

“**高**端办公、新潮体验、文化长廊、海派公馆……”

张园，不仅要拥抱全世界的精彩，更要将它的独到魅力与世界共享。”这是修缮后的张园西区2022年12月对公众开放时，对外所公布的一段宣传语。

此前，曾经在张园居住的上海市民朗中英和先生满励初，与一些曾经的老邻居于11月25日受邀回到张园。面对那熟稔却又已焕新的一砖一瓦，满励初、朗中英伉俪感叹道，曾经生活过的地方大变样了，更漂亮了。

更多的市民在随后几日来到张园。对于一些时髦阿姨爷叔来说，位于上海静安区威海路590弄，北起南京西路，南至威海路，东起石门一路，西至茂名北路的张园地块，成了2022年年终岁末之时的网红打卡地。比之此前的诸如前滩太古里、天安千树等来，张园最大的不同是——这里几乎原封不动地保留了老建筑的风貌。说这里是一片旧街区也对，说这里是一片老里弄也成，而实质上，这里已经成了上海最新的整体改造焕新之地标……

修旧如旧是怎么做到的

2019年1月下旬，张园地块开始征收，旧城改建项目共涉及总建筑面积约为4.6万平方米，共涉及1122张居民证、41张单位证，合计1163证。短短一个月时间，此地居民签约率已达到97.33%。

在当年3月本刊所做报道《惜别旧梦，张园的新生》中，记者曾采访上海老建筑保护专家娄承浩。娄承浩对动迁征收速度如此之快，



右图：2022年2月，正在进行修缮施工的张园。摄影/姜浩峰

分析道：“尽管张园地块属于如今上海市中心的市中心，算是黄金地段，但生活在这里的居民，长期感到住房条件不好，盼搬迁的比例相当高。”在2022年张园修缮后对公众开放之际，张园项目设计师李林在走到张园东区时，仍不免感慨“这里原本的石库门住宅，居民生活确实与现代生活有距离。譬如征收之际，我发现许多住户仍是要每天拎马桶走出家门的。还有下雨天面积水问题等等。”张园改造，整地块征收之后，进行了功能置换——原本这一地块属于居住用地，如今属于商业用地。

从施工难度的角度看——假设拆除这一地块所有老房子，建造新房子，甚至还能很快搞出很不错的现代化的园林来，所有的有关房屋居住、使用困难的问题都能解决。与此同时，地铁2号线、12号线、13号线的南京西路站因为张园横亘其中而不得地下连通的问题，也能尽快解决。即如有媒体分析道的，“以如今中国基建的速度，假若凭空造一个张园，最多可能只需要两个月的时间”，但如果是这样，所谓的“上海石库门博物馆”就不复存在了。而修旧如旧的张园西区用了漫

漫两年时间，按照李林的说法：“这已经是最快的速度了。”

回看历史，张园地块从江南农田到地面上有各种建筑，伊始于1878年。当时，英国商人格龙(Grone)在一片农田上营造了一处私家花园住宅。1882年8月16日，来自无锡的张叔和自和记洋行手中购得这一总面积21亩的花园。张叔和将其命名为——张氏味莼园。所谓“味莼”，取意晋代吴江人张翰思念故乡莼菜羹和鲈鱼脍，“人生贵得适意尔，何能羁宦数千里以要名爵”。这种取名方法，直追苏州拙政园和同里退思园。之后，与大多数江南私家园林主人不同，张叔和竟然主导张园对外开放，魔术表演、中西餐厅、游艺项目聚集于此，私家园林成了公园，成了中国时尚汇聚之地，也包容了诸如孙中山四访张园，做演讲，行会议，举革命……。但到了1918年左右，张园作为海上第一名园的地位开始下降。当时，新兴的游乐场所——大世界、新世界等风头日盛。随着1919年张叔和去世，张园土地被拍卖，28个开发商瓜分了张园土地，营造了各式各样的石库门建筑和花园洋房等。某种程度上说，张园日后被称为“活的石库