视点事件

从旧厂房到水岸客厅

徐汇滨江党群服务中心的温暖实践

城市更新，是镌刻在城区肌理里的时代答卷。为全面展现改革开放特别是党的十八大以来，徐汇区在城市更新领域的探索、实践与成就，徐汇区委党史研究室、区建管工作党委和区档案局（馆）共同编写了《口述徐汇城市更新》一书。全书围绕48个重大主题，选取了56位具有代表性的城市更新组织者、规划者、建设者、参与者和见证者进行访谈。他们用口述形式，还原了许多精彩细节以及鲜活的经典案例，总结了许多城市更新工作的宝贵经验和工作方法，也为未来城市更新提供有益参考。徐汇区融媒体中心推出系列报道，本期节选自篇目《从旧厂房到水岸客厅——徐汇滨江党群服务中心的温暖实践》，口述人为朱儁夫。

朱儁夫，1973年12月出生。波士顿国际设计总裁、设计师。现任上海市徐汇区、浦东新区及虹口区社区规划师，曾参与上海市多个核心区城市更新设计，如徐汇滨江党群服务中心、龙华航空文化中心历史建筑等。

在徐汇，一张温暖而精准的党群服务网络已全面铺开。这张网络是一个个聚焦人口结构与在地需求、功能灵活配置的“家门口”生活服务综合体。徐汇滨江党群服务中心就是这张网络中极具人气的亮点，它朴素而深刻地诠释着：城市的温度，不在于建筑的宏伟，而在于服务是否触手可及，空间是否为人所需。

徐汇滨江党群服务中心位于徐汇滨江瑞宁路99号，主体建筑为二层，总建筑面积约1920平方米，其中一层约1350平方米，二层约570平方米。原为旧厂房，后由徐汇滨江规划展示中心改建而来。上海市委组织部和徐汇区委、区政府共同打造了这个新时代上海滨江党建创新实践基地，它与龙美术馆、西岸美术馆、星美术馆、油罐艺术公园、西岸剧场群等文化艺术空间串连成线，是迈向全球城市卓越水岸的生动实践。

秉承“把最好的资源留给人民”的原则，我们将打造开放型的滨江党群服务中心作为首要目标。项目主体原始空间形态相对封闭，为深灰色的尖顶结构，形态低伏。我们认为，建筑本身需要呈现轻松、开放、通透的气质，并与周边环境和谐共生。由于项目紧邻法国大师让·努维尔设计的星美术馆，它既要与星美术馆的风格保持协调，又要展现党群服务的独特属性。我们构思让它“飞起来、飘起来”，以“飞扬升起”的意象，将其重塑为江边的一叶轻舟，让江风“吹开”建筑。银白色波纹屋顶向上折起，由上千块金属板完美衔接。从卢浦大桥远眺，犹如一页被风拂起的书角。建筑主体以金属灰为主，既延续了工业建筑特征，又赋予其年轻现代的质感。建筑面向黄浦江的立面采用大面积挑高的玻璃幕墙，通透的设计消融了室内外界限，既将江景引入室内，也将内部活动呈现于外。与此轻盈灵动形成对比的是临近瑞宁路一侧的立面，庄严对称的形态，彰显了党群服务中心的公共属性与服务性。

我们把它不仅仅是作为建筑更新的样本，更是“人民城市”理念的生动实践。这主要体现在重塑建筑与自然的关系上。由于项目坐落于徐汇滨江与黄浦滨江交汇处的特殊位置，我们以“打开滨水空间”为目标，使建筑向市民敞开，向水岸延伸，力求在视觉与空间上实现双重开放，营造人与自然交融共生的氛围。为此，在沿江立面设置了滨水步梯，并与二层水岸露台相连，使建筑向水岸逐渐延伸，形成连贯的观景系统。同时，取消了沿江面原有的部分树阵，打开了滨江的视线，让市民可以在台阶上饱览江景，也可以自江边步入建筑，即使在室内仍可坐拥水景，充分激发人的亲水天性。

服务功能：因时而变的迭代升级

1.0版：开放通透的滨江新地标

在服务功能的设置上，我们采用模块化设计思路，赋予其可持续生长的潜力，充分考虑了因时而变的更新需求，为未来的改造升级与内容迭代预留了可能性。1.0版徐汇滨江党群服务中心由五大功能模块区构成。第一大模块是展陈大厅，展示人民城市建设的成果。第二个模块是公共艺术大厅即“水岸讲堂”，这个巨大的挑空空间，既是党课、沙龙、论坛的活动空间，也是开放式阅读空间，可容纳约120人。这个大厅是完全开放的，市民可以充分使用。第三个模块是24小时开放的“生活盒子”，设置在滨水步梯下方相对独立的空间，包含第三卫生间、母婴室、跑者驿站、爱心加油站等服务，提供给广大市民使用的同时也能关照环卫工人、外卖小哥以及其他户外工作者。这是滨江首次出现24小时开放的便民服务设施，这个模块可在党群服务中心关闭（晚上9点）后独立运行。第四个模块引入平价、高品质的Manner咖啡。第五个模块，我们在二楼设置了一部分会议室，满足各类党建会议需求。1.0版建成后，滨江党群服务中心迅速成为市民游览徐汇滨江的地标，成功整合了邻里汇的核心服务理念，以“润物细无声”般的建筑温度融入市民日常生活。

2.0版：打造上海最美社区食堂

随着徐汇区生活盒子全覆盖建设，2.0版本应需而生。过去，徐汇滨江北段缺乏餐饮服务。因此，2.0版本改造的核心是结合原有的Manner咖啡，在江边增设开放式社区食堂。尽管1.0版本时已经考虑到功能的延展性，但社区食堂的建设依然是一个很大的挑战。当时区领导提出，希望打造一个真正的高水平高品质，为市民服务的食堂。这意味着


“水岸讲堂”活动现场

我们需要为食堂配置一个含明厨亮灶、燃气系统的专业厨房。厨房位于地下，且改造范围大。我们要解决的核心问题是如何进行功能切分，厨房施工改造期间要确保展陈、会议、24小时生活盒子等基本功能不受影响，同时又要尽快让市民享用新食堂。得益于前期模块化设计，借鉴“乐高式”插件理念，实现各功能区相对独立、接口互通，最终顺利完成改造。食堂建成以后，地下厨房可以直接将餐食送至地面用餐区，并常态化提供早中晚三餐。就这样，一座每日菜品现炒现做、价格亲民、日均服务超千人、全年开放、饱览一线无限江景的“上海最美社区食堂”诞生了。

3.0版：精准腾挪的空间嬗变

2025年5月，滨江党群中心3.0版本正式开放。这次改造主要回应了三大需求。首先是全面更新展陈内容与形式。原来的1.0版和2.0版有三个展厅，比较分散。随着近年徐汇滨江的发展，包括模速空间带来的大量人气，这一区域成为广受世界瞩目的水岸，原有的展陈内容也需要更新升级，展示近五年人民城市建设的成就。这五年是徐汇滨江从“工业锈带”向“生活秀带”“科创绣带”转型的关键期。我们在面向瑞宁路的位置无缝衔接了一个和展厅相结合的序厅。游客进入序厅，可通过大屏和裸眼3D节目生动了解上海“一江一河”变迁、徐汇滨江的发展和未来规划蓝图，还可以透过展厅看到浦江对岸的双子山。其次是提升空间使用效率。原来1.0版本中的大厅使用率非常高，除了市区两级在这里举行会议，还有很多社团、群团在这里开展活动。原先大厅后方的台阶占用了一部分空间，所以此次改造中我们借鉴了模速空间报告厅的经验，采用伸缩式座椅，可增设40~50个座位，提升了大厅的容量和使用效率。3.0版本中还有一项重要工作就是解决“就餐难”，2.0版的社区食堂已不能满足广大市民游客的用餐需求，此次改造后，社区食堂和咖啡区域室内共138个座位，较改造前增设52个餐位。将Manner咖啡的位置推至江边，设置对外服务窗口和外摆区，室外至少增设50多个外摆位。市民无需进入室内即可购买咖啡，激活了广场和露台空间。

自2021年6月启用以来，已累计接待市民游客280万人次，举办各类党群活动1400场次。徐汇滨江党群服务中心以开放包容、亲切亲民的姿态，不断迭代更新和优化服务，将最好的滨江资源真正还给了市民。未来更新和升级仍将延续，我们将持续关注不同群体的真实需求，持续优化功能与内容的精准契合，让每一位来到徐汇滨江的人，都能自然而然地走进来、留下来——这正是我们贯穿始终的设计初心。徐汇滨江党群服务中心的每一次焕新都是“人民城市”理念从蓝图化为实景的最好实践。

目前，徐汇区通过唤醒沉睡的记忆，让老建筑以新的姿态重新融入市民的生活，已形成了以滨江党群服务中心为代表的社区党群服务中心复合功能体系，串联起社区服务的有形之景与无形之情，并呈现出独具特色的个性化、地域化特点，共同织就一张衔接紧密、温暖可及的服务网，也见证了上海城市更新从“硬件提升”走向“软性滋养”的深刻转变，成为上海城市转型发展蓝图上的亮丽篇章。

（来源：中共上海市徐汇区委党史研究室、中共上海市徐汇区建设和管理工作委员会、上海市徐汇区档案局（馆））