

# 兼顾历史风貌保护和居住质量提升的上海旧里社区更新模式辨析\*

Analysis on Renewal Modes of Shanghai Old Residential Communities Considering Historic Conservation and Living Quality

瞿嘉琳 王承慧 QU Jialin, WANG Chenghui

**摘要** 旧里作为上海里弄的重要类型,既具有遗产属性,又存在突出的居住问题,复杂的矛盾使得保护与更新困难重重。通过梳理更新改造的发展历程,选取不同发展阶段下的3个旧里更新案例,对比不同模式在历史风貌保护和居住质量提升两个层面的更新成效,并分析总结更新机制和相关经验。基于案例研究,指出旧里更新需在遵循基本原则的前提下探寻适宜的更新模式,并需要扎实的基础研究为保护策略提供依据,建构精细的治理机制为更新发展提供支持。

**Abstract** As an important type of Shanghai Lilong, the old alleys have been and are still facing prominent housing problems with complex contradictions. By reviewing the process of renewal since the 1980s, the paper selects three typical renewal cases at different development stages, and compares the renewal effects on historic conservation and living quality. The renewal mechanisms and relevant experiences are summarized. Based on the study, this paper points out that suitable renewal modes need to be explored under the premise of basic principles, and to be based on solid basic research and sophisticated governance mechanisms.

**关键词** 旧式里弄;社区更新;更新模式;风貌保护

**Key words** old alley; community renewal; renewal mode; historic conservation

文章编号 1673-8985 (2023) 02-0074-07 中图分类号 TU984 文献标志码 A

DOI 10.11982/j.supr.20230211

## 0 引言

社区更新是在社区由于物质空间、居住质量、社会经济等方面出现衰败或失调等问题的情况下,相关主体依据一定的制度或机制,意图解决问题而采取的策略和行动。由于社区涉及众多利益主体,社区更新实质上属于治理行动。对于有一定价值需要风貌保护的社区,由于叠加了历史保护的因素,其更新面临更严峻的挑战。上海旧里这类社区,一方面其格局和建筑代表了上海近代住宅现代化转型的历史价值,另一方面,相对于新里,其原初居住水平并不高,而人口密度高、产权复杂、维护不足等原因使其衰败速度更快,不一定能获得登录保护的地位,因而又比一般风貌保护地段面临更多的困难。

上海旧里留存面积较大,近年来已探索了不少更新模式,为此类居住型地段的保护更新提供了值得研究、可资借鉴的案例库。这些案例有不同的更新内容、启动机制、更新过程,政

府—市场—社会—居民等多主体在其中的作用有共性也有差异,因此更新在风貌保护、居住提升两方面的成效也存在差别。

目前专门针对旧里保护与更新的研究较少,多数是在上海里弄或上海居住类建筑的研究中提及,内容集中在更新政策、产权制度、更新模式与策略等方面。政策方面,研究主要分析上海近些年旧区更新的政策及演进、项目资金平衡的实现机制<sup>[1-3]</sup>;在产权制度方面,探讨不同保护模式下的差异化产权处置方式<sup>[4-6]</sup>。更新模式方面,研究总结现有更新模式,提出小规模渐进式更新,同时基于实例进行具体空间规划设计<sup>[7]26, [8], [9]80, [10]</sup>。总的来说,既有研究少有将旧里的风貌保护与居住质量综合起来考虑。本文选取上海旧里更新不同模式的案例,进行多维度对比分析,重点辨析其在风貌保护、居住提升成效的差异,以及产生不同优劣成效的背后原因。这有助于摆脱简单的“要保护、居住质量难提升”“居住提

## 作者简介

瞿嘉琳

东南大学建筑学院  
硕士研究生

王承慧(通信作者)

东南大学建筑学院

教授,硕士生导师, wchcr@126.com

\*基金项目:国家自然科学基金面上项目“基于社区研究和参与的居住型历史地段规划体系优化”(编号51778125)资助。

升、风貌无法维系”思维,转而采取创新思维寻求更合适的更新模式,达到兼顾两者的成效。

## 1 上海旧里的发展与更新

上海里弄经历长期发展演变,逐渐发展出旧式里弄、新式里弄和花园式里弄等类型,旧式里弄是最具地方特征的一种早期里弄形式<sup>[7]25</sup>。本文所指旧里,沿用了1990年上海市房地产管理局发布的《关于修订〈上海市房屋建筑类型分类表〉的通知》中的标准和定义。这也是相关规划的依据。旧式里弄,即“联接式的广式或石库门砖木结构住宅,建筑式样陈旧,设备简陋,屋外空地狭窄,一般无卫生设备,为旧里1类,如建国西路建业里。普通零星的平房、楼房及结构较好的老宅基房屋为旧里2类,郊区设备简单的小楼房,亦归入此类”<sup>[11]</sup>。旧里的特殊属性,使其面临着比其他类型建筑遗产更为复杂的矛盾。

一是历史风貌保护和居住功能衰败的矛盾。上海的旧里房屋最早建于1872年,其标志了近代住宅发展的新阶段,是上海房地产业的开端。中西合璧的艺术价值、构成城市近代风貌及城市特色的文化价值共同构成了旧里的遗产价值<sup>[12]</sup>。20世纪30年代,旧里逐渐停建<sup>[13]</sup>,成为了上海特定历史时期的证物。旧里房屋主要为砖木结构,由于最初的设计缺陷、人为的过度使用及日常维护的缺失,不少建筑老化严重、破败不堪。居民为改善居住条件而进行的各式各样的改造,也破坏了里弄的风貌。同时,由于城市建设的压力,大量旧里未经仔细甄别即被迅速夷为平地,截至2019年年底,上海仅存旧里建筑面积1 008万m<sup>2</sup>,相较2000年少了将近一半,旧里正以飞快的速度走向消亡(见图1)。

二是迫切的更新需求和严峻的更新挑战的矛盾。处于上海中心城区的旧里占据着良好的地理区位,生活便利,显现出浓厚的市井生活气息,另一方面也存在人口密度过高、老龄化严重和外来人口多、居住空间拥挤的问题。据统计,旧里人均居住面积约11 m<sup>2</sup>,仍有不少居民需要合用厨卫,与上海人均30 m<sup>2</sup>、独立厨卫的水平差距较大<sup>[9]77</sup>,居民对于更新的需求十分迫切。然而大量的旧里属于国有直管房产<sup>[14]</sup>,长期实

行的福利性低租金政策很难维持一般日常养护支出,更难以应对高投入的更新需求。高人口密度也意味着更高的更新成本,按照目前的动拆迁政策,商业开发的可行性大大降低。

上海市从1980年代初就开始着手旧里改造,伴随城市发展阶段及更新工作重点的不同,旧里的更新目的和方式也表现出差异,大致可分为4个阶段。

第一阶段是1980年代—1990年代的小规模、温和的改造模式。采取“旧房利用、内部改造”的方式,即在保留承重结构和建筑风格的前提下,通过增加设备、尽可能增加居住面积等简单的维修保养改善房屋质量,让旧里继续发挥效用<sup>[15]</sup>。第二阶段是1990年代—2000年代市场推动下的大规模拆建模式。旧里被成套改造,原址重建成套低标准、高容积率住宅,居住水平得到很大改善,比如新福康里拆落地改造。但过程中也出现借改造之名行房地产开发之实现象,苛刻的回搬条件限制了居民回迁数量。第三阶段是2000年代—2015年的成片成街坊旧里改造模式。在总结上一阶段的经验和教训后,上海开始重视风貌保护,提出“拆、改、留、修”并行的更新模式。这一阶段的更

新在解决居住问题上有不同的做法,既有步高里、贵州西里的原生态保护模式,也有建业里迁出居民、转换为商业的模式。第四阶段是2015年以来“存量优化”背景下的小规模渐进式更新阶段。这一时期的更新相比于第一阶段面临着更大的保留保护与民生改善的压力,实践中更注重从人的角度出发,强调公众参与社区营造的持续更新。至今,上海积极探索了微更新、“抽户抽稀”等更新模式,以实现旧里“留人又留房”的目标。

旧里更新从一开始对旧房的“修修补补”,到未能关注历史价值的拆除重建,再到当前逐步意识到风貌保护重要性的整治和提升,更新理念更体现出综合性目标。然而,具体到特定旧里,深入政府、市场、居民、专家等相关利益主体的意见,可以发现对具体的更新方式还存在很多争议。对旧里来说,在兼顾历史风貌保护和居住质量提升的目标导向下,还需要总结出更适宜的更新模式。

## 2 案例更新模式辨析

### 2.1 案例选择及其更新模式

本文选取的3个案例——新福康里、贵州



图1 上海现存旧里空间分布(2016年)  
Fig.1 Spatial distribution of existing old alleys in Shanghai (2016)

资料来源:笔者根据张晨杰《永不消失的里弄》改绘。

西里和春阳里,反映了不同阶段旧里更新的典型类型,有各自不同的侧重点(见表1)。

### 2.1.1 新福康里:拆除重建、部分回迁、传承少量风貌要素的更新

福康里为石库门里弄,始建于20世纪20年代。其位于上海市静安区的南京路商圈内,南临新闸路。总占地面积37 886 m<sup>2</sup>,内部有1条大型主弄和2条辅弄,串连16条支弄,共有约150个单元,原有居民约1 800户<sup>[17]</sup>。

1999年,福康里进行改造。这是静安区第一个成片、整街坊旧住房成套改造项目。政府在改造中提出免交土地出让金和相关税费减免的优惠政策,动拆迁和开发为同一家政府直属的开发企业,全过程采用商品化的开发模式。项目通过原地回搬(居民需出资)、异地安置和货币安置3种方式实现更新中的产权调整和居民安置。

新福康里社区新建25幢房屋,总建筑面积近11万m<sup>2</sup>。其中18幢用于居民回迁,近800户居民回搬,占总居民数的2/3(见表2)。项目改造以后,平均每户的住房面积达70 m<sup>2</sup>,并有独用的厨卫设施,居住质量得到很大提升。新福康里使用了现代居住区的建筑类型和空间布局,但采用了石库门建筑的窗户、山墙、烟囱等建筑要素。

### 2.1.2 贵州西里:分批多次、居民参与、公共环境提升的渐进式更新

贵州西里社区位于黄浦区南京东路街道,包括瑞康里、宏兴里、永康里、永平里4个石库门里弄。始建于20世纪20年代,一共46幢,建筑面积12 114 m<sup>2</sup>,基本保持了比较完整的里弄格局形态和典型的石库门建筑特征。

2012年,上海市政府对贵州西里首次进行了“原生态保护”改造,包括增设卫生设施,清洗、修缮外墙。在尽可能保护石库门里弄原始生活状态的前提下,改善居民的生活质量。

2017年,贵州西里进行了“社区微更新”改造。这也是上海最早对里弄小区进行的微更新。此次改造主要针对里弄的公共空间(见表3)。一是增加功能,改造出空中书房、共享厨房和客厅,供居民使用。二是优化设计,如将公共厕所转变为可以装盛绿化的景观、将主弄广场中的杂乱晾衣架改造为铁艺花架,对里弄边角的理发店、小

表1 旧里更新模式对比分析

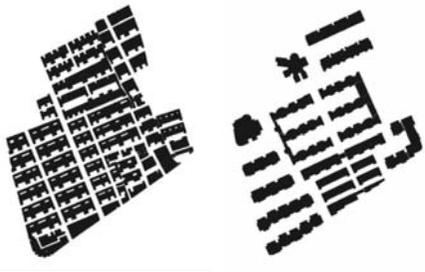
Tab.1 Comparison and analysis of Shanghai old alley renewal modes

对比维度	新福康里	贵州西里	春阳里
更新时间	1998—2001年	2012—2018年	2017—2021年
更新目标	城市再开发	保护修缮+公共环境提升	风貌保护+住房质量提升
更新模式	里弄拆落地	先原生态保护修缮,后公共空间微更新	风貌整治提升,建筑内部进行翻建以符合当代居住需求
更新内容	风貌保护	建筑拆除重建,肌理不存,再现一些特色要素	对建筑进行修缮整治,保护肌理格局,保留特色风貌
	居住提升	住宅、基础设施、户外环境均按现代标准重建	建筑外立面整饬,保护肌理格局,保留特色风貌
操作机制	运作机制	政府和居委会主导,市级财政支持,多方参与	政府主导,市、区两级财政支持,居民回迁
	项目盈利	盈利	非盈利
产权处置	政府	部分产权保留,部分产权置换	非盈利
	市场	制定政策,提供优惠,组织实施	产权保留
相关主体	社会	制定计划,推动改造,动员居民参与	后期市场进入,运营租住管理服务
	居民	项目前期:选择是否回搬;后期:社区自治,加装电梯	同济大学专家团队进行方案设计、居民意见收集
	居民	项目前期:选择是否改造;中期:选择改造方案;施工中参与监督 <sup>[14]</sup>	项目前期:表决是否改造;中期:选择改造方案

资料来源:笔者自制。

表2 新福康里更新前后对比

Tab.2 Comparison of Xinfukangli before and after renewal

对比维度	更新前	更新后	现状
建筑面积	4.6万m <sup>2</sup>	11万m <sup>2</sup>	
容积率	1.21	2.90	
户数	1 800户	1 500户,其中800户回迁	
建筑肌理			
更新资金		5亿元	

资料来源:笔者自制。

商店进行改观提升,不仅为居民提供了更多的交流场所和交往机会,也提升了里弄风貌<sup>[18]</sup>。

贵州西里的两次更新改造保护了物质空间层面的整体空间格局、历史建筑风貌,也保留了原有的居住功能和社会网络。

### 2.1.3 春阳里:建筑内部翻建、保留风貌格局、全部回迁的更新

春阳里始建于1921年,2016年被列为上海市风貌保护街坊。现有23栋建筑单体、270个单元,建筑风格为典型的老式石库门里弄住宅。

总建筑面积约2.2万m<sup>2</sup>,住有1 181户居民<sup>[19]</sup>。

2017年,虹口区对春阳里进行更新改造。这是上海首例保留建筑外立面并对建筑内部实施整体改造的项目。政府聘请设计事务所进行方案设计,改造首先选取春阳里一单元作为试点,居民全部回迁。在参照房屋原型的基础上进行内部空间的升级改造,实现每户住宅成套化、独立厨卫,改善提升生活环境。建筑结构整体置换改造为预制钢结构框架混凝土楼面板结构体系,同时通过外立面保护性修复,完

表3 贵州西里更新前后对比

Tab.3 Comparison of Guizhouxili before and after renewal

对比维度	更新前	更新后	现状
建筑面积	1.2万m <sup>2</sup>	1.2万m <sup>2</sup>	
户数	738户	738户	
公共空间——公厕			
公共空间——广场			
更新资金	公共空间微更新300万元		

资料来源:笔者自制。

表4 春阳里更新前后对比

Tab.4 Comparison of Chunyangli before and after renewal

对比维度	更新前	更新后	现状
建筑面积	2.2万m <sup>2</sup>	2.2万m <sup>2</sup>	
户数	1181户	已改造400余户	
建筑风貌			
内部空间			
更新资金	已改造部分平均1万元/m <sup>2</sup>		

资料来源:笔者自制。

整保留“春阳里”的石库门历史风貌(见表4)。

改造后,街道引进了上海春阳里实业公司,试点推行“租房管家”模式,为居民和租客提供从装修到托管的一站式服务。

## 2.2 更新成效对比

从历史风貌保护和居住质量提升两个维度出发,分析3个案例中的具体实施效果(见表5)。

从风貌保护的角度来看,新福康里采用拆除重建的拆落地模式,虽然保留了石库门里弄的窗户、山墙、拱券等特色要素,但原建筑形制和肌理格局不存,旧里的历史价值和风貌格局丢失,

已不属于保护性更新范畴。贵州西里在原生态保护中强调建筑的原真性,建筑形制和肌理格局都维持了历史风貌,但特色要素如门楼、山墙等在长期使用中遭到一定破坏。春阳里在保持建筑外立面不变的基础上进行内部翻建,恢复了建筑形制和特色风貌要素,同时保护了肌理格局。

各案例的居住功能都有所提升。重建的新福康里在住宅空间、基础设施、公共空间等各个方面达到了现代居住标准。贵州西里在两个阶段的效果有所不同,前期的卫生设施改造提升了住宅空间内部的质量,后期微更新提升了公共空间的舒适性,但居住面积狭小、基础设

施落后等困难没有实质性的改变。春阳里的更新实现了每户独立厨卫、基础设施重建,居住功能有较大提升,但总体面积仍然狭小。

## 2.3 更新机制辨析和经验借鉴

从上述案例来看,3种更新模式在风貌保护和居住质量方面呈现出不同的效果。拆落地模式由于容积率改变而产生了土地差价,经济效益明显,由此也容易获得市场资金的介入。新福康里在此模式下更新更为彻底,实现了较好的居住条件,但高容积率建设必然难以保持历史风貌。拆落地模式还涉及产权关系的调整,在当前条件下,由于经济平衡因素的制约,产权回购的成本大幅提高,操作的可行性降低。

以贵州西里为代表的社区微更新模式和春阳里为代表的内部翻建模式经济效益相对不明显,难以引入开发商出资建设,虽然避免了历史风貌的过度破坏,但给市区财政带来较大压力。贵州西里主要关注相对易操作的公共空间,投资较低、不涉及产权关系、更新内容可调节性强,但实际的居住问题没有解决。春阳里通过建筑内部的翻建与重构,较好地完善了原有居住功能,但资金投入较高,且涉及建筑面积的再分配和居民的深度参与,更新中需要较强的协调能力,因此难度很高,也出现公平性争议。有学者认为,“春阳里改造的社会工作极其繁重,而且空间结果并不理想,某种程度上还只是一种‘外科手术’”。<sup>[20]</sup>春阳里改造尚未涉及产权关系的变更,但此种模式中的“抽户”行为需要产权调整,更增加了改造难度,如承兴里二期就因签约比例不足而终止改造。

历史风貌保护和居住质量提升是旧里更新的重点,难以全面兼顾,但经过长期的实践与探索,现有案例提供了有针对性的经验与启示。如果经过审慎评估,部分旧里确实价值较低且建筑质量很差,可以借鉴拆落地模式,但需要考虑居民的回迁需求,同时进行详细的经济测算,并提供相应的住房保障制度支持。而对于有价值、需保留的旧里,在资金短缺的情况下,可以适时先进行社区微更新,缓和社会矛盾、提升居住质量;长期来看,内部翻建模式

表5 各案例的实施效果

Tab.5 The implementation effect of each case

评价维度	新福康里	贵州西里	春阳里
建筑形制			
效果评价	☆☆	★★	★
风貌保护			
效果评价	☆☆	★★	★★
特色要素			
效果评价	☆☆	★	★
住宅空间			
效果评价	★★★	★	★★
居住质量			
效果评价	★★★	★★	★★★
公共空间			
效果评价	★★★	★★★	★

注:风貌保护效果评价梯度:☆☆风貌不存,☆价值有所损毁,★基本符合保护要求,★★严格履行保护要求,居住质量效果评价梯度:★微弱改善,★★较大改善,★★★很大改善。

资料来源:笔者自制,图片来源于网络。

更能平衡旧里的风貌保护和居住质量。如果资金充裕且协调能力较强,可以借鉴春阳里的更新模式。尽管其需要深度参与、长期推进,但达成共识后效果较好,是一种比较理想的方法。

### 3 对探寻旧里适宜更新模式的讨论

现有的旧里更新实践都有其成效,存在积极的正面意义的同时,也暴露出相应的矛盾与问题。因此,旧里更新没有统一的模式,应该根据各旧里的实际情况一事一议,探讨更具操作

性、更适合的模式。

#### 3.1 基本原则

21世纪以来,保护文化遗产的态度转向主动地控制变化,保护性利用成为基本方向。2002年《世界遗产布达佩斯宣言》、2011年《关于历史性城镇景观的建议书》都倡导了寻求保护与可持续发展之间的平衡,一方面保护遗产资源,另一方面促进社会经济发展和提高社区生活质量<sup>[21-23]</sup>。2011年,《关于历史城镇和城区维

护与管理的瓦莱塔原则》发布,升级了保护内涵——涵盖了防护、保护、增强、管理及其连贯一致的发展,并提出一系列干预的标准、方法与适宜的策略,要求“每一项干预活动都必须着眼于提高当地居民的生活质量和环境质量”<sup>[24-25]</sup>。

近年来,国家和地方也相继发布文件提出风貌保护和民生改善的重要性,《关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的意见》中提出既要“发挥历史文化遗产的社会教育作用和使用价值”,又要“注重民生改善,满足人民日益增长的美好生活需要”。上海市最新发布的《上海市城市更新条例》以提升整体居住品质和加强历史文化保护为主要内容。因此,旧里更新的基本原则是兼顾历史风貌保护和居住质量提升。

基于此原则,对旧里应保尽保,全力留住城市记忆。早在1986年冯纪忠先生就谈及里弄的保护问题:“我认为首先谨慎从事为好,应留与不必留之间以暂留为好。”<sup>[26]</sup>对大量分布于上海主城区的旧里,应从城市、肌理、建筑和人文多层次进行价值和特色研究,不刻意夸大也不故意贬低,实事求是地明晰每一处旧里的价值特色,制定相应的保护措施。同时,对需要保护的旧里要合理加以利用,以实现可持续发展。目前里弄的居住质量较差,应采取与其保护等级相适应的方法以改善居住水平;若住户愿意搬迁,也可考虑其他适应性的利用方式,如保障性住房、青年公寓或艺术家工作坊等,在一定条件下也可以置换成城市发展需要的商业、商务办公等功能。

#### 3.2 扎实的基础研究为保护策略提供依据

①城市层面的旧里价值研判:旧里作为近代上海房地产业发展开端时期的产品,具有一些典型的空模式类型。对现存旧里的形态类型进行研究,可以研判旧里地段在典型性、稀缺性、完整性方面的价值。

②地段层面的旧里价值研判:对每一个旧里的历史发展、肌理格局、空间和非物质空间要素进行研究,对照历史价值、科技价值、艺术价值、文化价值、社会价值的判断标准,精准掌握每一处旧里的价值和特色所在。这一过程除了专家研究之外,也要组织公众参与,以不遗漏重要历史信息。

③空间和建筑层面的特色要素确定:开展旧里公共空间和每一栋建筑的详细勘察,精确掌握其建筑、空间建造方面的价值,记录所有体现价值的特色要素。同时,也记录下对价值特色存在负面影响的要素,未来应予以整治。

④空间和建筑质量评估:对公共空间和建筑质量进行评估,判断是否属于危房。对于危房,综合考虑旧里在城市和地段层面的价值,全面对比保留加固、部分和全部拆除复建或重建的优劣,以确定适宜的消危方式。

基于扎实的基础研究,才能制定出合适的保护策略,从而在保护方式上消除争议。如旧里地段整体价值高,特色要素存留多,建筑质量好——严格遵循保护修缮要求,整治少量有负面影响的要素,采取非常谨慎的措施提升建筑性能、提高居住舒适性;旧里地段整体价值高,特色要素存留少,建筑质量差——保护肌理格局和少量特色要素,可采取局部更新、翻建或复建等改变较大的方式;旧里地段整体价值低,特色要素存留少,建筑质量差——可采取更剧烈的更新方式,但尚存的局部肌理格局和少量特色要素应被有机融入更新项目中。

以上仅列举3种可能的情况,旧里的现实情况更为复杂,需要具体情况具体分析,为每一个旧里、旧里内每一栋建筑制定最适宜的保护策略。

### 3.3 精细的治理机制为更新发展提供支持

对旧里更新,不同主体有不同利益诉求。对政府而言,通过旧里更新是希望获得土地收入,还是以历史文化传承为首要并改善民生,对旧里更新的成效走向具有决定性的影响。在高度关注历史文化传承的形势下,地方政府利益诉

求将更倾向于历史文化传承的同时改善民生、促进经济。对居民而言,既有在经济属性下经济利益最大化的诉求,也有在法律法规、价值观约束下的利益综合考量,还有基于社区情感和保护意识的行动选择。对市场主体,通常将以利益最大化为主要诉求;但如果是政府背景的市场主体,将以财务可运转为前提进行利益综合考量。如果是社会力量,则以其承担的社会职责、遵循的价值规范为行动前提。

如果要促进上述各方起到积极作用,还需要精细的治理机制,以避免发生偏离历史保护和可持续发展的无谓争论。

#### (1) 编制分类施策的旧里保护更新规划

深圳等城市已对复杂的更新项目采取分类型、针对性的措施来进行管理和指导。上海在城市更新中也按地域分为公共活动中心区、历史风貌地区、轨道交通站点周边地区、老旧住区和产业社区等类型。但旧里的更新对象复杂、情况各异,既属于老旧住区,也兼有历史风貌要素,难以凭借地块类型进行单一判断。上海进一步精细分类引导,针对旧里的现状,编制分类施策的保护更新规划,探索差异化的工作机制和组织模式。

#### (2) 制定精细化的政策工具包

通过政策工具包的制定,以兼顾历史风貌保护和居住质量提升为目标,综合性引领各方主体承担责任,为保护提供支持,为适宜的更新模式提供动能。①法规政策。主要是旧里更新的顶层设计,包括开展更新立法和相关政策体系建设,使更新有法可依、有章可循<sup>[27]</sup>。②财政政策。配发土地、金融、财税等配套政策和实施细则,以及征收、抽户等涉及的迁移补偿,强化更新的可实施性。③住房政策。结合差异化

的产权处理方式,如政府回购、市场置换等,探索旧里转为保障性住房的政策,增加旧里更新的更多可能性。④技术导则。结合旧里的实际特点,制定较为全面的技术标准和导则指引,便于引导不同更新模式的具体更新程序。⑤治理模式。通过对多元主体的赋权与确权,具体化政府和居民在更新中分别承担的责任。构建公众参与的保障机制,鼓励社会组织、社区规划师和居民主动参与旧里更新。

#### (3) 完善具体项目的社区协商机制

旧里更新的直接受益对象就是居民,但在此前的更新中,居民的参与度不高,社区也基本处于缺位状态。面对复杂的旧里更新,必须建立一套完善、可行的社区协商机制,明确各主体的角色定位和职责(见图2)。政府赋权居委会和居民选举出的居民议事会,共同构成更新中的社区权力组织。通过社区权力组织与规划部门的更新办和设计方进行协调沟通,决议最终方案。在涉及单栋里弄住宅内部的利益调整时,如抽户、空间重构等,由各栋居民分别选举的“民间弄堂长”首先与本栋居民进行单独沟通与协调,将结果和诉求传达给居民议事会。居委会和议事会进行沟通协调。

#### (4) 构建旧里更新公众参与平台

政府需要构建公众参与平台,为多主体的协作共建提供渠道,形成良好的社会环境,从而保障更新工作的顺利推行和更新的有效实施。基于此,平台由政策公开、知识科普、项目管理和对话沟通等板块构成(见图3)。

## 4 结语

类似上海旧里这类居住水平不高却又具有

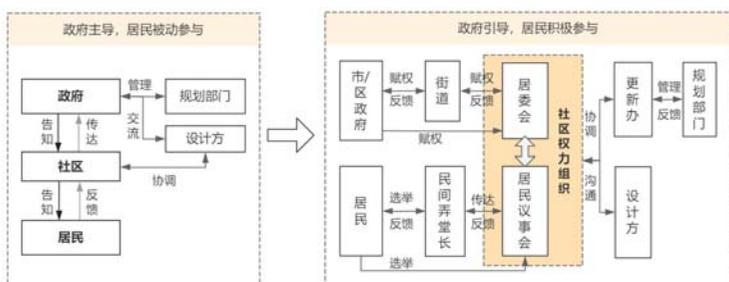


图2 社区协商机制  
Fig.2 Community consultation mechanism

资料来源:笔者自绘。

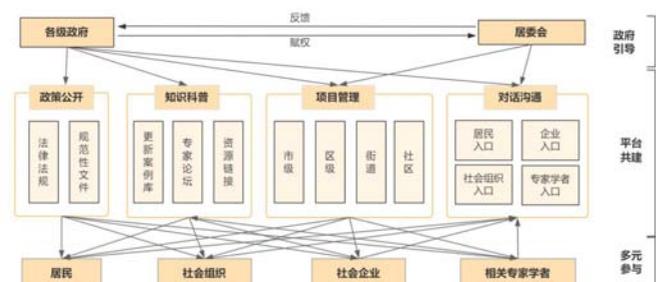


图3 公众参与平台示意图  
Fig.3 Schematic diagram of public participation platform

资料来源:笔者自绘。

一定价值的地段,在很多其他城市也普遍存在,甚至是历史城区的重要构成部分。如果这些地段不再维系历史风貌,那么历史城区也难以成立。上海多年的旧里更新探索了多样化的模式,尽管困难重重、成效不一,仍提供了宝贵的实践经验和可借鉴之处。本文在对其成效和机制深入辨析的基础上,指出更新若要兼顾历史风貌保护和居住质量提升,必须基于扎实的基础研究,并加强包含规划、政策、机制、平台等多方面的精细化治理,以期为国内此类城市社区提供参考。

## 参考文献 References

- [1] 万勇. 里弄保护与更新的基本方式和关键环节——以上海里弄为例[J]. 城市发展研究, 2014, 21 (1): 61-67.  
WAN Yong. The basic way and key part of conservation and renewal of Li Nong housing: a case study of Shanghai Li Nong housing[J]. Urban Development Studies, 2014, 21(1): 61-67.
- [2] 葛岩, 关焯, 聂梦遥. 上海城市更新的政策演进特征与创新探讨[J]. 上海城市规划, 2017 (5): 23-28.  
GE Yan, GUAN Ye, NIE Mengyao. The evolution character and innovation research of urban regeneration policy in Shanghai[J]. Shanghai Urban Planning Review, 2017(5): 23-28.
- [3] 杨华凯. 上海旧区改造项目资金平衡的对策[J]. 科学发展, 2020 (5): 104-108.  
YANG Huakai. Countermeasures for balance of funds in reconstruction projects of old districts in Shanghai[J]. Scientific Development, 2020(5): 104-108.
- [4] 何芳, 胡文瑛, 张磊. 上海旧里保护改造模式与产权处置路径[J]. 上海国土资源, 2013, 34 (4): 48-52.  
HE Fang, HU Wenying, ZHANG Lei. Protecting old neighborhoods during reconstruction and approaches to handling land property rights: case studies from Shanghai[J]. Shanghai Land and Resources, 2013, 34(4): 48-52.
- [5] 邵雨, 王丽丽. 产权制度下遗产保护与居住改善策略探讨——以上海公有居住类遗产为例[J]. 城市规划, 2016, 40 (12): 73-80.  
SHAO Yong, WANG Lili. Strategies for heritage conservation and living condition improvement from the perspective of property right system: a case study of public residential heritage in Shanghai[J]. City Planning Review, 2016, 40(12): 73-80.
- [6] 周详, 成玉宁. 产权制度与土地性质改造过程中上海里弄街区城市功能再定位的思考[J]. 城市发展研究, 2019, 26 (5): 63-72.  
ZHOU Xiang, CHENG Yuning. From morphology to institution: discussion on the reorientation of Shanghai historic lane neighborhood's urban functions through the transformation of property ownership and land usage[J]. Urban Development Studies, 2019, 26(5): 63-72.
- [7] 朱晓明, 古小英. 上海石库门里弄保护与更新的4类案例评析[J]. 住宅科技, 2010, 30 (6): 25-29.  
ZHU Xiaoming, GU Xiaoying. Evaluation and analysis on four kinds of cases concerning protection and renovation of Shikumen Lane in Shanghai[J]. Housing Science, 2010, 30(6): 25-29.
- [8] 薛鸣华, 岳峰, 王旭潭. 中心城风貌区“微更新”案例研究——以上海市永嘉路511、永嘉路578和西咸里为例[J]. 中国名城, 2018 (3): 72-82.  
XUE Minghua, YUE Feng, WANG Xutan. A case study on micro-regeneration of central city landscape area: 511 Yongjia Road, 578 Yongjia Road and Xichengli (a place between Zizhong Road and Fuxing Middle Road)[J]. China Ancient City, 2018(3): 72-82.
- [9] 张俊. 上海里弄风貌传承与居住满意度提升[J]. 上海城市管理, 2018, 27 (5): 75-81.  
ZHANG Jun. Shanghai Lane style and inheritance improvement[J]. Shanghai Urban Management, 2018, 27(5): 75-81.
- [10] 张俊. 多元与包容——上海里弄居住功能更新方式探索[J]. 同济大学学报(社会科学版), 2018, 29 (3): 45-53.  
ZHANG Jun. Diversity and inclusiveness: an exploration into the residential function renewal of Shanghai Lanes[J]. Journal of Tongji University (Social Sciences Edition), 2018, 29(3): 45-53.
- [11] 冒正兰, 刘群星, 张习, 等. 上海石库门里弄房屋分类情况简析[J]. 住宅科技, 2020, 40 (8): 46-49.  
MAO Zhenglan, LIU Qunxing, ZHANG Xi, et al. Brief analysis on the house classification condition of Shanghai Shikumen Lane[J]. Housing Science, 2020, 40(8): 46-49.
- [12] 张晨杰. 基于遗产角度的上海里弄建筑现状空间研究[J]. 城市规划学刊, 2015 (4): 111-118.  
ZHANG Chenjie. A research of Shanghai Li-long spaces from a heritage perspective[J]. Urban Planning Forum, 2015(4): 111-118.
- [13] 张晨杰. 永不消失的里弄[M]. 南京: 东南大学出版社, 2018.  
ZHANG Chenjie. Lane that will never disappear[M]. Nanjing: Southeast University Press, 2018.
- [14] “上海里弄住宅保护与更新”研讨会[J]. 上海城市规划, 2012 (3): 98-103.  
"Conservation and Renewal of Shanghai Linong Residence" Seminar[J]. Shanghai Urban Planning Review, 2012(3): 98-103.
- [15] 华赞杰. 上海石库门里弄的现状、困境与发展对策研究[D]. 杭州: 浙江工业大学, 2012.  
HUA Zanjie. Research on the current situation, dilemma and development countermeasures of Shikumen Lane in Shanghai[D]. Hangzhou: Zhejiang University of Technology, 2012.
- [16] 赵蔚, 周天扬, 曾迪, 等. 关于里弄微更新实施的回访研究——以上海市贵州西社区为例[J]. 城市建筑, 2018 (36): 23-26.  
ZHAO Wei, ZHOU Tianyang, ZENG Di, et al. Return visit of micro neighborhood renewal implementation of Lilong: a case of Guizhouxi Community in Shanghai[J]. Urbanism and Architecture, 2018(36): 23-26.
- [17] 於晓磊. 上海旧住宅区更新改造的演进与发展研究[D]. 上海: 同济大学, 2008.  
YU Xiaolei. Research on the evolution and development of renewal and reconstruction of old residential areas in Shanghai[D]. Shanghai: Tongji University, 2008.
- [18] 付一然. 建筑师介入社区微更新的多元路径[D]. 青岛: 青岛理工大学, 2019.  
FU Yiran. Multiple paths for architects to intervene in community micro renewal[D]. Qingdao: Qingdao University of Technology, 2019.
- [19] 打造老式石库门的“新天地”: 春阳里里弄空间重置篇[J]. 建筑科技, 2018 (4): 6-9.  
To create the "new world" of old Shikumen: resetting the space of lane in Chun Yang Lane[J]. Building Technology, 2018(4): 6-9.
- [20] 南方周末. 老城厢: 正在消失的上海城市“原点” [EB/OL]. (2019-05-18) [2022-03-22]. <https://www.infzm.com/contents/149884>.  
GD Today. Old city: the disappearing "origin" of Shanghai[EB/OL]. (2019-05-18) [2022-03-22]. <https://www.infzm.com/contents/149884>.
- [21] UNESCO. The Budapest declaration on world heritage[Z]. 2002.
- [22] UNESCO. Recommendation on the historic urban landscape[Z]. 2011.
- [23] 李文华, 闵庆文, 孙业红. 自然与文化遗产保护中几个问题的探讨[J]. 地理研究, 2006 (4): 561-569.  
LI Wenhua, MIN Qingwen, SUN Yehong. Discussion on the scientific research of natural and cultural heritage[J]. Geographical Research, 2006(4): 561-569.
- [24] 林源, 孟玉. 《华盛顿宪章》的终结与新生——《关于历史城市、城镇和城区的维护与管理的瓦莱塔原则》解读[J]. 城市规划, 2016, 40 (3): 46-50.  
LIN Yuan, MENG Yu. End and new birth of Washington Charter: interpretation on *The Valletta Principles for the Safeguarding and Management of Historic Cities, Towns and Urban Areas*[J]. City Planning Review, 2016, 40(3): 46-50.
- [25] ICOMOS. The Valletta principles for the safeguarding and management of historic cities, towns and urban areas[Z]. 2011.
- [26] 冯纪志. 横看成岭侧成峰——上海城市发展纵横谈[J]. 时代建筑, 1986 (2): 3-4.  
FENG Jizhong. Looking across the mountain and forming a peak on the side: on the urban development of Shanghai[J]. Time Architecture, 1986(2): 3-4.
- [27] 高祥, 朱冀宇, 盛况. 从理论到实践: 城市更新的政策工具解析[J]. 城乡建设, 2021 (14): 46-51.  
GAO Xiang, ZHU Jiyu, SHENG Kuang. From theory to practice: analysis of policy tools for urban renewal[J]. Urban and Rural Development, 2021(14): 46-51.