

多维视角下上海风貌别墅设计差异研究

——以弘安里、中海·恒昌玖里、翠湖滨江为例

陈容芳

上海天华建筑设计有限公司 上海 200000

摘要: 在上海城市有机更新与风貌保护精细化管控背景下, 历史风貌别墅的更新设计呈现出多元融合特征。现有研究常将设计差异简单归因于保护等级控制, 而实践表明, 社区规划格局受原始基地肌理影响显著, 外立面形态与风貌管控要求密切相关, 产品设计则更多体现开发商策略与市场定位。本文以弘安里、中海·恒昌玖里、翠湖滨江为案例, 从社区规划、立面设计、产品设计三个维度, 系统探讨不同历史基底、管控强度与开发定位下的新旧建筑融合方式, 揭示风貌别墅更新中历史肌理传承、风貌符号转译与现代功能植入的内在逻辑, 总结原真性保留、精准复原、创新转译三类典型路径, 为上海及国内同类历史居住街区更新提供理论与实践参考。

关键词: 风貌别墅; 原始肌理; 风貌管控; 市场定位; 上海

1 引言

上海城市更新进入存量提质阶段, 风貌别墅设计呈现多样化特征。现有研究多将设计差异归因于保护等级, 对原始基地肌理、风貌管控、市场定位的独立作用机制探讨不足。本文选取弘安里、中海·恒昌玖里、翠湖滨江三个典型项目, 从社区规划、立面设计、产品设计三个层面, 重点探讨上海风貌别墅更新中的新旧建筑融合模式与设计策略。弘安里为上海市历史风貌保护街坊与二级风貌保护建筑, 遵循保护优先、最小干预、原真性修复原则, 严格保留历史巷弄与空间格局。中海·恒昌玖里位于黄浦区建国东路风貌街坊, 处于建设控制地带, 管控重点从构件原真性转向肌理延续与风貌协调, 可采用钢结构置换等技术实现内部重构。翠湖滨江为杨浦滨江局部风貌保护街坊, 其对历史建筑的更新的并非简单复刻, 而是在尊重原始肌理的前提下, 实现历史文脉与当代生活的向史而新式有机融合^[1]。

2 多维度视角下上海风貌别墅更新路径

2.1 社区规划: 原始肌理主导下的格局差异

社区规划的核心是街巷尺度、院落格局与整体肌理的组织, 其差异化主要受原始基地肌理、历史格局与用地条件影响。

弘安里原始基地为完整的石库门里弄肌理, 社区规划以“尊重原始基地”为核心, 将整个地块纳入历史风貌保护范围, 对原有 8 个不同年代的里弄实施分级保护, 最终优化重组为 6 个新组团(图 1)。项目通过 3 幢历史建筑整体平移技术保障原始肌理复原, 保留三条主弄与多条支弄结构, 以主弄串联景观节点, 延续里弄空间层

次, 弱化现代设施表达, 最大限度留存历史空间记忆。



图1 弘安里组团分布及里弄肌理

中海·恒昌玖里原始基地为混合肌理, 既有完整历史里弄片段, 也有零散空地, 设计基本复建了行列式街坊, 并通过优化巷弄高宽尺度提升低层住宅的空间品质(图 2)。通道和主要巷弄体系均被保留, 新道路也被编织进该体系中; 虽为满足消防与生活需求对巷弄略有拓宽, 但通过控制檐口高度, 整体街墙比仍保持原有尺度量级。



图2 恒昌玖里行列式街坊

翠湖滨江原始基地历史肌理零散，用地条件灵活。设计团队完整保留“一街坊、多组团”的风貌特征，提炼“巷弄结构”与“组团关系”的空间基因并转译为当代设计语言。通过组团微错位与旋转形成风车状布局，在社区中心围合中央庭院（图3）。约5.5米宽的主弄与支弄相互衔接，形成层次清晰、尺度适宜的街巷网络；建筑围合的院落为邻里交往提供场所。沿街界面延续历史街区立面节奏与材料特征，连续街面与适度退界保持与周边环境的协调，重建建筑与场地、私密与公共的有机联系。



图3 翠湖滨江风车式布局

综上，弘安里侧重历史肌理的完整保留与原真性复原；中海·恒昌玖里侧重历史街巷的延续与尺度协调；翠湖滨江侧重历史空间基因的提炼与当代转译。三者共同构成从“原样保留”到“尺度延续”再到“基因转译”的规划设计梯度。

2.2 立面设计：风貌管控强度主导下的梯度差异

外立面作为风貌传承的核心载体，是新旧融合最直观的表达层面。

2.2.1 弘安里：历史是最大的原创

弘安里遵循“保护修缮、保留改造、更新改建”的分级分类原则，通过一系列精细化的实际措施，力求在还原历史风貌的同时满足现代居住需求。该项目解构了173项建筑细节构件，精研原筑的立面做法（图4），延续原有的5大建筑立面风格，包括Artdeco、早期石库门、后期石库门、新式里弄、沿街中式，完整呈现了上海石库门建筑的演变历程，力求还原历史风貌。在材料的选择上，弘安里重现红砖加石材的同昌里，部分沿袭青砖加石材的宝兴里、和乐里、鸿安里，色彩严格贴合历史色谱，模拟老砖质感，确保立面与历史风貌高度统一；在立面元素的刻画上，精准复刻清水砖墙、石箍门头、雕花线脚、老虎窗等石库门核心立面元素，对缺失构件

参照历史照片及现存原件1:1还原复刻。在工艺上严格沿用传统古法，采用“梅花丁”砌筑方式，辅以“元宝缝”手工勾缝，经匠人精细打磨营造凸缝立体感；结合老砖清洗复用、新陶砖干挂或砌筑等方式，搭配青砖、红砖差异化运用，部分组团采用多色砖石跳色搭配，进一步丰富立面历史质感与层次感。



图4 弘安里立面还原度高

2.2.2 恒昌玖里：立面并非“织补”，而是基于大数据的精准复原

中海·恒昌玖里项目确立了“留改拆”的更新理念，通过“留皮换胆”等手法，保留建筑外立面的形式、材料和特色装饰，让历史风貌真实存续。该项目所有修复工作均建立在严谨的历史考证基础上，结合现状测绘，对建筑立面进行精准复原，确保比例、尺度与历史原貌一致。在材料的选择上，保留砖、瓦、水刷石等材质，更通过精细拼花、砖砌节奏与砖缝变化延续里弄自然多样的特质，并以陶板、金属板材等现代材料加以丰富。在立面元素刻画上，提取门头轮廓、窗型比例等核心符号进行简化重组，以多样门头式样、山花纹样与文字元素营造丰富空间观感；在工艺上，通过定制砖块模具、数字化排砖系统、老瓦复刻等现代建筑科技手段，解决传统工艺效率低、精度差的问题，最大程度保留了历史建筑的丰富性及美感。

2.2.3 翠湖滨江：向史而新，创造性转译

翠湖滨江提取海派里弄的基因，打造出一种“当代花园式里弄”。该项目沿街立面严格遵守风貌保护规则，承担延续城市文脉的责任；内立面通过进退、阳台、山墙变化塑造光影韵律。在材料选择上，巧妙地融入了玻璃、铝板、石材（如阿拉善黄麻、琥珀黄）以及铸铝元素，丰富了立面色彩与质感，提升了现代质感与辨识度。在立面元素刻画上，项目以上世纪30年代的花园式山墙为原型，进行了高度提炼和现代语境的转译。在仅90栋建筑中，落地了8种立面风格，提炼了5种山墙形式，实现一栋一表情（图5）。在工艺上，项目以多元

拼砖、窗套设计与材质组合,将里弄文化基因以现代设计语言重新编码。



图5 翠湖滨江立面现代写意

2.2.4 小结

风貌保护并非对历史形式的僵化保留,而应通过空间基因提炼与符号转译,使历史风貌在当代建筑中获得新生^[2]。三个项目在立面更新中呈现不同价值取向:弘安里以“存真”为核心,追求原真性复原;恒昌玖里以“存形”为核心,实现高精度风貌存续;翠湖滨江以“焕新”为核心,完成风貌基因的创造性转译。三者展现从保护到更新再到创造的递进路径,构成上海风貌别墅立面设计的多元价值体系。

2.3 产品设计:开发商产品理念与市场选择主导

产品设计以满足居住功能为核心,由开发理念与市场定位决定,形成差异化空间布局与功能配置。

2.3.1 弘安里“极致的低密与资源的占有”

作为容积率仅约1.1的纯别墅社区,弘安里的产品最核心的竞争力在于“纯粹性”与“空间尺度”。在户型格局上,该项目优化户型格局,实现了户型大面宽,还通过附赠大面积的地下室、屋顶露台及私家花园,使得实际使用空间远超建筑面积^[3]。在功能配置上,弘安里强调“有天有地”的垂直生活体验,产品多为2-3层的独门独院设计,定制落地窗,大面积的窗墙比,进一步提升居住舒适性。此外,项目配备了约1600m²的私家会所,弥补了风貌别墅公共社交空间不足的问题。弘安里的产品是对传统建筑居住品质与空间尺度的现代化提升,用现代别墅的尺度感重塑了里弄生活。

2.3.2 恒昌玖里“无柱空间”实现空间强可塑性

恒昌玖里在不破坏外立面风貌与主体结构的前提下,通过钢结构优化、空间重构等技术手段,实现了地

上和地下的无柱化大空间布局,提升了空间可塑性。历史风貌立面与现代通透内核形成鲜明反差,可满足高端客群对个性化布局与装修的需求,实现历史外壳与现代内核的统一,其产品更像是一个“现代容器”,外壳是百年的石库门,内核则是完全符合当代豪宅标准的通透空间。

2.3.3 翠湖滨江 通透视野与景观重塑

翠湖滨江的产品核心在于“通透”与“景观”。项目通过“内外双园”的设计,实现了私密性与景观性的平衡。风车状的布局与丰富的立面变化,避免排布的单调。其户型设计打破了传统里弄的封闭感,采用了270度转角无柱设计,配合超大窗墙比和落地玻璃,将庭院景观引入室内。该项目约3.6米的层高设计,也远超传统风貌别墅的压抑尺度,营造出类似大平层的开阔感。实现当代高端居住需求与建筑功能的完美契合。

3 研究结论

上海风貌别墅更新呈现三维独立驱动、新旧融合导向的整体特征:社区规划由原始基地肌理主导,外立面表达由风貌管控强度与保护要求主导,产品设计由开发定位与市场需求主导,三者相对独立又协同作用。

社区规划形成原真性保留、尺度延续、基因转译三种典型路径,构成从历史织补到当代重构的规划谱系。外立面形成存真、存形、焕新三种价值取向,对应原真修复、精准复原、创新转译的风貌表达策略。产品设计遵循“外守风貌、内适当代”原则,形成历史体验、平衡融合、现代奢享三类产品模式。

风貌别墅更新并非由保护等级单一决定,而是原始肌理、风貌管控、市场定位共同塑造的多元新旧融合模式,可为历史城区居住更新提供可借鉴路径。

研究不足与展望

本文仅选取三个典型案例,样本范围有限,且以建成成果静态分析为主,缺少设计过程与使用后评价的动态追踪。未来可扩大案例覆盖范围,结合政策、成本、公众反馈等维度开展研究,完善风貌居住更新理论体系,为全国同类项目提供更系统的参考。

参考文献

- [1]章明.向史而新:城市有机更新视野下历史建筑保护利用[M].上海:同济大学出版社,2024.
- [2]李翔宁.上海风貌别墅更新中的历史转译与当代表达[J].时代建筑,2025(02):30-35.
- [3]陆晨.历史文化街区更新中建筑方案设计的文脉转译策略研究[J].建筑科学,2025,41(07):112-118.