

江南

街镇



锦江乐园是梅陇的地标

梅陇地处闵行中部,南临紫竹科技园区,北倚虹桥开发区,区位优势显著,南北狭长形如一把钥匙。如今,这把钥匙正开启全新的未来之镇发展愿景,以虹桥高

架路、沪闵高架路、S20、轨交15号线、机场联络线等为发展动脉,以产城融合城市更新为引擎路径,为梅陇拓展了发展通道,提升了城镇发展和为民服务的能级。

莲花路地铁上盖、华鑫天地、上海·力波、品城·上高地、观缘文创园……一处处上海乃至全国第一、首创项目,构建起了梅陇的新发展格局。

一条文化创新、产业更新、群众暖心的产城融合转型升级之路

闵行梅陇:梅开陇上 花香自来

■ 沈竹士

地铁老站的立体新装

6月25日,莲花路地铁站里的奥乐齐超市喜迎开门客,“这么饱满的碱水黄油可颂只要6元钱,要常来逛逛!”顾客宋小姐开心地和同伴说。奥乐齐是一家德国知名连锁超市,注重质优价廉和绿色安心,在消费者中拥有良好口碑。开业当天,人流如潮,很多货架几乎卖空。热门的背后,是市民群众积聚已久的消费热情与期待。

1996年年末,莲花路地铁站开通运营,成为闵行连接市区的第一枢纽。但20多年后,与日俱增的交通流量,一不平衡,让周边居民颇有微词:“莲花路地铁站越来越拥挤了,站内也没有品质商家,什么时候也能改建提升一下?”

民有所呼,我有所应!2018年起,莲花路地铁站开始实施全国首例地铁不停运TOD车站上盖改造项目。项目总计50000平方米,其中4000平方米用于地铁建设,商业开发31000平方米,公交站及公建配套15000平方米。

项目建筑高度24米,地上共5层。全部由日本三井不动产建造开发,主打日式品牌,引入一批日系门店,围绕日常的“吃”和“用”,为消费者带来异域特色的消费体验。5层是由办伴品牌与三井不动产合作的共计面积6000平方米的办公空间,可以实现办公场景的科技驱动、办公效率的敏捷提升及企业服务的快速响应。一体化的车站大楼商业设施倡导崭新的工作及生活方式,有望成为城市生活新风尚、年轻白领爱游玩的新地标。

莲花路项目还是上海乃至全国第一家运营车站拆除后新建上盖综合开发的典型案例。改造可谓是在螺蛳壳里做道场,通过搭建新的进出站通道,施工与地



奥乐齐超市人流如潮

铁运营互不影响。改造以后,地面公交站纳入莲花路车站商业体建筑中,巴士总站位于一楼,地铁检票口位于二楼,实现公交与地铁的室内一体换乘,从多方面提升莲花路站的综合交通功能。

此外,项目还通过连廊连通沪闵高架路对面的百联南方购物中心、中庚·漫游城等大型商业综合体和新建成的公园,极大地提升了南方商圈的商业密度和环境景观。

如今,上盖商业体建设已经完工,新落成的莲花生活广场露出夺目的红色外墙。世纪居民钱红春忍不住感叹:“从我家阳台望出去能看到上盖工程,之前每每看着那里的塔吊不停地忙碌,我的憧憬就多一分,非常期待今年年底莲花生活广场正式营业!一定会给我们带来更多精彩!”

“散装”园区的整体转型

梅陇·华鑫天地前身是成立于1995年的众欣产业园区。从车流不息的虹梅南路拐进进梅路,颇有几分闹中取静的感觉。这是一个被城市“包围”的镇级产业园区,园内企业主要从事印刷、纺织服装、机械设备生产等。园区企业产值和单位土地产出较低,能耗却远高于梅陇全镇平均水平。园区周边分布着总人口超10万的大量成熟住宅小区,这些生产厂房、仓库、配套办公楼等建筑与所在区域的整体发展形象已然不符,再发展大规模工业生产显然不现实。

众欣产业园区坐落在轨道交通15号线、19号线和上海机场联络线的交汇点,基于这样的区位优势,梅陇镇党委、政府提出大胆设想:改变土地性质,把众欣打造成一座集商业办公科研于一体的现代化产业社区。从2017年转型工作启动,到2019年完成园区内工业用地全部调整为科研、商办用

途,光第一步的控规调整就经历了两年多。紧接着而来的是又一块“难啃的骨头”:土地权属关系。

园区的存量用地具有大大小小的土地权证25份。其中,8家镇级集体企业名下有17份,社会独立法人企业名下有8份。土地资源特点就一个字:散。如何把小而散的土地产权“化零为整”,是整体转型的关键,梅陇镇政府探索出了政府为主导、原土地权利人共同参与的联合开发“1+8”模式。

8家镇级集体企业组建联合开发主体,成立上海一鑫置业有限公司,以园区平台公司方式推进转型升级,统一产业定位和功能布局。社会独立法人企业名下的土地,则由政府搭建平台,企业可按整体规划布局进行自主转型,或者选择由一鑫置业收购土地权利。秋雨印刷作为园区独立法人企业自主转型的代表,承诺将遵循整体产业定位、功能布局和总体设计,在严格按规划实施的前提下进行自主转型。

原上海市规土局详规处专家给予众欣转型高度评价:“众欣转型契合上海存量土地转型的精神,优化了城市空间,聚集了优势产业形成产业链。”经过这几年打磨改造,原来园区周边城乡结合部、老工业基地的城市面貌已焕然一新。作为上海首个获批的镇级工业园整体转型项目,梅陇·华鑫天地实施营造建设与招商两条腿走路,积极打造园区未来场景展示厅,吸引各类科技企业纷至沓来,新兴产业人群不断聚集,多元形态商业蓬勃发展的,让园区旧貌换新颜,大幅改善周边居民的生活环境。

酒厂味淡而生活味浓

“喜欢上海的理由——力波啤酒!”今年5月4日,力波啤酒突然刷屏了上海人的朋友圈。当天,力波1987精酿正式营业,上海市民纷至沓来,打卡找寻属于他们的青春记忆。

时间回溯至1987年8月7日,第一瓶力波啤酒生产下线。由于坚持德国配方使用大比例麦芽酿造并借助广告歌“喜欢上海的理由”的影响力,力波啤酒深受消费者喜爱,成为了一张家喻户晓的城市名片。时过境迁,2010年前后,面对众多国际啤酒品牌的围堵,力波啤酒市场占有率逐年减少,生产过程中排放物也与环保要求格格不入。“内忧外患”之下,2016年,力波啤酒正式停产。蓄力5年后,在力波啤酒原址上更新再造的30万平方米商务总部集群——上海·力波,顺势而生。

上海·力波分成东、西两个地块开发。西地块被赋予了有纪念意义的名字——“力波1987”,聚合了力波1987精酿、锅炉房秀场、烟囱及筒仓、艺术空间办公等多功能业态空间。东地块涵盖独栋花园办公、超高层地标式5A甲级写字楼、精装修租赁式住宅,以及MINIMALL、BLOCK街区、绿地等业态,预计于2023年全面建成。

整个项目在不损害工业历史遗迹的外在风貌与内在文化的基础上,对建筑进行更新,使其与现代城市格局融合,从建筑到内涵、从场景到文化,为城市开拓出新的价值源泉,建立起与当代人之间的情感共鸣。对此,在力波工作过最长的员工严巫林深有感触:“1987年我进厂工作,住在力波分配的梅陇二村的房子,和厂区仅一墙之隔。现在力波回来了,满目都是回忆,我现在新建的力波里继续管理食堂业务。”

上海·力波项目商管总经理高海龙表示:“传统的CBD地区,建筑林立,车水马龙,却是冷冰冰的;而老城区闹中取静,静中取闹,街坊邻里三五成群共话家常。力波业态转型的关键点,就是尝试打破社区“边界感”,主动融入,希望通过多元配套空间,一站式解决社区居民的衣、食、住、用的生活工作需求,提升引入、聚人、留人的集聚效应。”

以产兴城、以城聚产,昔日的区域发展“短板”正成为产城融合的新样本,为梅陇带来新机遇和新发展的同时,也为周边居民带去民生福祉,这就是产城融合的价值体现。

扬尘之扰到建筑之美

如果说力波啤酒厂味道扰人,那么,罗阳路波浦河畔的天利混凝土厂则是扬尘扰民——进进出出的运输车辆,卷起层层扬尘,路上行人无不掩鼻而过。曾经,天利助力上海建设,为港汇广场、轨交线路等提供建筑材料;拍摄爱好者慕名而来,登上天利工厂高处,记录下复兴号、火车、轨交地铁三种车辆交汇的场景……如今,居民的呼声、企业的转型需求,交织成一个共同的目标——通过更新项目发展经济,通过建设文化场所造福于民。

转型绝非易事。既要符合企业发展方向,传承和续写混凝土前缘,又要满足市民文化生活需求,两者如何有机统一?如果说不扬尘,那么,罗阳路波浦河畔的天利混凝土厂则是扬尘扰民——进进出出的运输车辆,卷起层层扬尘,路上行人无不掩鼻而过。曾经,天利助力上海建设,为港汇广场、轨交线路等提供建筑材料;拍摄爱好者慕名而来,登上天利工厂高处,记录下复兴号、火车、轨交地铁三种车辆交汇的场景……如今,居民的呼声、企业的转型需求,交织成一个共同的目标——通过更新项目发展经济,通过建设文化场所造福于民。



改造后的莲花路地铁站

经过分析,天利厂所在的罗阳地区,是居民区相对比较集中的区域,共有九个居委,老旧小区与商品房小区共存,周边还有幼儿园、小学、中学等,唯一美中不足的是缺乏大型文化场所。

对此,天利以城市更新入手,基于延续混凝土的故事、传承文化高地的创意,请来建筑大师安藤忠雄亲手设计,着力打造特色产业、补齐城市功能,项目名“品城·上高地”应运而生。

家住罗阳八居的摄影爱好者梁卫平看到天利大刀阔斧地重建,内心澎湃,主动联系镇党委、政府,希望能搭建平台,让她走进建设现场,用镜头记录下城市更新中的每一步。

与居民一样,设计师安藤忠雄对项目寄予厚望,通过视频表示:“想到天利的时候,我的脑海中经常有这样的画面,对面对一条河流,在广阔的建筑基地内,各种各样的建筑物分散在其中,这些建筑物都是美学的空间,随着社会的发展,将来的城市会有追求艺术的部分,也会有商业的聚集。‘这是中国的新面貌,将来在这里居住吧’——怀着这样的愿景,我们进行了设计。”

正如安藤忠雄所言,艺术与商业的完美融合,打造开放式的工作生活空间,是市民高品质文化生活的期待。今后,工作日的园区服务白领;闲暇时间的园区,则向市民开放,让人们能够走近混凝土建筑艺术的美,迈向更加人文、充满艺术气息的高雅文化生活。

站在未来的“品城·上高地”,墙面上的立面绿化、镂空式的观景空间,在晨曦、落日的映射下,伴着波浦河的波光,颇为醉人,人们置身其中,可充分感知城市脉动与活力。梅陇,正保留这段城市记忆,保留文化遐想空间,在城市更新与文化传承间寻找平衡点,敞开大门欢迎各方来客……

梅陇的转型项目远不止这些,还有上海首个拥有空中海洋馆的商业项目海梦一方,与华东理工大学合作的华智750科创园区、上海首个商办类“城中村”改造项目典型案例“优享+梅陇里”等,十四五期间已经确定的就有11个较大转型项目将在梅陇落地生根、开花结果。

在“党建为魂,生态为基,文化为根”的发展理念下,股权转让转型、引入市场主体政企合作转型、村级集体资产参与转型……一个又一个政府主导下,不拘一格、多种多样的转型项目成为梅陇新一轮发展的高质量增长极。“突出为民宗旨,立足自身实际,对标未来城市发展、联动多元主体资源、突破传统框架和发展思维,提升城区整体能级”成为梅陇镇党委破局立新,实现高质量发展、打造高品质生活的“梅陇路径”。

田园梦乡的文化腾飞

与天利的建筑文化之美相对应的,是梅陇镇老曹行区域旧厂房在文化振兴领域的腾笼换鸟。曹行村坚持不搞大拆大建,仅改变内涵,吸纳文化资本,形成文化振兴产业链,营造专属梅陇的首个海派文化印记。曹行村从一个不起眼的



观缘文创园



上海·力波



“品城·上高地”项目转型后效果图