

稳中求进 攻坚克难

旧改, 应该有更多的打开方式

旧改, 民生之关切。

砥砺前行向“卓越的全球城市”, 上海在奋力提升经济能级和城市影响力的同时, 更将目光投向了一座城市的人文品质和人居环境。如何打造出更多透气而宜居的新空间? 在“旧改”二字上, 上海有了新的思考和探索。

首先, 跳出“金箍棒划圈”的尴尬。

每年, 上海都有“旧改指标”, 而要改的“旧”中相当一部分属于石库门。年复一年, 随着地价上升, 当年随处可见的石库门已化身“唐僧肉”, 必须要用“金箍棒”划个圈才能保住。市政协有一个关于石库门申遗的专题调研, 但在申遗之前必须直面问题: 能不能尽可能多地成片保留下来? 是否仅用“马桶”来衡量拆迁的必要? “金箍棒划圈”需要划多大? 这些都需要综合考量与评判。

两会会场内外, 有代表、委员直指: 旧改要不忘初心衷, 方式方法上需要有所改变。旧改指标, 不能都成了拆迁指标, 有些地方可以迁而不拆, 有些地方可以通过“微创手术”来弥补舒适度的欠缺……

回望过去, 城市肌理变化太快, 很多地方还没来得及细细品味, 就倏尔消失得无可寻踪。真正成片保留下来的案例为数不多。静安寺周边已拔地而起无数高楼, 徐家汇藏书楼被隐匿在商务楼宇之间, 五角场也彻底更新迭代。得以保留的外滩、城隍庙、新天地、衡复风貌保护区等等, 归功于当年“所划的圈子”。从这个角度看, 总是遭遇诟病的建业里能够收回来、保下来, 在保留城市肌理的基础上进行改造, 还算是相当圆满的。当然, 改造还可以更到位。

旧改, 应该装着一座城市的气脉和灵魂, 装着人们内心的安宁与舒适。

旧改应该有更多的打开方式, 以此回归其本质——以人为本, 让生活更美好。



保护与开发, 风貌与功能, 两者该如何谋求平衡点? 多年改造展现出来的建业里给石库门的保护与开发新的启迪。袁婧摄

百姓安居是一个风貌区最动人的气质

代表观点

■本报首席记者 顾一琼

书店、冰淇淋店……网红店在风貌保护区集聚, 看中的正是这片区域浓得化不开的情怀。但外人眼中的“情怀”, 如何化作居住在风貌区内百姓内心的一份安稳和惬意? 这正是徐汇区在风貌区旧改方面所做的新探索。

市人大代表、徐汇区房管局局长卢蕴玉表示: 历史文化风貌区, 更需要聚焦、改善人居环境; 百姓安居, 这正是一个风貌区所展现出的最动人的气质。目

前, 徐汇区正按照城市更新的要求, 积极探索历史风貌区保护和利用的新途径、新理念。在传承历史文化和改善民生相结合, 重点解决居民日常生活中的急难愁问题, 完善房屋安全和使用功能, 改善和提升居住质量。在建筑内部, 对公共部位厨房和卫生间相关设施进行改造, 解决设施设备陈旧老化及公用电线的安全等问题。同时, 为合用厨房安装统一的灶、柜、水斗, 改善使用条件。另一

方面, 按照历史保护建筑的要求, 对建筑外部甚至整个院落及周边实施修缮, 尽可能做到“修旧如故”, 宜人宜居。

比如, 复兴中路上的法式老宅院落克萊門公寓, 结合“五违四必”环境整治, 在进行修缮的同时, 拆去了院落内36处共450平方米“上了年岁”的违法搭建。院落内, 除房屋外立面修缮外, 还将有统一规划的整体绿化、科学排布的车位, 增设了便民晾晒设施, 增加了两处居民休息区和公共活动空间。

卢蕴玉举出数据: 去年, 徐汇区保留保护建筑修缮共计约27万平方米, 受益居民5283户, 今年计划修缮16万平方

米, 受益居民3038户。

除居住房屋外, 徐汇区还关注到整个历史街区功能开发、建筑修缮、业态调整及环境综合整治, 让居民走出院落依旧能体会到浓浓腔调。比如, 开放张乐平、柯灵等名人故居和“汇展示厅”等一批公共文化空间, 对风貌区的道路进行业态调整等等。

据透露, 未来几年, 徐汇区将持续改善风貌区内的居住条件, 统筹实施小区综合改造项目和环境整治, 启动复兴中路等16条重点道路整治, 推进永嘉路等12条道路风貌保护修缮, 建立重点区域业态管理常态化机制。

委员呼声

■近几年, 针对亟待抢救保护的石库门建筑, 相关部门开展了大规模普查和调研工作。经过梳理, 上海石库门里弄保护对象已扩大至大约260处保护街坊, 350个保护地块

■本报首席记者 顾一琼

石库门, 上海最具特色的历史文化遗产, 也是上海有别于其他城市的重要文脉所在。当下, 这一建筑形态及其内含的独特生活状态遭遇到了严峻的挑战: 石库门总量不断减少, 上世纪80年代以来, 约有70%的旧式石库门里弄被拆除, 至2020年, 根据“十三五”至“十四五”旧城改造计划, 现存大多数石库门里弄可能会消失。此外, 由于长期不合理使用, 主墙体松动、构件老化, 现存石库门里弄建筑的状况和居住状态也令人堪忧。老旧的石库门是否等同于“不宜居住”? 少了老居民和烟火气息的石库门, 是否还值得保留? 这样的话题开始在“热榜”上攀爬。

政协大会发言现场, 市政协委员陈永弟作了关于《创新开发机制, 保护历史风貌》的发言, 建议坚持“动态保护”和“多元开发”并重, 积极鼓励和吸引社会资本进入, 探索联动开发的新模式, 走出一条历史风貌保护与城市更新有机结合的新路径。事实上, 近两年, 市政协文史资料委员会已经启动了一项关于“石库门保护及申遗”的专题调研, 在此基础上递交了一份《关于加强上海石库门保护以及积极申报世界文化遗产的建议》提案, 得到了相关承办部门的回复。据透露: 结合城市更新, 上海正启动石库门里弄保护的专题研究, 以“活化利用”推动石库门申遗。

石库门是住宅, 又不仅仅是住宅

专题调研发现, 当前对于石库门保护认识存在误区: 认为旧的就是落后的, 只有拆旧建新才是发展; 同时, 容易把改善居住矛盾和城市遗产保护对立起来。

同时, 石库门这项重要的城市文化遗产被笼统地归在住宅类之中, 以新里、旧里区分。在旧城改造的过程中, 大量石库门旧式里弄被列入其中。不少地块在多年前已经批给了开发商进行开发, 对地块上的石库门进行保护需要政府与开发商进一步协商。石库门的保护利用缺乏配套政策措施。为此, 该提案建议: 在市级层面成立石库门保护领导协调机构, 明确石库门保护相关工作的部门职责; 制定石库门遗产价值评估准则, 对不同价值的石库门采取不同类型的保护措施。同时建议市区两级统筹探索保护新政, 以申遗促进石库门里弄和风貌街坊的民生和基础设施改善, 降低居住密度; 探索创新与市场结合的政策措施, 调动社会力量, 促进石库门风貌的保护和居住条件的改善; 开启石库门申遗进程, 在石库门特别集中的重要区域, 如黄浦区、虹口区, 选择部分里弄建立保护试点, 政府给以必要的政策和资金扶持等, 使之与未来城市品位提升良性互动。

“点、线、面”历史风貌保护体系初步成型

市规土局在提案办理的答复中指出: 目前, 上海已公布并建立44片历史文化风貌区, 119处风貌保护街坊, 378条风貌保护道路(街巷), 1058处优秀历史建筑, 组成了“点、线、面”相结合的历史文化风貌保护体系。近几年, 针对亟待抢救保护的石库门建筑, 相关部门开展了大规模普查和调研工作。经过梳理, 上海石库门里弄保护对象已扩大至大约260处保护街坊, 350个保护地块。这些石库门建筑包括主要位于黄浦区的光裕里、裕福里、永福里、余庆里、瑞康里等, 位于静安区的东斯文里、世德里、安顺里等, 特点是完整成片、肌理清晰、街巷整齐、山墙门楣等细部设计有特色、街坊整体风貌较好。

调研中, 市规土局提出, 石库门里弄的保护需要规划、房屋、土地、财税等环节的优惠政策予以支持, 并提出了《关于开展历史文化风貌保护整治试点项目实施评估及相关政策研究的报告》, 现已上报市政府。

启动里弄保护专题研究

在原有风貌保护的规划及管理体制基础上, 市规土局牵头制定了成片风貌保护三年行动计划(2016年-2018年)。并强调将对旧改, 进一步抢救性保护一批石库门里弄, 使之“活化利用”。结合中心城区旧区内各项城市更新工作, 避免尚未列入保护体系但有保护价值的里弄建筑在大规模旧改中被拆除, 市规土局委托同济大学阮仪三教授开展了针对里弄保护的专题研究。同时, 开展试点保护, 以静安区东斯文里、黄浦区同福里等作为保护试点项目, 探索有益的可操作性政策。目前, 《上海市历史文化风貌区和优秀历史建筑保护条例》修订研究已列入市人大立法预备项目, 将着重从保护对象、保护规划、规划实施、优秀历史建筑保护、执法监督、体制机制等方面开展。市规土局也表示: 下一步, 将根据《中国世界文化遗产预备名单》的人选要求, 做好一系列准备工作, 加强石库门里弄的“活化利用”, 并根据国家的总体部署, 按照世界文化遗产的预备名单顺序, 积极推动石库门早日纳入世界文化遗产。

石库门能否永久留在城市肌理中

将根据国家总体部署, 积极推动其纳入世界文化遗产

上海旧改新探索, 不只拆迁一条路

基层探索

■本报首席记者 顾一琼

回归“站在体面的门头下说话”

新年, 一场类似于“梦想改造家”的讨论“撩拨”着爱民弄和天津路500号里弄内所有居民的心。目前, 这两个典型的小街区石库门里弄作为抢救性保护的石库门里弄入选风貌保护街坊, 并列入2017年城市空间微更新试点。对于“微更新”这个词, 居民们并没有多少概念, 令他们挂怀的是: 如果试点成功, 生活舒适度将大大提高。

爱民弄和天津路500号里弄, 隶属黄浦区南京东路街道, 位于人民广场历史文化风貌区。这种小街区式的石库门里弄在上海现存的石库门建筑中并不多见。这两个街坊设计范围为宁波路—浙江中路—天津路—贵州路围合的区域, 人口密度非常高, 外来务工人员租赁居住情况逐年增加, 住宅成套率低, 基础服务设施与室外环境亟待提升。

目前, 这两个街坊存在的问题很类似: 面向城市道路的社区入口空间亟待整理美化, 通道中晾衣架多且设置杂乱, 还有杂乱无序的停车和缺乏维护的绿化。微更新将借助市规土局平台, 征集广大设计师的方案, 并通过听证会、协调会、评议会等形式, 让居民全程参与社区功能优化与迭代。

以天津路500号为例, 根据初步设想, 街坊入口形态将得到重塑。增加休憩设施和宣传设施, 给居民提供一个可交流、可休息的场所, 回归当年“站在体面的门头下说话”的生活场景。其次, 公共空间梳理与环境优化。考虑利用街坊内的通道空间, 梳理拆除违章搭建, 增设绿植, 重新排水水斗设施等。

外滩老大楼年前公共部位完成修缮

黄浦区外滩风貌保护区有71幢老



左图: 九江路210号楼内走廊改造前后对比。本报新媒体中心 祁骏摄



通过手机软件扫描二维码, 即可观看黄浦区九江路210号及静安区彭三小区“旧改新”相关视频。

大楼, 它们的原始设计为办公用房, 却因种种历史原因改为民用住宅, 涉及居民5000余户。九江路210号大楼是这些老大楼的代表。如何提升这些大楼内居民的居住感受?

去年8月, 黄浦区以九江路210号大楼为首个试点, 正式启动针对这类老大楼的居住修缮工程。今年春节前, 九江路210号老大楼内的全部公共卫生间、水房和厨房空间等修缮将基本完工。预计今年三四月月份开始, 施工方将着手恢复安装电梯工程。

据介绍, 九江路210号大楼当年的建造标准比较高, 原始状态较好, 结构上没有较大问题, 主要做的还是“里子”工程。修缮工程施工队现场负责人介绍说: 这种居住类老大楼修缮的难度在于一边大修, 居民还要照常过日子, 因此施工过程中特别注意减少扰民。

据修缮方介绍, 最初对居民意见进行征询时, 大家最集中的诉求在于两点: 一是希望引入管道燃气, 二是盼望老大楼可以恢复电梯。前者由于不符合相关规定, 暂时无法实现, 但有条件可以恢复一部电梯。

事实上, 从修缮工程启动以来, 结

合实际情况, 已对最初设计院查勘后确定的方案几易其稿, 由于居民诉求各式各样, 为尽可能和大家需求, 只能结合居民的具体需求边做边修正。黄浦区相关部门表示, 希望通过对九江路210号老大楼的试点修缮, 为外滩风貌保护区内居住类老大楼的修缮摸索出经验, 为风貌区内的旧改提供一些可参考的样本。

“彭三”巧解“拆落地”回搬安置难题

彭三小区, 在上海旧改新模式中, 几乎就是一个传奇: 小区中部分楼房进行成套改造, 部分进行原地拆除重建, 即“拆落地”。新年伊始, 居民回搬选房安置工作顺利推进, 公开、公平、公正的“选层摸号”方法, 让居民心悅诚服、顺利完成选层选房。

彭三小区是静安区现存最大的不成套住宅区, 建筑大都建造于上世纪六七十年代, 共有55幢, 均为砖混4-6层房屋, 其中成套15幢, 非成套房屋43幢。小区内建筑老旧, 房屋墙面、屋面渗水, 地基不均匀, 沉降严重, 雨污水管道堵塞, 绿化破损, 公建配套设施匮乏, 居住环境很差。

2007年10月, 彭三小区改造立项, 分五期建设: 一期为改扩建拆除重建改造。二期、三期、四期、五期为拆除重建改造。目前, 小区内成套15幢旧公房已全部完成平改坡综合改造; 二期工程包括拆除6幢, 新建3幢多层以及结合原文化馆改建建造一幢18层廉租房; 其余几期工程也分别顺利推进。

在拆多层建高层的改造过程中, 最棘手的是后期住房楼层的分配安置工作。尽管改造后每户厨房、卫生间独用, 并相应增加每户的居住面积, 但居民们都希望选择较高楼层, 也曾吵得不可开交。为此, 街道旧住房成套改造办在半年时间内先后组织召开了19次居民座谈会, 征求每户人家的合理化建议, 最终推出了通过公开摸彩摇号方式来选择楼层, 即“选层摸号”法, 得到了全体住户一致表决通过。

小区居民老吴此次选到了七层703室, 虽然与自己希望中的十层以上有一点落差, 但他依然非常高兴。他说, 此次选中的新房, 不但煤卫独用, 而且面积都略有增加, 还有了晾晒衣物的阳台。老吴感叹, 年过花甲还能在原地住上新房子, “实在太赞了”。