

城市更新 修旧如旧 武康大楼见证百年砖瓦与人间守护

文 / 记者 杨宜修 图 / 资料



春日清晨,百年历史建筑武康大楼被第一缕晨光唤醒,两种截然不同的目光在此交汇。马路对面,来自世界各地的游客举着相机、手机,踮着脚尖寻找最佳角度,镜头里的“建筑巨轮”线条优雅、底蕴厚重——西班牙游客赞叹它是邬达克设计的最漂亮的建筑,直言“每个人都想多看一眼、拍一张”;外地来的游客则感慨,这座风格独特的老建筑,是她们家乡从未有过的风景。

“亲眼看着它一步步变好”

楼内,居民们的一天,在琐碎的烟火气中开始:有人推开窗,关心着今日的天气能否晾晒衣物;有老人慢悠悠走到二楼平台,打理着花园里的花草。

这座百年历史建筑,既是上海徐汇最耀眼的“城市封面”,也是118户居民朝夕相处的“家”。当“网红”的光环遇上柴米油盐的琐碎,当历史的厚重碰撞现代生活的需求,这座百岁老楼没有随岁月褪色,反而实现了惊艳的“逆生长”。这份历久弥新的背后,是居民与物业的双向奔赴,是一场跨越时光的“守护”与“共生”。

“我在这住了68年,从还没进幼儿园到如今快70岁,亲眼看着它一步步变好。”居民陈平波的家,一扇百年前的蓝黄相间彩色玻璃隔断门依旧完好,阳光透过玻璃,在地板上投下斑驳的光影。他指尖摩挲着光滑的木质地板,语气里满是眷恋,“这房子的层高有3米多,现在的新房根本比不了,还有这些老木地板、石膏线条,都是老上海的味道,我舍不得动。”

陈平波口中的“变好”,藏着武康大楼一次次修缮的印记,最让他印象深刻的是2019年的大修。“那次修得相当好,环境改善了很多,尤其是花园,后来又不断升级,现在越来越舒适。”他坦言,自己也曾对房屋进行过小幅改造,但始终坚守“保护为先”的原则,“主要是改善厨房和卫生间的使用体验,墙面顶多重新粉刷,尽量保留原来的风格。”

与陈平波一样,居住了20年的居民刘瑞璐,也是大楼修缮升级的见证者。她家正对二楼平台花园,推开门就能看见洋牡丹、多肉、迷迭香竞相生长,生机盎然。“我刚来的时候,这平台铺的是厚厚的油毛毡,漏水了就再粘一层,又丑又不实用。”刘瑞璐回忆,几次大修让平台迎来了彻底改造,“工人把油毛毡全部去掉,做好底层防护,再铺上红光砖,一下子整洁漂亮了很多。”

更让刘瑞璐满意的,是物业与居民群策群力解决的“晾晒难题”。“晾衣服是每家每户的刚需,不能因为要好看就委屈居民。”在居委会和物业的协调下,大家一起商量,在花园绿化后面开辟了专门的晾晒区,既满足了居民需求,也守住了大楼的整体风貌。“物业和绿化公司还会征求我们的意见,比如



居民们推开窗就能看到社区花园



武康大楼外每天游人如织

花园的布置,一开始他们想放沙发、立牌子,我们说夏天太热、冬天太冷,还存在安全隐患,他们就马上采纳了我们的建议,改成了现在这样,既能散步又能休息,特别贴心。”

“绣花式”守护

居民口中的贴心,背后是高建物业团队日复一日的“绣花式”守护。“做好历史建筑的物业管理,核心就是一头连着民生,一头连着文脉。”上海高建物业管理有限公司工程部副经理董梁,从事物业工程管理工作多年,谈起武康大楼的维护,语气里满是责任与敬畏,“它不只是普通的住宅小区,更是徐汇乃至上海的文化符号,维护它,既要解决居民的实际难题,更要守住历史风貌的底线。”

与普通住宅相比,武康大楼的日常维护有着诸多特殊之处——不能随意维修、不能擅自更换部件,每一个环节都要兼顾百年历史建筑的保护与使用。“普通住宅的问题可以用新工艺解决,但老建筑不行,哪怕是一个小漏洞,也要反复现场查看,找到根源,用最稳妥、影响最小的方式处理。”董梁说,平衡“保护”与“使用”,是他们工作中最大的难点,也是始终坚守的原则。

武康大楼的维护,从来没有“大修大建”的轰轰烈烈,更多是润物细无声的日常坚守。物业团队将“预防为主”刻在工作里,重点关注屋面、排水系统、外立面等关键部位,尤其是汛期、高温、台风等特殊天气前后,会进一步加强巡查力度。“我们有专门的物业专管员,每天不定时巡查,就是为了把问题掐死在萌芽里。”董梁举例,大楼的清水墙空调管,因风吹雨淋容易老化松动,存在高坠隐患。“我们在收到大风大雨预警时,就提前做好临时绑扎固定,既保障安全,也尽量不影响居民生活。”

修旧如旧,物业全程跟进

为了守护好大楼的历史风貌,物业在居民装修时会全程跟进,每天到现场监督指导,严禁破坏历史制式钢窗、白玻璃、水磨石地面等历史建筑元素。“有一次,居民家里装修时,工人不小心震倒了管洞的单墙,砖头掉落砸坏了楼下的管道,还导致底楼居民无法正常居住。”董梁回忆,事发时正值清明假期,他和武康大楼专管员刘滢第一时间赶到现场,一边安抚居民,一边协调处理。“维修的难点不仅在于协调上下楼居民配合维修,更在于‘修旧如旧’,我们物业团队连续两天在上海各建材市场寻找,就为了能找到花纹、颜色完全一致的瓷砖。”

这座只有118户居民的大楼,物业配备了7名工作人员负责保洁、保安,工程部更是配备了水电工、泥水匠、木匠等全工种人员,约10人左右。还有专门的物业专管员身兼数职,甚至考取了陪诊师资格证。大楼内安装了120个摄像头,实现全方位监控;水泵房里的生活泵、消防泵时刻运转,保障居民用水与消防安全;市房管局设置的远程监测点,实时监控大楼的沉降、震动情况,为守护工作增添了科技力量。

这份守护,还延伸到了每一位居民的日常生活中。大楼内12位高龄老人,均享受高建物业“物业+居家养老”服务,物业工作人员平时会帮老人陪诊、买菜、顺手扔垃圾,用细微的举动温暖着老人的晚年生活。物业专管员刘滢手机里加了大楼上下所有居民的微信,不管是凌晨漏水,还是日常的小维修,居民只要发消息,她都会第一时间响应,再配合各相关部门跟进处理。对物业而言,居民的需求没有小事,每一件琐碎的小事,都是他们守护责任的体现。

如今的武康大楼,依旧是游客镜头里的“网红地标”,也是居民心中温暖的“家”。