

解读田子坊

厉无畏
题

JIEDU TIANZIFANG

◎ 我国城市可持续发展模式的探索 ◎

◎ 朱荣林 著 ◎

◎ 月河漫笔 ◎



文匯出版社

解读田子坊

房祖良

——我国城市可持续发展模式的探索

朱荣林 著

 文匯出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

解读田子坊/朱荣林著. —上海: 文汇出版社, 2009.11

ISBN 978-7-80741-692-0

I. 解… II. 朱… III. 文化—产业—研究—上海市

IV. G127.51

中国版本图书馆CIP数据核字 (2009) 第172371号

解读田子坊

作 者 / 朱荣林

责任编辑 / 张 衍

装帧设计 / 张 晋

出 版 人 / 桂国强

出版发行 / 文汇出版社

上海市威海路755号

(邮政编码200041)

经 销 / 全国新华书店

印刷装订 / 上海建工印刷厂

版 次 / 2009年11月第1版

印 次 / 2009年11月第1次印刷

开 本 / 720×960 1/16

字 数 / 130千

印 张 / 11.5

书 号 / ISBN 978-7-80741-692-0

定 价 / 26.00元

序

城市在历史传承中发展，在改造中升华。“田子坊”本是泰康路上的一条小弄，1998年起在上海市和卢湾区政府的支持下，通过租赁、转让、置换等方式，逐步把旧厂房、旧民宅改建成画家工作室、设计室、画廊、摄影室、陶艺馆、时装展示厅等，吸引了包括陈逸飞、尔冬强等知名艺术家以及来自美国、法国、英国、澳大利亚、丹麦、加拿大、日本、中国香港等6个国家、地区及国内的百余家中外创意企业入驻，逐渐形成了以室内设计、视觉艺术、工艺美术为主的产业特色，转型发展成为上海乃至国内最具规模和影响力的创意产业发展基地，被评为中国最佳创意产业园区、上海最具影

响力的创意产业集聚区和上海优秀创意产业集聚区。

“田子坊”的成功，关键在于发展创意产业的定位。创意产业崇尚创新，是基于文化艺术推动经济发展的新兴文化理念的实践，具有知识经济和信息时代的鲜明特征，体现了传统与创新的有机融合。在全球化效应不断强化、国际经济竞争日趋激烈的今天，以文化产业为核心的创意产业的发展水平，已经成为衡量一个国家或城市竞争力水平的重要标志之一。在当前上海经济由投资驱动向创新驱动过渡的关键时期，创意产业作为智能化、知识化的高附加值产业，其发展正是城市竞争力活力的重要体现。

“田子坊”之所以能成为上海示范性的创意产业基地，在于其修旧如旧的旧区改造模式为创意产业发展提供了载体空间和价值空间。“田子坊”在改造过程中，充分挖掘了旧厂房、旧民宅中的人文历史价值，探索出一种新型的城区发展模式——城市软改造。田子坊不仅拥有典型的江南民居、石库门和新式里弄建筑，还有20世纪70年代前后的工业厂房建筑，她见证了开埠以来上海社会经济发展的历程。卢湾区在保持原旧房的产权关系不变、形态结构不变、街坊风貌不变的前提下，积极探索和推进居住功能综合化、居住对象多元化、居住设施现代化，努力形成旧区改造、文化保护、历史传承、经济发展、社区建设和社会管理相协调的完整体系。园区建筑经艺术家们改造后，既保留了具有原建筑美学特征的砖石墙体、屋梁架构，又将现代材质的设施、设备通过艺术手段融会其中，推动了历史与未来、传统与现代、东方与西方、经典与流行在田子坊的交融，构成上海崭新的文化景观，受到广大市民和来沪观光、旅游和休闲娱乐的国内外游客青睐。

如今，“田子坊”正进入一个全新的发展阶段，其重要标志是社会、经济、文化协调发展的进一步深化。为此，上海市卢湾区委、区政府在市委、市政府有关部门的大力支持下，将坚持“共

建、共享、共治”的发展理念，持之以恒地按照文化创意产业、历史文脉传承、旧区软改造融合发展的工作思路，进一步拓展“田子坊”创意产业园区的功能，充分挖掘石库门建筑和历史风貌街区的文化价值，强化和再现田子坊海派文化特色，走出一条历史保护和创意文化相得益彰的旧区改造新路子，努力使之成为体现“城市，让生活更美好”的社区典范，打造集聚文化创意产业、展示里坊风貌、品味海派文化、演绎世博主题的标志性地区，进而铸成卢湾乃至上海的一张新的城市文化名片。

上海将举办2010年世博会，它是新思想、新理念、新文化、新创意、新产品的大聚会，也是向世人展示申办国和承办城市创新能力和成果的重要平台。繁荣创意产业对于办好世博会具有特殊的意义，而兼具海派文化特质和文化创意特色的“田子坊”也必将成为上海世博会的一道亮丽风景线。

朱荣林教授长期关注、研究“田子坊”，《解读田子坊》一书积累了他对旧区改造历史进程的大量考证和研究心得，独立、客观、历史地评估了“田子坊”的旧区改造模式创新和对策管理机制，对于探索我国新一轮城市改造的科学发展模式，具有重要的借鉴意义。

徐逸波

2008月4月

注：徐逸波同志系中共卢湾区区委书记

目 录

序	徐逸波	001
卷首语		001
第一篇：田子坊创新城市发展模式		007
第一节	田子坊的由来	008
第二节	田子坊创新模式的历史机遇	016
第三节	田子坊创新模式的后盾	023
第四节	田子坊的今天	034
第五节	田子坊的展望	043
第二篇：解读田子坊的时代视角		049
第一节	发展环境视角	050
第二节	城市规划视角	070
第三节	文化价值视角	083

第四节 结构变迁视角	094
第三篇：田子坊引出的思考	105
第一节 田子坊的时代意义	106
第二节 田子坊的波浪效应	115
第三节 田子坊的发展模式	120
第四节 石库门的文化价值	126
第五节 田子坊的名人资源管理	132
第四篇：从田子坊反思我国旧城改造模式	145
第一节 传统发展模式支配下旧城改造的局限性	146
第二节 我国旧城改造模式的创新	152
第三节 我国旧城改造模式创新的对策管理	158
参考文献	167
跋	169

卷首语

城市是在历史传承中发展的，其传承的方式主要是改造，而非重建。但是，由于国人对城市化模式的片面理解，将城市风貌的保护与城市功能的拓展对立了起来，以致于大批近代建筑消亡于建设性的破坏之中。诚如上海市市长韩正同志所言：“建设是发展，保护也是发展。”大量史实告诉人们：城市保护性质的改造是一种潜在的发展。旧城改造追求的是一组多目标系统的综合效益，它既要符合城市功能定位所决定的产业升级的指向，又要符合社会和谐目标所追求的改善民生权益的指向，还要符合科学发展模式所要求的城市资源的可持续利用的指向。上述三大目标能否同步实现，其

关键取决于旧城改造理念的升华和旧城改造模式的变迁。美国“苏荷”模式的降生，折射出后现代文明时代的人们对城市历史及其文化信息的研读能力，标志着传统旧城改造模式大一统时代的终止。

田子坊改造模式证明，修旧如旧的旧城改造模式所营造的历史文化氛围和街区空间格局，有利于遵循上海资源结构特征所决定的经济逻辑，去选择那些附加值高、经济密度大、耗用空间资源少的都市型、知识型和服务型的袖珍企业入驻；又由于改造主体的变迁，使社会不同利益主体之间形成的利益分配格局的天平，正在从“与民争利”模式向“让利于民”的模式倾斜；还由于旧城改造中的政府收入从一次性的土地出让和管理的税费，转向持续性地向经营业主收税，有利于城市改造之后区位增值资本在政府届别之间的可持续配置。

也许是机缘所系，2001年泰康路210弄择名时，便取自《史记》中记载最早的一位画家田子方之名，意喻此地乃是艺术文人荟萃之地。自从陈逸飞大师领军艺术团队入驻之后，田子坊的发展历程证明，越是历史文化的原生态地区，便越是艺术家们追逐创作灵感的向往之地。历史文化原生态的保存，有赖于城市文化的有效保护，而它与旧区改造是矛盾的统一体，其相互协调统一的关键，是要创新改造模式和优化若干关系。这是因为，模式创新是步出旧城改造悖论的关键。建筑素有“凝固的音乐”之称，它传递着城市不同时期物质文化的信息。特大型城市的中心城区，往往又是文化积淀最为凝重的区域。原因在于，文化的积累是一个漫长的历史过程，而城市的发展是由中心城区逐年逐代向外围扩延的，其轨迹恰似城市的“年轮”，也宛若一石激起池水的涟漪。上海398幢优秀历史建筑中，有七成以上布局于城市中心区，这便是证明。因此，通常说来中心城区文化的“凝固”度最高，其保护力度理应最大。但是，事物的悖论再现。正因为它是中心城区，其土地级差值也最



田子坊正门全景

高，从房地产开发的趋利动机和平衡收益与成本关系考量，建筑容积率低下的历史文物性建筑在旧城改造中，必然会被高容积率的现代派风格的建筑群所替代。为此，负有规划管理使命的政府将面临三大选择：①将改造成本转嫁给全社会。这种选择就是沿习传统改造模式，“摧枯拉朽”式的破旧立新，导致历史保护建筑永久地消失于人们的视线之中，其结果必然导致全社会整体效益的流失；②将改造成本转让给开发商。此种模式是要说服开发商无私地承受改造的高成本，以替代政府部分公共财政的职能。但这种开发商实属凤毛麟角，因为他们的商业逻辑决定，对外部性的经济行为缺乏兴趣；③将改造成本转由政府和社会“志愿者”共同承担。比如“田子坊”管委会通过招商邀请来的经营业主，加盟了旧房改造的队伍，政府公共财政又适当地承担起街区基础设施建设的部分职能。

这种模式的结果是皆大欢喜：文化保护了，“志愿者”获利了，居民富裕了，政府增税了。创新改造模式之后，优化三大关系是实现文化保护的前提。旧区文化保护将面临三大关系的优化，他们分别是：



“飘”著名艺术家陈逸飞设计的泰康路文化艺术街标志（不锈钢雕塑）

首先是文化保护系统和旧区改造系统之间的关系。

旧区文化保护涉及的部门除文化管理和文物保护单位之外，还与政府决策、规划思路、开发商趋利行为、设计师理念、施工人员文化素养等密切相关。由于我国现行体制的缺陷，使文化保护系统与旧区改造系统相互割裂开来，彼此完全缺失沟通的环节，以至于文化保护十分乏力。这种体制性弊病的直接后果是，文物性建筑的保护基本上处于一种“有保护使命者缺失保护机会”，而“有保护机会者又缺失保护使命”的错位状态之中。北京的“四合院”、上海的“石库门”和天津地“小洋楼”不断走向消亡，便是其必然结果。这种“文化自杀”（法国《费加罗报》语）的背后，是民族深

层危机的折射。

其次是文物价值的多样性与主管部门业务的单一性之间的关系。

以上海石库门为例，由于旧区改造系统的众多部门均“忠实”于自己本职狭隘的专业使命，而无力去解读石库门建筑所隐含的文化价值信息，即其中的建筑艺术价值、历史文脉价值、社会风俗价值和景观文化价值等信息。其原因有二：①由于传统教育体制的局限，导致职业人才“专业性”有余，而“通用性”不足，基本无力解读自己专业之外“业务”的信息；②由于条块分割体制的局限，导致主管部门往往只管“自家门前雪”，不管“他人瓦上霜”，基本上没有兴趣去解读自己本专业之外的“信息”。

最后是规划自身的规律性与环境条件的制约性之间的关系。

规划自身的规律与环境条件的制约之间的冲突，主要体现在如下方面：①规划整体性要求与旧区改造缺失规模的冲突。由于中心城区的历史成因，改造地块多为分散且零碎，最小的地块仅为5000平方米。这必然与规划整体性要求相背；②规划前瞻性要求与政府短期行为的冲突。以上海杨高路为例，一位农民曾为杨高路的三次拓宽而迁家四次，它直接反映了城市建设中的短期行为导致“规划赶不上变化”；③规划权威性要求与政府行为随意性的冲突。由于改造指标的刚性约束，加之政府财力的拮据，只得央求开发商进入推动。为此，政府往往会采取迁就办法降低开发商进入开发的门槛，其中包括开发模式迁就、开发成本迁就以及开发规划的迁就等；④规划保护性要求与政府利益偏好指向性的冲突。地方政府可支配财力的短缺，导致其迫于事权与财权的非对称性，而将经济利益指标作为唯一的指向性偏好，其结果往往会失之于考量长远性和综合性的效益，进而与规划的保护要求失之交臂。

田子坊的改造模式给人们的启迪是政府行为和城市规划的理念要逐步完成三大转变，即：从以物为要走向以人为本；从以少数人

（甚至是个别人）为本走向以多数人为本；从现代人类为本走向兼顾未来人类为本。唯此，国力才会强盛、人民才会幸福、社会才会和谐，城市才会可持续发展。《解读田子坊》的问世，对于人们探索我国新一轮城市改造的科学发展模式，也许会有抛砖引玉之效。

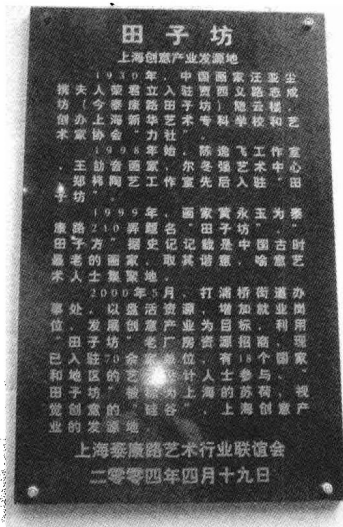
第一篇 田子坊创新城市发展模式

第一节 田子坊的由来



田子坊街区平面示意图

在城市地理概念上，田子坊只是上海市卢湾区境内长度仅为420公尺的泰康路（原名贾西义路）上的一条小里弄街坊，位于泰康路210弄，原名志成坊，始建于1930年。当时，画家汪亚云夫妇入住泰康路志成坊的隐云楼，创办起上海新华艺术专科学校和艺术家协会“力社”，成为这个街坊历史文化积淀的源头。2001年，这个街坊进入改造之初，画家黄永玉在陈逸飞工作室根据《史记》记载的我国古时最

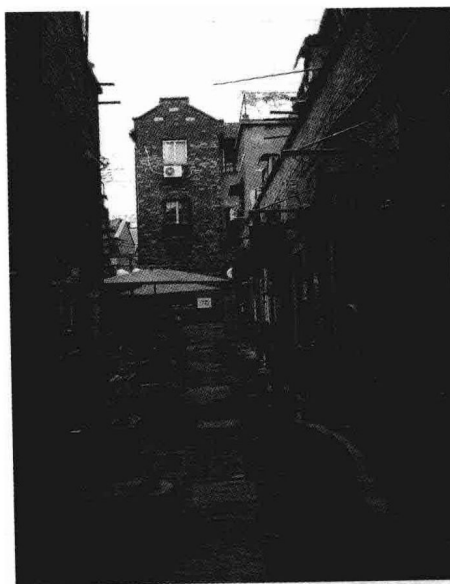


黄永玉为田子坊命名

年长的画家田子方之谐音，将之取名为田子坊，意寓此坊必将是艺术人才和成果荟萃之地。果不出其所料，4年之后的2005年田子坊位列上海十大最具影响力的创意产业集聚区之首，被广泛誉之为上海的“苏荷”、视觉产业的“硅谷”。由于田子坊模式的波浪效应，其辐射面已波及南至泰康路，北接建国中路、东临思南路、南濒瑞金二路的占地7万余平方米的地块，使之逐步从整体上改造成为规模性的历史文化保护区，堪称上海历史街区中文化积淀最为丰富的地区之一。该地区的特点有三：

一是历史建筑集中，颇具保护价值

这里既有旧式里弄，又有新式里弄，还有花园住宅。建筑风格包容了折中主义风格、英国新文艺复兴风格、现代主义风格、中国传统砖木结构风格，还有西班牙建筑风格、英国城堡式建筑风格和巴洛克风格等。其中尤以石库门建筑的存量最为丰富，多达20余种



田子坊内各种风格的建筑群之一



之二