



为城市更新增添新注脚

为城市生活注入新内涵

# 又见张园 再现繁华

本报记者 黄晓慧

海上名园 中西合璧

开园不久，上海张园西区联动茂名北路分时段步行街，为市民带来沉浸式音乐剧联动等精彩纷呈的游园活动。春节黄金周，张园西区日均人流量在1.5万人次以上，1月26日则达到峰值2.95万人次。

随着西区的重装亮相，百年张园似乎又回归它本来的面貌——上海盛极一时的公共活动和文化娱乐中心。1882年，无锡富商张叔和购地建起私家园林，取名“张氏味莼园”，简称“张园”。这座私邸花园的开放，不仅吸引了孙中山、蔡元培、章太炎等人来此开坛演讲，还集纳了当时几乎所有的新鲜事物——上海第一盏电灯在这里点亮、上海第一辆自行车在这里试骑、中国第一部话剧在这里上演……因此，张园一度是“摩登”的代名词。

到了1919年，张园被划分为28个地块陆续出售，28家业主入住后带来了不同风格的石库门建筑群。每栋房子都有一圈石料箍着的门框、一对乌漆实心厚木的门扇和一副考究的铜环，在上海话里，“箍”和“库”的发音很像，“石箍门”也就渐渐演变为“石库门”了。

“张园是典型的中后期石库门建筑群，中西文化在这里融会贯通，传统江南民居与西洋风格建筑交相辉映。”负责修缮张园的上置置业集团装饰公司总经理褚峰说，张园内最经典的中西合璧建筑当数西区12号楼。从外部看，这座建筑的巴洛克风格穹顶与中式庭院长廊完美契合；走进建筑内部，只见传统雕花门窗、进口洋松木扶手与绿色釉面砖壁炉搭配和谐。

张园的精妙还在于内部规划布局。“在张园的弄堂里行走，拐个弯，可能就会看到完全不同风格的建筑。”上海静安置业集团董事长时筠仑眼中的张园，四处通达却错落有致——10米宽的总弄、6米宽的支弄、3米宽的毛细弄，条条里弄皆是互通。

向史而新 修旧如故

新中国成立后，位于老城厢威海路的张园里头建起了厂房，更多人住进石库门里弄，最高峰时，这里的居民达近万人。一扇“石库门”，就是一片自成一体的小天地，是“七十二家房客”的柴米油盐、市井烟火，也是海上人家的砖瓦相连、温情巷陌。

生长在石库门老弄堂里的黄敏，自上世纪90年代搬到张园后就再没离开过。“在我们这些老居民心中，张园不仅浓缩着上海的历史，也充盈着邻里间相互守望的温情暖意。”

直至2018年张园启动保护性征收改造，黄敏一家成为第一批签约的居民——征而不拆、人走房留，张园历史翻开新的一页。“心里肯定是舍不得的，但时代在发展，城市在更新，张园也需要换一种活法。”

20多年来一直忙于上海旧改工作的时筠仑介绍：“近年来的城市更新工作更加注重城市风貌的保护。保留、改造、拆除——‘留改拆’里，保留被放在首位，要完好保留街坊肌理、街巷尺度和建筑风貌。”

过去几年，褚峰每天都在修缮张园的一砖一瓦中度过。尽管他所在的团队曾出色完成静安区80%红色旧址的修缮任务，但面对张园6万平方米庞大体量、13处市优秀历史建筑、24处区文保点以及5处规划需要保留的历史建筑，一时也有些畏手畏脚。对传统文化的尊崇、对历史建筑的敬畏，让团队里每个人都兢兢业业、不敢怠慢。

2015年开始，上海静安置业集团为张园内的历史建筑建立了“一幢一档”完整资料库，张园内42栋、170幢、2053个房间都被清晰记录在案，从建筑概况、房屋信息、基础资料到历史图纸、现状图纸等，都十分完备。档案团队还搜集了老居民的照片、采访屋主后人的影像和文字资料，并附上工艺描述、保护建议等。同时，每幢建筑都配备清单，记载着改造过程中须原样保留的部位。

2022年，再次回到张园的黄敏无比欣喜，眼前的张园16号楼，无论是外墙立面，还是室

内的格局、楼梯、马赛克花砖、门窗以及天花板脚造型，都复原了当年模样。面对保留下来的岁月痕迹，黄敏读懂了张园保护性改造团队“向史而新、修旧如故”的初心。

阅读建筑 功能活化

重新恢复公共空间属性的张园变得可亲、可感、可触碰。“以前的修缮保护是让老建筑延年益寿，而保护性改造则是赋予老建筑以新的生命。”时筠仑说，张园的活化利用，一方面要避免一味走高端路线，呈现出高冷、生人勿近的面孔；另一方面还要避免落入“千街一面、千店一面”的俗套。

根据规划，未来张园东区区域将设置酒店、公寓及办公场所，带动片区产业升级；西部区域则引入国内外知名品牌，打造城市商圈；靠近吴江路区域，将由享有国际声誉的设计师团队形成美术馆设计方案；南部沿威海路区域将打造潮流文化中心及演艺中心，展示以非物质文化遗产为核心的中国传统文化，进行广泛深入的全球文化交流。

张园更新，不仅是一个历史风貌区整体保护的尝试，更是为盘活城市存量资源探路。“只有活化利用，老建筑才能真正历久弥新。”静安区规划和自然资源局局长施煜认为，带着城市文化属性的老建筑，被赋予新

的功能、新的公共属性，让人们可以亲近它、使用它，这才是老建筑最好的活法。

张园恢复往昔热闹，市民游客纷至沓来。漫步其中，人们品鉴到风貌街区之趣，也读到了历史建筑之美。“建筑可阅读、街区可漫步”，果不虛言。

图①：俯瞰张园。  
图②：焕新的张园西区一角。  
图③：清末小校场药香斋刻印的年画《海上第一名园》。  
图④：历史影像中的张园“安垵第”。  
图⑤：张园东区保护建筑平移工程现场。  
图⑥：游人徜徉于张园的里弄巷道，近距离感受历史建筑之美。  
图①、图②、图⑥为王初摄（人民视觉）  
图③至图⑤为上海静安置业集团供图



## 张园东区启动保护性开发，25栋老建筑将平移或托换 探寻历史建筑的“地下空间”

本报上海电（记者黄晓慧）目前，上海市静安区张园东区的保护建筑平移工程正在紧锣密鼓地推进。据介绍，张园东区保护性开发过程中，计划新增8万平方米地下空间，共有25栋老建筑将平移或托换，目前已有3栋历史建筑平移到位。

在历史建筑或风貌区的周边或者底部“向下”发展，拓展地下空间，既能实现历史价值传承，又能满足区域功能转型与城市发展需求。但如果直接在历史建筑下部开挖空间，很可能会带来破坏，因此便有了让老建筑暂时“搬家”，等到地下工程

告一段落后，再进行平移归位的做法。根据整体规划，张园东区地下将通过三层空间建设，实现轨道交通2、12、13号线换乘，开辟500个地下停车位，缓解目前该区域存在的轨道交通不连通、道路交通压力大等痛点。在不久的将来，整个张园所在的区域能够在立体空间中与周边高楼、商场、街区互联互通。

据悉，2023年，张园城市更新项目将更加关注业态升级、空间品质提升，推动更多“首秀”“首映”“首展”在此亮相，让整个南京西路历史风貌区更有温度、更具活力，更好彰显上海的城市魅力。

## 保护里弄里的“博物馆”

曹永康

◆历史建筑保护工作的核心在于如何解决“人”的问题，张园采取的“征而不拆、人走房留”模式，对文化遗产保护而言是较为有利的。

◆张园整体成片的保护性征收改造模式体现了保护理念的进步，在修缮工作中不刻意做旧的方式，既是对历史的尊重，也是对当代人的诚恳。

作为上海石库门里弄的“博物馆”，张园的保护工作有特殊示范作用，其创新的“征而不拆、人走房留”的保护性征收改造模式，为成片历史建筑群保护提供了新路径。

张园的保护性征收改造模式体现了保护理念和技术的巨大进步。在对待存量建筑时，尊重城市记忆和历史价值，对城市历史街区、历史建筑以保留为主、改造为辅、拆除次之，不是一味追求新用地、新风貌，一拆之后原地重建。

历史建筑保护工作的核心通常在于如何解决“人”的问题。张园保护首先面临的是如何改善原住民的居住条件。老建筑的居住密度很大，超出了原始建筑设计容量，造成历史建筑长期处于超负荷使用的状态，居民的居住条件也不尽如人意。如果原住民继续留在张园，每家都改造为厨卫独立的成套住房，存量空间根本无法满足；如果让一部分人走，一部分人留，由于各自的利益诉求千差万别，实际操作非常困难。最后，张园采取了“征而不拆、人走房留”的方式，让原住民到张园外改善居住条件。尽管这样的模式成本高、社会责任大，但对于文化遗产保护却是较为有利的。

保护工作的最难点往往不在建筑遗产本身，而是如何平衡保护成本与活化利用之间的关系。2021年在中央全面深化改革委员会第二十二次会议上审议通过《关于让文物活起来，扩大中华文化国际影响力的实施意见》，是历史建筑保护工作思路的重大提升。活化利用是未来历史建筑保护的重要抓手，也因此，每座城市对历史风貌的保护方式虽不尽相同，但都需要实事求是地计算保护成本和活化利用的收益总账。张园不能被当成博物馆，而是要与整个社会发展进行联动，要考虑它未来在整座城市中扮演什么样的角色，在经济社会运行中有什么样的价值，并且在将来很长一段时间内都能看到这些价值。

历史上的张园本就是城市公共活动中心，今天的张园周边已有非常成熟的大规模商业业态，基于这样的历史沿革和现实优势，张园被重新定位为一

个面向公众的公共文化空间和商业街区，这既符合历史建筑原真性保护的要求，也能统筹兼顾活化利用，摊薄保护成本。例如，张园东区的保护建筑平移工程计划采用暂时平移部分建筑、向地下拓展空间，再把历史建筑移回原位的方案。一来在尽可能保留历史建筑一砖一瓦的同时，弥补地上空间的不足；二来张园地处城市中心、交通要道，需要完成城市地下交通换乘节点的功能。当然，这种把地下空间造出来后再移回原处的做法，无疑增加了项目的难度和成本，但从已开放的张园西区来看，一些知名品牌的入驻、商业街区的形成可以平抑改造成本。

张园整体成片的保护性征收改造模式还体现了保护理念的进步。以前很多历史建筑保护只关注单体独栋，比如优秀历史建筑，贴一个标签、挂个牌子，圈起来保护好，但是周边的其他建筑有可能都被拆除；又或是周围建一片仿古甚至以假乱真、真假难分的复制品，好比一件古董周围摆上了一堆高仿赝品，拉低了整个文化街区的独特价值和艺术品位。

无论是原真性保护还是改造或者新建，都会涉及如何对待历史时间的叠加、是否要体现当代人自己的痕迹等问题。从保留历史痕迹的角度而言，张园在修缮工作中没有刻意做旧，而是明明白白地告诉世人，哪些部分是动过的，哪些是原样保留的，这既是对历史的尊重，也是对当代人的诚恳。而新建的建筑没有去仿古，而是既有当下的时代特征，又在尺度、色彩、风貌上充分体现出对历史环境的尊重。

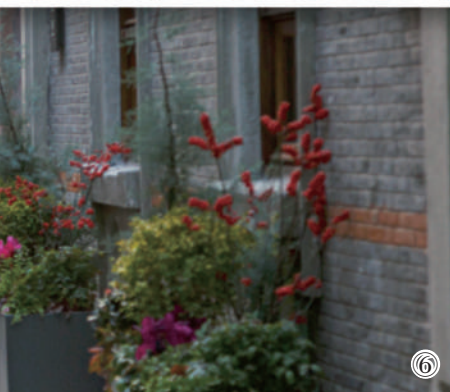
此外，当地政策法规也从法律上保障了张园的保护性征收改造得以顺利展开。上海积累了一批富有特色的“留改拆”项目的有益经验，并逐步从实践案例上升为地方性政策法规，在法治层面把保护保留和开发利用的边界划分清楚，守牢保护的边界和底线。最终，上海从城市运营、建筑遗产价值保留、保护技术、更新技术等各个层面，研究张园的保护性征收改造和后续功能植入与运行，百年张园呈现新的生机活力。

（作者为上海交通大学设计学院副院长，本报记者黄晓慧采访整理）



风物

本版责编 孟扬 唐中科 曹怡晴 版式设计 张丹峰



更新