24小时读者热线:962555 读者来信:dzlx@xmwb.com.cn

2017年9月17日/星期日 责任编辑/王文佳 视觉设计/邵晓艳

阅读上海



说起虹镇老街,上海人恐怕无人不知,这曾经是上海中心城区的"最大棚户区",全市闻名的"下只角"。20年时光走过,虹镇老街"凤凰涅槃",现在这个地块上是一个定位为"北上海'新天地'"的高端住宅和商业商务的瑞虹新城、瑞虹天地。

棚户区改头换面 下只角凤凰涅槃

本报记者

渐入佳境

走出轨交 4 号线临平路站,举步便到昔日的虹镇老街。完全颠覆了虹镇老街旧貌的瑞虹新城,已有 1-7 期社区陆续建成,约 5500 户人家在此安家,其中有来自 32 个国家的外籍人士在这里常年居住,瑞虹新城由此成为上海内环内真正的国际级综合性社区。

曾代表"棚户区"的虹镇老街在时光中蜕变,总体量达55万平方米的瑞虹天地也渐入佳境。这个商业板块由新天地原班人马打造,名字颇具浪漫色彩:太阳宫、月亮湾、星星堂,将购物、餐饮、文化、娱乐、休闲等都市繁华项目纳入了瑞虹生活蓝图。

"月亮湾"是瑞虹天地主打 "音乐娱乐"的商业街。在这里, 开放式街区浓郁的海派风情邂 逅宛如爱丽丝梦游仙境般的浪 漫场景。下沉式广场顶部的月球 灯光秀,分布在园林四处的喷水 池、高低起伏的泉水模拟了由月 球作用的潮汐现象,连通一期星 星堂的地下通道里到处可显现 月圆月缺昼夜接替的月球装饰,还有花海中的皎洁弯月,无一不 呼应着"月亮湾"这个主题。

记者在月亮湾采访时遇到曾经在虹镇老街住了20多年的陈先生带着家人"故地重游","真是难以置信,棚户区'改头换面'成了高大上的新城了!"

是啊,1996年以前虹镇老街是穷街的代名词,被喻为"上海滩棚户区最后的部落"。虹镇老街是一条马路,连同马路两侧都被称为虹镇老街,在地理上东从新港路起,向西延伸到虹镇北街和飞虹路交界处,两侧由南涵盖到天宝路,北与飞虹路比肩,面积90万平方米,逾1.38万户人家。它与外滩南京路直线距离仅3公里,却是一片都市津地。

上世纪90年代起,记者因 为工作缘由经常来此采访。走入 曲里拐弯的虹镇老街就像入了 迷宫,有进入诸葛八卦阵的感 觉。有些地方白天也要点灯。更 为印象深刻的是那独特的"一线 天", 堪称不规则民居的典型写 照。由于这里地面面积的局促狭 窄,居民就向空中"借道",扩建 居住空间。本来两个隔着小街相 望的人家,似乎约好似的,默契 地开始在自己的简屋楼上,各自 朝外面的空间搭建屋外屋、楼外 楼,直至原先隔街相望的两家人 家近得不能再近, 才戛然收住。 站在这些"横空出世"的屋楼下 面抬头望,迎面所见便是"一线 天"。有人形象说,楼上人家从窗 口伸出块搓衣板, 搭到对楼窗 口,就是张小桌板,摆上老酒小 菜,便可举杯言欢,对酒当歌。话 虽夸张,却道出了居住在这里的 老百姓的辛酸。

说虹镇老街"水深火热"毫不夸张,这里没有空调,逢下雨天就积水;说"暗无天日"也对得上号,这里的不规则房屋高密度矗立,影响采光、通风,卫生条件也极差,每天早晨居民睡眼惺忪拎马桶就是这里一景。

再造一城

人口密度高、居住条件简陋、环境脏乱差的虹镇老街旧改路走了10多年。尽管居民翘首以盼告别老宅,但因资金、房源不充足,旧区私有产权多、人口密度大等诸多原因,旧改推进的速度不尽如人意,成为棚户简屋改造一块难啃的"骨头"。

2009年5月,虹口区在3号地块试点新的征收方案,探索"事前征询制"和"数砖头加套型保底"。2009年12月,3号地块第一轮征询启动,95.98%居民同意实施旧区改造,2010年年初的第二轮征询,超过77.3%居民同

意房屋拆迁补偿方案。阳光、公开、透明的旧改新政彻底打消了 虹镇老街居民内心的疑惑。2013年10月8日,这个地块上最后 两个旧改地块:1号、7号地块完成第二轮征询,征收协议正式生效,这意味着自1996年启动的 虹镇老街大规模旧区改造取得 胜利,中心城区最后的棚户区将 从上海版图上彻底消失。

虹镇老街地块由香港瑞安 房地产"接盘"开发, 历经近20 年的深耕,可谓"再造一城",110 万平方米的住宅已建成大半,55 万平方米的商业商务配套也将 陆续建成。1998年,瑞虹新城迎 来第一批入住居民。2007年,瑞 虹新城被商业部评为"全国社区 商业示范社区"。2008年,瑞安房 产主动调整策略,将原先规划的 部分住宅用地转为商业用地。 未来还要打造成虹口商业新地 标。瑞安集团中国新天地项目的 市务推广助理总经理黄文姬告 诉记者,在中心城区中,虹口的 人均商业面积比较低,此前的调 查发现虹口居民的商业消费往 往流向外滩、陆家嘴、人民广场 等地区,瑞虹所处的地理位置极 佳,交通便利,因此瑞虹天地完 全可以成为既服务周边1公里 14万常住居民,又辐射虹口乃至 半径 5 公里内外约 250 万消费 者的地区商业中心。

文化升级

瑞虹天地的规划由上海新天地的设计师"接棒",是新天地的"2.0 版"。2015年,建筑面积约1万平方米、主打亲子体验的"瑞虹天地星星堂"开幕。一年后,月亮湾亮相。总商业建筑面积8万平方米的"月亮湾"有4个公共广场和20个露天平台,满足餐饮、零售、文化娱乐等多种需求。目前月亮湾已有80余家商户人驻,其中80%的品牌为虹口区首

店,15%为上海市首店,其中不 乏有为月亮湾量身定做的特色 品牌或服务。

生活不只眼前的买买买,还 有 MALL 里的盎然生机与橱窗 里的小确幸文艺咖们一 ---月亮 湾引入不少独一无二的娱乐品 牌,如国内最大的原创音乐机 构、草莓音乐节的主办方 Modernsky Lab 音乐艺术空间, 每年带来几百场的现场音乐表 演等;融电竞体验馆、赛事馆、直 播区和 VR 竞技体验区于一身的 酷炫综合电子竞技场馆竞界;上 海首家精致型影城香港英皇集 团旗下 UA 影城……同时还有音 乐主题餐厅、录音棚、DJ studio、 音乐学校等多种娱乐形态,将消 费者带入融合音乐、艺术、时尚 等多元化的生活方式。"力争把 月亮湾打造成为上海年轻人音 乐娱乐消费的大本营。

5年后,这里还将建成全亚洲最大环球美食汇的大型综合购物中心"太阳宫"。"瑞虹天地在原先社区商业的基础上力争'升级'为虹口乃至上海的商业新亮点,补充文化业态空白,提升北上海商业格局,成为北上海的一张名片。"黄文姬对此很有信心。

商业回归

从地图上看,瑞虹新城位于 市政规划的以外滩、北外滩和陆 家嘴组成的"黄金三角"核心商圈。记者注意到,在《虹口区社区商业发展"十三五"规划》中,瑞虹天地地区商业中心和北外滩地区商业中心等都列入了社区商业的重点项目。"社区商业中心、居住区商业、邻里商业"等多层次的社区商业布局已逐步形成。

虹口区商务委副主任李红 波表示,"十三五"期间,虹口区 将根据南、中、北三大片区的区 域划分及功能定位、人口构成 等,打造"南部高端商务商业和 滨江生活休闲组合型、中部商旅 文融合和新兴社区商业组合型、 北部科创园区和大居商业配套 组合型"的社区商业发展格局。 虹口目前列入市级商业街(区) 的只有相对落寞的四川北路商 业街,随着瑞虹天地、北外滩提 **篮桥及曲阳百联购物中心** 三大重点区级商圈未来 相继成型, 虹口近10 年来不断外流的消 弗将逐渐回 归本区。

