

让生活艺术化 让艺术生活化

## 方文：做城市更新的领路人

午后的阳光，透过街道两旁已经泛黄的梧桐树叶，洒满了整条愚园路。走在这条闹中取静、充满了艺术人文气息的街道上，你可以体验着百年愚园路的人文情怀，也可以感受着现代艺术美学的精致生活。这条全长2.7公里的百岁马路，其中有830米，自2016年初至今，历时两年时间，给这座城市中的人们，缔造了太多的“惊喜”。被弃用的老厂房中的物料，被装点成沿街的地标装饰；原本的老旧商业形态，被重新设计定位成全新的潮流、艺术品牌店；人行道上的历史文化长廊，增添了路人步行时的情趣；街边多了一排排可休憩的木质长椅，让更多生活在弄堂中的居民可以走出来。

这样的改变，正是CREATER创邑总经理方文和她的团队参与的作品，他们要做城市更新的推动者，让这座城市中打拼的人们拥有归属感，感受到艺术气息的生活方式。在方文看来，城市更新是一种趋势，将原本的历史重新沉淀打磨，让老厂房、老街区焕发出新的活力，需要赋予他们更加时尚、艺术的气息。因为，城市更新不仅仅是服务于某一种人，而是对一群人需求上的满足。

青年报记者 陈颖婕

让830米愚园路改头换面  
城市更新从自家门口先做起

不能曲高和寡，要把艺术设计融入的生活中，让更多的人感受到艺术，体味到生活中的精彩每一瞬间。这是方文一直以来坚信的理念，她要将“生活艺术化，艺术生活化”，这也是创邑对于愚园路历史风貌区打造的匠心情怀。

巧合的是，前一阵子，方文最爱阅读的《宋美龄传记》中，也曾提到过这句话。这让方文感慨万千，她更加深刻地感悟到，对于生活艺术的美好追求，无关于时间、空间的跨越，无论身在哪一个年代，人们对于艺术和生活的追求，其实都一样。

在上海的12片中心城区的历史文化风貌区内，长宁区拥有愚园路、新华路、虹桥路和衡山路—复兴路历史文化风貌区4片。在拥有丰富资源的同时，不少人也感到压力巨大。因为如何打造好历史文化风貌区，不仅关系到一个城市的历史与记忆，更关乎这片区域内的居民民生。尤其是愚园路，作为沪上一条知名的百岁马路，不同时期的各界名人都曾将之作为钟爱的住所，最为有名的莫过于张爱玲、傅雷、董竹君、蔡元培、钱学森……

两年前，方文就一直在思

考，老建筑如何更新，重新焕发出新的魅力？在城市，尤其是一线城市的市中心，空间建筑土地越来越少，商业用途的空间现状堪忧，怎么办？如何把空间的建筑跟内容的更新做调整衍生？如何把空间的更迭跟功能的复合结合在一起？

这是一个巨大的工程，在方文看来，城市更新有很多沉淀的历史文化，她想要把这些历史沉淀的东西传承下来，并把创新的内容更迭进去。

这一件事，方文是下了决心要做的，而且一定要做好。“要‘革’就先‘革’自己的‘命’。”她和团队成员商议着，为何不从自家门口开始做更新改变呢？他们推倒了原本用于停车的广场围墙，取而代之的是一片开放式的草地。“天气好的时候，我们门口的这块草坪特别受市民的欢迎。”方文告诉青年报记者，周末的时候，这块草坪上还会举办一些亲子野餐派对，这样的改变，很受市民的青睐。“在做这一决策时，我们也听到很多反对的声音，毕竟这块场地可以为公司带来不菲的停车收入。”即便如此，方文依然十分坚定，为城市更新做出点牺牲，这一切很值得。

亲自洽谈130余家商户  
用心体现街区创意、潮流文化

CREATER创邑总经理 方文

如今，走在愚园路上，你会发现街道两边原本的一些老厂房，现在已经变成新的办公空间。在梧桐树下的街道里有很多文创小店，它们前身都是仅能满足日常所需的小店，但是现在变得富有艺术性，比如咖啡馆、文创商店，以及一些设计师的跨界小店。

在实体店频遇冲击的当下，愚园路上引进的商业形态又是如何寻求突围？“相较网店，体验无可替代，因此我们在业态引进上，十分注重‘体验’二字。”方文说道。

对于入驻愚园路的商家，她的用心良苦，通过下面这一串数字就能很好地体现。她花了近一年半的时间，飞往全国各地，找寻特色商家；由她亲自洽谈的商家超过130家，每一家都需要制作详细的PPT进行演说，最终被遴选进驻的首批商家仅32家，成功比例1/20。方文说，除了一些餐饮商家外，入驻商家几乎都有“动动手”的体验概念。与此同时，她也在结合愚园路商家的艺术特色，进行相应APP的开发。



创邑空间实景

## 打造现代版72家房客 让更多年轻人生活交流

一直以来，方文希望在做城市更新的过程中，将不同的业态融合在一起，她要去做一场“跨界美学”。未来，在上海的城市更新过程中，她将带领着团队，打造出一条街区，在这个街区里面，会把办公、居住、文创都融合进去。

因此，创邑在今年提出了在愚园路上打造青年公寓的计划。这个作品会在明年呈现，居住的空间不大，18平方米的大小，但是会有很多公共空间。方文形象地比喻说，这就像小时候住的72家房客，有前厢房、后厢房，还有厨房，大家可以在一起

生活交流。

方文告诉记者，艺术形式也是愚园路更新中会引进的一个项目。“我们希望设计师与互联网技术人员在我们的空间里有所创作，将他们的产品在我们的文创街区里呈现出来。”方文表示，文创街区不仅仅是一家家小店，它的生命力能持续多久值得探讨，但是在文创街区营造过程中我们会注入更多艺术内容，“所以我们对这条街区的定义是‘生活艺术化，艺术生活化’，我们会把更多的艺术融入到生活中。”

目前，愚园路的更新与改造已经取得一些经验。接下来，方

文表示，在总结愚园路历史文化风貌区的改造经验基础上，将逐步向其他历史文化风貌区进行推广。“首先将选择新华路历史文化风貌区进行经验推广，因为考虑到这两处街区都是建筑比较集中的连片区域，将愚园路建成融历史、文化、商业、休闲于一体的特色历史风貌街区，新华路建成兼具历史风貌和人文特色的文化街区。”方文表示，未来，包括中山公园附近，一片10万平方米的原一纺机厂旧址，也将在方文团队的打造下，成为集办公、居住、酒店、文创、生活于一体的新城市地标，焕发出新的活力。

## 深耕办公空间“老本行”整十年 焕发老建筑独特新魅力

值得一提的是，创邑从成立至今已走过整整十年历程。其间有相当长的一部分时间，他们都深耕于办公产品，这也创邑视为自己的“老本行”。

谈起现在最为火热的联合办公市场，方文坦言，对于创邑来说，联合办公已经成为公司一个产品线，因为它的受众只占整个市场的一部分。“这两年我们对办公产品慢慢细分，分成几个类型：包括移动办公、联合办公和专属办公，以满足不同团队、企业的办公空间需求，同时也是应对一个企业从初创到成长的整条生命线。”方文说，创邑

space现在上海已有23个园区，联合办公只占了其中约10%的面积，整体平均出租率超九成。园区类的专属办公出租率基本上可实现100%，联合办公的出租率总体在88%至92%，这些在行业内都不算低。

为了更好地服务入驻企业，创邑还专门成立了一支三人组成的政策研究小组，为创业者答疑解惑，谋得更多的政策福利。“我们曾成功帮助一家科技类的初创型租户，申请到了150万元的政府类扶持资金。”方文笑言，这笔资金或能赶超其所需支付的5至6年的全年租金，对于创业者而

言，这就是助力，更是锦上添花。

方文告诉青年报记者，未来，创邑还将与上服集团等合作，在衡山路上，利用更多的老建筑，打造出不同的联合办公品牌，“我们会在不同的路段给予不同的创业品牌定位，满足不同层次的创业需求。”

这也是老建筑魅力重启的一种方式，让更多的创业者赋予它们新的生命。方文和她的创邑团队从未停止脚步，他们正在做一场跨界美学，让生活中融入更多的元素，让记忆得以传承，让城市不断更新，让更多人的生活与艺术交融。