

以保存和修复为基础、以社区营造和共享为方向、以法治为保障

做好400米风貌保护区“大文章”

□法治报记者 夏天

在上海市黄浦区，从雁荡路到思南路不到 400 米的距离内，涵盖了新里、旧里、公寓、花园住宅、简屋 5 种拥有近百年历史的老房类型，这就是全市最大的历史风貌区——衡复风貌保护区。

历史文化风貌区和优秀历史建筑，承载着城市记忆、传承着城市文脉，是极为珍贵的历史文化资源，是城市软实力的重要组成部分。但在衡复区域内，不少老房都经历了“72家房客”的过度使用，年久失修，损毁严重。如何修旧如旧，保留不同建筑风格的原汁原味？如何让居住在风貌区的居民有更多感受度和获得感？如何应对保护过程中遇到的执法和法律瓶颈？在“十四五”开局之年，黄浦区正在历史风貌保护和城市更新方面不断探索更有创意的做法。以保存和修复为基础、以文化传承和发扬为内涵、以社区营造和共享为方向、以法治为保障，持续做好历史风貌、历史建筑保护利用的“大文章”，更好塑造城市软实力的神韵魅力。



“一房一策”力求适宜保护

“历史风貌保护要坚持分类分级的保护，避免对不同类型、不同级别的历史风貌一刀切地实施保护。”黄浦区房管局相关负责人表示，在衡复，每一处修缮和改变力求“适宜”，按照“一楼一策”的方针，按照历史、科学、文化、艺术价值等不同维度，制定不同的保护标准和开发利用导则，让不同类型的老楼实现“量体裁衣”般的风貌保护。

例如，在南昌路 100 弄，有中国共产党发起组成立地（《新青年》编辑部）旧址。近期，这里已将当年的建筑元素一一还原，有精致的雕花门头、黑漆实木大门、清水平砖墙、石板阶天井、暗红挂落门窗……百年旧址重展新颜，石库门老弄堂的历史风貌恢复如初，建党早期的历史身影生动再现。

又如南昌路 74 号,是一座新式里弄住宅,它的水刷石墙面复原,更是体现了黄浦“绣花针”般的修复技艺。水刷石墙面非常特别,这种工艺曾是上海传统民居的标志之一,现在已经不再使用。在此轮修缮中,施工方四处寻觅米白石和煤晶等材料,不断尝试材料的混合配比,最后终于调试出了专家认可的复原颜色。

正是在这样的保护“准则”下，南昌路上的那些老建筑正被逐个“唤醒”，并呈现出了不一样的历史厚度和神韵。

“连线成轴”的一体化提升

从“保基本、保安全”的1.0版本，到“整体化设计、一体化提升”的2.0版本，黄浦区优秀历史建筑修缮保护正不断迭代升级中。

按照“十四五”专项规划，黄浦将重点围绕衡复历史文化风貌区，启动一批优秀历史建筑修缮和功能提升的重点项目，切实改善人民群众生活居住环境。在修缮更新计划中，建造年代久、房屋结构条件差、居民居住密度高的历史建筑被优先列入。

据黄浦区房管局介绍,今年下半年,黄浦将继续围绕南昌路主轴线,结合街区整体建设,配合环境提升、业态调整、风貌重塑等工作,进一步扩大修缮覆盖面。

一方面，黄浦将发挥以点带线的串联作用，进一步推进南昌路沿线“东优西延”，在东段原有修缮基础上，对该区域历年来失修、未修的历保、文保建筑点位进行拾遗补缺，优化提升街道整体风貌，如 26 街坊、28 街坊以及自忠路 414-454 号（黄炎虹旧居）项目等；西段（思南路-陕西南路段），南昌大楼、淮海坊、钟和公寓等修缮项目，串联整条南昌路。

另一方面,黄浦将发挥以线带面的联动效果,通过“南拓北进”,推动南昌路周边区域协同发展。向南持续推进花园洋房修缮(包括46街坊、48街坊及香山路9号);向北计划对长乐村、人民坊等开展修缮改造,形成以南昌路为骨干,向街坊巷弄发散拓展的工作格局,持续做好历史风貌、历史建筑保护利用的大文章。

另据黄浦区绿化市容局披露,在“十四五”期间,区绿化部门将建设“一核、两带、三片、多点”的区级景观体系。其中“三片”就包括衡复风貌保护区(淮海路-新天地);“多点”则包括继续建设多座街心花园(口袋花园),同时注重挖掘如老城厢记忆、里弄文化、海派风情等历史人文内涵,以确定花园主题,让市民有更多感受度和获得感。

在衡复风貌保护区内，建成于 1928 年的丰裕里小区是典型的石库门建筑群，整个小区堪称一个老上海石库门建筑“博物馆”。但小区年代久远，房屋结构、配套设施等方面存在诸多问题，加之人口密度大，导致居民生活质量一直难以提升。

为了改变这一现状，近年来丰裕里启动社区微更新。复四居民区党总支以门头、外立面、基础设施和公共空间的“硬件”改造为契机，同步对居民的家园意识、生活理念、邻里关系等“软件”进行创新性提升，将“90多岁”的丰裕里打造成一条兼具党建“高度”、人文“温度”和海派“风度”的石库门老弄堂。

然而,微更新包括 20 多个项目,在
 施工中涉及许多住户的切身利益,容易引
 发基层矛盾;同时还需要统筹协调职能部

门、公房公司、物业、施工队等多个单位，项目落实难度较大。面对困难，复四居社区党总支充分发挥基层党组织的战斗堡垒作用，同时依托“零距离家园理事会”社区议事平台，推动基层党组织和广大党员积极参与社区治理，五指协调“弹钢琴”，积极挖掘和整合内外部资源，用党建引领的红线串起了职能部门的“天线”和居民群众的“地线”，确保了微更新项目按时间节点推进。

丰裕里还是一条具有丰富人文历史底蕴的石库门老弄堂，因此“微更新”中，如何用好用活这张社区靓丽文化名片，打造独一份的丰裕里弄堂文化，展现社区软实力尤为关键。

居民区党总支经过反复研究并广泛听取居民群众意见,决定在微更新中引入“外

援”——现代重彩画家、海派剪纸代表人物李守白团队，在丰裕里 98 号公共空间创作了一幅长达十余米的重彩壁画，通过这种新潮时尚又节省空间的艺术形式，在有限的公共空间内充分呈现丰裕里深厚历史人文底蕴。如今，《上海童谣》《石库门重彩画长廊》《母子情深》等艺术作品，把石库门的墙面变成了“建筑可以阅读”的人文风情画，团队采用裸眼 3D、雕刻镂空等技术，将李守白 1000 多幅作品浓缩，将最具代表性的石库门细节呈现于墙面上，让人们从墙面解读石库门的前世今生，感受富有烟火气息的老弄堂生活。在党建引领资源整合之下，“石库门上画弄堂”成为了老弄堂文化复兴的标志性景观，各种文化资源也纷纷被整合进丰裕里老弄堂，这条“90 岁高龄”的老弄堂又焕发出崭新的生机活力。



南昌路 100 弄修复前后



黄浦区房管局供图

相关链接

历史风貌区的保护，离不开法治保障。今年3月，复兴中路480弄内的老洋房“违建棚十几年被搭成‘火车’”的信息在网上被曝出。

黄浦区人民检察院公益诉讼办案组的检察官们获悉消息后，第一时间赶往该处违章搭建实地查看，发现存在垃圾随处堆放、违章搭建侵占了公共绿地、环境较为恶劣的情况。

经走访区历保办及查阅相关专业文献后，检察官查明，该违法搭建行为除了对

国有公房和公共绿地绿化造成侵害，同时也破坏该处衡山路—复兴路历史风貌区花园住宅风貌与环境。

由于该案件涉及多个行政机关，存在执法权限转变、重叠，民事执行与行政执法交织，法律瓶颈和现实困难交错等问题，检察官通过对住宅物业管理、房屋安全使用、拆除违法建筑以及风貌区保护等法律法规的梳理、分析，走访相关行政管理机关了解具体情况，明确了各相关部门的主体责任。随后，黄浦检方召开“违法

建筑治理暨历史风貌区保护听证会”，召集各相关部门和来自社会各界的听证员参与，凝聚共识、出谋划策，合力解决受损公益难题，推动各方都达成了要在合法合规的前提下，促使早日拆除违法建筑的一致看法。

日前,该案已在各相关部门协同下顺利进入强制拆除程序。“真的很感动,因为检察院的介入,终于把我们这里长期留的一个死结解开了。”被违建问题困扰多年的居民们由衷表示。

法治保障：检察公益诉讼做大保护“蛋糕”