



黄浦江畔，11.4公里徐汇滨江岸线蜿蜒，也是“上海2035”城市总体规划中高品质中央活动区核心功能的重要承载区。（受访者供图）

# 以城市更新为抓手，历史与当下在徐汇相遇

城市更新，连接过去、现在与未来。对标党的二十大关于实施城市更新行动的重要部署，贯彻市委“锻长板、扬优势、优布局、强功能”的要求，徐汇区正加快落实城市更新“施工图”，促发展、惠民生、保安全，全力打造高质量发展“实景图”。

## “三旧”变“三新”破茧成蝶

住了几十年，孔阿姨吃的苦一点儿不少：一楼地坪低洼，遇上强降雨就直往家里倒灌。她也同样担心好天气，“阳光一照，睁眼就是飞蚁满天飞，消灭不完”。去年，家住田林路65弄的孔阿姨终于告别“吊脚楼”，搬入新家，开启全新生活。

田林路65弄涉及1044证，去年夏天启动方案征询和改造签约，历经45天，签约率达100%，成为徐汇区15年来首个超千户成功签约的旧住房成套改造项目。

过去一年，是徐汇区全面打响城市更新攻坚战的关键一年，以城市更新作为高质量发展的重要途径和抓手，秉持“儿女之心、儿女之情”，加快实施“三旧”变“三新”。

零星旧改全面收尾，试点启动旧城区改建。围绕零星旧改“一年决战”年度目标，徐汇区已基本完成零星旧改工作，20个地块签约生效。同步根据《上海市城市更新条例》和《关于加快“两旧一村”改造的实施意见》等相关政策，试点探索旧城区改建，在排摸全区老旧小区基础上，综合考虑重点功能区转型发展、重大工程建设、风貌保护利用等需要，划定更新片区范围，制定更新行动计划。徐汇区以龙华西路334弄、长桥新村等项目为试点，推进旧城区改建工作。

有力推进旧住房成套改造。按照“能

早尽早、能快则快”原则，以“开工一批、启动一批、研究一批”节奏推进成套改造工作。其中，康健路341弄实现4个月内启动签约到开工，目前基础施工已完成，是徐汇区高校系统房屋成套改造的一大突破，对于其他高校系统房屋成套改造项目具有引领示范意义；同时该项目适当增加建筑容量，用于徐汇区旧住房改造项目居民安置统筹平衡，推动形成更可持续的城市更新模式。

眼下，徐汇区还全力推进26万平方米不成套房屋改造和900万平方米旧住房修缮，分3年滚动实施，坚持片区规划、系统提升、部门协同，一个街区连着一个街区开展修缮，打造出一批各具特色的示范片区：上海体育馆周边片区打造为高层小区修缮的集群示范，漕河泾街道金牛片区打造为全要素精细化修缮和加梯全覆盖的样板，枫林街道宛南片区打造为片区化精品修缮和拆违整治的样板，凌云街道凌云417片区打造为共享街区更新实践的样板，康健街道桂林东西街片区打造为街区形象联动整治的样板。

与“三旧”变“三新”相结合，城区品质提升，公共空间设施全面优化。譬如上海音乐学院品质提升及周边音乐街区打开围墙，溢出的不止是音符；吴兴路87号口袋公园等公共空间的建设提升，整合盘活了市中心稀缺的绿化资源，通过增设施、强生态、加主题等方式，因地制宜，满足居民对开放空间中绿色、生态、健康与文化艺术的多元需求。

## “一江一河”岸线精雕细琢

黄浦江畔，11.4公里徐汇滨江岸线蜿蜒，也是“上海2035”城市总体规划中高品质中

央活动区核心功能的重要承载区。

这里曾是20世纪民族工业的发源地之一。历经十多年成片更新后，从一段飞沙走石、厂房林立，集聚着煤码头、沙石码头、木材码头的封闭工业岸线，转而成为规划引领、文化先导、生态优先、科创主导的生活岸线，实现“工业锈带”向“生活秀带”“科创锈带”转变，正加快打造具有世界影响力的社会主义现代化国际大都市卓越水岸。

相关负责人介绍，这一片的更新要追溯到2008年——把握世博、浦江贯通两大契机，徐汇滨江动迁沿线160余家单位、3500户居民，收储土地约430公顷，启动地区成片更新，为此后的一系列“生长”提供了空间载体。

眼下，这里希望打造充满活力的世界级滨水岸线。坚持国际视野，对标巴黎左岸、伦敦南岸等世界一流滨水区，建成50万平方米开放空间、10万平方米亲水平台，以西岸美术馆、龙美术馆、星美术馆、油罐艺术公园等20余处场馆为载体构建美术馆大道，全年举办超过100场各类活动。把最好的资源留给人民，结合15分钟社区生活圈建设，沿江布局22个“水岸汇”公共服务和商业站点，近10处定制化餐车和集装箱商业，打造具有烟火气的温暖水岸。先后获评“中国人居环境范例奖”“国家水利风景区”“国家级夜间文化和旅游消费集聚区”等。

同时，这里也将构筑高质量发展强劲增长极。发挥成片开发、系统建设、整体品牌优势，形成“一港一谷一城一场一湾一心”六个百万元级产业组团，构建起数字经济、生命健康、文化创意、现代金融互为依托的产业结构，在服务国家战略、上海大局和区域发展中发挥作用、提升能级，加快推动重量级项目、高能级平台、标杆性企业集聚落地，力争成为经济高质量发展强劲增长极。西岸传媒港，以中央广播电视总台长三角总部、上海总站为旗舰，着力打造以艺术传媒为引领的文化创意产业集群，地上建筑面积110万平方米，已于2021年全面建成，目前正转入企业入驻阶段。西岸数字谷，以西岸智塔为旗舰，着力打造以人工智能为核心的数字经济产业集群，地上建筑面积120万平方米。西岸金融城，着力打造以金融科技为先导的现代金融产业集群，地上建筑面积108万平方米，将于2027年前陆续建成。

规划中的西岸热力秀场，将融入全球著名体育城市构建，结合上海划船俱乐部等国家级体育项目，打造文、商、旅、娱、体融合发展的城市文化旅游名片。西岸生命蓝湾将着力打造以生物医药为抓手的生命健康产业，依托徐汇区丰富的基础研究及临床医疗资源，构建集研发、临床、制造于一体的产业创新高地。西岸数智中心，承接国家战略部署，以浦江实验室建设为引领，联动西岸数字谷，打造产、城、人融合为一体的世界级人工智能产业集群，已启动建设。

科技氛围、人文气息让这里更具活力，也更有张力——这是一家顶尖科研机构选择这段岸线落地时的理由。

## 大徐家汇破圈迭代

持续推进徐家汇商圈改造升级工作，重点推动太平洋百货及第六百货城市更新、美罗—汇联夜经济等改造升级——这是新年伊始，徐

汇区定下的“小目标”。

大徐家汇，这是徐汇区在规划层面新近布局的5个功能区之一，正以地理破圈为制度求变。“功能区的发布，就是希望打破行政区划，把街镇重新组团，均成立管委会实体运作。”徐汇区相关负责人介绍：首要抓功能规划，每个地块适当扩大规划研究范围，优化产业、交通、生活、商业、生态等功能，更大尺度上统筹资源，推动产城融合、职住平衡。

大徐家汇的“施工图”中，一方面，是闻名遐迩的消费商圈打造。一连串组合拳打出节奏——加快新鸿基徐家汇中心竣工，推进“太平洋百货—第六百货”一体化升级改造，与百联合作改造东方商厦，同步研究宜山路拓宽及沿线更新，实现核心商圈全面焕新。

另一方面，是中央活动区内涵的拓展。大徐家汇不仅是商业中心，还是产业门类丰富、对外开放程度较高的中央活动区之一，区域内存量楼宇600万平方米，拥有跨国公司地区总部61家、外资研发中心7家。以城市更新破题，徐汇区建设东安医疗健康城，既解决居住条件、交通网络、教育设施的弱项，又释放新的产业空间，服务中国科学院系统、复旦大学上海医学院以及多家三甲医院的科技研发、学术交流等需求，为生命健康产业打造国际医创社区。

相关专家建议，进一步打造大徐家汇的活力消费新空间，通过打造高品质生活，从而带动商务、文旅、体育等多要素发展。在新一轮城市更新中，大徐家汇可以有新突破，一方面依托徐家汇深厚的海派文化底蕴，另一方面抓住新一代年轻消费群体，打造近悦远来的城市核心区。

而且，文化消费是消费中的一大亮点，可以把文化作为带动消费的新引擎。把文化活动和夜经济有效地融合在一起，将会形成亮丽的徐汇“夜名片”。另外可以结合徐家汇的历史文化和人文特色，打造有亮点、有品位、有口碑的专属城市漫步线路，沿途设置标识导引，形成叫得响的慢行闭环。

同时打造徐家汇个性化活力消费品牌，立足自身特色，打造徐家汇专属慢生活品牌。另外可以加大引入力度，导入各类潮流品牌和首发活动，使徐家汇成为潮流品牌汇聚之地，并由此吸引更多境外游客。

## 历史风貌氤氲潮流

老洋房错落有致，梧桐叶树影婆娑。衡复历史文化风貌区，上海中心城区最大的成片保护区域，承载着城市历

史文脉。相关负责人介绍，衡复历史文化风貌区徐汇片是核心部分，总面积4.4平方公里，占风貌区全域的57%，其中不成套住宅还有2.2万户左右。衡复历史文化风貌区徐汇片的改造目标是，传承历史文化的同时，改善民生，强化城区功能。

无奈风貌区的城市更新也是螺蛳壳里做道场——背街小巷多、里弄小区多、保护建筑多，而建筑建构又可分为公寓、花园住宅、简屋、旧式里弄等类型，对更新建设技术要求更高。

为此，徐汇区群策群力，破解城市更新保护的政策瓶颈：以重点项目为抓手，积极开展衡复01单元“三师联创”试点更新方案，加快上海理工大学复兴中路校区等项目落地，打造衡复地区更新示范案例；以人民为中心，开展衡复山电影院等区域更新，补齐公共服务设施短板，营造高品质文化场所；以产业能级提升为支撑，推进中国科学院分子细胞科学卓越创新中心地块更新等25项空间节点项目，促进衡复金融街布局。

以衡复十二坊这一风貌区不成套公房最密集的地区为例，这个地块主要以居住功能为主。这个案例可以透视风貌区城市更新的手势。居住在这里的人们逐渐面临居住环境逼仄、生活配套不完善、产业商贸落后以及安全治理隐患等多重问题。

面对衡复十二坊的综合性问题，徐汇区围绕历史风貌延续、居住空间优化、公共服务提升、商业活力激发等方面开展城市更新，形成集海派历史风貌、高品质居住、多元配套服务以及特色文旅为一体的海派生活升级版。

比如将衡复十二坊的利用低效空间，通过精细化设计，打造丰富多彩的生活盒子以及15分钟社区生活圈，改善居民生活品质。改造方式上采取产权归集、就地改造、征收等因地制宜的方式，保护的同时利用好周围的资源，不仅要规范秩序，更要保留烟火气。

梧桐树下，风貌区的小马路，氤氲着烟火气与历史感。徐汇区遵循在保护好的前提下，进行再开发、再利用。更新后的马路不但保留原汁原味的文化氛围和历史记忆，同时街区上开满了火锅店、鲜花店、小吃店，延续了街区特有的烟火气。“在提升街区整体功能、改善人居环境方面，徐汇区对衡复十二坊进行统筹规划，在保护原有风貌的基础上实现业态新生。”相关负责人这样注解。



衡复历史文化风貌区街景。

（受访者供图）

