

4

破解之道



“随着72家房客的涌入，房屋状况受到较大影响，城市更新首先要从硬件功能上提升，才能让老百姓有获得感，成为城市更新的参与者、受益者、栖息者。”

<<< 愚园路
老邮局变身
网红咖啡馆

(上接第6版)

愚园路城市更新中遇到的难题，也是很多类似历史风貌保护街区曾经或者终究会遇到的共性问题。对此，专家学者怎么看？生活在这里的居民又有什么建议？

沙永杰 同济大学建筑与城市规划学院教授

上海城市更新面临很多难题，在中心城区和外围仍有大量亟待更新的城市片区，与其他全球城市相比，市民的居住和社区条件仍有较大差距，面对2035规划目标，需要一系列实质性的城市更新举措。愚园路便是上海城市更新的一个缩影。

我认为，城市更新不能是消极维护加“小微”举措，而是要用实质性举措，实现解决问题和提升能级的继承和发展。上海正处于城市重大转型升级阶段。欧洲城市尤其是主要大都市多轮次迭代更新的发展演变基本规律，对上海城市更新具有参考意义，值得研究和思考。

有些专家强烈批评大拆大建，这与西方城市发展历史中对柯布西耶以高层现代建筑群改造巴黎的批评是一致的。但批评的原因在于重建模式出了问题，而非城市转型升级不需要大幅度提升城市硬件。

一个城市走向卓越必须经历若干轮次转型升级，每一次转型升级必须实施一些与经济社会发展阶段相对应的实质性更新举措，转型升级离不开城市硬件能级的大幅提升，尤其在愚园路这样的中心城区。历史风貌保护街区往往房屋老旧程度较高，需要大量投入修缮乃至重建，要成为卓越全球城区里的精品城区，需要二三十年的努力。

霍白 岐山村居民、“弄长”

对于岐山村改造，我也曾经思考过一种方式：是不是可以把一楼全部抽户抽掉，改成商业用途，然后用转出

至今在伦敦中心城区仍比较常见的联排住宅，建于17、18世纪，是最早的大规模、标准化开发建造的城市型集合住宅。上海里弄的布局特征也是受到英国联排住宅的影响。最初的户型设计和开发理念是一个标准单元供一户中产家庭使用，标准化开发建造，这是中国近代时期形成的一种非常重要且相当成熟的城市型住宅类型，也是一个东西融合的中国近代建筑典型类型。

但随着72家房客的涌入，房屋状况受到较大影响，城市更新首先要从硬件功能上提升，才能让老百姓有获得感，成为城市更新的参与者、受益者、栖息者。

从全球范围的城市更新经验来看，城市更新的大工程不能只是政府部门的“独角戏”，需要引入社会力量、企业、市民等共同参与、最终形成可持续发展的机制。

在愚园路的城市更新案例中，采用了政企合作的方式，由片区的企业和政府部门、国有企业共同规划改造，企业既是参与者，也是城市更新的受益者，形成了可持续的发展机制，这种务实的做法值得借鉴和参考。

就上海的情况而言，城市更新的启动阶段可以政府投入为主，但在市场培育阶段，政府应逐渐撤出，让政府资源和市场形成合理对接，这是市场规律的必然，也是城市更新生命力的源头所在。

来的资金来改造二楼、三楼，这样递进式的改进，也不见得特别劳民伤财，但对保护这个建筑会起到作用。

鲜、“里子”破败？街区更新发展了，老百姓的生活改善为何无法跟上？历史建筑保护与人民生活改善，怎样才能找到更好的平衡点？

找寻这些问题答案的过程中，想法又开始反转和动摇：真的是太难了，现有的政策、法律框架里，政府部门似乎已经穷尽了办法。破解之道究竟在哪里，“无解之解”是否存在？

岐山村居民、“弄长”霍白老先生充满感情的回忆，深深打动我们。从小在愚园路岐山村长大，他与生活在这里的很多文化名人都有过亲密接触。施蛰存先生和他是忘年交，上小学的时候，他穿弄堂去江五小学上学，必定经过傅雷先生的家，经常能看到梅馥阿姨拎着竹篮子出去买菜，傅雷先生一定会把她

其实有一些民间的做法，成功的案例不少。有的把整个一栋房子租下来，给邻居比较高的租金，一租就租个10年、20年的，那这个就有得谈。整租下来以后打包装修，在我们这里就有这样的案例。

还有个案例，有一对海归设计师夫妇，他们用了将近三年时间，苦口婆心地一户一户去磨。最后把那栋房子里的居民整个都说通，全都卖给他们。房子拿下来以后，他们马上就去置换成产权，因为那个时候政策允许，他们把很多张房卡凑在一起，变成一个产权，这个事做成了。然后他们把整栋房子打包装修。

当时他们亲口告诉我，全部动迁

这些居民花了1400万元，加上重新装修大概总共是2000万元，现在可以卖5000万元，好像已经转手了。这客观上也是对老建筑的一种保护。

因为即使政府不管，其实很多人也在偷偷改。我们这里有些住户把房顶都打开了，然后一楼有的人向下挖，挖地下室。这里一楼房子都比较高，都在三米左右，三米搭两层不够，就再向下挖一米多，然后就变成两层了。

这些应该是不允许的，但现在这么做的并不在少数。我觉得在自己的条件范围内来进行合理的改善，如果有专业的人来做，能够保证房子的安全，无可厚非，因为现在也没有更好的办法来改善了。

浦睿洁

大鱼社区营造发展中心理事、副主任，岐山村项目负责人

老房子它不是博物馆里的东西，你得用，所以要找到懂它的人，改造时，能保护到它原来建筑的核心思想，又能叠加现代化的生活方式。

岐山村的老建筑，光靠现有的模式进行内部空间改造已经很难了，这些年的实践已经有了答案。我觉得一定要有政策和机制上的创新突破，因为即使政府拿得出钱，要把事情办好也不容易。

首先，老洋房的运作要有一个主

体。这个主体一定带有公共性，它背后不全是一个公司，可以是一个政府背景的保护协会，这个协会去制订规则去收纳、收储。收储完了之后，有一整套引入的机制，让合适的人介入，居住或者其他用途，同时由协会的专业人员进行监管。这其实是一种理想化的状态，也就是说协会要非常专业，能代表群众利益，代表公共利益，能兼顾遗产价值，而且还能对后面的使用主体进行监督。

苏立琼

长宁区规划和自然资源局副局长

历史风貌街区更新的过程中，一旦以商业为目的，很容易出现“绅士化现象”，即街区改造后更加符合高消费人群的需求，导致原来的居民、参与改造运营的企业、就业者无法真正享受到更新改造的成果。这样有损公平的现象，已经受到政府部门的关注。

目前，长宁区也试图从多个角度化解这一难题。首先，政府部门优先保障基本民生配套设施，比如说，在愚园公共市集更新的店铺内，给修鞋匠、

修衣服店铺减免租金，菜场等生活配套设施设立租金扶持措施，保留公益性的免费设施等；第二，市场企业参与城市更新时，长宁区也尝试推出适当的政府资金补贴，目前，小项目最高可以申请补贴200万元；第三，依靠市场自身调节的作用，可以在一定程度上平衡租金的涨幅；第四，从规划资源部门来说，对规划和土地利用方面进行空间资源再分配，优先保障底类型的服务设施。

调查
手记

记者蹲点调研愚园路城市更新，经历了否定之否定的过程。

最初，对这个网红街区的认识和大多数人一样。看着梧桐树荫下满街熙攘的市民游客，看着那些铭刻在历史名人墙上的动人故事，看着时尚店面开在留有岁月斑驳印痕的老建筑里，看着巷子深处依然有弄堂人家、文艺街区与人间烟火完美契合……这种艺术生活化、生活艺术化的场景，让人充满喜悦和感动。对于整个街区的更新，也由衷感到钦佩，对未来也有了更多的期待。

随着调研深入，当街区里那些老居民的生存状态真实地呈现在眼前时，疑问开始一点点萌生：难道又是“面子”光

送到后门口，见到梅馥，他还会打招呼叫一声“阿姨好”……

时至今日，虽然这条街成了网红地标，也有不少历史文化的遗存和时尚先锋的创意，但由于老建筑里的生活条件越来越糟糕，真正生活在这里的居民越来越少。连霍白也说，再老一些，就想办法搬出去。而随着租客大量涌入，他们中的很多人并不了解、也不敬畏那段历史，更不会主动保护那些本就在不断老去的建筑。日复一日的居住损耗中，那些看似得到挂牌保护的老房子，里面却破败不堪，白蚁蛀蚀、地板倾斜、房屋沉降……各种风险都客观存在。

愚园路的困境，并不只在愚园路上。探寻解法，也需要社会各方共同努力。从目前的实践来看，的确困难如

山，但依然要想方设法去解决，去提升居民改造的内驱动力，引入更多社会力量与资金，必要时，甚至可以探索通过新一轮立法调研，根据实际情况对现有法律法规进行修订，突破那些不利于各方参与、创新突破的机制体制束缚，找到让历史建筑真正“活化”的最优解。

这是一座人民城市的责任与担当，也是超大城市现代化治理的必答题。

城市更新
报
ShangHai
告