

【城市可阅读·228街坊】

『两万户』摇身变作『人民城市样板间』

时间卷轴的历史见证者

228街坊是1952年上海兴建的第一批“两万户”工人住宅之一，是工人集体劳动的成果。作为上海工人的劳动结晶，有资格入住该地的都是彼时各厂令人骄傲的劳动模范和先进个人。不过，随着上海日新月异的发展，“228街坊”似乎成为了被人遗忘的角落，房屋和设施在不断加速更新的城市中显得愈发破败，居民合用厨卫也十分不便，亟需改造升级。

2002年起，“两万户”已无法满足当下的居住需求，呈现功能空间过度利用，缺乏管护的破败之态。杨浦区启动最大规模的拆除改造，长白社区228街坊的12栋建筑成为仅存且未改造的“两万户”住宅。2016年，唯一成套的“两万户”长白新村228街坊旧改征收成功，被列为上海12个城市更新项目之一。2023年中，经过五年保护性改造后的228街坊以全新的样貌面世，再度融入城市生活。

228街坊自1952年建设到2016年被征纳入政府的征收范围，跨越了将近70年历史，已经是几代人的家园，包含了浓浓的乡愁，对附近居民乃至整个上海的意义是不言而喻的。因此，228街坊的更新改造需要考虑到老建筑肌理的保留和历史风貌的保护。2018年，科创集团秉承着上海城市旧区改造“留改拆并举，以保留保护为主”的思想，优化长白228街坊建设方案，通过保留与修缮、合并与复建，尽可能地留住该地独特的历史符号。

保留组团结构，延续院落空间

走在焕然一新的长白228街坊里，确实可以切身地感受到醇厚的历史味道。街坊内的建筑多以白墙红瓦为主，方正的门窗和简洁的建筑线条生动还原了工人新村曾经的模样。同时，在街坊入口处

以及内部植入具有工人新村特色的显眼标识和logo，如“劳模广场”、“跨越70年，我在228等你”等等，缓缓地勾起了人们对该地的潺潺记忆。此外，228街坊内还开辟了一处“上海工人新村展示馆”。该馆共分为两层楼，整体面积不大，但对空间的利用十分充足，展示了各种各样关于工人新村的物件。沿着导览路线走，我们可以清楚地了解工人新村的历史变迁，体味极具特色的上海工人新村历史文化。

在228街坊保护与更新项目中，沿袭12栋风貌建筑历史组团结构和建筑围绕中心绿地的院落式布局，延续两横两纵的路网结构。在保留街区肌理、有限度地改造建筑单体的基础上，设计依据使用需求将新旧建筑连结成为一个整体。唤醒228街坊与城市的对话关系：228街坊更新优化了街坊面向城市道路的巷道入口空间（增加出入口并强化出入口的公共性要素）与界面（通过廊道和景观平台建立视觉通廊），让228街坊由改造前的封闭转向更新改造后的开放，重新建立起与周围城市空间的紧密联系。衔接城市路网，重启开放街区：街坊建设之初与周边城市街道空间紧密融合，在那个夜不闭户的年代，人与人、街坊与街坊之间无隔阂的贯通颇具时代特征。

重塑功能 打造“15分钟生活圈”

在保留原生肌理的基础上，长白新村街道还根据市民们的建议，在街坊内引入了大量便民设施，如：228眼镜店、街坊健康运动中心、理发店、杂货铺、奥乐齐超市以及各种各样不同口味的饭店，

本帮菜、异国料理、快餐、面食店应有尽有。这些店铺价格也都十分贴合当地居民的消费水平：228眼镜店的平均价位低于市场水平，理发店的快剪价格低至10-15元，市民只需办理99元月卡就可以享受健身房中丰富完备的器械设施……这种物价充分考虑到了当地居民的生活水平，在魔都实属难得一见。不过，最值得一提的还是社区食堂“熊猫饭堂”。食堂内的菜式种类丰富，价格实惠，色香味俱全，令人垂涎欲滴。食堂较高的性价比吸引了大量中老年居民来此消费，也颇受附近上班族的青睐。下午一点半，哪怕已经过了饭点，“熊猫饭堂”仍然热闹非凡。居民们约着自己的三五好友拿上几个菜，兴致满满地围坐在桌边“嘎讪胡”。此外，考虑到工人新村作为一种集居形式，饱含着人民对田园美好生活的向往，228街坊在改造设计时还格外注重绿化环境的提升。走进街坊，映入眼帘的就是一块巨大的绿茵地以及五彩缤纷的花卉景观，再加上座椅、平台、廊架等设施，打造了具有传统风貌的花园庭院景观。这为居民提供了休憩的舒适环境，提升了区域界面品质。

创新发展 活络城市改造新思路

如今，228街坊已经被打造成一个留存历史与记忆、碰撞怀旧与新潮，集生活、商业、文化等公共服务于于一体的新型社区。在228街坊，你可以切实感受到什么是“老旧小区改造一头连着城市发展，一头连着民生福祉。”228街坊不但做到了区域改造后的增质提效，更立足于群众的意愿，做到了“人民城市为人民”。更新的“228街坊”，带来的是更“新”的生活。

杨浦区立足当下和未来，统筹保护与开发、兼顾修缮与复建，创新城市更新道路，让“228街坊”成为了“焕新”典范，为上海城市更新工作注入了全新活力。

文 孙鑫 张歆钰

两旧一村改造，是上海城市更新的一个重要环节。通过改造工作，在传承城市文脉的基础上，能够有效优化市民生活环境，增强城市整体功能，提升城市界面品质，促进城市可持续发展。

本期《城市可阅读》，带你走进历经四年建设的“228街坊”城市更新项目，伴随项目2023年正式完工，一处全新的复合型社区文化活动现场呈现在世人面前。



土地厚度滋养生活诗度

溯寻奉贤新江南文化之源

近日，上江南·璟荟名庭以一场江南传统民俗活动，让土地原驻村民与业主共聚，在灯火辉映，重拾江南记忆。

■从生根到深耕，同行“城”长

奉贤，南上海门户，是古代江南文化重要发源地之一，始终以独特的诗意水乡与中心城形成互补，呈现“百里运河、千年古镇、一川烟雨、万家灯火”的江南风光。龙潭村原住民，站在上江南·璟荟名庭熟悉的土地上，看着焕然一新的“老家”，回想金海街道这片土地的发展历程，仅仅十多年就从一片阡陌农田到如今的新兴繁华城区。

当奉贤新城从历史深处走来，向未来进发，千年江南名城如何承旧融新成为时代课题。此时，奉贤新城公司勇担重任，作为生于奉贤，发展于奉贤的本土国企，一路同行奉贤新城城市更新步伐，以人民美好生活供应商姿态服务于城市美好生活的打造，并致力于

以文化传承及国际化产品展现新城独有的魅力与精彩。

在金海街道各村旧址更新中，读懂板块历史与未来以及扎根于土地之上的文化精神，让老宅基蜕变成南上海文化新地标九棵树未来艺术中心、链接历史与世界的奉贤博物馆、满载东方美学与璀璨中华文化的言子书院……一座座国际化且鲜活的时代建筑，表述着奉贤的江南文化气质，为区域发展聚势赋能，共建新城“城”长。

■檐下天地藏诗意，重译新江南

随着城市更新的浪潮席卷至上海之鱼，从“龙潭村”到2008年前的一片空荡荡的荒地再到现在的“城市客厅”，城市博物馆、规划资源展示馆、JW万豪酒店、湖心岛公园、年丰公园等林立，标注着板块的高规定位与大力发展。面对如此得天独厚地段与资源，奉贤新城公司沉淀地标建筑建造经验，锻造人居首秀作品——上江南·璟荟名庭，进阶人

民美好生活。

好的作品需要时间打磨，奉贤新城公司在打造上江南·璟荟名庭时亦匠心精耕，复刻江南建筑文化的标志性符号，营造东方大屋檐的建筑形制，让人居，成为一座城市文化底蕴的具象表现。同时，为达到建筑流线型立面，外立面多次打样，不断调整、优化，力求每一细节的尽善尽美，赋予建筑恒久的艺术性。以在地性文脉为出发点，呼应上海之鱼千亩水面、南上海中央公园万亩森林外部臻稀生态资源，汲取江南园林造园精髓，引入江南风韵塑造人居景观新场景，于约1.2区域罕有的超低容积率住区，打造“一横三纵、十字礼序、里弄组团”景观空间，精选多品种、多蕨类植被组合搭配呈现四时四景，将“新江南”庭院之景彰显得淋漓尽致。

上江南·璟荟名庭，建面约96-125平方米瞰景高层，建面约145-175平方米低密洋房两开两捷，高标精装，泳池健身会所等奢适配套，演绎东方人居的全新期待。

市场 资讯

受3月供应结构影响，大户型、高总价的房源成交量大幅上涨。其中，内环以内成交占比15%，较2月份增加了12%。分环线来看，3月份内环以内成交801套，占全市总成交量的15%。分区域来看，3月份成交量TOP3区域为浦东、闵行和黄浦，分别成交1090/821/758套，均价为65293/70776/163545元/平方米。

一季度，累计成交TOP3区域为浦东、嘉定和闵行。成交同比增长的区域为黄浦、虹口和徐汇。从均价来看，虹口、宝山和奉贤的均价增长较高。从成交板块来看，3月成交量TOP5板块为梅陇春申、嘉定新城、宝山南大、南汇新城和浦东唐镇。从一季度的累计成交情况来看，TOP5板块为嘉定新城、南汇新城、梅陇春申、浦东金桥和宝山南大。

从成交结构来看，受供应结构影响，一季度110平方米以上的占比增加较为显著，占比达到37%，较去年增加了11个百分点。特别是户型在140-200平方米之间的占比，较去年增加了6%。从总价段来看，600万以上的占比增加较为显著，占比达到59%，较去年增加了17%。特别是600-800万的占比，较去年增加了10%。