

经过4个多月修缮,外立面脚手架今拆除完毕,静待国庆期间市民游客前来观赏海派地标建筑风采

武康大楼新装亮相:看起来像没修过,就成功了

■本报记者 舒抒

今天,修旧如旧的武康大楼“新装”亮相。经过4个多月修缮,武康大楼拆除外立面脚手架,静待国庆期间市民游客前来“打卡”,一览海派地标建筑风采。

记者从徐汇区住房保障和房屋管理局了解到,这是近十年来武康大楼最大规模保护性修缮,涉及屋面翻修、墙体修缮、室内公用部位修缮、管线整理以及公共晾衣架、空调滴水管、雨水管、空调外机架更换。其中,最重要的是大楼重点保护部位修缮。此次修缮力争在今年年底前全部完成,届时将基本消除房屋破损、渗漏、开裂、变形等安全隐患,并结合上海市优秀历史建筑保护要求,进一步恢复建筑原有风貌,提高大楼居民生活品质。

修缮

解决房屋老化问题

修复损坏的钢窗、开裂的砖墙。修复后的大楼外立面无论是色泽、纹理还是做旧效果都与修缮前一样,不走近细看无法分辨。

武康大楼始建于1924年,位于淮海中路、武康路、兴国路、天平路和余庆路交汇处,由著名建筑大师邬达克设计,是上海第一座外廊式公寓,也是目前世界仅存的三栋船型建筑之一。1994年入选上海市第二批优秀历史建筑。

今年1月,武康大楼周边架空线入地合杆工程完工,盘桓周围的黑色“蜘蛛网”成为历史。今年5月,徐汇区启动武康大楼沿街外立面修缮。负责现场施工的上海徐房建筑实业公司工程部副经理顾志峰说,架空线施工期间,大楼先期完成内侧外立面修缮和居民楼走道、大楼内部管线维修,为后续难度更大的沿街外立面修缮打下基础。

记者日前探访武康大楼修缮现场,从一楼大厅右侧一扇隐蔽小门穿过,走进大楼“天井”,修缮工程的临时指挥部和材料堆放处在此。顾志峰说,此次修缮主要解决存在已久的房屋老化问题,修复损坏的钢窗、开裂的砖墙。修复后的大楼外立面无论是色泽、纹理还是做旧效果都与修缮前一样,不走近细看根本无法分辨。

“看不出差别就对了。”负责修缮方案设计的上海建筑装饰(集团)设计有限公司总经理陈中伟说,武康大楼外墙主要使用水刷石与防火黏土砖两种材料,前者是上世纪二三十年代海派建筑常用的外立面建材,后者则是当年专门从海外“坐船”运来上海的进口砖。



拆去脚手架的武康大楼焕然一新,市民游客迫不及待一睹芳容。

均 本报记者 蒋迪雯 摄

在鲜有外人知晓的武康大楼二层露台,屋顶采用大楼建成最初的泰山面砖进行修复。“泰山耐火材料厂里诞生了上海第一块耐火砖,武康大楼屋顶的外立面最早采用的就是这种材料。”就连看起来平常的水刷石外墙也有讲究。陈中伟介绍,修缮后新配比的水刷石与原有墙面相比,颜色较新,但要找齐当年配出水刷石的原料和配比难度都较大,考虑到沿街外立面风貌的整体性,在修缮前调制了多种配比,才有了如今较为相近的色泽。“假如修好后大家都说看起来像没修过,就说明修缮真的成功了。”

难点

采用温和“调理疗法”

不少家庭的排水设施及走廊地坪、铁门、屋顶线脚都保留自上世纪20年代。唯有抠细节,才能确保修缮的精细和全面。

武康大楼内部的线脚基本保持了1924年

建成伊始的原貌。如何修复天花板上的“线脚”?上海历史保护建筑修缮老法师陆善忠说:“按照最原始的工艺。”此次修缮主要修复因施工不当、岁月磨砺而出现的老化破损。今年48岁的陆善忠15岁入行,早在1997年就参与过武康大楼的修缮。

陆师傅所说的“原始”做起来不简单。对于一整段损坏的线脚,施工时要先测绘线脚尺寸,裁出线脚轮廓,专门制作一个木制“模具”,然后把这个模具放在需要做出线脚的天花板部位,用砂纸一点点打磨,最后抽出模具,墙上就留下一排利落的线脚印迹。假如只损坏一小部分,有经验的老工匠就会用自己趁手的小工具,把线脚一点点修出来,仿佛“来自东方的神秘工艺”。

“我们的修缮原则是‘中药调理’,不做西医的外科手术,更不下猛药。”陈中伟表示,目前武康大楼不少家庭的排水设施以及走廊地坪、铁门、屋顶线脚都保留自上世纪20年代,而距离世博会前夕的上一次大修也已过去10年,唯有用温和的调理功夫,一点一点抠细节,才能确保修缮的精细和全面。

记者在武康大楼屋顶采访时,恰逢工人师傅为玻璃窗框上油灰。材料由石灰、桐油混合捶打

而成,状若橡皮泥,质地筋道紧实。石灰与空气混合后的成分与大理石相同,可确保窗框与玻璃牢固衔接。“现在玻璃窗都用硅胶密封,但修武康大楼一定要用这种老手艺。”陈中伟现场展示这一传统技艺:将油灰拧成麻花状,一段一段贴在玻璃与钢窗窗框之间,接着用铲刀以45度角从上至下一路下切,“古早版硅胶”就这样严丝合缝地镶嵌在玻璃与窗框中。

修缮的难点不仅来自外立面,空调外机乃至居民的晾衣架都存在挑战。比如在理想方案中,每家每户的空调外机要摆放得横平竖直、上下对齐,但实际操作中,既有建筑的空调外机大小不同,只能通过安装统一外罩达到视觉和谐,还牵涉管线的重新铺设、外机位置调整。“要感谢湖南路街道和武康居委的协调,我们得到居民的理解支持,否则修缮难度会更大。”

原先居住在大楼南侧的居民习惯把晾衣架从窗台伸出,使得淮海中路沿线经常飘着棉毛裤、被罩、枕头套等。为了让大楼沿街景观更优雅,设计方在大楼走廊增设晾衣杆,同时在二层露台建造公用晾衣架。露台原先的水泥地则被一块块漂亮的红缸砖代替。陈中伟说,这类方格砖不仅具有吸水、防滑效果,更是早期海派建筑常用的建材。对于住在西面、南面居民家的遮阳需求,设计方专门增设木质百叶窗代替原先造型不一的塑料雨棚,在维护大楼整体风貌的同时也保障了居民的生活需求。

价值

恢复到最辉煌年代

经过多方考证评估,武康大楼最具历史价值的是其始建之时,在外形、施工工艺上都能体现邬达克建筑的最高价值。

此次武康大楼修缮涉及外立面和内部,细节考证的工作量之大难以想象。在大楼内部走廊,记者注意到部分窗框和墙面颜色较此前稍有变化。陈中伟说,修缮前设计方参考大量

历史照片,确保每一处修缮细节都有据可循。如修缮走廊墙面之前,工人先剥开覆盖在表面的几层涂料,发现大楼落成伊始最早的墙面颜色是一种偏深的湖绿色,此次修缮中便恢复了这一初始色彩。

更令人意外的是大楼外廊的黑色铁窗。“武康大楼最早是外廊式建筑,走廊没有这些钢窗都是上世纪70、80年代安装的。”既然修旧如旧,那1924年没有的钢窗,这次是拆还是留?陈中伟直言,这一疑惑,触及历史建筑修缮的根本性问题:到底修复到哪个年代?

“钢窗的问题其实不难,考虑到居民的日常使用,以及上海多雨、夏季有台风的因素,肯定不会让武康大楼里刮穿穿风。”事实上,钢窗这样的后天配件,日后如需拆除,现有技术完全可以保证建筑不受损伤。同理,居民家中的防盗门、防盗窗也进行保留,尊重对安全和隐私的需求。

与民生保障同等重要的还有对建筑历史价值的判断。陈中伟说,目前常用的历史建筑修缮年代参考有两种:其一是按照建成时间,将建筑风貌恢复到刚落成时;另一种是将建筑恢复到其历史最辉煌年代。经过多方考证评估,武康大楼最具历史价值的恰恰是其始建之时,在外形、施工工艺上都能体现邬达克建筑的最高价值。

另一案例是与武康大楼一街之隔的宋庆龄故居,陈中伟曾参与这一全国重点文物保护单位的修缮。相较武康大楼要在有居民居住的“实心房”内施工,宋庆龄故居的外立面在修缮时不用考虑对居民的影响,而要考虑到究竟恢复到哪个年代。“这栋建筑最具历史价值的阶段就是宋庆龄在此居住时期,我们修缮时也保留了一层水泥浆,恢复到历史人物在此居住的年代,而非更早的建成初期。”

这一坚守虽为修缮带来更多挑战,却最大程度还原建筑的历史风貌。在一张由武康大楼出资建设方万国储蓄会保存的历史照片中,可以看到上世纪20年代大楼位于武康路的一侧有着浓郁的海派风情,梧桐树、露天咖啡馆与行人构成温馨宜人的生活氛围。“当年肯定没有空调外机,马路上也没那么多车。现在的修缮,只能在条件允许的前提下,最大限度恢复历史原状。”陈中伟直言,历史建筑的保护修缮好比建筑考古,只有把每处细节研究清楚,谨慎地作出一个个小样,让居民、专家共同考证,“等所有人觉得OK了才能‘施针’”。

今年起徐汇区房管局试点对历史建筑进行全天候、全时段、全覆盖的智能化、精细化管理。在武康大楼屋顶,记者看到墙面上安装了一台大小如电灯开关的白色智能监测设备。据介绍,这台传感器可实时监测武康大楼的震动、位移、倾斜,房管局后台可第一时间获取大楼异常数据并及时反应。目前,黑石公寓也已安装该设备,今年年内将在徐汇全区的市优秀历史建筑推广。



修缮拆除原先存在的空调外机及其他附属物,恢复原有立面水刷石及整体效果。

全市第一个“三合一”改造试点

兼具历史建筑修缮、旧住房改造和高空坠物整治功能

■本报记者 戚颖璞

上海正试点首批30个建筑外立面专项整治,除了武康大楼,今年还将推进同孚大楼、德义大楼、莲花公寓相关整治,将外立面附加设施整治纳入旧住房综合改造内容。

“武康大楼是全市第一个将历史建筑修缮、旧住房改造和高空坠物整治‘三合一’的试点,也是上海首批建筑外立面专项整治试点中,推进速度最快的。”上海市住宅修缮中心相关负责人说,这得益于大楼在施工全流程中贯穿的精细化管理理念。其中,一些创新做法将在全市推广。

外做减法内做加法

武康大楼是上海优秀历史建筑,至今已有95年房龄,虽然“小修小补”不断,但不可避免出现老化。上海市徐汇区房管局局长茹国明表示,今年大楼再度启动“大修”计划,但修缮要求相比10年前“大修”更精细,要兼顾安全、功能和美观。为了再现这一地标性建筑的特色,市住建委明确要求“啃下这块硬骨头”。市房管局多次现场踏勘,指导整体方案到局部细节。

武康大楼地理位置特殊,建筑两侧紧靠道路,行人密集。空调外机和外墙构件一旦老化,存在较大坠落风险。大楼以居住功能为主,内部需要提升居住环境。“结合大楼需求,我们因地制宜提出‘外做减法、内做加法’的修缮方案。”上海市徐汇区房管局副局长陈扬说。

这会不会影响大楼居民生活?三至七楼的空调外机并非拆除,而是移入“一体百叶式”外机架,确保通风和结构安全。空调外机架采用与墙面一致的颜色,尽力做到“隐形”。大楼内部还要解决居民“急难愁”问题。设计师充分改造武康大楼辅楼顶层废弃空间,新增公共晾衣区和花园,为居民提供休憩场所。大楼内还有23户合用厨卫,这次也全部得到改造。

制定一户一方案

武康大楼“大修”进展神速:短短4个月,外立面修缮完工;今年年底之前,内部改造和收尾工作将全部结束。实际上,大楼却是个“难啃的骨头”。楼内有106户住户和十几家商铺,兼具观赏、居住和商业多种功能。对这项会影响正常生活和营业的工

程,住户们难免有些抵触。

市区房管局、湖南街道、武康居委、高建物业、设计单位、施工单位成立居民工作小组,逐户上门发放问卷进行调查,召开居民代表座谈会进行协调,甚至制定“一户一方案”,解决住户居住问题。

提升人管物管水平

武康大楼的住户以老年人居多,对施工扬尘、噪音极敏感,这考验着大楼的文明施工水平。上海市住房修缮中心利用智能化手段在现场安装6个摄像头,对施工人员进行监控,避免违规操作。

“通过这次‘大修’建立长效机制,全面提升人管、物管能级水平。”陈扬说,在“人管”方面,武康大楼将聘请优秀小区经理,聚焦保洁、保绿、保安、保修和大楼保养,及时为住户提供优质物业管理服务。此外,武康大楼还采用智能化监控手段——“三保卫士”,通过安装传感器监测大楼震动等,未来还将叠加温度、湿度和白蚁监控功能。预计到今年底,徐汇区所有在修优秀历史建筑都将安装“三保卫士”,涉及至少5万平方米建筑面积。相关监测数据已被纳入全市网格化管理中心平台,从而实现“全覆盖、全过程、全天候”管理。

GREE 格力 KINGHORN 晶弘 TOSOT
让世界爱上中国造

国庆盛典
格力钜惠
9月28日-10月8日

买家电不纠结 是格力就购了

9月28日-10月8日

让世界爱上中国造
让世界爱上格力造

*活动详询全市格力专卖店及连锁卖场格力专柜

FORTUNE GLOBAL 500