

# 当上海城市更新走入深水区 年轻“解码人”向着历史和未来索求答案

新年伊始,万象更新。上海一大批出圈的地标吸引着众人目光:外滩源、沙美大楼、老市府大楼、圣三一教堂、豫园二期三期、新天地板块、北外滩世界会客厅、北外滩中心、雷士德工学院、上生·新所、蟠龙新天地……这些城市更新的优秀样本,皆出自华东建筑设计研究院之手。

蛇年开年,城市向新。青年报专访了这个对上海城市更新作出贡献的团队,与华东建筑设计研究院有限公司副总经理、城市更新与历史建筑保护设计中心主任宿新宝,还有操刀这些城市地标的年轻一代面对面交流,深入探讨上海城市更新的经验之谈。城市更新,远不止是物理空间的简单重塑,它更是一场关乎城市文明演进的深刻社会实验。其终极目标,是打造一座既能承载全球城市发展雄心,又能容纳市井烟火气的“人民城市”。而达成这一目标,需要跳出工具理性的局限,在效率与公平、传统与现代、秩序与活力的多维象限中,精准探寻一种动态平衡,让城市的每一处角落都能绽放独特光彩,让市民在城市发展中收获满满的幸福感与归属感。

青年报记者 冷梅

抓住老建筑的魂:

既要深谙历史,也要自己解读

“做老房子修缮,它的结构设计和新建筑不太一样。我们有自己的结构团队,更熟悉老房子的结构特性,也有一套独特的工作方法。”别看闵欣年纪不大,这些年,她已在上海多个知名建筑的更新项目中独当一面。北外滩的新晋地标雷士德工学院旧址、复兴公园里的INS新乐园、外滩第一立面的轮船招商总局大楼、外滩第二立面的东亚银行……这些项目,为她积累了丰富的实战经验。

如今,闵欣进入历保院已有13个年头,作为历保院创建后的“初代员工”,这些年,她跟随宿新宝参与了不少重大项目。“那时候的我们确实被赋予了更多机会。虽然也有总师帮我们看图,但在工作计划、设计理念上,每个人都很大的自主权和自由度。我们主动寻找答案,自行安排工作进度,处于充分自然生长的状态。”秉持以解决问题为导向的工作方法,没有答案时,闵欣就对接行业专家资源,主动探寻。也因此,她前期成长速度极快。

对闵欣来说,人生最大的转折点是东亚银行和哥伦比亚总会两个项目。“东亚银行位于外滩第二立面,这栋历史建筑从建成至今,业主从未变更,其保护之完好,在上海的老大楼里十分少见。业主方对大楼的排线管道等细节都能如数家珍,这为我们开展更新设计提供了极大帮助,让我们少走了很多前期弯路。”她说道。

“那时,我开始明白,修缮老房子并非只是简单把坏的修好、脏的墙面弄干净。更多的是传达建筑师的思想,体现时代变迁下人们对空间品质、功能焕新的新要求。当然,从设计初衷到理念落地,修缮设计方案不能凌驾于建筑本身的历史文化价值之上。我们既要深入了解历史,也要做

出自己的研究和解读,还要对其现状与未来进行充分评估。”

在执行东亚银行更新项目时,闵欣发现,设计这栋大楼的建筑大师对大楼结构、机电技术极为熟悉。这位大师崇尚现代主义,不喜欢烦琐装饰,在空间色彩上追求简洁,在大厅、楼梯间、电梯间等区域,有着一以贯之的装饰语言。在更新板块,设计团队计划在室内增加一座楼梯,在顶层增设一个多功能空间,这些新建部分既要符合当代技术发展,又要与过去的建筑艺术效果相协调。“我们尊重建筑师的理念,理解其思想后,也用当代技术语言予以回应。”

第二个让闵欣引以为傲的项目,是位于上生·新所的哥伦比亚总会。“当时,哥伦比亚总会的外墙采用黄沙水泥,与我们常见的精美建筑外墙材质截然不同。它带有一点美式乡村风格,外墙粗犷,满是砂砾感,岁月风化的痕迹记录着曾经的历史肌理,修缮之前就十分打动人心。”

大楼外墙的修缮方案颇费心思。如何能修补好破损墙面,同时高度还原和保留当年外墙迷人的艺术效果?团队为此做了大量研究和测试。“常规一些住宅外墙会采用水泥拉毛,让墙面拉出一个小小的尖头。”但是,这栋大楼显然没有采用常规工艺。最终,团队采用拉毛拍平工艺,将拉毛的尖头拍平,形成随机的图案肌理。而隔壁的哥伦比亚总会健身房,则采用刮糙做法,让墙面呈现更为粗犷的肌理。

闵欣回忆道:“刚来上海时,我对这里的历史建筑并不熟悉。最早参与的项目是北虹中学,有一次去北虹中学的路上,曾路过雷士德工学院旧址。那时,我还不知道它的名字和历史,只是不经意间回眸一瞥,就被它的哥特



雷士德工学院。

式穹顶深深吸引。”

她未曾想到,若干年后,为配合北外滩片区更新,自己会深度参与雷士德工学院的改造,这座建筑深深触动了她。改造后,学院门前大片绿地恢复了开阔的草坪格局。从东长治路开车过去,远远就能看到它漂亮的穹顶结构。车子逐渐靠近,眼前的建筑愈发清晰,闵欣的成就感也愈发浓烈。“这些老建筑是我们了解这座城市历史的重要窗口,它连接着过去与未来,让上海的人文精神、城市底色得以不断延续,生动传承。”



闵欣 85后

主要代表项目:  
东亚银行、上生·新所哥伦比亚总会、雷士德工学院旧址



东亚银行大楼。

本版均为受访者供图

用研究推动设计:

修缮老建筑就像“钓鱼”,好奇心和热情驱动创意

1994年出生的陈欣涛进入历保院已有4年,其硕士研究方向就是建筑历史遗产保护,专业相当对口。刚入职时,陈欣涛就接触到北外滩世界会客厅入口局部改造任务,负责基础建模以及立面的一些细节装饰。

“应上级要求,现代建筑师也需要使用一些装饰手法,我们向现代主义建筑大师赖特学习,运用一些介于古典主义和现代主义的装饰,这成为我入职后的第一堂实践课。”陈欣涛发现,走上工作岗位后认知也是全新的。学生时代的设计想法太过抽象,学校里学不到的落地实践,在项目现场实现了应用落地。

学生时代陈欣涛总认为中西方的建筑审美泾渭分明。“有些花格窗,一看就是苏州古典园林,特别容易陷入思维定式。可是,做完这个项目之后,我发现很多西方建筑师也会用到一些相似的设计理念。后来,我会下意识觉得这是赖特,那是一些西方装饰艺术派的风格。原来,东西方建筑美学也经常中西贯通。”

在历保院,“用研究推动设计”成为许多人的工作准则。陈欣涛在学生时代就擅长研究,正是这一优势,让他在众多应聘者中脱颖而出。“设计不是单纯的空想,它需要依据当下此地的实际情况,在修缮现场反复推敲、不断求证。”

在10年前修缮时,所有木百叶窗都被更换了,为了确定其具体形态,项目团队查阅了大量历

史照片,却始终无法得到确切答案。然而,一张偶然间淘到的明信片,清晰记录了这栋建筑百叶窗的原始形态。“它和现在的形式大不相同,原来的木百叶是对折式的。”陈欣涛回忆,“这下面就得通了,为什么其他历史照片中都难以确定百叶窗的存在,因为对折后,它们藏在窗框墙壁后面,远看根本无法察觉。”

这个偶然的发现,让整个团队得以用更客观的方式还原修缮这栋建筑。陈欣涛兴奋地说,整个过程就像“钓鱼”,充满偶然性,而这种不确定性别有一番滋味。“我们满怀好奇心和热情,同时也具备足够的耐心。”

陈欣涛最近正在跟进三林文化馆项目,修缮老建筑时,团队也在尝试新的理念和思路。“以往的修缮逻辑,更注重建筑形制和外观的复原。比如,在三林文化馆的修缮中,很多老木头柱子已完全失去使用功能。但我们会说服业主方和施工单位,依然保留柱子原样,美观的需求已退居其次,重要的是展现历史的真实。回过头来看,历史建筑的价值,应该更少受到后人审美要求的影响,需注重历史材料的一致性。”施工前,团队考据后列出一张超长的试样清单,涵盖施工要求、细节、试样等若干细则。这张试样清单就如同修缮老建筑的情况说明书,需要与施工单位反复核对说



哥伦比亚总会。

【对话】

上海城市更新  
进入攻坚深水区

青年报:上海城市更新的案例是否对全国的城市更新具有引领和示范作用?

宿新宝:正在推进的上海案例非常多,各种模式都有,上海的创新性探索其体量是最大的。上海的经验确实比较成熟,城市更新需要丰厚的资金支持。目前,上海的城市更新在理念技术和案例上,特别是公共历史建筑的更新上,成为全国的领跑者。但是,城市更新最大的难点在于资金投入和收益回报如何达成平衡,从而才能实现“可持续的城市更新”。目前,上海城市更新进入攻坚深水区,就不再是单纯的技术问题,涉及到管理和机制,它需要调动多元主体的多元参与,这对上海的城市治理能力提出了全新挑战。如果各方面路径都跑通,解决了市场化难题,才可能成为可复制推广的“上海样本”。

城市更新进阶之路:  
从单栋修缮到片区活化

作为华东建筑设计研究院有限公司副总经理、城市更新与历史建筑保护设计中心主任,宿新宝已是带团队的好手。在他看来,城市更新项目的破题,并没有标准答案。这些年来,上海一直在摸索中前行,通过分级分类的更新方式,解决这座超大型城市的治理难题。

宿新宝团队还深度参与了黄浦科创区的城市更新项目。中央科创区位于黄浦世博片区,即原来的江南造船厂附近,这里是上海本土工业的起点。

中央科创区是黄浦江沿线最后一块“大衣料子”,东邻黄浦外滩金融集聚带,西接徐汇西岸金融城,是上海中央活动区、黄浦江两岸提升能级活力的重要节点。在这个更新项目中,多个建筑呈相对孤立的点状分布,如中央科创区的科技会客厅选址“海军制造飞机处旧址”,飞机库东北部的将军楼红楼、球形船厂等,工业遗存散落各处。可通过可视化方式展示这些实物遗存,为中央科创区注入历史文脉。另一方面,在科创区新建部分,注重将空间和环境更好融合。局门路一带街区特色为小路网、窄道路,在街区打造时保留原有特色,提升人的舒适度,而非单纯追求高层建筑的坪效,打造慢步街区,让功能业态更加多元复合。

什么是慢行街区?宿新宝以外滩更新为例:前几年,如何将南京路外滩沿线的流量转化为“留量”,成为城市管理者探讨的重要课题。通过调研发现,南京路上的区域大客流普遍集中于主干道,人流并没有广泛渗透于各条支马路。其实,外滩的每一个街坊内部都有它的“毛细血管”,当人流从主干道逐渐分散到街坊弄堂,不但能缓解主干道的交通压力,也能让更多人深入这些弄堂。人们可以坐下来喝杯饮料,或是四处逛逛,深度体验上海的魅力。当人流的移动速度慢下来,街区的商业活力和生态也就会被调动起来。这正是“慢行街区”的意义所在。

如今,上海城市更新的课题,已从单一建筑的保护修缮,拓展到前沿科技深度赋能。“再看那张超长试样清单,如今还需耗费大量人工成本,未来若借助数字技术形成标准化的数字更新体系,必将让整个行业提质增效,他对未来充满期待。

青年报:团队多年扎根上海城市更新重大项目,有很多优秀案例,可以讲讲这是一群怎样的年轻人?

宿新宝:我们团队非常年轻,以80后、90后为主,一半以上都是90后。我的出身是历史建筑保护设计院,该院2008年成立,至今已有17年历史。追溯历史,上海真正开始对城市文化遗产进行规范化保护和利用,是在2010年世博会前后。这是一群年轻人在修老建筑,深耕十余年,他们也在用年轻的理念、创新的思路参与上

宿新宝 80后

主要代表项目:  
外滩“第二立面”、上海老城厢地区(嘉里金陵路项目、豫园二期三期等)、北外滩地区

海城市建设,成为历保建筑更新中做得最久的团队。人年轻,资历却很老。

我把我们团队称为“历史建筑解码人”,当然也是新的历史创造者。我们用的是现代的保护理念和方法。我们直接和时间打交道,“解码”是对历史和历史建筑的充分、持续认知,知识的广度和深度直接影响价值的判断;同时“解码”需要对建筑的敏感性,对现场的敏感、对历史信息敏感和事物间关联性的敏感,有时可能像“侦探”一般。“解码”只是认知,更重要的是在充分认知和挖掘、展示价值的同时予以保护和利用,让建筑“延年益寿”并焕发活力,让当代人进得去、用得好,安全舒适还能感受到设计感。