

# 上海历史文化风貌区内旧住区更新实践与策略探讨——基于徐汇区案例

## Practice and Recommendations for Renovating the Old Residential Areas in Shanghai's Historical and Cultural Districts: A Case Study of Xuhui District

韦思彤 WEI Sitong

**摘要** 在以存量更新为主导的城市发展背景下,上海历史文化风貌区内旧住区成为重要的更新对象,更新工作承载着风貌保护与民生改善的双重使命。以城市更新的可持续性理念为基础,上海历史文化风貌区的更新工作应注重空间规划的整体性、实施模式的创新性和广泛参与更新的多样性。基于上海市徐汇区衡山路—复兴路历史文化风貌区内旧住区更新案例,总结更新实践中的经验和挑战,并提出提升历史文化风貌区内旧住区更新可持续性的实施建议,包括扩大更新范围以统筹城市空间格局与发展、创新更新路径以实施因地制宜的更新方式、鼓励多元主体参与以实现全周期管理,以期有序推进历史文化风貌区旧住区的更新工作和实现可持续的城市更新目标。

**Abstract** In the context of urban development led by stock renewal, the old residential areas in Shanghai's historical and cultural districts have become important renewal targets, carrying the dual mission of protecting the historical landscape and improving people's livelihood. Based on the principle of sustainable urban renewal, the renovation of historical and cultural districts should emphasize comprehensive spatial planning, innovative implementation models, and diverse participation in the renewal process. This article summarizes the experience and challenges in the renovation practice of old residential areas in the Xuhui Hengfu Historical and Cultural Area, and puts forward implementation suggestions to improve the sustainability of the renovation of old residential areas in historical and cultural districts. These suggestions include expanding the scale of renovation to coordinate urban spatial patterns and development, innovating renewal pathways to implement tailored approaches, and encouraging diverse stakeholders' participation for holistic management. It is expected to promote the renovation of old residential areas in historical and cultural districts in an orderly manner and further achieve the goal of sustainable urban renovation.

**关键词** 历史文化风貌区;旧住区;城市更新

**Key words** historical and cultural district; old residential area; urban renovation

文章编号 1673-8985 (2024) 03-0072-06 中图分类号 TU984 文献标志码 A

DOI 10.11982/j. supr. 20240311

### 作者简介

韦思彤

上海现代城市更新研究院

工程师,硕士,ctong.w09@outlook.com

在我国城市化快速发展的背景下,城市空间需求仍在增加,但是可开发的土地是有限的,因此城市更新成为当前城市发展的重要议题。城市更新不仅可以改善城市环境、提升城市品质,还能够保护历史文化、改善居民生活条件及促进社会发展。上海作为我国超大型城市的代表,外延增量式扩张已不可持续,以存量提升为主的内涵增长势在必行。《上海市城市总体规划(2017—2035年)》(以下简称“上海2035”)中明确指出:“以存量用地的更新

利用来满足城市未来发展的空间需求。”上海的城市更新注重延续城市历史文脉,主要采取保留、利用和提升为主的策略,推行有机的更新模式。同时,国务院在关于“上海2035”的批复中指出,上海作为国家历史名城,要着力提升城市功能,塑造特色风貌,强化对历史城区风貌格局的整体保护。为落实民生改善和整体风貌保护,上海市旧城改造策略由“拆改留”转变为“留改拆”。

历史文化风貌区是上海历史文化的重要

载体,而历史文化风貌区内的旧住区是当前城市更新的重点关注对象。需要综合平衡传统文化保护和城市发展需要,以确保城市更新项目既能尊重历史文化遗产,又能提升居住环境。因此,本文在讨论上海历史文化风貌区旧住区更新的重要性的基础上,基于徐汇区衡山路—复兴路历史文化风貌区(以下简称“衡—复风貌区”)的更新实践,探索更新工作的新思路,并提出提升历史文化风貌区旧住区更新可持续性的实施建议。

## 1 历史文化风貌区与旧住区更新

2003年,上海市共划定44片历史文化风貌区,其中,中心城12片、郊区32片<sup>[1]108</sup>,并颁布《上海市历史文化风貌区和优秀历史建筑保护条例》(以下简称“《保护条例》”)。自此,上海建立了由各类保护对象构成的完善保护体系,包括文物建筑、优秀历史建筑、风貌保护道路、河道等“点—线—面”类型<sup>[1]109-110</sup>。此举使得上海的历史文化保护得以全面覆盖,并被誉为“最严格的保护制度”。2020年修订的《保护条例》标志着上海历史风貌保护进入“整体保护、积极保护”新阶段,旨在更全面有效地保护城市的历史文化遗产<sup>[2]</sup>。上海市对历史文化风貌区的保护要求不断细化和提高,无疑也对其更新改造提出更高的要求<sup>[3]</sup>。

中心城历史文化风貌区的整体建成度高,以居住功能为主,房屋种类繁多,各种年代和产权类型的住房交织在一起。随着城市的发展与人民生活水平的提高,历史文化风貌区内建设年代久的住房设施老旧、卫生条件差,已不能适应当下居民的日常生活方式。旧住区更新改造涉及千家万户的根本利益,体现了以人民为中心的理念,需要聚焦人民群众的切实需求。但目前民生改善方面还存在较多瓶颈难题,部分房屋居住密度与安全问题仍是主要短板,制约着历史文化风貌区进一步发展。2021年,上海正式施行的《上海市城市更新条例》(以下简称“《更新条例》”)为实施历史文化风貌区居住改善和有机更新相关工作提供了法规依据。

综上,上海历史文化风貌区旧住区的更新改造遵循以人为本的原则,但面临风貌保护和居住密度的双重难题。衡—复风貌区是上海中心城规模最大、优秀历史建筑数量最多、风貌格局保存最完整的历史文化风貌区,选取其旧住区的更新案例具有代表性,利于总结已实施更新项目的经验以及实践中面临的主要挑战。针对这些挑战,探索创新性的解决方案,才能有效破解难题,实现历史文化风貌区旧住区的有机更新和可持续发展。

## 2 衡—复风貌区旧住区更新的既有成效

衡—复风貌区的居住环境特色突出,拥有高品质的公共服务设施,较高历史价值的建筑 and 空间肌理、多元融合的生活模式。徐汇区政府在风貌保护方面取得了显著成绩,在改善民生方面也有一定成效。结合衡—复风貌区的特点,调动市场和企业的积极性,采取小规模、持续式的“针灸疗法”进行有机更新。“十三五”期间,按照5—10年开展一轮大修的标准,衡—复风貌区共实施历史建筑修缮763幢,覆盖范围492 156 m<sup>2</sup>,惠及居民9 096户。重点打造了武康大楼、淮海大楼、东平路1号等一批示范项目。近年来,徐汇区积极推进“三旧”变“三新”和“美丽家园”等民生工程,对许多房屋和道路进行修缮与提升,并获得不错的反响。另外,零星小片区的更新项目,如嘉澜庭和永嘉路492弄,为社区提供了增加公共空间和租赁式住房等社区服务设施的机会,有助于提升居民的生活质量和社区整体发展水平(见图1)。



a 嘉澜庭

## 3 衡—复风貌区旧住区更新面临的挑战

### 3.1 民生改善与风貌保护的矛盾

衡—复风貌区大部分房屋建设年代久,历史建筑占比高,汇聚着风格迥异的中西建筑,被誉为上海“居住建筑万国博览会”。区域内房屋更新需求量很大,居民生活环境亟待改善。其里弄房屋的居住密度高,大部分旧住区的巷弄都较为狭窄,许多房屋无法满足基本的日照需求;住区内的一些公共巷弄和空地被非机动车辆停放或居民晾晒所占据,加剧了可用空间匮乏的问题;尽管一些里弄增设了卫生间,仍有很多居民需要使用公共洗手间;大量出租带来随意搭建、改建室内等破坏房屋行为,使居住环境显得杂乱不堪(见图2)。在风貌保护工作落实的前提下,民生问题必须得到足够关注。

由于大量法定的风貌保护对象与更新计划的范围重叠,更新工作常受制于风貌保护要求。衡—复风貌区内历史建筑数量多,风貌格局保存完整(见图3)。但住区的成套居住房屋占总量的76%,而不成套房屋中的历史建筑比例高,其中95%的不成套房屋与历史建筑重合;而且该地区的核心保护范围大,占全域总用地面积的54%。《保护规划》对历史建筑的保护以及核心保护范围内建设活动要求高,在严格遵循风貌保护要求的前提下,更新方案很难实现经济平衡。以低层建筑为主的更新方案中地块设计容量的价值无法平衡地块更新所需的巨额开发成本,这给政府带来很大的财政压力,因此衡复历史文化风貌区内旧住区更新工作进展缓慢。



b 永嘉路492弄

图1 衡—复风貌区的小片区更新项目

Fig.1 Renovation project for a small area within the Hengfu Historical and Cultural Area

资料来源:笔者自摄。

### 3.2 现行更新模式的局限性

在上海市贯彻“留改拆”更新改造策略的背景下,目前主要采用的更新实施方法是小范围的更新改造模式,但在历史风貌、民生改善及区域发展方面存在一定的局限性。衡一复风貌区旧住区的更新主要采用以下4种模式:(1) 综合性保护修缮工程——“实心房”修缮。主要针对格局完整、质量较好、结构安全的房屋进行修缮,对存在安全隐患的房屋进行维修、结构加固、设施设备维修和改造等。(2) 风貌保护前提下的成套化改造工程——留房留人。通过局部增量、内部空间重新分配,以及临时撤离居民进行房屋修缮和成套化改造。改造后整体风貌不变,少量增加居住面积,实现厨卫独用。(3) 局部地块的征收置换工程——留房不留人。通过风貌保护征收的方式,降低人口密度,置入新功能。(4) 局部地块的零星旧

改工程——小规模渐进式更新。以征收的方式对房屋加以收储,再根据地块条件、周边整体环境,因地制宜规划并置入新功能,进而释放高品质公共空间,并增加社区服务。

在实践中发现,现行更新模式存在若干局限。首先,民生改善不彻底。前两种模式以“空间”为主要解决对象,但由于建筑扩建受到相关规划标准和土地政策的限制,所以成套化改造无法全面实施。更新改造对象部分得到质量提升,整体风貌保留较好,但居住密度基本保持不变,居民生活条件仍未有效改善。其次,历史风貌难持久。后两种方式以“人”为主要解决对象,更新后房屋质量提升,居住密度降低,但人口结构改变相对较大,里弄烟火气难以保证延续,文化风貌受到影响。最后,区域发展可持续性低。目前更新过程中涉及的房屋征收一般由区财政垫付用于居民房屋过渡

安置补偿及区内国有土地储备的资金;相较于风貌区之外地段,衡一复风貌区地理位置优越,房屋征收或置换成本更高,易使政府财政投入陷入困境。由于现行更新路径未能形成可盈利的模式以吸引其他主体投入资金支持更新工作,所以不利于区域的可持续性发展。综上,迫切需要探索更具可行性的历史文化风貌区的旧住区更新模式。

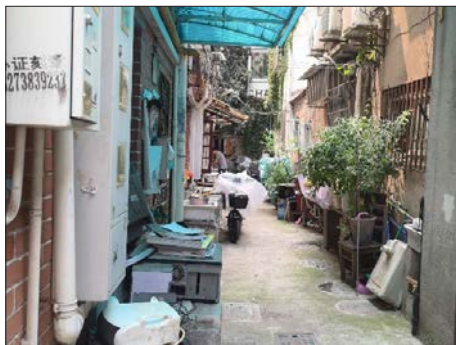
### 3.3 房屋产权复杂,更新成本高

历史文化风貌区的旧住区更新改造中的一项重要挑战是房屋产权复杂,更新主体的权责模糊<sup>[4]</sup>。在计划经济时期为满足人民住房需求而建立的公有住房,在市场经济时期显得缺乏相应制度和管理,尤其是公有房屋的所有权与使用权分离,加剧了责权不对等的问题<sup>[5]74</sup>。目前,直属公有房的所有权主要归市房管局或经授权的区房地集团,它们主要负责管理和维修;公有房的使用权人则拥有占有、使用、部分收益和有限处分的权利,但无需承担修缮等义务<sup>[5]76</sup>。因为所有权人和使用权人与公有房屋没有直接的利益关系,所以没有人愿意对房屋更新改造负责或承担费用。

另外,居民对更新的期望不一,很难达成共识,这造成更新在前期阶段投入时间与资金成本的增加,对更新工作推进造成一定阻力。政府部门在与居民沟通时存在许多矛盾,需要



a 居住密度高



b 里弄公共区



c 巷弄马桶间



d 建筑间距狭窄

图2 衡一复风貌区内居住区生活环境

Fig.2 Living environment in the Hengfu Historical and Cultural Area

资料来源:笔者自摄。



图3 衡一复风貌区历史建筑及核心保护范围图

Fig.3 Map of historical buildings and core protection zone in the Hengfu Historical and Cultural Area

资料来源:笔者自绘。

投入大量时间成本。例如,天平街道的陕西南路550弄2号和4号是两座5层的不成套公房住宅,出租率较高,房屋质量较差,存在安全隐患。负责更新工作的部门从实地探勘和听取居民诉求意见到落实方案,历经较长时间的协商后,才使全部居民完成签约和搬离。又如湖南街道的陕西南路188弄为一座英式花园洋房,居住着127户居民。早些年,居民为了拓宽生活空间,在庭院内违法搭建,造成弄内环境脏乱差,不仅构成较大的安全隐患,也引发邻里矛盾。专项拆违工作小组花费大量时间和人力与居民沟通,说服居民拆除违章搭建,并为居民提供解决实际生活困难的方案<sup>①</sup>(见图4)。从两个案例发现,目前的相关协商平台发展缓慢,导致更新改造的交易成本增加。此外,公众参与主要集中在共谋和共享阶段,自主出资参与更新的积极性低。

### 3.4 利益相关者的更新诉求多元

不同利益相关者有不同的期望和诉求,导致更新项目实施周期长和后期维护运营困难。以建业里项目为例,2005年建业里改造项目启动,由多家境内外建筑设计机构参与更新及运营。项目采用拆除后复建的更新方式,由居住功能转变为酒店和商业功能。改造前,建业里的房屋长期超负荷使用,导致建筑严重损坏。改造后,建业里的原始格局,包括外立面、门窗、石库门等得到恢复,同时还进行地下开挖工作。

在建业里的更新过程中,不同利益相关者的诉求往往难以同步实现,因此需要耗费较长时间进行协商与调整。该项目由市场资金参与,政府资金负担较低。对于开发商而言,经济效益是重要评判标准。建业里的更新涉及里弄的更新方式、产权变更以及更新后的功能定位等方面的争议,导致更新方案耗时长、投资高,而投入产出比不高。从政府视角看,希望通过城市更新实现民生改善,也希望通过出让土地获得一定的收益,推动社会发展。在建业里更新中,虽然通过居民外迁的方式改善了民生问题,但里弄所蕴含的文化价值不仅反映在其建

筑空间上,同时也表现在居民之间密切的社会关系网络中<sup>[6]45</sup>。从社会发展的视角来看,建业里的更新中原居住人口外迁,随着社区网络的消失,未能有效地实现社会可持续的更新。从居民角度看,尽管在更新改造中接受被动安排,通过拆迁获得补偿并改善了居住条件,但是个人的意愿未能完全在更新中得到满足。在调查研究中发现,有部分原居民更习惯里弄的生活环境和方式,以及留恋原来社区的关系网,表示更愿意回迁原社区居住<sup>[6]49-50</sup>。在建业里的更新实践中未能提供对于这部分居民的可利方案。由此可见,历史文化风貌区旧住区的更新机制尚不完善,对更新项目的质量提升及可持续性有一定的束缚。

## 4 提升历史文化风貌区旧住区更新可持续性的策略探讨

### 4.1 扩大更新范围,统筹城市空间格局与发展

历史文化风貌区内旧住区更新改造不仅

要满足风貌保护要求,而且要从“人本”角度全面考虑民生改善。更新范围由“零星”扩大至“成片”,划示成片的更新范围,根据现状情况及周边环境综合规划,针对更新片区细化风貌管控要求和管控标准。

首先,建立有效的评估系统(见图5),科学合理地逐步推进更新计划。在徐汇衡一复风貌区的更新实践中,分别从必要程度与难易程度两个维度评估划示片区。必要程度分析包含居住环境、安全保障,主要针对卫生条件、周边环境和房屋质量进行评估;难易程度分析包含保护价值、权属关系、居民意愿,主要针对历史风貌、规划管控、房屋产权、现状使用和自主意愿等方面进行评估。由此确定5大更新评估因子:成套情况、房屋质量、风貌保护情况、权属关系、居民意愿;并予以不同权重,计算权重数值以确定重点更新片区。对于整体环境品质较差、发展潜力较高的区域,开展整体区域的进一步细化评估和规划,通过多种更新方式进行整街坊或成



a 陕西南路550弄2号、4号更新前



b 陕西南路550弄2号、4号更新方案图纸



c 陕西南路188弄更新前



d 陕西南路188弄更新后

图4 衡一复风貌区的老旧小区更新案例

Fig.4 Case study of renovation in old residential area within the Hengfu Historical and Cultural Area

资料来源:“上海徐汇”微信公众号。

注释: ① 上海市徐汇区围绕“以城市更新改善美好生活”这一目标,加快“让老旧住房穿新衣、老旧小区换新颜、老旧小区居民过上新生活”。陕西南路550弄2号、4号和陕西南路188弄位于衡一复风貌区内,是两个已实施完成的旧住房更新项目,因此选取这两个更新实践作为案例说明历史文化风貌区旧住区在实际更新工作中面临的困难。

片区更新。

其次,整合空间资源,划定特定政策区,差异化管控指标。在特定政策区内,建议允许论证调整核心保护范围;在不影响整体风貌的前提下,建议对建筑高度、建筑退界、容积率、日照间距、消防等方面进行适当调整或突破。例如,在风貌评估与更新发展研究后,将衡一复风貌区的徐汇区与黄浦区的各一部分划分为重点更新范围——衡复01更新单元,徐汇区与黄浦区的规划资源部门组织责任规划师、责任评估师、责任建筑师针对更新单元开展策划工作,细化空间规划及实施方案。

最后,合理拓展更新改造实施的边界,在符合土地规划要求的前提下,建议进行合并地块边界调整,允许用地性质的兼容与转换,鼓励公共设施复合集约设置。根据《上海市15分钟社区生活圈规划导则》,鼓励推动老旧小区与周边环境及居住条件类似的小区进行联动更新,以实现片区公共空间与社区公共服务的共建共享。通过从微更新、零星点位更新,到成片区有机更新的模式,共同提升片区的居住品质和经济效益。

#### 4.2 创新更新路径,因地制宜地推进更新实施

在面对日益复杂的现代城市发展需求时,需深入探索更为切实有效的更新途径,以确保城市更新能够符合可持续发展的原则。在

延续原有合理的更新实施方式基础上,进一步细化旧改征收和成套化改造的操作方法。第一,对居住条件差、房屋结构危险、亟待更新的区域,扩大零星旧改范围。遵循老旧原则、就近原则、整体原则和居民意愿原则,实施旧改征收政策。参考已有在风貌保护基础上的旧改征收案例,以保留保护房屋为主要更新策略,做好前期评估工作,优先推进急迫地块实施,确保资金能够可持续运转。第二,推进成套化改造片区、空间节点,“就地改善”和“异地改善”相结合,通过总体评估,采取抽户、拆落地、异地置换等多种方式。在实施过程中,要充分尊重和引导居民的意愿,并为特困人群提供有针对性的扶助。完成成套化改造后,可以对房屋产权进行一些调整。例如,建议允许旧住房成套改造后进行出售,将增量房屋作为商品房销售,以获取收益用于平衡更新所需的资金成本。对于完成成套改造的旧住房,可以优先用于租赁住房,而仍有余额的则可以允许作为商品房进行销售。

同时,结合最新的规划理念,因地制宜地寻求有效可行的解决方案。一是产权归集的实施探索。寻求自上而下与自下而上相结合的实施方式及政策突破,建立渐进式“自主选择”改善的政策机制。创新“政府搭建平台,居民自主选择,市场积极参与”的机制,根据居民自主选择结果,针对迁走的居民,政府可以探讨“优先回租”或者“优先回

购”的可能性,收回一部分公有房屋的转租权或者转让权,根据具体的情况进行必要的建筑修缮、设施改善后进入市场或者纳入当前的社会住宅储备中。基于《更新条例》第四十六条的公有住房承租权归集相关要求,进一步探索可操作的归集实施办法,包括4个流程:预期收紧、制定计划、实施归集和经营处置(见图6)。对居民的预期进行管理,采取措施限制承租权的流通能力,加强对公房违规使用的执法力度,规范公房的转租行为。制定归集计划,并对外公布实施范围、评估价、归集时间等信息。在计划实施期间,居民可自主提出退租申请,由实施主体结合整楼同步腾退,给予合理的退租方案。同时,研究土地和资金供应相关政策,以鼓励市场参与产权归集。例如在归集完成后,可将一系列租赁协议打包形成“类ABS产品”发售给金融机构,或将其作为质押进行融资。对于直管公房管理单位或相关国有企业,如存在较大的资金压力和较长的回笼周期,建议在土地办理流程中减免相关税费。

二是探索自主更新。历史文化风貌区内房屋因其独特的建筑风貌和良好的资源环境而在市场上具有很高的流通性。虽然存在居民自主出资进行更新的情况,但目前政府管理系统缺乏细化的认定标准以及对房屋详细使用情况的普查,导致已实现自主更新的情况不明,居民自主出资更新的意愿低。建议制



图5 分片区有机更新区域划示与评估流程图  
Fig.5 Organic renewal area division demonstration and evaluation process diagram

资料来源:笔者自绘。

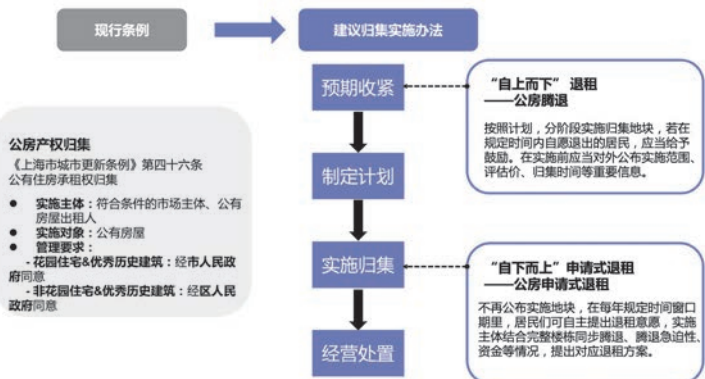


图6 公有住房承租权归集实施办法流程  
Fig.6 Procedures for the aggregation and implementation of public housing lease rights

资料来源:笔者自绘。

定居民自主改建房屋的认定标准,并制定一套鼓励居民共建的激励机制,包括提供税收优惠、奖励计划或其他激励措施,以促使更多居民参与到历史文化风貌区旧住区的更新中。在推动这一进程时,政府应加强与居民的沟通,确保他们在更新过程中得到适当的支持和指导。

#### 4.3 鼓励多主体参与,建立高效机制实现全周期管理

更新改造由政府单一主导向多元主体共同参与的方向发展成为不可避免的趋势。在更新改造实施过程中,建议明确权责利关系,加强物业管理及沟通协调平台建设,搭建公众参与改造的长效支持平台,逐步建立对等的权责利关系。主要表现在4个方面:(1)需要研究逐步提高租金或者转移维修责任的方案。(2)调整产权关系。探索产权股份制和引入市场化力量等,引入现代化物业管理和多元化社区治理。(3)打造社区服务系统化、精细化管理,打造“网络化+数字化”的街坊管理系统。通过数字管理平台实施高效管理,建立街道、基层党组织、居民、物业及数字化系统等多元主体联动共治的模式。(4)完善监督管理,确保更新片区对应的主管部门做好相应的监管工作;充分发挥群众监督作用,为公众提供“多环节+多形式”的参与机会,引导居民代表通过民主协商、共建联建的方式进行定期沟通,了解居民需求,充分调动居民参与更新的积极性和创造性;鼓励各利益相关方积极参与监督管理过程,实现公开透明的社区现代化治理。

从宏观角度看,历史文化风貌区旧住区的更新需要一个多元主体共同参与、利益诉求较为平衡的结构,以实现成本的共担和收益的共享。在实施层面,需要全面考虑各主体之间的关系。这包括促进政府、技术部门和实施主体之间的密切合作,促进在民生效益、风貌保护效益和经济效益之间找到适当的平衡点。探索长期运营维护模式,留存历史文化风貌区内对于房屋的使用模式,提倡通过精细

化的运营管理,延续混合生活模式,留住居住烟火气。

## 5 结语

在城市内涵式发展的背景下,上海历史文化风貌区内旧住区是重要的空间资源,其更新是城市发展的必然要求。然而,在更新实践中也面临诸多挑战。本文通过对上海市徐汇区案例的回顾及分析,详细探讨其应对策略,有助于平衡各方利益,促进更新工作的顺利推进,从而实现历史文化风貌区旧住区更新的可持续发展。

总体而言,历史文化风貌区内旧住区更新需要关注以下几个方向:一是加强对历史文化风貌区旧住区的保护与管理机制的研究,探索更加有效的管理模式和政策措施,以确保更新工作在保护文化遗产的同时实现城市可持续发展。二是持续跟踪更新实践中出现的各种挑战与问题,针对性地提出解决方案,促进更新工作顺利推进。同时,还需重视社会参与,与利益相关者沟通,构建共建共享的更新机制,实现多方共赢。三是持续关注更新技术和理念的创新,不断完善更新工作的理论与实践,推动历史文化风貌区旧住区的更新工作迈向新的高度。通过持续的实践和努力,历史文化风貌区旧住区的更新工作将在保护历史传统风貌、提升人民生活水平的道路上不断探索,为城市发展注入新的活力。■

## 参考文献 References

- [1] 潘勋. 基于促进更新活化的历史地区保护规划实施机制研究——以上海历史文化风貌区保护规划为例[J]. 城乡规划, 2023(4): 107-116.  
PAN Xun. Research on the implementation mechanism of preservation planning in historical region based on promoting renewal and revitalization: taking Shanghai's preservation planning of historical

and cultural districts as examples[J]. Urban and Rural Planning, 2023(4): 107-116.

- [2] 陈鹏, 时寅, 潘勋. 城市更新背景下对上海历史文化风貌区保护规划的再思考[C]//面向高质量发展的空间治理——2021中国城市规划年会论文集. 北京: 中国建筑工业出版社, 2021.  
CHEN Peng, SHI Yin, PAN Xun. Reconsideration of conservation planning for historical and cultural landscapes in Shanghai under the background of urban renewal[C]//Spatial governance for high-quality development—proceedings of the 2021 China Annual National Planning Conference. Beijing: China Architecture & Building Press, 2021.
- [3] 李小平. 上海历史文化风貌区及风貌保护街坊成更新重点[J]. 租售情报, 2023(9): 22-23.  
LI Xiaoping. Shanghai's historic and cultural districts and neighborhood preservation become key areas of renovation[J]. Rental and Sales Information, 2023(9): 22-23.
- [4] 赵宝静, 葛岩, 金山. 上海里弄保护更新策略研究: 类型价值、认知维度与技术路径[J]. 上海城市规划, 2023(4): 15-23.  
ZHAO Baojing, GE Yan, JIN Shan. Study on conservation renewal strategy of Shanghai Lilong: type value, cognitive dimension and technological path[J]. Shanghai Urban Planning Review, 2023(4): 15-23.
- [5] 邵甬, 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] 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 Science Edition), 2018, 29(3): 45-53.