

# 保留保护建筑内部整体改造 申城首个试点项目今交房 虹口区春阳里的“梦想改造家”

今天,在春阳里住了70年的陶剑斌收到了一份特别的新年“礼物”——改造后的“新家”钥匙。陶老伯回到“小别”大半年的老宅,一切都是那么熟悉却

又似乎陌生,告别了倒马桶,告别了油腻腻的公用厨房,这辈子终于可以住进有独立卫生间和厨房的房子,面积还比过去增加了。走在冬日的暖阳里,70岁的陶剑斌脸上洋溢着笑容。想必,这就是幸福的味道。



本报记者 袁玮



① 春阳里12号3楼的殷阿姨已拿到钥匙正在装修,准备下个月就搬进新家  
② 改造后的客厅宽敞明亮  
③ 改造后每户人家都拥有了独立厨卫  
④ 改造后的街坊再现历史风貌

本版摄影 本报记者 陈梦泽

## 重回老宅 弄堂旧貌换新颜

春阳里22号的“原住民”陶剑斌出生在这里。今天走进小区,他却发现有点不认识生活了一辈子的弄堂:红色外墙,黑色大门,大门外安装上了智能门禁,还未走进家门,就先感受到满满的安全感。电表、燃气表安置在楼道上,一目了然。

转动钥匙,打开家门。明媚的阳光穿透玻璃,洒下一地温暖,也照亮了对新生活的希望——整洁的厨房,橱柜、灶台、热水器、油烟机一应俱全,只要一回家就可以马上开伙,迷你独立卫生间里是白色的一体式卫浴。陶剑斌住底楼厢房,原本的两间房改成了现在的三房,一家三代四口人,布局更合理了。原先斑驳泛黄的墙面也粉刷一新,地面铺上了新的木地板。配上家具,就可以拎包入住了。陶老伯和工作人员一同规划起了新家的布置:这里摆个床,那边可以做个壁橱……

春阳里是本市首个保留保护建筑内部整体改造的试点项目,变以往的“拆留改”为如今的“留改拆”,是虹口区城市建设及更新思路的“升级”:以城市更新理念,在保留原建筑风貌的前提下,用微更新、渐进式的保护方法,既保留保护历史文脉,又改善了旧区居民居住条件。市房管局城市更新处相关负责人说,春阳里的改造试点做到了风貌保护与民生实惠之间的平衡,是对保留保护建筑的内部整体改造模式新的探索。

## 试点更新 保留风貌惠民生

曾经,厨房合用、马桶相伴是春阳里居民的日常,加上房屋老化,带来了结构不稳、消防隐患等诸多问题。“过去,早上煤炉一生,烟雾腾腾。倒马桶的车一来,马桶拎出来一叫,统统都是丁零咣的声音。”陶剑斌说,后来装了煤气,但还是公用的,还有居民自己搭建小屋安装了抽水马桶。

提篮桥街道副主任龚浩说:“春阳里改造面临的困难是要取得风貌保护与民生实惠之间的平衡。”春阳里的居住密度这些年来一直在增加,大多数居民在天井、晒台违法搭建阁楼来拓展居住空间。“对搭建的拆留一方面决定了风貌恢复的程度,同时

也直接折损了居民居住面积,这给改造的推进带来困难。”

对政府提出来的拆违法搭建,改造后再回搬,一开始,陶老伯他们是抵触的。拆违不就是拆掉了为“过日子”而布局多年的小心思?改造回搬不是再没有了靠房屋旧改“翻身”的希望?提篮桥街道汉阳居委书记朱翠芳说,起初只有20%的居民同意。街道专门成立工作组配合居委,逐户做居民工作,让居民明白风貌保护街坊是不可能拆的。拆违法建筑,是大局;改造回搬,也是“过日子”的大事。政府的改造就是让居民的生活质量有根本的提升。“过去倒痰盂,灶间都是共用的,生活上很不方便。现在的改造自己不用花一分钱,改造后每家每户煤卫独用。这里地段好,邻居之间又熟悉,隔一条马路就是第一人民医院,看病也方便。”朱翠芳说,春阳里的居民60%左右是老年人,这很打动他们。陶剑斌从最初不赞成到最后认可了这个方案,成为第一批签约搬走的居民。他用政府给的过渡费在附近租了房。陶剑斌告诉记者,过渡期间老伴每个星期都还会回春阳里,把改造工程的进展拍下来。现在已经集成了一本电子相册,配上了《我想有个家》的音乐。

## 量身定制 掐着厘米算方案

“春阳里的改造方案是‘留改拆’,既要保住历史文脉,同时要让居民整个居住环境有切切实实的改善。”根据这个原则,改造春阳里下的是“绣花”功夫。

工作组先是一一摸清试点区域内每户居民的人员情况和居住情况,每栋楼居住的户数、人数不尽相同,改造方案也没有标准“模式”。虹口区房管局、提篮桥街道邀请了有丰富历史建筑设计工作经验的章明建筑设计事务所的专业设计师,一户户上门走访测量,对每户居民开始“梦想改造家”的家园设计。

章明设计事务所设计师邢朱华告诉记者,石库门设计初衷是一户独用一单元,现在的改造就是把一些可利用的零散公用面积整合起来“再分配”。方案出台后,设计师们每周至少有3天是“驻”在居委接待居民,根据居民的意见微调。有居民看不懂房型图,设计方做了直观的沙盘图。一轮再一轮,前后一共20多轮,优化方案,做到“一户一

方案”。朱翠芳说,为了让居民公平受益,有时需要调整居住位置。比如,根据设计师方案,居民夏先生要调整到3楼,但夏先生提出自己身体不好,希望留在原来的厢房位置。设计师把方案修改了6次,量身定制,终于满足了夏先生的需求。

这些“七十二家房客”有的一栋楼里住了五、六户居民,设计方案的改动不是以米,而是“掐”着厘米来算,哪家都不能吃亏。设计师邢朱华说,真真是螺蛳壳里做道场,既要保留居住功能,又要为每户挤出空间增加独立的厨卫面积,还要顾及居民受益的均衡性,容不得半点闪失。“我们在设计时不光要了解每户居民的人员结构,连居民家中原先家具的摆放位置也都拍照留档,还有适老、残疾人设施等,在设计过程中这些因素都会考虑。改造后,居住面积都有改善,基本平均每户得益面积3.5平方米。”

## 绣花功夫 新天地里新生活

“绣花”的功夫在于精,在于细。改造后的卫生间大多空间狭小,考虑到居民装修时可能无法买到非标产品,卫生间就配置了三件套一体式卫浴;陡峭的楼梯放缓了10度,踏板加宽2-3厘米,楼梯两边安装扶手,上下楼再也不用侧着身子,提心吊胆了……

为最大限度还原石库门原有风貌,石库门门头保留修复,所有可利用的石库门木门老门修复后原地利用装回,外墙拆除时可用的红砖重新回用,不够的到别的旧改基地去“淘”来补上。邢朱华告诉记者,改造后的春阳里,房屋结构加固了,提房屋抗震等级也提高了,管线入地,室内还加装了消防设施。

记者今天获悉,试点项目已改造的46户居民年底前将全部拿到新房钥匙。此外,春阳里剩余1135证居民也完成了一轮征询,仅37证居民表示观望和不需要改造。目前二期三栋房屋居民已搬离,二期改造即将启动。

春阳里,昔日风姿绰约的“大家闺秀”,如今成为“建筑可以阅读、街区适合漫步”的民居“新天地”。第一批“回家”的居民圆了“梦想改造”的愿望,在这里迎接新年的到来。春阳里又将升腾起往日的烟火气,上班下班、柴米油盐,邻里之间、互诉家常,一起开启一段新生活。

市房管局城市更新处相关负责人介绍,上海中心城区约有730万平方米各类里弄房屋需要保留和保护,“十三五”期间将修缮各类里弄房屋250万平方米。今年11月,市政府发布《关于坚持留改拆并举深化城市有机更新进一步改善市民群众居住条件的若干意见》,对有价值的老房子从“拆留改”变为“留改拆”,以保留保护为主。

“随着生活水平的提高,居民对美好生活的期望值也不断提升,政府对老房子的修缮从过去简单小修小补到现在改善整体环境,完善基本功能。里弄房的内部整体改造黄浦、普陀、杨浦等区都在陆续做,虹口区春阳里的改造试点工程从专家评审、立项审批,到财政、规划等政策,从现有的政策法规中找到了可行方案,在全市探索了新路径,也促使政府完善相关政策,出台配套细则。”这位负责人说,春阳里的改造是由市、区财政共同出资,在居民自愿的前提下,由政府主导对直管公房的非商业化改造。

春阳里项目的成功,在于留住石库门建筑,也留住了原住民和石库门的故事,成为可复制推广的经验。

## 相关链接

### 春阳里的昨天与今天

位于虹口区东余杭路211弄的春阳里,建于1921-1936年间,属上海老式石库门里弄住宅。这里是典型的“七十二家房客”,曾经,厨房合用、马桶相伴是里弄居民的日常。

去年,春阳里被正式列为上海市历史风貌保护街坊。同年,虹口区启动“春阳里”风貌保护街坊更新改造项目,第一批试点是2-24号,共12个单元46户居民。改造目标主要有两个:通过外立面保护性修复,完整保留春阳里的石库门历史风貌,同步对建筑内部空间改建升级,做到居民户内厨卫独用。这也是本市首个保留保护建筑内部整体改造的试点项目。

从以拆迁为主的“拆留改”,到以保护保留为主的“留改拆”,一场与家园有关的梦想改造,一点点渗入弄堂,渗入到石库门街坊的细枝末节。

## 里弄房屋保护修缮新探索