

“海上第一名园”焕新重启

■ 西区开放一年来,日均客流量 3 万人次,单日最高客流 8 万人次
■ 东区改造如火如荼,今年将开挖超 8 万平方米的三层地下空间

想把每个细节做到极致

想要看外国建筑博览群? 必然是外滩。想要看上海最大的石库门博物馆建筑群? 那必然就是张园。

作为最具挑战的城市更新项目,张园至今已有 140 余年历史,是上海现存规模最大、保存最完整、建筑风格最丰富的石库门建筑群之一,也是上海首个保护性征收改造的城市更新项目。2018 年,张园启动“征而不拆、人走房留”保护性征收改造,2022 年底张园西区完成修缮,率先向公众开放。

如今走进位于吴江路张园北门,西区充满中西合璧的魅力以及时尚与传统的脉动,在入口处转弯便到了正在修缮中的东区建设工地,跟随着静安置业集团城市更新公司副总经理曹俊的步伐,走上木质结构的旋转楼梯,便是该项目业主方的临时办公室——已平移至中间址的 18 号楼。

“我们每天都在项目上工作,赶进度,更要盯细节。”不是热火朝天地在办公室开会讨论,就是在风风火火地工地上看工程,面对如此具有挑战性的城市更新项目,他坦言,压力源自于想把每个细节做到极致。

2023 年 9 月,张园东区启动了最大规模的组团式平移项目,截至目前,9 栋文保建筑均已按预定线路“走”到其中间址,待相应区域施工完成后,再按原路线“走”回原地。“其实,这就像是‘华容道’游戏一般,要把相应的建筑平移到相应位置,目的就要腾出施工空间去进行地下空间的建造。”曹俊每天都要到工地来来回回走上好几遍,“今年就要启动开挖超 8 万平方米的三层地下空间,未来地下将实现休闲商场、停车库与周边建筑互联互通的综合功能……”

最大程度发挥公共服务功能

“修旧如旧,以存其真”——这是整个张园修缮改造的原则。曹俊介绍说:“我们把张园东区可以拆除的保护性构件,都按照‘一物一档’的方式,暂时保存在金山的仓库里。等到这些建筑完成平移后,再会根据设计要求把这些构建重新安装后进行修复。”

其实,张园早就设立了“一幢一档”完整资料库,总共 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。曹俊说:“在张园东区所有的建筑里,‘公惠医院’的修缮难度是最高的,这栋建筑是邬达克设计的,无论是建筑外立面还是内部的装饰材料选取,都淋漓尽致的体现了大师的设计思路 and 理念。在修缮过程中,我们首先要甄别材质,如果有缺损再去外面进行配对,再按照原来施工工艺进行修复。”

事实上,张园的修缮改造是齐头并进的过程。虽然修缮要等到一年后才真正开始,但已经紧锣密鼓地听取了建筑专家、史学专家等各方面的意见建议,对修复过程进行反复斟酌。曹俊介绍,“我们将从一砖



根据规划,张园的未来业态分布将以“东静西闹、沉浸无界”为核心,西区设置商业功能与丰盛里形成完整的商业界面,错位引入国际高端奢侈品牌业态,打造体验式消费目的地。东区相对安静,未来将设置精品酒店、公寓及创意办公场所,带动片区产业升级。

说起中城地标,外滩、陆家嘴、南京东路是当仁不让的必打卡“三件套”。但最近一年来,张园不仅成了各大社交媒体上的新晋“网红”,更是上海人心中一股精致的烟火气。

作为上海城市更新的“天花板”,更是昔日的“海上第一名园”,张园镌刻着太多精彩的历史;28 种、170 多幢不同风格的里弄建筑如今修旧如旧,但这漫长岁月里“72 家房客”是小时代里大历史……总之,张园有着太多老上海的故事,更有着代表海派文化精致与宽阔的腔调。

转眼间,张园西区开放已满一周。这一年来,日均客流量 3 万人次,单日最高客流 8 万人次,每逢周末节假日,带动周边商圈客流量较以往提升 40%,茂名北路沿街商户营业额平均提升近 20%。而张园东区的改造更是如火如荼,2026 年底张园全面开放,将再次焕发新生。

一瓦一门窗,到老建筑群墙壁上那些斑驳痕迹,以及屋内原本的布局,甚至每一块特殊花纹的地砖,都尽量予以保留或还原。”

“最严格的保护方式”进行修缮,这既是尊重和善待这片百年里弄,努力让其恢复最初的模样,更是在尽最大可能保留保存城市风貌和历史建筑的同时,将市民游客的日常需求作为最大考量,拓展大量民生功能、公共服务,让更新后的张园彰显这座城市魅力与温情。

历史上的张园,曾是清末上海最大的市民公共公园。作为进步人士理想的集会场所,更是记录了章炳麟、吴敬恒、蔡元培、

马君武、沈步洲等近代著名人物疾呼变革、传播革命思想的历史,以及霍元甲惊走英国大力士、击败日本柔道会首领的重要历史事件……

此外,在张园还诞生了不少时髦新鲜的“第一次”——上海的第一个载人热气球在这里升空、第一盏电灯在这里点亮,还有第一辆自行车亮相、第一个室外照相馆营业、上海第一场话剧……这些都将在更新后的张园得到体现,张园东区将建成办公、住宅、酒店以及美术馆、文化演艺中心,充分发挥公共服务的功能,同时实现商业与文化艺术片区的相互渗透。

将成为申城文旅新地标

“以前我盼着张园旧改,如今我盼着张园早点完成修缮完成。我是张园旧改的受益者,也将是张园更新的受益者。”2022 年 11 月,张园西区与上海市民见面,重现昔日“海上第一名园”的风采,原住民刘先生看了感慨万千,“真的没想到,原来逼仄的生活环境,现在变得这么美!”

事实上在修缮改造之前,张园成为以旧式里弄为主的里弄社区,很多居民生活环境非常局促,厕所公用、房屋漏水发霉、居室狭窄,一家三代挤在一间后厢房里蜗居几十年的不在少数。无疑,张园的更新改造不仅是保护性修复张园,更是大大改善了原住民的生活条件。

根据规划,张园的未来业态分布将以“东静西闹、沉浸无界”为核心,西区设置商业功能与丰盛里形成完整的商业界面,错位引入国际高端奢侈品牌业态,打造体验式消费目的地。东区相对安静,未来将设置精品酒店、公寓及创意办公场所,带动片区产业升级。据悉,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。

百年张园,历经风霜,见证了上海的城市进程,更承载着海派精神的传承。当全球各地的朋友们来到张园时,每一个转角都是一道风景、每一幢建筑都是一部历史、每一处砖墙都是一个故事,感受的是过去与现在的交融,那些属于过去的记忆一直都在,只不过未来的张园更将成为讲述中国故事、迸发时代新魅力的文旅新地标。

2026 年年底,张园全面开放,未来可期!

晨报记者 荀澄敏

内环高架北段 整体焕新颜

行车更安全更舒适,全新的声屏障光洁亮丽,隔音效果更好……1 月 15 日,记者从上海市道路运输事业发展中心获悉,内环“年轻化”二期工程于昨天凌晨全面完成,并与一期工程(四平路-政本路)贯通相接。至此,长约 5.3 公里的内环高架北段(中山北一路至周家嘴路)整体焕新颜。

内环年轻化工程(中山北一路-四平路、政本路-周家嘴路)段主线长约 4651 米,于 2023 年 9 月 8 日零时 30 分正式启动施工。

此次“年轻化”主要包括主线防撞墙原位拆除后预制吊装、匝道防撞墙铝板外包装饰、桥面铺装、声屏障更新、新型环保降噪伸缩缝更换、支座顶升更换及排水设施改造、结构破损修补、高架涂装等工程内容;同步开展了智慧化升级改造,增设了桥梁健康监测系统和绿化滴灌系统。

改造完成后,内环高架中山北一路至周家嘴路段 5.3 公里“焕然一新”:开车经过年轻化改造后的新桥面时,行车更安全更舒适,经过伸缩缝不“跳”了,胎噪降低了,全新的声屏障光洁亮丽,隔音效果更好了……

同时,聚焦黄兴路至周家嘴路段经常性拥堵节点,市交警总队与市道运中心根据流量测算分析,针对性提出改进优化方案,通过调整断面车道布置,结合工程化改造进一步提升道路通行效率。

晨报记者 潘文

长宁建成 2家智慧养老院

晨报讯 近期,长宁区万宏悦馨养老院、上海祥福颐养院顺利通过上海市民政局组办的智慧养老院验收。数字化监测、可视化运营、互联网医院……来看看“智慧养老院”都有哪些惊喜吧。

“智慧养老院”建设 2023 年首次列入市政府为民办实事项目,主要通过搭建智慧入住管理、智慧餐饮管理、智慧健康管理、智慧生活照护、智慧安全防护、智慧管理运营等六大板块和多个智能应用场景,为老年人提供实时、快捷、高效、低成本同时又具备物联网化、互联化、智能化特征的养老服务,助力养老机构降本增效,提高精细化管理的能力和水平。长宁市民政局多年来深耕养老服务领域数字化转型工作,坚持以人民为中心,助力打造智慧养老新产品、新业态、新模式,推进新一代信息技术和智能设备在养老机构集成应用,为满足人民群众日益增长的养老需求提供有力支撑。

■ 万宏悦馨养老院

万宏悦馨养老院位于长宁路 250 号,于 2022 年 10 月正式投入运营,核定床位 271 张,建筑面积 9035 平方米。智慧养老院建设主要通过多类智能产品的整合接入,进行院内数字化监测、记录、预警、存储与分析,实现了日常工作由传统模式向数字化转型过渡,在智能运营、服务水平和安全防护等方面得到了进一步的提升,满足院内老人日益增长的养老及服务需求,并依托大数据的汇总分析应用,形成可视化运营及康复护理分析报表,通过多终端设备协同模式实现护工、医护、后勤、安防、行政等部门的高效协作机制。同时,借助平台优势和技术手段,实现医疗资源和养老服务的合理分配,为老年人提供及时、便利、精准的医疗服务。

■ 祥福颐养院

上海祥福颐养院位于协和路 99 号,于 2010 年 8 月开业,核定床位 440 张,养老院内设有医疗机构。2014 年上线餐饮系统,2020 年上线药库管理系统,2023 年 7 月启动祥福智慧养老服务平台建设,新增智慧入住管理、智慧餐饮管理、智慧健康管理、智慧生活照护等 6 个板块;增加毫米波生命体征监测雷达、智能跌倒检测雷达、数字医养可视化一体机、智能 5G 呼叫系统、智能床垫、床头屏、智能手表、人脸识别仪、高拍仪等智能设备,并于 2023 年 9 月投入试运行。



制图/潘文健