、「倪天衢房屋一所，小東門外天后宮後城河沿北首，座北朝南，計五進」，可見當時即已出現多「進」的住宅群落。詳《上海碑刻資料選輯》，1980，頁 251-2

<sup>8</sup> 《上海住宅建設志》，頁 55-6

圖 5 嘉定縣城的大型宅院-「廖家大宅」平面示意圖



資料來源：《上海住宅建設志》，頁 65

「田耕堂」亦不遑多讓，為「四埭三進，每埭五開間」的雙層宏偉建築群（圖 5；進大門第一埭為座南朝北的兩層門埭樓，橫列七開間，正中央開門。大門外門埭樓沿喬家濱設統陽台，懸掛燈籠，用作夜間宅前河道照明之用。門樓上刻「履中蹈和」字碑，其下石獅一對。進大門後穿越門埭樓為第一進天井，直接可見第二埭五開間面寬的「田耕堂」大廳；正中三間為正廳，兩側各一次間（耳房）。作為一白手起家的商人，<sup>9</sup>對宅第空間的追加投資更是清楚展現在環繞咸豐御賜貼金箔的「功襄保赤」匾額上；「正廳寬大，硬木圓柱，青石鼓墩，樑、桁、斗拱以及替代木等構建用材粗壯，並鏤刻捲水雲等花飾。……廳前置落地長窗，窗嵌花色玻璃」。<sup>10</sup>第三進南向五開間宅第則為正宅所在，一般正堂兩側寢室功能的廂房在田耕堂中被改置書房，所有居住功能均向後集中在第三埭的兩層樓住宅建築中；樓後另設門樓，客堂間（正間）前廊另設翻軒，左右廂房均有扶梯上下。第四埭房屋為內宅，同樣為五開間兩層樓高，具東西廂房，但已不再使用昂貴的楠木為樑柱，改採較為廉價的杉木，屋高也降低。

「田耕堂」在宅第空間的構築形式上延續了大部分豪華宅第的慣習作法，對中軸線上的最主要空間追加了大量的投資，也在構件用料與建築高度上做了清楚的區別。但更特別之處在於其將服務性與休憩性的空間脫離中軸線另行配置；在東側主要另行配置一條休憩性的活動帶：「在該第東側，另建有雙開間東廳，前排為戲臺，中隔天井，北屋為花廳，屋後為假山，再

<sup>9</sup> 詳 馬小星（編），2001，頁 73-76

<sup>10</sup> 《上海住宅建設志》，頁 56-7

圖 6 南市老城廂喬家濱郁氏大院（田耕堂）



資料來源：《豪門春秋》，頁 75

後為船廳」。至於宅第的西側，則安置服務人員的動線以及主要的服務性節點：

「[宅第]西側設長廊避弄，其南端為轎廳，北端為廚房，中間設三道門，與宅第各進相通；[避弄]為轎夫與侍從的專用通道」。<sup>11</sup>東側的兩開間建築軸向，事實上可以視之為主屋的五開間之外另外附加的兩開間(整體可視為七開間三進的建築群落)，與西側的避弄與服務性空間均可視為對應於中軸線的從屬空間。貫穿大門樓、

正堂到其後居住功能的內宅之主要中軸線

只仍然是整體建築群落配置的支配核心，是此一中軸與各群組間的關係並不一定是全面性的左右對稱；重要的空間往往選擇左右均質地全面對稱於中軸，並在前進的序列中以不同的天井大小、正廳高低與裝飾性元素的多寡區別空間之屬性。而在越次要的空間，前述空間群組與中軸的對應關係則不是那麼堅持，與中軸的對稱關係逐步放棄。群組之間選擇性的對稱，清楚地標幟了空間中的位序關係，構造語言上的強化，則關係著價值與建築表意系統的操弄。

這一類的配置形式，在深五進，規模更大的「書隱樓」中也不例外。前三進完全對稱於中軸線，分別是轎廳、大廳、船廳與花廳（話雨軒）及對應的戲臺，後二進亦為樓高兩層的走馬樓，功能分別為藏書樓與住宅。建築物周圍圍以高三丈六尺（約十二公尺）的封火山牆，正中開門，大門與側門均為石庫門，<sup>12</sup>高大的尺度與中軸對稱線上雕琢的大門線腳，使得此一「進士第」得以以其量體與建築語彙上集中表現之所在跳脫周邊的建築紋理，區別他我。

對空間選擇性地追加投資也表現了起造人在整體空間群落中意圖表意與彰顯之身份品味；以「書隱樓」為例，其「最為珍貴之處是精美的磚木雕刻藝術。花廳旁有花廳洞門，門上有磚雕『風穿牡丹』，門框邊刻松鼠葡萄；牆上有漏窗，窗上圖案中心部分為騎馬逐鹿，另有二仙遊山，皆為立體鏤雕。書隱樓前的儀門頭，有『周文王訪賢』長卷磚，門頭上題有『古訓是式』匾額，匾額兩旁兜肚刻有『穆天子朝觀西王母』、『王母

<sup>11</sup> Ibid. 頁 57；但經比對《上海行號圖錄》南市喬家弄附近的「田耕堂」舊址，本段文字之描述中「東側」兩字應為筆誤，實際上花廳與假山、船廳英在住宅院之西側，西側也才有臨水的喬家濱岸可上下船。

<sup>12</sup> Ibid. 頁 57-9。另註：「石庫門」事實上也意指一種門框的構造工法：門柱與門楣均以原石雕鑿修整後加暗樁堆砌，較考究者會再針對門柱與門楣接合端另加其他的裝飾性線腳收整，有時亦直接將裝飾性的雕飾直接刻鑿於作為門楣的巨石上，其上方再另行加上起翹屋脊線的收頭語彙，以增視覺上的華麗。這種構造方式由於極其簡單，鄰近太湖地區石材的採擷亦稱便利，因此開埠後房地產商品盛行時，此種大門的構築方式被廣泛使用於集合住宅上，進而被延伸意指上海城市空間中某類具備傳統建築語彙的特定的集合住宅類型，通稱為「石庫門里弄」，有早期與後期之分；有時媒體廣告或口語中亦簡稱為「石庫門」。

騎青鸞遨翔雲間』、『老子騎青牛出函谷關』的磚雕，形象生動」。<sup>13</sup>同樣高密度的磚雕與木雕處理也出現在「船廳」的部分：船廳樑間的垂柱上雕刻的花籃，籃中花卉簇簇，雕工極為細膩；檐枋上雕刻的『七月七日長生殿，夜半無人私語時』更富詩情畫意。其中一幅『吼獅戲珠圖』線條細若毫髮，藝術價值很高；清楚地標誌了起造人對於空間群組認定的價值取向。業主作為前清進士，這一種延續自明末士大夫縱情山水不問世事的文化表意企圖，驅使其跳過了一般商人宅第慣常最密集投資的正廳部分，改而對藏書樓及其環伺附屬空間大量追加投資。宅地空間在此已不再只滿足單純的集居功能，也同時成為身份與認同操弄之場域。

前述這類達官顯要宅第空間的諸般特質事實上一直延續至開埠後的上海，不論是中軸線對空間群組的支配，以及部分空間選擇性的對稱中軸而存在，或是在中軸支配的主要群組空間中對局部空間選擇性的追加投資，都延續地表現在已經開埠近廿年的上海市另外一棟大型宅第「沈宅」中。

沈宅興建於清咸豐十年（西元 1860 年），位在南市花衣街 108-120 號，是福建籍沙船商沈氏的自宅。延續絕大部分大型宅第的多進傳統，在佔地 1,611 平方米的建築基地上群落配置前後三進七開間的大型宅第。中軸對稱的關係貫穿了由宅第外的「門埭樓」開始穿越「儀門」、正廳而至第二進的正宅與第三進的內宅的主要空間群組，各進空間群面寬由五開間至七開間不等。與之前諸案例較不同之處在於，基本的宅第空間群組被約略分為兩大群組，由門埭樓到正廳為屬性較開放的群組，第二與第三進的宅院則為屬性較私密的群組，基於防火或基於私密的考慮，兩個群組間出現另一個「石庫門」以區隔內外：「正廳後部設三米寬的橫向天井，兼具防火之用。後為以防火牆，正中設石庫門。過[此]大門是第二進院的正宅，為走馬樓建築，上下三層，各五間，左右兩側建三層樓的廂房。……從右廂房夾道進後院，為第三進內宅，二層樓，五開間，房屋低矮，為存放雜物與侍從用房」。<sup>14</sup>兩個群組雖然在配置上都為支配性的中軸線所貫穿，但顯然前面環伺正廳的群組更在意對稱中軸的空間組織關係：「[正]廳前設翻軒，……俗稱『紗帽廳』，供會客與舉行禮儀之用。正廳前置左右對侍之廂房」。相對於文獻中對於宅院空間多空間量的著墨，環伺正廳的空間群組成爲此一商人建築集中投資最甚之所在；從儀門上的「垂花頂」、兩側高聳兼具防火功能的封火牆，到正廳院落「高敞、寬闊、豎粗大硬木圓柱、青石柱礎、雕樑畫棟，樑、桁、袱和格柵均鏤刻吉祥如意之圖案、捲水雲等。……廂房與正廳間設圓形隔窗，嵌日月鳳凰圖案」作法，清楚地呈顯出開埠後上海租界仍然持續存在，並對主流的營造行為具支配能力的空間觀念與價值。而選擇性的對局部空間的追加投資現象，尤其在後來房地產進一步將宅第空間商品化後，迅速地轉化爲商品化的形式操弄策略，並協調於營造的慣例與則例，重新在商品化後的宅地空間中安置其自身，延續並完成了全面商品化後的里弄住宅生產。

<sup>13</sup> Ibid. 頁 58

<sup>14</sup> Ibid. 頁 59

## B. 石庫門里弄住宅生產的實質（physical）基礎

### a. 理性原則下的「去在地」（de-localization）----在地城廂宅地形式的沿用與放棄

#### i. 傳統宅地多進特質的放棄

由前述對於開埠前即已存在的「市房」建築之簡要描述中，除了可以概略勾勒出當時市街建築的概要基本形制外，也說明了上海城廂內早在開埠以前即已存在著房產與地產的交易行爲，但個別零星的產權記載，卻也說明著在當時住宅的營建行爲還只是零星的個別建造，尚未進入一種「集體興建」的狀態。證之於「四進」、「五進」之類的建築型態所指向的「長條形市街基地」，更是清楚地說明了宅地之基地形狀並不是一種單一起造者謀略獲利後的理性決策，而是在市街逐步形成的過程中「有限面寬尺寸」與「成長的實際空間使用需求」之間折衝下的權宜。蓋建築管理上「**建築線**」的獲得是一項重要的基地條件，「建築線」意指建築基地可以向外連通公共道路的介面線，每一塊基地都必須要有一定寬度的「建築線」存在才可以不需借道鄰地而直接連通公共的道路。在現代化的城市建設中，相關的基礎設施管線（水、電、瓦斯、電話等）也才可以直接由建築線接入私有的宅地，不用取道穿越鄰地，「建築線」往往也同時是指定懸掛門牌之位置；「建築線」的最小寬度即是法令可允許的連接基地的最小通道寬度。長條型多進的市房說明了沿街一定深度範圍外的基地因為無法取得第二建築線，只得延伸利用原先的沿街面作為唯一的建築線，並被動地利用天井以解決縱深過深所帶來的採光通風問題；長條狀的基地形狀成爲一種權宜下的必然(詳圖 6)。<sup>15</sup>

圖 7 單位基地開發時「建築線」示意圖



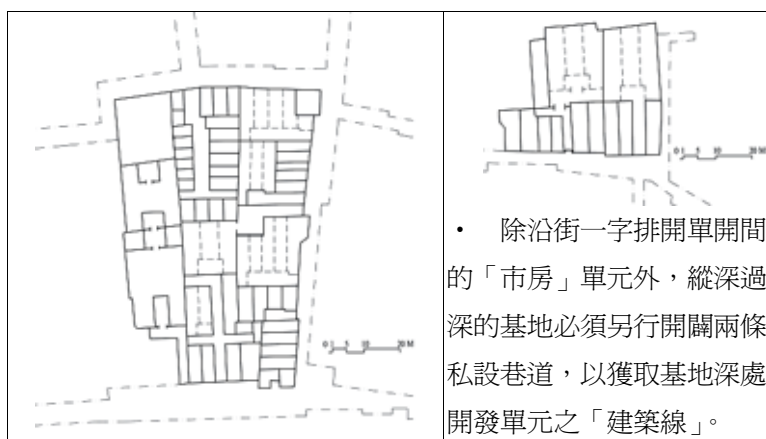
資料來源：由《行號圖錄（下）》中掃描，林岳震、劉政毅協助描繪整理

商肆的繁榮、宅地空間需求的擴充，驅使宅地空間由一定面寬的沿街「市平房」逐步擴充為帶「後進平屋」的多進「市樓房」，甚或最終直接翻造為多進的「市樓房」。「多

<sup>15</sup> 如果是一塊大面積基地可以整體單次進行規劃，自然可以規避這一類型極窄的面寬但極深的縱深的基地分割，改採「總弄」與「支弄」串連起各塊分割土地的方式，以使得每一塊分割地塊均有鄰接巷弄的「建築線」存在。

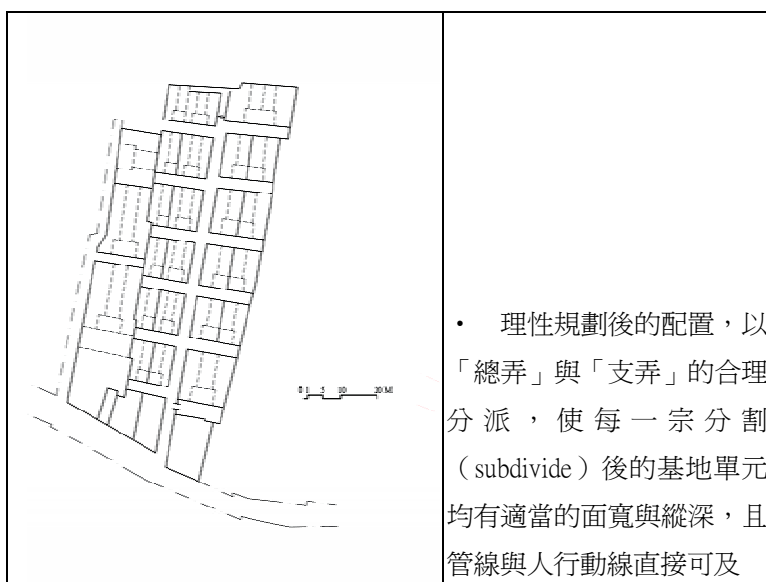
進」特質說明了這一種基地型態並不是單一次的土地交易下分割(subdivision)出來的結果，而是市街成長過程裡繁複的個別自然人或法人多次交易下累積出的妥協形式；集體性的房地產開發顯然尚未存在。相較之下，房地產資本大舉進入開發的上海公共租界，由於單一的土地坵塊如非用作單一大型宅地使用而必須分割，在此面對的是單次的土地分割；公共的道路之外的其他巷弄可以預作規劃留設，以使得欲開發土地坵塊未臨路的深處部分可以透過私設的巷弄而獲得有效的「建築線」(圖 7)；到了 1890-1910 年代，

圖 8 南市區十九世紀後期房地產業開發之住宅單元形式



資料來源：由《行號圖錄(下)》中掃描，林岳震、劉政毅協助描繪整理

圖 9 南市區廿世紀後房地產業開發之住宅單元形式



資料來源：由《行號圖錄(下)》中掃描，林岳震、劉政毅協助描繪整理

當開發的觸角伸及當時尚處郊區空曠而較價廉的西區與北區時，更大面積的土地在「獲得建築線」的理性原則下，遂開始有「總弄」與「支弄」的區別，藉此聯繫基地內分割後的每一塊宅地預定地(圖 8)。

由是，在老城廂中普遍出現的「多進」市平房與市樓房標誌了前現代

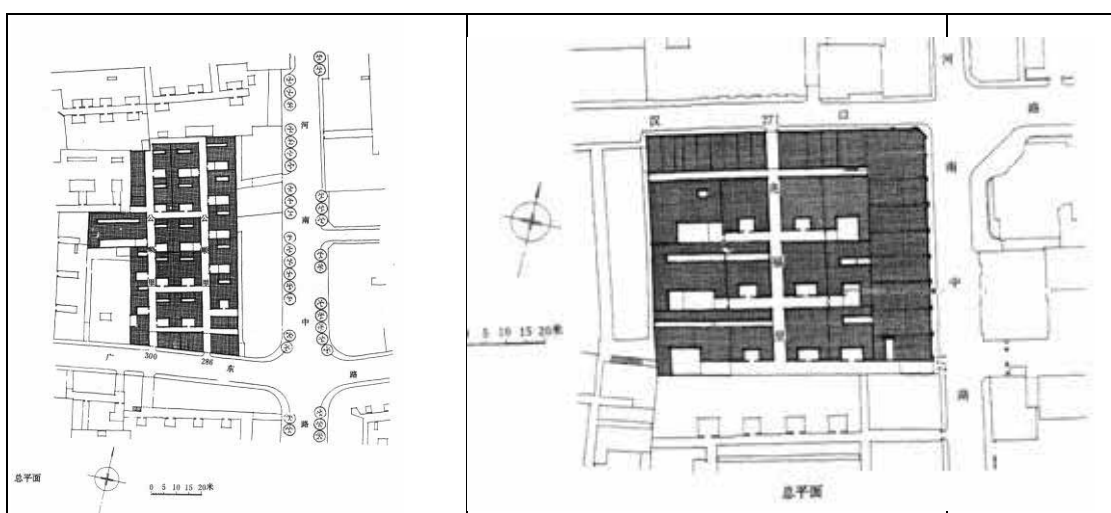
的城廂空間中，在沒有基礎設施建設與使用模式下，「走動」即可解決「打水」與傳遞訊息等等基本的生活需求；《上海碑刻資料選輯》中「平屋天井計四十七間」、「兩進兩廂上下計廿間，後連一披」<sup>16</sup>等大量房間數目的描述，則更進一步勾勒出多戶共用一宅地空間的使用型態，即或入駐者均具有血緣或地緣的聯帶；約定俗成的默契允許對私齊的秩序，得以在此被現代城市建設的基礎設施

要求予以進一步合理化，並藉「私領域的穿越，借道鄰戶門前的「走動」面對的是私領

<sup>16</sup> 《上海碑刻資料選輯》，頁 234

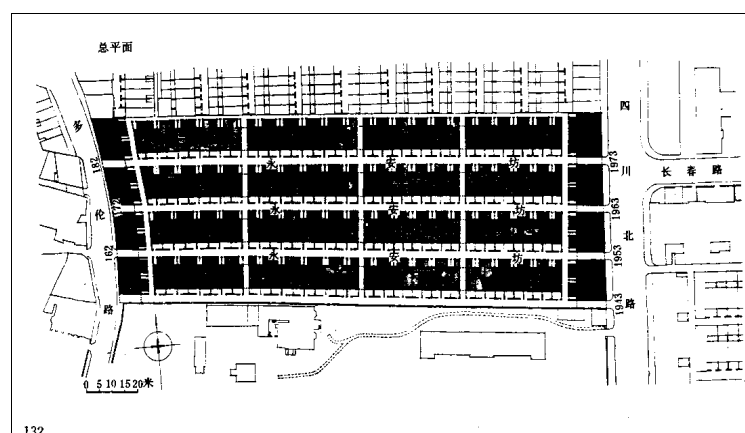
域中的人際網絡，而非體制性的基礎設施要求。租界的開埠，水、電、瓦斯等基礎設施的逐步架設，使得基於經濟理性而拉設巷弄」的分割形式表現為都具備「建築線」與合理面寬與縱深的住宅開發單位（圖 9）。不僅在上海租界的房地產發展脈絡裡看不到多進的市房商品，就是在南市老城廂中，傳統一度以「多進」、「多間數」為其主要特徵的市房，也已逐步改為單進後加披房的空間群組。比對於開埠之後將近五十年的另外一份碑刻資料，光緒廿二年（西元 1896 年）〈上海縣為長生會將房產助入四明公所告示碑〉中對於產權所有的十六幢市房的登載記錄中已不再出現「進」的描述，「小東門內、康家弄內，朝南市樓房上下四間，一披屋基地七厘」、「縣橋東首果子巷大街、朝北市樓房上下十二間，兩披屋，基地三分六厘」或「…市樓房三上三下，一披屋，基地一分」

圖 10 公共租界中區「公順里」與「兆福里」配置



資料來源：《上海里弄建築》

圖 11 公共租界北四川路、多倫路間的「永安坊」配置



資料來源：《上海里弄建築》

等之描述已取代了過去「進」的市房特徵。<sup>17</sup>顯然，基礎設施管線的聯繫以及其所對應

<sup>17</sup> 《上海碑刻資料選輯》，頁 266-7。另根據對每一筆土地房產所在區位的追蹤發現：舉凡「小東門內」、「新北門」、「四舖界」等地區，就南市的都市發展過程來看，多是既成發展區，

的私有產權與使用者付費等隱藏的觀念，在空間中多已進一步轉譯為對任一街廓或開發計畫中的任一最小開發單元均直接可及的明確要求（圖 10）。不只是在上海租界範圍內，也連帶影響到華界內新的營建行為（同時可詳圖 11 方濱中路鄰近里弄之紋理）。

## ii. 由公共「弄內」到私有的「石庫門內」----公私空間的重新界定

上海老城廂並非僅有「多進」特質的市房存在，《碑刻資料選輯》中 1831 年刻板的〈上海縣為泉漳會館地產不准盜賣告示碑〉中也出現「弄內平屋兩進兩廂」或「弄內樓房上下計十六間」<sup>18</sup>等描述字眼。這些字眼比照於其所存在的南市老城廂鹹瓜弄、東大門內外等區域（圖 10），說明了：約定成俗、退讓協商出供「公共」通行的巷道及其建築線的作法，不僅表現在幾條城廂空間中主要的通道上，也進一步延伸至主通道不可及的街廓內部；<sup>19</sup>垂直於主要通道的次要巷弄往往是其起始，並漸次延伸出與主要通道平行的更次要通道，「弄內平房…」或「弄內樓房…」只是具體而微地說明了這一種延伸發展的過程。它也標示著在其他特定的誘因下，城市的發展可以選擇以私設通道的默契獲取基地深處對外聯通不便部分的「替選建築線」；一個隱然的公私介面的滑動正在城廂空間中發生。

「替選建築線」的獲致，固然是區別「集體單次開發」的房地產模式與「個別多次交易」的重要判準，但由個別多次交易轉移至房地產業興起後的集體單次開發，應也不會是一個全然翻轉的過程；蓋在建築管理與許可登記制下制度性的「建築線」要求往往晚於城市基礎設施(infrastructure)的集中提供。<sup>20</sup>在此之前，「建築線」僅能算是一種民

---

而非新興的發展區域。亦即，這些不再有「多進」特質的新市房極有可能是既有長條型市房宅地的拆除重建；故有可能將舊有的房屋配置形式加以調整。當中，許多筆地的四址描述中皆有一址為不具名的「濱」、「河濱」，或有確切溪流名稱的「方濱」、「肇濱」的記載，僅有 25 保一區五圖的兩筆地塊並不是單邊臨「濱」。對照著南市後來陸續的拆城牆與填濱造路等都市建設，這些可能「拆除重建」的基地極有可能是以原先的長條型基地對半區分為兩塊，重新以「河濱」上加蓋新修的道路或「河濱」濱小徑作為出入道路。

<sup>18</sup> Ibid. 頁 234

<sup>19</sup> 在傳統市鎮中，線型(linear type)的聚落型態往往是聚落發展的典型，尤其是在有機積累出的城鎮聚落紋理中。線型往往聯繫聚落內的主次要交通節點與核心、次核心，因此，現代城市格子狀街道紋理中慣習出現的「街廓」概念事實上在過去並不明顯。

<sup>20</sup> 上海租界的建築管理直到 1901 年才完全成熟並開始全面運作，華界則更晚。但瓦斯與自來水的供應卻早在十九世紀的八零年代即已開始，到了廿世紀初，申請並開始享受直接管線到戶的基礎設施服務的居民已超過兩萬戶。1901 年《公共租界工部局中式新房建造章程》第二條對於送審的建築案，要求建築師要將 b 款「地基以上全部可以使用的下水管道與將要敷設的新下水管道，用數字標明尺寸並指明下水流向」與第 c 款「擬建的房屋距離最近的大街或小路的相對位置」用「圖紙清楚地表明」。此外，也強調「計畫採用的供水方式應加以說明」。這些，都可以視之為在建築管理上明確化為「建築線」的專用語彙之前對於建築線的要求。而對於臨建築線的介面最小寬度，在該章程的地九條中也有明確定義：建築「通道至少應達到如下之寬度：……



間營造行為進行時的一種默契。有臨接「建築線」的基地可以免除許多因借道通行而被迫與鄰地間的交涉協商，也規避了許多無謂的困擾與紛爭。

圖 12 鹹瓜弄與東大門內方濱中路附近的上海老城廂紋理



資料來源：《上海行號圖錄（下）》12 & 13 圖

城市現代基礎設施的提供加速了這一種協商的默契化；自來水廠與瓦斯工廠的設立與「接管到戶」的服務催化了前述的進程。以自來水為例：上海公共租界 1875 年設立了最初的楊樹浦淨水廠，但以「水車送水、計程收費」的模式提供服務；1879 年法租界大火後，「出於消防需要，迫切希望建立上海給水事業」，

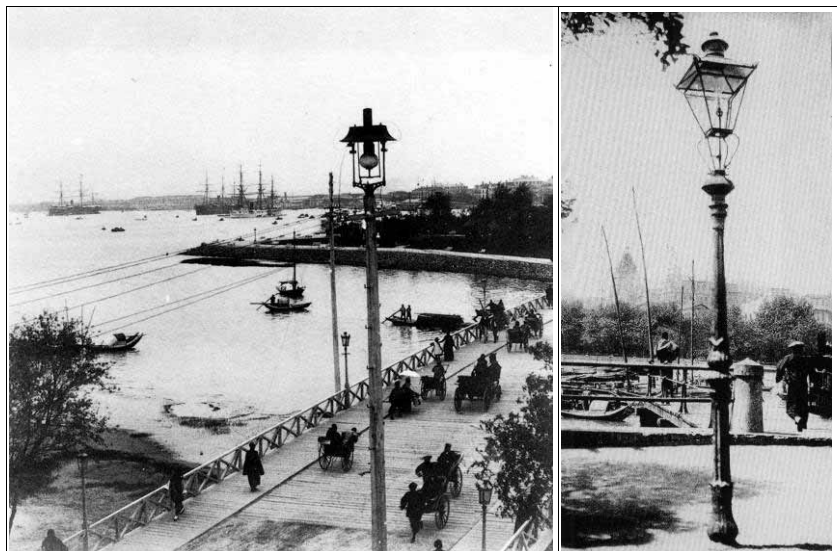
於是遂在 1880 年取得納稅人會議批准，於 1883 年 6 月完成上海第一座水廠與通往租界中區與法租界的自來水管路及水塔的架設，八月開始對市政用水、外僑宅地、黃浦江上各國外輪船與軍艦、部分華籍民居等提供管線送水服務。四年後每日供水量即已超過當初水廠每日 6,819 立方米的設計容量，被迫加建。遲至 1901 年，登記供水的用戶已達 25,386 戶；已是當時兩租界住宅數量的 59.31 %。

煤氣事業的發展更早：1861 年英租界即開始著手設立「大英自來火房」，為租界內道路與住宅照明供應煤氣。1865 年通管啓用，並免費在花園弄（今南京路）裝設十盞新式煤氣燈以廣招徠（圖 11）；1867 年開始向英租界（中區）之外的虹口及卡德路、廣東路、霍山路、四川路、吳淞路一帶地區供氣。1881 年全英租界的用戶已達 714 戶、路燈 489 盞。此後，儲氣櫃的大舉增設意味著在租界範圍內的接管率與日遽增，至 1911 年上海公共租界的總煤氣管長度已達

兩側都有面向通道的房屋時，寬度為 10 英尺；一側有面向通道的房屋，而另一側有棧房、房屋的背面或側面、牆壁或者籬笆者，路寬可為 7.5 英尺」。詳《上海租界志》2001，頁 708-9

155.27 公里，服務範圍早已涵蓋至界外築路區的愚園路、兆豐公園、泗涇路等地區。法租界的煤氣供氣也早在 1864 年即已開始，基於經濟規模考量，1891 年與大英自來火房合併，之後法租界的相關基礎設施即併入公共租界的建設計畫內一併設置。

圖 13 1860 年代公共租界裝設之煤氣燈



資料來源：《追憶近代上海圖史》頁 267（左）；《老上海》頁 77（右）

電力的需求發展較晚，公共租界遲至 1882 年才著手設置上海電氣公司，次年開始沿街架設路燈；1888 年上海電氣公司倒閉，改設新申電氣公司，1889 年開始「上海居民室內用上了白熾燈」。<sup>21</sup>

在基礎設施的「供給」面之外，**家庭排污**的處理模式也直接被引進上海租界。1845 年租界開始道路與碼頭的建設，溝渠與排水系統等其他現代都市的基礎設施也一併發展。1862 年公共租界工部局開始在開闢的公共道路兩旁磚砌下水道，1866 年後改用陶製排水管道，至 1870 年代結束，公共租界內的雨水排水管道已初步建設完成，先期也同步以此系統擔負家庭污水的排放。1920 年之後工部局才著手試驗污水處理系統，1921 年開始在南京路與外灘一帶鋪築污水管道，1926 年完工，從此開始污、雨水分流的排水系統。法租界亦同時由 1870 年代開始鋪築雨水管道，1920 年代整個法租界的下水道系統也告完成。

這一些「接管到戶」的城市基礎設施除了污水下水道系統外，明顯地都早於廿世紀初葉上海公共租界才開始進行的建築登記管理制度；虛擬「建築線」擬似建築管理制度前一種自發性的規範。亦即，在建築管理制度開始運作前，民間的房地產開發早已必須存在一套自我調整的體系，調整每一宗基地的配置形式以鑲嵌其自身於現代化的城市建設體系內；尤其是對幾乎是一片未開發素地的上海租界地區而言，既無先前住宅紋理與街道的限制與引導，也無既有民間營建慣習的干撻，「牽管（溝）到戶」的需求遂能夠更直接地轉譯為單一宗開發基地內廣泛地「私設巷弄」，以獲取每一開發單元臨可通行並走管溝的巷弄之「虛擬「建築線」；高昂的土地價格下的「租地造屋」開發慣例更直接消彌了這「私設的公共」區位---里弄巷道部分的面積在產權持分上的尷尬與爭議。

<sup>21</sup> 《上海租界志》，2001，頁 388-9

里弄的開發型態已不再只是尺寸上的錙銖必較之結果，也不是商品的流行，而是反映商品化的住宅生產體系面對現代城市設施時的**理性**。現代化基礎設施的提供催化了民間市場的自我調節，也是成就里弄的住宅型態的重要動力。

1860年代中旬後租界自來水廠與煤氣火房及兩者相關管線的建設本不是針對房地產市場而來，而是單純就海外僑民居住舒適性的考量；「開埠後，隨著西方僑民的不斷遷入，西方生活習慣與生活環境逐漸在租界內移植，煤氣、自來水、電等先進技術在西方產生後很快地被引進租界」。<sup>22</sup>1870年代中期當兩項基礎設施都漸漸步上營運軌道之際，也恰逢太平天國之亂平定後返鄉但又陸續回籠上海發展的江浙資產階級所帶給上海的另一波房地產風潮。「同治九年(1870年)，[租界]開始大量建造適應中國人一戶獨居習慣的石庫門房屋，以『幢』為單位出租，房租昂貴」。<sup>23</sup>雖然昂貴，但在置入自來水與煤氣照明等設施後，整體城市以足以令回籠的資產菁英驚豔不已。關於煤氣燈，清末王韜在其《瀛壖雜誌》即具文指出：

「富貴之家或多至數十盞，以小鐵管暗砌堂壁，令火迴還從上而下，宛如懸燈。每家於鐵管總處設燈表，可測所用煤氣多寡；局人按月驗表以徵費。其人工之巧，幾於不可思議矣！」<sup>24</sup>

自來水與自來瓦斯兩項基礎設施的「接管到戶」事實上提供了這些移民的江南華籍菁英一種前所未有的居住經驗。這一類「居住的現代性」經驗聯繫著排列整齊且嶄新的里弄空間與石庫門外觀，在高階的房地產市場上一同對抗著南市在地大院宅地裡水車、糞擔、蠟燭、油燈與高懸的燈籠後迷濛而陳年的氣勢與恢弘，召喚著極富的資產階級消費上的新認同。

租界現代化的城市建設也在居民的感官上優勢地拉開了租界與華界的差異，尤其是關係著身體經驗的入夜照明與污水下水道系統所避免的臭氣與污穢：

「西人於衢市中設立燈火，遠近疏密相間，……遙望之燦如明星。後則易之，以煤氣更為皎徹。……煤氣有局，各家欲燃是燈，則告局為之製造。其法……[煤氣]灌入鐵管，鐵管埋於土中，連接綿互，數里不絕。其火皆由鐵管以達各家，雖隔河小巷，曲折上下皆可達。街衢間遍立鐵柱，柱空其上置燈火，至晚燃之，照耀如晝。」<sup>25</sup>

「租界內康莊如砥，車馬交馳，房屋多西式，軒敞華麗；……入夜則燈光輝煌，明如白晝」；「租界馬路四通，城內[則]道路狹隘；租界內異常清潔，車不揚塵，

<sup>22</sup> Ibid. 頁 372

<sup>23</sup> 《上海房地產志》1999, 頁 478

<sup>24</sup> 王韜, 1969, 頁 179

<sup>25</sup> 王韜, 1969, 頁 178

居之者幾以為樂土；城內雖有清道局，然城河之水，穢氣觸鼻，僻靜之區，坑廁接踵；較之租界，已有天壤之別。」<sup>26</sup>

面對這群付得起房價的華籍菁英，外在都市環境的整潔效率不可避免地與家居的衛生經驗結合，轉換為另一種吸引力與驕傲；1880-1890年的《海關十年報告》中即指出：「中國人有湧入上海租界之傾向，在這裡房租之貴、捐稅之重超過中國得多數城市，但是由於人身和財產更為安全，生活較為舒適，有較多的娛樂設施，又處於交通運輸的中心位置，許多退休和待職的官員現在在這裡住家，還有許多富商也在這裡。……」。<sup>27</sup>在商言商的房地產已不可能不調整自身的基地配置以容納或安置即將引入的基礎設施管線；透過私設通路的留設保留各單元基地的虛擬建築線，已是一種商品邏輯下的理性必然。

從僅僅要求人貨可通行，到人貨通行之外基礎設施管線的連結是一逐步發展的過程，城市不同區域對建築線的要求應該也有程度上的差別；蓋對既成發展區域裡任一筆需要借道鄰地而通的基地，每一次的基礎設施管線鋪設以及所引發的費用負擔比例問題，都有可能是又一次鄰戶間爭端的開始。隨著城市建設的現代化要求之不同，營造體系(**building society**)內相對應「建築線」的默契從而有了與租界地區不同步的發展過程。前述諸如「弄內市房」之類，出現在城市基礎設施的要求並不嚴謹的南市地區公共屬性模糊之私設通路描述，應是兩者間轉移的一種過渡。由於碑刻資料的記載有限，無法由其中判別每一地產聯繫的是公共的通道或私有自行留設的巷弄，但在刻意描述的「弄內」之後，多半不再出現「多進」的空間敘述，意味著權宜性的「多進」長條型基地與建築配置模式已漸不適應於越趨複雜的城市集居生活需求，尤其是現代化的城市基礎設施引介後的上海租界。

相較於已經著手有系統進行城市基礎設施並漸具現代化城市景觀的租界，華界區域由於市政運作邏輯之不同，連帶地使城市的基礎設施供應嚴重不足：「除主要寥寥通路外，[道路]大都迂回曲折，狹小不整，既不便於交通，復不適用於美觀。……水火設施，上下水道也都因陋就簡」，<sup>28</sup>無論在使用上或景觀上都與租界形成極大的反差<sup>29</sup>。外無水電煤氣等基礎設施臨門的推拉，南市老城廂在集居形式的演變上，速度顯然緩慢許多。光緒廿六年(西元 1900 年)〈泉漳會館房產四址碑〉已固然已可見另一種轉了型的「弄內市房」----「石庫門內，兩上兩下，一廂樓，共六間」或「石庫門內，三上三下，一廂樓，共八間」等描述<sup>30</sup>。但在所有四址的介紹中，卻仍有多起住宅形式延續開埠前的規模與形制。例如：肆號[地產]「座落鹹瓜街，門面三上三下；第貳進，三上三下、兩廂樓；第參進、四上四下；兩廂樓、一披屋。又南首門面兩上兩下；後進一上一下，壹廂

<sup>26</sup> 《上海鄉土志》，轉引自 賴德霖, 1993a

<sup>27</sup> 徐雪筠等（編譯）：《上海近代社會經濟發展概況，1882-1931》1985，頁 21

<sup>28</sup> 《上海鄉土志》，轉引自 賴德霖, 1993a

<sup>29</sup> 張輝，1935

<sup>30</sup> 《上海碑刻資料選輯》，頁 245-9

樓，壹披屋，共參拾捌間」；<sup>31</sup>伍號「石庫門內三上三下，兩廂樓；第二進三上三下，兩廂樓，兩披屋，共廿二間。……」。在這些記載中，「弄內…」的描述已不多見，但「石庫門內…」的描述開始增多。若不將石庫門視為一種商品住宅類型，而僅作為一種門面的構造形式，這一類對於「石庫門內…」之描述已開始看到南市的住宅市場與上海租界市場間的互動關係。較偏向可開店之「店屋」(shop house)功能的「市房」<sup>32</sup>至此已漸漸為租界內主流的商品形勢所左右。但在此，「石庫門內…」已是全然的私領域，並不具有「私設通路」的功能意義，而僅僅是一個私人家戶的對外立面；石庫門所在的立面也同時是建築基地對外的建築線之所在，區分了截然不同的公與私，作為過渡性的公與私之介面區帶的私設里弄在此並不存在。

由此，開埠後上海租界不再出現長條型的建築基地與「多進」的「市房」配置，意味著整齊的秩序不僅只有節約用地與節省構造上的共同壁的单純意圖；被合理調控出的縱深-面寬尺寸，搭配著私設通路的留設，一個準備接納現代城市基礎設施的理性模型已經在開埠後的上海租界悄然浮現。在工部局私有產權制保障的基本立場上，以及核心家庭的主流化，里弄住宅是在理性化的過程裡漸次入主租界，作為城市集居模式中日後發展的主流形式。

### III. 結論

長條型店屋不僅是一種普遍出現於傳統華人城鎮的住宅形式，它也普遍出現在歐美的各大都市。長條型店屋的出現往往意味著一個地區高度的經濟發展與人口聚集。由道路或水運節點向四周延伸的可交易空間因為距離的函數關係而賦予了個別的土地坵塊不同的地租價格，為求取更有效地可交易空間，沿街面寬度與地租價格遂告形成了另一種的函數關係，由此，片面決定了個別土地可以開發的建築型態。有限的面寬是先決條件，取決於地租價格的高低；新增的空間使用遂退而求其次，在縱深上另闢蹊徑，長條型的店屋平面型態於焉成形。嵌入於長條型平面中的天井交錯出現在集約的密集街區中，也同時權宜地解決了長條型平面不可避免的幽暗與通風不良。在集體性的協調均未能有效進行的年代，「錯落」遂告成為伴隨長條型店屋一併的特徵；「多進」、「多間」的特徵則標誌了前現代的城廂空間中約定俗成的「默契」。在沒有基礎設施建設與使用模式下，「走動」即可解決「打水」與傳遞訊息等等基本的生活需求；允許對私領域的穿

<sup>31</sup> Ibid. 頁 245

<sup>32</sup> 一般上海文獻中對於「市房」的描述不多，遑論定義。但陳炎林的《上海地產大全》一書中在談及「租地造屋」的開發如何選擇建築形式時指出：「入手之初，當親自考察沿臨公路之長度與距公路之深度，以能建市房者為最佳。」(頁 297)「根據地區、地段、地點、地形等狀況，揣測市人心理，應以何種房屋最為需要。有利家居者，宜造住房；需用商店者，宜造市房；不切需要而造之房屋，必致得不償失」(頁 323)；可見「市房」有「店屋」(shop house)的意思。

越，借道鄰戶門前的「走動」面對的是私領域中的人際網絡，而非體制性的基礎設施要求。這類前現代的住宅空間鬆散的構成邏輯遂支配了絕大部分權力邊陲的城鎮空間形式，並構成了我們對於「傳統」形式認知的主要內容。

現代城市的基礎設施對前述的空間形式進行了全面的重新洗牌。新的城市經營邏輯在可徵稅的前提下持續進行城市基礎設施的部署，管線設施鋪設的技術限制與「接管到戶」的基本要求使得在房地產獲利邏輯中必備的理性的秩序--「拉齊的構造平面」與「共同壁」被現代城市基礎設施要求進一步合理化，並藉「私設巷弄」使每一住宅開發單位都具備「建築線」及合理的面寬與縱深；里弄住宅的實質形貌因而具備了存在的物質基礎與合理性。「建築線」制度認知之浮現，免除許多因借道通行而被迫與鄰地間的交涉協商，也規避了許多無謂的困擾與紛爭。在以私有產權為基礎的房地產經營中，城市現代化基礎設施「管線到戶」的基本要求催化了民間的房地產開發「理性」的自我交求；提前調整每一宗基地的配置形式以鑲嵌其自身於現代化的城市建設體系內。至此，里弄的開發型態已不再只是尺寸上的錙銖必較之結果，也不是商品的流行，而是反映商品化的住宅生產體系面對現代城市設施時的「理性」。現代化基礎設施的提供催化了民間市場的自我調節，也是成就里弄的住宅型態的重要物質基礎。

由水、電、瓦斯等現代基礎設施所共同構築的租界現代生活經驗則是聯繫著排列整齊且嶄新的里弄空間與石庫門外觀，在高階的房地產市場上一同對抗著南市既有大型宅院裡水車、糞擔、蠟燭、油燈與高懸的燈籠後陳年迷濛的氣勢與恢弘，進一步召喚著極富的資產階級住宅消費上的新認同。在私設巷弄形式的「理性」配置形式下，商品市場錙銖必較的理性連結著私有產權的理性計算，以合理的住宅「縱深」與「面寬」規範其自身，並支配了上世紀以降這百餘年來城市新的實質形貌。

### 【參考資料】

#### • 書籍期刊部分

上海文史資料委員會 編

1990 《舊上海的房地產經營》，上海文史資料選輯 第六十四輯，上海：人民出版社。

上海圖書館（張傳 等） 編

2001 《老上海地圖》，上海畫報出版社。

上海市檔案館 編

1999 《清代上海房地契檔案彙編》，上海：古籍出版社。

王紹周

1989 《上海近代城市建築》，江蘇科學技術出版社。

伍江

1995 〈近代上海建築形式及其社會文化背景〉，《上海研究論叢》第十輯，pp.211~220，上海：上海社會科學院出版社出版。

1996 《上海百年建築史,1840-1949》，上海：同濟大學社出版。

- 朱華  
1989 〈上海租界土地永租制初探〉，《上海研究論叢》第二輯，pp.160~168，上海：上海社會科學院出版社出版。
- 忻平  
1997 《從上海發現歷史--現代化進程中的上海人及其社會生活,1927-1937》，上海：上海人民出版社。
- 何重建  
1991 〈上海近代營造業的形成及特徵〉，《第三次中國近代建築史研究討論會論文集》，北京：中國建築工業出版社。
- 何重建、胡本榮  
1990 〈對借鑑歷史經驗加強城市建設行業管理的思考〉，《建築業改革與發展研討會論文集》，北京：中國建築工業出版社。
- 沈祖煒  
1989 〈租界房地產業之興起〉，《上海研究論叢》第二輯，pp.146~159，上海：上海社會科學院出版社出版。  
1996 〈租界房地產業之興起〉，《上海研究論叢》第二輯，pp.146~159，上海：上海社會科學院出版社出版。
- 沈華 主編  
1991 《上海里弄民居》，北京：中國建築工業出版社。
- 徐公肅、丘瑾璋  
1923 《上海公共租界制度》，民國叢書第四輯，台北：上海書局出版。
- 馬小星（編）  
2001 《豪門春秋》，上海：漢語大辭典出版社。
- 馬長林  
1990 〈上海公共租界的開闢與早期工部局職能考察〉，《上海研究論叢》第七輯，pp.221~233，上海：上海社會科學院出版社出版。
- 唐振常  
1992 〈市民意識與上海社會〉，《上海研究論叢》第九輯，pp.1~24，上海：上海社會科學院出版社出版。
- 袁雙銘  
1989 〈工部局與上海路政〉，《上海研究論叢》第二輯，pp.169~205，上海：上海社會科學院出版社出版。
- 陳正書  
1995 〈道契與道契檔案之考察〉，《上海史研討會論文集》（散裝版），上海：上海社會科學院歷史研究所。
- 陳炎林 編  
1933 《上海地產大全》，民國叢書第三編第三十二輯，台北：上海書局。
- 張仲禮 主編

- 1990 《近代上海城市研究》，上海：人民出版社。  
張仲禮、陳曾年
- 1985 《沙遜集團在舊中國》，上海：人民出版社。  
張濟順
- 1993 〈論上海里弄〉，《上海研究論叢》第九輯，pp.59~77，上海：上海社會科學院出版社出版。
- 2000 〈上海里弄--論街道基層的生態演變〉，《上海百年風華》，pp.291-332，台北：躍升文化出版社。
- 蒯世勛 編
- 1980 《上海公共租界史稿》，上海：人民出版社。
- 鄒依仁
- 1984 《舊上海人口變遷的研究》，上海：人民出版社。
- 熊月之
- 1989 〈上海租界與上海社會思想變遷〉，《上海研究論叢》第二輯，pp.124~145，上海：上海社會科學院出版社出版。
- 1993 〈論近代上海特殊的市政格局〉，《上海研究論叢》第九輯，pp.324~334，上海：上海社會科學院出版社出版。
- 鄭祖安
- 1999 《百年上海城》，上海：學林出版社。
- 賴德霖
- 1991 〈近代中國建築師開辦事務所始於何時〉，《建築師》雜誌（台灣），十二月號。
- 1993a 〈從上海公共租界看中國近代建築制度之形成（上）〉《空間》雜誌，三月號。
- 1993b 〈從上海公共租界看中國近代建築制度之形成（中）〉《空間》雜誌，四月號。
- 1993c 〈從上海公共租界看中國近代建築制度之形成（下）〉《空間》雜誌，五月號。
- 羅蘇文
- 1995 〈路、里、樓與近代上海商業空間之拓展〉，《上海史研討會論文集》（散裝版），上海：上海社會科學院歷史研究所。

• 檔案資料部分（均藏於上海檔案館）

上海工部局檔案（"The Shanghai Municipal Council Report"）

U1-14(8 上)-101;

U1-14(8 下)- 2338, 2473, 2512, 2520, 2538, 2554, 2624, 2704;