

新文化地标——上报传媒谷正在崛起 环抱城市“绿肺”，引领上海西南



“城市不只是建筑物的群集,它更是各种密切相关并经常相互影响的各种功能的复合体——它不单是权力的集中,更是文化的归极。”

——《城市发展史》
地处上海西南的一座新崛起的文化地标,与《城市发展史》中的这句话遥相呼应……

传媒谷,一位诞生于虹桥国际开放枢纽的年轻的“20后”,承载着2035年推动长三角一体化发展的美好愿景,以强大的基建力量融合自然生态、讲述文化故事,展现出文化地产强大的生命力!

传媒谷招商热线:64780999

传媒谷占地35亩,是上海报业集团“十二五”发展规划中最重要的投资项目以及集团成立以来投资规模最大的项目。传媒谷定位为公共型、功能型、服务型的主流媒体“头部”企业以及文化传媒产业投资链集聚区。

背靠上海报业集团,蕴藏新型主流媒体集团的强大影响力

传媒谷是上海报业集团从自身优势出发,融入国家发展战略,为推动长三角文化产业发展,推出的文化地产实体项目。

上海报业集团成立于2013年10月28日,由解放日报报业集团和文汇新民联合报业集团整合重组而成。2020年5月,经上海市委、市政府批准,上海报业集团与东方网联合重组,以“道正声远”为企业精神的上海报业集团,蕴藏着新型主流媒体集团的强大影响力和竞争力。

传媒谷项目是上海报业集团“十二五”发展规划中最重要的投资项目,是上海报业集团成立以来投资规模最大的项目,同时也是上海市宣传系统发展新闻出版事业和文化产业的又一重大项目。

上海报业集团为此注入核心资源,以打造全媒体产业集群新高地为目标,拟形成两大集聚:集聚国内新媒体头部企业,集聚文化产业链,建设新型主流媒体集团总部园区。

地铁上盖项目,立体交通路网环绕感受上海速度

传媒谷所在地位于隶属于上海市级重点开发商务板块的七宝生态商务区,具有独特的地理和资源优势,是一个文化、生态与商业相融合的园区。

■ 地铁10号线无缝衔接

位于七宝生态商务区的传媒谷,东邻新镇路,北至上坤路,总建筑面积达123773平方米,周边立体交通网发达,交通优势明显。

传媒谷项目位于10号线地铁航中路站,地下一层与轨道交通10号线航中路站直接连通,从地铁出站即到园区仅35米,是七宝生态商务区内距离轨交最近的项目。

10号线之于上海地铁绵延数百公里的多条线路而言,是白领人群心目中的“开往春天的地铁”,沿线途经虹桥交通枢纽、古北新区、虹桥经济开发区、淮海中路CBD、中华第一街南京东路(外滩)、四川北路商业街、杨浦大学城、浙江湾城市湿地,贯穿了上海辖区内的品位、风景、繁华、学识、生态。

除与地铁10号线无缝衔接,项目距离轨交9号线七宝站、星中路站约1公里,步行5分钟左右即可到达,建设中的轨交12号线也将通于此,公共交通极为便利。

■ 交通“三网”联动高效出行

除了地铁网,传媒谷的空铁网、公路网同样发达。

在公路网方面,传媒谷周边五大公路环绕,紧邻外环高速,依托延安高架、嘉闵高架、中环高架,以及沪渝高速、沪青平高速。如果是自驾开车,那么通过漕宝路和吴中路等主干道,便可以快速衔接外环高速、嘉闵高架及延安高架,距离徐家汇商圈仅10公里即可直达。

在空铁网方面,传媒谷距虹桥综合交通枢纽仅4.5公里,开车只需10分钟。而全长68.6公里的机场联络线正在建设中,已经确定在距项目2公里处的航交9号线中春路站选址,未来传媒谷也将坐享“虹桥交通枢纽+浦东机场枢纽”的双重利好,满足各类商务出行的需求。

今年,项目所在的七宝生态商务区还全面完成了管线和道路修复,呈现崭新的基础设施配套。4月底,号文路、上坤路、号景路三条道路正式通车。4月28日,商务区北部重要商业配套上坤坊开业,3万平方米吴中路绿化轴建成开放,连接10号线航中路终点站的地铁疏散广场和地下连廊同步贯通,同时,全面落实公共区域提升导则,协调新建地块,统一改建地块周边,呈现高规格上街沿道板和行道树,嵌入VI形象至公共景观,呈现园区文化性标识。

■ 成熟商业配套 文化氛围浓郁

传媒谷地理位置优越,不仅临近虹桥

枢纽,与吴中路、七宝商圈联动,有着得天独厚的商业配套和文化配套。

项目的一侧有七宝万科广场、七宝万象城、宝龙城市广场等各大成熟商圈环绕,还有宝龙艾美酒店、雅悦悦居酒店、万豪虹桥大酒店等高端酒店林立,各类大型商业MALL一应俱全。在教育资源方面,还有上海对外经贸大学、上海国家会计学院、上海交通大学(七宝校区)、华东理工大学(徐汇校区)等名校汇集。不仅如此,项目另一侧还与闵行博物馆、宝龙美术馆、海派艺术馆等文化地标毗邻,文艺及艺术气息满满。

自然与人文兼具,多层花园式办公建筑是传媒谷的“绿心”

传媒谷项目是由8栋5A甲级办公楼和独栋办公楼组成,总地上建筑面积69674.7平方米,地下还有5000平方米的商业区,地下停车位共计约800个。项目部分自持招商,部分可出售,目前已经竣工验收。

■ 多层花园式办公建筑 高端办公体验

传媒谷总体规划理念可解释为“自然的拥抱”,建筑布局西高东低,两翼如展开的双臂拥抱东侧具有“城市绿肺”之称的闵行文化公园,生态环境极佳。

在建筑设计方面,独栋多层花园式办公建筑这是传媒谷的核心,也是绿心,层叠的露台提供了舒适高端的办公体验,提供了空中绿化与休闲空间。园区规划采用围合布局,8幢建筑环绕中央景观,保障户户有景的视觉“均贫富”,与依傍“七宝绿肺”闵行文化公园的景观优势互补,将休闲与商务完美结合。而高层建筑简练的水平线条取意现代媒体的“信息堆叠”,当媒体进入数字化时代,建筑如同信息的存储空间,充分体现“上报传媒谷”的时代精神。

在景观设计方面,传媒谷则着重强调提升园区品质。室外人行通道采用石材铺装并设置线性排水沟,室外道路全为沥青路面。同时,建筑绿化露台和建筑体量如同闵行文化公园向西延续的“生态绿谷”,使得建筑与自然景观融为一体,项目整体设计理念为简洁实用。

■ 环抱城市“绿肺”生态环境绝佳

值得一提的是,在寸土寸金的上海,传媒谷所在的七宝生态商务区向东拥抱了1200余亩的闵行文化公园,该公园以玉兰为特色,是上海市种植玉兰面积最大,数量最多的玉兰专类园。建有水花园、台地园、水森林、百花园、五行园等生态景观区。

七宝生态商务区总占地约126公顷(1888亩),其中,在闵行文化公园内的约85公顷(1272亩),在七宝生态商务区内约41公顷(616亩),用于商务建筑的占地仅占1/3。七宝生态商务区其首创并挑战“容积率”,将最大的想象力还给绿地鲜氧,致力打造“在阳光雨露中办公和生活”的理念,其生态环境优势独特,形成了区内多轴绿色景观布局。

身处传媒谷办公楼内,窗外可直面闵行文化公园,在阳台放眼望去,树林拥抱湖泊吹来阵阵凉风,让人忍不住感叹原来这就是在公园里办公的感觉!这不仅只是尺度之奢,更是业主之幸,一个绿色生态商务区,是城市里的香格里拉,也是商务可持续发展的远见卓识。

■ 独创实用与雅致兼具的艺术空间

为实现契合功能美学的空间表达,设计师们把室内设计定位为“实用与雅致兼具的艺术空间”。结合建筑空间特征,力求在园区整体共性的风格基调中,体现各栋建筑的精致个性,创造融办公、商业功能为一体的综合性高等级商务空间。

通过对地域文脉与商业定位的深入理解,结合建筑形体的设计语汇,以现代简约而富有艺术的表达,阐述室内空间的功能与意境,为“器之所用”这一古老命题赋予新时代的特征。室内设计以国学“文房四宝”为隐喻,G栋空间分别对应为“笔墨纸砚”四大国学元素,采用“印”为元素加以延伸,各个单体在沉稳大气的整体基调中,阐述互不雷同的独特文化气质,以美学塑造



功能,以文脉写意空间。室内色彩基于纯白、佐以暖灰、亮黑点缀,在体现国学文化与国际时尚交融的同时,也利于实现营销的普适性。材料上运用石材、玻璃、不锈钢、瓷砖等主材的不同搭配,实现每栋单体室内空间不同的细节氛围,塑造每栋楼宇的在统一气质下的独立个性,达成空间各自差异化的可识别性。

室内照明以现代简约的柔和灯光为主,合理布局漫反射照明与点照明灯具,光源原则上均采用LEED降低消耗,色温模拟自然日光,强调均衡的环境光氛围。

■ 5A甲级交付标准 理想办公地首选

传媒谷项目的外墙设计主要采用了铝板幕墙、铝合金窗系统及铝板雨棚幕墙系统,通过“纯平”处理,将铝板、玻璃和竖向密缝格栅处于同一平面,符合现代美学中简洁简约的需求。另一方面,外墙保温采用50mm厚岩棉板,饰面铝板的棱角分明以及窗斜面的流线型过渡,营造了商务楼时尚现代的特点,再结合干净利落的玻璃幕墙,形成了完整、简洁、明快的设计风格,远看极具现代气息,不仅彰显了区域内高端办公标杆产品的气度,还非常适合做企业总部。

而在建筑内部,丰富的设计层次,也为租户创造了一个有场所感的空间。

在单体建筑内,传媒谷项目采用“公共区域精装交付,办公区域标准交付”分而置之、整体风格简约大气。大堂、电梯厅地坪采用石材铺装,墙面采用石材饰面,顶棚采用石膏板和铝板吊顶,大堂整体净高7.5米,给人一种大气、简约的美感。此外,各建筑单体均在一层设置无障碍卫生间,且各设置一部无障碍电梯。各层的卫生间采用瓷砖墙面、局部背漆玻璃及仿木饰面装饰,洁具则采用节水型,并设置雨水回收系统,节约水资源。

在办公区域,传媒谷整体采用VRV空调,地面采用架空地板,墙面采用白色海基布,吊顶采用铝板吊顶,符合甲级办公交付标准设施。屋面设备基础及支架基础,通过精心策划,定位准确,整齐美观,既保障体系形象的高端和统一,也留给业主释放个

2020年8月,七宝生态商务区被纳入张江闵行园区子园,隶属大张江的科技创新创业区域范畴,也就是说,入驻传媒谷的科技类企业同等享受张江国家自主创新示范区专项发展资金,并可申报大张江扶持政策获得各项政策资助,其中,对引进、培育国内外科技研发机构、重点实验室、功能总部、龙头企业、创新平台等实施的项目给予最高可达4000万元的资助;对建设国家生态工业示范园区或近零排放试点,一次性支持500万元;此外,支持园区运营单位完善区内防疫疫情的公共配套设施建设,按实际支出的50%给予支持,单个运营单位最高支持500万元等多项优惠政策,众多利好优惠政策。

这些对于入驻企业非常值得期待来说可谓非常值得期待。

■ 闵行区高新技术企业资助

目前,闵行区已为完善现代服务业发展的产业扶持政策,已出台《闵行区加快现代服务业发展扶持政策实施细则》,加大对总部经济、楼宇经济、金融服务、商贸旅游、电子商务、服务外包、招商中介服务等重点领域政策扶持;对文化创意产业、国际医疗和国际教育产业等领域的相关扶持标准也均陆续出台。

此外,于2020年出台《闵行区高新技术企业资助政策意见(试行)》的通知,针对注册和纳税在本区、具有独立法人资格且首次认定的高新技术企业给予25万元的补助,对新迁入本区且在有效期内的高新技术企业给予20万元资助,对有效期满后重新认定的高新技术企业给予5万元资助。

■ 文化创意产业扶持资金

市文创资金的支持范围为《上海市文化创意产业分类目录(2018)》中的媒体业、艺术业、工业设计业、建筑设计业、时尚创意业、互联网和相关服务业、软件与信息服务业、咨询服务业、广告及会展服务业、休闲娱乐业、文化装备制造制造业、文化创意投资运营、文化创意产品生产等所有行业。促进文创产业的社会化、市场化、规模化和国际化发展。同时,为全面贯彻落实“文创50条”,支持八大重点领域创新发展,根据不同的产业发展特点和要求,增设了对于优秀产业成果类项目的支持,进一步体现对于重点发展方向的政策倾斜和支持力度。

在扶持项目类别方面,支持以要素市场为核心的平台建设类项目;支持以新技术应用为手段,文化创意与相关行业跨界融合的各类项目;支持文化创意产业的成果展示、推介和交流合作;支持文化创意人才队伍建设;支持研发具有自主知识产权、引领新型消费的文创产品;自主文化创意产业推进领导小组确定需要重点支持的其他项目。成果资助类项目包括:演艺、动漫电竞、网络视听、艺术品、文化消费、新闻出版、设计创新、文创园区、示范楼宇和空间、文创金融服务。根据政策依据,针对文创项目、文创载体,按照不同层级、不同能级,对申报、评审、跟踪、验收、评估等环节,做出具体规定。此外,扶持资金(支持标准)按其公共功能建设项目费用给予补贴。国家或市级认定的文创载体,按其公共功能建设项目费用的20%采用后拨付方式给予最高不超过150万元的一次性项目补贴;区级认定的特色文创园区,按其公共功能建设项目费用的20%采用后拨付方式给予最高不超过100万元的一次性项目补贴。

作为西进上海的必经门户,衔接虹桥商务枢纽及进博会外溢效应,七宝生态商务区协同大虹桥交通枢纽,影响力辐射整个长三角经济带。既能享受虹桥商务区的辐射优势,连接长三角城市群的外部巨大机遇,同时能够承载城市内部的资源对接和通勤多样化需求,强大多元的枢纽效应将成为商务场景变革的重要驱动力。

七宝生态商务区致力于打造以文化创意产业为特色的国际生态商务区,成为文化活动策划的国际艺术高地,充分借势虹桥枢纽辐射效应,用区域价值的提升反哺商务区项目的长远经济效益与社会价值。在扶持项目类别方面,支持以要素市场为核心的平台建设类项目;支持以新技术应用为手段,文化创意与相关行业跨界融合的各类项目;支持文化创意产业的成果展示、推介和交流合作;支持文化创意人才队伍建设;支持研发具有自主知识产权、引领新型消费的文创产品;自主文化创意产业推进领导小组确定需要重点支持的其他项目。成果资助类项目包括:演艺、动漫电竞、网络视听、艺术品、文化消费、新闻出版、设计创新、文创园区、示范楼宇和空间、文创金融服务。根据政策依据,针对文创项目、文创载体,按照不同层级、不同能级,对申报、评审、跟踪、验收、评估等环节,做出具体规定。此外,扶持资金(支持标准)按其公共功能建设项目费用给予补贴。国家或市级认定的文创载体,按其公共功能建设项目费用的20%采用后拨付方式给予最高不超过150万元的一次性项目补贴;区级认定的特色文创园区,按其公共功能建设项目费用的20%采用后拨付方式给予最高不超过100万元的一次性项目补贴。

而传媒谷也致力于将文化软实力贯穿到长三角一体化的具象建设中,通过建设文化地产实体,服务虹桥国际开放枢纽的全面建成,加快融入长三角一体化发展国家战略。

目前,七宝生态商务区已引进的优质项目可分为三类,第一类是大型集团总部,包括世纪出版集团、宝龙集团、融信集团、上坤集团和九如城集团总部等,第二类是高科技企业,包括移为通信、毅合捷汽车、华利新材料、帝奥微电子等,第三类是现代服务业龙头企业,包括特步集团全球品牌运营中心、贵州茅台上海公司、集美设计集团等。下一步,商务区将把重点逐步转移至招商、管理和运营上。2021年,园区致力于实现“三大提升”,即“提升形象、提升产出、提升功能”。

城市不只是建筑物的群集,更是文化的归极

以文化焕发能量,生态商务区联动大虹桥辐射全国

生态商务区,源于西方后工业时代生态城市理念,是一种全新的城市形态和产业园区形态。全球范围内,以纽约曼哈顿、东京新宿、上海长风生态商务区为典型代表。相比于传统的城市商务中心,生态商务区模式纠正了传统的城市发展观。注重科技推动产业和经济发展的同时,更注重以人为本,生态保护的城市的营造。

作为上海市重点发展的25个现代化服务业集聚区之一,占地面积616亩,建筑面积125万平方米(地上82万平方米,地