

城市空間的生產與消費

——近代上海靜安區域的形成及其文化意象變遷

張曉虹、孫濤、項蓉敏*

摘要

通過開埠以後上海靜安區的形成，在具體剖析該區域城市化過程後，本研究發現基於近代中國特定的政治環境和上海城市土地經濟邏輯，因著土地資源的有限性，在1920-1930年代華人中產階級興起後，房地產業藉著消費晚清以來已形成的遠郊高檔住宅區的空間意象，迎合新興的中產階級力求透過空間消費行為來明確自身尚未被辨識出的階層特性與身分認同的意願與行動，以租界西區為主體的今靜安區的城市空間不斷生產。與此同時，該區域的主體文化意象也發生了由中產階級住宅區向高檔娛樂休閒區和商業中心的變遷。這種主體文化意象在抗戰後靜安區區域重組過程中，同樣覆蓋到原本不屬於租界的華界區域部分，並對這一時期靜安區的區域整合起到了十分重要而積極的作用。

關鍵詞：城市空間、空間生產、空間消費、文化意象、靜安區

* 作者張曉虹現任復旦大學歷史地理研究所教授；孫濤係復旦大學歷史地理研究所工程師；項蓉敏係復旦大學中國歷史地理研究所碩士。

The Production and Consumption of Urban Space

—The Shaping of Jing'an District and the Shifting of
Its image (1843-1949)

Zhang Xiao-hong, Sun Tao, Xiang Rong-min

Abstract

After probing into the shaping and urbanization of Jing'an District, Shanghai, the authors found that the urban space in Jing'an district was produced by consuming the regional image which was changed from the high class residential district in suburb to middle class residential block and high-rank entertainment district since late Qing Dynasty. This is the result of two factors: one was land scarcity under the background of special political setting in modern China and the capital logic of land in semi-colonial Shanghai; the other was the desire and action of the middle class which was rising in Shanghai during 1920-1930th, to identify itself and its hierarchic characteristics by the spatial consumption, meanwhile, the dominant cultural image had played an important and positive role in the regional integration when Jing'an district was reconstructed after anti-

Japanese War. The image of Jing'an district as middle class residential block and high-rank entertainment district gradually covered (the) whole Jing'an district, even including the former Chinese part.

Keywords: Urban Space, Production of Space, Consumption of Space,
Cultural Image, Jing'an District

城市空間的生產與消費

——近代上海靜安區域的形成及其文化意象變遷*

張曉虹、孫濤、項蓉敏

一、引言

光緒九年（1883）樹立的〈重建靜安寺記碑〉中有曰：

滄瀆迤西行四五里，蔚然環村落間者，曰蘆浦。有古叢林居僧焉，則靜安寺也。¹

此時距上海開埠已四十年，靜安寺所在仍是「蔚然環村落」之區域，然而自此之後又過了近四十年的時間，到民國9年（1920）時，靜安寺所在的區域大為改觀：連接靜安寺到外灘的是寬闊的林蔭大道，寺廟附近有西式的聖喬治旅店，更西邊還有園林修整的極斯菲爾公園，²

* 本文受中國大陸教育部重點人文社會科學研究基地「開埠以後上海城市空間擴展與近代城市文化景觀的形成」專案（批准號：10JJD770003）、復旦大學歷史地理國家哲學社會科學創新基地「開埠以來上海城市空間擴展研究」專案（批准號：05FCZD004）、國家自然科學基金「上海城市活動空間研究（1842-1937）」專案（批准號：40771056）的資助。

¹ 〈重建靜安寺記碑〉，收於上海博物館圖書資料室編：《上海碑刻資料選輯》（上海：上海人民出版社，1980年），頁1。

² C. E. Darwent, *Shanghai: A Handbook for Travellers and Residents to the Chief Objects of Interest in and around the Foreign Settlements and Native City*, (Shanghai: Kelly & Walsh, 1920), 31.

顯然這裡已化爲上海城市空間的一部分。此後三十年，到1950年代初期靜安寺早已不再只是佛寺之名，同時還是上海城市中心的行政區域名。那麼，在開埠百餘年的歷史中，靜安寺從佛寺名到區域名，在其名稱所指與區域所屬不斷變化的過程中，它的含義與文化意象到底發生了哪些變化？再進一步追問，這些變化與靜安區城市區域或城市空間的形成是否有一定的關聯？之所以提出這樣的問題，是我們在綜合考察上海城市空間形成過程時，發現靜安區有著自身獨特的發展路徑。

靜安區位於今上海市中心區域，是上海市民心目中的「上只角」，意即是上海城內居住品質較高的區域。一般認爲，該文化意象形成於二十世紀二〇年代，並將它與租界西區的中產階級住宅修建聯繫在一起。³但當我們把考察的時段延長到從開埠之初一直到1940年代末期，發現今靜安區在經歷從城郊到城區、從邊緣到中心的變遷過程的同時，城市功能的變動同時形塑著該區域的空間品格，進而導致該區域文化意象也由遠郊休閒區到近郊中產階級住宅區再到城市高檔消費娛樂區的轉變。同一時期，上海行政管理的三區分治，以及房地產資本流動導引下的城市區域急劇膨脹，在強化靜安區所在區域不同時期文化意象的同時，也使消費該區域文化意象成爲自晚清到民國時期靜安區城市社會空間生產的關鍵因素。儘管抗戰後今靜安區區域是在拼合相鄰不同性質與功能區的基礎上形成，但過往的文化意象迅即在區域整合中尋找到機會，覆蓋到原本空間品質迥然不同的整個區域，進而主導了直到1950年代中期才最終形成的靜安區的文化意象。因此，筆者試圖透過開埠以後靜安區的城市空間生產與文化意象消費之間或明或暗的曲折關係，剖析近代中國城市空間生產背後各種勢力的博弈過程及其對城市區域的影響。

³ 郭奇正：〈上海租界時期中產階級城郊宅地的社會生產〉，《地理學報》第35期（2004年3月），頁53-80；而李天綱更是籠統地稱靜安區是在二十世紀以後成爲上海的高尚地區。參見氏著：《人文上海——市民的空間》（上海：上海教育出版社，2004年），頁112。

二、從法華鎮到靜安區

今靜安區所轄地區直至明中葉始有明確記載：當時該區域地屬松江府上海縣高昌鄉，因位處上海縣與華亭縣之間，商貿活動繁盛，並圍繞著寺廟——法華寺形成商鎮：「以離（上海）城獨近，為冠蓋之冲，遂成鎮。」⁴ 市鎮即以法華為名。法華鎮商貿發達的狀況持續數百年直到清中葉。⁵ 嘉慶《法華鎮志》的作者將此種情況直接繫於該地水路交通便利，「蒲匯塘環其東南，吳淞江繞其西北，兩水潮汐會於李叢涇，淵渟氣聚，蔚為名區。」⁶ 此語應屬不誤，證據之一便是乾隆年間吳淞江巡檢司由吳淞江北的減水渡遷至法華鎮，⁷即因為這裡水路交通較減水渡更為便捷。然法華鎮與上海縣城的聯繫卻並非依賴水道，而是仰仗陸路，「（法華鎮）去邑（指上海縣城）西十二里，陸路可通，為往來孔道。」⁸ 由於法華鎮市面繁榮，法華之名亦用以指稱所在的整個區域，法華鄉由是始見載於史籍，並被譽為當日上海城西首鎮，「桑麻接壤，煙戶萬家，凡縣之附郭者，宜以此為首。」⁹

道光二十年（1840）鴉片戰爭爆發，旋即清軍失利，與英國簽訂〈南京條約〉。依據該條約及隨後的〈望廈條約〉，上海與寧波、煙

⁴ 王鍾編錄，許洪新標點：《（清嘉慶）法華鎮志》，收於上海市地方志辦公室編：《上海鄉鎮舊志叢書（12）》（上海：上海社會科學院出版社，2006年〔1813年〕），卷1，〈沿革〉，頁2。

⁵ 王大同修，李林松纂：《嘉慶上海縣志》（清嘉慶十九年〔1814年〕刻本）卷1，〈鎮市〉，頁30。

⁶ 王鍾編錄，許洪新標點：《（嘉慶）法華鎮志》，卷1，〈沿革〉，頁2。

⁷ 《（嘉慶）法華鎮志》載：「（吳淞江巡檢司）初，駐吳淞江北減水渡，乾隆九年〔1744〕（或云雍正十一年），里人王之禦等具呈請移駐法華，由憲批准。」王鍾編錄，許洪新標點：《（嘉慶）法華鎮志》，卷3，〈兵防〉，頁39。

⁸ 胡人鳳：《（民國）法華鄉志》，收於上海市地方志辦公室編：《上海鄉鎮舊志叢書（12）》（上海：上海社會科學院出版社，2006年），卷1，〈沿革〉，頁2。

⁹ 胡人鳳：《（民國）法華鄉志》，卷1，〈沿革〉，頁2，胡人鳳按語。

臺、廈門、廣州被迫向列強開放。1843年11月17日上海正式宣布開埠，兩年後的1845年11月29日，英國駐上海第一任領事巴富爾（George Balfour，1809-1894）利用〈虎門條約〉第七款中有關通商口岸的規定，向上海道臺請求在縣城北郊的黃浦灘設置英人居留地，旋即獲准。三年後的1848年，基於同樣的訴求，法租界與美租界也分別在縣城北面和蘇州河北面的虹口地區建立。租界的建立開啟了上海城市發展的新時代。然法華鎮地處英法兩租界之外，所受影響甚小，直到十數年後的咸豐十年（1860）太平軍東征，法華鎮的情況始有改觀。

太平天國於咸豐三年（1853）攻佔南京後，形成與清政府南北對抗的局面。為斷絕清廷在江浙一帶的財源，太平軍於咸豐十年（1860）發動東征，攻佔法華鎮並逼近上海租界，「粵匪下竄，假（法華寺）滿月閣為火藥局。七月初二日，內寇失慎，遂成焦土。」¹⁰雖太平軍旋即西撤，但兵燹之餘，法華鎮人口流離、市面蕭條，商貿從此一蹶不振，「自咸豐庚申（1860）後，迭遭兵燹，典商停歇，市面蕭條。」¹¹

為抵禦太平軍侵擾，英租界工部局越界修築了從租界到靜安寺的軍路—— Bubbling Well Road（靜安寺路），位於法華鄉北部的靜安寺一帶因禍得福，加之地近租界，該地商業迅速興起。同治《上海縣誌》稱：「縣之北，舊載鎮市凡三，今增者四」，其中之一就是「靜安寺市：縣西北八里，近年始成市。」¹²自此，靜安寺一帶從此取代法華寺成為該區域的商貿中心。

法華鎮商況雖不復舊觀，然仍為上海西郊重要區域。晚清以降為應對政局變遷，上海地方區域基層組織名稱時有改易，¹³法華之區亦

¹⁰ 胡人鳳：《〈民國〉法華鄉志》，卷7，〈寺觀〉，頁86。

¹¹ 胡人鳳：《〈民國〉法華鄉志》，卷1，〈沿革〉，頁3。

¹² 應寶時修，俞樾纂：《〈同治〉上海縣誌》（同治十年刻本），卷1，〈鎮市〉，頁10。

¹³ 《〈民國〉上海縣續志》載：「吾邑全境區劃起於咸豐末之團練。當時城廂

隨之先後更名為法華局、法華區和法華鄉：

自咸豐十年（1860）諭辦團練，謂之法華局。光緒三十二年（1906），開辦學堂，局改為區，謂之法華區。宣統三年（1911），城鎮鄉自治成立，丁口不滿萬者謂之鄉，又改稱法華鄉。¹⁴

區域通名變動的同時，受公共租界和法租界先後擴界的影響，該區域空間範圍亦發生變化。其中最重要的變化莫過於以靜安寺為中心的區域東北部一帶逐漸被剝離出去，法華鄉已不能與舊時同日而語。

先是光緒二十五年（1899）公共租界工部局以「居留地境內及其鄰近華人、工廠等日增，並預料將來房屋及居民均將逐漸增加，現有之地面，決不堪容納，且難免於與如許華人鄰居之西人的健康有礙」¹⁵為由，向中國政府要求擴界並得以實現，公共租界第三次、也是最後一次擴界成功：「光緒二十五年，英國推廣租界，二十七保八圖長浜迤北，靜安寺一帶，劃歸英國租界。」¹⁶擴展後的公共租界西界自五聖廟一直向北，至蘇州河小沙渡地方。¹⁷法華鄉東部正在其中，原屬法華鄉的這片區域自此成為公共租界西區。十數年後，民國3年（1914）法租界依同樣的訴求擴界亦得手，再割法華鄉部分區域劃

內外分十六段，直轄於總局，鄉則設局二十處，就近勻配分領各圖。撤防後，地方辦事仍沿段董、局董名義，惟局之領圖時有出入。」其中，法華就有變動，「二十七保北境各圖，（光緒）十六年尚隸法華，二十四年合二十五保之四圖，立為新開局。」該志書又稱「光緒三十二年，全邑學務公會議決〈勸學所章程〉。」第二章〈學區〉中有「縣境共二百一十七圖，分隸各保。自咸豐團練到今，地方行政區劃取辦事之便利分為城局一、鄉局二十有二。」法華之名亦在此列，區劃同於團練局之分區。吳馨等修，姚文枬等纂：《（民國）上海縣續志》（臺北：成文出版社，1970年），卷1，〈鄉保〉，頁3。

¹⁴ 胡人鳳：《（民國）法華鄉誌》，卷1，〈沿革〉，頁3。

¹⁵ 轉引自徐公肅、丘瑾璋：〈上海公共租界制度〉，收於蒯世勳等編：《上海公共租界史稿》（上海：上海人民出版社，1980年），頁69。

¹⁶ 胡人鳳：《（民國）法華鄉誌》，卷1，〈沿革〉，頁5。

¹⁷ 轉引自徐公肅、丘瑾璋：〈上海公共租界制度〉，〈工部局報告〉（1899年），頁74。

歸法租界。¹⁸自此今靜安區地域分屬公共租界、法租界和華界，三部分經歷了迥然不同的發展歷程。

作為公共租界的極西部，靜安寺一帶在擴界初期因距離租界中心區域尚遠，交通不便，僅作為市區西郊的名勝之區，「惟水道不通，貿易不甚暢旺，不過春郊走馬，暑夜納涼，為冶遊娛樂之一境耳。」¹⁹宣統元年（1908），公共租界第一條電車路線自外灘通往靜安寺，自此沿靜安寺路兩側房地產興起，並持續繁榮，靜安寺所在的西區成為當日公共租界各區中發展最為迅速的區片。²⁰屬於法租界的部分，同樣基於房地產業的發展，而日漸昌盛，成為上海地區著名的高檔住宅區。華界部分因鄰近租界可依託租界良好的治安與公共設施，同時地價又遠較租界區域低廉，因此集中了一批佔地面積大的工廠，並圍繞著工廠區形成工人居住區。民國26年（1937）抗日戰爭爆發，因為租界有安全保障，大量中外難民湧入兩租界，一些原設在江灣、閘北和南市等華界地方的學校、機構競相遷入，公共租界和法租界西區呈現出畸形繁榮的景象，甚至惠及鄰近租界的華界區域。這種繁盛狀況維持到太平洋戰爭爆發，日軍佔領上海租界始受到扼制。

二戰結束前，英、美、法相繼宣布放棄在華的治外法權及其他有關特權，是故1945年抗戰勝利國民政府接管上海後，迅即將上海區域重新組合，調整為20個區進行統一管理。其中第10區，以今茂名路、泰興路為東界，北以新聞路為界，西界鎮寧路，南抵長樂路，用靜安寺為區名，取其主幹道靜安寺路名之，簡稱為靜安區。²¹1949年共產黨政府接管上海後，最初沿用原有行政區劃不變，於1950年6月成立靜安寺區人民政府。²²不久便開始重新調整上海各區行政區

¹⁸ A. M. Kotenev, *Shanghai: Its Municipality and the Chinese* (Shanghai: North-China Daily News & Herald, Limited, 1928), 47.

¹⁹ 胡人鳳：《（民國）法華鄉誌》，卷1，〈沿革〉，頁4。

²⁰ 郭奇正：〈上海租界時期中產階級城郊宅地的社會生產〉，頁63。

²¹ 《上海市政府公報》第10卷第1期，1945年10月。

²² 〈上海各區政府成立〉，《解放日報》，第一張（二），1950年6月29日。

劃，先是1956年撤銷靜安寺區建制，以常德路、富民路為界將靜安區一分為二：東部併入新成區，西邊劃歸長寧區；²³四年後，於1960年重新設立靜安區，以原靜安區和北部的江寧區為主體，再割新成區成都路以西和長寧區江蘇路以東區域構建出一個新的靜安寺區。²⁴次年，改靜安寺區為靜安區。至此，今靜安區區域最終形成。

三、城市空間的生產：靜安區城市景觀的形成

依史籍所載，開埠之前靜安寺只是法華鄉北部一個臨時性的集市，「四月八日，為大佛誕，靜安寺興集，換牛、置農具。」²⁵直到靜安寺路修建之後，這裡始成固定集市，「靜安寺，在法華東北四里許，本一大叢林，無所謂市也。粵匪時，英商開關馬路，漸成市集。」²⁶但直到1870年代，靜安區仍屬於傳統江南水鄉，為上海西郊一處名勝之地。光緒初年葛元煦撰著《滬游雜記》時仍稱靜安寺是「地本僻靜，互市後馬車盛行，遊人始駐足焉。」²⁷他在後文描述西人馬車時，特意強調當時人們乘坐西式馬車遊玩時，「近則沿黃浦、繞馬路，遠則至徐家匯、靜安寺。」²⁸可見，當日靜安寺與徐家匯都被認為是遠郊之地。甚至十年後，靜安寺區域的狀況依然如故。然而較之《滬遊雜記》中的寥寥數語，《淞南夢影錄》中的描述則甚為詳細、生動：

靜安寺在城西北十餘里，相傳建自吳大帝赤烏年，數百年來古刹也。寺旁多隙地，西人賃以雜蒔花木，曲者直之，弱者扶

²³ 《上海市人民委員會（56）滬會密杜字第638號》，1956年3月13日。

²⁴ 《上海市人民委員會（60）滬會密第16號》，1960年1月12日。

²⁵ 胡人鳳：《（嘉慶）法華鎮誌》，卷2，〈風俗〉，頁25。

²⁶ 胡人鳳：《（嘉慶）法華鎮誌》，卷2，〈風俗〉，頁4。

²⁷ 葛元煦：《滬遊雜記》（清光緒年間葛氏嘯園刻本，復旦大學圖書館古籍部收藏），卷1，頁10。

²⁸ 葛元煦：《滬遊雜記》，卷1，頁28。

之，慘澹經營，不遺餘力。昔時寺已圯壞，經主持僧集資重建大雄殿，金碧輝煌。過其門者，瞻寶像之莊嚴，仰琳宮之璀璨，無不歡喜讚歎，隨意佈施。入夏以來，遊人尤眾。一至陽烏西匿，寶月東升，團扇輕衫，結隊而至。或攜仙眷，或挾雛姬，繡幘雕輪，絡繹道路。甚至參橫鬥轉，露冷宵深，而松聲竹韻之中，猶有遺釵墮珥。恐采香涇畔、消夏灣頭，韻事流傳，未必有此熱鬧也。不亦這暑之消淡、避暑之勝境哉。²⁹

當日靜安寺盛況如在眼前。

或許正因為靜安寺一帶遊人日熾，西人才不失時機，在附近修建一些遊樂消閒設施，如申園即是。「申園在靜安寺側，畫棟珠簾，朝飛暮卷。其樓閣之宏敞，陳設之精良，莫有過於此者。冶遊既倦，躡雲而登，倚雕闌，啜苦茗，清風颯至，俗慮俱消。」³⁰申園內還設有餐飲和遊戲以饗遊客，「樓下設彈子台數張，月團小淪之餘，亦可輸贏互角。兼備西國酒菜，羊羹牛膾，雅善烹調。惟大餐則須預先關照，倉促中恐難為主人翁耳。」從這兩段敘述中，我們還窺得一些資訊，即此地雖屬華界，但已有不少西人在此設店經營。或許正是因為其時租界之外還是景色秀麗的江南水鄉，英商福布斯（Fobus）等人在斜橋弄（今吳江路）創辦英國鄉村總會（Country Club），內設游泳池、高爾夫球場和網球場。每逢週末，西僑至此娛樂。西人除租地經營遊樂設施外，亦有租地建宅居住的情況。如1872年和1878年，英商和記洋行經理格農（Francis A. Groom）分兩次向當地農戶租地，修建花園住宅自居。³¹由此看來，十九世紀末年上海西僑在租界西郊今靜安區一帶越界租地的情況並不罕見。

²⁹ 畹香留夢室編：《淞南夢影錄》（上海：上海古籍出版社，1985年），卷1，頁7。

³⁰ 畹香留夢室編：《淞南夢影錄》，卷1，頁8。

³¹ 此宅位於麥特赫司脫路（今泰興路）南端。參見《靜安區地名辦檔案》，卷宗號：D.IV.9，〈歷史地名〉。

受西僑在此租地經營的啟發，不少華人豪富也遷入本區。如前述格農之宅建成不久，很快就於1882年（光緒八年）轉手給華商張叔和。張氏再將其改造，並辟出私家園林，成為當時滬上名園——張園。³²

1899年，靜安寺一帶被劃入租界。隨後工部局即著手對新界進行全面管理。同年6月7日，工部局董事會召開會議討論租界擴展後的接收等事宜，並定於7月1日全面接管新界。³³ 靜安寺地區絕大部分此時被納入公共租界的統一管理，如前文所述，主體部分成為公共租界西區。

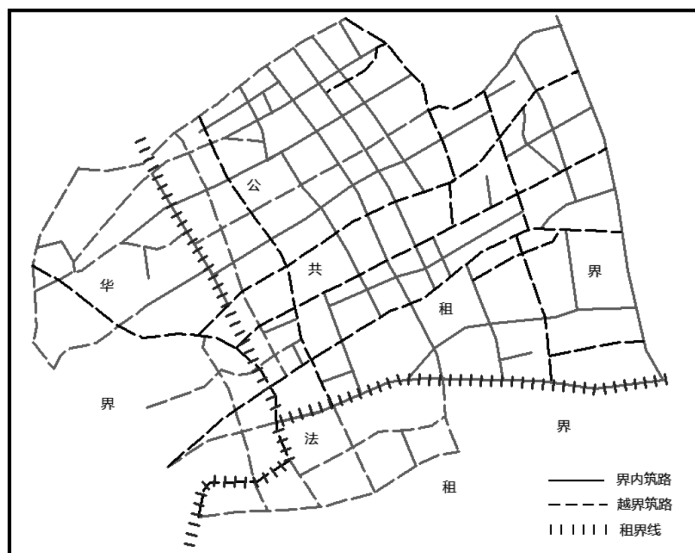
早在抵禦太平軍東征的十九世紀六〇年代，工部局就已越界修建了靜安寺路，後又開闢了斜橋路、新閘路、極司非爾路、麥根路、卡德路、赫德路等幾條碎石子道路。同樣，1914年後屬於法租界的區域也因早期的越界築路，形成縱橫交錯的道路格局。³⁴ 這些最早修建的道路主要集中在本區的中部，道路的擴張自東而西，形成三橫三縱的格局，道路框架初現端倪（見圖一中的黑色間斷線所示）。³⁵

³² 熊月之：〈張園——晚清上海一個公共空間研究〉，《檔案與史學》1996年第6期，頁31-42。

³³ 上海市檔案館編：《工部局董事會會議錄》（上海：上海古籍出版社，2001年），第14冊，頁488-489。

³⁴ 牟振宇：《從葦荻漁歌到東方巴黎：近代上海法租界城市化空間過程研究》（上海：上海書店出版社，2012年），頁77-88。

³⁵ 道路資料庫資料來自於《上海市靜安區地名辦公室檔案》，收藏機構：上海市靜安區地名辦公室。



圖一：開埠後——1949年靜安區道路分布圖

儘管如此，即使屬於道路系統最為完善的公共租界西區部分在十九世紀第一個十年間公共交通仍屬不便，更遑論華界與尚未納入法租界的地帶。因此整個區域還僅是移動能力較強的滬上富豪的天堂。他們逃離喧囂的鬧市，在頗有山林之趣的靜安寺一帶修建花園別墅。這一時期花園住宅的建造由靠近租界中心的中區開始自東向西，分別向北、向南逐漸擴展至愛文義路（北京西路）、福煦路（延安中路）、愚園路、巨籟達路（巨鹿路）、蒲石路（長樂路）等道路兩側。著名的花園別墅有愛儷園、匯豐銀行大班住宅、學圃、陶善鐘住宅、威海別墅、德萊蒙德住宅、萼園和阿伯拉罕住宅、柳林別墅等。³⁶ 這些花園洋房大多以西式建築為主，佔地面積廣，宏偉寬敞，內部設有火牆、壁爐和衛生設備，但庭園綠化和小建築處理或有中式建築元素。其中，最值得稱道的是光緒三十年（1904）修建的愛儷園和光緒

³⁶ 項蓉敏：《上海靜安區域文化地理研究》（上海：復旦大學中國歷史地理研究所碩士論文，2012年），頁30，表1-6。

三十二年（1906）修建的英國匯豐銀行大班住宅。前者是中西合璧式的花園住宅，後者是殖民地風格的建築。

藉著前期奠定的良好基礎，以獲取更高土地收益為目標的租界當局，特別是工部局在其後的歲月裡不斷改善新擴展區域的道路交通狀況，為未來的房地產發展鋪平道路。至1920年公共租界西區內已有道路52條，其中東西向27條，南北向25條，形成密如蛛網的城市道路體系（圖一實線線段）。而私人企業也抓住顯然可見的商機，參與到分享利益的筵席中。光緒三十四年（1908）公共租界內第一條公共電車正式通車，行車路線沿靜安寺路由外灘直達靜安寺，經營者就是私營的英商電車公司。而這可視為啟動靜安區房地產業爆發式發展的歷史性事件。

雖然道路系統和公共交通在逐漸完善，這一區域的地價較市中心區域仍處於低位。僅以公共租界西區為例，甚至到地價已大幅度增長後的1930年代中期，³⁷ 這裡的地價也僅比工業為主的租界東區稍高：

而各區的地價，據工部局最近估計報告，東區平均每畝（合七千二百六十半方英尺）值一萬五千餘兩，西區每畝值二萬餘兩，北區每畝值四萬餘兩，而以中區地價為最高，平均每畝值十三萬餘兩。……然而這種估價，比市場價格，約低四分之一。換句話說，真正的買賣價格，比這個數目，還高四分之一。³⁸

可見，西區的平均地價稍高於東區，僅值北區地價的一半，尚不及中區的零頭。地價偏低無疑是該區房地產業的利好消息，這暗示著在兩租界有序的經濟環境和社會安全保障下，房地產經營獲利空間遠較市中心區域為大，甚至惠及鄰近的華界區域。

³⁷ 洪瑞堅在〈上海公共租界的地價與地稅〉中稱「從前商人於此置產，每畝僅千元，以至萬餘元，而價則自四萬元以至十數萬元以上，且不易購得。」《市政評論》1936年第10期，頁30-31。

³⁸ 洪瑞堅：〈上海公共租界的地價與地稅〉，頁30-31。

租界內經濟秩序和社會安全在動盪不安的近代中國成爲城市經濟發展的增長點。這一點在上海尤其突出：

而地價之所以增漲如此之快，並非無因：第一上海居水陸要衝，交通便利，工商發達，爲我對外貿易之重要口岸，各地謀生者，咸視此爲樂土。第二，租界自經外人經營以後，物質設備，日新月異。同內地相較，一則建設事業，猛進不已；一則政局不定，屢生變亂，使有錢有勢者，爲保持身家財產的安全，相率遷入租界，認爲安樂之窩。第三，租界受條約之限制，非我國法律所能及，不法之徒，可以任意逍遙，無虞就逮，且租界內有種種娛樂，使有閑階級，得以充分享受，基於以上各種原因，租界的繁榮，實在是必然的結果。³⁹

在1934年《建築月刊》發表的〈二十二年度上海英租界營造概況〉一文中，有1929年至1933年公共租界各區建築項目的統計表（表一），從中我們發現雖然各區營造數量都以1932年日軍進攻上海的「八一三」淞滬戰役爲界前後有明顯變化，但公共租界各區情況又有所不同：城市發展較爲成熟的中區和北區營造數量都有減少，北區因距戰場較近，戰後數量持續下跌；東區和西區戰前戰後營造數量均很可觀，但東區受戰爭的影響甚爲明顯，戰時的民國21年（1932）不及上一年營造量的四分之一，次年也只恢復到戰前的三分之一；而西區僅在戰爭當年受到波及，戰後第二年不僅迅速恢復，甚至追上戰前1931年的營造數量並反超東區成爲租界各區中營造數量最多的區域，其數量佔到整個公共租界營造量的53.9%。這當與租界西區戰後接納大量從華界和北區遷入的機構與居民有密切的關聯（後文詳述）。

³⁹ 洪瑞堅：〈上海公共租界的地價與地稅〉，頁30。

表一：上海1929-1933年英租界營造概況表⁴⁰

年別（民國）	十八年	十九年	二十年	二十一年	二十二年
中區	816	611	422	277	371
北區	705	750	786	351	223
東區	2529	3963	5212	1292	1770
西區	3536	3512	2279	1519	2766
共計	7586	8836	8699	3439	5130

《時時週報》中還特別記錄了一個案例，反映了1930年初期靠近市中心區域的房價增長之速：

若靜安寺路成都路轉角有地產九畝，向為西人住宅，去年售出，價竟達九十二萬兩，較之原主購入時之地價，超出八十萬兩以上。……同路大華飯店全部房屋，李馥蓀、何東等七人近擬出資三百五十萬兩購得之，而地產商人，以其較去年售出之價僅增八十萬兩，尚以為廉，由此更不難想見地價增加之速也。⁴¹

此案例背後應該還反映另一個事實，即此時靜安寺路沿途地價雖已飆升，然房地產增長前景可觀，因為只有可預期的豐厚利潤才能使投機者競相涉足這一產業。

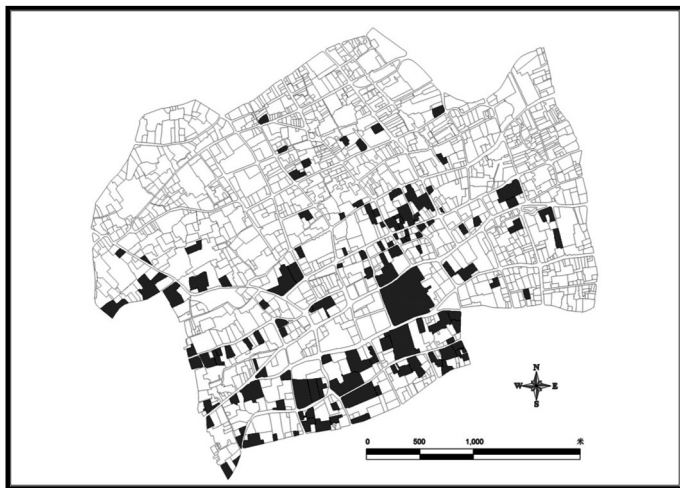
沿襲擴界之前的租界西郊資產階級居住區的特點，公共租界西區在1930年代地價快速上漲之前，仍有相當數量的花園洋房。比較著名的有嘉道理住宅、郭氏兄弟住宅、榮宗敬住宅等。⁴²較大的花園住宅在園內設有運動場、游泳池、網球場等，有的還鑿池堆山，栽有各種名貴樹木花卉。但總體來看，這些花園洋房大多較之前的規模明顯

⁴⁰ 〈二十二年度上海英租界營造概況〉，《建築月刊》第2卷第1期（1934年1月），頁74。

⁴¹ 海：〈靜安寺路的地價〉，《時時週報》1931年第16期，頁249。

⁴² 瞿鈞主編：《靜安區誌》（上海：上海社會科學院出版社，1996年），頁320。

縮小，部分住宅園地毗連，還有相當一部分是和里弄建築交錯分布，造型多數採用各國建築風格，也有採用中國宮殿式處理。⁴³ 主要分布在研究區域的南部。(圖二所示)



圖二：靜安區花園洋房分布圖

然而，地價飛揚也迫使地產經營者力圖使土地收益最大化。加之此時該區域公共交通條件有很大改善，而人口急劇增長所帶來的對居住空間的巨大需求，逐漸迫使佔地面積較大的花園洋房或者住宅四周的園地退出租界西區的土地市場，取而代之的是兩種經濟收益更高的居住形式：新式里弄和公寓大樓。

與早先的花園洋房相比，品質優良且居住緊湊的新式里弄更適應一戰後因民族資本在上海興起而大量出現的中產階級核心家庭獨住的需求，因此新式里弄自1920年代中期開始在公共租界西區出現並迅速擴展。靜安別墅（南京西路1025弄）建於1926年，當時擁有住宅200幢，是當時上海最大的一條新式里弄。⁴⁴ 由於這種房產利潤更為

⁴³ 瞿鈞主編：《靜安區誌》，頁320。

⁴⁴ 《靜安區地名辦檔案》，卷宗號：D.II.12.14-6，〈靜安別墅〉。

豐厚，一些業主紛紛將自己的花園洋房出手以建造新式里弄住宅。如周湘雲的「周家花園」，約1930年出售後建成新式里弄。⁴⁵甚至一些公司在本區內專門修建新式里弄房屋提供給本單位的高級員工居住。如位於富民路197弄的古柏公寓（courber apartments），就是由四行儲蓄會投資興建的新式里弄住宅，分批興建於1931年到1941年之間，專供儲蓄會職員使用。⁴⁶靜安區內的新式里弄分布與前述花園洋房的分布大體一致，也是南多北少，主要分布在新聞路以南的北京西路西段、南京西路至延安中路之間。而巨鹿路、長樂路一帶以及愚園路兩側集中了境內2/3以上的新里弄住宅。⁴⁷

當時在歐美剛剛出現的經濟收益率更高的公寓大樓，因其容積率高、居住品質良好，稍晚也取代花園洋房，現身於地價較高的城市中心區域。如泰興洋行因為滬西地價升值，將其在華山路上的大班住宅出售。接手的地產商於1930年在原址處興建了上海著名的公寓大樓——枕流公寓。⁴⁸公寓大樓在上海興建的黃金時期是1928-1932年間，僅租界西區就建有12幢之多。⁴⁹這些公寓或獨立建造，或與新式里弄一併規劃建造，以適應富裕的中上階層居住需求，分布的區域也大致在新聞路以南的公共租界西區一帶。（圖三）

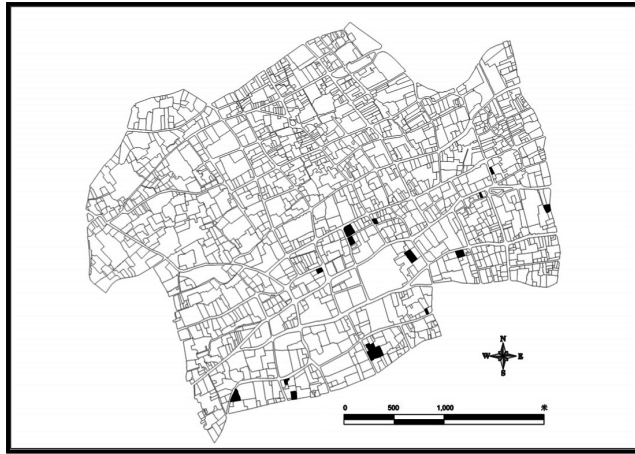
⁴⁵ 《靜安區地名辦檔案》，卷宗號：D.II.12.4-49，〈周家花園〉。

⁴⁶ 《靜安區地名辦檔案》，卷宗號：D.II.11.5-1，〈住宅〉。

⁴⁷ 項蓉敏：《上海靜安區域文化地理研究》，頁46。

⁴⁸ 《靜安區地名辦檔案》，卷宗號：D.II.11.8-6，〈枕流公寓〉。

⁴⁹ 《靜安區地名辦檔案》，卷宗號：D.II.11.8，〈公寓〉。



圖三：靜安區公寓分布圖

除了以上幾種資產階級與中產階級的置產行為之外，還有一些著名的西式學校、商業與大型生產機構在境內建造員工宿舍。滬上頗具知名度的商務印書館、中國銀行、中央銀行、中華書局、交通銀行等都曾在公共租界西區與法租界西區設立職員宿舍，並提供球場、讀書室、超級市場、小學等自辦的附屬服務性設施。如中國銀行興建的職工宿舍「中行別業」就位於租界西區的極司非爾路，內中生活服務設施配套齊全：園內有集會的禮堂、花園、球場與運動設施，園外馬路對面是供職員子女就讀的中小學與托兒所。⁵⁰

同一時期，現身於租界西區的還有商業大樓。較為著名的有1920年在靜安寺路上修建的阿凱地大廈（Arcade Tower）。該樓屬於現代主義風格，主樓八層，向北與向西伸出的兩翼均為三層。⁵¹與該樓相媲美的還有石門一路路口的中國銀行大樓及泰興路的泰興大樓。

上海城區典型住宅形式的石庫門建築，早在這一區域尚未納入租界時即已出現，但真正成規模連片建造是在1899年公共租界西擴以

⁵⁰ 《靜安區地名辦檔案》，卷宗號：D.II.11.5-2，〈中行別業〉。

⁵¹ 《靜安區地名辦檔案》，卷宗號：D.II.11.5-3，〈平安大樓〉。

後。由於造價低廉、可容納較多人口而迅速在新擴界邊緣區域的同孚路（今石門一路）、大沽路和新閘路的西北一帶擴展，到1929年這一區域幾乎每年都有一條建築面積達一、二萬平方米的舊里建成。由於里弄的大型化，境內東部已形成一些舊式里弄成片的街坊群落。⁵²進入三〇年代以後，境內舊式里弄主要分布在地價較低的康腦脫路（今康定路）以北和租界西部邊界工廠區的曹家渡一帶，所建里弄規模逐漸減小，多以二三十幢住宅的規模為主。

除了舊式里弄為本區的中下階層提供居住空間外，自1920年代起一些企業也修建一些品質較低的工人宿舍，以保障工廠生產的連續性。特別是日資紡織企業多在鄰近工廠的區域投資修建專供本單位職員、工人居住的工房。這些工房主要分布在公共租界的邊緣地帶、地價低廉的區域，在舊式里弄的周邊區域。

在房地產業急劇成長的同時，靜安區域的工業也發展迅速。1936年「（租界）西區，（工廠）計五百六十五家，約佔全數百分之十六。……其次為西區，工人計四萬六千一百五十八人，約佔百分之二十七以上。」⁵³從表二中我們可以發現化學工業、傢俱製造業和飾物儀器業是租界西區的特色工業，此外紡織業雖不及東區，但從企業數量與工人數量比來看，這裡的棉紡企業規模較大。

⁵² 瞿鈞主編：《靜安區誌》，頁328。

⁵³ 〈上海公共租界工業概況〉，《國際貿易情報》1936年第19期，頁41。

表二：公共租界各區域工業企業統計表⁵⁴

工業數 別	數量	東區乙	東區甲		北區	中區	西區	總計
			大連 灣路 以東	大連 灣路 以西				
木工業	工廠數	4	16	28	30	4	16	98
	工人數	366	250	731	280	53	330	2010
傢俱製 造業	工廠數		2	5	2	2	12	23
	工人數		172	149	27	35	529	912
五金業	工廠數	1	22	106	20	5	13	167
	工人數	35	578	1427	159	93	310	2602
機器業	工廠數	28	204	573	177	28	98	1108
	工人數	1460	5279	7466	1910	298	2638	19051
交通用 具業	工廠數		2	3	7	1	7	20
	工人數		1088	31	53	4	116	1292
土石品 製造業	工廠數	3	6	8	7	2	19	45
	工人數	341	196	376	143	36	545	1637
動力 工業	工廠數	2	3					5
	工人數	270	92					362
化學 工業	工廠數	11	29	44	25	25	57	191
	工人數	848	322	650	396	381	1628	4225
紡織業	工廠數	46	290	149	15		67	567
	工人數	17161	24312	3897	2499		27373	75242
服飾 品業	工廠數	16	41	58	50	16	45	226
	工人數	1013	6504	1961	1009	332	2946	13765
橡革業	工廠數	3	6	9	4	1	13	36
	工人數	186	192	433	90	30	128	1039
飲食 工業	工廠數	12	36	51	26	3	27	155
	工人數	1295	8566	10090	1828	43	4064	17730

⁵⁴ 引自〈上海公共租界工業概況〉，頁41-42。

造紙印	工廠數	5	71	97	206	124	160	663
刷業	工人數	360	3310	2100	4144	3128	4688	17730
飾物儀	工廠數		2	3	8	3	6	22
器業	工人數		135	73	81	116	235	640
其他	工廠數		26	29	12	3	25	95
	工人數		1556	1453	603	71	628	4311
總計	工廠數	131	756	1163	589	217	565	3421
	工人數	23335	52552	30837	13202	4620	46185	170704

1937年抗戰軍興，因唯有租界內人身與財產安全可以得到保障，故上海及江浙各地百姓紛紛避難租界，租界內人口激增：

本市兩租界人口邇來日見增加。據航界消息，日來各航線輪隻載抵上海之旅客日達萬餘人，而離滬搭客則大見減少，每日僅數百人。且此數百人之去滬，或係採辦貨物，或回籍接其眷屬來滬，故回滬輪隻莫不均告客滿。目前兩租界房屋已絕少空關，擁擠之狀，為前所未見。即開放未久之蘇州河北區，如愛克界各路，亦紛租一空。

這一時期租界人滿為患的原因，該文亦以實情相告：「實係蘇浙兩省自戰事發生後，地方不靖，盜匪蜂起，難以安居，遂相率來滬暫避，以致形成目前人滿為患之現象。」⁵⁵ 這一時期，在需求量不斷增加的情況下，公共租界的房地產業也頗呈中興態勢，僅新建公寓就有康貽、愛華、古福公寓等。其中，康貽公寓於1942年建成，共有甲、乙、丙、丁四幢。⁵⁶

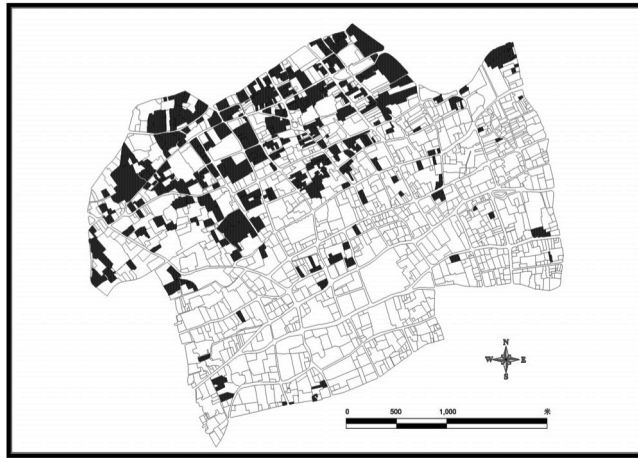
製造業亦因抗戰軍興，大批工廠遷入，在公共租界西區造成繁盛的景象：

⁵⁵ 〈滬租界人口劇增〉，《銀行週報》1938年第10期，頁5。

⁵⁶ 《靜安區地名辦檔案》，卷宗號：D.II.11.11-9，〈康貽公寓〉。

上海租界區域戰後畸形發展，自去年底起，工業已見復興。西區界外馬路內之工廠林立，竟侵入住宅區域之內。愚園路以南及憶定盤路以西之區域，現有工廠二百四十一家，工人五千七百九十六名，住宅區之開納路共有工廠一百十六家，工人三千零八十五名。極司非爾路與蘇州河間之區域，共有工廠三百二十一家，工人三萬九千零零九名。……現在東區雇傭之工人，已恢復二十四年底所雇數目五分之四，西區雇傭之工人，比較二十四年底所雇數目增加約百分之五十。⁵⁷

從這段論述中，我們得知租界西區及其鄰近的華界地區，由於抗戰爆發引發大批工廠入遷，在沿蘇州河的公共租界西區北部地方和靠近租界西緣的華界一帶形成頗具規模的工業區（圖四），這一發展勢頭頗為迅猛，從而奠定了靜安區工業發展的基礎。



圖四：1948年靜安區工廠倉庫分布圖

太平洋戰爭爆發，上海兩租界為日偽所佔據，因此1943年以後

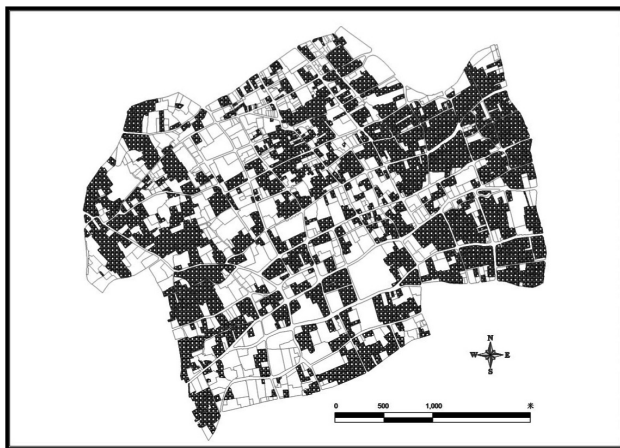
⁵⁷ 〈上海租界區域內工業之畸形發展〉，《工業合作月刊》1939年第2期，頁81。

靜安區域少有營建活動，城市化進程基本中止，並一直持續到戰後。

綜上所述，在房地產業的催生下，滬西靜安寺一帶在百餘年的時間裡由之前林木叢鬱的遠郊變身為繁華喧鬧的城區，城市建成區的形成至1940年代初期已全部完成：

滬西之靜安寺路，在昔本林木森翳層樓隱口之區，今已化為車馬喧鬧商肆櫛比之所，因上海市面逐漸由東而西延，數年之間即已展長數里，一般市民向認為僻遠之路，今則各銀行紛紛於此設立分行營業，地方發達之速，誠足有令人驚訝者。⁵⁸

在1948年的《上海百業圖》中，靜安寺區境內已布滿各式住宅和工、商業建築（圖五）。住宅建築的主要類型有花園洋房、公寓、新舊里弄、工房等，並以新閘路為分界線，以南集中分布花園洋房、公寓、新式里弄住宅以及主要公共建築，建築品質較好，空間品質較高；以北則以工業建築、舊式里弄及工房甚至簡屋棚戶為主，呈現出較為突出的「南商北工、南富北貧」的分布格局。



圖五：1948年靜安區住宅分布圖

⁵⁸ 海：〈靜安寺路的地價〉，《時時週報》1931年第16期，頁249。

四、城市空間的消費： 靜安區文化意象的形成與變遷

上文所述，靜安區的主體在1899年納入到公共租界後，經由租界當局的著意經營，適逢二十世紀上半葉中國特殊的戰亂紛擾的社會狀況，在地價飆升的催生下，藉房地產仲介，區域城市化迅速實現。到1940年代末已完成與租界其他城市區域的整合，成為上海都市區域的重要部分。考察靜安區城市生產過程，筆者發現對城市空間文化意象的消費不僅促成該區域城市化，更成為該區域文化意象不斷變遷的基礎。

早在兩租界擴界之前十數年間，租界內的土地壓力已日漸加大，葛元煦在《滬遊雜記》中提及滬上房價已有「昔人言『長安居，大不易』，今則上海居尤不易焉」之嘆。⁵⁹因而，1899年公共租界和1914年法租界的西擴，目的在於紓緩租界內部積蓄已久的土地供需緊張關係。而土地收益的豐厚也讓租界當局隱約看到了土地面積增加後的遠景。⁶⁰後來的事實也證明租界土地擴張確實為兩租界帶來更高的收益回報，特別是公共租界尤為突出。對於這一點，後人已有相當精準的總結：

考查公共租界地價增漲之速，實在令人驚異。……我們若以人口同地價的關係來看，租界人口凡九萬餘人，而現在人口約一百四十餘萬，地價增到每畝平均二十一萬兩，計六十餘年

⁵⁹ 《滬遊雜記》在「房價」目下有云：「上海租屋獲利最厚，租界內洋商出賃者十有六七。樓屋上下各一間，俗名『一幢』。後以披屋設灶。市面租界每月五、六、七兩銀數不等。僻巷中極廉，每間亦需洋銀三餅。昔人言『長安居，大不易』，今則上海居，尤不易焉。」（頁23）

⁶⁰ 《滬遊雜記》「房捐」目下對此有較為準確的紀錄：「租界房屋，工部局估值抽捐。以房價之低昂定捐數之多寡，每值百元捐洋八元。分四季收取，作租界各項工程並一切善舉之用。從前尚有路燈、垃圾等捐，今已併入房捐矣。」（頁22）

間，人口增加十五倍，地價增加一百二十倍。⁶¹

可見，土地面積的增加，對租界當局意味著稅收的增長，而稅率的提高則表明區內土地供需壓力的加大，同一作者對公共租界幾十年的土地稅率變化也作了總結：

我們單從地稅來看，覺得租界土地的負擔總算很輕的，然而千分之七的稅率，還是才在一九一九年以後才增加的，在一八六六年時，僅收地價千分之二·五，一八七四年加至千分之三，一八八〇年增到千分之四，一八九八年增到千分之五，一九〇八年加到千分之六。⁶²

由此可知，租界增加土地稅稅率的節點有兩次都恰在擴界前後，即一次是1863年英美租界合併後的1866年，是為2.5%；另一次是在1899年最後一次擴界前的1898年，提高至5%。這隱約可反映出擴界與租界內土地供需壓力之間的關係。

擴界成功後的租界西區一方面暫時緩解了原租界內土地供需的緊張，另一方面同時繼承了遠郊休閒區域的空間品質和高檔住宅區的空間意象。這兩個空間特質迅即內化為隨後數十年間靜安區城市空間的生產路徑。

如前所述，擴界前的法華鄉一帶除靜安寺作為滬上文人舉辦風雅活動的場所外，⁶³已有一些以城市休閒為目的的場所，如英國鄉村總

⁶¹ 洪瑞堅：〈上海公共租界的地價與地稅〉，頁30。

⁶² 洪瑞堅：〈上海公共租界的地價與地稅〉，頁31-32。

⁶³ 畹香留夢室：《淞南夢影錄》卷二有載：「我友吳門祝聽桐，身材短小，而風雅好古。善琴，工書畫，兼精鐵筆。家本豪富，以輕財好客罄其資。……薄遊滬上，略無所遇。不得已，擁皋比為童子師。然勝概豪情，仍不稍減。今年二月，約同調諸君集靜安寺側申園為琴會。綠綺徐調，朱絲細拔，箏瑟俗耳，一洗而空。時與會者共八人，而韻梧女士亦以掃眉之暇，鼓《梅花三弄》焉。噫！滬地之俗極矣，富商巨賈坐飛車，擁麗妓，肥魚大肉，恣意流連；即偶有略解文詞者，亦不過閒暇無事，偶吟唐詩一絕之流，安得如聽桐者數人，為之振興風雅也夫。」（頁117）

會（Country Club）和滬上三大名園的張園、申園和愚園等。特別是愚園的經營開滬上夜遊私園風氣之先：

此風一開，一般人士，以為所費無幾，時間又勿限止，故趨之若鶩。尤其是在夏秋炎熱的夜裡，更是摩肩接踵，山陰道上，或馬或車，亦步亦趨，川流不息地到愚園去納涼。⁶⁴

擴界之後，租界當局唯有完善新拓區域的市政設施和道路建設，餘皆放任土地市場之自由競爭。然此時土地供給尚稱充足，以靜安寺路為主脈的公共租界西區和隨後納入法租界的區域仍可以保持遠郊寧靜安祥、林木森翳的景觀，除前文所述的私人豪宅外，一些佔地面積大、對空間品質要求高的機構也競相入駐公共租界西區，形成集居之勢。1902年3月21日，義大利將駐滬機構升格為總領事級後，即在靜安寺路112號（後改為555號）正式設立總領事署。隨後是荷蘭總領事館，設於靜安寺路169號，相鄰是101號的比利時領事館。比利時領事館對面是108號的葡萄牙領事館。瑞典領事館則設在稍北的愛文義路（今北京西路）502號，瑞士領事館在威海衛路771號。這一趨勢也影響到與公共租界西區相鄰、後來納入法租界的區域。宣統二年（1910）設立的中國紅十字會總醫院（今華山醫院），就位於該區域，緊臨瑞士領事館。⁶⁵當然，這一時期私家豪宅仍是該區域的主打產品：1904年哈同花園——愛儷園建成，在為本區作為高檔住宅區增添一個頗有份量的注腳的同時，也成為這一區域空間意象的標籤。

藉著遠郊高檔住宅區的空間意象，商人大作文章，他們同時充分利用租界內社會經濟秩序安全和新拓區域地價尚未上揚的優勢，在連接遠郊住宅區和中心商業區的中間地帶建立一系列高檔休閒館所：大華飯店舞廳於宣統二年（1910）在戈登路（今江寧路）開業；西班牙商人雷瑪斯（A. Ramos，生卒年不詳）在靜安寺路投資5萬英鎊建成

⁶⁴ 卓瑩：〈愚園〉，《上海生活》1938年第3期，頁1。

⁶⁵ 《靜安區地名辦檔案》，卷宗號：D.IV.9，〈歷史地名〉。

夏令配克影戲院也在民國3年（1914）9月8日開業，是為境內第一座電影院。這一投資行為顯然十分成功，因此三年後雷瑪斯又在卡德路（今石門二路）投資興建卡德大戲院。⁶⁶租界西區此時不再只是遠郊豪宅區，又增添了新式娛樂服務功能，其作為高檔居住區的文化意象開始日漸豐滿。而這一文化意象又因為一些為高檔社區服務的教育機構入居而得到加強：1910年前後公共租界工部局主辦的「西童男校」和「西童女校」在租界西區開辦西區分校。⁶⁷1912年英籍猶太人嘉道理（Ellis Kadoorie，？-1944）將他創建的育才書社由租界中區遷至西區，落戶山海關路新校舍，更名為上海工部局立育才公學（Ellis Kadoorie Public School for Chinese），這是靜安區第一所新式中學。⁶⁸而在此之前這裡僅有一所光緒三十二年（1906）創辦的新式小學——和安小學堂⁶⁹和哈同夫人羅迦陵（1864-1941）在愛儷園內創辦的倉聖明智女學師範班。⁷⁰

基於城市土地經濟邏輯，二十世紀二〇到三〇年代是租界西區城市空間特質發生轉折的關鍵時期，即由城郊高檔住宅區轉變為滬西中產階級住宅區。此一轉折仰仗三類要因：一是新拓界地區土地資源的有限性；二是對原有區域文化意象的消費；三是華人中產階級的興起。這三項因素糾纏交織、虛實莫辨，共同刻劃著民國最繁榮年代靜安區或者說租界西區城市空間生產的特性。

1914年一戰在歐洲全面爆發，以英法外僑為主體的上海租界遭遇資金外撤的重大危機。所幸華人資本迅即佔據他們所遺留下的資本空間，這反而催生了近代中國民族工業的興起。其後果之一是華人中

⁶⁶ 《靜安區地名辦檔案》，卷宗號：D.IV.9，〈歷史地名〉。

⁶⁷ 《靜安區地名辦檔案》，卷宗號：D.IV.9，〈歷史地名〉。

⁶⁸ 吳馨：《（民國）上海縣志》，卷9，〈學校〉，頁41，收於《上海府縣志輯》（中國地方誌集成）（上海：上海書店出版社，2010年），第4冊，頁169。

⁶⁹ 吳馨：《（民國）上海縣志》，卷9，〈學校〉，頁5，載《上海府縣志輯》（中國地方誌集成），第4冊，2010年，頁151。

⁷⁰ 《靜安區地名辦檔案》，卷宗號：D.IV.9，〈歷史地名〉。

產階級在上海形成。新生的華人中產階級因其尚未被辨識出的階層特性，普遍存在力圖透過新式的空間消費行為來明確自身身分的需求。這一需求引發了他們集居於當時已擁有高檔、時尚空間意象的租界西區的意願與行為。而這種意願與行為反過來又造成租界西區土地資源有限性的突現，並藉助地價上揚彰顯出該區域土地供需關係的益發緊張。在此種經濟與社會背景下，房地產業試圖透過消費人們對過往租界西區高檔居住區文化意象的記憶，規範該區城市空間生產的路徑，打造新的空間品質，從而重塑租界西區的空間文化意象。

前文所述，1920年代開始，新式里弄進駐靜安區，稍晚是公寓大樓。這兩種住宅形式都是滬上中產階級的主要居住形式，即新興的華人中產階級正是賃借集居於租界西區的新式里弄或公寓大樓這類居住行為以達到他們試圖辨識自身階層、確立身分認同的目的。⁷¹其中，他們不乏有藉消費租界西區原有高檔住宅區的文化意象以提高自身階層的意圖，但與他們的意願相反，原居於西區的富豪恰因為此開始撤離這一區域。

進入到三〇年代，華人中產階級已逐漸取代西僑與富商成為租界西區居民的主體。從1934年的《建築月刊》所記載的當年租界修建房屋類型分布即可看出這一特點（見表三）：華人住宅數量高達1,972所，佔到全部建築的81.45%。如果再與西人住宅相比，華人住宅是西人住宅的8.57倍。

⁷¹ 參見郭奇正：〈上海租界時期中產階級城郊宅地的社會生產〉，頁54。

表三：1934年上海英租界各區主要建築數量表⁷²

種類	中區	北區	東區	西區
華人住宅	111	88	1374	1972
西人商店	63	33	12	96
寫字間	2	0	9	2
戲院	3	0	1	0
公寓	1	4	0	8
西人住宅	12	13	2	230
工廠	1	0	24	2
棧房	1	0	16	3
汽車行	1	9	3	85
茅屋	1	0	17	13
職員宿舍	2	0	6	5
學校	0	0	3	4
銀行	0	0	0	1

此外，表三中還透露出一些資訊可以用來分析1930年代租界各區的狀況。儘管租界各區新建房屋都以住宅建築（包括華人住宅、西人住宅、公寓和職員宿舍）為主，分別佔到中、北、東、西各區總建築量的63.64%、71.43%、94.40%、91.68%，但明顯地東區和西區住宅建築比例更高，在90%以上。而東、西兩區比較，住宅的品質又有明顯差異：居住品質較高的公寓和西人住宅比例，東區是0.14%、西區是9.85%，西區甚至較中區的6.57%還高，而接近北區的11.56%。從絕對數量上看，新建西人住宅幾乎全部集中在西區，數量高達230區。由此可見，這一時期上海富裕階層的遷移方向是向西、北移動。

伴隨著華人中產階級在租界西區的集居行爲，一些面向他們子弟的學校紛紛在此設立：民國14年（1925）英人桃樂西·阿諾德女士（Miss Dorothy Arnold，生卒年不詳）租賃新開路原英國基督教內地

⁷² 〈二十二年度上海英租界營造概況〉，頁74-75。

會（China Inland Mission）的房舍創辦培成女子中學。同年，民智公學也在境內開辦。⁷³

天主教會學校則有求德女子初級中學、金科中學（原公撒格書院，Conzaga College），基督教會學校有崇德女子中學，工部局有華人女子中學。此外，後來成為滬上名校的允中女中、協進中學、智仁勇女中、光夏中學都在這一時期在西區創立。⁷⁴ 我們從表三中也可以發現，僅1934年一年租界西區新建學校就有4所之多，位列各區之首。

這一時期同樣是那些把主要目標客戶人群設定為中產階級的西式醫院和休閒娛樂場所大批落戶租界西區的時代。二〇年代末期到三〇年代中期，宏恩醫院、維多利亞療養院和大德醫院先後入駐租界西區，甚至原設於租界中區南京路繁華路段的克美產科醫院也在1933年將總院遷至愛文義路赫德路口。⁷⁵ 當然，該區內還有為照顧租界西區北部工業區的勞工醫院，這是由國民黨第三區黨部在1930年代中期興辦的滬西勞工防疫醫院改建而成，是為租界西區北部工業區唯一的西式醫院。⁷⁶

奠基於世紀初的靜安寺路高檔娛樂業，經十數年的發展後，至三〇年代開始稱雄滬上。1924年聖喬治露天影戲院在靜安寺路聖喬治飯店花園開張，次年大華飯店的露天影戲場也開始營業。⁷⁷ 到1930年代初期，以靜安寺路兩側為主，租界西區已密集分布了多處休閒娛樂場所，並由靠近中區的靜安寺路東段逐漸向西蔓延，當之無愧地成為滬上時尚娛樂業最為集中的區域，以至於靜安寺路幾乎成為滬上高檔娛樂業的代名詞。在1938年的《至尊》上有一篇題為〈靜安寺路上的風景線——打新世界廣告牌說到百樂門〉的文章，自東向西詳細地評議了沿路滬上著名的休閒娛樂場所，讓我們看到當年租界西區休

⁷³ 〈上海民智公學成立公告〉，《申報》第1版，1925年5月19日。

⁷⁴ 《靜安區地名辦檔案》，卷宗號：D.IV.9，〈歷史地名〉。

⁷⁵ 《靜安區地名辦檔案》，卷宗號：D.IV.9，〈歷史地名〉。

⁷⁶ 《靜安區地名辦檔案》，卷宗號：D.IV.9，〈歷史地名〉。

⁷⁷ 《靜安區地名辦檔案》，卷宗號：D.IV.9，〈歷史地名〉。

閒娛樂業的繁盛：

打「新世界的路牌」說起，彷彿一張電影的戲目，五花八門，每一分鐘裡有二百五十萬人的若干分之幾呆立著出神，……這一塊地皮，真是色迷和影迷永不能忘懷的。

再前進，「外國青年會」，我們不提，提也無益，「國際飯店」，不提，太高貴了，「卡爾登」不提，它不在這一區，該是「大光明」了，只要是開映之前，你可以看到多少不懂外國話的舞女在等客人……「大光明」隔壁就是「大滬」，梁氏姊妹不知何處去了，大滬的風頭已遠不如從前，只有極少數的兵老爺走上去。外面兩個 MP 兜圈子，「立德爾」也相彷彿，怕惹事的舞人裹足不前。

「立德爾」對過是跑馬廳，上海開天闢地的公開的大賭場，逢著春秋大賽，寫字間竟爲了它停止辦公。

過去這就要輪到「仙樂」了，它一切都雄壯，……，接連著「仙樂」的是 ABC 溜冰場，簡直沒有人提起，門雖設而常關，大約沒有人進去，煊赫一時的溜冰，想不到淒慘得這般田地，再過去「大陸游泳池」到了，今年天不佑人，並不甚熱，一個夏天溫吞吞的完了，這樣偉大的一個池子，只做到開幕時期一筆好生意，平時也不見擁擠，只有少數舞女交際花煞死要學漂亮，把皮膚去浸黑它。

走過了大陸，這就要寂寞了些了，一直到「維也納」，想著它以往的轟轟烈烈，更感覺到它現在冷落得不成樣子，對門「大都會」游泳池、溜冰場、舞場、茶室，都入不敷出（現在已歸併百樂門），在在透示著不景氣的現象。

終點挨著「百樂門」了，矗立著的白色燈塔，已不如往昔那樣

光明，雖然派頭仍然是那樣富麗，生意那樣的擠，八角大洋一杯清茶，終於不能使人滿意，只是給幾個有輪子的朋友們玩玩而已。

籠罩在戰爭陰影下的靜安寺路上的娛樂業雖然已隱約透露出衰落的跡象，但正如作者在篇首即開宗明義的那樣：「『靜安寺路』，在上海隨便那一條馬路，都比不上它的『富麗』、『幽靜』，而且它永久的保持著過去若干年的光榮，滬戰以後，這光榮有增無減，益發熱鬧得多。」⁷⁸

雖然擴界之初，租界新增土地緩解了整個租界區域日益嚴重的土地供需緊張，然而經過三十餘年的發展，特別是大批中產階級入居該區，以及北部工業的起步，租界西區土地資源的有限性再次突顯，並以地價飛漲的面目呈現出來。租界西區地價增長之快前文已述，在此僅示一例表明租界西區土地供需關係在1930年代初期所呈現出的緊張狀態：

卡爾登在靜安寺路之東段，地價固宜稍巨，然地二十畝耳，所建西式樓屋，僅二屋，雖卡爾登、大光明兩影戲場佈置較奢，然去年出售，價達三百萬兩，地價亦不得不謂巨矣。同路大華飯店全部房屋，李馥蓀、何東等七人近擬出資三百五十萬兩購得之，而地產商人，以其較去年售出之價僅增八十萬兩，尚以爲廉，由此更不難想見地價增加之速也。⁷⁹

地價飛揚固然直接指示的是租界西區土地供需關係的緊張，然仔細考察此一案例，則會發現它還反映出該時期租界西區土地交易頻繁，不僅收益較低的住宅類型，如私家園林、新式里弄悄然從地價高昂的租界西區東部退出，即便是回報率高的高檔娛樂業也不得不在已是寸土寸金的靜安寺路上集居以獲取規模效應。這就是爲什麼自1920年代

⁷⁸ 洛：〈靜安寺路上的風景線——打新世界廣告牌說到百樂門〉，《至尊》1938年第2期，頁6。

⁷⁹ 海：〈靜安寺路的地價〉，《時時週報》1931年第16期，頁249。

後期直到1930年代末期，沿靜安寺路自東向西先後開業的舞廳不勝枚數：除了有「遠東第一樂府」之稱的百樂門舞廳外，⁸⁰還有麗都花園舞廳、新仙林花園舞廳、大都會花園舞廳、維也納舞廳、聖愛娜舞廳、銀都舞廳、喜臨門舞廳、會樂宮舞廳、蒙脫卡羅舞廳、仙樂斯舞宮等。⁸¹而且當時上海四大舞廳——百樂門、新仙林、麗都、大都會都集中在靜安寺路中段。高檔娛樂場所的集聚奠定了這一時期租界西區作為滬上高檔娛樂區的地位。

抗戰的爆發不僅中斷了中國的近代化歷程，同時也改變了上海租界的命運。但這一改變又以太平洋戰爭為界分為兩個階段：前期因有租界當局的保護，大批華人及機構為避戰火入居租界，呈現出所謂的畸形繁榮；後期租界被日偽強佔，日偽的戰時政策全面抑制了該區域的發展。

上海租界一向被認為是亂象頻生的近代中國的安全島，「一則政局不定，屢生變亂，使有錢有勢者，為保持身家財產的安全，相率遷入租界，認為安樂之窩。」⁸²事實上，從1853年的小刀會起義到1860年的太平軍東征蘇南，再到後來發生在中國各地的各類戰亂，都成為上海租界發展的契機。上海租界不僅沒有受到戰亂的影響，反而因人口與財產的大量集居，在房地產引領下獲得前所未有的發展機遇。太平洋戰爭爆發前仍沿襲過往的這一慣例：租界人口在戰事興起後急劇增加：「滬上人口突增之原因，實係蘇浙兩省自戰事發生後，地方不靖，盜匪蜂起，難以安居，遂相率來滬暫避，以致形成目前人滿為患之現象。」⁸³

租界的安全島效應在戰時甚至擴展到越界築路的區域，因為有工

⁸⁰ 〈百樂門大飯店今日開幕〉，《申報》第25版，1933年12月15日。

⁸¹ 《上海文化藝術志》編纂委員會、《上海文化娛樂場所志》編輯部主編：《上海文化娛樂場所志》（上海：上海市新聞出版局內部資料，常熟市白雲印刷廠印刷，2000年），頁70。

⁸² 洪瑞堅：〈上海公共租界的地價與地稅〉，頁30。

⁸³ 〈滬租界人口劇增〉，頁5。

部局的保護，那些無力入居租界的普通百姓紛紛避難於此，同樣人滿為患：

不但法租界、公共租界，住得滿坑滿谷，連滬西越界築路區域，也大有人滿之患。那時，召租條子，名貴得很，有時跑了半天，還見不到一二張。隨你房價借得比平時加幾倍，租屋的人，還是你爭我奪。一張召租條子貼不到十分鐘，看房子的人，便如山陰道上，使二房東應接不暇。那時，不但空屋全都塞滿了人，連正在興工建築中的房屋，也已預定一空。⁸⁴

因此自上海淪為孤島後，「兩租界人口激增了四五倍。那種特殊的畸形發展，簡直使人可驚可愕。馬路上但見人影幢幢，來去的街車，不論任何時間，都是擠得像逃難一樣。」⁸⁵

不僅躲避戰亂的百姓湧入租界，一些社會機構與學校也紛紛避入租界以圖生存。遷入租界西區的學校來源主要有三類：一是原地處華界，特別是淪為戰區的學校。如國立暨南大學、同濟大學、東吳法學院、誠明文學院、大同大學等高校，鄰近戰區的愛國女中、民立男中、聖芳濟中學、建承中學等滬上知名老校和常州中學、通州中學等外地學校；二是部分內遷學校的師生選擇在租界西區建立分校留守。如大夏大學、育英中學、南屏女中等；三是以流亡師生為主體建立的新校。如中國紡織染工業專科學校。⁸⁶ 三類學校中顯然以第一類數量最多。（參見表四）

⁸⁴ 公懷：〈上海房地產業的瞻顧〉，《上海生活》1939年第11期，頁21。

⁸⁵ 碧翁：〈上海社會的一角〉，《上海生活》1939年第3期，頁9。

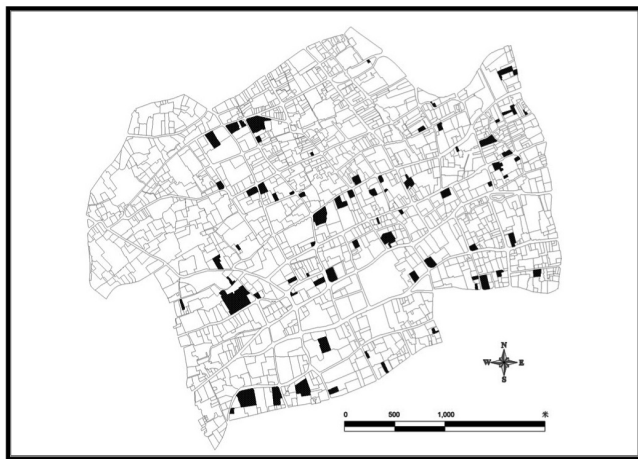
⁸⁶ 《靜安區地名辦檔案》，卷宗號：D.IV.9，〈歷史地名〉。

表四：1937-1941 年靜安區新增學校一覽表⁸⁷

學校名稱	學校類型	創建時間	地址	備註
私立上海民立中學	中學	1937	威海衛路 414 號	
私立蘇民小學	小學及幼稚園	1937	威海衛路 414 號	
守真小學	小學及幼稚園	1937		
私立金科小學	小學及幼稚園	1937	余姚路 185 號	
修德小學	小學及幼稚園	1937	北京西路 728 號	
懷久女子中學	中學	1937		由霞飛路遷入
崇德女中	中學	1905	陝西北路 525 號 大同里 30 號	
惠中小學	小學及幼稚園	1937		由徐家匯路遷入
懷恩小學	小學及幼稚園	1937	王家花園 32 號	遷東寶興路 271 號
聖芳濟中學	中學	1938	武定路 476 號	由虹口遷入
新華藝專	職校及夜校	1938		由華界遷入
常州中學滬校	中學	1938	靜安寺路	由常州遷入
清心小學	小學及幼稚園	1938		由陸家浜遷入
私立通州中學	中學	1938	康腦脫路 502 號	由南通遷入
建承中小學校	中學	1939	鳳陽路 592 號	1939 年遷入
廣澄高級藥學職業學校	職校及夜校	1939	新閘路 1014 號	1939 年遷入
私立景德中學	中學	1940		
中國紡織染工程學院	大學	1940	西康路 293 號	

⁸⁷ 項蓉敏：《上海靜安區域文化地理研究》，頁 55。

或許是受戰爭影響，在學校數量增加的同時，租界西區的學校類型亦呈現多樣化的趨向，尤其是職校和補習學校數量驟增。如中華職業補習學校、三極無線電傳習所、靜安汽車專門學校、中國紡織染工業補習學校等均在境內開設，並出現不少女子職業補習學校。⁸⁸ 據《靜安區誌》統計，這一時期境內的租界西區、法租界和越界築路區域內先後有職業補習學校76所。⁸⁹ 這種狀況為日後靜安區成為滬上教育品質最佳地區奠定了基礎。（參見圖六）



圖六：靜安區學校分布圖

雖然處於戰爭的陰影下，人口與機構的大量湧入還是為這一區域帶來一定的商機。不少商家為避免戰火選擇在此投資開店設肆，如位於愚園路地豐路（今烏魯木齊北路）口的靜安商場於1938年11月11日盛大開業。該商場佔地數十餘畝，以純粹銷售國貨為號召，因此「參加著名廠商有五六十家之多，舉凡一切日用物品，無不應有盡

⁸⁸ 《靜安區地名辦檔案》，卷宗號：D.IV.9，〈歷史地名〉。

⁸⁹ 瞿鈞主編：《靜安區誌》，頁880。

有。」⁹⁰時隔三個月，百樂商場於1939年2月10日在極司非而路（今萬航渡路）和愚園路口開業。⁹¹百樂商場集資200萬、佔地7餘畝，正位於百樂門舞廳的左側，位處於滬西高檔住宅區的中心，佔盡區位優勢。原阿凱地大樓也在此時開設平安影戲院、喜臨門舞廳、飛達開飛鴿及維多利亞伙食房等，該大樓亦因之更名為平安大樓。⁹²

根據福利營業公司發行出版的《上海市行號路圖錄》，⁹³可以看到租界西區內各主要馬路如靜安寺路、愛文義路沿街兩側布滿了數百家商號、銀行、洋行、公司、酒樓，鱗次櫛比、名目繁多。顯然靜安寺一帶利用先前初步搭建成的商業網絡基礎，以及八一三戰事後租界地區特殊的政治經濟形勢，在太平洋戰爭爆發前夕基本奠定了作為滬西商業中心的地位。

同時繁榮的還有娛樂業。大量舞廳、戲院，如美琪大戲院、仙樂大戲院、西安維揚劇場、金都大戲院、三民大戲院、大滬大戲院、滄洲書場、新都電影院等都興建於這一非常時期。⁹⁴其中，美琪大戲院創建於1940年，號稱投資百萬美金，設備被認為是遠東第一流，成為當時滬上最負盛名的高檔娛樂場所之一。⁹⁵這種夜夜笙歌的繁華，在四周戰火肆虐的背景下顯得格外刺目，但也進一步強化了人們關於租界西區作為滬西高檔娛樂區的文化意象。當時有人用細膩的筆觸描述靜安寺一帶的景象，試圖呈現這一帶與那個大時代極不諧調的寧靜，幽雅中的繁華：

不到一刻鐘我已經附著電車輪停住在靜安寺站了。滬西，誰都知道是一個清靜而幽雅的地方，為住居的最勝處。一叢叢的

⁹⁰ 〈靜安商場今日全部正式開幕〉，《申報》第1版，1938年11月11日。

⁹¹ 〈百樂商場今日開幕〉，《申報》第1版，1939年2月10日。

⁹² 《靜安區地名辦檔案》，卷宗號：D.II.11.5-3，〈平安大樓〉。

⁹³ 承載、吳健熙編：《老上海百業指南——道路機構廠商住宅分布圖》（上海：上海社會科學院出版社影印，2008年），頁113-168。

⁹⁴ 《靜安區地名辦檔案》，卷宗號：D.II.11.5-3，〈平安大樓〉。

⁹⁵ 《靜安區地名辦檔案》，卷宗號：D.IV.5-10，〈美琪大戲院〉。

法國梧桐，擎高著枝幹，披拂著扶疏的綠葉，飄映在每一帶馬路上，飄映在每一家高大的洋房屋頂。白雲、綠樹跟著時候的推移，綠葉更美麗地染上了赭黃的斑點。於是一角紅樓裡面傳出悠揚的琴歌，這情景該怎樣地清靜而幽雅？想不到大劫臨頭，還有這麼一個好地方，大劫的痕跡，它沒有劃上清靜而幽雅的滬西隅。在靜安寺站的周圍，卻很「軋鬧猛」的，天空、電線像蜘蛛絲一樣貫通著，而在這裡交結成交通的中心。商店高揚出彩色的旗幟，清靜中的熱鬧，幽雅中的繁華。⁹⁶

或許正因為是在大劫臨頭下，靜安區這種「一個清靜而幽雅的地方，為住居最勝處」的空間意象變得更加印象深刻、難以磨滅。

然而這樣的清靜、幽雅卻不失繁華的文化意象在太平洋戰爭爆發後灰飛煙滅。租界西區的興盛因公共租界被日僞佔據嘎然中止。

日僞佔據租界後，租界西區的繁榮不再。僅以學校為例，區內新辦學校寥寥無幾，一些學校還被迫停辦，西區的有些學校甚至被用作日軍集中營。如1937年遷入的市立新陸師範就在太平洋戰爭爆發後被迫停辦，直到抗戰結束方復校。⁹⁷娛樂業更是慘遭重創。日軍甫一進入租界，就強制將部分娛樂業收入的50%扣除作為軍費，同時加強了對娛樂業的管制。⁹⁸受制於此，娛樂業陷入低潮，蒙脫卡羅劇場、俄國藝術劇院、卡德大戲院、遠東花園劇場、銀宮大戲院、高明大戲院等場院先後停業。雖然有麗華大戲院、同孚大戲院、芷江大戲院、西海舞臺、百樂門書場等娛樂場所相繼開業，但生意清淡。而金都大戲院、新都電影院則因為只能放映日本和汪僞影片公司拍攝的影

⁹⁶ 胡為：〈靜安商場巡禮〉，《上海生活》1938年第7期，頁41。

⁹⁷ 「新陸師範辦理校友登記，市立新陸師範學校，為協助當局進行復員工作起見，開始辦理校友登記，地點擇定福煦路一六二號正行女子中學及陸坡賽路二八五號西成小學二處，希即向上列地址辦理登記手續，俾便彙報主管機關，請求復職，或另行分配職務。」《申報》第2版，1945年8月31日。

⁹⁸ 《上海文化藝術志》編纂委員會、《上海文化娛樂場所志》編輯部主編：《上海文化娛樂場所志》，頁24。

片被迫改爲劇場。⁹⁹

抗戰結束，英法美各國相繼宣布放棄在華租界權益，租界正式收回，納入到上海市政府的管轄範圍之內。國民政府以公共租界西區爲主，聯合鄰近的法租界中正西路以北部分和西部原租界外部分設立靜安寺區。儘管新設立的靜安寺區因原分屬不同的行政管理區域，區域內部差異較大，但因以租界西區爲主體，因而戰前租界西區的文化意象爲它所繼承，並成爲打造新的靜安區的文化資源。

抗戰結束，百廢待興，國民政府力圖推行各項措施促進社會發展。其中之一就是1947年的國民普及教育活動。上海市把該項活動的首選放在靜安區，即是考慮到靜安區已有的基礎教育設施：

靜安區這一區大概是得天獨厚，全區卅五保，十六萬七千六百七十九人當中，只有三萬多人目不識丁。這比例較一般爲低，區內公立的各級學校一共有七十多所，內中國民學校及私立小學即有四十九所之多。¹⁰⁰

同時也是基於靜安區在戰前與孤島時期教育發達的認知而定：「就因爲這一區的失學民眾少，學校多，施教方便，因之，這一次上海市的普及民眾教育首先展開的就是靜安區。」¹⁰¹但從圖六中，我們可以清晰地辨識出靜安區內部的地域差異：學校主要分布在中南部，北部數量偏少；另一個特點是東部地區學校普遍面積較小，且多校利用同一空間的現象嚴重；而西部地區學校面積較大，設施較好。也就是說，靜安區學校教育存在的地域差異，在前引文中對靜安區教育狀況的一般描述中被遮蔽。作者在這裡有意無意地套用之前人們關於租界西區的教育狀況的意象覆蓋了整合後的靜安區。事實上，這也成爲戰後靜

⁹⁹ 《上海文化藝術志》編纂委員會、《上海文化娛樂場所志》編輯部主編：《上海文化娛樂場所志》，頁102。

¹⁰⁰ 方山農：〈普及民教展開在靜安區〉，《活教育》1947年第5、6期，頁133。

¹⁰¹ 方山農：〈普及民教展開在靜安區〉，頁133。

安區文化意象的慣例，決非學校這一意象如此。

抗戰勝利後，靜安寺路上的娛樂業短暫復蘇後，很快即陷入蕭條。據1945年《申報》記載，當年靜安區境內新開的各類歌廳就有10多家。¹⁰²然而，隨後的一系列政策重創靜安區的娛樂業：1946年1月18日，上海市政府市政會議就形成決議，對上海戲院、劇場提高娛樂捐稅率。這一政策引起輿論嘩然，劇影界、戲曲界、遊藝界各場所業主和職工，紛紛展開「抗捐鬥爭」，後稅率雖有下調，仍嚴重影響娛樂業重鎮——靜安區的發展；1947年，國民政府行政院再以「妨害風化，提倡節儉」為由，頒布禁止舞廳營業的「禁舞令」。1948年1月31日，上海市舞廳從業人員在靜安寺路上的新仙林舞廳集會請願，引發數十人受傷、數百人被拘捕的震驚全國的「舞潮案」。¹⁰³在各種政策制約下以及國內戰爭日益擴大的形勢下，靜安區的娛樂業經過短暫的復蘇便迅速陷入停滯，並在之後的年代裡再未有過輝煌。然而，這種實際狀況並未真正進入到人們的意識，靜安區在隨後的歲月裡還是作為滬上高檔娛樂區長期保留在人們的認知中。¹⁰⁴

二十世紀初葉，儘管納入租界範圍，靜安寺一帶仍是上海西郊一個景色優美的名勝之地，只有少數具有較強移動能力的富豪階層佔有這片租界的極西區域。例證就是愛儷園、覺園等豪宅的修建。1908年租界中心通往靜安寺的第一條有軌電車開通，租界西區可通達狀況開始改善。在紓緩租界內部土地供需緊張的過程中，租界西區經房地產仲介，憑藉新興的華人中產階級為辨識自我身分和階級認同的空間消費意願與行動，¹⁰⁵在對過往遠郊高檔住宅區的空間意象消費中，租界西區逐漸為一些中產階級住宅、著名的西式學校、醫院、商業與娛

¹⁰²《申報》第2版，1945年8月31日。

¹⁰³〈舞業今開緊急大會 一面提行政訴訟〉，《申報》第4版，1948年1月31日；〈舞業反對禁舞大暴動 搗毀社局毆傷官警 四百餘舞女職工被拘押 今日偵訊〉，《申報》第4版，1948年2月1日。

¹⁰⁴張緒謬：《亂世風華》（上海：上海人民出版社，2009年），頁139-150。

¹⁰⁵郭奇正：〈上海租界時期中產階級城郊宅地的社會生產〉，頁54。

樂業場所佔據，並與原有的租界城市區域整合，變身為上海城市空間的重要組成。

本研究認為，開埠以後上海特殊的行政管理體制下所衍生出的城市土地經濟策略，結構性地促成了以公共租界西區為主體的靜安區域城市空間的生產。這一城市空間生產的邏輯，基於租界土地資源的有限性和對區域文化意象的消費來實現：透過土地經濟收益的權衡，經由房地產業仲介，對原有空間文化意象的消費，促進了靜安區域城市建成區的不斷拓展。在城市空間拓展的同時，成就了該區域向近郊中產階級住宅區、高檔娛樂區和滬西商業中心等功能區的轉變。在這一過程中，對不同時期文化意象的消費一直或明或暗地主導著城市空間生產的路徑。儘管從靜安區域的城市空間形成的初期內部已顯露出鮮明的地域差異，但對租界西區，特別是對靜安寺路文化意象的消費一直主宰著二十世紀上半葉整個靜安區域城市空間的生產過程與生產路徑，並成為刻劃該區域的空間個性、打造其特有的文化品格的主要方式。

徵引書目

- 《上海文化娛樂》編纂委員會、《上海文化娛樂場所志》編輯部主編：
《上海文化娛樂場所志》，上海市新聞出版局內部資料，常熟市白雲印刷廠印刷，2000年。
- 《上海市人民委員會滬會密》
《上海市人民委員會滬會密杜字》
《上海市政府公報》
《上海市靜安區地名辦公室檔案》
《上海生活》
《工業合作月刊》
《市政評論》
《申報》
《至尊》
《建築月刊》
《活教育》
《時時週報》
《國際貿易情報》
《解放日報》
《銀行週報》
《靜安區地名辦檔案》
(清) 王大同修、李林松纂：《(嘉慶)上海縣誌》，清嘉慶十九年(1814年)刻本。
(清) 葛元煦：《滬遊雜記》，清光緒間葛氏嘯園刻本，復旦大學圖書館古籍部收藏。
(清) 畹香留夢室編：《淞南夢影錄》，上海：上海古籍出版社，1985年。
(清) 應寶時修，俞樾纂：《(同治)上海縣誌》，同治十年刻本。

- 上海市地方誌辦公室編：《上海鄉鎮舊誌叢書》，上海：上海社會科學院出版社，2006年，清嘉慶十八年（1813年）。
- 上海市檔案館編：《工部局董事會會議錄》，上海：上海古籍出版社，2001年。
- 上海博物館圖書資料室編：《上海碑刻資料選輯》，上海：上海人民出版社，1980年。
- 牟振宇：《從葦荻漁歌到東方巴黎：近代上海法租界城市化空間過程研究》，上海：上海書店出版社，2012年。
- 吳馨：《〈民國〉上海縣誌》，收於《上海府縣志輯》（《中國地方志集成》），上海：上海書店出版社，2010年。
- 吳馨等修，姚文枏等纂：《〈民國〉上海縣續志》，臺北，成文出版社，1970年。
- 李天綱：《人文上海——市民的空間》，上海：上海教育出版社，2004年。
- 承載、吳健熙編：《老上海百業指南——道路機構廠商住宅分布圖》，上海：上海社會科學院出版社影印，2008年。
- 徐公肅、丘瑾璋：《上海公共租界史》，上海：上海人民出版社，1980年。
- 張緒謬：《亂世風華》，上海：上海人民出版社，2009年。
- 郭奇正：〈上海租界時期中產階級城郊宅地的社會生產〉，《地理學報》第35期，頁53-80。
- 項蓉敏：《上海靜安區域文化地理研究》，上海：復旦大學中國歷史地理研究所碩士論文，2012年。
- 熊月之：〈張園——晚清一個公共空間研究〉，《檔案與史學》2002年第2期，頁31-42。
- 瞿鈞主編：《靜安區志》，上海：上海社會科學院出版社，1996年。
- A. M. Kotenev. Shanghai: Its Municipality and the Chinese. Shanghai: North-China Daily News & Herald, Limited, 1928, 47.
- C. E. Darwent, M.A. Shanghai. A Handbook for Travellers and Residents

to the Chief Objects of Interest in and around the Foreign Settlements
and Native City. Shanghai: Kelly & Walsh, Limited, 1920.