

# 城市更新

新年首个工作日一早,一场城市更新推进会吹响申城2024年奋进的号角。我们为什么需要城市更新?因为,这是城市建设进入新阶段的必然选择,是践行人民城市理念的内在要求,是提升城市核心功能的重要支撑,是推动经济持续回升向好的重要抓手。

且看:工人新村的“老大哥”蕃瓜弄蝶变新生,百年瑞康里探索城市更新模式,历史悠久的锦沧文华大酒店华丽转身,召稼楼将成为年轻人更向往的天地……上海正以城市更新为牵引、为突破,激发新活力,展现新气象。

# 一头连着民生 一头连着发展

蕃瓜弄



2023年7月,搬家车在人群欢送中驶离蕃瓜弄

本报记者 周馨 摄

## 60年老小区蝶变新生 原拆原建打造“4.0版”

全市体量最大的“小梁薄板”改建项目——蕃瓜弄小区于去年11月12日提前2个月开工,刷新全市旧住房改造“从签约生效到100%撤离”“从居民搬家到项目开工”两个最快纪录,以超常速度实现“瓜熟蒂落”。

蕃瓜弄在老上海人心中有着特殊的地位。从解放前难民栖身的“滚地龙”,到新中国成立后上海第一个5层楼高的工人新村,再到改革开放后的加层、平改坡和近些年的“美丽家园”修缮……伴随时代变迁,蕃瓜弄先后经历了“1.0版”“2.0版”“3.0版”的演变。

如今,这座工人新村中的“老大哥”通过城市更新,开展“原拆原建”老旧住房改建新试点,实现“4.0”版涅槃重生,这一经典案例也被收录入“2023年世界城市日城市建设和发展案例展”。可以说,蕃瓜弄的历史变迁与上海的发展相交织、相映照,见证了这座城市的蝶变与新生。

历经岁月洗礼,有着近60年历史的蕃瓜弄小区老化严重、破旧不堪,加上厨卫合用、空间逼仄,1122证居民要求改造的心声越来越强烈。在全市提速推进“两旧一村”改造后,静安区把蕃瓜弄列入首批计划,启动拆除重建。从“居民要什么、社区缺什么”入手,在房型方案上,静安区把97种不同面积段的房型归并为8种基本户型,采取设计和增量的“双四标准”,确保均衡发展。在规划方案上,突出高标准,配建地下车库,新建中心花园,完善服务配套,打造“完整社区”,另外还增加了部分公共租赁房,把“控成本、提品质”落到实处。居民说,党和政府拿出了好政策,为他们掀开了生活新篇章。

市委书记陈吉宁深入蕃瓜弄调研时强调:“要把惠民生的事办实、暖民心的事办细、顺民意的事办好。”区政府和街道、居委

会依靠“群众工作八法”,与居民实现双向奔赴。

天目西路街道连续召开8场方案宣讲会,在小区设立“一门四站”,听意见、答疑惑、优方案;组成8个群众工作组,走家串户、一户一策,最远的跑到了江西,帮居民算好综合账、长远账;开展组团服务,用好各类政策,为居民寻找过渡房源、调处家庭矛盾、提供特困帮助;动员群众做群众工作,楼组长和已签约居民一起做未签约居民的思想工作,很多人还主动当起了“房屋中介”和“搬运工人”。正如居民所说,蕃瓜弄改造,拆的是老房子,改的是旧面貌,留的是百姓心。

同时,天目西路街道坚持网格在一线搭建,思想在一线引领,力量在一线集结,工作在一线推进。结合主题教育,市税务局专程到蕃瓜弄听取意见,为群众解决税费问题。区委、区政府领导多次到小区现场办公,区职能部门、区域化单位、人大代表、政协委员倾力支持。街道依托“党工委—党总支—党支部—党小组”四级网格,把责任落在“网格末梢”。社区党员自发组成志愿团队,带领居民参与《蕃瓜弄是我的名字》情景党课的设计展演,激发起居民的自豪感和荣誉感。特别是在攻坚阶段,街道干部与区委委派的青年干部全部下沉,结对包干,发扬“四个特别”精神,用行动诠释“一名党员就是一面旗帜”。

如今的蕃瓜弄,正在如火如荼地建设。深刻领会习近平总书记对上海城市和上海人民的深情牵挂,市区两级政府部门深入践行人民城市理念,继续关心好在外过沪居民,力争让居民早日回搬一圆新居梦,同时持续用力推进“两旧”改造,奋力谱写“城市,让生活更美好”的新篇章。

本报记者 潘高峰

瑞康里



海伦路上,瑞康里的沿街房屋已完成外立面改造

本报记者 陈梦泽 摄

## 4种安置方式任挑选 编制《百问百答》消顾虑

签约647证,签约率达到98.63%。前不久,虹口区瑞康里城市更新试点项目取得阶段性成果。有着近百年历史的瑞康里,位于哈尔滨路、嘉兴路、四平路与海伦路之间,是闻名遐迩的文化街区,中国新闻界泰斗赵超构、国画大师谢稚柳等曾在此居住。

作为上海市第一批历史文化风貌保护街坊,瑞康里不属于旧改征收范围,2019年明确被纳入上海城市有机更新项目。

2023年8月,瑞康里城市更新项目4种安置方式正式公布:货币化安置、异地实物安置、回购原地建设房屋、回租原地建设房屋。设置多种安置模式的目的,是在切实改善居住条件的同时,促进回购回租,实现新老居民共生。盼了大半辈子的居民终于等来“城市更新”试点,但一开始大家心里“不太有底”。

8月16日,试点项目意愿征询正式启动。炎炎夏日,沙泾路80号项目办公室里,不少居民拿着户口本、房卡前来咨询,并填写征询单。大家翘首企盼,有的居民喜悦之情溢于言表,居民顾鑫说“真的很开心!快80岁了,想不到现在有这么个机会”,居民忻世雄表示“有房屋安置,就选择房屋安置”,但也有居民犹豫不决,表示看不太懂。

“此次瑞康里城市更新项目是虹口区旧改工作的一次重大模式创新。城市更新和房屋征收有何不同?城市更新的具体方案有哪些?我们要把政策跟居民们解释得通俗易懂,确保居民应得利益最大化。”嘉兴路街道旧改分指挥部常务副指挥吕学斌表示。

前期,项目公信评议监督小组成员挨家挨户上门向居民解读更新方案,倾听居民诉求,与研究制订科学合理的实施方案打好基础。为了让居民彻底读懂弄清4种安置方式,工作人员编制《百问百答》,说清说透政策。通过分析各种模式的特点和优势,结合

瑞康里的特点,从安置方式的选择和受益入手,在政策范围内实现利益最大化,让居民真正获得实惠。相关政府部门成立临时党支部,号召党员争做更新签约的带头人,争做群众思想的领路人。

8月29日,征询结果公布,愿意实施更新方案的有653户,占征询户总数的99.69%。9月21日至10月20日,开展试点项目补偿安置方案征求意见。11月14日至12月17日,开展签约。一切可谓“环环相扣、层层推进”。值得一提的是,项目于11月26日就达到95%的协议生效比例。12月17日,项目共签约647证,签约率达98.63%,取得阶段性成果。

11月23日,选择回购回租的居民来到集中选房现场。居民谢轩拿着1号选房号,选择回租原地建设房屋(只租不售)——复合式90平方米,月租金10300元。他说:“我出生在这里,住了20多年。选择回租是希望与这片土地仍有关联,希望这里发展得越来越好。”居民谢富强也选到了心仪的房子:“我选了一套95平方米带地下室房子,属于混合产权,自己出了70%,经济压力小很多。”

据统计,在签约的647证中,选择货币安置547证,占比85%;选房签约100证(异地实物安置58证,回购、回租原地建设房屋42证),占比15%。

虹口瑞康里试点的是一条由政府牵头、企业运作,居民参与、保障独立,形式多样、租售兼容,新老共生、提升烟火,保护风貌,提高品质的可持续创新城市更新模式,为兼顾城市更新改造和区域资金平衡的探索积累了经验。在激发政府、企业、居民等多元主体力量与智慧的基础上,科学合理设置不同安置方式的补偿标准,实现以规划为引领、以风貌保护为前提的区域品质提升,推动零星地块更新改造驶入“快车道”。 本报记者 解敏

锦沧文华广场



经过更新改造,锦沧文华广场成为南京西路商业新地标

本报记者 刘歆 摄

## 复古酒店保留老味道 潮流业态吸引Z世代

一座历史悠久的老饭店,如何通过城市更新焕发新的光彩,为上海国际消费中心城市添上浓墨重彩的一笔?上海锦沧文华大酒店的探索十分典型。

上海锦沧文华大酒店位于静安区南京西路1225号,原为沧州饭店,历史可追溯到20世纪初,曾接待过孙中山、严复、郭沫若、梅兰芳、泰戈尔等各界名流。

上世纪80年代,沧州饭店被拆除,后于1990年3月在原址建成锦沧文华大酒店,取名来自锦江饭店、沧州饭店和新加坡文华酒店这3家著名饭店名字的组合。自此,锦沧文华大酒店成为南京西路新地标,是上海最早的7家五星级酒店之一,不仅承载了一代人的城市记忆,也是上海改革开放与城市国际化的缩影。

然而之后,随着上海社会经济发展提速,大量五星级酒店品牌入驻,在极具挑战性的市场环境中,锦沧文华因经营不善而门前冷落,亟待通过建筑更新和业态调整,迎来华丽转身的契机。

2014年,宝华集团携手国际顶尖设计团队Gensler,Greenberg Farrow及Lead8联袂设计打造锦沧文华,决定在原名的基础上命名为锦沧文华广场,将原先单一的酒店业态转型为“高端办公+购物中心”复合综合体。

为了在保留历史风貌的基础上重塑空间功能,宝华集团利用先进技术对整体楼宇及地下空间作了改造,在原塔楼范围之外扩大地下空间面积,提升利用率。新的建筑由一座塔楼与裙楼组成,塔楼总面积3.5万平方米,主要为办公空间;裙楼是约为2万平方米的高端精致购物中心,有B1—4F共5个楼层。

设计上,锦沧文华广场与原有酒店联动以传承城市记忆,将上海老建筑与改造前锦

沧文华大酒店建筑风格相融合,并打造城市街景,强调户外公共空间区域,模糊城市与街区界限,以此形成新的社区空间。

数据显示,南京西路商圈高端办公楼约160万平方米,辐射办公和商务人群约19万人,加上大量的居住人群、国内外游客,其客流量和客流消费力均位居上海商圈前列,且消费客群整体偏年轻。但同时,作为成熟的市级商圈,商业竞争也极为激烈。

因此,锦沧文华广场在为客群画像定位时,将目标锁定精英新贵、潮流玩咖与灵感体验家,通过对他们的需求研究和消费趋势分析,作出相应的品牌组合,引入精品家居、高端餐饮、日常餐饮与生活服务业态。

当前,商场的潮奢业态品牌占比高达50%,主要集中在L1—L2层,并在L3—L4层分别布局了精品家居、米其林级别的顶级餐饮,以及一线生活体验配套服务等业态。

锦沧文华广场还特别强调首店概念,引入了许多视觉美学独特的品牌。比如,Maison Margiela店铺将品牌理念融入店铺设计中,强化视觉语言,打造零售与餐饮的复合业态,吸引了大量Z世代前来打卡,精准抓取了新一代高端消费者的流量密码。

由于锦沧文华广场的前身是历史保护建筑,有直角手枪型建筑外立面、弧形回廊和罗马式圆柱等设计亮点,被上海市列为城市更新重点示范项目。宝华集团秉承“城市更新、功能提升、文化传承、灵感生活”理念,在保留历史风貌、总容积总高度不变的前提下,优化功能布局,融合复古酒店与潮流业态,打造了“新灵感风尚地标”,最终展现了“重塑海派精致生活方式,领潮城市精致商业”的独特形象,使锦沧文华广场在商圈中站稳脚跟。

本报记者 潘高峰

召稼楼



召稼楼城中村改造项目正在推进

本报记者 刘歆 摄

## 城中村变身“国风水乡” 可创业可安居可旅游

2023年4月,作为闵行区重点城中村改造项目之一,召稼楼启动全面升级改造。大半年时间过去了,项目进展如何?记者昨天从闵行区住房保障和房屋管理局获悉,目前召稼楼项目的主要工作是动迁征收和地块前期开发。主要市政道路瑞稼路、稼耕路、宁俭路、溁湖路正在办理规土意见书,预计2024年三季度具备开工条件,2025年竣工;宁俭河、溁湖力争2024年初具备开工条件,2024年底前竣工;晓烟湖力争2026年具备开工条件,2027年底前竣工。经过改造,召稼楼将成为老少皆宜、年轻人更向往的新天地。

“十里晓烟破,数声召稼钟。”召稼楼古镇是4A级旅游景区,2015年被划定为历史文化风貌区。“里面古文物、古建筑多,房屋密集,改造成本高、难度大。”闵行区住房保障和房屋管理局局长阳勇建介绍,近年来,随着违法建筑增加、河道被侵占、私房群租乱象等不断发生,古镇陷入运营收益难以覆盖修缮维护成本、维护资金不足使得环境变差、环境变差导致运营愈发艰难的恶性循环,整体性改造重塑势在必行。

势在必行却又困难重重,如何破局?“通过村集体经济组织引入有品牌、有实力、有开发运营成功经验的社会企业,对整个地区重新进行规划。”阳勇建说。

闵行区委、区政府通过多方调研、磋商对比,最终决定引入瑞安集团合作开发,借力其在历史风貌保护方面已有的技术和经验,多措并举做好召稼楼古镇历史建筑保护工作,建立健全历史风貌修缮措施。通过对风貌区整体270多处单体建筑的调研、挖掘和航拍测绘,建立一房一档资料库,完成区级历史保护建筑外立面、风貌街巷等共180多栋建筑外立面的详细测绘和图纸绘制工作;探访多位专家、学者、书法家和原住民

民,收集风貌区内具有历史记忆的条石、老木构、老家具、门牌号、匾额等素材,计划未来在改造时推陈出新,孕育本土艺术,赋予全新生命;改造时注意保留召稼楼风貌区原本的文物古建和水乡城镇格局,打造“国风水乡”,计划通过古典与新潮的碰撞,活化古镇多元化运营,使召稼楼成为继承和弘扬闵行传统文化的典范,打造上海旅游新地标。

经过几年不懈努力,2023年4月20日,召稼楼城中村改造项目正式启动。据介绍,召稼楼总面积1000余亩,其中城中村改造批文中包含430亩。这430亩由瑞安集团整体开发,剩余约600亩也由其设计、代建。

“未来可以在这里创业就业、居住生活,还可以在这里旅游休闲。”阳勇建这样描绘召稼楼的美好未来:在晓烟湖上泛舟,在古镇小巷里漫步,在有岁月痕迹的古桥上观风景。这里有时尚风,也有烟火气;有农耕文化,有江南文化,也有海派文化;有老年人喜欢的地道特色美食,有小孩喜欢的儿童乐园,也有青年人喜欢的咖啡厅、运动场、影剧院、音乐会。这里将是老少皆宜、年轻人向往的召稼楼新天地。

根据改造计划,到2025年底,计划完成大部分道路、水系、绿地建设,形成江南水乡街共生的初步形象并完成两个文化展厅建设,建成动迁安置房,同时建成部分商品房、部分商业体、部分配套设施;到2028年底,基本完成整个项目改造。

阳勇建说,城中村改造和旧住房成套改造一样,目的是改善老百姓生活居住水平、补齐城市更新短板。区别在于,城中村改造不局限于房屋改造,而是面向整个城中村地区的整体重建改造,除了建新房,更重要的是排隐患、补配套、提能级、塑品质。

本报记者 鲁哲