



张园一景

南西印记

“重楼联翩倚华亭，古柏茂盛北窗宁；霓虹一陕汇南北，威风祥麟海波清；国泰民安万事兴，新绿成荫舞升平；锦瑟华年安乐业，延绵梦中凯歌鸣。”相信读者已经发现了，这首诗中藏有南京西路街道 13 个居民区的名字。作为南西居民，你可能一直都有这样的好奇：南西作为一个历史文化底蕴深厚的社区，她的过去是什么样子的？在五十年甚至一百年的时间里，她到底发生了什么样的变迁？

眼下，“四史”学习教育正当热潮，为了贯彻人民城市理念，展现南西街道各居民区的往昔、变化与发展，本报特设立“南西印记”专栏，邀请一群来自南西“本土”的达人来带领大家走进街道的 13 个居民区，他们之中有土生土长的南西居民；有对南西怀有深厚感情的社区青年；也有为社区群众奔走服务的居委干部。他们将用他们的故事，带读者领略 13 个居民区的风采。

本期的“南西印记”达人叫王智文，曾是泰兴居民区的一名社区工作者。张园地块动迁期间，他既对接街道、动迁组和制作征询数据报表，又协助律师和动迁组为居民讲解政策，还帮助居民调解家庭矛盾，由此和泰兴建立了深厚的感情。如今，随着张园地块的改造，“泰兴”这个名字也即将和居民们挥手作别。但是，属于它的故事，始终被铭记着。本期，王智文将带读者了解泰兴居民区的传奇故事。

名园风采犹在 迎接全新未来

感受泰兴居民区的时代变迁

□记者 姚沁艺 整理报道

泰兴居民区东临石门一路，南临威海路，西临茂名北路，北临南京西路，面积约 0.0098 平方公里。泰兴居民区北侧有著名的南京西路商业街、吴江路美食步行街，中部有“中华第一名园”张园。地铁 2 号线和 13 号线在这里交汇，旺旺大厦、中创大厦、四季酒店等静安区重点楼宇坐落于此。文化底蕴深厚、商业商务繁荣、交通网络发达……都是泰兴闪亮的标签。

“海上名园”奠定深厚文化底蕴

泰兴居委会建立于 1951 年，曾又名张家花园居委会。此“张家花园”，说的就是有“海上第一名园”之称的张园。

张园原是英商和记洋行经理格农在静安寺路（今南京西路）之南、同孚路（今石门一路）之西所筑的别墅，占地 20 余亩。1882 年，张园被无锡富商、曾任上海招商局帮办的张鸿禄（1850—1919，字叔和）购得，后又在园西购得土地 40 亩，拓展南至威海卫路（今威海路 590 弄），北达斜桥路（今吴江路），东西介于同孚路（今石门一路）和慕尔鸣路（今茂名北路）之间，一跃而列为当时私家园林之首。

张园因娱乐样式众多而独步一时，很多时髦的玩意都是先在此亮相，故被称为近代上海的时尚之源。张园于光绪十一年三月初三（1885 年 4 月 17 日）对外开放，不收门票，只要你有兴趣入园，就可以从中午一直玩到深夜。

电影放映始终是张园招待游客的一张王牌，早在 1897 年初夏，电影就开始在张园露面。清末名人孙宝瑄在《忘山庐日记》中记载：“夜，诣味莼园，览电光影戏，白布间映车马人物变动如生，极奇。使人忘其为幻影。”可以说这是目前所知中国人对电影这一新鲜事物的最早观感。

照相是清末最时髦的洋玩意，当时上海虽已有多家照相馆，但都是室内摄影，布景皆为人工绘制，缺乏生气。1888 年秋，光华楼主人在张园中开设了照相馆，打出“园景照相”的招牌，生意兴隆。

各种时尚的演出游艺活动也是张园的一大特色。1885 年以后，燃放焰火是张园特色项目，每放焰火，必人山人海。1886 年 10 月 6 日晚，张园试燃遍布园内的数十盏电灯，游人以为奇观。1890 年 10 月，洋人华利随气球升空，并作表演，数千观众叹为观止。

张园内有一座“海天胜处”楼，是清一色由女孩演出的戏班社演“髦儿戏”最负盛名的一处场所，有时还演出滩簧、昆剧、马戏、魔术等。当时引自国外的如过山车等一些时髦游艺设施，也大多在张园内陈设过。

1919 年，张园的土地逐块划分，被分成了 28 个地块出售，进行住宅开发。张园地块也因此拥有 28 种不同风格的石库门里弄建筑，如同一座“石库门博物馆”。2018 年 9 月 30 日，静安区启动了张园地块保护性征收，征收遵循“留改拆”的城市更新理念，采用“征而不拆、人走房留”的方式，保持历史风貌不变，完整保存街坊肌理和里弄肌理。

未来，张园的历史建筑群将进行成片性与整体性保护。完整保留沿茂名北路的连续弄堂界面，补充设置西侧入口引导区，保护保留现有屋面形式，在成片保护（新建建筑延用原尺度）的基础上，维持原有里弄建筑肌理和空间尺度。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。

此外，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。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。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。此外，出于对历史建筑的保护，更

新后的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相关工作。

标志建筑丰富城区建设内涵

南京西路 801—803 号的同孚大楼，是一座朝向为东偏北的八层半圆房型偏呈弧形的大楼公寓。产业基地面积 0.599 亩，建筑面积 2937 平方米。由于地形的客观条件限制了房型，楼层的所有房间几乎没有一间呈正方或矩形的，有的还不规则形，在一般的大楼公寓中实属罕见。

同孚大楼是中国银行出于自用需要，于 20 世纪 30 年代初建成使用的。作为我国银行业之首、代表国家发行过通货（钞票）的中国银行，早在 20 世纪 20 年代即拟于上海金融区的外滩建造一座与其地位相称的银行大楼。据说，因设计的大楼高度高于与之相邻的沙逊大厦，引起沙逊洋行的犹太大班的觊觎，公共租界工部局竟然迟迟不予核发营建执照，推迟到 1937 年始建成。而在几乎是同一时期，中国银行看中石门一路南京西路口（旧称同孚路静安寺路口）西区闹市的一块建房基地，又因地形限制，不得不按那块半圆偏呈弧形的地块建造半圆偏呈弧形的建筑物。

当年，中国银行聘请陆谦受建筑事务所设计同孚大楼。大楼的选址着实给事务所出了一道难题，于是著名建筑设计师陆谦受（1904—1991）亲自出马，并相邀好友、著名设计师吴景奇参与。他们苦思冥想，反复测算论证，通过了建筑设计的一关。这幢不得已而为之的大楼得以在 1936 年竣工。

面对边角地形导致面积十分局促的问题，设计师特地采用点状型布局，提高容积率，以获得较多的建筑面积。此外外观上也没有落下，外墙贴深褐色面砖，立面强调横线处理，顶部还带有塔楼。使得这不得已而为之的结构反倒成了特点。客户们对

设计师用心良苦的精神很钦佩，大楼设计也得到专业人员的好评。该楼 1954 年由中国银行移交房管部门管理，一开始有租作医师诊所或作事务所使用的，后来底层为中国工商银行营业用房，2 至 8 层为居民住宅。

同孚大楼在 1994 年 2 月被列为上海市优秀历史建筑，如今，已是南京西路上的标志性建筑，继续发挥着它的功能。

潮流地标迎来全新改造升级

在泰兴，吴江路也是一张耀眼的名片。300 多米的吴江路，距南京西路仅一步之遥。它从烟熏火燎的小吃街起家，曾培育出一批上海人耳熟能详的特色小店，如“小杨生煎”“西北郎”“华华川菜馆”等。

2008 年，吴江路休闲街开街，原生态小吃街摇身一变休闲步行街，在正规化整治中存活下来的一些小店、小品牌，被引入“滙普汇”等室内场所正规经营，销售奢侈品牌万宝龙钢笔的门店及一些茶餐厅的人驻，也提升了吴江路整体层次的品牌。

近年来，伴随着丰盛里等周边潮流商业地标的兴起，吴江路也在悄然推动着新一轮调整。2018 年，静安区对南京西路背后的 11 条后街提出发展规划，吴江路是其中基础最好的一条街。

同年年底，吴江路最大的商业综合体“四季坊”率先启动闭门改造，从建筑结构的大手笔改造上入手，取消了“内街”，打通原来的沿街店铺与“内街”一侧的店铺，呈现了更更深广的店铺形式，建筑的外立面则换上了上下通透的整体玻璃幕墙，时尚感更强。

目前，“四季坊”已经完成了改造，吴江路上硬件设施的改造也会相继启动。改造后的吴江路在保留本地知名小吃的同时，还将引入原汁原味的世界风味小吃。

眼下，吴江路周边的商业形态已基本奠定，在静安区规划中，张园、丰盛里、吴江路等，均属于张园地块以及周边区域，未来会遥相呼应。