

晨报首席记者 叶松丽

6月21日上午,天气晴朗。68岁的顾家尧(化名)举着相机,半蹲在泰来坊白底黑字的门楼下,一丝不苟地拍照。

早在2020年春天,这里就完成了征收,当时顾家尧还在国外。今年初,他回到上海,得知泰来坊几条弄堂还在,就想来拍照留念。

“据说这里将被打造成一家精品酒店,统益里那边会成为时尚、文创、艺术产业新地标。”顾家尧说。

上海西部企业(集团)有限公司总经理柴恩雨在接受《新闻晨报》采访时表示,“统益里和泰来坊项目,是我们在城市更新中结合历史风貌保护的一次积极尝试,也是我们运用新政策新机制和新办法加快推动城市更新多方共赢的一次有益的尝试。”

顾家尧说,史料记载,这些房子最早建于1930年代,属于晚期的石库门里弄建筑群,是上海旧式里弄的代表。在他的记忆中,泰来坊有5条弄堂,对应着5个联排房屋。

似乎从记事起,顾家尧跟父母和两个姐姐,就住在泰来坊一幢小楼二层30多平方米的空间里。

“房子太老了,厨房多家合用,没有卫生间。每天早晚左邻右舍都到弄堂口的公厕里倒痰盂,然后就在门外水槽边洗刷刷。”顾家尧回忆说,他们最担心的还是火灾。

顾家尧一直在这里住到1983年,他大学毕业,当了医生,结了婚,在医院里分了房子。2000年父母去世后,房屋就租出去了。

房屋又小又破,租金不高,房客不时打电话,这里维修那里维修,让顾家尧不胜其烦。2019年12月底,泰来坊旧改征收启动,顾家尧虽在国外,但没影响他成为第一批签约户。

顾家尧说,征收时相关部门给出的补偿方案也还可以。“如果说这是一个多赢的项目,我觉得我们也属于‘赢’的一方。”

统益里位于长寿路近江宁路,西邻长寿街道卫生服务中心,东邻上海电信公司、纺织设计院,北至星海大厦,占地面积2500多平方米。

资料记载,该处工房始建于1920年,由华商统益纱厂出资建造,以厂名定名统益里。建有砖木结构的立帖式二层楼房10排。房屋结构用料很差,水泥煤灰粉刷墙面,底层水泥地坪,木板门。室内无煤卫设施,仅在弄堂内设1只供水龙头。

统益里和泰来坊只相隔一百来米。两个小地块的更新是作为一个项目来推进的。

## 对话西部集团总经理

### 用新政策新机制推动城市更新

统益里和泰来坊老旧小区更新项目的落实单位西部集团总经理柴恩雨日前接受了《新闻晨报》的专访。作为普陀区的房管集团公司,该企业主要从事保障性住房的开发建设和运营、物业管理以及房屋征收和公租房的修缮等。柴恩雨说,他们在这两个项目上进行了多项创新尝试,并取得了比较好的效果。

**新闻晨报:**西部集团在统益里和泰来坊更新项目的新尝试新探索主要体现在哪些方面?

**柴恩雨:**主要体现在更新理念、资金筹集以及后期运营管理等方面。

这两个项目作为普陀区新一代城市更新模式的试点,跟传统的房地产开发模式是完全不一样的。传统模式是把地块拆平了,然后按照规划去建设,至于项目以后的功能、运营情况以及跟周边地块的切合度是否密切,在规划设计时都没有进行周密有机的考虑。

统益里和泰来坊就不一样。这两个项目都在苏州河的南岸,长寿路的沿线,是普陀区离其他中心城区最近的区域。最近几年,苏州河的治理和岸线的打通,使这个区域的生态资源和历史文脉资源变得非常好。长寿路街道辖区内,包括长寿路沿线也有很深厚的历史文化积淀,以及零星散落的历史文化点位。这两个项目前身都建成于上世纪三十年代,虽然其建筑并非明确的文保点位,但是在这两个项目周边,都分布着非常有价值的历史建筑,例如统益里南边,解放前就是一个著名的医疗单位;泰来坊的南面有沈宅,其建筑的细节非常精致,代表了当时的风貌,非常有特色。

于是,我们在制定更新方案的时候,就决定在保留原建筑历史风貌特色的基础上,植入新的多元化的生活方式,与周边地块形成互补,将这里打造都市超娱乐社交中心。这一定位将完善长寿路地区的公共服务功能、提供近千平米的公共活动广场、近百个公共停车位,并且通过优质的景观和灯光设计提升区域城市环境。

项目的资金筹措也是这两个项目的亮点。2020年4月我们向财政部申请并成功发行了老旧小区改造专项债,迅速取得金融支持、筹集资金投入征收和建设,阶段性地缓解了项目所需的资金压力,从而使项目进展速度大幅提升。

可以这么说,本次专项债的发行成功,为普陀区城市更新走上快车道积累了宝贵的经验。

后期,我们通过对该项目持续的商业化经营,将收入用于偿还债券本息,实现商业金融体系的合理高效利用。

在这个基础之上,我们顺势而为,成立了普陀区城市更新公司,承担相关更新项目建成后的运营职能,并成为城市有机更新的服务商和社区生活服务的提供商。对我们来说,这都是创新和探索。

**新闻晨报:**现在看来,统益里泰来坊成了一个多方共赢的项目,西部集团是如何做到的?

**柴恩雨:**我注意到,市里近期在提到城市更新时,有这么几个高频词——风貌、价值、功能和品质。其实,一直以来,包括这两个项目,我们也都是围绕着这几个关键词去努力的。

关于历史风貌问题,我们前面讲了很多。我们在这两个项目中保留原汁原味的石库门风貌和历史肌理。

在价值方面,两个地块原来只是简单的居住功能,而且居住环境非常差。我们更新改造后,增加地下空间,并为周边居民提供错峰停车服务,让更新项目为周边居民生活提供便利,拓展了项目价值的深度。

更新项目结束后,这两个老旧小区的功能会更加丰富,会涵盖生活配套和商务办公以及酒店服务等,还会有很多文化产品的提供。

至于项目品质,这是我们团队一直在不懈追求,并努力提升的一个点。西部集团的劳模品质代代相传,认真仔细的工匠精神体现在每一个细节上。在统益里和泰来坊项目上,我们的团队倾注了感情,对品质的追求渗透到了每一砖一瓦上,更新后统益里和泰来坊,将更耐看更耐用,优异的品质感经得起时间的检验。

**新闻晨报:**接下来,西部集团还有哪些城市更新项目?目前进展如何?

**柴恩雨:**在这之前,我们完成了大场社区W121501单元600坊地块动迁安置房项目,提供1644户住房,实现了“高标准打造普陀区保障性住房的标杆”的目标。去年我们结合曹杨新村建村70周年,完成了四个新村房屋成套改造项目。这个项目也创造了行业内又一个新高度新标杆。

接下来,我们还有以金城里为代表的20多万平方米老旧房屋非成套改造攻坚项目、澳门路660号老旧小区更新项目,都在实施当中。

# 革故鼎新

新政策新机制新办法让城市更新多方共赢

