



上海街巷的新与旧交织在一起。摄影/Mark Siegemund

了参考答案——外滩最后一块待开发土地董家渡，暗藏着上海的城市肌理。如何在城市更新中兼顾老城厢的民生需求，融创请来全球建筑设计大咖，在头脑风暴之中提供最有温度的解决方案。

董家渡“更新”路漫漫

为什么要主办一场有关城市更新的研讨会，融创有着自己的“私心”——2019年1月21日，融创集团拿下了位于董家渡10号、12号、14号三块南外滩核心区域的项目地块。

董家渡所处的黄浦区，优秀历史建筑有289处，占上海市比重26%；不可移动文物高达564个点位；而上海四个历史文化风貌区，占黄浦区陆域面积的1/3之多。黄浦区人口密度极高的老城区，文化的延续、城市的活化与民生的改善显得越来越重要。

在上海市区地图上，黄浦江划出了一

道“S”形。上半部，圈住了陆家嘴。下半部，圈住了董家渡。董家渡之名最早见于清嘉庆《上海县志》，溯其渊源，还须上推280年。那是1523年（明嘉靖二年），上海知县郑洛书在这儿设了一处义渡，名为北仓渡，为当时黄浦江八长渡之一。后来一位姓董的浦东人，置了条可坐23人的大船来回摆渡，这便有了董家渡之名。

在清朝，随着沙船业的兴盛，董家渡行业码头激增，分别有轮渡、趸船、竹行、万裕（油酱业）、三泰（豆米业）等20多个码头。这里是上海开埠以来最早形成的城区之一，拥有上海现存最早期的天主教堂和上海最早的会馆。董家渡天主教堂建于172年前，是中国第一所能容纳2000人以上的大教堂。而建于康熙年间的商船会馆，是上海规模最大的会馆。

当年的董家渡，交通便利，贸易发达，文人荟萃。城墙、衙署、街市、里巷、邑庙、县学、书院，中国古老县城通常所有的景观，这里一应俱全。而今可以在董家渡的大多数路名上联想起这曾经商肆林立，繁华喧闹，其中更多的街道和弄堂名字又和当时繁荣的各个行业有关：篾竹路、外咸瓜街、面筋弄、外仓桥街、筷竹弄、猪作弄、硝皮弄……

改革开放后，董家渡从码头兴盛到面料市场。业内一直流传着一句话：法国的设计，英国的面料，上海的做工。成片的彩色布料以低廉的价格从董家渡不断流出，霞光粉和芥末黄乘上100倍的价格，成为了欧美时装展的流行。老外们在上海发现董家渡轻纺市场后，如获至宝，广为传播，甚至把它写进了国外出版的“中国旅行手册”和一些旅游杂志。

董家渡曾经是上海的中心地带，有着上海最传统的生活方式。和黄浦江对面的陆家嘴日新月异的更新速度相比，董家渡如此笃悠悠的活在当下、怡然自得。这里的“慢生活”在2002年正式发生改变——那一年，黄浦江两岸地区综合开发启动。董家渡也开始了命途多舛的“旧城改造”，由于地块复杂、拆迁难度大，众多开发商来来去去，这里的更新速度也比上海其他地区慢得多。

董家渡如同一块璞玉，静待懂它的人精心雕琢。

董家渡为什么成了“难啃的骨头”？

根据“2035规划”，上海中心城区面积为289平方公里，包括黄浦、徐汇、长宁、静安、普陀、虹口、杨浦七个区，绝