



上海市数字广告园区



岁末年初,上海真如环宇城MAX的开业成为城中热议的话题,作为2023年新开业的最大体量商场,环宇城MAX不负众望地迎来“开门红”,轻而易举地成为了上海商场热门榜的榜首。除商业体开业外,中海中心“双子塔”也同步迎客,并引入众多优质企业入驻,未来将成为承载日客流量约3万人次的办公商务集群。

站在真如城市副中心这片涌动着活力的土地上,谁又能想到,十年前这里曾是上海中心城区最大的城中村:红旗村。外来人口多、无证经营多、违章搭建多,环境卫生差、治安状况差、生活条件差,“三多三差”一度是红旗村最不光彩的标签。如今,集多种功能于一体的城市综合体“真如境”在红旗村原址焕新亮相,“一平方公里”之上,演绎了一场从“施工图”到“实景图”的精彩蜕变。



SHANGHAI
普陀
PUTUO

破旧立新迎蝶变 真如十载再出发

政企合作改造城中村

“用‘翻天覆地’来形容一点都不为过。”昔日红旗村村民方瑞琪站在鸿企中心16楼,眺望车流、人流熙熙攘攘的南桥路感慨道,“记忆中,红旗村的味道是水产品的腥味混杂着河水的臭味。家门口的路永远都是坑坑洼洼的,走出去100多米就是货车卸货的地方。小时候经常被家里的大人叮嘱不要去那里玩,危险。当时家里8个人,和好几户邻居共用一个厨房,烧煤球炉,倒马桶。”

当时的红旗村地处真如南核心区,占地586亩,房屋总建筑面积36.2万平方米,其中80%是违章建筑。地块内同时有果品批发、干货市场、水产市场、农贸市场等9个大型初级集贸市场,上千摊位,上万就业岗位,流动人口最多时达6万。

红旗村的发展瓶颈也成为当时普陀乃至上海现代化进程的一大阻力,想要彻底根治顽疾,唯有全面改造。但谁都知道城中村改造是一块难啃的“硬骨头”,无论是地理区位、面积规模,还是在利益主体关系之复杂,红旗村都是首屈一指的难。

箭在弦上,不得不发。2014年铜川路405弄2号建起了地块“城中村”改造指挥部,综合整治任务涉及集贸市场的关闭、集体土地的征收、村民宅基地的动迁,是一项繁杂而又庞大的系统工程。

“土地性质复杂,年代久远,加上有很多历史遗留难题,仅土地权属认定、人口筛查剔除,就花费了大量时间和精力。村民征收签约,方案研究制订也经历了许许多多不眠夜。”红旗村原村民、现兴隆公司总经理归志华回忆道。

2016年市委市政府对改造工作提出新要求,普陀区自我加压,把原计划完成综合整治的目标整整提前半年。近20个职能部门各司其职,凭借着“想干事的人总有很多办法,不想干事的人总有很多理由”的“红旗精神”,集全區之力,攻克改造难题。

9大市场关停,6万人口迁移,36万平方米旧房拆平落地。在“市区联手,政企

合作”的模式下,由中环集团着手地块改造及居民安置,同时承诺,将部分商用用房以成本价留给集体经济组织,最终村民动迁签约率达到100%,创下惊人的“红旗速度”。综合整治工作也于2017年正式完成。“政企合作”模式发挥了政策制定、资源协调、项目开放上的多重优势,“红旗村”无疑提供了一个可复制的样本。

昔日“红旗”今日“鸿企”

2020年2月,红旗村全部8幅建设用地悉数出让,由中海地产联手中环集团、长征镇政府成立平台公司合力开发,打造总面积约100万平方米的城市地标综合体,实现红旗村由传统产业向新型产业转型升级。也由此开启了“真如境”项目的建设开发和运营。该项目开发复杂程度极高,包含七大业态,同时还面临轨道交通、古树、河流、高压线等诸多红线外因素的干扰。

上海兴隆实业有限公司作为红旗村集体经济组织,参与“真如境”项目开发,通过回购中海中心C座写字楼形成多元增收,收益按规定量化“反哺”到每个村民。“中海中心”的C座,又名“鸿企中心”,取的是“红旗”的谐音。

一次偶然的机会,方瑞琪得知,正处于转型发展中的“真如境”正在“招兵买马”,急需各类人才加入。“打动我的可能还是对村集体的那份归属感吧。我出生在这里,根也在这里,还是想为村集体体的发展出点力。”方瑞琪毅然辞掉了当时的工作,选择重新出发。

像方瑞琪这样“归巢回血”的也不止一个,许多昔日村民看到今日“真如境”发展的蓝图,无不心中充满了希望,加上大家都是土生土长的红旗村人,自然都愿意来工作。邻居变同事,并肩工作倍感亲切。

工作之余,方瑞琪总喜欢站在窗边远眺,周边四通八达的高速路网、大型商业综合体,实现红旗村由传统产业向新型产业转型升级。也由此开启了“真如境”项目的建设开发和运营。该项目开发复杂程度极高,包含七大业态,同时还面临轨道交通、古树、河流、高压线等诸多红线外因素的干扰。

数字化转型试验田

近年来,数字经济成为推动区域转型发展的主引擎。数字广告作为数字经济的核心产业之一,已成为驱动数字经济发展的关键力量。普陀区抢抓上海“国际数字广告之都”建设目标重大机遇,在数字广告产业集聚和创新发展方面取得了重

大突破。上个月,位于鸿企中心的普陀数字广告园区获授牌,正式成为首批上海市级广告产业园区。

冬奥吉祥物冰墩墩火出圈,让人们认识了它背后的“操刀者”元隆雅图。去年8月,元隆雅图购入中海中心E座四层、7000余平方米的办公面积,公司的华东区域总部将在此落户,整合发展礼品和新媒体主业的的同时,全面融入普陀数字广告产业布局,开拓元宇宙等新赛道。

在这个没有围墙的园区,2023年数字广告企业营收过百亿元,关联人员超2000人。“许多企业入驻,最看重的就是产业生态和服务。”真如地区投资促进中心副总经理陈强告诉记者,“不少企业在这里相互结识,有时在公共空间喝咖啡,就成了合作伙伴。企业抱团发展带来的收益明显,一系列扶持优惠政策也为行业发展提振了信心。一大批头部数字广告企业集聚,形成鲜明的品牌效应,园区的出租率也一直保持在高位。”

如果将视野继续外扩,数字广告产业园也是普陀区“海纳小镇”数字化转型示范区的重要组成部分。2021年,为深入贯彻市委、市政府关于全面推进城市数字化转型的工作要求,普陀区在真如城市副

中心启动了以海纳小镇为载体的数字化转型示范区建设。作为真如城市副中心发展的核心引擎,海纳小镇规划占地2.32平方公里,不仅包含了武宁路沿线的大院所集聚区域,还是普陀区“中华武数”科创布局中,“武”“数”协同联动、相互赋能的最核心写照。

2023年,普陀区发布了全国第一个地市级数字化转型指数。同时,还推出了海纳小镇专项政策,其中最具有吸引力的一条,是对区域数字产业发展具有明显带动和支撑作用的新引进或新设立企业,经相关程序认定,给予一次性最高500万元的开办资助。未来,海纳小镇将聚焦数字化转型方向,瞄准前沿科技与未来产业发展趋势,重点发展先进计算、深度智能、元宇宙、数字广告、数字服务、数字能源等新兴产业。

打造上海乃至长三角的数字化转型思想策源地,这也是最初吸引到中国工程院院士、海纳工程院发起人王坚团队入驻海纳小镇的根本原因。在王坚看来,城市转型是每一次产业革命的基础。正如同工业革命发源于曼

彻斯特城市转型、电气化革命受益于芝加哥、纽约等城市转型,数字化革命的基础也一定是城市数字化转型。长三角,尤其是上海,具有得天独厚的优势,“全世界范围内,还没有一个城市能够真正完成数字化转型,如果上海能够率先完成,将意味着全球城市数字化转型革命的开始。”

随着长三角一体化国家战略的深入推进,依托京沪高速(G2)的沿沪宁产业创新带、依托沪昆高速(G60)的科创走廊逐步成型。海纳小镇的选址就在G2科创走廊的起点,而串联“一廊一带”的重要节点就是“云栖—雪浪—海纳”三个小镇。其中,普陀海纳小镇聚焦“城市数字化”,开辟数字化产业新赛道;杭州云栖小镇以“计算数字化”为重点,构建以城市大脑为主的产业集聚区和创新创业生态;无锡雪浪小镇以“制造数字化”为重点,打造以工厂大脑为主的数字化集聚区。“海纳”将携手“云栖”“雪浪”,构建形成“三地三镇联动机制”,服务长三角一体化高质量发展。

自海纳小镇规划建设以来,一系列可感可知的应用场景正无声融入进

我们的日常生活。以真如轨交站区域为核心,通过融合应用交通、轨交站点、商业综合体的数据资源,布局智能交通、数字商圈、智慧轨交等应用场景,以海纳小镇数字交通应用场景为例,通过停车诱导发布系统和智慧停车场,在南郑路(曹杨路—真华南路)段增设可变车道,用智能化的交通管理方式缓解交通压力,以数据流驱动人流有效聚集、交通有序畅通,为周边市民提供舒适便利的交通环境。

2024年,海纳小镇将继续围绕经济、生活、城市治理三大领域,推出27项具体的智慧应用场景,并面向企业“揭榜挂帅”,重点突破一批技术优、效果好、复制推广性强的标杆应用场景,以场景牵引技术创新,以技术推动场景拓展,充分激发数字经济活力。

伴随着海纳工程院、京东上海中心、西站枢纽等重点功能性项目的竣工投用,小镇内数字底座将进一步夯实,数据、算法、算力等数字化转型基本要素进一步集聚,应用场景进一步丰富,通过打造特色应用场景集聚具有自主创新能力的数字经济高成长型企业、头部企业。

脱茧蝶变加速发展

“海纳小镇”西侧的真如寺,缘水成寺,至今已有700多年历史,是整个真如城市副中心的文化之根。古刹见证着历史的演变,百年银杏铭记下时代变迁的痕迹。为了将当年红旗村唯一一棵500年历史的古银杏树保留下来,环宇城MAX在建造时主动“后退”30米留白,为树的生长预留充足的生长空间和光照,如今成了商业体门前的银杏广场,叠加景观桥和真如港水系,形成别致一景。“开发地块里有一棵百年古树很难得,我们希望它能长到一千年,带着不同阶段的城市印记走下去。”“真如境”项目总经理赵维茂说。

真实如常,700多年前,以真如为中心,缘寺集市、由市成镇,直至发展为今日上海城市副中心之一。700多年后,一颗智慧的种子在这里生根发芽,“海纳小镇”根植于真如副中心,要构建面向数字的创新生态,股本要素是必不可少的。除了实际的空间承载,更离不开普陀本身深厚的创新基因、和以真如城市副

中心为核心的历史人文环境和区域内丰富的蓝绿生态空间。

近年来,真如城市副中心立足上海“中心辐射、两翼齐飞、新城发力、南北转型”的空间新格局,围绕普陀区“一带一心一城”中“一心”建设目标,核心区发展全面提速增效。普陀区开年第一次重点项目集中签约,7个重点项目集中签约落户真如城市副中心;海纳工程院、中福会幼儿园、海纳数字公园、武宁创新共同体客厅展馆等重点项目将在年内陆续竣工投用。

在最新发布的《普陀区政府工作报告》中提出,要将真如城市副中心打造成为协同创新和数字化转型新高地。做好真如光明板块的整体规划和土地出让,加强综合开发、丰富产业功能、提升载体品质,让蓝图变成实景图……从红旗村到真如境,从传统

农贸市场集中地到数字化转型新高地,今日真如,正凭借着后发优势实现加速发展,而这正是普陀区近年来破旧立新、脱茧蝶变的缩影。



真如海心剧院效果图



海纳工程院效果图



新开业的真如环宇城MAX