



小尺度、渐进式、可持续……

“微更新”给居民带来“大改变”

——2019 上海万科城市微更新实录

建筑是活着的城市历史。上海，这座兼容并包的国际大都市，既有着如今鳞次栉比的广厦高楼，也有着见证了昔日嘈杂纷扰的弄堂小巷。随着时间流逝，这些沉淀着历史气息的上海老城区逐渐显露弊端：楼道杂物乱堆、采光通风不足、管线排布杂乱……现在，上海城市更新的任务同样任重道远。

去年，上海市委明确提出，要变“拆改留”为“留改拆”，保护历史建筑，留住城市风貌，让

街区可以漫步，让建筑可以阅读，让城市富有温度。要结合旧住房实际和居民群众的需要，不断创新探索改造的方式路径；更要因地制宜、内外兼修，提升规划水平和改造品质，让老百姓有实实在在的获得感。

为了保护历史街区风貌，越来越多的上海老城区开始了城市“微更新”，通过这种充满创意的方式，让政府、企业、居民参与共建，在不用“大动筋骨”的前提下，用小变化、小改善、小更新，进

行有温度的改造，让老城区得以焕然一新。

2018年11月，上海万科联合多方发起了“2018 城事设计节|美好新华”主题活动。作为共同发起方和首席共建方，上海万科重点参与了新华路街道三个点位的城市微更新项目，涵盖街道、小区、楼道的公共空间改造等等多个方面。经过一个冬天的紧张施工，在多方通力协作下，上海的老建筑重新焕发出了“新腔调”。

敬老邨 7 号楼：70 岁老公房 逆龄再生长



在上海长宁区新华路街道 693 弄，有一幢 70 年“高龄”的老楼：敬老邨 7 号楼。这幢 3 层砖木混合结构的老楼建成于 1948 年，曾是国营新裕纺织厂的高级职工宿舍，每层由公共走道划分为南北两侧。

房如其名，如今居住在敬老邨中的，大多是年龄在 60 岁以上的老人。虽然房子的设施设备已经逐渐老化，老人们却也不舍得离开这里。但老公房的小毛病着实让老人们忧心忡忡：走道杂物乱堆，台阶颇多，坐轮椅的邓老师对那一道道难以跨越的阶梯苦恼不已；楼道采光不佳，昏暗潮湿，视力不好的秦阿姨每每路过都胆战心惊；更有墙面管线排布杂乱，垂直台阶没有安全提示等问题，给居住在这里的 19 位老人带来了不小的安全隐患。

去年，“2018 城事设计节”启动，敬老邨作为城市微更新的实践项目，由上海万科与众多设计师们一同进行改造。

这是一次参与人数众多的改造项目，包含了 36 个门牌号及 20 户居民，每家每户情况复杂。为此，上海万科与众多的设计师在改造前期一起召开了设计开放日，开设了工作坊，以便更好地聆听居民的意见，力求在各方诉求中找到平衡点。在充分征询征集居民意见后，本次改造最终决定从“功能完善”和“空间整合”两部分入手，旨在尽量保留老建筑历史风貌的基础上，打造一个更人性化、功能化、符合现代老人居住习惯的生活空间。

“我一回来这里就感觉快不认识了，当天晚上开心地一夜没有睡着觉。”90 多岁的管阿姨是敬老邨的原住民，当她再次看到这栋旧貌换新颜的“老朋友”时，管阿姨兴奋地说开了。

改造后的敬老邨，楼道变得明亮宽敞；设计团队在楼道顶部增加了光源，还在狭长过道中设计了装有灯光的凹槽，不仅增强了过道照明，还能充当老人们的扶手，让脚下的路更安全。“一下子变得明亮宽敞了很多，再也不用担心上下楼梯看不见了。”看着楼道的变化，秦阿姨很是满意。

针对天井中的管线杂乱问题，设计团队决定采用三色金属网对杂乱的管线进行重新外包，使过道更干净统一，并设置了方便

开启的检修门和标识进行维修。同时，鱼鳞状的结构还可以阻隔雨水，保护墙体。

除此之外，设计师还为公共空间增加收纳功能。靠近天井的地方同步设置了置物台及花架，进一步扩大了储物的空间；楼梯口一侧增设了可翻折座椅，轻轻一推，一张凳子就出来了，老人们走累了就可以坐上歇歇脚，还能在家门口和对面邻居聊聊天。

改造后的敬老邨不但解决了楼道杂物乱堆、采光通风不足、管线排布杂乱等问题，还通过各种细节设计，传递对老年人的关怀。

为了让房子变得年轻一些，设计师张海翔给了每一层楼道披上了明亮轻快的“治愈色”：一楼是活力黄，二楼是沉静蓝，三楼是平和绿，

让老人们也可以拥有五彩斑斓、充满活力的生活空间。考虑到一些老人腿脚不便，甚至驼背严重，设计师们在过道中还增加了彩色的地面导视标识，顺着过道一路延伸。这些线条具有引导功能，只要记住对应自家大门的线条，就能顺着线条毫不费劲地回家。

原先的门牌字号小，很多老人看不清，因此设计师便特地放大了字号并加装了灯光设施，方便老人识别；甚至，在过道边还有专为宠物量身定制的攀爬架，为一楼奶奶收养的流浪猫提供了一个温暖舒适的新家……

当然，说起敬老邨最瞩目的变化，要属屋顶的“阳光花园”。据上海万科方面介绍，原先 7 号楼的屋顶闲置面积占比大，为了方便居民

们更好地交流与打发闲暇时光，设计师将这里的空间重新规划，设置了休息区、活动区、种植区和晾晒区，组成了一个热热闹闹的“空中花园”，让老人们拥有了真正属于自己的社交角落。

“露天客厅”里布置了明亮的黄色座椅和洁白的遮阳伞，设计师还将花瓣的元素融合在天台的设计中，到了夜晚，灯光就在屋顶勾勒出花瓣的造型，折射出温馨舒适的氛围。

经过 4 个月的改造，如今敬老邨 7 号楼已不再只是一个空间，房子的状态也影响着居民们的生活状态。老人们越来越喜欢到户外活动，邻居间的走动也多了，一起坐在外面晒晒太阳聊聊天，整个社区都变得生机勃勃起来。

新风村位于新华路 669 弄与敬老邨仅隔数百米，同样是一个老年人口比较多的社区，60 岁以上的高龄人群占了一半以上。老年人爱热闹，喜欢闲话家常，小区内却没有合适的地方，只能在大门口处一个净宽不到 1.1 米的传达室里集合。然而，这个小小的房间里还堆放着小区居民的快递，空间局促杂乱，不但不舒适，入口处频繁进出的车辆也给老人们带来了安全隐患。

设计师何嘉是该小区的居民，每天途经此处，不由萌生了改造的想法。他想要为小区中的每一个人提供一个可以安全停留、开放友好，且能重塑邻里关系的、可参与共治的空间。带着这样的初衷，何嘉和上海万科一起将这处小房间改造成了崭新的“睦邻微空间”。

经过 6 个月的设计与努力，这间面积仅 20 平方米的老旧传达室焕然一新。首先，为了扩大空间的外摆区，小区的大门整体移动了 1 米，保证了站在玻璃门外停留的居民不会与进出的车辆发生刮蹭，增加了一份安全保障。在空间内部安置了木质长椅，供居民们阅读、闲聊；室外的窗台也是一处隐蔽的长椅，只要拉开窗帘，室外一样可以落座畅谈。

敞亮洁净的空间，让街坊邻里多了个晒太阳聊天的好地方，居民们很快爱上了这个社交中心，“睦邻微空间”的受欢迎程度远远超过设计团队的预期：“原本我们只在睦邻空间里的书架上放了一本书，现在这里有越来越多的书，都是小区居民自发带来分享的。还有原本我们只放了一个旧玩偶在桌子上，现在这里居然就成了一个居民‘旧物交换角’，墙上的留言板上也都是居民们自己写下的愿望等，这些温暖的举动让大家的关系变得更紧密了。”

值得一提的是，“睦邻微空间”对面的彩色分类垃圾厢房也为老旧小区带来了一抹环保气息的亮色。彩色垃圾厢房由三个模块单元组成：一个“工具间”和两个“箱体”模块。每个箱体模块由两个带滑动门的容器组成，单个按钮可同时打开两个容器，按钮安装在可更新迭代的 UI 面板上。工具间模块包括洗手池、更衣柜、衣架及用于清洁的高压水管。运用多彩的颜色及图标，居民们再也不用为垃圾分类而烦恼了。

新华路 669 弄新风村：“睦邻”微空间 传递新温度

番禺路 222 弄：深巷开出小粉花

“老吾老以及人之老，幼吾幼以及人之幼”。除了老人们之外，上海万科与设计师们也关注着住在老旧小区街道中的孩子们。

番禺路 222 弄连接着番禺路与定西路，是居民日常生活必经的一条弄堂。弄堂不到 100 米，却热闹而拥挤，地面坑坑洼洼，狭窄的道路被廊架、花坛和停车位分割成六七个断面，行人通行不畅，存在安全隐患。

设计师武欣就生活在这里，每日推着婴儿车出入的她切身体会到了生活中的很多不便，让她产生了改造小弄堂的念头。作为一名设计师，武欣考虑的是增强步行道的流动性；而作为一名母亲，她想为下一代创造安全、融洽的活动空间。

“弄堂的设计高高低低，不方便行走”，“这里没有小孩子玩的地方，我希望步行道能设置座椅，有亲子空间”……“2018 城市设计

节”启动后，武欣和上海万科的设计师一起征集居民们的整改意见，最终从一个每天过路的孩子角度出发，借鉴纽约等城市共享街道的思路，提出“步行实验室”的概念，以“步行优先”、“儿童友好”两大原则对弄堂进行重新规划。

拆除挡路的休息棚，拓宽了道路使用面积；取消路缘差，为非机动车和低速机动车提供了完整的共享通道，让弄堂的通行更加顺畅。在宽敞的步行道区域还设置了座椅，让人们可以在这里休憩、举办社区活动。晚上，增设的彩色照明灯让番禺路 222 弄的夜晚不再冷清，增添了一份温暖与安全。

在实施过程中，路面被不同颜色、标识和围挡分成三个板块：中间行车区涂刷了波浪曲线，取自当地原为“牛桥浜”的历史；大面积运用粉色，对过往车辆可起到警示作用，当司

机从进入时会感到明显的色差，进一步保障了行人的安全。两侧步行区则拆除了原有的杂乱花架，利用空闲场地制作了一条儿童友好步行实验带，用四种不同的材质拼接，并借助各类图形设计成儿童游乐区，让孩子们能够任意玩耍。

通过一系列改造，原本拥挤杂乱的番禺路 222 弄最终成为了一条以人行和慢行优先的共享通道。如今，漫步在“小粉巷”中，可以看到笑成花儿的孩子们在跳房子，看到头发花白的老人们慢慢踱步，看到戴着耳机的年轻人在长凳上小憩……这是上海最地道、最有韵味的弄堂风情。

据悉，番禺路 222 弄在不久的将来可能会拓宽为双向通行车道。上海万科希望通过这个“步行实验室”，来探索“共享街道”的可能性，找寻历史文化与现代生活的完美结合。

从一概拆除，到尽量保留，上海对于老房子、老弄堂的更新理念发生了重大转变。这些小尺度、渐进式、可持续的城市更新方式，无疑为我们提供了一种未来新型的城市发展路径，通过增加街区、社区的公共空间，打造慢行舒适的步行体验、完善小区公共设施、增加绿化面积、改善上下楼道的居住体验等有机更新，来转变人们的生活方式，提高居住的品质。

作为“城乡建设与生活服务商”的积极实践者，在城市更新中，上海万科围绕

“尊重历史文脉、延续城市脉络、创建新老建筑对话、多方共建共享”的理念，保护和传承历史文脉，优化公共环境，充分助力上海老旧小区实现了良性更新。

无论是逆生长的“老公房”，明亮宽敞的“睦邻”微空间，还是儿童友好的“小粉巷”，上海万科参与城事设计节的初心和愿景是希望推动社会服务的均等化，让低收入居民也能共享城市更新成果，通过联合更多社会力量参与微更新、微改造，让每个微小的变化，都成为居民点滴幸福的源泉。

