

# 打造城市会客厅 构筑商圈经济发展共同体

## 张园商圈发展专题研讨会上，“南西人”共话张园未来

“

□记者 姚沁艺 整理报道

有“海上第一名园”之称的张园地块，拥有28种不同风格的石库门里弄建筑，无疑是南京西路街道甚至上海的一张名片。自去年1月张园保护性征收生效以来，张园的未来发展和规划一直牵动着“南西人”的心。

日前，南京西路街道举行的“南京西路街道区域化党建联席会议暨张园商圈发展专题研讨会”上，上海国际集团党委、上海第一财经传媒有限公司党委、张园（丰盛里-吴江路）商圈党建联席会议、南京西路街道区域化党建“文化联盟”共同联手，和区域单位、楼宇白领、辖区居民共话张园未来，打造“城市会客厅”，构筑商圈经济发展共同体。

”

### 张园的更新离不开历史风貌保护

从“海上第一名园”到“石库门博物馆”，张园地块的开发，不能忽视其特殊的建筑结构以及深厚的历史文化底蕴。张园商圈发展专题研讨会上，张园曾经的居民、上海作家协会会员、曾为文汇报报业集团集团记者、自由撰稿人庄元强（阿庄）通过张园周边五分钟步行圈内发生过的历史故事，为大家讲述了张园独具魅力的“前世今生”。

在他的讲述中，大家了解到，梅兰芳第一次在上海演出就是在张园；张园的著名建筑安宅曾是上海第一高建筑，马戏团、过山车等新鲜事物也早早在这座“张家花园”和上海人见了面……这些故事，无一不体现出“海上第一名园”的兴盛和热闹。1919年左右，张园进入了“石库门博物馆时代”，被卖给了28个房地产商。这些房地产商根据各自需要，建造了各式各样的石库门建筑。

张园地块还是许多红色故事发生的舞台。庄元强向大家讲述了年轻的毛泽东因

在张园周边的石库门迷路而与中共“二大”失之交臂的故事：“据斯诺《西行漫记》载，毛泽东本人曾说，他本来也是要来开这次会的，但因为具体地址不清，当时又找不到任何同志，结果就错过了这次大会。现在党史上大多引用这个解释，而在‘二大’会址纪念馆的陈列橱中也展放了这本《西行漫记》，来解答观者疑惑。”此外，小杨生煎和吴江路60号邮政、张园老邻居的传奇等故事，都让大家了解了张园那段最真实的流光岁月。

社区名人、街道侨联委员严尔纯也来到了会议现场。严尔纯先生的爱人，是已故的上海著名作家程乃珊。在静安生活了79年的他作为居民代表，也来到现场，用一口地道的“老底子闲话”讲述了自己的张园记忆。“小时候总听大人讲，说张家花园有老虎，不过我都没去看过。我和程乃珊结婚后，有机会在张园大客堂搞了个活动。程乃珊看到那些老建筑，觉得这些石库门建筑

很好看，居民却说，好什么呀，抽水马桶都没有。”讲完这段经历，他谈道：“张园有上百年的历史，要给老百姓看到，这些居民以前是怎么样生活的，这种生活方式和高楼大厦的居民完全不一样的。”他希望大家能共同思考如何在老建筑融入新元素，通过保护性开发让老百姓的生活更舒适、更便捷。

张园地块的特殊性，意味着要在城市更新过程中，尽最大可能保护石库门里弄建筑文化和巷弄肌理，传承历史，合理利用。会上，静安置业集团副总经理周松透露，将会对张园的历史建筑群进行成片性与整体性保护。完整保留沿茂名北路连续弄堂界面，补充设置西侧入口引导区，保护保留原有屋面形式，进行成片保护（新建建筑沿用原尺度），此外维持原有里弄建筑肌理和空间尺度。

张园石库门建筑群是上海历史的物质见证，而老弄堂名称则是海派文化的文字实

证。荣康里、震兴里、同福里、德里里、如意里、永宁巷等名称，蕴含着吉祥如意、平安祈福等美好寓意，体现了中国传统文化和上海文化特色，未来张园将采用多种方式，对这些老弄堂名称进行有影响力的展示。

张园建筑群中有优秀历史建筑二类2栋、三类2栋、四类9栋，区级文保点24栋，保留历史建筑5栋。未来，该地块将基于“一幢一档”成果，深化单体建筑分级分类，细化保护要求，并提出具有针对性的保护措施。历史建筑尽可能原汁原味保护，对于优秀历史建筑和区级文保点，将按保护要求和分级分类原则，在详细调研、确定功能后，制定针对性保护导则，保护内容包含屋面、外立面、结构体系、室内空间格局及装饰部位。另外，在施工过程中，优先原址保护，对每栋建筑制定针对性的保护措施（建筑、结构、室内），个别单体建筑通过基础托换和平移回迁技术措施进行保护。

### 张园的发展要和周边商业体“片块联动”

现场，上海九百（集团）有限公司党委书记、董事长许骅从片块联动、共同发展的角度，畅谈张园对提升南京西路经济带发展的溢出效应。他认为，未来五年商圈经济的发展空间巨大，片块的未来式发展将与张园共生联结，形成一个有机结合的整体。因而站位要高，采用更多的差异化设置，通过商旅联动形成有机结合的整体，通过文化底蕴和有效开发将带动周边楼宇经济发展，释放经济活力，为商圈经济带来无限可能。

兴业太古汇联合党委书记、太古汇地产（中国）投资有限公司公共事务副总监王雅芸也在讨论环节提到，南京西路是上海乃至中国的闪亮商业名片，要对标国际，以点带线、以线连面，通过张园地块的保护性开发，带动丰盛里-吴江路商圈联动发展。

在这一点上，周松表示，未来张园将坚持传统海派文化与国际时尚文化相融合，文商旅联动发展。其功能策划将在德国罗兰·贝格国际管理咨询公司研究的基础上，按照文化、商业、办公、居住的功能定位开

展。文化功能以海派石库门建筑文化与国际时尚等多元文化相融合，增强文化影响力和国际辐射力。初步设想引入以戏剧、戏曲为载体的演艺文化，展示以非物质文化遗产为核心的中国传统文化，展现以石库门建筑活化利用为特征的建筑文化。商业功能将引入全球高端定制、奢侈品牌展示等。办公功能重点引入世界五百强企业总部，增强总部经济的集聚度。居住功能将设置高端精品酒店、精品公寓。通过空间重塑、文化融合、功能再造，再塑张园“海上第一名园”的辉煌。

在功能设置上，张园将遵循以下原则：一是地面建筑活化利用的新功能确保控制在历史建筑所能承受的范围内；二是历史建筑活化利用的功能具有多样性、创新性、灵活性、可变性，以中等体量为主；三是与周边商业文化定位错位互补；四是公共空间可分可合，具有机动性；五是兼顾地面建筑与地下空间联动；六是地面新建建筑尊重历史建筑布局，体型、体量相匹配，有分寸感。

那么，更新后的张园地块将用来做什么？据悉，张园地块划分为“东、南、西、北、中”五块区域，东部区域相对安静，计划设置精品酒店、精品公寓及创意办公，初步设想由世界三大奢侈品集团即路威酩轩（LVMH）集团、开云集团和历峰集团领衔高端精品酒店、高端奢侈品展示中心的建设。北部区域新建文化展示中心，在张园诠释以铜雕技艺传承人朱炳仁为代表的国家级非物质文化遗产，通过设立大师工作室、画廊、拍实行等方式，建设国家非物质文化遗产展示基地。成立以体验为特色的中国石库门建筑博物馆，努力创造宜业、宜居、宜乐、宜游的良好环境；西部区域设置商业功能，与丰盛里形成完整的商业界面，承接南京西路高端商业，错位引入国际高端奢侈品牌业态，打造体验式消费目的地，同时引领和点亮南京西路商圈后街经济，领跑上海“夜色经济”发展，此外发挥上海百年老字号影响力，创新经营（光明、龙凤、雷允上等）。南部区域设置文化演艺中心，展演中

外剧目，拟邀请国内知名制作人，国内、国际知名导演定制、打造张园情景主题秀；定期引进世界戏剧中心的热门剧目，建立广泛深入的全球文化交流。中部区域为休闲体验区，今后将弹性安排功能。同时，在整个地块内，结合独立式住宅前庭院和南北部新建建筑，设置五处公共活动空间，原公惠医院大楼屋顶将设置观景平台。

此外，更新后的地下空间开发将把握以下原则：一是地下空间进行适度、有节制地开发利用；二是地下空间开发完全避开优秀历史建筑所在区域；三是地下空间与周边商业、办公楼宇及轨道交通实现互联互通；四是地下空间功能分区服从于地面商业、文化、居住等不同功能。根据上述原则，我们考虑地下空间开发不超过10万平方米，挖深不超过15米，功能涵盖商业、停车、轨交换乘及必要的配套用房，停车位设置约为450辆。目前，张园保护性开发项目正积极推进控详规划调整工作。

### 张园的未来要把握“时代性”和“人民性”

张园的开发，还需要融入什么元素？在场的嘉宾纷纷提出了自己的看法。“张园是上海人民城市建设的新亮点。”易居（中国）控股有限公司党委书记、华东师范大学终身教授、上海易居房地产研究院院长张永岳提到，在上海旧城区，像张园地块这样，有这种地段和规模的开发体十分罕见。“谈开发，讲的是我们心目中期待的张园。”他谈到，现在有很多百年老店开在大

马路旁边，在这些店里购物，少了些亲切感。“这种人民性，能否在张园的开发中破解？”

他举例说，除了张园的名人轶事、红色故事，老百姓的故事也值得我们铭记。比如一个普通张园家庭的百年沧桑、一个在张园租住的外来打工者和上海共同的成长、老百姓经常光顾的小杨生煎的前世今生……“我小时候也住在静安，经常在张园玩，我

们在这里嬉闹奔跑。这些普通人的故事是否能在未来的张园有所体现？能否贯穿到建筑规划里？”

张永岳提到：“人民城市人民建，人民城市为人民，要把张园打造成为上海人民城市新亮点，书写新时代人民城市新篇章。”他认为，张园项目的开发要从立足城市发展的高度来看待，在旧区改造中融入时代性和人民性，注重科技引领和生态建

设。要“细”上下功夫、做文章，让城市在传承中释放活力，让老百姓有获得感。

中信泰富广场联合党委书记、汇金融资担保有限公司董事长虞晓东对张园地块开发抱有极大期待。她说，要在深厚的文化背景下，融入新经济、智能化元素和科技体验，打造具有鲜明时代特色的品牌项目，学习国际上休闲街道的先进经验，让悠久的张园重新焕发生机。