



■ 北外滩空廊串联来福士广场、金融中心和金茂广场等综合体  
本报记者 陈梦泽 摄

本报记者 解敏

**积极践行人民城市重要理念，虹口区始终将城市更新作为推动高质量发展的重要路径，作为拓展城市空间、强化城市功能、提升城市品质、增进民生福祉的重要方法。立足片区统筹、明确功能定位，分层、分类、分区域、系统化推进虹口城区空间形态和功能的改造提升，主动服务和融入上海“中心辐射”市域空间新格局。**

面对城区旧改“时间紧任务重、矛盾多平衡难”的挑战，虹口区主动担当、迎难而上，解决了一批长期想解决但未能解决的难题；面对北外滩开发建设机遇，埋头苦干、只争朝夕，通过城市更新，实现人居环境更加美化、城区功能更加优化、公共服务更加完善、城市运行更具韧性。虹口正锚定目标、保持定力，找准节奏、着力破解，用实际行动回应人民的期待。



北外滩风光

# 人居环境更优美 城区功能再提升



■ 480米“浦西第一高楼”模拟效果图

## 瑞康里“新老共生”

刚刚过去的2023年，对虹口区瑞康里的居民来说是一个新的开始。历时4个多月，瑞康里城市更新试点项目经历了前期意愿征询、补偿安置方案征求意见和最后签约。随着12月17日，项目签约率达98.63%，这一上海首创试点终于落地生效。此时此刻，瑞康里居民又忙碌了起来，老邻居们互相交换找房、搬家的信息，分享迎接新生活的喜悦。

百年里弄瑞康里共有居民630户，2196人。该地块属于上海市第一批历史文化风貌保护街坊，不在旧改征收的范围内。但是老式弄堂里，灶间和卫生间的合用率高达85%和69%，居民们想要改善居住条件的愿望非常迫切。

瑞康里试点方案不同于旧改征收，最显著的特点就是承租人和产权人不仅可以自愿申请置换腾退、异地实物安置，还能选择原地回购以及回租。这四种方式提出的初衷，是考虑到不少居民对原住地有情结在，希望在改善居住条件的同时依然能留在原地，另一方面，通过回购回租，也能让政府和实施公司，省下现金流的支出，惠及更多居民和项目。最终在项目签约时，选择货币安置的居民占85%，而在15%选房签约的居民中，选择回购、回租原地建设房屋的达42户。

未来瑞康里风貌保护街坊将更新规划，进行成套改造迎来新生，并引来新住客，形成“新老共生”。经过多年实践，上海城市更新思路正逐步由“拆改留”转换为“留改拆”，让旧街区、老建筑重新回归市民生活。可持续的城市更新模式，不仅能改善居民的居住条件，更在活化利用中推动历史文脉和现代生活融为一体，从而塑造出上海城市软实力的神韵魅力。虹口瑞康里模式无疑为积极探索兼顾城市更新改造和区域资金平衡的创新之路积累了经验。

## 超额完成零星旧改

城市更新新旧改造是基础，2023年全年，虹口区超额完成零星旧改任务，惠及居民1400余户。从年初230街坊、252街坊、东余杭路（保定路—大连路）拓宽改建工程房屋征收，三个地块居民签约率均达到100%，三个月的时间里实现了100%搬迁腾房。到年末140街坊签约率也达到99.73%，喜庆的红色宣传横幅下，居民们忙着搬家、互相道喜，相约新居再聚。

“很激动，签字的时候手都抖了。”有居民笑着说，旧改地块的许多居民都在老房子里住了一辈子，有的祖孙三代人都盼望着旧改。“厨房搭在半空，每天跨进跨出都成了习惯。梯子又陡又窄，爬上爬下几十年也就过去了。终于要告别这样的日子了。”家住岳州路423弄的袁彩秀感慨不已，在旧屋里，她一边翻看是否还有要

带走的物品，一边回忆着这几十年来蜗居艰辛。

零星旧改，户数不多、难度不小。例如230街坊旧改征收涉及居民约77户，但私房占比高达100%，且约80%的产权人已经过世，要找齐每幢私房的全部共有人就是个浩大工程。高签约率背后，是虹口区打出的一套组合拳：一方面，经办人和居民积极沟通、讲解政策。同时提供司法调解平台，帮助居民化解矛盾。另一方面，街道和居委充分介入，坚持发挥党员先锋模范作用，积极践行群众路线，求得最大公约数，实现促进签约倍增效应。

新年伊始，虹口区2024年首个零星地块143街坊旧城区改建房屋征收第一轮意愿征询结果公布，愿意实施房屋征收的有445户，占应征询户总数的99.11%，143街坊的旧城区改建房屋征收工作由此拉开帷幕。

这块区域大多是私房，有一家三代人蜗居的，也有弄堂宽不到半米的，居民家庭矛盾突出。尽早告别“蜗居”是在“老破小”里住了几十年的居民最大的心愿。为了让居民分好旧改“蛋糕”，经办人和社区干部主动跨前，为居民搭建沟通平台、提供司法援助。

旧改一头连着百姓民生，一头连着城市发展。2022年，上海全面完成成片二级旧里以下房屋改造。自此，“城市更新”也被赋予了更深的意义。2023年启动的“两

旧一村”改造，相比成片二级旧里，零星地块旧改面临的面积小、开发价值低、资金筹措难等现实问题被一一摆上台面。目前，虹口区还有14个零星地块，涉及居民3000余户，按计划将在2025年底前全面完成。

前不久，虹口区旧改指挥部以主题教育“四百”大走访为契机，开展区内剩余零星旧改地块百姓居住现状大排摸。入户抽样调查显示，没有马桶、没有淋浴的住户依然存在，他们还在盼着旧改的阳光能照进来，改善居住环境刻不容缓。

城市发展的成果，最终要惠及人民。“虹口现在还有一部分群体没有享受到城市发展带来的成果。我们要把最好的资源留给人民，让百姓早日圆了安居梦。”虹口区委书记李谦说，“虹口的城市更新预算同比增幅将近113%，这表明全区已经下定决心，要把剩下的零星旧改任务提前完成。”

## 功能转型产业升级

城市更新不仅要解决人民的急难愁盼问题，也是提升城市品质的必由之路。虹口区不久前召开城市更新推进会，全面打响发令枪。会议提出“以城市更新带动全区功能转型和产业升级，聚焦产业功能转型，推动空间布局与功能转型相协同，与产业升级相适

应，与产城融合相匹配”。

今年元旦期间，雷士德工学院旧址的灯光亮了喜庆的“新装”，这座近90岁的历史建筑仍保留着昔日的模样，但已更名为上海创意设计研究院，成为城市更新创新引领高质量发展发展的缩影。结合北外滩功能提升，雷士德工学院旧址启动修缮工程，完成了对历史风貌的延续和建筑的传承。项目交付使用后，上海创意设计研究院联手北外滩集团，让历史建筑不仅在物理空间层面实现焕新，更成为新的产业“聚场”，由内而外传承历史、驱动未来。

上海创意设计研究院内，不同的人驻主体可以沟通协同、联合研发，也可以形成上下游产业链关系。虹口还引入资本进行撮合，对于那些有未来价值的产品，就可以在此进行原始投资、成果转化，目前已有13个项目在虹口转化落地。

整体地块经过修缮更新转型成为产业“核爆点”，实现历史与未来的巧妙融合。这一发生在虹口的创新经验为城市更新提供了崭新的思路与范本。

## 北外滩打造新标杆

当我们谈论虹口时，无论如何也绕不开北外滩。今日北外滩核心区

内，到处都是塔吊林立、桩基隆隆的景象。全面加快北外滩地区高品质、高强度的开发建设是虹口当前聚焦的重中之重。随着新一轮规划落地，北外滩锚定“三年出形象、五年塑功能、十年基本建成”的总体目标，凝心聚力加快推进，区域开发建设已全面启动。

北外滩新一轮规划确定的空间格局是“一心两片、新旧融合”，开发建设不是在“白纸上绘图”，而是一种修复式、更新式的区域开发建设。它既有运营商务区、居民居住区，也有地下运行的轨交、隧道，地上北横通道等市政设施，还有集中成片的历史街区。因此，北外滩城市更新的难度也是前所未有的。

虹口区始终坚持创新引领，不断探索路径和方法，为了解决建设上的难点，专门组建了总控和顾问团队，会聚绿色、数字、智慧交通等各个领域最优秀的专家一起办公。建立重大工程服务保障专班，团队直接进入重大项目里参与建设，挂图作战、对表推进。

同时，因地制宜、积极布局科技研发用地，提升北外滩的科技研发浓度。为使北外滩更具活力和吸引力，更好满足不同人群的需求，在既有总体规划基础上，积极推进用地的功能与布局优化，落地国际医疗、高品质教

育以及高端养老等服务配套。

北外滩要打造成为中国式现代化重要展示窗口、新时代城市发展新标杆，就必须在绿色化和数字化方面想在前、走在前。尤其在数字化方面，目前已基本建成数字北外滩元城架构，即数字孪生北外滩，并深化各种场景应用。

未来的北外滩核心区将设有慢行优先区，其中4.5公里是铺陈在半空的连廊系统，好比飘浮于建筑丛林与城市森林间的纽带，串联起北外滩核心区。2023年底，公平路空中连廊示范段率先完工，站在连廊上眺望，91号地块“上海北外滩中心”的工地上机器轰鸣，塔吊直上云霄，这幅规划高度480米的“浦西第一高楼”，将于2030年建成。开年伊始，与它比邻的90号街坊也迎来桩基开工，未来将作为商办综合体与其他17栋180米以上超高层建筑群，共同构筑起北外滩最美天际线。

既要传承好文脉，保护好城市的肌理，又要按照市场化进程，产生经济效益，同时还要协调不同开发主体界定模糊的问题。从北外滩开发建设到城市更新，如何进一步提升提速增效，加快把规划宏伟蓝图变为施工图和实景图，如何在有限空间内盘活资源、统筹区域发展，让发展的成果为人

民所享，不仅事关北外滩开发建设进程，也决定着虹口高质量发展的成效，更事关上海未来“中心辐射”的能级和竞争力。

“基于虹口区的区情，我们必须牢固树立全区“一盘棋”意识，用市场化的方式有效整合资源。”正如李谦所说，“螺蛳壳里做道场，每一平方米空间都要发挥它的价值。特别是针对小而散有价值的资源地块，因地制宜，结合周边交通枢纽、产业特色定位，加强功能区之间、资源地块之间以及地块周边区域的整体规划布局，片区一体化设计更新，以点带面提升零散资源地块和周边区域功能，以功能引领价值提升，实现整个城市更新高质量发展。”

今年的虹口区政府工作报告提出，将加大城市更新力度，提升城区品质感受度，全面促进综合区域整体焕新、人居环境品质提升、公共空间设施优化、历史风貌魅力重塑、产业园区提质增效、商业商务活力再造。

到2027年，虹口将形成一批标杆性的城市更新项目和重点片区。城区面貌进一步改善，全区零星二级旧里以下地块改造和小梁薄板房屋改造任务全面完成，基本实现售后公房及里弄房屋修缮全覆盖，成为可观、可感的高品质城区。

■ 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



■ 北外滩滨江，人居环境品质提升



■ 位于虹口区东长治路的雷士德工学院旧址经过修缮后再现往日风采  
杨建正 摄



■ 虹口老城区风貌

