

张园：一座石库门的百年重生

【文/青年报记者 唐骋华 图/受访者提供(除署名外)】

2026年春,由上海市文史研究馆、上海大学主办的“海上风华·建筑可读——海派文化的空间演绎与当代价值暨张园历史空间复兴及历史建筑保护与更新”研讨会在安垵第举行。窗外便是历经三年更新、持续生长的城市新地标——张园。从当年的“海上第一名园”,到近代上海规模最大、保存最完整、建筑形态最丰富的石库门里弄群落,再到今天集商业首发、文化展演、公共休闲于一体的城市舞台,张园走的城市更新实践之路,具有标志性意义。



向公众开放后的张园历史街区,保留了石库门建筑群的风貌。



青年报记者 唐骋华 摄



熊月之：人民性是张园的基因

海派文化研究者、上海市文史研究馆馆员

生活周刊：您把张园概括为1.0私家园林、2.0

石库门住宅区、3.0当代城市更新样本,这三次迭代背后,反映了上海城市空间怎样的演变逻辑?

熊月之：张园的几次迭代不是简单的功能替换,而是上海城市发展的缩影。1.0是公共空间的觉醒。

当年租界公园不向华人开放,张叔和建园,本质是为上海市民提供一个属于自己的公共活动场所。这奠定了张园的基因:人民性、公共性、开放性。2.0是城市土地与居住需求推动的自然转型,从公共园林变成石库门里弄,适应了近代上海高密度、中西融合的居住方式,也让张园以建筑形态留存下来。3.0则是城市更新语境下的价值回归,即把历史建筑保护好,把公共空间还给市民,把文化活力重新注入。可以说,张园1.0是开创风气,2.0是留存形态,3.0是延续文脉。

生活周刊：在您看来,张园之所以能成为“海上第一名园”,并在今天依然具有代表性,最核心的文化特质是什么?

熊月之：就是海派文化最本质的东西:开放、包容、创新、务实。当年张园请英国人做总经理、中国人做董事长,世界上新奇的事物第一时间落地这里,是真正的中西汇流。它不排外、不守旧、不封闭,同时又扎根于上海的市民生活。今天的张园,把国际品牌、时尚活动、文化展示放进石库门,其实是在延续这种气质。历史建筑最怕“僵住”,张园没有把自己做成博物馆标本,而是保持了活态,这和它百年前的基因是完全一致的。

生活周刊：从历史研究角度看,像张园这样的历史街区更新,最应该守住的“魂”是什么?

熊月之：我认为有三点不能丢。第一是公共性,历史空间最终要服务于人,不能变成少数人的专属场域。第二是真实性,建筑要真保护、历史要真传承,不是做样子、贴标签。第三是生活性,文化不是挂在墙上的文字,而是可体验、可进入、可感受的日常。

百年张园,新生正盛。它以一座石库门的重生,告诉我们:最好的城市更新,就是让过去走向未来,让历史活在当下。

费场景,成为“被展示、被消费”的商业景观。这一观点也成为张园运营优化的重要参考。

范式超越,活力枢纽

三年更新,张园已超越一个商业项目或一处历史街区的范畴,成为上海城市更新的范式,更回答了一个时代命题:城市更新究竟是为了什么?

首先,张园探索了历史建筑保护的新方式:不用封存静止,而是活态传承。上海阮仪三城市遗产保护基金会秘书长丁枫认为,不同于一些项目“拆真建假”“保留表皮”,张园以真保护、真修缮、真活化,让历史建筑拥有现代生命力。“张园的模式证明,成片风貌区完全可以在不破坏本体的前提下实现更新。”丁枫说,“保护不是阻碍发展,而是为城市留下珍贵的文化遗产。”

从百年前为华人开辟公共空间,到今天打造开放共享的城市客厅,张园始终呼应着海派文化面向大众、包容开放的内核。上海大学海派文化研究中心主任陈东强调,历史街区更新必须保留“锅气、人气、烟火气”,避免变成无人居住的“死城”。

张园还实现了从单点更新到区域激活的跨越。张弘介绍,如今的张园不是孤立的更新点,而是与东侧太古汇、北侧吴江路、西侧丰盛里协同联动,构建起“大张园”特色商业生态圈,带动周边客流提升20%~40%,重塑南京西路商圈格局。

值得一提的是,正在建设的东区,将与西区形成“东静西闹、沉浸无界”的互补格局,引入高端办公、精品酒店、美术馆、演艺中心,打造完整的海派文化交流中心;约8万平方米地下空间实现与多条地铁线路无缝换乘,让张园从地面街区升级为立体贯通的城市活力枢纽。

“张园提供了一种可复制的更新哲学。”王从春表示,上海大学设立全国首个城市更新博士点,正是要把张园这样的实践案例转化为学术成果与人才培养资源,让“保护一活化一共生”的理念走向全国。

百年张园,新生正盛。它以一座石库门的重生,告诉我们:最好的城市更新,就是让过去走向未来,让历史活在当下。

下生活。

三年间,张园西区完成了从“老里弄”到“城市客厅”的蜕变。据统计,张园累计引入50余个高能级首店,商业载体出租率突破80%,举办超280场高品质首发、首秀、文化活动,日均客流稳定在5万人次,今年春节期间更是将近13万人次。但张园的运营逻辑,又不止于品牌堆砌与商业引流。

“我们不是做简单的品牌叠加,而是追求文化契合与精神共鸣。”张弘说。项目团队始终以海派文化为内核,沿泰兴路布局顶奢品牌新业态,沿茂名北路侧重艺术与潮奢,形成“高端不高冷、精致不疏离”的场域气质。

这种活化更体现在公共性的回归。海派文化研究者、上海市文史研究馆馆员熊月之告诉记者,张园于19世纪末向社会开放后,成为上海最大的公共活动中心,文人雅士、普通市民纷纷入园游玩,孙中山、黄兴、章太炎、蔡元培等名流在此发表演讲。这里还见证了上海第一盏商业电灯点亮、第一次自行车大赛举办、第一个室外照相馆开张、第一次向华人公映电影等历史时刻。

百年之后,更新的张园同样将公共价值放在重要位置。茂名北路限时步行街变身“时光月台”“疯狂动物城”等主题街区,《不眠之夜》户外特别版让戏剧与街巷边界消失,VR音乐电影带市民重温石库门集体记忆,海派新春游园会、光影秀、非遗体验等活动接连不断。

“历史空间不能只是消费场所,更应该是城市第三空间。”上海交通大学教授秦畅长期关注城市公共空间营造,她认为张园最可贵的转变,是从“打卡地标”转向“可参与、可停留、可共鸣”的公共场域,“人们来张园不只是购物拍照,更为感受海派文化、享受城市休闲。这是历史街区应有的温度。”

当然,平衡从来不易掌握。如何在保护原貌与植入现代功能之间取舍?如何在商业活力与文化底色之间把控尺度?如何让高成本的保护运营实现可持续“自我造血”?这些都是张园必须面临的挑战。上海大学建筑系教授郑洁从文化再生产视角提出思考:张园

在物质空间上高度成功,但需警惕从生活空间转向消

城市更新如何守住文脉、留住烟火

在“海上风华·建筑可读——海派文化的空间演绎与当代价值暨张园历史空间复兴及历史建筑保护与更新”研讨会上,多位专家学者以张园为样本,共议历史街区更新之道。记者特邀三位学者,从历史脉络、空间营造、公共生活视角,探讨张园如何在保护与活化、商业与文化、地标与日常之间寻找平衡,为上海乃至中国城市更新提供深度思考。

郑洁：多层次空间供给,让街区可持续

上海大学美术学院建筑系教授

生活周刊：从城市更新与建筑保护的专业视角看,张园在物质空间层面,最值得肯定的地方是什么?

郑洁：张园在历史建筑原真性保护和工程技术创新上达到了很高水准。它的模式不是只保留表皮,内部大拆大建,而是对结构、墙体、街巷进行了系统性保留,同时用整体平移、原位抬升等技术解决了地下空间与现代功能需求,在全国都是示范性实践。它完整保留了石库门里弄的尺度感、街巷网络和空间识别性,让历史街区的骨架得以延续,这是非常难得的。

生活周刊：您在研讨会上提到,历史街区更新中会出现“生活空间向体验场景转变”的现象,这是普遍趋势吗?我们该如何理解这种转变?

郑洁：这是全球城市更新中比较常见的现象,不是某个项目的问题,而是时代背景下的空间转型。随着城市进入存量发展阶段,历史街区往往要承担商业、文化、旅游等复合功能,空间使用方式必然从传统居住转向更开放的公共体验。我更愿意把它看作一种演变,而不是对错。关键在于把握平衡:空间可以服务消费,但不能只剩下消费;可以成为打卡地,但不能失去可进入、可停留、可日常使用的公共属性。这是所有城市都在探索的共性课题。

生活周刊：在历史街区更新中,如何避免过度商业化,同时保持文化的真实性与多样性?

秦畅：超越“网红地标”,要有真正的生命力

上海交通大学媒体与传播学院教授、城市传播与公共生活研究者

生活周刊：您长期研究城市行走与传播观察,张园最打动您的是什么?

秦畅：新与旧不违和。百年石库门的结构、尺度、人的情感,和现代商业、时尚活动、艺术表达放在一起,没有割裂感,反而形成一种独特的上海气质。它不是把老建筑“供”起来,也不是把新东西硬塞进去,而是做到了交融互鉴。比如我在张园看到过咖啡空间,也看到过融合葱油饼口味的创意点心,这种“中西相融、日常可感”的状态,正是海派文化最生动的体现。

生活周刊：现在大家都会期待历史街区要有烟火气和活人感,您怎么理解这两个词?

秦畅：“烟火气”不是低端化,不是一定要有小吃小摊,而是空间对普通人友好,比如可进入、可停留、可闲逛、不压抑。“活人感”则是说空间里要有真实的人、真实的情绪、真实的日常,不是只有游客打卡和品牌展示。年轻人还追求“松弛感”,本质就是希望城市空间不紧绷、不刻意、不居高临下。张园已经在做很多努力,比如开放步行街、增加外摆、举办公共文化活

郑洁：关键要建立多层次的空间供给。一个健康的历史街区,既需要高品质商业提升活力,也需要普惠性公共空间、文化空间、社区服务功能,满足不同人群的需求。文化真实性并不等于“复刻过去”,而是尊重历史脉络、保留场所精神,让空间能够承载多元活动。在运营上可以更强调内容策展,而不是简单品牌推广;更强调长期文化生态,而不是短期流量。说到底,就是让空间既有颜值,也有内涵;既有活力,也有温度。

生活周刊：未来理想的历史街区更新,应该朝着什么方向发展?

郑洁：我认为未来的方向是更开放、更多元、更可持续。一是保护更加科学化、精细化,守住城市文脉底线;二是功能更加复合化,居住、文化、商业、公共服务相互渗透;三是主体更加多元化,政府、专家、运营方、市民共同参与;四是价值更加长期化,不只看短期经济效益,更看重文化遗产与公共利益。张园其实已经走在这条路上,它的探索,对上海乃至全国的历史街区更新都有参考意义。

郑洁：我认为未来的方向是更开放、更多元、更可持续。一是保护更加科学化、精细化,守住城市文脉底线;二是功能更加复合化,居住、文化、商业、公共服务相互渗透;三是主体更加多元化,政府、专家、运营方、市民共同参与;四是价值更加长期化,不只看短期经济效益,更看重文化遗产与公共利益。张园其实已经走在这条路上,它的探索,对上海乃至全国的历史街区更新都有参考意义。

动,就是在把“高冷”的空间拉回日常,让更多人愿意走进来、待得住。

生活周刊：从传播角度看,历史街区的更新项目,怎样才能真正走进市民心里,而不是只停留于“网红地标”?

秦畅：关键是把吸引人来看,变成人人参与。一是降低进入门槛,公共空间要真正开放,活动要普惠,不能只服务特定人群。二是讲好普通人的故事,不只是讲建筑、讲品牌,更要讲这里曾经的生活、曾经的人,让市民有情感共鸣。三是保持业态多样性,高端商业可以提升品质,但也要有适合日常消费、休闲社交的业态,让附近居民、上班族、年轻人都能找到自己的位置。当一个空间能被不同年龄、不同背景的人共同使用,它才真正拥有生命力。

修旧如故,以存其真

“最好的保护是活化,最好的传承是创新,最好的更新是让历史与生活相融。”上海大学上海城市更新与可持续发展研究院院长王从春在研讨会上的这句话,道出了张园在实施城市更新时的底层逻辑。

作为上海现存最具代表性的石库门建筑群,张园拥有42栋、170幢历史建筑,涵盖老式石库门、新式里弄、花园住宅等多种形态,一砖一瓦都镌刻着上海近代城市生活的变迁。“面对这样的活态遗产,简单拆除或局部保留都是对历史的辜负。”上海静安城市更新建设发展有限公司副总经理张弘说。为此,张园从启动更新之初就确立了“修旧如故,以存其真”的原则。

这首先体现在全国首创的“一幢一档”数字建档体系中。从2015年起,张园联合5家专业单位、40余名技术人员,对园内2050个房间进行全面查勘、测绘与影像记录。每一栋建筑的档案都超过400页,不仅包含建筑概况、历史图纸、工艺细节,还收录了住户变迁、老居民口述影像、百年使用痕迹等鲜活信息,构建起覆盖全周期、全维度的建筑生命史。

“这是上海首个成片风貌区全覆盖建档案例,为后续修缮、活化、传播打下了底子。”张弘告诉记者。这套体系成为上海历史建筑保护的模板。

对此,上海市文史研究馆馆员王孝俭深表认可:“海派建筑的灵魂不在于孤立的楼宇,而体现在整体的环境、丰富的细节之中。张园做到了。”

在上海市文史研究馆馆长汪胜洋看来,张园的保护实践呼应了海派文化的“人民性”底色:“过去的优秀建筑多属于宫殿、豪宅,而石库门是普通人的居所,是面向大众的建筑遗产。张园没有把历史建筑变成封闭的标本,而是以科学手段守住其本真形态,为后续回归公共、服务市民埋下了伏笔。”

活化再生,活在当下

如果说“修旧如故”恢复了张园的“形”,那么“活化再生”则唤醒了张园的“神”,让百年石库门真正融入当