

空间微更新设想中，这幢邻近杨柳青路的旧房被列入了规划之中。

去年的“2021上海城市空间艺术季”活动中，上海市规划和自然资源局、上海市普陀区人民政府联合举办了“上海社区美好生活体验馆”创意设计征集大赛，以曹杨新村街道的杨柳青驿站为创意征集载体，聚焦公共建筑的配套服务功能、15分钟社区生活圈概念演绎、文化艺术精彩点亮等内容，向全社会公开征集设计方案。

2021年12月8日，创意设计征集大赛结果出炉，在21组入围方案中，“热气建筑”的作品《杏园环翠》获得了一等奖。

热气建筑主持建筑师、同济大学建筑与城市规划学院博士候选人张子岳在向《新民周刊》记者谈及其设计思路时表示，因为旧房窝在社区的里面，离街道有一定距离，所以不能只限于一幢旧房，而是要结合滨水空间的特点进行整体设计，充分挖掘和拓展公共空间的属性。

因此在《杏园环翠》中，设计师呈现的是一个连廊式的古典园林风格方案，人们走进这个园林，最终的焦点汇聚在驿站空间。对旧房的改造，这个方案将靠近社区的一跨结构降低，向比邻社区释放更多的光线与景色。部分二层楼板被取消，使其与一层组合为一个可以上下的阶梯形空间，可以不受原建筑室内高度的限制，进行讲座论坛、咖啡休憩、电影放映与展览等公共活动。

曹杨新村街道办事处主任殷路群告诉记者，2021年是曹杨新村建村70周年，作为上海十四五规划中的城市更新示范街道和商务部的15分钟便民生活圈的示范街道，曹杨新村街道的微更新项目要做到规划一批、实施一批、储备一批。

围绕得天独厚的曹杨环浜水系，杨柳青驿站这样的改造更新项目，将力求打造一处有温度、有趣味、可停留、可体验的空间节点，成为激活环浜水岸活力，点亮百姓美好生活的“都市灯笼”。他透露，2022年春节后，杨柳青驿站将最终敲定改造方案，进入项目实施阶段，不久的将来，这里的居民将拥有一处崭新的多功能社区活动与休憩空间。

多元化参与的突破创新

值得注意的是，华富邻里汇不是一个传统的城市建设开发项目，而是社区的微更新，改成邻里汇的两间破旧仓库，房子连带土地的所有权，其实并不属于漕河泾街道。那么街道是如何用其改造成社区的公共空间呢？

“这个社区规划时才知道用地关系是多复杂。邻里汇的土地，还有社区对面的产业园区，都不是城市用地，而是原来华泾镇的乡镇用地。凯旋南路弄堂入口的轨交三号线，就在以前的沪杭铁路旧址上，因此沿线还有很多属于铁路系统的资产。”童明教授坦言，城市微更新项目中会遇到非常多的挑战，包括错综复杂的历史遗留，涉及制度、产权、经济利益，还有居民的社会关系矛盾等问题。

“这些问题你不去触碰的话，所有的事都是表面性的。”童明将这种现实情况比喻成在户外的野生水域游泳，搞不清楚下面是什么，也不清楚里面有什么暗流。

最后，街道经过与华泾镇的协商，租赁了属于集体经济的仓库产权，然后进行投资改造，变成了今天的华富邻里汇。“按照常规体制的话，因为行政单元的不同，在资金的配置上很难去落实这种项目，但是如果不探索的话，就不可能实现。我认为这是一个制度上的突破与创新。”童明说。

同样的问题，在曹杨新村街道的杨柳青驿站项目中也曾存在，因为意欲改造的旧房是属于光明集团的企业资产。最终，街道同样通过租赁的方式，和光明集团达成了共识。殷路群主任介绍，整个曹杨环浜的打通过程中，其实非常不容易，因为早期开发的时候，环浜沿线有不少土地被划给了企业，有国有也有民营，造成了环浜的不少堵点，公共服务设施也比较欠缺。

“这些企业在环浜打通的推进工作当中非常支持，非常配合，因为我们有共商共建的工作机制，然后大家共治共享，以后大家还可以共议，看看还有哪些地方做得不好。”殷路群说

城市微更新项目中会遇到非常多的挑战，**包括错综复杂的历史遗留，涉及制度、产权、经济利益，还有居民的社会关系矛盾等问题。**

