

# 抱有敬畏心秉持精细化,让城市更新为未来储能



静安区南京西路、石门一路口经过城市更新,一片新鲜的绿地颇具气象。

本报记者 叶辰亮摄

城市是人民的城市,人民城市为人民。无论是城市规划还是城市建设,无论是新城区建设还是老城区改造,都要坚持以人民为中心,聚焦人民群众的需求,合理安排生产、生活、生态空间,走内涵式、集约型、绿色化的高质量发展路子,努力创造宜业、宜居、宜乐、宜游的良好环境,让人民有更多获得感,为人民创造更加幸福的美好生活。去年11月,习近平总书记考察上海时的殷殷嘱托言犹在耳。

当下,在“抓民生也是抓发展”的语境下,如何利用城市更新为未来发展储能积蓄,上海两会会场内外,这成了代表、委员广泛关注的话题。大家探讨城市更新中的多方平衡,求解以“精细化”贯穿城市更新的全生命周期,更探寻处理“阳春白雪”和“真金白银”的关系。

探讨交流中,共识渐趋成型——抱有敬畏心,秉持精细化,巧用新工具,推动城市更新迈上更高质量。

## 愚园路提升了生活形态,更营造出适合文创产业发展的生态

# 城市更新激活百年小马路的新产能

上海故事

■本报首席记者 顾一琼

如果愚园路有张名片,你希望递达面前的是哪一种“抬头”?

居民们说,这儿留下了烟火气息,也交织进越来越多的空间美学、生活美感;

创业者说,通衢与静谧间滋生出一种“恰到好处”,生活与工作并行不悖;

路人游客眼里,这儿处处都似“时光机”,在镂刻进光阴的百年相册中,随时探寻故事,更创造故事……

没错,这生动的每一面,都是当下的愚园路。

城市有机更新下,这条百年小马路在近年间逐步改变了沿街业态,提升了生活形态,更营造出丰富的产业生态。社区、园区、商区彼此相融共生,小马路就有了全新神态。

抓民生也是抓发展。民生既是发展的落脚点,也是重要的增长点。从这个意义上说,不断推进中的城市有机更新,为这两者提供了链接点和最佳实践载体——一方面强化民生导向,满足人民群众对美好生活的需要,同时在扩大投资和消费需求上做更大文章,把保障改善民生与释放内需潜力紧密结合。更新腾挪之间,释放出一种新气象;承载起人民群众对美好生活的向往,更承担起一座城市实现可持续、高质量发展的空间和可能。

一方活力街区,其“活力”二字意味着:生活是欣欣向荣的,业态是勃发有产出的。数据显示,目前愚园路集聚了商铺108家、创意类企业40多家以及两个创意园区和商务楼,去年落地税收超过6亿元。整个2019艺术季有超过27万人次参与。

2020年,百年愚园路将启动打造“全域旅游”,吸引更多市民和国内外游客来此续写新篇章。

### 21户挤在一幢历史保护老房里,生活怎么改善

愚园路1032弄岐山村,曾是这条马路上响当当的里弄之一,这儿居住过“中国导弹之父”钱学森、爱国人士杜重远、电影演员祝希娟等各界名流,也因建筑风格独特而成为“历史保护建筑”。现今,这条里弄内75幢历史建筑中住着405户家庭,最多的一幢挤着21户,是整个长宁区居住密度最高的历史建筑——仅凭这个密度,就足以表达生活于此的种种尴尬和“迁就”。

前两年,岐山村实施外立面修缮、架空弱电线缆入地等工程,弄弄面貌重回90年前初建成的模样。但调研走访中,群众反映还是“差一口气”;老房内部公共空间少,生活功能更待提升。

于是,“社区营造”来了。聚焦老洋房内部空间改造试点,去年以来,江苏路街道引进社区营造专业团队,琢磨起老宅内部微更新,弄弄公共空间的改造开放。从先期调研、方案拟定,到落实施工,全程发动居民参与,在充分讨论中消分歧,达成共识。

公共台怎么合理排布,如何让楼顶露台充分赋能,怎样打理一楼小花园?居民们的协商过程从一开始的“吐槽大会”渐渐

►位于愚园路1088弄(原长宁区医药职工大学)的“愚园公共市集”。

▼愚园路1018号这栋前身为老邮局的三层小楼被重新装修成了“愚园百货公司”,变身成为一个潮流生活方式集合店。

■本报记者 袁婧摄



转为“共商对策”。经过各方近半年的反复沟通协商,试点楼栋内部经过点滴“营造”与改善,成了坊间争相参观借鉴的样板。一个由多方力量共同组成的“弄堂守护会”也酝酿成立,为老洋房内部更新争取更多支持。

### “社区营造”给街区迭代带来无限可能

当然,这一场“社区营造”的最终目的远不止凝聚人心,“要让各方都对老洋房弄堂的改变充满期待,更看到整个街区的无限可能”。

江苏路街道相关负责人这样解释“无限可能”——尽量达成城市发展与市民居住的动态平衡,最终创造出多元、包容的城市空间环境。

美国著名城市规划理论家、哲学家刘易斯·芒福德曾说:真正影响城市格局的是深刻的经济转变。因此,相较于利用技术方式解决改造中的现实问题,更为困难的是:在整个街区、社区中营造出一种相互的“联结”,形成彼此的常态化支撑系统,为整个街区的产业和经济迭代释放源源不断的潜能。

纵观国内外城市,这样的更新模式不乏成功案例。比如,以点状的老屋活化,诱发老屋间的串联,形成网络,不断扩大社群在地的联结及影响力,一方面实现文化延续,同时彼此通过“联结”带来持续的人与

活动,产生经济效益。

从这个角度看,岐山村的这次“社区营造”正是打造出了这样一种“联结”与支撑。江苏路街道办事处相关负责人这样举例:比如,岐山居委会作为街道第一个现场管理(OSM)系统导入试点居委会,压缩了居委会办公场地,腾出更多空间开放给居民使用;承接愚园路“一体化管理”的公司主动提出要为这条弄堂提供物业服务,解决原先弄堂内保安脱岗、清扫不及时、停车无序等难题;一旁的愚园公共市集内有商户主动开放“长者餐桌”,为社区老人就餐提供优惠……越来越多的人愿意跳出自家居民楼、办公楼和小店铺,积极认领社区事务,为整个街区发展出力。

### 更新腾挪间,充分释放需求和产能

“一座能让人深爱的城市,一定不只有高楼耸立,更应有生活的温度和触手可及的美好……”愚园路1032弄弄口,梧桐树下,这句“镂刻”在里弄围墙上的艺术字体,印证了一方街区在城市更新中的思索,更印证了一座城市在推动高质量发展、创造高品质生活的过程中,对于“民生”和“产业”的深入思考。

民生既是事业,也是产业。放眼全球,为激活历史街区的活力与繁荣,上世纪60年代,英国曾启动社区邻

里活动,公众积极参与社区设计,保护地区景观及街区精神文化。这其中不仅有民间组织、慈善机构及政府补贴的助力,更引导开发商参与,为旧社区注入新功能,激发其自身的经济活力。

再看上海,近年来通过城市更新,释放出的空间“很大”,释放的产能和需求更不容小觑。比如,通过零星地块旧改“置换”开发的丰盛里,位于南京西路历史风貌区,保留原有建筑风貌,按照上海石库门里弄建筑特色打造特色建筑群,呈现了一方具有海派文化特征的城市新空间,成为时下颇受人们喜爱的商业新空间,去年营业额接近2亿元。

腾挪之间,也释放出产业升级的空间。杨浦区长阳创谷创新创业园区,从一度被废弃的老厂房化身绿意盎然的创业街区,集聚了300余家创新创业企业,约2万人在此办公,入驻企业年总产值达35亿元,平均每平方米产值达6万元/年。

当下,愚园路街区也找到了适合自身的新产能、新空间。负责愚园路开发及一体化管理的弘基公司透露:这儿很受各类文创企业、时尚潮店、联合办公等青睐,更是构建起一套稳定的“支撑系统”——政府城市更新资金、社会资金支持、低息贷款、税收优惠、旧空间新功能开发后的收益反哺等;专业化的社会组织、营造团队则助力居民进行有温度的改造与经营,传承了老建筑遗产,保育了社区文化精髓,真正让一方街区有了接驳时代的活力。

## 实现上海城市更新更高质量发展

会场声音

■本报首席记者 顾一琼

### 善待“有机体”,推动更新中多方平衡

上海市人民政府于2015年发布《上海市城市更新实施办法》,配套出台了实施细则,建立了涵盖编制、管控、实施、行动各环节的工作体系。此后又相继出台一系列政策文件,城市更新工作也从探索城市小微空间改造,到系统开展共享社区、创新园区、魅力风貌、休闲网络等,积累了一些行之有效的做法和经验。

但是,城市更新推进中也遇到了一些问题。比如,点状零星更新项目的带动效应尚不明显,城市更新所涉及的规划建设、房屋管理、金融财税、市场投融资、绿化、消防等多方面的工作合力还需要加强等。

为此,市人大代表崔明华在建议中指出:要加强区域整体更新工作的推进,以全口径、多元路径的方式全面推进城市更新项目,同时拓展更新类型,对商业商务集中区域、重点转型区域加强试点推进,研究建立各方共同参与和多元实施路径,创新多元实施平台;强化公共要素的机制和资金保障,建立对新增公益性设施和公共空间后续承接、监督管理和考核的机制;在所得税、契税增值税、房产税等方面研究特定政策,善待城市“有机体”,最终实现生产、生活、生态的多元平衡。

市人大代表吕琰则建议:在城市更新中要鼓励金融工具创新,充分盘活存量资产,优先鼓励有条件的社会资金参与到城市更新改造项目中,创新多层次、多元化的融资渠道。比如,引入创新金融工具——不动产投资信托,有利于将存量资产盘活,提高资金流转率,拓宽融资渠道,优化资本结构,推动更新项目的滚动发展。

### 以“全生命周期管理”赋能更新中的“精细化”

市政协委员张国正则提到了“精细化”这个关键词。他建议,借鉴国际经验,加强治理模式创新,实现上海城市更新更高质量发展。

他介绍,英国伦敦牛津街及后街群在更新改造中,通过政府监管、公众自治,实现了城市更新的精细化运营——地方政府通过与商户合作组建了以协调管理为目的牛津街商会,负责制定准入标准,统一营销、监督环境,维护公平竞争等。

由此,他建议构建联合运作体系,为城市更新的“全生命周期管理”提供保障。共建共治联合体应由各个城市更新单元涉及的相关政府管理部门、更新实施主体、物业权利人、市民及消费者代表组成,共同承担城市更新单元的区域评估、实施计划编制、利益协调、建后监管等全生命周期管理工作,建立统筹协调机制。同时,明确各利益相关方承担的角色,对城市更新单元的发展方向、发展目标进行约束性引导,把控各阶段的实施进程;此外,设立协商监督机制,鼓励市场主体积极参与,市民及消费者代表也能充分表达民生诉求,表达对城市发展的需求,为政府管理部门、更新实施主体提供参考。

### 平衡好“阳春白雪”和“真金白银”

2019年,民生美术馆落户静安区新业坊园区,这个园区的前身是上海冶金矿山机械厂。城市更新之下,这里拓展出一批新的空间载体,为深化做强文化产业“筑巢引凤”。截至目前,这里集聚了新华、UFC、如意影业等一批影视、动漫、体育竞技企业。

市人大代表陈宏在接受采访时提出建议:城市更新为土地资源稀缺的中心城区提供了宝贵的空间载体,但在引导产业发展时不能单纯从房租收益、税收贡献等经济指标上考量,“不能光看高投入、高产出,更要注重那些有持续潜力、能发挥集聚效应的产业形态”。与其他产业的高投入高产出相比,文化产业固然需要发光发热(房租、税收等经济效益),但更要注重发挥其引流引爆的集聚效应(辐射带动和品牌形象等社会效益)。

近期《繁花》剧组已经选定在静安区某风貌保护区取景拍摄,这也为城市更新带来了新思路。她说,城市更新也要注重打造活态化、有生气、有历史传承的街区生活空间,集聚人流、物流、资金流,一方面能有效带动文物保护利用,也能更多地促进文化消费。