



金山区碳谷绿湾

城市
更新

长宁区上生·新所

盘活“土地存量”
焕发“发展增量”活化历史建筑
展现百年风华

碳谷绿湾产业园

土地资源是高质量发展的根本和基础。近年来,位于金山区的上海碳谷绿湾产业园(简称“碳谷绿湾”)紧抓长三角一体化发展国家战略历史机遇,通过直接回购、“腾笼换鸟”、企业间收购、闲置用地认定等方式,“唤醒”沉睡土地资源,将“土地存量”变“发展增量”,为园区转型升级和高质量发展提供空间保障。

作为市级特色产业园的碳谷绿湾,近年来,围绕表面活性剂、功能型涂料、合成新材料、生物医药四大主导产业,推动化工产业向高端化、精细化、新材料方向发展。园区总面积12.61平方公里,随着深度调整转型升级进程的加快推进,园区承载资源的供需矛盾也日益突出。

走进园区内的上海群力化工有限公司,记者看到生产、运输一派繁忙景象,在企业南片区,工作人员正忙着筹备新项目的开工建设。“我们现在的产能已经不能满足客户的需求,需要进行扩建。”上海群力化工有限公司行政副经理金艳告诉记者,企业准备投入的新项目主要从事农药原药制剂产品及新材料、电子化学品生产,但自身土地资源已经饱和,需新增用地扩产增效。

“群力南侧原有三家规模小且生产能耗高的化工企业,已构成低效用地。园区通过控规调整,与三家企业达成收储意向,收储后合并为一块30亩的地块并转让给群力化工,从而为资源利用效率较高的企业提供扩建用地保障,达到优质企业进一步扩容增能的目的。”上海碳谷绿湾产业发展有限公司董事长程林介绍,针对部

分小地块难以利用的问题,园区采用“拼”字诀,对20亩以下的小集中区合并收储。

怎样把存量资源盘活,碳谷绿湾一直在探索。今年在园区正式投产的上海新旺科技有限公司,主攻大宽幅高温碳纤维成型用真空袋膜、3D气囊、功能膜材和片材等产品的研发生产。基于潜力巨大的碳纤维航空市场发展前景和得天独厚的交通优势,企业选择在碳谷绿湾投资建设新厂房,不断扩大长三角市场。“原先这里的企业由于低效用地被关停,我们结合产业发展的方向对该地块进行二次盘活,牵线搭桥,通过企业间资产收购的方式,引进了这家处于碳纤维产业链中游的企业。”程林表示,对部分企业待价而沽的心态,采用“嫁”字诀,通过资产收购、股权变更的形式,嫁接引入市场优质项目,形成短平快的收储节奏。

碳谷绿湾还积极对接区相关职能部门,引入以璞钠钠离子电池项目为代表的新能源、新赛道领域项目。至今由园区回购收储的20幅地块,已全部再次转让盘活,累计盘活存量用地1100余亩,预计可实现年产值158亿元,税收10亿元。

探索土地盘活的路径,碳谷绿湾总结出“一件事”到“一类事”的工作经验,制定出台《碳谷绿湾企业诉求闭环管理实施办法》,落实首诉必接、首问负责、限时办结、跟踪回访等要求,系统推进新项目招引、收储谈判、规划调整等各环节工作。针对企业诉求实现收集一件、解决一件、销号一件,做到“动态清零”,努力把问题清单变成满意清单。 本报记者 屠瑜



上生·新所更新后实景

近日,“城市游乐园”生活创想艺术季活动在长宁上生·新所拉开帷幕,许多新奇趣味的艺术装置点缀其间,历史与时尚交融之感扑面而来,吸引市民纷纷驻足。

上生·新所位于长宁区延安西路1262号,地处富有“上海第一花园马路”盛名的新华路历史风貌区,由3栋历史建筑,11栋工业改造建筑与4栋新建多层建筑组成,占地面积近48000平方米,曾是上海生物制品研究所(简称“上生所”)的前身。2016年,上生所车间搬迁后,空置出数十栋建筑。万科公司联合荷兰大都会建筑事务所OMA,以“尊重历史文脉、延续城市脉络、新老建筑对话、多样共享共生”为更新理念,重新焕发历史建筑的生机与魅力。

作为长宁区城市更新的标杆项目之一,上生·新所引入社会资本进行多方共建共享,利用土地的混合发展模式,提高土地使用效能,这是探索全新合作模式的一次有效实践。这些概念听起来抽象,但当你走进园区,便会有切身体会。推着婴儿车的老人沐浴着阳光,上班族趁午休期间品一杯咖啡闲聊,前来打卡的市民游客四处拗造型拍照……敞开心空间与周边社区融为一体,百年来不同风格的建筑相互交织,激活了整个区域的活力。这里不仅仅是现代化的城市空间,更是集文化、艺术于一体的全新地标。

上生·新所的建筑风格跨越百年,呈现风格多样、交错融合的独特韵味。为充分保护历史建筑,每个建筑改造都经过量身定制,细致入微的保护措施确保了历史

建筑的原真性。比如,哥伦比亚乡村俱乐部与孙科住宅通过“修旧如旧”的手法,对建筑的立面与空间进行修复,最大程度还原了建筑的历史风貌。对于改建的历史建筑,则以保护为前提,提升建筑安全性与舒适性。海军俱乐部中的网红游泳池是为数不多保留至今的英制马赛克贴面泳池,泳池周边20世纪80年代改建的二层配套用房也被继续保留下来改建为水岸餐饮休闲店铺。

周边老式洋房聚集、历史文化底蕴深厚,上生·新所城市更新项目的改造分为两期,各司其职。

其中,开发一期保留历史建筑,延续文脉,激活城市片区功能,于2018年正式向公众开放。通过保护和修复,历史建筑活化为城市片区的亮点,为周边居民和游客提供了欣赏古典建筑的敞开心空间,既提供欣赏功能,又能通过独特的建筑体验传承了历史文化。在一期项目的基础上,2022年启动的开发二期着眼于完善社区配套服务,引入更多便民设施、商业场所和娱乐设施,打造15分钟社区生活圈。据悉,目前开发二期已基本完成,预计于今年四五月份正式向公众开放。

上生·新所的改造项目,既延续了原有的路网肌理和历史建筑布局,更按照“保留、改造、拆除”的更新策略,实现了从封闭到开放、从边缘向中心的华丽转身,成为“7x24小时开放”的沉浸式文化社区。这不仅仅是简单的建筑用途变革,更是对城市功能的全方位补足与再造,让历史与现代共舞。 本报见习记者 陈佳琳

普陀“双塔”新地标 商办能级新跃升



上海信泰中心双塔效果图

本报讯(记者 张钰芸)城市与区域的发展前景,最关键的就是产业的导入与发达。日前,上海信泰中心T2办公楼举办入市推介会,作为城市产业链与总部经济的承接地,助力普陀区提升商办能级,刷新城市天际线。

上海信泰中心所在地,前身是上海菜篮子的“摇篮”、市民淘平价菜的“宝地”——曹安市场,它曾是上海首个提供全天候24小时服务的市场,也是上海最大的农副产品批发市场。随着城市更新与发展,曹安市场于2013年正式停业关闭,在城市更新浪潮下,市场旧址如何焕发新活力?上海信泰中心揭晓了答案。

从2023年T1办公楼的先声夺人,到2024年T2办公楼的全新亮相,上海信泰中心聚势办公蓝海潜力、地铁TOD能级、成熟都会商圈等

多项利好商务势能,旨在以更高水平、更专业化的营造标准,打造区域内的全新商务封面。记者了解到,上海信泰中心自T1办公楼亮相后,已成功引入世界五百强的国民油井华高、不凡帝范梅勒、德莎货运、胜威诺、豫光金铅等优质企业入驻,获得越来越强的产业凝聚力。

作为15号线梅岭北路站上盖的城市TOD综合体,上海信泰中心总建筑面积约38.5万平方米,拥享普陀政务、商务、产业多重宝贵资源,项目涵盖超高层甲级双塔、企业独栋、海派商邸、商业中心及商务酒店等多种业态。

此次约173米高的T2办公楼面世,让两栋甲级双塔办公卓立云端,用智能化构建场景,赋能中环商务活力,为入驻企业带来自循环生态商务的全新升维体验。