

城市更新

改善职住平衡 提升城市品质

新年伊始,上海处处涌动城市更新的热潮:在浦东新区,颇受关注的唐镇小湾村“城中村”改造项目,正在全力冲刺征收清盘;在黄浦区,南外滩金融中心项目开工,外滩金融集聚带最后一块未开发地有了新进展;在普陀区,真如地区已从昔日“城中村”蝶变为综合体,中海环宇城MAX迎来“开门红”……

“城,所以盛民也。”城市更新,改善了职住平衡,提升了城市品质。如何聚焦全局和长远,把事关群众切身利益的好事办好?上海已作出一系列探索。



■ 普陀区城市更新项目鸿寿坊人潮如织
本报记者 刘歆 摄于2023年10月

浦东新区 “两旧一村”改造

打造超大城区治理示范样板

2024年改造按下“加速键”

围绕2024年完成“两旧一村”改造的目标,2024年浦东“两旧一村”改造按下“加速键”。按整体改造、规划拔点、整治提升3种方式提速推进,旧住房成套改造按照区域焕新、功能更新、原址整新3种路径加快实施。2024年计划“全面启动中环内”“城中村”改造,加快推进不成套职工住宅改造。重点推进航头航南社区、北蔡镇联勤村和南新村及合庆镇老集镇“城中村”的整体改造,海防新村不成套职工住宅的拆除重建等。目前,颇受关注的唐镇小湾村“城中村”改造项目,自市政府认定批复到启动征收签约仅用134天,实现“当年批准、当年启动”。

此外,浦东新区高度重视安置房建设工作,“十四五”以来按照年均开工150万平方米、竣工150万平方米的规模加快实施。2023年完成开工150.57万平方米,竣工150.9万平方米。2024年,浦东新区拟下达征收安置房建设任务为开、竣工各150万平方米,推进净地项目约150万平方米,并为2025年房源需求做好储备,让更多老百姓实现“安居梦”。

“东方枢纽”的地理优势,进一步发展高端医疗器械产业、现代科技产业,吸引总部经济,培育独角兽经济,实现产业高质量发展,打造宜居宜业的产城融合新社区。

已有1.6万户居民受益

近年来,浦东新区紧紧围绕“精品城区、现代城镇、美丽乡村”三个圈层建设,重点聚焦唐镇小湾村、航头航南社区等“城中村”改造项目,以“城中村改造”实现“区域焕新”,打造超大城区治理示范样板。

为此,浦东新区提出提前4年完成改造任务的总体目标:即到2023年完成浦东中心城区街道范围内“城中村”改造;到2025年完成不成套小梁薄板职工住宅改造,完成中环线内“城中村”改造,到2028年完成“两旧一村”改造。

当前,浦东新区已完成中心城区成片和零星二级旧里以下房屋的改造任务,“两旧一村”改造重点是“城中村”改造和旧住房成套改造。至2023年底,“城中村”和旧住房成套改造累计受益居民1.6万户,中心城区街道范围“城中村”点位清零,完成了第一阶段的目标任务。

普陀区 构筑都市中的“精致烟火气”

文化服务。真如地区已从昔日城中村,蝶变为集多种城市功能于一身的综合体。

旧住房修缮提升人居环境

在发展商业品质的同时,普陀区有序推进旧住房综合修缮。加快推进“两旧一村”改造,截至2023年11月底,已实现约4.88万平方米旧住房成套改造项目(超额完成年初制定的2.38万平方米目标)的完工交付,约1431户顺利回搬新居。既有多层住宅加装电梯新签约519台,完工312台,提前2个月完成年度目标。评选51个区级“美丽家园”建设特色案例。提前启动并谋划“小梁薄板”非成套房屋的改造工作。

普陀区将把城市更新作为推进下一阶段经济社会发展的重中之重,不断探索、积累经验、改革创新,以城市更新赋能产业能级跃升,加强建设招商联动,全力抓好源头招商,充分发挥投资的“压舱石”作用。以城市更新完善城区功能格局,加快织密交通路网、提升交通功能,结合小区改造、道路修缮、绿化提升等工程进行综合安排,统筹推进。

本报讯(记者 宋宁华)今年元旦期间,颇受关注的唐镇小湾村“城中村”改造项目,跑出浦东城中村改造的“引领区速度”。到1月1日,居民签约率已达到99.8%,正在全力冲刺征收清盘。

昨天,浦东新区相关领导来到合庆镇老集镇、南社区“城中村”改造项目现场。川沙新市镇城东社区 D06B-08 地块征收安置房项目现场调研加快推进浦东城市更新工作。

改善“东方枢纽”北大门形象

合庆老集镇、南社区“城中村”改造项目,地处建设中的“东方枢纽”(浦东国际机场与上海东站的“空铁一体化”综合交通枢纽)北大门,总用地面积约1661亩,其中集体建设用地占比约54.34%,涉及庆丰村、庆星村、红星村、跃进村、勤益村5个村。项目属于典型的“城中村”形态,区域内民宅与厂房、商铺交错,房屋密度高、间距小,缺乏公共服务设施和路网,存在消防隐患,当地居民改造意愿强烈。

本次对老集镇、南社区区域实施整体改造,将充分利用张江科学城政策优势,叠加

普陀区 鸿寿坊 真如境

本报讯(记者 解敏)开业3天,项目总客流达到72万人次,总销售额5718万元,总会员数超过10万……在刚刚过去的元旦假期,位于上海普陀区真如的中海环宇城MAX不负众望迎来“开门红”。作为上海中心城区最大的城中村改造项目,这座功能复合、规模庞大和定位时尚的商业公园,正改变着上海西北部的商业格局。

城市更新唤醒商业活力

普陀区始终坚持推进城市更新唤醒商业活力,提升居民的满意度。2023年普陀在全市范围内率先完成区级生活圈行动蓝图,年度生活圈可实施项目83个,万里街道、甘泉路街道、长风新村街道、桃浦镇等四个街镇成功入选上海市第三批一刻钟便民生活圈试点建设示范社区。同时,加快传统商圈改造升级,盘活存量资源,焕发商业商务区崭新活力,营造布局合理、结构灵活、功能多元的新业态环境,辐射带动周边区域。

2023年上海最炙手可热的网红打卡地鸿寿坊,1.5万平方米的里弄商业沿袭了

黄浦区 南外滩金融中心

本报讯(记者 姚丽萍)外滩金融集聚带、黄浦滨江、最后一块未开发地块,新年如何?昨天下午,南外滩金融中心项目开工仪式举行。

南外滩金融中心位于黄浦滨江公共空间和外滩金融集聚带的南端,包含326街坊、327街坊两个地块,是外滩金融集聚带的重要节点项目,也是外滩金融集聚带黄浦滨江水区最后一块未开发的地块。

这个项目东至外马路、南至油车码头街、西至中山南路,北至326-01、02地块,可建用地面积6.68万平方米,总建筑面积40.98万平方米,其中地上建筑面积约28.44万平方米,地下建筑面积约12.54万平方米。

值得一提的是,这个项目整体建设注重工业风貌遗存与新建建筑之间的平衡,保留原有街巷和庭院肌理。计划新建商办楼宇9栋,并对沪南慈善会、新昌仓库、动力机厂3、4、5、8号库等6栋保留保护建筑进行保护修缮,以彰显滨水区的工业历史特色,旨在打造一个拥有文脉传承丰厚、城市肌理延续、建筑尺度多元、业态功能混合的特色城区。

南外滩金融中心项目由外滩投资集团、上海地产集团和锦江国际集团等单位投资的上海南滩城市建设发展有限公司和由外滩投资集团、上海地产集团投资的上海滨和城市建设发展有限公司联合进行开发。土地使用权获取后,项目团队积极推进方案设计、招投标、前期手续办理等各项准备工作,并在市、区相关部门的支持和配合下,先后完成南外滩金融中心项目的文保方案和建筑设计方案审批、桩基围护施工许可证办理等工作。

目前,项目前期施工准备工作已基本就绪。昨天的开工仪式,标志着这一项目正式进入建设阶段。

注重工业遗存与新建建筑平衡

进行开发。土地使用权获取后,项目团队积极推进方案设计、招投标、前期手续办理等各项准备工作,并在市、区相关部门的支持和配合下,先后完成南外滩金融中心项目的文保方案和建筑设计方案审批、桩基围护施工许可证办理等工作。

目前,项目前期施工准备工作已基本就绪。昨天的开工仪式,标志着这一项目正式进入建设阶段。