

从唤醒空间到唤醒居民

“鲁班奖”小区如何走出“中年危机”

1995年建成的三林苑曾是上海住宅建设的“天花板”，曾斩获上海“白玉兰奖”和国家“鲁班奖”双料荣誉。然而，也正是“架空层”等领先于当时生活水平的设计和设施，使这个明星小区因公共空间被侵占而陷入治理危机，并暴露出中国城镇化上半场普遍存在的问题——物理空间的创新领先于制度设计创新。

自2020年起，三林苑所在的东明街道与同济大学合作孵化了上海第一个社区规划师社会组织，以参与式社区规划为切入点，昔日“投诉缠身”的小区入选首批全国完整社区建设试点，完成了从差生到优等生的蝶变。

三十年前的“模范生”

三林苑是1994年由建设部批准的全国第三批城市住宅建设试点小区之一，也是上海市人民政府决定在全市进行四大片居住区建设的东片基地。

然而，当时的基层治理水平与居民认知却无法匹配这一设计，本应承载公共生活的空间变成了长达20多年的“私有化”进程。三林苑居民区党总支书记王敏用三个词精准概括了改造前的社区状态：“老旧、混乱、冷漠。”

三林苑的困境，折射出中国城市更新中一个颇具典型性的问题：物理空间的设计领先与基层管理制度的滞后，形成了一个漫长的时间差。1994年的“架空层”是超前理念的产物——它预见到了公共活动的需求，却没有预见到谁来管理、如何维护、边界在哪。

改造的契机，源于一系列负面倒逼：消防隐患、居民投诉以及外地因架空层违规使用引发的火灾事故等。

构建利益共同体

如何将负面投诉转化为正面支持、消极空间转化为积极空间？街道与居委会通过共同利益的构建与重申，唤醒居民积极性，最终完成了从“被动式管理”到“主动式参与”的转变：

第一步，用“看得见的利益”打消观望。样板间一亮相，居民立刻有了答案：整治不是“没收”，而是“升级”。

第二步，用利益捆绑转化支持。街道为三林苑争取到“美丽家园”综合整新项目，但明确表态——架空层不清退，整新工程不予落地。在对物理空间改善需求的驱动下，居民的态度由“事不关己”变为“命运与共”。

东明街道工作人员表示，通过清退，将符合停车条件的架空层改造为停车位，目前已增设停车位200个、充电设施120处，解决了小区的停车难问题。

啃下这个硬骨头之后，小区也如约迎来“美丽家园”综合整新、雨污水混接改造。



完成综合更新后的上海三林苑小区中轴线。

受访者供图



中轴线入口采取“石库门”设计。



小区居民一起动手绘制长廊。

构建生活共同体

物理空间的唤醒只是第一步，社区真正的“中年突围”，在于从“空间更新”走向“生活更新”。如果说利益共同体解决的是“为什么要参与”的动机问题，那么生活共同体的构建，则直指社区治理的终极命题：如何让每一位居民成为彼此生活的建设者与受益者？

学美术出身的赵子淑正是从

事，将“赛场”设在包括三林苑在内的东明路街道下辖的七个居民区——这正是“东明实验”的社区花园网络试图触达的最基层单元。赵子淑毫不犹豫地报了名。在景观专业大学生的协助下，原本的泥泞空地改造为含彩绘墙、秋千、植物插牌、地绘及休憩空间的花园，因靠近小区西门取名“西西花园”，最终荣获该竞赛一等奖及最佳营建奖。

这样的“宝藏”邻居还有很多很多……

构建情感共同体

中国城镇化率从改革开放之初的约17.9%提升至67%以上（2025年），高速城市化的进程中，许多人都和昔日的家园告别——“七十二家房客”告别了弄堂、三林村民告别了土地、新上海人告别了故乡。而家园的重建，并不只是物理空间的再造，更在于情感共同体的重建。

2022年，在上海广播电视台、新华社上海分社、上海大学共同主办的“美好社区 先锋行动”赋能下，东明路街道联合三林苑居民区、上海大学上海美术学院，发起了“生活博物馆”创新实践——一张旧照片、一本老账本、一枚纪念章，再用口述历史的方式，分享物件背后与社区变迁、上海城市发展相关的故事。

如今，漫步在小区，处处可见“馆藏”物品——在屏风、在座椅旁、在活动室。

以架空层整治、社区规划师孵化、社区花园营造为起点，这个三十年前城市建设类的模范生，一跃成为社区治理的样本：2022年入选上海市“美好社区 先锋行动”首批创建项目；2023年，获评“上海市第二届社会建设与基层社会治理十佳创新展示项目”；其“参与式社区治理”模式获评第五届中国（上海）社会治理创新实践“十佳案例”；2024年，其“宜居东明 人民社区——三林苑蝶变”治理模型亮相第二十二届中国国际城市建设博览会……

综合《新民晚报》、澎湃新闻报道