

张园“有机更新”延续城市文脉

昔日“海上第一名园”将以全新姿态融入市民生活

建造于1882年的张园,是一个被南京西路繁华高楼包围的旧式石库门里弄街坊。这里曾是清末上海最大的市民公共公园,被誉为“海上第一名园”。由于多年被超负荷使用,张园内部变得破损严重,居民居住条件较差。2019年,上海对张园采取了“征而不收、人走房留”的保护性征收改造模式,1100多户居民通过旧改撤离张园,生活得以改善与提升。如今,静安区正在抓紧时间对张园进行保护性改造,尽最大可能保留保存城市风貌和历史建筑,并借助功能再造,让这座老园以全新姿态融入市民生活,成为一个上海新地标。

“做梦都盼旧改”

历经岁月的尘埃,即便在未修缮前,张园依旧洋溢着海派建筑的魅力:一排排清水红砖建筑群形态多样,山墙与山花精美绝伦,建筑内部的窗框、扶手楼梯以及房间内的壁炉、五金件都是少见的精致。

但时过境迁,本是为一户人家居住而设计建造的大宅,后来住进了“72家房客”。辉煌变成了尴尬。

黄敏在20世纪90年代住进了张园。六口人挤在38平方米的房间内,在半空中隔出的一间阁楼,

住着黄敏一家三口;再在中间一隔,前屋住进了婆婆,后屋住进了小姑子和她的儿子。“六口人的家当塞进去,房间满满当当的,连吃饭都要轮流上桌。”黄敏一家居住的“门洞”,就这样挤入了12户人家。楼内就一个卫生间、一个厨房间,12户人家共用,不便之处可想而知。

张园弄堂外,一步之遥就是繁华的南京西路,居民内心落差很大。“我做梦都盼旧改。”黄敏说。

历届静安区委、区政府也想尽早启动张园旧改,终于在2018年9月30日,张园旧改启动。第一轮征询通过率达到了94.22%,第二轮签约率达到97.4%,2019年1月,张园旧改正式生效。

黄敏一家赶在签约首日完成了签约,夫妇俩置换到了临近张园的一个小区。一家人又拿出积蓄,加上置换补偿款,在中心城区为儿子购置了一套100平方米婚房。“我们的生活环境发生了翻天覆地的变化!”

一幢一策一方案

2020年11月23日,张园最后一户居民完成旧改签约并搬迁。但重生之路才刚踏上。

居民撤离后,静安区对张园开

启了保护性改造。张园也是上海实施保护性征收改造的首个城市更新项目。静安置业(集团)城市更新公司总经理马林说,项目在完整保留街坊肌理、街巷尺度和建筑风貌基础上,对历史建筑实施保护性改造。

很多人在楼内外发现,这里各处都贴有保护标签,壁炉、雕花木挂落、木门窗及铜质五金件、原始卫浴设施、特色地坪和墙面等等,上面注明了建筑建造年份、保护重点及看护责任人等信息。

静安区以“最严的保护方式”,尊重和善待这片百年里弄。张园地块内的每幢历史建筑都有一本“房屋档案”,包含每幢楼的人文历史、现状测绘、价值评价等信息,具有保留价值的细部都经过编号和拍照存档……

早在2015年,我们就对张园范围内的历史建筑着手建立了‘房屋档案’,已为张园地块内170幢历史建筑建立了‘一幢一档’。那些保护标签就是“房屋档案”的一部分,仅仅记载威海路590弄64支弄1号信息的“房屋档案”,就超过了400页。

张园从征收到保护性修缮改造,周期较长。借由城市运行“一网统管”,张园区域内设置了温控、烟感、震动等传感器,再结合人员巡

查,确保全周期内张园历史建筑的结构安全和消防安全。这一历史建筑管护模式已成为上海市地方标准,去年起在全市实施。

对历史建筑最好的留存,是在活化利用中的保护。张园面向全球顶级建筑师征集保护和活化利用方案,遴选出4家国际知名设计公司,科学合理制定保护性综合改造方案。根据方案,专家评审对“一幢一策一方案”提出要求,对张园每幢历史建筑按照其历史、艺术、科学、社会化价值进行充分评估,指导“保护”与“活化利用”更好地匹配。

居民是最大考量

百年前的张园,曾是公共开放式园林和城市的公共活动中心。上海很多“第一”诞生在张园,如第一辆自行车、第一个室外照相馆,均在此登场亮相。张园的运营模式海纳百川,对市民开放,对新科技、新艺术持欢迎态度——这样的特质至今仍滋养着上海。

更新后的张园,在尽最大可能保留保存城市风貌和历史建筑的同时,将居民的日常需求作为最大考量,大量民生功能、公共服务留存拓展,新的空间将更有温度、更富活

力、更好彰显城市魅力。

基于“海上第一名园”的历史底蕴,张园的未来业态分布将以“东静西闹、沉浸无界”为核心框架。东部区域相对安静,未来将设置精品酒店、公寓及创意办公场所。西部区域与丰盛里形成完整的商业界面,打造体验式消费目的地。南北区域分别设置文化演艺中心、潮流中心及美术馆等文化场馆和多处公共活动空间,成为辐射周边市民的文化活动基地。

最近,张园内的修缮改造如火如荼地进行着;在数百米之外的一间办公室,张园的招商工作也在争分夺秒地开展着。

张园保护性开发以“成熟一块、启动一块”为原则,分区推进。今年,张园西区将率先亮相,注重“首店”“首秀”“首发”效应,通过体验式、引领性的时尚消费导入,深化海派文化主题,为张园历史风貌保护区赋予全新的商业功能和业态。

黄敏始终在关注着张园的消息。“以前,我盼着张园旧改;如今,我盼着张园早点完成修缮改造,对老百姓开放。我是张园旧改的受益者,也将是张园更新的受益者。”

摘编自“上海静安”公众号

荣誉榜

上海中油农工商石油销售有限公司 受检产品: 92#车用汽油 荣获 上海市车用汽油产品质量监督 抽查合格产品	上海中油同盛石油有限公司申港加油站 受检产品: 92#车用汽油 荣获 上海市车用汽油产品质量监督 抽查合格产品	中国石油天然气股份有限公司上海销售分公司苗圃路加油站 受检产品: 92#车用汽油 荣获 上海市车用汽油产品质量监督 抽查合格产品	上海星诚石油制品有限公司 上海星峰石油制品有限公司 受检产品: 92#车用汽油 荣获 上海市车用汽油产品质量监督 抽查合格产品
新畅食品(宁波)有限公司 受检产品: 小车品牌纯芝麻油 荣获 上海市食用油、油脂及其制品 监督抽检合格产品	建德市朝美日化有限公司 受检产品: CM朝美品牌口罩 荣获 非医用口罩产品质量监督 抽查合格产品	上海含山瓷业有限公司 受检产品: (釉中彩富贵园 弧形汤盘 饭碗大饭勺) 荣获 上海市陶瓷餐具产品质量监督抽查合格产品 重质量稳定合格企业和服务质量诚信承诺单位	上海台姆超声设备有限公司 荣获 上海市2022年 入库科技型中小企业
五冶集团上海有限公司工程技术服务分公司 南钢作业部轧线中厚板机前班组 荣获 全国“安康杯”竞赛(上海赛区) 优胜班组	上海三联(集团)有限公司工会委员会 荣获 全国“安康杯”竞赛(上海赛区) 优秀组织单位	上海东湖机械厂 荣获 全国“安康杯”竞赛(上海赛区) 优胜单位	上海元好知识产权代理有限公司 荣获 2022年上海市知识产权信息 公共服务网点
上海东外滩园林市政有限公司 曹毅峰 荣获 第三届浦东新区“最美环卫人”	上海浦东三行环境卫生有限公司 朱程毅 荣获 第三届浦东新区“最美环卫人”	上海浦东三行市政综合养护有限公司 劳建根 荣获 第三届浦东新区“最美环卫人”	上海帜科机电设备工程有限公司 信用编码: 10008527 荣获 五星级诚信标杆企业