

# 静安国际科创社区提前五个月结构封顶

## 巩固提升“数智市北”雄厚产业底蕴，努力打造产城智慧融合创新标杆

12月23日，静安国际科创社区·云汇数智中心、云芯科创中心两个产业项目主体结构封顶仪式举行，首批总部型和数智类的意向入驻企业签署面积超过3万平方米，标志着科创社区的项目建设与产业招商步入新阶段，将为“数智市北”实现更高质量发展注入新动能。

静安国际科创社区·云汇数智中心，坐拥静安中环、南北高架交接处黄金区位，占地面积近6万平方米，规划总建筑面积27万平方米，含办公面积近15万平方米，总投资达70亿元，由市北高新全资开发运营。建成后，这里将成为集智慧办公、星级酒店、文创空间、网红景点等多元要素为一体

的高端商办综合体。

该项目紧扣上海全面数字化转型发展主线，围绕静安“3+3”产业体系核心需要，依托市北高新园区“云数智链”产业聚合优势，全力打造以5G、大数据等创新技术为核心的产业生态。通过着力引进具有行业话语权和竞争力的头部企业，推动设立支撑5G创新成果转化的数据中心以及联合创新实验室，进一步完善“数智市北”多元生态体系。

云汇数智中心自去年4月正式开工以来，通过对施工过程的合理组织、工期的反复推演、各工序间的穿插衔接，成功克服疫情影响所带来的困难与

阻碍。经过600余天辛苦奋战，项目突破了重重困难，较既定目标提前五个月完成了结构封顶，较好地实现了年初制定的建设任务。

而云芯科创中心总建筑面积17万方，其中办公面积10万方，由电气置业与市北高新合作开发，总投资29亿，于2019年正式开工建设，提前三个月结构封顶。项目将以“融合、创新、开放、协同”为主线，聚焦工业互联网产业垂直领域，依托“数智市北”产业领先优势，力争在边缘计算、物联网、远程运维等方面实现全新突破，着力构建覆盖全产业链、全价值链的智能制造服务体系。

在疫情防控和复工复产“两手抓”“两手硬”

的要求和指导下，云芯科创中心以快速反应、精准防控和周全部署成为去年静安区首批复工复产的建筑工地之一，并作为静安安全生产月观摩工地，起到了示范效应。

作为市北高新园区百亿级、百万方、百米高项目，静安国际科创社区聚焦“生产、生活、生态”的有机融合，以“云芯”“云汇”“云禾”为抓手，积极释放近60万平方米产业新空间，进一步巩固提升“数智市北”雄厚的产业底蕴，努力打造产城智慧融合的创新标杆。



### ■静安国际科创社区

## 以产业新空间 缔造“产城融合”新标杆

今年7月，“市北数智生态圈”甫一揭牌，就迎来了包括中国电信天翼数字生活、博尔捷数字科技、高济商贸等十余家优质企业抢先签约入驻。作为生态园未来的核心组成部分，静安国际科创社区由此备受瞩目。这片曾经见证过新中国工业辉煌历史成就的土地重焕新生。

以中环为横轴，南北高架为纵轴，科创社区就位于这个坐标系的“第一象限”处。这里，原为成立于上世纪50年代的彭浦机器厂，曾诞生过多项国内工业设计首创第一。如今，这片占地面积588亩的区域，未来规划建设体量达145万平方米，目前已建成25万平方米，新建项目总投资近240亿元。科创社区核心区由7幅地块组成，包括商品、租赁住房地块3幅，学校地块1幅，产业用地3幅，设计了多栋超高层百米的地标式建筑。

相关负责人介绍，科创社区在功能定位上，着重体现人在“产城互融”进程中的关键地位。聚焦“产业发展新高地”“精英聚集新领地”“文化传承新生命”“人文生活新寓所”的四重定位，基于人的社会活动轨迹和日常所需，科创社区将着力打造“生产、生活、生态”有机融合的创新社区生态。

其中，产业集聚方面，围绕C65研发用地资源，科创社区将构筑三大特色鲜明的产业载体，集中释放近60万平方米产业新空间，加速在5G+大数据、工业互联网、人工智能等细分赛道上的智慧场景转化，巩固提升数字园区经济底座。配套服务方面，以星级酒店、空中泳池、商务餐饮、教育学校、文化空间、会展中心、共享场馆、保障住房等众多优质资源为基础，构成了科创社区吸引海内外人才、行业精英等处于各个发展阶段的人才纷至沓来的基础条件。生态环境上，屋顶绿化、折叠草坡、口袋公园、健康步道等一应俱全，北部走马塘河流经此地，经处理的河水将直接用作科创社区的绿地浇灌用水，同时还规划



设计雨水蓄存设施，将大幅提升园区整体“自然韧性”。

与此同时，园区运营方将“以人为本”的理念，深刻融入科创社区建设的全生命周期中。考虑到高架主干道大车噪音可能带来的影响，科创社区采用了沿高架架体退界100米的设计方案，并以环形绿带配合高架隔音屏建立起降噪缓冲区。为未来社区居民提供安静祥和的生活办公环境。在人员进出动线上，科创社区以数智云廊打造高效内外串联，今后沿着轨道交通一号线汶水路站出口，只需5分钟可达社区核心区。值得一提的是，对于未来居住和上班都在社区的人群而言，从住宅区步行8-10分钟即可抵达商务办公区。

此外，科创社区的新老建筑结合同样亮点颇多。一方面，四栋占地面积合计达4万平方米的工业老厂房将秉持“修旧如故、功能革新”的理念，在保留原有红砖钢架结构风格

基础上，改建为集会、社交、秀场等多功能于一体的综合文化设施，进而升级为区域文化创意集聚的全新焦点。另一方面，紧跟国家“双碳”顶层战略，科创社区所有新建载体均采用地源热泵、水循环、抗菌涂料、装配式部件以及楼宇能源分项计量系统等低碳技术，达到全面节能降耗的良好效果。同时，严格按照目前国际流行的WELL健康建筑标准进行方案设计，综合考虑“空气、水、营养、光线、健身、舒适性和意识”七大重要因素，科创社区将在室内装饰和整体布局上着重体现人与建筑的和谐关系。

静安国际科创社区整体预计于2024年全部竣工。作为市北高新园区在“十四五”时期的核心战略项目支撑，科创社区将进一步彰显数智市北雄厚的产业底蕴，积极服务静安“3+3”产业体系，主动融入上海经济、生活、治理全面数字化转型战略布局，努力打造产城智慧融合的创新标杆。

### ■市北高新租赁住房

## 近5000套精装交付 探索“职住平衡”新模式

小户型、低租金，向来是青年人的刚需。然而，这样的房子，市场上并不多见。日前，作为上海市第一批保障性租赁住房项目，市北高新租赁住房举行了集中开工仪式，新一批2100套住房在解决新市民、青年职工等群体的住房需求，持续优化区域租赁住房空间布局、构建多元化租赁住房供应体系，打造更加便捷、高效与流动的全天候活力社区。

近年来，市北高新园区“总部增能+数智赋能”的显示度日益增强，已吸引跨国公司地区总部26家、央企民企总部70余家、数据智能企业510余家，跑出了创新发展的“加速度”。事实上，为进一步满足人才工作生活所需，市北高新早在2018年7月，就在全市率先拉开了近2700套租赁住房的建设序幕。截至目前，已累计拿下市中心区域的5幅项目地块，形成了对园区“东西南北中”物理空间地有效辐射。

据运营方北上海大酒店相关人员介绍，位于万荣一路89弄3号的市北高新人才公寓，首批500多套房源将在年内投入运营，目前已租满。上述房源大致分为4种房型，其中包括约30㎡的一居室、46.7㎡的两居室、约35㎡的配备无障碍设施房。

走进人才公寓，一股浓浓的生活气息扑面而来。水、电、燃气、有线电视、宽带上网等配套设施齐全，还配备有冰箱、彩电、洗衣机、电磁炉、床、沙发、书桌、衣柜等基本用品，达到“拎包入住”的条件。除了不同主题的装修风格，还有一些生活中的

“小细节”也考虑得十分到位。如，每个房间大多配备了3-4个插座，并在靠近水源的插座上套上了保护盖；以环保漆包裹的墙面、柜面等更加具有防潮性；木质式地砖，负责



美观的同时还方便清扫；房间内的独立卫浴做到了干湿分离、便于打理；可视化门铃除了可以直接看到1楼大厅的来访者，还能一键呼叫24小时值班的物业……

为进一步迎合年轻人的心理、生活需求，市北高新租赁住房建设之初就十分关注空间的规划与设计，更好彰显“追求活力、注重社交”的人居环境。可以看到，在每栋大楼的底层，都专门配备了阅览室、健身房、理发室、洗衣房、公共厨房、24小时便利店、快递收发点等生活配

套，另有物业管家、搬家服务、上门保洁、全天候托儿、穿梭巴士等在内的多项酒店式公寓管家服务可供选择。“对选择居住在这儿的‘年轻一族’来说，一站式配齐的生活服务，形式多样的社区活动，不仅可以丰富工作之外的日常生活，还能打造属于自己的社交价值网络。”相关运营负责人如是说。

该处公寓室外区域还配有公共绿地、户外收件信箱、非机动车停车位等，地下车库共计301个车位，包括10%的新能源车充电位。放眼租赁住房周边，早餐店、便利店、西点屋、咖啡馆等不同业态，可有效解决人才日常生活所需。每天早上，从公寓出发，沿街买个早点，带杯咖啡，大约步行十来分钟左右就可以达到办公地点，开启活力满满的一天。

据悉，未来两到三年，市北高新将紧密围绕“职住平衡”这一视角，分阶段、分批次推出同类型住房近5000套，提供面积从35-90平方米不等的多种房型。其中，既有单身易居的一室户，也有美好适居的二室户，还有幸福雅居的三室户，可满足不同人群各个生活阶段的居住需求。并配备停车位2000余个。市北高新租赁住房提供的不仅是一个居住空间，更是一种全新的生活方式，

更将积极助力园区打造“中国创新型产业园区”。

图片 本报资料照片 视觉中国



8:20起床洗漱,8:50走出家门,9:00准时到岗上班……这是今年新浪微博阅读量达3.5亿的热门话题——“上班后离家近有多重要”所给出的“理想答案”。随着城市发展、经济能级逐步提升，良好的通勤体验已然成为影响人才“择木而栖”的一大重要因素。

根据中国城市规划研究院今年7月发布的公开数据显示，目前部分一线城市，每日单程平均通勤距离均超过9公里。

当下，上海正发力建设高水平人才高地，一方面，要发挥重大科创平台对高端人才的吸附作用，对科研机构的聚合作用，对重大科技攻关的组织作用，积极推进国际创新协同、科技成果转化等等；同时也要解决民生所需，优化发展环境，促进国内外人才向上海集聚、在上海扎根、为上海发展贡献智慧力量。

这些，都为科创园区如何将“职住平衡、产城互融”的发展理念有效融入区域及整体更新规划的迭代进程提供了指引和思路。

位于静安区的市北高新园区，经过20多年发展，正发力打造重点项目“静安国际科创社区”（以下简称“科创社区”），其中就包括积极构筑“市北高新人才租赁住房”项目。

得益于“成片开发、统筹联动”的运营模式，整个园区将被建设成一处集城市更新、文化传承、场景营造、生态提升等多元要素于一体的科创新城。“依托高效资源配置和服务供给网络，着重体现居住功能兼容，我们希望把市北高新打造成未来‘中国创新型产业园区’的样板。”市北高新党委书记、董事长罗义这样说。

从“园区”到“社区”，一字之差，可窥探出背后运营理念的根本性变化。身处优越区位，汇聚产业、商贸、文体、教育、公益等核心资源，市北高新正围绕构建“7\*24小时全天候数字化产业社区”新蓝图，尝试对“两点一线”的常规生活范式进行重新解构，打造高度集约化、内聚化的“社区样板”。

筑巢引凤，更要固巢养凤。“十四五”期间，市北高新将紧盯智慧城市、低碳城市、韧性城市发展理念，在工作环境、生活环境、生态环境上下功夫，通过启动一批城市更新、公共配套、环境提升项目，持续加大对年轻化、专业化、国际化人才的吸引力，推动自身从形态单一的“高科技产业园区”向功能交织的“创新型产业社区”大步迈进，继而加快成为经济密度高、数智产业强、五型经济优的标杆示范区，成为头部企业集聚、科创企业云集、上市公司涌现的磅礴活力区，成为智慧化办公、智能化生活，最终吸引创新型人才近悦远来的现代品质区。

## 东西联动成片开发，产城融合职住平衡 创新型产业社区助力育才引才聚才

