

【我们的人民城市·红旗样本⑦】



夜幕下的红旗村区域美景(印造林 摄)



中海中心

为人民而始

自上世纪 90 年代起，来沪务工人员、从事水果批发生意的商户、“见缝安床”的拾荒者以及部分本地村居民，共同混居在红旗村中。这里也形成了上海市中心城区面积最大的“城中村”，狭小的巷弄里“山路十八弯”。违章搭建遍地都是，印刷店、小旅馆和小饭店多而简陋，乱糟糟的建筑上方电线密集，墙壁上尽是老旧电表，电线卷成一团一团，还有人在电线上晒衣服、被子。狭窄巷里堆满了电动车、桌凳、水桶等各类杂物。从白天到夜晚，三轮车、助动车川流不息，各类人员来来往往，显得热闹又混乱。

随着城市发展的需要，人民对美好生活品质的追求和向往不断提升，红旗村“城中村”在城市发展的主基调下显得格格不入，而动迁与改造，正是为人民而始。

熟悉红旗村的人都知道，要改

海中环天地投资有限公司副总经理程亮回忆，高峰时期食堂里甚至有两三百人同时就餐，中环集团几乎全员扑在红旗村改造项目上，最后整个地块比原计划提前 185 天完成整治工作。

2015 年 10 月 31 日，曹杨路水果批发市场顺利关闭，一个近 3 万流动人口组成的拥有巨大商业利益的“生态部落”自此消失于时代洪流；2016 年 6 月 30 日，红旗村地块综合整治目标提前半年完成，曾经高压线下违章密布的地块基本成为平地。

据中环集团审计专员朱丽晖回忆说：“2016 年 2 月 17 日下午，最后一户村民到动迁基地看房，夫妻二人徘徊了许久。征收二所的工作人员耐心为他们介绍房型、讲解政策，夫妻二人反复推敲，最终选定了一套二室二厅的户型，签下最后一份房屋补偿合同。”而这也标志着红旗村地块村民签约率达到了 100%，数字创下了当时上海市集体宅基地征收签约率之最。

高压架空线横穿而过，而按规定高压走廊下方不能有任何建筑。“这严重影响了地块开发和城市景观，造成实际可建设用地仅占总改造用地的三分之一，项目经济效益大幅缩减。”张民对照着规划地图，向记者介绍道。根据 2007 版《上海市真如城市副中心控制性详细规划》和《上海市普陀区石泉社区控制性详细规划》，原计划将地块内 6 条高压架空线全部入地以释放建设用地，但近中期很难实现。

原方案耗时久、费用高、实施难度大、经济效益低，怎么办？

普陀区与各开发主体为此绞尽脑汁，最终决定对原规划“大刀阔斧”地进行调整。“我们从区域功能定位出发，引入了当时世界一流的规划理念、规划团队，对各个地块的使用性质及开放强度进行整体考量。”普陀区规划资源管理事务中心主任毛亦国回忆道。新方案将地块内 5 条高压架空线维持现状，1 条进行移位调整，让改造工

30%的可开发空间，在 2018 版获批的详细规划中普陀区就已将这一指标进行控制。这也与中海集团后来引进山姆会员店的计划不谋而合。

结合具体建设需求，普陀区首创了“一块地，两张证”的土地分层出让模式，地上地下进行产权分割，既保留地上生态环境，又实现地下 4.3 万平方米大规模商业空间引入山姆会员超市，最大化发挥地下商业潜力和地上公园活力。

土地资源的规划编制是一个动态完善、多向互动的过程。红旗村区域的高起点规划编制为它的现在提供了可能，也将持续为它的未来“保驾护航”。

据了解，普陀区还将通过城市更新等手段，对红旗村区域地块开展评估与优化提升，进一步优化交通组织、提升区域功能、改善人居环境。“我们将持续研究优化好真如光明地块的规划方案，打造好真如副中心核心区的‘最后一块拼图’。”毛亦国表示。

环集团党委委员、副总经理随晋介绍说，上海兴隆实业有限公司作为红旗村集体经济组织，按照城中村改造政策，回购一幢写字楼，为后续的发展打下坚实基础。

如今，在紧邻真如绿廊的核心位置，红旗村集体资产回购的“中海中心”C 座，又名“鸿企中心”（“鸿企”二字正是取自“红旗”的谐音），这是红旗村改造项目中最早交付的超高办公楼，也成了村民长期、稳定的经济来源之一。集体资产借助改造的契机提升了产业能级，村民成为可循环“造血”机制的一部分。

城市中的历史遗迹、文化古迹、人文底蕴，是城市生命的一部分，也是在这片土地上赖以生存的人们的情结所系。在红旗村的更新范本里就给出了历史情结和未来发展相互融合的优解。

日前，项目总体量达 32.3 万平方米的中海环宇城 MAX 购物公园（以下简称“环宇城”）就是红旗村范围内的一处新晋商业综合

# “红旗”迎风招展，前途风景更好

（记者 丁婉星）

宁静的河道旁，绿色廊道串联起拔地而起的摩天大楼和造型别致的现代建筑，构成连接城市与自然的秘径；蜿蜒曲折的步道上，前来健身的人群络绎不绝，享受盎然绿意和品质生活……初冬时节，普陀“红旗村”最后一块绿地即将迎来竣工，这片上海中心城区最大的“城中村”的城市更新道路将正式划上阶段性的句号。

变这样的状况有多难。无论是从地块地理区位、面积规模，还是从地块内利益主体、关系复杂程度来看，红旗村“城中村”改造项目的难度均为国内首屈一指。

2014 年 9 月 29 日，普陀区成立了红旗村“城中村”改造指挥部，改造序幕由此拉开。区、镇属企业共担重任，各有关部门和单位投入大量业务骨干，几乎放弃了所有双休日，连续作战，创造了我国“城中村”改造的上海“红旗模式”。这一模式兼具村集体主导型和政府主导型“城中村”改造的优势和特点。

中环集团作为区属国企承接了红旗村改造的重点工作。时任中环集团副总经理张民表示：“我们细之又细、慎之又慎，是因为我们的工作始终是为了人民。我们始终认为，以前的历史遗留问题到了我们手上就不能再遗留下去。”

铜川路 405 弄 2 号的红旗村基地，也成为改造项目工作人员“临时”的家，承载着他们奋战在红旗村的昼与夜。“可以说，是集全区之力来完成这项工作。”据时任上

为人民而创

拆完、清完，土地回归了最初的样子。土地空间规划是各类开发建设活动的根本与基础。586 亩土地的蓝图如何描绘，才能从城市民生洼地转型成为区域发展高地？红旗村这片区域的规划创造性、持续性尤为值得一提。

规划蓝图的第一步，就在于土地的权属调查与整理。

红旗村兴建于上世纪 50 年代，区域内既有长征镇红旗村、五星村等集体土地，又有 9 个大型初级市场及市属、外区、本区等各类单位 18 家，许多土地资料缺失、权证不齐。对此，普陀区组织多方力量层层筛查、反复校验，最终才明确了地块的土地性质、权属、面积和边界等问题，为后续改造打下了坚实的基础。土地整理完成后的红旗村重新成为一张“白纸”，给后续规划设计提供了无限的可能。而难题也随之浮出水面。

整个红旗村地块当时被 6 条

作尽快开展。同时，在绿地和水域面积不减少的前提下，统筹调整规划绿地位置至高压走廊下，尽可能地释放了建设用地。

此次规划自 2016 年启动研究，于 2018 年正式获得市政府批复。经整体调整后，红旗村地块可实施建筑面积由约 42 万平方米增加至约 62 万平方米，商办、住宅、文化用地比例得到合理平衡。“调整后的规划，实现了交通路网、自然生态、商业发展的核心需求，优化区域功能，增加建设用地面积，适当提高住宅开发占比，兼顾了‘民生’和‘经济’两本账，让如今的一切成为了可能。”张民说。

山姆会员商店（真如店）的引进落成，同样也得益于这样的“全周期”规划理念。

“早在山姆项目引进前，我们就考虑到未来要充分利用真如绿廊宝贵的地下空间资源，实现垂直城市建设理念。”毛亦国告诉记者，依据相关政策，6 公里长的真如绿廊上方虽因高压架空线不能有任何建筑物，但地下仍保有约

忠人民之愿

“城中村”的改造好不好？民意给出的答案最真实。

原红旗村村民归惠莉从没想过，自己还能回到养育自己的地方继续生活工作。如今，她成了真如境项目内中海中心的一名工作人员。“项目伊始，我就和其他 5 位村民一起到这里驻点办公，参与项目开发企业中海地产的具体工作。”归惠莉介绍说，经过层层选拔，他们成了村里首批派驻的培养人才。归惠莉笑言：“在这里踏踏实实学，以后才能帮村民管好集体资产，让大家的钱袋子鼓起来。”

更好的发展生态，不止授人以鱼，而是授人以渔，归惠莉切身感受到这波红利。和她有着同样感受的村民还有很多。其实，这样的自循环“造血”机制在区域发展规划之初就被考量到了。“‘城中村’改造事关百姓福祉。我们不仅仅是让村民享受土地红利、改善生活居住环境，而是真正形成可循环的‘造血’机制。”中

体地标。在这里，城市与自然、历史文脉的边界融合得恰到好处。

在环宇城北侧临街一面，一处向内凹陷的结构很引人注目。记者了解到，原来这一处“凹陷”是为了保留一棵 500 年古银杏树。“为了让古银杏树获得充分日照，我们让建筑后退了 30 米，为树木预留了生长空间，而其他的留白空间则设计了银杏广场，叠加景观桥和真如港水系，形成了商场的别致一景。”环宇城相关负责人介绍说。

不仅如此，环宇城北侧绿地、真如港河道、南侧海纳中央绿地都打造了多维度的生态购物公园，整个项目的绿地覆盖率超过了 50%，宛若一个在自然中生长的城市商业综合体。

让城市留下记忆，让人们记住乡愁。以城市更新为纽带，各方力量被汇聚成一股合力，推动红旗村转型归来，在产城融合新地标的建设上大步前进。

看得到历史新生、听得到鸟语虫鸣、触摸得到城市温度，“新红旗”正在迎风舒展，迎接未来。