

南京西路 159 年流金史

有人说,上海的南京西路“流金淌银”。的确,全市第一座“年税收亿元楼”诞生于此,坐拥的“金三角”“金五星”顶级商务楼集群更闻名沪上,并汇集近 2000 个国内外知名品牌,甚至形成了申城为数不多、以道路命名的高端商圈——“南京西路商圈”。

提起最繁华的街道,人们脑海里浮现的前几名必有南京西路,殊不知它也是上海最富历史的道路之一。

倏忽间,南京西路已走过了沧桑一个多世纪,将在明年迎来 160 岁诞辰。从跑马道走来,南京西路在商业与文化、摩登与古朴、保护与开发的抉择中不断蜕变,呈现精彩的“双面人生”。百年赋能,离不开持续的城市更新。

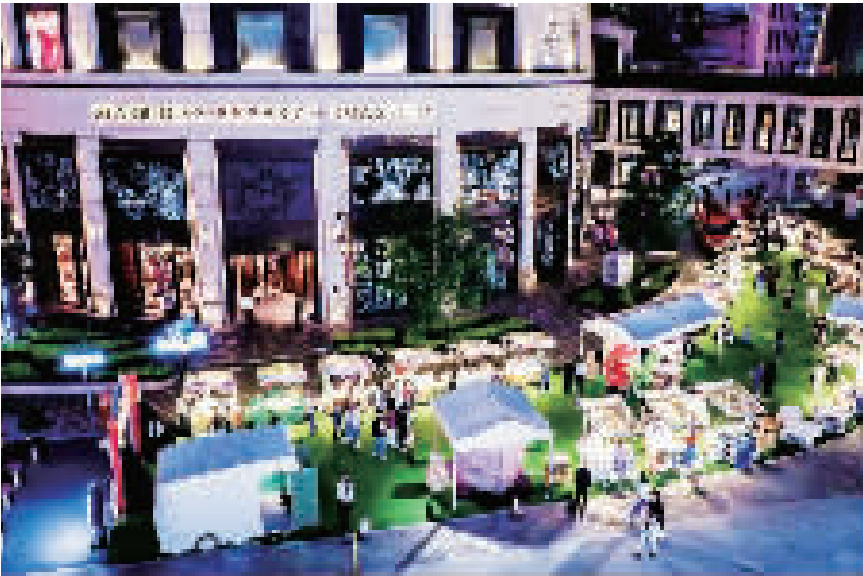
商业底蕴可追溯至百年前

如今漫步南京西路,以恒隆广场、中信泰富广场、梅龙镇广场组成的“金三角”,以越洋广场、嘉里中心、1788 国际中心、会德丰广场、东海广场组成的“金五星”,构成了市中心流光溢彩的天际线。兴业太古汇开业后,南京西路东段也恢复了商业活力。但在 19 世纪中叶,这里曾是泥土路,路边“时时可见野鸡起落在草丛树间”。

1862 年,南京西路还是一条用于连接西藏中路和静安寺的跑马道,旧称涌泉路、静安寺路,全长 3.8 公里。早期的南京西路,虽有乡村庙会,但尚未被列入城市核心地带。

进入 20 世纪,人口和机遇的涌入“点燃”了南京西路。彼时南京西路上,文化与商业融合的苗头显现,多元文化、丰富业态、潮流时尚始起步,朝着繁华商街急剧演变。中外商人在道路两旁开设了大量娱乐场所,店铺逾百家。近代实业家张叔和开发的“张氏味莼园”(今张园)对外开放,园内有彼时上海最高的建筑“安垲第”,配置魔术表演和游乐宫,“游人如织,一时甚至堵塞道路”。大光明大戏院、百乐门舞厅、凯司令食品店、开开百货至今家喻户晓。中国第一家时装商店落户在此。时尚业态还延伸到了周边,毗邻的同孚路(今石门一路)沿街出现不少成衣铺、童装店和裁缝铺,工艺考究、式样新颖。在各类业态交叠之间,住宅区应运而生。始建于 1925 年的“大中里”尤为典型,以石库门为主的高端社区,门楣融入西式雕花,住客多为洋行从业人员,以金条支付房租。

受战乱影响,上世纪 40 年代南京西路的商业遭受重创,不少商店倒闭停业,直至解放后,整条道路才获得新生。商业底蕴丰富的南京西路,孕育出敏锐的市场嗅觉。从细节可见一斑:过去经销高档呢料服装的大店名店,结



南京西路旁的夜市

图片来源/上观新闻

合消费群体的变化,开始面向大众卖起了列宁装和中山装。

自 20 世纪 50 年代以来,南京西路历经多次撤店并店和改造装修,但始终坐拥上海市级商业中心的称号。至 90 年代初,南京西路也成为别具一格的夜市,泛光灯、霓虹灯、橱窗灯、珠珠灯、店堂灯相映成趣。浓厚的商业历史,很早就带动了服务创新。《解放日报》在 60 年代曾多次报道了南京西路的商家创新,如某家商店试销了聚氯乙烯树脂代替牛皮制成的鞋子,更柔软也更适合下雨天出行;又如耀胜百货开展的换领和换袖口业务,若顾客急需则立等可取。如今,海外首家星巴克臻选烘焙工坊更是把全套生产流程直接搬进了门店。

兼顾商街升级的正面和反面

眼下,张园样板段正在推进,将整体从旧区转为上海文商旅新地标;中信泰富加紧改造更新,升级业态;锦沧文华历经多年改造,终于撤下了层层脚手架。作为沪上知名商家历来的“必争之地”,南京西路把“求变”意识刻在了骨子里。

“第一高”有唯一之意,但南京西路却诞生了许多个新纪录。记者梳理资料发现,路口的国际饭店曾有“上海第一高”之称,但延续半个多世纪后,被上海商城所取代。明天广场封顶同时坐上了“浦西第一高楼”的交椅,而后被会德丰广场取代。20 世纪 90 年代,这样的广场和商场如雨后春笋,在南京西路涌现,与之相伴的是成片旧区改造。

商街更迭与城市更新一直紧密交织。经济与民生如同一枚硬币的正反面,如何平衡兼顾是区域发展回避不了的话题。和曾经的淮海路一样,南京西路大片旧区旧里成为土地产出效益和业态升级的掣肘。这时,南京西路片区开始探索实现两者“共赢”。

历史资料显示,当时的街区里穿插着大量危棚简屋,人均居住面积甚至不足 2.5 平方米,建筑结构质量堪忧。香港兴业国际集团执行主席查懋成还记得,在考察大中里(今兴业太古汇)时惊讶发现,不少砖块已经酥烂,木头地基已被白蚁侵蚀。一名年逾五旬的居民还给静安区领导写信,表达了希望加速旧改,早日搬入新居的愿望。

上世纪 90 年代,南京西路区域启动综合改造,数十项重大工程开工。短短十年内,恒隆广场、嘉里中心、梅陇镇广场、招商局广场逐一落成。因拆旧建新而动迁的居民搬入新居。彼时上海最大的成片棚户危房区永源浜基地告别历史,原地崛起了协和广场。期间还实践了旧区改造的创新制度,采用土地批租模式引入外资,缓解政府主导开发所面临的资金压力。

不可否认的是,居民和企业为上海经济发展做出了极大贡献。彼时,南京西路沿线不少非营业单位动迁腾退,用于开辟商场商店。因南京西路要建造万象商都,沿线的同福里居民需要动迁。在居民配合下,只花一个月时间,就完成动迁签约环节。据不完全统计,从 1993 年至 1998 年,配合南京西区商业街区管线敷设、电站施工等基建,涉及动迁居民达 1.5 万户,单位 500 家。

经历层层蜕变,南京西路商圈已经成为上海消费市场活力的“晴雨表”。以静安段为例,其南京西路功能区内税收过亿元的楼宇达到 25 幢,其中“月亿楼”8 幢,区域税收贡献度占全区 40% 以上,5.2 平方公里的面积承载的 350 万平方米的楼宇园区,汇聚大量全球头部企业。

探索社会资本参与城市更新

避免商业区“千街一面”,依靠商业开发远远不够,挖掘特色文化底蕴,无疑是点睛之

笔。自 2015 年以来,上海加大城市更新力度,明确“留改拆”理念后,越来越多的历史建筑受到人们关注,南京西路成为探索保护与商业协同的试炼场。

留存上海独特记忆,植入适合当代城市需求的公共文化和商业等功能,需要加强多方协作、共同参与。遵循“修旧如旧”理念,不少单体建筑得以活化。2017 年,经过 6 年修缮,紧邻南京西路的优秀历史建筑荣氏老宅恢复原貌并对外开放,引来无数爱好者排队参观。荣宅的独特之处在于政企合作的探索,运营方 PRADA 在区政府指导下,聘请意大利与中国建筑设计师和工匠团队联手修缮,结合功能转型,让荣宅成为 PRADA 的文化展示与活动场所。

南京西路大中里地块则尝试通过激活历史文化,与商业实现联动。大中里地块原为上海市中心规模最大的石库门建筑群之一。同济大学建筑设计研究院副总裁贾坚曾表示,大中里地块是“南京西路上的最后一块商业拼图”,但体量大、条件也比较复杂。

引入社会资本香港兴业国际集团以后,该地块规划成商业、办公、酒店、餐饮、娱乐的集聚区,即今日兴业太古汇。经过专家反复论证,开发企业的改造第一步,就是将有近 90 年历史的原民立中学 4 号楼(今查公馆)向东南平移 50 余米至威海路路口。此后,聘请上海章明建筑设计事务所负责全面修缮,加固并修复还原了两侧塔尖。值得一提的是,考虑到历史环境的复原,原民立中学 4 号楼旁边的一棵百年白玉兰实现原地保护。为了保留这棵树,项目开发方案、地铁施工方案和建筑修复方案几经调整。

兴业太古汇也藏着鲜为人知的“门道”。项目相关负责人介绍,以购物中心为“轴”,零售、写字楼和酒店建筑群形成三个节点,这样的组织形态实则经过巧妙构思,设计灵感源自上海里弄中“前厅”“中庭”和“后花园”格局,以及石库门建筑中常见的“北旺南静”的状态。

“老建筑和新建筑结合,会创造出一种独特的价值。国际上有很多成功案例,如伦敦的国王十字街火车站综合体。”世邦魏理仕相关负责人曾表示。查公馆举行的活动与展出,也与大中里地块上的购物中心品牌呼应。各类文化活动与商业联动,让大中里地块成为南京西路上又一人气聚集、活力十足的商业板块。这一段更新活化故事,被香港兴业国际集团写入书中。今年 3 月入市的《未艾·方兴——从大中里到兴业太古汇》,记录了修缮施工全过程,让人们了解在城市更新背景下,区域如何通过“立新不破旧”实现功能升级的发展路径。

如今,南京西路逐步形成疏密有序、高低错落的空间格局。“十四五”期间,南京西路商业街区还将积极引导“后街经济”差异化、特色化发展,塑造“24 小时活力街区”。

(内容来源于上观新闻,作者戚颖璞)

静安街头郁金香盛开

近年来,静安绿化管理部门探索尝试将郁金香引入街头绿地的花卉布置中。

2020 年,郁金香再次被纳入静安冬季花卉布置计划中,市民如果忙于工作无暇走入公园,可以在静安街头尽享优雅、高贵的郁金香之美。

观赏静安街头郁金香首推南京西路沿线,位于南京西路石门二路的石南街心花园、位于南京西路西康路的上海展览中心花坛、位于南京西路常德路的静安嘉里中心花坛以及静安寺周边均有大面积郁金香开放,每一处都吸引市民驻足观赏“打卡”。同时,人行道两侧花箱也被郁金香“占领”,三月的南京西路可谓一条“郁金香花街”。

郁金香的品种也稳中求变,在保持大部



南京西路上的郁金香 图片来源/上海静安

分品种不变的基础上,尝试引入新品种,例如皇家珊瑚、皇家粉等。颜色层次更为丰富,除了红色系,还增加了黄色、玫红色、橙色等。春光正暖,一派繁花似锦。

(上海静安)

纠错有奖

欢迎大家来做

如果您在阅读本月《社区晨报》时发现任何差错,可关注微信公众号“上海社区发布”并于后台直接留言,将您发现的问题发送给我们(注明报纸名称、所在版面、文章名称、差错细节,本期截止日期为 2021 年 4 月 1 日)。本月纠错质量最高的一位读者,将成为最佳“啄木鸟”,并获得 100 元的现金奖励;本月纠错质量相对较高的另外十位读者,则将成为优秀“啄木鸟”,并获得纪念品一份。

2021 年 2 月优秀“啄木鸟”:
徐洪源、张德胜、周龙根、严志明、朱建国、滕国梅、赵水生、刘童、庄秀福、路永敏

2021 年 2 月最佳“啄木鸟”:
陆晓地

扫描二维码关注“上海社区发布”