

## 城市更新

## 既要有“温度”也要有“亮度”

方翔



新民眼

电视剧《繁花》的热映,让不少人到黄河路去“打卡”。许多“老上海”惊喜地发现,黄河路口的上海工艺美术品商厦,近日已经华丽转身:在保留原外立面历史风貌的同时,建筑内部整体结构已经进行了全面改造,并成为了南京路和人民广场区域新的商业地标。

城市在,更新就在,这是个常态。一座令人向往的城市,让人流连忘返的城市,一定是细微处特别见精神、特别有味道的城

市。1915年,一位中国商人独具慧眼,在南京西路、黄河路口投下巨资营建了一幢二层楼房,开设了一家“工艺品股份有限公司”。1949年后,这里曾经先后成为儿童用品商店、外宾商场、上海工艺美术品商厦等,同时也是上海最早的工艺美术品和旅游商品集散地。此次焕新变身“老凤祥珍品私洽中心”,以新业态形式丰富不同消费层级,打造消费新场景、挖掘消费新热点。

城市更新一头连着民生,一头连着发展,既要有“温度”,也要有“亮度”。城市更新在改善民生的同时,也要提升城市发展能级,深入挖掘城市特色资源,提供定

制化设计方案,推动功能要素与空间布局相适应,更好发挥提信心、扩需求、稳增长作用。在城市更新的过程中,需要以创新思路破解其中的难点堵点。

深入挖掘城市特色资源,在更新中将城市的本真特色与个性展现出来,可以运用现代技术手段,从数字技术视角出发解决传统二维、三维手法难以解决的问题。徐汇滨江,又称上海西岸,过去十年的水岸开发一直伴随着工业遗存的保留与保护、改造与更新、活化利用以及对艺术和商业的探索。随着西岸的城市更新从单体建筑拓展到街区,如何更好地创造城市和自然生态的有效平

衡,上海市测绘院为徐汇城运中心西岸管商应用场景打造了一套数字孪生系统,以数字化沙盘的形式汇聚各类管理信息,服务于各领域应用,为城市更新提供决策支持,实现从精准映射到智能操控的升级演变。

法国历史建筑“修复之父”勒·杜克曾说:经过了建筑师的手之后,建筑物不应比修复之前更不便于使用。城市更新,不仅是街区、楼宇的外壳要漂亮,更重要的是内容创新。上海老旧建筑区域内部的公共空间,往往是封闭式的孤立状态,而美丰大楼作为洛克·外滩源建筑群的一部分,通过完善街道空间,开辟穿越街区

内部的步行空间,鼓励融合商业、文化、娱乐与展览等复合功能等,串联成方便可达、安全舒适、动静结合、景观优美、系统完善的开放街区。在美丰大楼的修缮过程中,来自上海建筑装饰(集团)有限公司的工匠师傅,通过新旧结合的修缮叠加,实现了新老建筑的融合与共生,成为了历史建筑保护性开发的全新范本,为城市更新注入创新活力。

尊古不复古、守正不守旧。兼具“美貌”与“内涵”的历史建筑不仅要得到保护传承,更要通过创新融合新业态,重塑功能“活”在当下,为城市的高质量发展提供有力支撑。

## 『两旧一村』改造年度目标提前完成

细化完善配套政策 『六大行动』已全面实施

本报讯(记者 杨玉红)昨日,记者从上海市城市更新领导小组办公室获悉,2023年,上海“两旧一村”改造提前1个月完成年度目标任务,全年零星旧改完成12.3万平方米、4084户,旧住房成套改造完成29.6万平方米(含小梁薄板约13.1万平方米),城中村改造启动10个项目。

针对不同城市更新对象细化完善配套政策,上海已形成以《关于深入实施城市更新行动 加快推动高质量发展的意见》为龙头的“1+10+X”的政策体系。如,制定发布《上海市城市更新项目库管理办法》,实行项目常态化入库申报和动态管理机制,加快推动城市更新项目统筹实施;支持不成套职工住宅改造后的新增房源纳入保障性租赁住房统筹,不断满足人民群众对住房的多样化、多元化需求,确保外来人员进得来、留得住、住得安、能成业;试点以承租方式改善中心城区老旧小区老年人家庭居住条件,首批试点家庭已签约,配租房源分布在嘉定、松江、青浦、奉贤等新城和宝山区;发布实施利用住房公积金购买更新改造房屋办法等。

同时,上海已全面实施城市更新“六大行动”,即综合区域整体焕新、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、商业商务活力再造行动等,区域更新项目已明确了实施路径,形成“更新项目入库—行动计划编制—更新方案制订—实施城市更新”的工作流程。

目前,黄浦区外滩第二立面项目已完成审查程序,虹桥国际中央商务区等多个区域更新项目正加快推进;静安区青云路宝昌路零星旧改项目通过组团开发、整体设计,提出统筹考虑投入产出平衡、改善居住条件、补齐公共服务短板等多重目标;静安区蕃瓜弄不成套职工住宅改造项目探索形成“群众工作八法”;虹口区瑞康里不成套里弄改造项目开展腾退更新试点;闵行区召稼楼城中村改造项目由农村集体经济组织与专业市场主体合作,缩短改造周期。

下一步,上海将丰富完善政策“工具箱”,适时制订修订地方标准规范,为城市更新提供标准支撑;组建由规划、房屋、土地等12个领域专业人士共同组成的城市更新专家委员会,统筹规资、经信、商务等部门建立相应专业领域的专家委员会;强化保护传承探索文物和历史建筑保护利用的资金支持、政策扶持、审批优化等针对性保障措施。

聚焦重点工作任务,上海将创新空间资源混合、复合配置方式,探索跨时空、跨业态、跨主体、跨地域等价值空间置换;灵活采用征收、拆除重建、内部设施改造升级等方式集中推进零星旧改;积极探索申请式腾退、协议置换、承租、征收等方式推动不成套里弄、公寓、花园住宅更新等。

上海还将积极探索可持续的城市更新模式,推动城市在存量更新、功能提升、布局优化、公共服务健全完善以及新老城区联动协同等方面实现新突破;完善低效用地退出机制,建立全市层面统一规划、统筹使用、跨区联动的资源池和匹配搭桥机制;激发市场活力,挖掘开发潜力,调整功能布局,推动城市发展从增量依赖向存量挖潜转变,为促进内涵式、集约型、绿色化高质量发展提供制度机制保障。

徐汇区  
滨江西岸

岸线长11.4公里的徐汇滨江曾经是上海重要的生产、仓储基地和民族工业发源地之一。如今,曾经封闭的“工业锈带”西岸已华丽转身为“生活秀带”和“科创绣带”。这里不仅有高品质的公共开放空间,高质量展览云集的美术馆大道,还有串珠成链的产业组团。西岸作为“上海2035”城市总体规划中高品质中央活动区核心功能的重要承载区,正在加快打造具有世界影响力的社会主义现代化国际大都市卓越水岸。

2023年11月,联合国教科文组织第42届大会通过了在上海徐汇滨江水岸设立国际STEM教育研究所的决议,这是教科文组织一类中心首次落户中国。2023年落地西岸的国际级项目还有很多,西岸美术馆与法国乔治·蓬皮杜国家艺术中心新一轮五年

展陈合作关系去年底正式敲定;国际知名极限运动赛事“FISE世界巡回赛中国·上海站”去年10月宣布落地徐汇。在这座活力水岸,2023年共举办活动130余场。同时,西岸也不断提升创新力,立足服务国家战略。浦江实验室启动建设、西岸数智中心布局落地、全国首个大模型生态社区“模速空间”启用……西岸科创街区织密创新空间布局。

城市建设要“把最好的资源留给人民”。这几年,西岸的颜值更高了,创新力更强了,也更温暖了:沿江增设10余处商业配套,面向无敌江景的社区食堂把实事办到了百姓心里,短驳巴士成为一道流动风景线,拥有1600间公寓体量的徐浦大桥“建设者之家”切实服务广大的新时代城市建设者,让城市更新的成果真正惠及人民。

宝山区  
德必·大华里

昨天,上海“德必·大华里”——数字文化产业创新中心正式开业。作为2023年宝山重大产业投资项目,“德必·大华里”将探索打造“园区、街区、社区、商区、景区”“五区融合”新地标,以城市更新模式迭代产业结构,助力加速“北转型”。这也是上海新年首个城市更新项目。

在上海推进“15分钟社区生活圈”的进程中,如何在有限空间内营造复合业态,尽可能满足居民多元需求?“德必·大华里”提供了一种新的解决思路。

“德必·大华里”位于宝山区大场镇沪太路上,靠近轨道交通和购物中心,将打造出一站式生活街区+艺术办公空间,能够和周边进行联动和业态互补,实现园区的“宜游、宜业、宜居、宜学、宜养”功能。

园区挖掘区域居民需求,填补商业空白,和周边商场进行差异化配置。引入花园独墅、露天影院、天台露营、市集摊位等网红、夜间和首店元素,融合“园区、街区、社区、商区、景区”“五区”,集娱乐、生活、工作、文化于一体,打造可以辐射周边3至5公里的网红慢生活时尚街区。同时,街区7x24小时开放,完善社区配套服务半径,形成15分钟社区生活圈。

“德必·大华里”的前身是大华饭店,在功能迭代转型中,德必秉承城市更新理念,没有把饭店推倒重建,而是精雕细琢更新,保留了一份街坊记忆。为企业提供园林式办公体验,实现街区功能再造和对城市片区的激发。

此外,德必·大华里还将打造青少年人工智能体验中心,让社区青少年也可以感受,甚至参与到人工

用大手笔  
扮靓“科创绣带”

近年来,西岸整体更新建立了综合开发建设机制,形成两级管理体制,联动市场构建共建共治联盟。同时,构建产业高地,聚焦“一港一谷一城”三大百万级体量载体,持续提升区域创新浓度、经济密度、产业高度,提速推进“一场一湾一心”三大百万级载体规划建设。

今年,徐汇滨江还将继续规划第7个百万级功能组团,推进12公里道路建设,全面提速西片区一河九路、龙腾大道南延及自然艺术公园建设,西岸传媒港腾讯、网易等项目累计建成约80万平方米,以高品质载体服务高质量产业集聚。同时,综合服务构建滨江带、数字谷、传媒港、梦中心“一带三片”商业设施,在徐汇滨江数字化转型综合场景框架下推出更多应用场景。 本报记者 孙云

把烟火气  
引入产业园区

智能的开发中,成为今后AI领域发展的新势力。昨天的开业仪式上,“德必有邻社区赋能联盟”正式成立,同时引入刺猬青年成长平台,为社区注入更多青年创新力量。在“行知读书角”授牌环节上,德必·大华里文化活动月也随之启动。

以“德必·大华里”为圆心,一幅城市新发展蓝图正在徐徐展开。据悉,“德必·大华里”是德必与大场镇深入合作,合力推进老园区转型升级的标志性园区,将打造轻公司生态圈,助力产业发展,对优化营商环境、助力“科创宝山”建设有着重大意义。

在软件服务之外,园区正以科技赋能,配套系列科技硬件以及智慧园区管理系统,吸引科技企业的人驻,助力数字文化产业创新发展,助力城市数字化转型。 本报记者 郭剑烽