

【向上而新 2022 上海楼市价值总评榜 系列报道四】

城市的温度,差异化更新

孙鑫

城市是时光和生活的容器,是人文地貌和情感记忆的载体。2021年,《上海城市更新条例》出台,更注重延续城市历史文脉,以保留利用提升为主,推行小规模、渐进式的有机更新,让人们记得住历史、留得住乡愁,焕发持久生命力。

站在2022年岁末,回看过去一年上海,在城市有机更新的实践中进行了诸多有益探索,这其中不乏挑战,却也充满希望。他,曾参与世博会、外滩源、思南公馆等上海重大城市更新项目;他,生活中酷爱长跑,将马拉松式的韧性和毅力带入到城市更新事业的实践中。本期,笔者专访上海现代城市更新研究院院长俞斯佳,听他纵论上海城市有机更新发展的最新动态及思路。

释放存量资源 增加城市温度 探索历史文化风貌区保护更新



▲ 张家弄社区更新方案示意图

城市经过几十年大规模粗放型增量发展,如今已进入到精细化存量发展阶段。俞斯佳表示,目前上海城市更新更多关注的是环境整治、公共设施补缺、公共绿化等,这些局部更新在一定程度上提升了城市街区形象,但还停留在“表皮”微更新,并没有触及城市更新的根本。

与此同时,上海历史文化风貌区是上海重要的文化载体与空间资源。在《上海市城市更新条例》指引下,如何提升风貌区的人文内涵和环境品质,完善风貌区的居住、工作、休憩需求,破解城市治理和更新保护的瓶颈,成为当下城市更新的重要课题。

大片区改造细化为小单元更新 “绣花针”式城市更新渐成趋势

《上海市城市更新条例》是国内第一部有创新性的城市更新条例,但目前一些政策对风貌区的保护更新,比较原则,缺乏实践检验。在2022年发布的《上海市城市更新指引》中提及,各区域需编制区域更新行动计划推进城市更新的探索与实施。“我们希望在典型区域进行试点,解剖具体案例,为《上海市城市更新条例》进行完善和补充。”

以徐汇区衡复风貌区保护更新行动计划为例,俞斯佳说:“我们建议以风貌区内的37个居委会为单元,给每个居委会出一个方案、一套政策,我们称之为“一区一册”,成片更新和零星更新相结合,未来这种“绣花针”式的更新也将成为常态。

与此同时,“绣花针”式的各项工作准备也呈现复杂多样性。过去做城市更新,往往只需要出个设计方案就可以,而现在出方案仅仅成为其工作量的1/3,另外的2/3分别是“算经济账”和“算政策账”。

俞斯佳表示,现在城市有机更新每个方案出来前都要算一笔账,“要投多少钱?能不能做到平衡?”

基于以上认识,城市有机更新进入到“由表及里”的新阶段,在俞斯佳看来,城市有机更新的重点是承载了城市记忆和情感的大量老旧住宅。让市民的房屋居住环境、品质有明显的提升,将“不成套住宅”焕新为“成套住宅”,将低效利用的商办工业空间高效利用、有文艺范、有烟火气。

俞斯佳表示,徐汇区开展的“三旧变三新”行动计划,微更新微治理的实施切实提升了区域整体风貌,改善居民居住、生产、游憩的各类空间品质。但面对庞大的不成套住宅数量,使得项目实行起来极具复杂性,项目的实施需探索多样更新路径。以徐汇区衡复风貌区

方案产出后,对房屋征收、产权归属、土地出让、建设成本、运营成本等等,都需精确的测算,甚至到每栋楼、每套房、每家每户等具体金额,这些工作也是很费时费力的。如今,“算账”已成为规划师的一项基本技能,“以建新居委为例,我们做这个片区将近两年,工作情况很复杂,但是又很典型的。因为它包括了所有的住宅类型,有优秀历史建筑,有花园洋房,有石库门,有商品房、直管工房、系统房,有高



▲ 建新社区更新方案示意图

项目为例,成套住宅仅为7206户,不成套住宅达到23643户。以建新社区为例,社区位于徐汇区天平街道,是典型的老旧小区混杂街坊,社区内部房屋类型多样,权属关系复杂,居住环境有待改善,更新难度大,同时又具备较大的商业文化发展潜力;另一先行试点张家弄社区,位于徐汇区湖南街道东部,周边高层住宅、高档商场等集聚,但社区内部房屋质量较差,成套率低,居住环境、配套设施等方面需要改善提升。

既要关注风貌保护,也要提出合理的可持续发展道路。“在进行风貌区研究的工作过程中,我们发现存在许多难以突破的困难与瓶颈,包括政策、规划以及更新路径等方面,因此,在更新行动推进中,我们联合政府多部门、各领域专家共同出谋划策,合力推进项目开展。”俞斯佳坦言。

各级政府积极探索旧区更新的相关政策保障。在《关于加快推进旧区改造、旧住房成套改造和“城中村”改造工作的实施意见》中,着重强调改善市民居住条件,优化城市功能布局,要针对“两旧一村”的不同类型,创新改造方式,做到因地制宜、分类施策。加快探索形成一套行之有效的做法,不断加强制度供给。

层也有低层……这个居委是很典型的,所以我们把它作为一个重点的研究案例进行分析,找到典型单元进行试点更新。

未来,针对历史风貌区更新保护打算分两步走。第一步是配合区政府对重点启动的一些区域做详细的深入的研究和策划设计,一边做方案一边算账,一边研究政策,做试点推进。第二步是结合点上的实验,从中找出规律性的、共性的东西,把它推广到整个风貌区的更新计划中。



上海现代城市更新研究院院长 俞斯佳

留住烟火气 增强城市活力 关注差异性 推进空间复合化使用

城市更新不可能像大开发一样,更需要有针对性的量身定做。城市更新里面可以有整体设计思路,但是一定要关注差异性。城市正因为差异性,才具有了多元性,事实上,差异性意味着上海这座城市具有了可选择性,而可选择性是判断一个城市是否宜居的重要指标。俞斯佳认为,“一个城市要有活力,一定是不同群体都能满足其不同的空间功能需求。城市更新只有在做设计时将需求都植入进去,未来的城市功能才更加丰富多彩。”

在此基础上,俞斯佳提出了空间的复合化使用,即将不同年龄段的生活场景融合在一起,使城市变得更加有机。比如在养老院、老

年社区旁边建个幼儿园、咖啡馆,让老年群体和年轻群体有机融合。在城市更新时把这种细节做到位,才能增加城市的温度。

在项目推进过程中,上海现代城市更新研究院已经搭建了完整数据库,汇集了包括房屋权属、质量、类型、保护类别等全要素信息,都可以存储在这个数据库中,也为后续街道居委提供了方便快捷的管理服务平台。智慧城市是未来发展的方向,“底板非常重要,我们现在叠加的主要是房屋类的信息,今后还可以叠加管线信息、智能安防信息等。各项智慧科技的运用都需要践行为人民服务的基本原则,这样的城市决策和管理才更为科学,更为精准”。

延伸阅读——徐汇区衡复风貌区

衡复风貌区项目以大数据为基底,系统性汇集梳理了衡复风貌区内所有房屋的全要素信息,同步开展了区域调研与综合评估工作,并提出了衡复风貌区更新行动计划的五大更新目标:优化人口结构、增加业态活力、保护特色风貌、提升空间品质、完善公共服务。根据上述目标,更新行动计划重点研究了衡复风貌区的五大重要问题:更新诉求、更新类型、更新片区划示、更新评估方法、更新保障措施。

为了更好地对接现有管理系统,有效推进落实行动计划,更新行动计划将衡复风貌区内的更新片区以居委为单元进行划分,研究每个居委对应的《一区一册》,编制单元更新任务书,同步针对性研究更新实施方案与专项政策包。过程中还提出了三种创新型更新模式——“成片更新模式、增量更新模式、并丘更新模式”,分别对应解决风貌区更新过程中人、空间以及资金的困境。未来将提供多样化的组合更新路径及安置补偿方式,将留人和租房的选择根据多要素的叠加分析综合评估。