

城市更新的「活化」和「财力」

徐锦江

解放论坛·中国新闻名专栏

随着《上海市第五批优秀历史建筑》名单及其保护技术规定推出,无论是参照英国的“高限登录”还是法国的“低限登录”,上海历史保护建筑的家底逐渐趋于明晰。但随之而来的问题是:如何使这种保护在经济上可持续,城市更新更需要的是可持续的商业模式和配套政策。一位名叫普凯凯的历史学者指出:很少有人会说历史建筑没有用或市场对它们没有需求。关键在于这些建筑的经济价值比那些替代方案要低。假如历史建筑的使用成本比它们的竞争对手低,就会自然吸引到投资者的支票簿。而历史建筑的经济价值和商业价值在于它的审美魅力、地位象征和稀缺性,以及它转化为实用性的能力,如果能形成社会需求,就能吸引社会购买力。

难度在于如何挖掘它们的经济价值,形成真正的社会需求。

从上世纪70年代开始的,城市历史街区更新在世界范围内有很多案例可以借鉴,比如巴黎的马赖街区、纽约的苏荷区、伦敦的泰晤士街区、曼彻斯特的卡斯菲尔德街区、意大利的博洛尼亚中心区、都柏林的坦普尔街区等。“菲奇原则”根据建筑损坏程度确定进行干预的梯度,将“整治”分为保护、修缮、改善、改造、重建与复制诸类,或以旅游和文化产业为先导实现振兴,或以住宅建设为先导实现振兴,积累了很多成功的经验乃至教训。作为一座百年城市,香港在60年代经济繁荣时,并没有注意历史建筑保护,许多老建筑被拆建成商业大厦,直到中环的邮政总局和利舞台等老建筑被拆,才如梦初醒,终于在70年代颁布了“古迹古物保护条例”,并于2007年推出“活化历史建筑伙伴计划”,其主旨是:政府和专业人士监督,授权社会机构运营,减轻政府负担,提升运营效率,保障社会公平,提高居民社会参与,普及民众保护意识。香港的城市更新有四种类型:重建发展、楼宇复修、文物保育与旧区活化。上海的优秀历史建筑保护,好的案例其实也不少,如荣宅为普拉达公司租用作为公益形象和品牌文化展示;邹达克旧居由社会组织出资修缮作为纪念馆开放;严国春宅在文化单位的使用中开放。改造后的思南公馆因为读书会的嵌入而渐聚人气,无异是一种有益的活化方式。

所有成功的案例都离不开一个词:活化。曾有专家分析历史街区的社会、文化、美学、文脉、建筑等多重价值,还有一个很关键的价值叫场所感,恰恰在这一点上我们明显还注重不够,所谓场所感,我的理解就是活化,有人在里面从事积极的经济文化活动,产生特殊的愉悦感,才构成活化的场所。

支撑所有价值的基础无异是“经济价值”。曾经有专家指出:要对一个特殊地段或历史街区注入投资,必然需要一种商业上的理由。各种鼓励措施和其他公共活动时常是投资意愿的重要组成部分。在缺少大规模的公共补助金时,城市历史街区需要保持并确立其地位,尤其需要利用其本身具有的重要价值;即历史文脉、历史关联性以及场所感。历史风貌保护区之所以有经济价值,在于其可以利用积累的“声誉资本”,产生地段级差房价和租金,引入更有价值的企业和商业租户。众筹民宿开发、开发长租公寓,带动旅游业和相关产业、周边产品,产生板块效应和地区溢出效应,乃至适度允许参与保护的企业进行不影响风貌的梯度房地产开发,导入新的居住人口和消费人群,等等,都是可以探索的方式。当然,作为公益性的公共空间,政府的配套投入也是必须的,且可以对参与开发优秀历史保护区域的企业和个人,像欧洲、美国和日本那样,给予直接的资助、地租减免、税收优惠和低息贷款。巴黎马赖街区的做法是视对公众的开放程度允许维修成本的50%-70%抵消税金,政府部门最高可能支付历史名录级建筑修缮费用的40%。美国规定改建费用的20%可从业主缴纳的所得税中免除,日本所有者可享受1/2的地价税减免,修缮时的监理费用1/2由政府补贴,修缮工程等还可获得低息贷款。

政府对财政上给予支持是应该的,但从长期来看,经济振兴更重要,因为最终还是必须依赖富有成效的市场运作才能维持公共领域的正常运转。香港特区政府在城市更新中的角色定位,由原来的执行者向执行者和“促进者”并重转变。促进者角色指的是,在部分项目中真正的执行者是市场主体,政府只是从旁协助,提供资金、技术和资讯等方面的帮助。为了更好地发挥促进者的作用,香港还设立了市区更新地区咨询平台、市区更新信托基金、市区重建中介服务有限公司等机构,提供政策、规划、利益协调、技术、资金等方面支持。上海现在强调“一网通办”,为什么不可以在搭建一个“历史街区保护和振兴”的网络专属平台,各项法规政策、保护要求、操作规程、扶持措施透明,协调社会各方力量出谋划策,对一些城市设计也可以事先广泛征集市民意见,以避免一些明显的失误。

城市更新资金有限,即便是历史街区,政府在规划时也应先着眼于那些脏乱差的区域,违章区域和长期未修而破败的区域,所谓的堵点、乱点、过时点。在保护历史与改善民生结合的当下,不能完全“靓女先嫁”。无论是成为红色文化、海派文化和江南文化的承载区,还是形成社交、体验、休闲、文化消费结合,住宅区商业和跨界业态汇合,社区、街区和园区融合的振兴计划,使历史街区既可赏,又可游,还可居,归根结底是充分用起来,将之真正“活化”,成为生机勃勃的场所,才可持续。理想的状态是,原住民住得舒服,背包客游有内涵,年轻人重返有望,产业发展有前途。“活化”了,才有“财力”,有了“财力”,才能活好活久。

专属信用保险服务措施推出,最大程度降低小微企业出口贸易风险

“随手领的信用保险竟然真用上了”

优化上海营商环境

■本报记者 刘锐

“真没想到,当初通过上海国际贸易‘单一窗口’线上平台随手领取的一份信用保险保障竟然真用上了。”上海唐品科技有限公司总经理于学海实实在在地体验了一把政策的获得感。就在昨天,唐品科技从中国出口信用保险公司上海分公司拿到了一笔近30万元的赔款。而这笔赔款本应由沙特买方支付,但因对方资金紧张而处于拖欠状态。究竟是怎么回事?先从唐品科技从事的业务说起。这是一家生产和销售电子及通

讯设备的科技型小微企业,2017年开始开展海外出口业务,主要向“一带一路”沿线国家出口通讯设备,既然是做生意,自然免不了风险。但对小微企业来说,一旦发生风险就可能意味着“倒闭关门”。

2018年为了构建更好的贸易营商环境,上海推出了一系列优化外贸企业服务、促进贸易便利化的政策措施。其中,特别联合中国信保为上海市小微企业推出了专属信用保险服务措施,最大程度降低小微企业出口贸易的风险。为了让企业更便捷地获取这项特殊的信用保险红利,中国信保还联手上海市口岸办、上海市商务委等共同在上海国际贸易“单一窗口”上线“信用保险”功能,企业通过上海单一窗口平台就可享受到中国信保一站式外贸全流程综合服务。

就在去年嘉定区经委的一次“优化营商环境,服务外贸企业”政策宣讲会上,唐品科技等一批出口企业获知了这一保险政策。“我们出口企业总归要上国际贸易‘单一窗口’平台的,而这项保险服务在平台上点点鼠标就办了,十分方便。”于学海说,宣讲会后企业就在区经委工作人员指导下,通过“单一窗口”平台领取了信用保险保障。今年初,企业在向沙特买方出口一批产品后,买方因资金紧张,拖欠唐品科技货款近6万美元。“企业流动资金本就紧张,这笔钱对我们来说也不是小数目。”

面对这一困境,唐品科技马上想到了当初领取的那份“信用保险”,抱着试试看的心态,通过微信公众号向中国信保提出了索赔。“没想到,中国信保在受理索赔后一周内就完成了

定损和赔款划拨,保障了我们的收款安全。”于学海现在仍觉得这个速度超出他的想象,关键是,“这切实解决了像我们这样的小微企业有单无力接、有单不敢接的问题,提振了开拓国际市场多元化竞争的竞争力和自信心,切实感受到了上海营商环境的变化。”

目前上海市国际贸易“单一窗口”已为本市1788家小微企业提供了信用保险服务,实现了人员稳定、出口稳定、经营稳定。按照上海单一窗口全面深化建设方案,中国信保作为目前国内唯一的政策性保险机构,将与上海市商务委(口岸办)等部门通力合作,进一步丰富“信用保险”服务功能,提升数据交互效率,积极打造上海口岸一流的营商环境,助力上海构建更高水平开放型经济新格局。

上海区级融媒体中心建设全面启动

16个区融媒体中心将于今年6月底前、9月底前挂牌,推出新媒体产品

本报讯 上海区级融媒体中心建设推进会昨天召开。会议强调,各区和各有关部门要深入学习贯彻习近平总书记重要讲话精神,贯彻落实中央要求和市委部署,勇于担当,积极作为,扎实推进全市区级融媒体中心建设。市委常委、宣传部部长周慧琳出席会议并讲话。

4月3日,市委深改委第二次会议审议通过了《上海市关于加强区级融媒体中心建

设的实施方案》。根据上海实际情况,《实施方案》确定了本市区级融媒体中心建设的时间节点和工作目标:黄浦、徐汇、长宁、虹口、杨浦、嘉定、金山、松江、青浦、奉贤10个区在今年6月底前基本完成机构整合并挂牌,推出新媒体产品;浦东、静安、普陀、宝山、闵行、崇明6个区在9月底前基本完成机构整合并挂牌,推出新媒体产品。

会议强调,区级融媒体中心建设时间紧

任务重,各区和各有关部门要提高站位、统一思想,明确目标,把握重点,真抓实干、务求实效。要按照“引导群众、服务群众”的总要求,以深化改革推进深度融合,加快推进媒体机构整合,实施“移动优先”策略,建好市级统一技术平台,把区级融媒体中心建设成主流舆论阵地、综合服务平台、社区信息枢纽,确保高质量完成这项重要任务,切实推动基层宣传思想工作强起来。



万亩油菜花盛开

崇明光明米业万亩油菜花日前盛开。据了解,今年光明米业集团开展农业转型,调整产业格局,树立科技、环保、生态理念,大力推进沃土计划,种植5万多亩油菜。油菜具有茬口优势,能有效提升土壤地力,提高土壤团粒结构,有助于培育优质稻米。本报记者 张海峰 摄

悬铃木等行道树为城市带来巨大景观和生态效应 今日看点

你忧心的“飞絮”,绿化部门早有研究

预计持续3周左右,对周边影响总体处于正常范围内,建议行人适当防护

本报讯(记者 陈玺撼)近期,上海尤其是一些中心城区的环卫师傅多了一项任务:扫除沿街积起来的黄褐色或白色的“飞絮”,也就是二球悬铃木、杨树、柳树等飘落的毛絮。记者昨天在衡山路、瑞金路等道路上看到,小半天功夫,飞絮就盖住了局部路面,风刮过、车辆驶过,扬起一片。每年4月到6月,这些飞絮还会让不少市民感到困扰,轻则钻入眼耳鼻喉,涕泪横流;严重的,还会诱发哮喘等疾病。

没有完美控制飞絮的方案

上海市绿化管理指导站专家告诉记者,上海春天飘舞的植物毛絮主要来自悬铃木、杨树、柳树。

悬铃木,俗称“法国梧桐”,每年春天,其果实炸裂,暗黄色的团状果毛在风力作用下开始飘落。在果毛脱落的同时,悬铃木新生的雄花序也会散落一定量的花粉,这时的行人能明显感到空气中有毛絮状物体在“飞舞”,“飞絮”是它在特定时间的一种生态学习性。柳树、杨树白色的飞絮则是它们的种子,不过相比悬铃木,柳树和杨树主要栽种在公园绿地里,作为行道树的路段非常少。

长期以来,上海园林绿化部门一直致力于对果毛、飞絮控制的研究。比如,在普陀区个别路段尝试喷洒“悬铃散”药剂,通过激素来抑制果球生长,让其尽快凋落,减少后期果毛的数量,效果最佳时可以获得50%以上的抑制飞絮效果。又比如,在杨浦区、青浦区等地进行药剂注射试验。但这两种方法各有缺点:注射药剂成本不菲,且不能“包治”所有规格的树木;喷洒药剂则属于“高空作业”,专门针对一些高度在12米以上15米以上的“大龄”悬铃木,会对行人出行及环境带来影响,且需要每年喷洒才能有效,因此很难大面积复制推广。

专家强调,目前控制果毛最有效的措



4月8日拍摄的巨鹿路、陕西南路、常熟路两侧梧桐飞絮。

本报记者 海沙尔 摄

施依然是修剪控果。研究表明,通过合理修剪可以在第2年减少90%果毛的产生。

现有行道树“功大于过”

有市民建议,把飘絮的行道树换成不飘絮的。对此,上海市绿化部门相关负责人表示,选择行道树,并不能只看会不会飘絮,而要综合考量。以悬铃木为例,假设只考虑飘絮问题,把它们都换掉,首先工程量就“惊人”。数据显示,截至目前,上海种植的行道树已超过100万株,樟(香樟、大叶樟、猴樟等)、悬铃木、栎树、银杏是最主要的4种。其中,悬铃木约占行道树总量的四分之一。

专家指出,从功能看,悬铃木夏季的树冠硕大,遮阳效果好;冬季落叶,透光效果佳。从适应力看,悬铃木能够适应城市贫瘠

的土壤等不良环境;从日常养护看,悬铃木比较耐修剪;从对空气的净化效果看,悬铃木叶片宽阔,表面有毛,吸纳空气中颗粒物的效果要好于许多树种。

悬铃木是上海历史文化的见证者,至少陪伴上海走过了100多个春秋。对许多上海市民而言,“法国梧桐”承载了太多情感记忆,甚至是海派文化的一种关键元素。综合而言,悬铃木作为行道树,其功远远大于过。上海绿化市容部门表示,截至目前,上海行道树每年的“飞絮季”一般集中在3周左右,对周边的影响总体处于正常范围内,希望广大市民能够给予理解,更多地看到悬铃木等行道树为城市带来的巨大景观和生态效应。市民游客在此期间尽量做好防护措施,做到“一穿二戴”——“穿长袖、戴口罩、戴眼镜”,基本可以避免果毛飞絮带来的影响。

提升行政效能 加速审批流程 加大创业指导

静安为更多人投身创业提供支撑

本报讯(记者 吴頔 通讯员 李艳华)“忘记申报,税务部门还特地打来电话提醒。”说起创业环境与政务服务,上海映云信息技术有限公司创始人王以丰赞不绝口。这家公司主营大数据业务,发展初期选择了市北高新的聚能湾创业孵化园开始创业,去年实现营收2399万元。

记者昨天从静安区“2018年度创新创业促进就业百家优秀企业表彰活动”上获悉,去年,静安区帮扶引领成功创业885家,帮助长期失业青年实现就业837人,全区新增就业岗位51336个,连续第三年新增就业岗位50000个以上,招工情况和失业金领取人数逐年递减。

近年来,静安区出台了一系列鼓励创新创业创造的政策措施,为更多人投身创业提供支撑。“从业这么多年,第一次遇到政府主动‘送许可证’‘送服务’上门的!”去年在静安区成立的上海德筑企业管理有限公司,成立一年已经迅速成长为一家中高端猎头公司,创始人庄华表示,公司创办以来,得到了区人社局的全方位创业支持,甚至包括租房等人力资源服务业专项扶持政策之外的“远超预期”的政府服务。

通过提升行政效能,加速审批流程,加大创业指导,静安区积极探索“新业态、新形势”下的创业扶持政策和模式,为中小企业、年轻人发展

提供有力条件,营造了鼓励创新、创业、创造的社会氛围。对接上海科创中心建设,静安区也在推进创新创业活力区的建设,调动各类创新创业主体科技创新的积极性,培育壮大科技创新新兴产业、科技企业,以创业带动就业。静安区科委相关负责人表示,大数据、云计算和人工智能等产业已在静安集聚发展,今后该区将进一步发挥政策激励作用,营造良好创新环境,激活各行各业的创新动能,进一步促进区域创业活力和就业稳定。

32岁的小王毕业更换多份工作后失业在家,就业意愿却十分强烈。上海外服有限公司的工作人员在了解情况后,为他推荐了就业岗位,传授求职技巧,有针对性地帮助他发挥所长,让用人单位发现其闪光点。3个月后,小王顺利被录用。静安区人社局负责人表示,该区一直将帮扶稳定就业作为重点工作,整合各类资源发掘新岗位;针对就业困难人员和零就业家庭加大职业技能培训,实施精准化就业帮扶。

二中院成立法官自主管委会

本报讯(记者 王闲乐 通讯员 翟曙)昨天,上海市第二中级人民法院法官自主管理委员会正式成立。中院法官齐聚一堂,推选产生法官自主管理委员会首届委员。

按照制度设计,法官自主管理委员会今后将成为法官大会的常设机构。

长三角铁路小长假客发创新高

清明发送旅客逾千万人次

本报讯(记者 王力)今年清明小长假,长三角铁路有两个纪录被刷新。记者从中国铁路上海局集团有限公司获悉,清明期间,长三角铁路共发送旅客1110.4万人次,同比增加130.3万,日均发送277.6万,同比增长13.3%,旅客发送总量占全国铁路客发量的20.9%,创下长三角铁路清明小长假客发总量新高。其中,4月5日清明节当天发送旅客322.1万,较去年清明单日发送旅客最高纪录增加48.8万,增长17.9%,高于春运和国庆期间的峰值,刷新长三角铁路单日客发历史纪录。