

# 上海老城厢城市更新规划：难题、创新思路和举措 ——以露香园项目实践为例

## Challenges and Innovations of the Shanghai Old Town Urban Regeneration Planning: The Practice of Lu Xiang Garden Conservation Project

陈 锋 汝静静 宣兆广 丛楷昕 CHEN Feng, RU Jingjing, XUAN Zhaoguang, CONG Kaixin

**摘 要** 聚焦上海老城厢,探讨其在更新实践过程中遇到的问题及挑战,尤其关注历史建筑保护与空间改造、商业活动转型及政策法规执行等方面存在的难题与创新应对。以露香园项目为例,旨在揭示更新规划实践是如何在维护“历史文化延续性”与促进“现代宜居创新”这一对看似相互冲突的目标之间寻找平衡的路径。旨在为老城厢及其他类似历史文化保护区域的城市更新实践提供可借鉴的经验,以促进城市空间的综合性与和谐发展,实现经济增值与文化传承的双赢。

**Abstract** This study focuses on the urban regeneration of the Old Towns of Shanghai and discusses the problems and challenges encountered in its practice, pertaining to historical preservation and adaptive reuse, the transformation of commercial programs, and the implementation of policies and regulations. Through a case analysis of the Lu Xiang Garden project, the study suggests a delicate balance achieved between the seemingly conflicting goals of preserving "historical and cultural identity" and promoting an innovative modern lifestyle. Its ultimate goal is to provide references for future urban renewal projects in the Old Town area as well as other similar historical and cultural protection zones, promoting the comprehensive and harmonious development of urban spaces, and a win-win situation of economic growth and cultural inheritance.

**关键词** 上海老城厢;城市更新;文脉传承;规划赋能;统筹管理

**Key words** Shanghai Old Town; urban regeneration; contextual preservation; planning empowerment; integrated management

文章编号 1673-8985 (2024) 06-0067-08 中图分类号 TU984 文献标志码 A

DOI 10.11982/j. supr. 20240608

### 作者简介

#### 陈 锋

上海城投控股  
科教信息中心主任,硕士

#### 汝静静

上海城投控股  
规划设计部高级业务总监,硕士

#### 宣兆广 (通信作者)

上海现代城市更新研究院  
工程师, 15502110705@163.com

#### 丛楷昕

上海城投置地  
第一项目事业部业务经理,硕士

上海老城厢,作为这座城市的“根”与“魂”,不仅是现今上海境内完好保留江南文化特色、全面体现中国传统城市规划思想的地域,更是构成整座城市核心文化记忆与精神内核的关键组成部分。这一独特地域的魅力不仅在于其留存至今的城市肌理与街巷格局,更在于其开放包容的人文氛围和多元互

动的社会生态,它们共同贡献于上海独特的城市气质与精神风貌的塑造。在过去30年快速经济社会发展的驱动下,老城厢经历了显著的变化。2024年,上海老城厢被划定为十个市级“城市更新重点单元”之一。存量时代下如何通过创新性的规划与更新策略,既能实现老城厢的可持续更新与历史文化的有

效保护,又能切实改善居民的生活环境,构建一个凸显海派精神、传承地方价值、弘扬文化自信的公共空间体系,已经成为当前亟需解决的重要课题<sup>[1]</sup>。

## 1 上海老城厢城市更新的历程

### 1.1 老城厢概况

上海的老城厢位于城市中心,其范围由人民路与中华路围合所界定,总面积约2 km<sup>2</sup>,享有“上海之根”的美誉。作为上海城市历史的起点,这片区域不仅见证了数个世纪的城市变迁与发展,还曾是历史上的繁华商业中心,其热闹景象可媲美《清明上河图》中描绘的场景。当今的老城厢已成为连接外滩、人民广场及新天地等重要地标的关键节点,同时也是外滩—陆家嘴—北外滩“黄金三角”区的核心组成部分,距离外滩仅一步之遥,与陆家嘴金融区相距不过0.5 km。这一地理位置的优势,使得老城厢在保持其独特历史文化价值的同时,也成为现代上海商旅经济发展的重要支撑点之一。

空间布局上,老城厢拥有数百条狭窄且错综复杂的街巷,这种布局不仅反映了传统江南水乡城镇与近现代上海城市发展的交融,也展现了从公共开放空间逐步过渡到私人领域的“街道—巷道—弄堂—终端空间”的层次性特点。建筑特色上,老城厢展示了高度综合的建筑组合,里弄、传统住宅和公共设施等不同类型的建筑形式相互交织。不仅存有受公共租界时期里弄风格影响、体现装饰艺术(Art-Deco)风格的豪宅,也保有传统江南地区特色的中式庭院。随着城市现代化进程的推进,老城厢区域逐渐呈现出物理结构老化及功能衰退的迹象。为了有效改善居住环境并确保护历史文化价值得以妥善保存,上海市人民政府针对老城厢的更新与保护策略实施了分阶段推进的方式,并大致可归纳为3个关键阶段。

### 1.2 大规模拆建阶段(1990年代—2000年)

1990年代,随着房地产行业的迅速发展

及旧城区改造力度的加大,大量传统里弄建筑被拆除,尤以复兴东路与河南南路“十字”型道路拓宽工程为代表。此类项目将老城厢区域分割成4个独立象限。尽管新建高层住宅显著改善了居民的居住条件,但其现代化的庞大体量与原有低矮密集的传统街区形成了鲜明对比,在视觉效果和城市肌理上产生了明显断裂感。

### 1.3 “拆改留修”探索阶段(2000—2015年)

进入21世纪初,上海对老城厢的历史保护意识显著提升。2003年,老城厢被正式纳入上海市中心城区的12片历史文化风貌区之一,并同步编制《上海市老城厢历史文化风貌区保护规划》,旨在对该区域内历史文化风貌与遗产保护提供规范化指导。2004年,《关于进一步加强本市历史文化风貌区和优秀历史建筑保护的通知》与《关于建立上海市历史文化风貌区和优秀历史建筑保护委员会的通知》相继发布,进一步推动了历史文化风貌的保护工作。

由于土地开发价值的吸引力及政策路径尚不成熟,此阶段的城市更新多采用“整拆重建”的模式,以期提高经济效益<sup>[2]</sup>。更新的重点集中在老城厢的西北区域,如露香园地块一期与亚龙地块的规划实践。其中,亚龙地块因拆迁问题而停滞,揭示了大规模拆除重建模式在实际操作中面临的挑战与困难,亟需探索更为科学精细、能够兼顾文化保护与经济的新策略。

### 1.4 “留改拆”并举(2015年至今)

2015年,《上海市城市更新实施办法》的颁布标志着上海的城市更新理念从“拆改留”转向“留改拆”,这对老城厢的更新模式产生了积极影响。这一时期,多项重要工作与研究成果凸显了对老城厢城市更新保护的决心,如2015—2019年开展的老城厢北部及其周边地区城市设计研究,以及2018年由上海市政协发布的关于老城厢历史风貌保护与旧区改造对策的重大课题调研报告。

《上海市城市更新条例》为老城厢的更新保护指明了新的方向,而《黄浦区历史风貌保护和利用“十四五”规划》与《黄浦区加强历史文化街区、历史文化风貌区、优秀历史建筑和不可移动文物保护工作实施办法》的出台,则进一步体现了政府在历史风貌保护方面的重视与具体行动。当前,在老城厢的4个象限内,多个整体更新规划正在稳步推进(见图1)。各开发主体遵循深度挖掘场地文化价值的原则,以场所精神为导向,通过总体规划、风貌重塑及建筑功能激活,致力于提升区域环境质量,并积极探索适用于老城厢的城市更新新模式与机制。

## 2 老城厢城市更新面临的难题和挑战

通过对已实施更新规划实践的研究,上海老城厢的城市更新面临着多方面的挑战。一是功能业态呈现单一化趋势,过度依赖旅游业和高端房地产开发,而忽视了对原有生活功能的维护与提升,导致历史建筑未能得到有效利用,部分历史文化价值丧失,同时新旧建筑融合不当,影响了区域整体风貌的和谐性<sup>[3]</sup>。二是公共空间稀缺和生态环境失衡问题突出,高密度的建筑布局压缩了开放空间和绿化地带,从而降低了居民的生活质量和游客的游览体验。三是政策与管理机制的适应性有待提升,规划控制缺乏弹性,供地优惠政策的实施难度较大,这些因素共同影响了社会资本参与度及实际操作效果。

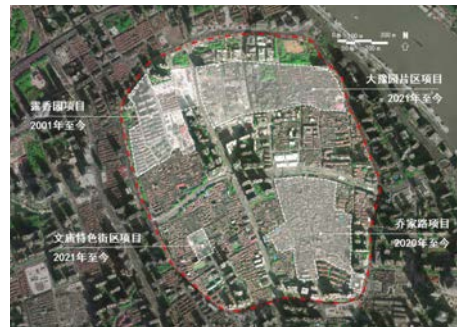


图1 老城厢主要成片旧改更新规划  
Fig.1 Major regeneration planning for the Old Town  
资料来源:笔者自绘,影像图来自百度地图。

### 2.1 功能业态单一,活化利用不足

早期老城厢地区的复兴策略主要集中在旅游业和中高端房地产开发上。尽管豫园和城隍庙作为上海的重要地标吸引了大量国内外游客,但老城厢作为一个以生活功能为主的区域,却持续面临着高能级服务业的冲击。更新后的片区功能相对单一,主要以文化旅游展示为主,缺乏复合型的功能业态<sup>[4]</sup>。此外,单体历史建筑的保护并未得到有效活化利用,未能充分展现其历史文化价值。

高层住宅建筑在风貌上缺乏原真性,其功能业态与空间布局存在不匹配的问题,加之连续公共界面的破坏,导致新旧建筑之间的对比过于强烈,缺乏协调性。这不仅没有有效提升老城厢自身的景观风貌价值,也使得该地区传统的市井氛围逐渐消失。

### 2.2 公共空间匮乏,生态景观失衡

老城厢区域整体建筑密度较高,公共开放空间相对有限,导致片区内绿化总量不足、分布集中且环境质量一般,同时缺乏足够的休憩设施。这种状况使得老城厢难以通过充满活力的街巷将分散的景观节点有效连接起来,从而在一定程度上制约了公共空间系统性和社会功能性的充分发挥。绿化空间的匮乏不仅对老城厢的生态环境造成了负面影响,也限制了居民和游客在其中休憩与社交活动。

### 2.3 政策与管理的适应性有待提升

针对规划实施效果与实践推进的分析,尤其是在应对新型更新保护要求时,首要问题在于规划管控的弹性不足。相关技术参数缺乏必要的灵活性调整与实践验证,这在一定程度上限制了规划后续开发的实际效能。其次,供地优惠政策如组合出让、存量补地价、定向挂牌以及带保护方案的招拍挂等灵活措施,由于缺乏明确的操作细则,导致社会资本在享受政策优惠时面临较大障碍。

尽管当前老城厢更新实践面临着诸多难题与挑战,但早期实践探索所积累的经验与成果为后续更为精细化的更新实践创新提供了

宝贵思路。以露香园项目为例,该规划实践在启动阶段正值上海城市转型且经验储备不足的时期。然而,在长达20年的开发过程中,露香园地区始终与城市更新的相关法规政策保持紧密互动,并进行适应性调整。这一过程不仅为上海历史风貌区的保护工作提供了有力支持,也为上海城市更新政策的制定奠定了坚实的规划实践基础。其发展历程为后续的城市更新项目提供了宝贵的借鉴意义。

## 3 老城厢城市更新规划的创新思路

### 3.1 肌理更新:里弄住宅向历史文化风貌区转型

老城厢的居住建筑肌理主要可以划分为3种类型:里弄住宅、传统合院和自建住宅。里弄住宅以其独特的线性布局为特征,强调在面宽方向上的延伸,而相对弱化了院落与围合的空间感。这类建筑主要分布在老城厢的东北、西北和东南区域,其中部分旧式里弄已经经历了更新改造。

传统合院则沿建筑进深方向发展,每个肌理单元内通常包含一组或多组多进的合院形式,这种布局方式强化了院落与围合的重要性。传统合院在空间组织上更注重内部庭院的私密性和家庭生活的封闭性。此外,老城厢内还存在大量独立式的自建住宅。这些住宅往往具有较高的建筑密度,并且缺乏明确的巷弄结

构关系。自建住宅主要集中在老城厢的东南区域及受战争影响较大的原县署附近街区(见图2)。这3种不同的居住建筑类型共同构成了老城厢丰富的历史肌理,反映了该地区复杂多样的社会文化和历史变迁。

自1990年代起,老城厢的改造重点逐渐转向旧区更新,通过整地块拆迁的方式,大量建设了商业、居住和办公类建筑。这一过程中,原有的大块肌理被重构,导致传统里弄和合院肌理的大面积消失。根据《上海市老城厢历史文化风貌区保护规划》的数据,老城厢范围内历史建筑的建筑面积仅占总建筑面积的35.53%,并且这一比例呈现持续下降的趋势。

为了更有效地保护老城厢的历史风貌肌理,在尊重历史原貌的基础上,对老城厢各分区进行了科学划分(见图3),并探索以最小面积地块的高密度开发来转移建设负荷,从而最大程度地保护老城厢历史肌理的完整性(见图4)。以露香园项目为例,该项目在实践中采取了南北高低分区的建筑布局策略,既保持了城市界面的连续性,又修复了人民路连接浦东陆家嘴金融商务区与浦西淮海路商圈的城市界面断裂问题。通过成片低层风貌保护区的设置,重塑了老城厢的传统街巷风貌,与老城厢其他象限的城市肌理形成了良好的呼应,确保了特色历史街区风貌的相对完整性。



图2 1940年代老城厢城市肌理  
Fig.2 Urban texture of the Old Town in the 1940s  
资料来源:笔者自绘。



图3 当代老城厢城市肌理  
Fig.3 Contemporary Old Town urban texture  
资料来源:笔者自绘。

### 3.2 慢行系统更新:历史街巷向公共慢行网络转型

老城厢的街巷结构丰富且独具特色,如方浜、肇嘉浜、薛家浜等多条街巷,均是通过填浜筑路的方式形成,整体布局曲折多变,较少直线,充分展现了原空间的历史特征。除了沿河网道路街巷外,其余街巷根据地块开发的需要而逐渐开辟,这些街巷虽然四通八达,但部分区域存在交通不畅的问题,因此弄堂成为重要的交通网络补充,形成从公共到私密的“街—巷—弄”的网络结构。在1960年左右,为了改善老城厢的交通状况,复兴东路和河南南路这两条一横一纵的交通要道被打通,部分道路街巷也进行了局部调整,总体上老城厢的街巷结构并未发生根本性的变动,依然保留了其独特的历史风貌与空间特征。

老城厢历史文化风貌区内保存着众多具有历史价值的街巷,其中包括34条风貌保护街巷和1条风貌保护道路。为了适应现代城市交通发展的需求,这些街巷在保留其历史风貌的同时,也逐渐向现代公共慢行网络转型,为市民提供了更加便捷、舒适的步行环境。露香园项目对现存16条历史街巷中的10条进行历史风貌特征保留与重塑,严格控制包括大境路、露香园路在内的5条风貌保护街巷的道路红线宽度和两侧新建建筑的贴线率<sup>[5]</sup>。通过分段调控街巷尺度、一体化精细规划道路红线内外空间,以及依据沿街建筑类型细化街巷界面设计,还原露香园区域历史上富有节奏感与连贯性的街巷风貌(见图5)。福佑路“一街一路”规划以福佑路为轴心,通过将历史建筑尺度转化为更加适宜人活动的街区景观,创造出人与建筑之间的新型互动关系,体现出对传统街巷结构的尊重与活化。乔家路成片更新规划严格遵循法定保护与更新规则,确保了街巷历史肌理得到妥善保护。文庙特色街区更新则着重保持文庙周边低层街巷的原有空间格局,力求重现昔日的文化教育体验空间,进一步强化了该地区的历史文化氛围。

### 3.3 绿地系统更新:点状园林绿地向公共生态绿地系统转型

为了缝合老城厢人民路西侧的环城绿带与古城公园之间的城市公共空间,将动迁过程中发现的古城墙遗址规划为口袋公园,构建了北侧完整的人民路公园走廊。同时,以大境路—阜春弄—方浜中路作为区域内主要的高品质慢行网络路径,有机串联起大境阁、露香新园、慈修庵等历史记忆场所,形成连续的历史文化体验轴线。此外,旧仓街—福佑路作为豫园商圈百年福佑路向西延伸的特色林荫路,进一步丰富了慢行网络层级,营造出舒适优美的步行环境(见图6)。这些措施不仅增强了区域公共空间的连通性和可达性,也提升了市民和游客的体验品质,强化了老城厢的历史文化认同感。

根据历史资料记载,1940年代的老城厢园林分布广泛,其中豫园、露香园、日涉园等私家园林尤为著名。至清朝末年,历经350余年的发展,老城厢共建造了30多座私园,其中包括13座由官吏所建的园林,明代7座,清代6座。这些园林不仅是老城厢历史文化的重要组成部分(见图7),也反映了当时社会的审美趣味和生活方式。随着时间的推移和城市的发展,老城厢的园林数量逐渐减少<sup>[6]</sup>。目前,仅有豫园与也是园等少数园林得以保存,并作为公共景观供游客参观游览。为了恢复老城厢“花园之城”的美誉,相关部门在尊重历史空间序列的基础上,对露香新园、日涉园等进行现代化演绎,打造了一系列当代都市园林,重现老城厢的历史风貌与文化价值。

这些更新实践在保留传统园林风貌的同时,融入现代景观设计理念,通过恰当的历史空间布局复原,以及传统地名与非物质文化遗产元素的运用,打造出既符合当代审美趣味又满足现代功能需求的都市园林公共空间(见图8)。露香新园与乔家路的日涉园等复建规划实践,不仅弥补了老城厢内部整体绿量不足与系统性缺失的问题,还与其他复建园林、现代口袋公园及蓝绿丝带等点状园林绿地共同构成了一个完整的公共生态绿地系统,显著提

升了老城厢区域的整体绿化覆盖水平和景观体系完整性。这一转型不仅有助于保护老城厢的历史文化遗产,也为市民提供了更加优美宜居的生活环境。



图4 老城厢区域成片低层风貌保护  
Fig.4 Protection of low-rise buildings in the Old Town area

资料来源:上海市规划和自然资源局。



图5 露香园历史街巷更新  
Fig.5 Renewal of Lu Xiang Yuan historical streets and lanes

资料来源:上海城投置地(集团)有限公司。



图6 公共空间廊道  
Fig.6 Public space corridor

资料来源:笔者自绘。

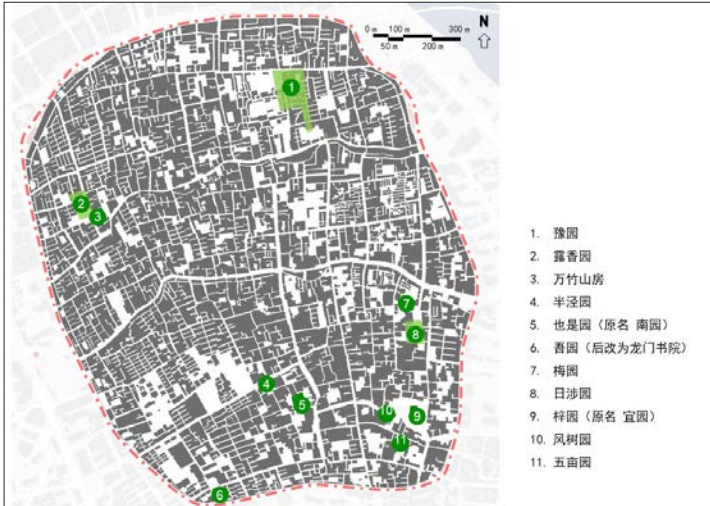


图7 1940年代老城厢园林分布  
Fig.7 Distribution of gardens in the Old Town in 1940s

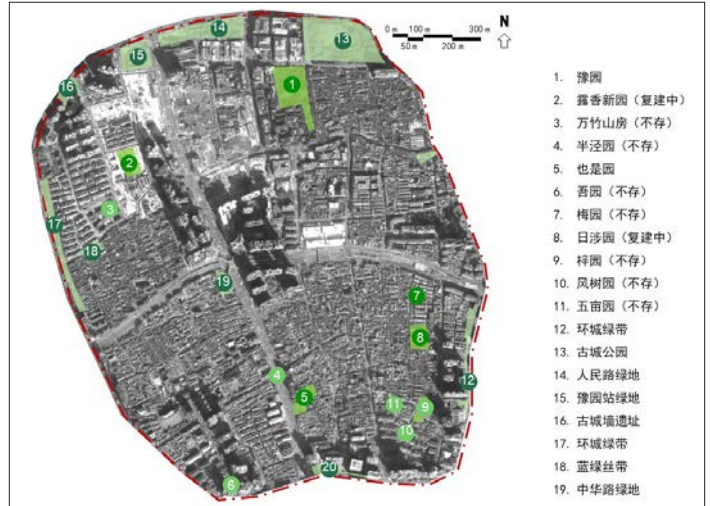


图8 2024年老城厢园林绿地分布  
Fig.8 Distribution of gardens and green spaces in the Old Town in 2024

资料来源:笔者自绘。

资料来源:笔者自绘。

露香园片区宜居、宜游、宜乐的公共开放空间,参考了晚明“上海三园”的造园特征复原手绘图,通过拓扑方式,将复原的露香园翠、堂、水、山格局落位于新园,并依据《露香园记》的文字记载对古建进行命名,设计出阜春山馆、碧漪堂、露香阁、分鸥亭、独苑轩、露香池等主要景观节点(见图9)。

### 3.4 功能更新:历史公共建筑焕发当代公共空间新活力

老城厢的建设历史大致可以划分为4个时期,每个时期都留下了独特的历史印记。17世纪前,庙宇庵堂和私家园林成为城市文化的象征;18—19世纪,书院文化兴起,敬业书院、龙门书院等成为当时教育的中心;19世纪末至20世纪,随着城市的发展,旧城墙的拆除、填浜筑路等基础设施建设不断完善,老城厢的面貌发生巨大变化;民国之后,里弄住宅的兴建和民族资本的崛起,进一步推动了老城厢的现代化进程(见图10)。

老城厢的历史公共建筑经历了功能上的更新与转型。大多数庙宇庵堂建筑依然延续原有宗教功能,部分庙宇庵堂如世春堂、敬一堂等被改造为社区活动中心,为居民提供文化交流与休闲娱乐的新空间;具有重要历史价值的私人公馆和住宅建筑被重新定位为文

化展览中心,成为展现老城厢历史文化的重要窗口;书院建筑如敬业中学与梅溪书院继续发挥着教育功能。这些建筑(见图11)在保留原有风貌的基础上,通过功能更新和转型,承载着城市的历史记忆和文化积淀,也为市民提供了多元化的文化体验和休闲选择。

在露香园规划实践中,在活化利用历史建筑时,考虑建筑本身的历史特征,并结合周边地区的发展定位和功能需求进行多元设计。例如万竹街41号(见图12)与同庆街37号(见图13),将商业、会展和接待等功能与文化展示相结合,既保留了历史风貌,又实现了功能的多样化。大方弄43号的润庐及其相邻的3栋历史建筑,结合办公与酒店公寓等生活功能,形成一个完整的生活区。这种更新实践既保护了历史文化,又使建筑融入现代生活,与周边城市环境协调发展。

露香园项目在总结保护修缮和再利用经验的基础上,由点及面,向区域内其他保留历史建筑推广实施(见图14)。采用多样化的保护技术措施,包括修缮、迁建、复建、原址保护、保留构建元素等,制定具体针对性的更新方案。对建筑细节的修复手法与材料工艺进行详细推敲。例如大方弄地块的5栋建筑整体焕新,明里、原南市区图书馆和慈修庵—梨园公所的成片保护,为后续风貌附加图则的调

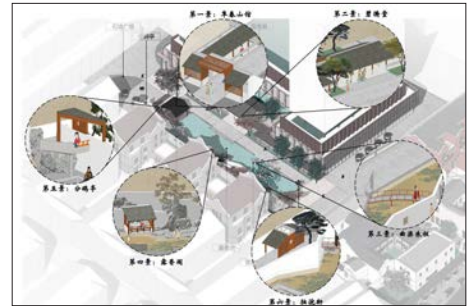


图9 露香新园六景再现  
Fig.9 Six scenes of Lu Xiang New Garden reappeared  
资料来源:上海城投置地(集团)有限公司。

整提供了借鉴<sup>[7]</sup>。

## 4 老城厢城市更新规划中的创新举措

### 4.1 建立立体化历史数据档案库

2002—2007年,大量质量较差的里弄街区因实际需求被拆除,露香园项目在相关历史建筑保护规划与条例出台之前,对重要街巷、历史空间场所、建筑风貌与原住民的真实生活场景进行了详尽的影像记录。这些记录为后续风貌场景的还原提供了详实的依据。

在遵循《上海市老城厢历史文化风貌区保护规划》的基础上,对区域内保留的7组历史建筑和残留的古城墙遗址进行历史积层分析、结构检验与灾害评测,并对重点建筑片段采用3D激光扫描技术全真数据保留。这一系列详尽的历史档案库与保护管控体系的建立,

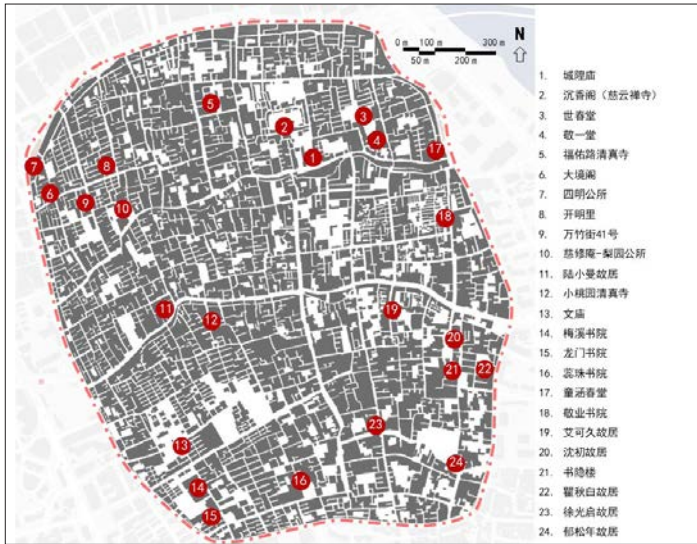


图10 1940年代老城厢重点建筑分布  
Fig.10 Distribution of key buildings in the Old Town in 1940s

资料来源:笔者自绘。

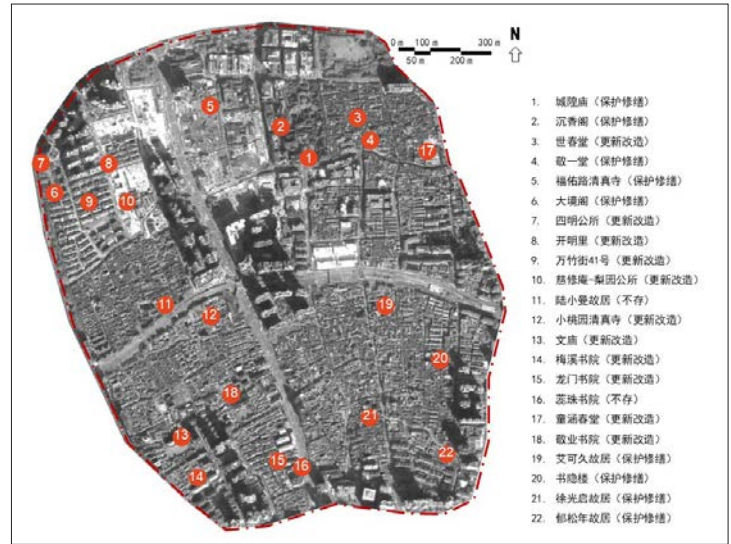


图11 2024年老城厢重点建筑分布  
Fig.11 Distribution of key buildings in the Old Town in 2024

资料来源:笔者自绘。

突破了仅依据建筑原始设计图纸进行保护性修缮的传统做法<sup>[6]</sup>,开创了建立历史空间档案库的先河,为此后类似规划实践提供了示范,为相关管理条例出台奠定了实践基础。例如2019年《上海市历史文化风貌区和优秀历史建筑保护条例》第三次修订版中明确提出:“迁移、拆除和重建优秀历史建筑的,应当在实施过程中做好建筑的详细测绘、信息记录和档案资料保存工作。”



图12 万竹街41号  
Fig.12 No.41 Wanzhu Street

资料来源:上海城投置地(集团)有限公司。



图13 同庆街37号  
Fig.13 No.37 Tongqing Street

资料来源:上海城投置地(集团)有限公司。

#### 4.2 复合功能升级与街区活力复兴

随着城市功能多元化与客群需求复合化,老城厢原有的功能边界正经历深刻变革,功能业态更新升级成为必然。为了提升老城厢的宜居性、便捷性、友好性和活力性,构建开放人文居住环境,老城厢更新规划采取了以下措施:一方面,延续并优化里弄建筑居住功能,通过复建风貌住宅满足现代高品质生活需求,实现历史保护与现代生活的和谐共存;另一方面,针对过去商旅功能偏重、文化传承不足和业态单一的问题,更新规划遵循“内外有别”的原则,灵活配置非标准化商业业态,以适应多元化的市场需求(见图15)。

以露香园地区为例,其更新规划在继承历史“十字”商业格局的基础上进行创新,形

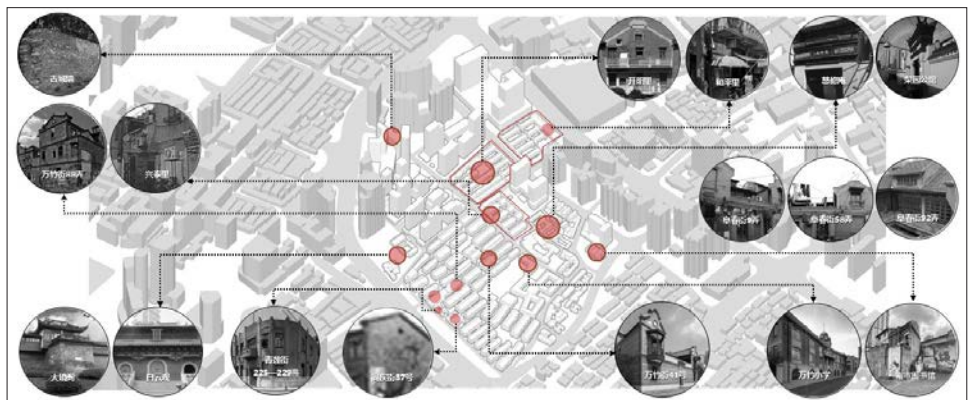


图14 露香园区域保留历史建筑  
Fig.14 Historical buildings preserved in the Lu Xiang Yuan area

资料来源:上海城投置地(集团)有限公司。

成由大境路一方浜中路—旧仓街—阜春弄组成的“商业—休闲—文化—居住”多功能轴线网络。大境路作为人流汇聚的外街,布局了

休闲餐饮和品牌体验店等业态;相对静谧的阜春弄则被打造成文化艺术街区,设有文化体验场所与民宿酒店。这种功能布局既为居民和游

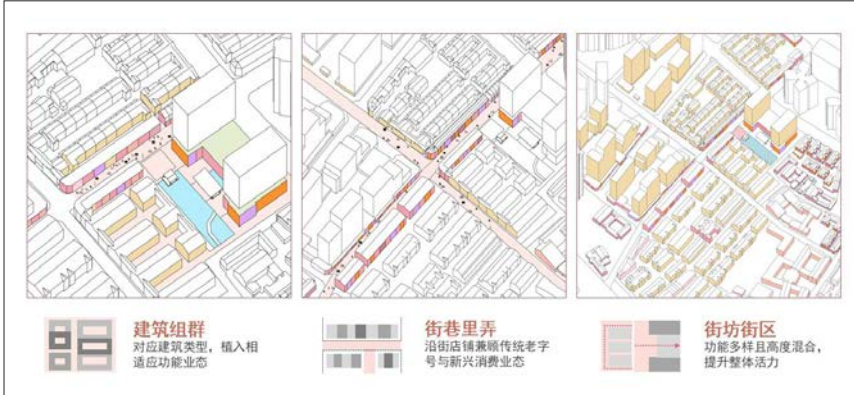


图15 灵活布局商业业态示意  
Fig.15 Schematic diagram of flexible layout of commercial formats

资料来源:上海城投置地(集团)有限公司。



图16 大境路—方浜中路—旧仓街—阜春弄公共街区轴线  
Fig.16 Dajing Road-Fangbang Middle Road-Jiucang Street-Fuchun Lane public block axis

资料来源:上海城投置地(集团)有限公司。

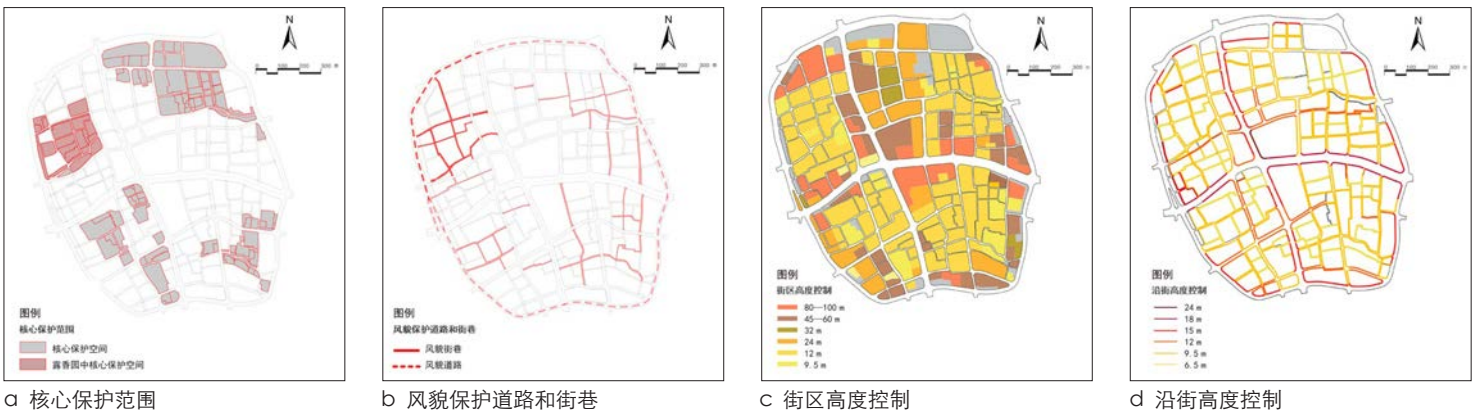


图17 《上海市老城厢历史文化风貌区保护规划》中规划保护要求  
Fig.17 Planning and protection requirements in the Shanghai Old Town Historical and Cultural Area Protection Plan

资料来源:上海城投置地(集团)有限公司。

客提供丰富的文化体验(见图16),又赋予其现代生活的“烟火气”,有效激发了街区活力。

在业态品牌定位方面,大豫园片区的更新规划依据不同历史建筑的特色进行分区,以吸引多样化的消费群体。南部滨水长廊设为“老字号展示区”,中部则以“中国原创”文化艺术为核心。文庙特色街区巧妙融合了传统儒学文化、江南地域特色与现代二次元文化,以吸引年轻潮流人群。乔家路更新规划围绕核心历史建筑打造文化街区,并充分利用现有公共服务设施,满足高品质居住生活的需求(见表1)。露香园项目创新性地融合了新潮品牌与传统老字号,精心塑造特色文化IP,根据居民需求,构建了多层次、全方位的公共服务配套设施网络,旨在构建“五分钟人文生活圈”,不仅恢复了老城厢昔日便捷的生活质感,还营造了一个和谐、平等、开放、多元且

充满生活气息的人文社区。

#### 4.3 创新融合管理与精细化指标和设计

2003年颁布的《上海市城市规划管理技术规定》与2005年获批的《上海市老城厢历史文化风貌区保护规划》为老城厢的更新保护提供了重要参照(见图17),在具体规划实施中,前者主要针对普通新建区域,其中的部分指标,如建筑日照间距、围墙透空率等,并不完全适用于老城厢历史风貌保护的特定要求。后者虽对老城厢的整体历史风貌与遗产保护做出了总体规定,但因其制定时间较早,未能充分响应最新的城市更新发展趋势。鉴于当前保护规划与风貌附加图则仅提供基本规划底线,未能针对老城厢独特的历史空间肌理提供具体指导,有必要采取整体系统性规划编制和精细化的设计管控手段,以确保更新过程高

表1 老城厢各象限更新后功能业态对比  
Tab.1 Comparison of functional formats in each quadrant of the Old Town after renewal

案例	原有功能业态	更新后主要功能业态
露香园地区更新项目	• 居住 • 零售商业 • 宗教 • 手工业	• 居住 • 商业公服 • 宗教 • 文化展览
大豫园片区更新项目	• 居住 • 零售商业 • 旅游	• 居住 • 商业公服 • 旅游 • 文创艺术 • 宗教
乔家路成片更新项目	• 居住 • 零售商业	• 居住 • 配套商业、公服 • 文化艺术
文庙特色街区	• 文化 • 零售商业	• 文化 • 零售商业 • 市集

资料来源:笔者整理。

效、可持续,实现保护与更新的目标。

在城市规划方面,老城厢更新规划应与上海城市发展战略空间紧密衔接,全面考量

并深入探究老城厢及其相邻区域的资源。从宏观区域层面提出对整体空间布局、街巷活力再生、历史文脉传承等方面的总体性保护指导原则<sup>[9]</sup>。此策略旨在确保历史街坊整体风貌的完整保留,同时通过外围高层建筑的集约开发,缓解保护更新的经济压力,并释放地面空间,为公众提供感知老城厢氛围的场所。

在规划指标控制方面,依据老城厢原有的历史空间特征,实施精细化与个性化的指导。鉴于现行控制性规划指标在空间应用层面的局限性与落地难度,在法定规划指标之外,需强化城市设计管控与引导作用,提前编制城市设计导则,细化相关技术规范指标,确保建设项目的高品质完成<sup>[10]</sup>。以露香园项目为例,规划中突破了常规道路工程以红线为界的限制,通过一体化精细设计,将红线内外的道路、建筑退界、建筑前区、人行道与广场绿地等空间元素有机融合。对于兼具市政交通功能的大境路,通过现代与传统建筑元素的巧妙结合,塑造出新旧交融的街巷风貌特征。对于两侧低层风貌建筑的一般街巷旧仓街,通过恢复其历史风貌样式,嵌入纪念性元素,突显街巷的海派历史文化底蕴。

## 5 结语

在上海面临土地资源约束严峻的当下,老城厢活力再生的关键在于如何在维护历史文脉的基础上,高效利用城市空间并塑造具有竞争力的文化影响力,为城市未来持续发展注入动力。

以露香园项目为代表的老城厢历史风貌更新,为城市更新探寻出一条创新规划路径,构建起一套兼容历史建筑保护与城市更新的管理体系:一是展现创新的规划路径,通过精细化和系统化规划实现历史风貌保护与现代城市发展的和谐共存;二是具有兼容性,能满足各类历史建筑的更新保护需求,保证更新实践的可持续推进;三是成功在保护历史风貌、提升居民生活质量与实现城市可持续发展之间找到平衡,兼顾历史保护与更新开发;四是坚持以人文精神为核心,以文化焕活为使命,

深化历史空间与文化特质的传承;五是激活多元复合的功能业态,促进区域活力复兴,增强社区宜居性和经济活力;六是重塑人与城市的情感纽带,使老城厢成为历史记忆与现代生活融合的典范。老城厢为城市更新提供了富有启示的新视角,在未来的城市发展中,应充分借鉴其成功经验,在保护历史文化的同时实现城市的可持续发展。■

## 参考文献 References

- [1] 俞斯佳. 存量时代的坚守与变革[J]. 城市规划学刊, 2024 (1): 6.  
YU Sijia. Persistence and change in the stock era[J]. Urban Planning Forum, 2024(1): 6.
- [2] 邵雨, 阮仪三. 市场经济背景下的城市遗产保护——以上海市卢湾区思南路花园住宅区为例[J]. 城市规划汇刊, 2003 (2): 39-43.  
SHAO Yong, RUAN Yisan. Urban heritage protection under the background of market economy: taking Si'nan Road garden residential area in Luwan District of Shanghai as an example[J]. Urban Planning Forum, 2003(2): 39-43.
- [3] 张晨杰, 伍江. 基于空间演变研究的上海老城厢更新问题剖析[J]. 城市规划学刊, 2021 (2): 72-78.  
ZHANG Chenjie, WU Jiang. Analysis of the renewal problems of Shanghai Old City based on spatial evolution research[J]. Urban Planning Forum, 2021(2): 72-78.
- [4] 施建刚. 积极引入社会资本参与上海旧区改造[J]. 科学发展, 2020 (3): 98-106.  
SHI Jian'gang. Actively introduce social capital to participate in the reconstruction of old urban areas in Shanghai[J]. Scientific Development, 2020(3): 98-106.
- [5] 张辰, 巢燕然. 历史风貌保护导向下的公共空间设计指引——以露香园规划实践为例[J]. 建筑实践, 2023 (5): 80-87.  
ZHANG Chen, CHAO Yanran. Design guidance for public space under historic landscape conservation guidelines: taking the Aroma Garden project as example[J]. Architectural Practice, 2023(5): 80-87.
- [6] 上海市南市区文物管理委员会编. 上海老城厢[M]. 上海: 上海大学出版社, 1999.  
Cultural Relics Management Committee of Nanshi

District, Shanghai. Shanghai Old City[M]. Shanghai: Shanghai University Press, 1999.

- [7] 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 historical area protection planning based on promoting renewal and activation: taking the protection planning of Shanghai historical and cultural style areas as an example[J]. Urban and Rural Planning, 2023(4): 107-116.
- [8] 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: 201-215.  
CHEN Peng, SHI Yin, PAN Xun. Rethinking on the protection planning of Shanghai historical and cultural style areas under the background of urban renewal[C]//Spatial governance for high-quality development - proceedings of the 2021 Annual National Planning Conference. Beijing: China Architecture & Building Press, 2021: 201-215.
- [9] 张磊. 上海历史街区的保护与更新研究[J]. 上海艺术评论, 2023 (6): 24-26.  
ZHANG Lei. Research on the protection and renewal of Shanghai's historical blocks[J]. Shanghai Art Review, 2023(6): 24-26.
- [10] 赵宝静, 张灏. 上海旧区改造中的里弄风貌保护附加图则创新探讨[J]. 上海城市规划, 2022 (3): 94-100.  
ZHAO Baojing, ZHANG Hao. Innovative discussion on the supplementary zoning plan for Lilong style protection in Shanghai's old district reconstruction[J]. Shanghai Urban Planning Review, 2022(3): 94-100.