



孙科别墅

留住历史文脉 走进建筑阅读上海

活化利用历史建筑 上海有法可依

□见习记者 翟梦丽

建筑，是历史文脉的承载者，是城市记忆的见证者，反映着城市的精神、连接着城市的过去与未来。

近两年来，上海全力推进“建筑可阅读”工作，努力做好城市文脉保护和传承工作。通过活化利用历史建筑，让这些老建筑讲述“上海故事”，也让城市的脉络愈加清晰。日前，记者来到了老建筑汇集的长宁区，尽管许多老建筑已有百年高龄，但它们却日渐成为了年轻人喜爱的网红打卡地，在历史与摩登的交融中，法治成为了其中最重要的保障。

与商业交融：上生·新所的华丽变身

位于延安西路1262号的上生·新所，是上海新晋的网红打卡点。近100年前，这里是哥伦比亚乡村俱乐部，外籍侨民的“休闲场所”，近70年前，这里是上海生物制品研究所，生人勿近的“科研实验区”。2018年，经过长宁区政府、业主上海生物制品研究所和实施方案万科集团的共同努力，封闭多年的神秘之地终于揭开了面纱，上生·新所华丽转身，成为了魔都最洋气的网红园区。

据介绍，园区内有孙科别墅、哥伦比亚乡村俱乐部、海军俱乐部3处历史建筑，以及11栋贯穿新中国成长史的工业改造建筑，老建筑与新空间的碰撞吸引了不少人慕名而来。

“孙科别墅、哥伦比亚乡村俱乐部、海军俱乐部三者的保护身份不同，但都是严格遵照文物保护条例和优秀历史建筑保护条例，做到恢复历史风貌的同时满足‘最小干预’和‘可识别性’的原则。”项目负责人介绍，上生·新所项目一方面对外立面和室内重点保护部位按历史考证和价值评估进行了修复，同时进行新功能植入、消防提升和流线梳理，使之满足当代的使用需求。

在这3栋历史建筑中，孙科住宅

保护级别最高。“前期我们主要采用对外墙清洗、室内整饬等干预程度较低的处理方式，保留尽量多的历史痕迹。”去年年底，孙科别墅开始修缮。别墅二楼主卧的木质百叶窗经过80多年，多数已散佚，施工方特意请来老师傅慢慢修理，从两扇遗留下来的百叶窗中，拼拼凑凑出一扇，只为能尽量复原昔日场景。

除了历史建筑的保护修缮，如何有效运营同样重要。

上生·新所作为创意园区，对空间定位原则为开放共享。将其两边的通道打开，把空间开放给周边的居民。每逢周末，天气良好的时候，周边的居民经常会到这里散步、购物、聊天、遛娃，上生·新所无疑成为这片街区最有活力的区域。

秉持着“历史建筑保护+文创产业聚集+存量资产增值”的宗旨，上生·新所努力实现历史建筑 and 文脉的保护与传承、城市功能的活化、城市空间的共享和存量资产的升值。

孙科住宅预计10月对公众开放，届时将举办一个城市更新主题展览，名为“理想之地”，未来，孙科别墅也将不定期举办展览与活动，让这栋历史建筑焕发新生。

与居民共生：岐山村的“微更新”

据长宁房管局透露，长宁区内的历史建筑多数仍为居民自住。如何在不影响居民居住的情况下，逐步修缮老洋房，岐山村或许是一个“缩影”。

位于愚园路上的岐山村，是一个以老洋房为主、蕴含浓厚人文气息和丰富历史文化资源的老街坊。“阿拉住的楼可是文化名人住过的。”说起这里的名人，很多人都如数家珍。这里的楼房自带“红色光环”，有着独特的历史文化积淀和红色文化传承，中国导弹之父钱学森、文学泰斗施蛰存、爱国将领杜重远、电影表演艺术家祝希娟等都曾居住于此。

2019年，岐山村共接待参观人数16500人次；今年自“四史”学习教育开展以来，共接待参观者135批3371人次。

据了解，这里的老洋房修缮得益于党总支、居委会、社区民警、物业公司负责人或小区经理及部分居民

议事员共同参与的“弄堂议事会”，弄堂的事由居民自己定，弄堂的建设自己管。

走进岐山村，居民议事厅的旁边就是一片大大的花园。然而，几年前，这里还是一片违法建筑。很多年前，这里曾是一个漂亮的城市花园，住在这里的老居民想着把记忆中的花园再恢复回来，也给弄堂里的居民多一个休闲去处。

于是，经过弄堂议事厅的开会商讨，居民们都对这个提议表示赞同。很快，这里铺上了草皮，修起了栅栏，摆上了长凳，住在周边的居民都爱在闲暇时候来这消磨时光。居民们还签订了《共享花园使用公约》。在“弄堂议事会”里，还有不少居民表示，小区改造除了这些修修补补能让居民们产生获得感之外，还能不能建设出更有存在感的“岐山范儿”？通过各方近半年的反复沟通协商，老洋房内部改造项目也落地实施。

“一幢一册” 历史建筑有了具体维护方案

据长宁区房管局透露，长宁共有121处402幢优秀历史建筑。在今年，长宁已完成了对辖区内第五批优秀历史建筑的“一幢一册”编制工作。

“我们给每一幢建筑都建立了一份档案，针对不同的保护等级、建筑现状都有相应的保护修缮指南。”历史建筑有了自己的“身份证”，基层工作人员也会根据不同建筑的特点与要求，定期对建筑进行巡查，在对历史建筑进行开发前，也要据此确定开发程度。

针对历史建筑的开发，房管

局透露，在项目施工方进行开发前，必须提供相应的改造方案进行审批。根据“一幢一册”的具体保护内容，房管局将对他们进行规范，哪些地方是重点保护的部位，哪些地方是不能装修的，都会一一进行规定。方案在经过专家评审同意后才能实施，确保对老建筑的合理利用。

由于长宁区内历史建筑居住密度较高，即多数建筑都有人居住，因此，违建现象相对较多，这也给管理带来了不小的难题。目前，长宁区已将优秀历史建筑的日常巡查纳入了网格化的管

理。相关街镇的工作人员会定期巡查，平常工作一旦发现违法违规搭建等行为会立刻将信息上报，房管局将联合城管部门第一时间上门处理。

按照预定目标，长宁区每年将完成3-5万平方米的老洋房修缮工作。主要针对老洋房的建筑内公用部位修缮、外立面修缮、承重结构的加固修缮等方面，在尽量不干扰居民正常生活的前提下，维护老建筑，提升居民居住条件。而所有的修缮金额均由政府拨款，老百姓不用花上一分钱就能享受到实实在在的好处。

“活化利用”和“以用促留”已有法治保障

日前，市人大代表刘民钢曾建议，在加强保护的基础上，积极开发利用，如通过将居民迁出的方法把优秀传统建筑修缮改造成博物馆等公共建筑。同时，以海派文化为引领，吸收网络漫步路线等经验，做好官方城市漫步旅游路线的规划和宣传，创造上海城市旅游的新热点。

市文化和旅游局答复称，目前上海按照“全面规划、整体保护、积极利用、依法严管”的原则，在加强保护的基础上，积极促进历史建筑的活化利用，开展了相关法规修订，为历史建筑的活化利用提供法制保障。

据悉，《上海市人民代表常

务委员会关于修订〈上海市历史文化风貌区和优秀历史建筑保护条例〉的决定》（以下简称《保护条例》）已于今年1月1日起施行。《保护条例》对标国际国内先进经验，在地方法规层面为历史建筑的“活化利用”和“以用促留”提供法制保障。《保护条例》第八条明确“市、区人民政府鼓励通过设施完善、功能调整、环境优化等方式，在符合保护要求和尊重居民生活形态的基础上，发挥保护对象在社区服务、文化展示、参观游览、经营服务等方面的功能，促进活化利用。区人民政府在制定和组织实施保护对象活化利用的具体计划

时，应当注重调动市民参与保护的积极性，统筹改善居民居住条件、提升公共服务功能等需求。”

在推动历史建筑成为上海特色旅游热点方面，从2018年开始，市文旅局联合房管、规划等部门和各个区县开展“建筑可阅读”工作，市民游客通过扫码阅读，便可了解建筑的历史和背后的故事。到2019年年底，参观老建筑人数达1830万人次。为丰富中外游客的参观体验，不仅建立了志愿者和专业讲解团队，还在二维码中增设英文导览、语音、视频播放、VR等功能，使建筑“能读”“能听”“能看”“能游”。

相关链接>>>

据市文旅局透露，上海的“建筑可阅读”工作从2018年的黄浦等6个中心城区向全市全面推广，开展了一系列历史建筑保护活化工程，并大力推进历史建筑对外开放，吸引更多市民游客“走近”“走进”建筑，目前全市开放建筑共1039处，设置二维码共2458处。

今年的上海旅游节期间，市文旅局联合全市16个区文旅局共同推出16个夜游上海好去处及103条各具特色的建筑微旅行线路，市民游客可跟随这些旅行线路，用脚步丈量上海这座“人民城市”。



上生·新所日前举办的意大利市集，吸引了众多游客