

# 阅读

## 老房子的人



VV大陆新村建成于一九三二年，为砖木结构、红砖红瓦的三层新式里弄房屋。

今年3月印发的《上海市城市更新行动方案(2023—2025年)》提出，要重点开展城市更新六大行动。推进山阴路风貌保护区城市更新等项目，正是“历史风貌魅力重塑行动”的目标任务之一。在保护中做好更新，在更新中更好保护，山阴路历史风貌区已作出一些探索。而未来的路，还很长。

### 呼吁设立历史建筑保护基金

上海市建筑学会城市更新专业委员会  
副主任委员 沈晓明

建筑具有历史性、文献性，当我们看一栋建筑，看到的不仅是它的外观，更要通过它看到历史的样子，看到不同历史阶段下，不同文化背景、宗教信仰的人生活、使用的痕迹，这也是我们常说的“建筑可阅读”。

建筑也具有时代性，透过建筑，我们看到的是时代的变迁。有人说，一切历史都是当代史。上海作为近代中国现代化起步最早、程度最高的城市，是整个中国现代化发展最重要的坐标。今天的上海仍有许多正在使用中的历史建筑，它们兼具功能性与文化价值，使用好、活化好历史保护建筑，也是今天我们建设中华民族现代文明的重要使命。

我们要把历史建筑的更新保护提升到文化保护的高度。如果从文化传承、建设的角度来理解，应该做的就不是一哄而上，把账做平。文化的东西应该在有了明确的观念和认知，有了缜密的研究之后慢慢做。

政府在改善民生过程中投入巨大资源，使历史建筑有了焕发新生的机会。因此，历史建筑至少要体

现两个方面价值的总和，除了一般居住价值外，还应该考虑历史文化保护的价值，文化价值的部分甚至应该高于使用价值。前者可以与市售住宅售价相对应，后者则可以与历史建筑保护基金相对应。

我们长期呼吁设立上海历史建筑保护基金，作为历史建筑交易房价的一个重要组成部分。保护基金可以按周边一般新建或二手住宅售价为参考，政府与开发商也可以分成获得基金收入，开发商可以获得保护的补偿和适当奖励，政府获得的基金可以用于民生改造和更新保护工作。如果盲目地在历史建筑的更新改造中拉资本入伙，归根究底还是我们把历史建筑的价值看低了。

城市之所以迷人，不仅因为高楼大厦，它的历史文化、风貌特征都是魅力所在。保护历史建筑也就是保护城市记忆的载体。希望通过我们的工作，尽可能地保留独属于上海的历史特色，这些历史特色是上海区别于其他城市最重要的特征，也是最重要的城市魅力。

### 风貌区保护可以跳出风貌区外

上海市城市规划设计研究院名城研究中心  
规划总监 陈鹏

山阴路历史文化风貌区是上海居住类型最丰富的区域之一，也是城市烟火气最生动的场所，有着鲜明的历史特征和丰富的社区遗产，从万寿斋到光头生煎，都是生活图景最鲜活的展示。而这恰恰也正是城市更新的最大压力所在。过高的居住密度、相对较低的居住品质，面对这样的居住类历史遗产，如何更新？不仅是上海，也是世界上每个大都市都正在经历的难题。

我们要认识到，文化是城市更新发展中最不可或缺，也是最重要的要素。虹口，被称为“海派文化发祥地、先进文化策源地、文化名人聚集地”。山阴路恰好具备先天优势，可以以文化为基因，探索可持续更新的新模式。

讲好文化故事，深挖文化资源，山阴路历史风貌保护区可以与区域内大

型公共文化设施，如鲁迅公园、虹口足球场等形成有机互动；更可以延伸到风貌区之外，跳出风貌区本身，与四川北路、北外滩虹口港、提篮桥等，连点成线，拉长整个文化岸线，打造文化类型更多元、文化体验更丰富、文化产业集群更集聚、产业门类更完整的文化发展脉络。在区域整体谋划概念下，以文化为魂、风貌筑底，实现地区更新复兴，真正映照整个虹口“文化三地”的神韵、魅力和温度。

此外，风貌区内居住类历史建筑产权类型多样、情况复杂，也是制约保护更新实施推进的重要因素之一。我们经常可以看到，建筑使用权人没有能力，也没有动力参与修缮和活化利用，而政府投入大多只能用于外立面和公共部位改善。

探索产权问题的解决路径，尤其需要创新产权归集制度。其中需要指出的是，创新一种产权模式，从推出到实践再到反馈调整，都需要有完整的周期去验证市场的反应。在政策制定中需要从算“地块账”改为算“区域账”，从关注项目财务盈亏平衡到关注地区综合价值提升，在更大空间范围盘活空间资源。

历史文化资源具有稀缺性及不可再生性，在保护更新中更需要倍加爱护，一旦拆了就不可能再现。而城市更新是一项需要长期耕耘的工程，不宜太快，也不能急功近利，应该多试、多看，探索多种路径、多方法验证，多手段并用，才能实现城市更新与历史风貌“鱼与熊掌”兼得。



>>>山阴路修缮后的老房

## 调查

### 手记

在City Walk风靡的当下，被誉为“魔都近代民居博物馆”的山阴路，在社交网络上十分“出圈”。许多人说，它是诗情画意与人间烟火的美妙融合，它穿越历史尘烟、历经谍战风云，如今在梧桐掩映间，静静绽放海派风华。

而这次采访，让我们看到了山阴路老房子里有些“骨感”的一面——受历史原因与客观条件限制，不少老宅已经超负荷使用，常有一个门洞里塞进几户人家的情况，产权复杂，居民实际生活也存在不少困难。为了改善居住条件，居民常常私自搭建卫生间、淋浴房等，这在一定程度上影响到历史风貌的保护，却也

关系到居民日常生活基本需求，目前修缮方式只能是弱化处理。

摆在人们眼前的，是一道“平衡”的难题：怎样既保留保护珍贵的历史建筑，又能够提升居民的生活品质？

相关部门做出一系列以人民为中心的探索。例如，启动大型修缮，使老房子的外立面、厨卫公用空间等焕然一新。又如，消除弄堂里的各类水斗等违建，美化环境，打造“三香弄堂”。再如，引入各方社会力量，深挖文化内涵，激活历史建筑的更新动力等。但不可否认的是，对于厨卫公用等“根本矛盾”，目前还没有较好的解决办法。虽然已花费大力气修缮、维保，在相当一段时期内为居民纾解了困扰，但就部分百姓的实际期待而言，还有一定距离。

我们要像对待“老人”一样尊重和善待城市中的老建筑，以科学态度、绣花功夫做好保护与利用。历史风貌的保护更新、历史建筑的活化利用，不仅是山阴路、虹口区眼前的课题，也是上海乃至世界其他城市的“必答题”。

不过，我们也欣喜地了解到，一系列创新机制、创新做法，正在上海萌芽——

例如，上海已推出责任规划师、责任建筑师、责任评估师“三师联创”机制，山阴路-01更新单元正是试点之一。“三师联创”将形成合力，共同发挥专业团队的全流程统筹支撑作用，实现城市更新的整体性谋划、专业性策划、合理性评估、陪伴式服务。

又如，同样位于虹口区的百年里弄瑞康里，正在探索旧住房改造新模式。

作为上海开展创新城市更新模式机制的第一个试点项目，瑞康里历史文化风貌保护街坊将以置换腾退（货币化安置）、异地实物安置、回购原地建设房屋、回租原地建设房屋等四种安置方式，解决旧住房居住安全问题并改善居民居住条件。

相信这些探索，会为山阴路今后的更新发展，打下坚实基础。

