



大部分区域早已经是上海的繁华之地。但是截至 2018 年底，还有 232 万平方米的旧式里弄等待更新。

上海市旧改办表示，上海中心城区还有 29 块历史毛地出让地块，其中黄浦 20 块，杨浦 2 块，虹口 7 块。2020 年，有约 10 幅毛地被列入启动计划。

上海市住房和城乡建设管理委员会透露，2019 年 1-10 月，上海中心城区已完成二级旧里以下房屋改造约 46 万平方米、受益居民 2.46 万户。根据计划，2020 年上海中心城区将完成二级旧里以下房屋改造 55 万平方米、2.8 万户。其中，剩余零星旧改地块改造，共计完成 8.7 万平方米、3600 余户。按照这样的速度，在未来 5 年中，将有 10 万户的居民受益旧城改造和城市更新。

值得注意的是，近年来老城厢区域始终是黄浦区旧区改造、城市更新的重点推进地区。而董家渡是更新难点的“集大成者”——董家渡地块复杂，房屋类型除了花园洋房外基本齐了，有上海典型的简屋、旧里、新里、新公房……同时还有 20 世纪 90 年代被动迁过而遗留下来的房子。上海的拆迁政策、开发商的利益计算以及拆迁户的补偿诉求，都随着上海房价不断冲高而发生着一轮又一轮的博弈。

在建筑空间上，董家渡保留了小街、小巷以及小尺度建筑等上海最传统的居住生活形态，但也呈现出老旧住房密布、空间狭窄、商居混杂的空间特征，是黄浦区内居住密度最高、居住条件较差、各类隐患相对突出的区域。同时，老城厢建筑因

董家渡天主堂建于 172 年前，是中国第一所能容纳 2000 人以上的大教堂。



长期超负荷使用，加之公共配套设施缺乏，已不能满足居民基本生活需求，也无法适应日新月异的城市发展需求，因此导致城区活力日益衰退。

老城厢换新颜的解决之道

在此次研讨会现场，融创集齐了来自全球的建筑设计师大咖，“召唤”对于像董家渡这样的上海老城厢如何更新的解决之道。

曾参与上海新天地、黄浦江滨水区总体重建规划的 SOM 建筑设计事务所城市设计理事俞海星表示，董家渡给他的感觉有一点点像欧洲小城，有着意外的有机空间，因此这里的更新应该用好用对历史空间。老城厢的重点并不在于建设本身，更多的是在于其肌理、格局、边巷、整体的空间。因此，老城厢的更新要尽可能利用老城厢内部的历史空间形成串联。

作为上海 2035 规划编制单位之一，来自上海同济城市规划设计研究院有限公司副总工陈飞提议，历史风貌建筑应该成片保护，要在大的城市历史中心区域和文脉格局的角度去看这个地块的价值，而不是单一做建筑质量和建筑单体保护。因为好的城市更新，不是简单的拆旧建新，而是要让历史风貌建筑能“活”在当下，融入当代城市生活，续写城市文脉。

曾参与更新荷兰鹿特丹 markthal 市集住宅的 MVRDV 联合创始人、主创建筑师 Jacob van Rijs 认为，在城市更新中引入一些新型建筑材料可以做到保持老城厢风貌和符合现代建筑需求的平衡。

曾参与上海海伦路改造的 goa 大象设计总裁、创始合伙人陆皓建议，在董家渡区域里面的改建，不妨让新城承叠在旧城的肌理之上，让新旧城互相促进，把传统文化的认同和今天城市新的发展需要交融起来。

上海外滩美术馆、洛克外滩源、工部局大楼、张园都是戴卫·奇普菲尔德建筑有限公司（DCA）的作品。DCA 合伙人陈立缤表示，