

重现风貌重塑功能,着力打造最具标志性世界级金融文化中央活动区 “第二立面”更新升级,外滩风貌更显魅力

■本报记者 周辰

随着最后一根钢梁安装到位,第一批灯光柔和点亮,经历百年沧桑的老市府大楼,完成了建筑体包围与外立面照明设备建设,标志着相关保护性综合改造已经进入收尾冲刺阶段,即将揭开历史的面纱,以全新姿态融入当下的外滩风貌。

老市府大楼是外滩“第二立面”城市更新的首批项目之一。所谓外滩“第二立面”,指的是外滩历史文化风貌区内约68公顷的区域,北起苏州河,南至延安东路,东临中山东一路,西到河南中路。外滩“第二立面”已被列为上海10个城市更新单元之一。

这片区域紧挨着黄浦江“第一立面”建筑群,其中包含141幢1949年以前建造的老大楼,是百年外滩历史文化积淀的重要承载。百年来,这些大楼产权发生更迭,内部堆放杂物,使用效率不高,人居环境落后,业态功能与风貌区价值之间存在一定差距,空间更新与功能升级势在必行。

外滩“第二立面”城市更新项目,正是黄浦区以打造“外滩金融集聚带”为目标,通过区域统筹方式,按照“重现风貌、重塑功能”原则,为集聚优质金融资源提供载体保障,着力打造上海最具标志性的世界级金融文化中央活动区。外滩“第二立面”未来将以金融主导的商务办公功能与特色集聚的商业消费功能为主,同时呈现多元融合的文化功能、多样供给的居住功能,成为世界级的金融和商务中心、高品质的公共活动中心、国际合作交流的开放窗口、塔尖创新要素的汇集高地。

在市中心进行如此大刀阔斧的改造更新,须有足够强劲的“推进剂”助力。据悉,外滩“第二立面”按照“市区联手、政企合作”模式成立平台公司,相应承担统筹和具体项目的建设运营工作。政策方面,各方加强政策赋能,研究并细化政策措施,发挥市协调推进平台作用。资金方面,由统筹主体自筹资金和银行融资贷款开展更新改造及运营,结合销售资金回笼、长期自持资产增值、租金收入与多种经营方式,实现长期资金平衡,持续推进全生命周期运营管理。

目前区域内已基本完成更新的有老市府大楼项目、大丸百货和外滩·中央商场等。此外,圣一堂、中内大楼、沙美大楼、外滩艺术中心一期、卜内门洋行等单体老大楼也完成了更新改造。实施这些项目的过程中,形成了试点探索统筹区域运行管理的工作方案,特别是总体规划、行动计划和外滩区域更新信息系统等。

外滩“第二立面”还是全市首批“三师联创”机制试点之一,即由规划师、建筑师、估价师联合编制更新单元实施规划方案,将风貌保护、开发强度、综合交通、地下空间、公共基础设施等作为一个整体来通盘规划。

未来,那些富有价值的历史建筑里将会长出充满活力的新功能,原本封闭的老大楼将以建筑通廊的方式成为一个开放式的整体,以文化、产业作为无形的联结,构成高品质的区域公共空间网络,让每个内院都充满惊喜。

(上接第一版)

具体做法包括,制定发布《上海市城市更新项目库管理办法》,实行项目常态化入库申报和动态管理机制,加快推动城市更新项目统筹实施。区域更新项目已明确实施路径,形成“更新项目入库—行动计划编制—更新方案制订—实施城市更新”工作流程。

强化规划土地资源要素的弹性保障,构建综合绩效评估指标体系,开展产业用地综



大徐家汇以徐家汇为中心北连南拓,撬动科创、商业、文旅等多要素多功能融合。

本报记者 赵立荣 通讯员 沈国栋撰

优化产业、交通、生活、商业、生态等功能,推动产城融合职住平衡

“再造一个徐家汇”今年有望成真

■本报记者 王宛艺

刚过去的元旦假日,大徐家汇很忙碌。“是我们那会儿初代百货商圈的热闹。”徐家汇的老居民陈美丽说。一场以徐家汇商圈建筑、连廊、LED大屏等为载体的灯光秀流光溢彩,也铺出商圈的热闹朝天;徐家汇商圈10项热门IP、18家重点商场,开启大徐家汇跨年季,样本销售额同比上一个元旦假期增长26.2%。

让人心动的不只是数字。从陈美丽家窗户望出去,日新月异尽收眼底:徐家汇中心370米T2塔楼一天天长高、封顶,正在进行塔冠施工,竣工交付后将刷新浦西天际线。放眼整个徐家汇中心项目,体量相当于“再造一个徐家汇”。目前项目四期中,华山路、恭城路地块建成运营,宜山路地块预计今年一季度竣工验收。建设体量最大、总建筑面积超70万平方米的虹桥路地块,最快将于2024年年底竣工验收。

大徐家汇,是以老牌商业中心徐家汇为中心,北连南拓,联动起沿线丰富资源,撬动科创、商业、文旅等多要素多功能融合,使徐家汇作为中央活动区的功能更加复合,能级不断提升。

地理破圈亦是制度求变

大徐家汇,这是徐汇区在规划层面新近布局的5个功能区之一,正以地理破圈为

制度求变。“功能区的发布,就是希望打破行政区划,把街镇重新组团,均成立管委会实体运作。”徐汇区相关负责人介绍:首要抓功能规划,每个地块适当扩大规划研究范围,优化产业、交通、生活、商业、生态等功能,更大尺度上统筹资源,推动产城融合、职住平衡。

大徐家汇的“施工图”中,蝶变和联动是2个关键词。一方面,是闻名遐迩的消费商圈打造。一连串组合拳打出节奏——加快新鸿基徐家汇中心竣工,推进“太平洋百货—第六百货”一体化升级改造,与百联合作改造东方商厦,同步研究宜山路拓宽及沿线更新,实现核心商圈全面焕新。

“这次大徐家汇功能区的拓展,为整个徐汇商业创造了更多商业场景,也为商旅文体联动提供了更大可能。”徐汇区商务委相关负责人介绍,本土消费品牌和全球新品首发,是大徐家汇功能区商业聚焦的两个扇面。徐汇区将立足区域文化特色,聚焦商业模式、产品内容和技术创新,加速商旅文体联动,把潮流首店开进经典老房子,用创新的消费场景带来时尚消费体验。

另一方面,是中央活动区内圈的拓展。大徐家汇不仅是商业中心,还是产业门类丰富、对外开放程度较高的中央活动区之一,区域内存量楼宇600万平方米,拥有跨国公司地区总部61家,外资研发中心7家。以城市更新破圈,徐汇区建设东安医

疗健康城,既解决居住条件、交通网络、教育设施的弱项,又释放新的产业空间,服务中国科学院系统、复旦大学医学院以及多家三甲医院的科技研发、学术交流等需求,为生命健康产业打造国际创智社区。

文旅融合“网红变长红”

午后,徐家汇书院内的座位依旧满满当当,即便大冷天,门外长廊下的沙发椅也坐了三三两两。北侧阳台的“阳光阅读区”读者尤其多。开馆一年,徐家汇书院共计接待196万中外读者游客,单日人流量超过1.7万人次,单月超26万人次,成为年度现象级城市图书馆和海滨打卡地。“更新后的书院成了商圈内一个丰富多元的公共空间。”徐汇区图书馆馆长房芸芳很感慨。

徐家汇书院,城市更新的样板,也正赋能商圈振兴。这座融汇了图书馆功能和商业元素的文化地标,吸引来形形色色的读者,给徐家汇商圈带来了新活力。

此前交通的短板也由空中连廊串联起来。目前,徐家汇天桥连廊五期在建,均跨越宜山路,目前桩基施工完成,预计今年建成。天桥连廊缝合了现状分散的商业单元,在交通上分流,引导密集区域人流,也整合区域商业资源;同时构建起具备开放性、舒适性、体验性的公共活动空间,提升区域商旅文一体化功能,加快形成“徐家汇城市商业综合体”。

上海紧扣高质量可持续推进城市更新

综合绩效评估,支持产业高效落地。建立健全责任规划师、责任建筑师、责任评估师制度,发挥“三师”在城市更新工作中的规划统筹、全流程项目管理、价值评估作用等。

以高标准推进重大行动和重点任务,上海自去年起全面实施城市更新六大行

动——综合区域整体焕新、人居环境品质提升、公共空间设施优化、历史风貌魅力重塑、产业园区提质增效、商业商务活力再造。黄浦区外滩“第二立面”项目已完成审查程序,虹桥国际中央商务区等多个区域更新项目正加快推进。

历史遗迹、文化古迹、人文底蕴,是城市生命体的一部分。在城市更新中,上海因地制宜,强化保护传承,探索文物和历史建筑保护利用的资金支持、政策扶持、审批优化等针对性保障措施,弘扬红色文化,坚持以用促保,塑造城市风貌。

孙艳带领上海细胞治疗集团科研团队推进创新成果由实验室向临床应用转化

CAR-T创新为攻克实体肿瘤带来曙光

■本报记者 张懿

细胞治疗因为它在癌症治疗方面的潜力,正成为生物医药的风口。作为上海在该领域的代表企业——上海细胞治疗集团正通过自主创新,以独特的技术路线推动明星疗法CAR-T从治疗血液肿瘤拓展到攻克实体瘤。初步临床显示,该疗法对特定恶性肿瘤的疗效超过了传统方法。而在这个创新故事里,上海细胞治疗集团共同创始人、首席运营官孙艳扮演了重要角色。

离开校园的10年里,孙艳快速成长为优秀的研发带头人,从无到有组建了一支有战斗力的团队,高效持续推进从实验室到临床的转化。面对新药研发的种种挑战,孙艳说自己一直身怀使命必达的信念感,要用新科技造福病患。

看到更好疗效的曙光

借助基因工程技术,患者的免疫T细胞先是被改造成能识别肿瘤的“战士”,随后在体外扩增,形成足够规模的CAR-T细胞“部队”,再回输到患者体内“杀敌除恶”——这就是CAR-T疗法。对部分血液肿瘤,甚至是复发

或难治型淋巴瘤而言,CAR-T的疗效更加出色。自然,科学家们希望将这种疗效复制到实体肿瘤上,但多年来进展有限。

用CAR-T攻克实体肿瘤,就是孙艳和团队最希望攻克的难题。自2013年加入上海细胞治疗集团以来,孙艳长期在公司分管CAR-T细胞治疗创新药的研发。2023年3月,由他们自主研发的CAR-T细胞治疗药物“BZD1901”获国家药监部门批准,用于开展间皮素阳性的晚期实体肿瘤治疗研究。根据孙艳团队此前的初步临床试验,对于腹膜间皮瘤患者,传统疗法的有效率不足20%,但“BZD1901”的有效率超过60%。

孙艳告诉记者,在“BZD1901”研发中,上海细胞治疗集团利用自主研发的CAR-T技术,以间皮素为肿瘤的标记物对T细胞进行深度加工,使其能精准攻击癌细胞。虽然之前的研究仅针对腹膜间皮瘤,但实际上,大约有半数的实体肿瘤,包括肺癌、胃癌、卵巢癌、胰腺癌等,相关患者都可以观察到间皮素阳性。可以说,假如这个药被证明可以对大部分间皮素阳性肿瘤产生疗效,那么,未来用细胞治疗攻克实体肿瘤的梦想就不再遥远,曙光可以说就在前方。



创新背后的抗癌“秘技”

“BZD1901”有一个特殊身份——全球首个自分泌纳米抗体的CAR-T细胞药物,同时也是一种纳米抗体“装甲化”的CAR-T细胞药物。

理论上,CAR-T的神奇之所以难以在实体肿瘤上复现,是因为与血液肿瘤相比,实体瘤更复杂,更“狡猾”。比如,血液肿瘤患者体内,一般都能找到一种稳定、均一的标记物,使CAR-T细胞能方便地根据这一标记物识别癌细胞,进而清剿“敌军”。但实体肿瘤却不然,同一个肿瘤内部,细胞依然可能存在很大差异,很难借助均一的标记物引导CAR-T开展精准打击。此外,实体肿瘤还会通过各种复杂的生物学机制,在其周边形成抑制免疫的微环境,从而大大削弱CAR-T“战士”的战斗力,甚至让战役提前鸣金收兵。

针对这些困难,上海细胞治疗集团在研发中筛选出多个新的纳米抗体,与经典的CAR-T疗法进行组合,形成“装甲化CAR-T细胞”。它不仅能让肿瘤细胞的免疫抑制效应,让T细胞保持活力,甚至可以激发免疫系统分泌出有效杀伤癌细胞的特定抗体,相当于和CAR-T细胞组成“联军”,从而赋予“BZD1901”更强的克敌能力。

这一突破的背后,是多年的创新积累。孙艳告诉记者,集团大举投入,建成了世界一流的纳米抗体筛选和设计平台,能基于大数据和人工智能,从海量数据中自动挖掘出最适合与CAR-T细胞联手“杀敌”的抗体。他们还在国内率先建立非病毒载体CAR-T技术路线,不仅使CAR-T细胞有成本承载更多“攻击武器”,而且制备成本也大幅下降。孙艳透露,长远来看,目前动辄要耗资百万元的CAR-T治疗,有朝一日或许能控制在十万元以内,这将帮助许多人从这一疗法中受益。



上海细胞治疗集团共同创始人、首席运营官孙艳。(受访者供图)

以使命必达信念应对挑战

孙艳入行时,细胞治疗这条赛道还相当冷门。因为小时候得过一场大病,所以,她对于生命科学一直非常感兴趣;从高中到大学,她始终都坚持这个方向;研究生阶段,她遇到了导师,同时也是之后上海细胞治疗集团的主要创办人、董事长兼首席执行官钱其军教授,从此更加坚定了以细胞治疗作为自己的职业方向。

研究生毕业前夕,孙艳也曾面临选择:或是安安稳稳做一名老师,或是与钱教授一道创业,探索细胞治疗的各种可能。尽管当时这条路前途未卜,但她坚定地选择了后者。10年前,国内创新药的氛围并不浓,更别提细胞治疗作为创新药正处于“黎明前的黑暗”。对于研发CAR-T新药,团队内也有过不同意见,但孙艳说,她一直抱有强烈的信念——无

论多难,自己从不会瞻前顾后,只是咬定开发新药的目标,付出全部努力。

对于孙艳和上海细胞治疗集团而言,当时,要从零开始,开辟一款新药的开发之路。但事实证明,这支有技术、有信念的年轻团队还是展现了能量——仅仅一年多时间,他们就通过国家评审,成为国内最早拿到CAR-T临床研究批文的公司之一。而后,随着研发的深化,他们构建平台、提升能力、优化路线,终于在CAR-T治疗实体肿瘤方面取得进展。

如今,孙艳已从主管研发的副总裁晋升为首席运营官,把更多精力放在集团层面,通过整合资源、协同业务,让细胞治疗的价值充分传递给客户;同时,她还继续领衔上海细胞治疗集团的创新药板块,持续推动研发进程。在孙艳看来,生物医药创业者就是要敢于提出更高目标,然后全力以赴地去实现它,“我非常享受这种‘使命必达’的感觉。”

■本报记者 唐玮婕

“清盘了,老百姓都盼着能早日住进高楼,过上更好的日子。”浦东新区唐镇小湾村党总支书记杨纪文话语中透着兴奋,还带有一丝唏嘘。就在前天夜间,小湾村“城中村”改造项目提前3天实现100%居民征收签约,为全市城市更新和“两旧一村”改造实现“开门红”。

小湾村“城中村”改造项目总占地面积约1467.3亩,涉及5个村委会和1个居委会,居民共848户。这是全市首个以产业项目为主导的“城中村”改造项目,未来将打造成为浦东新区“产城融合”新地标。

“村民们挑选的新房子距离小湾村都不远,以后也还是邻居。”杨纪文说,“等在老宅走完这个农历新年,大家就准备收拾收拾,搬新家了。”

146天,跑出引领区新速度

小湾村位于唐镇的东部,因为老护塘在此地弯了一个小弯,故称“小湾”。在土生土长的杨纪文记忆中,家乡水系发达,拐几个弯就能遇上两三座各具特色的石桥,“这里至今还保留着几分江南水乡的原始风貌”。

然而,由于大部分房屋都建于上世纪80年代,成片集中的老宅结构老旧、犬牙交错,基础设施和公建配套也不健全,很难满足老百姓的基本生活需求。“光靠村民自己修修补补,对居住环境的改善非常有限。”杨纪文坦言。

“城中村”改造的落地为彻底改善村民居住生活条件带来了新契机。2023年8月9日,唐镇小湾村、暮二村等地块经市政府批复认定为“城中村”改造项目后,为加快项目的征收推进,浦东新区充分发挥党建引领的组织优势,形成区镇联动的推进态势。在浦东新区“两旧一村”改造推进指挥部办公室、建交委统筹协调下,唐镇党委、政府牵头抓总,落实主体责任,相关行业部门同向发力,倒排审批节点,细化流程计划,提速安置房源等要素落地。

小湾村“城中村”改造项目从认定批复到完成征收签约,仅用146天,实现“当年批准、当年启动、启动即清盘”的既定目标,也成为浦东新区“城中村”改造签约速度最快、签约效率最高的项目,跑出了引领区新速度。

率先探索,产业项目带动城市更新

小湾村“城中村”改造开创了一种新范式:率先探索以产业项目来带动“城中村”改造,通过引入金桥集团共同设计建设,助力张江科学城扩区提质。

小湾村位于唐镇与合庆镇交界处,与金桥出口加工区仅有一路之隔。由于全域位于张江科学城范围内,这里作为产业社区具有得天独厚的区位优势。

金桥集团开发事业部总经理戴青峰告诉记者,“城中村”改造区域以小湾村为核心,聚合产业生态垂直发展,形成市级智能终端制造基地特色产业社区,结合城市功能打造“科、产、城、人”深度融合发展的未来之城。

城市更新的有效推进将为城市的发展不断拓空间、增动力、添活力;经过改造,曾经的村落蝶变为新的产业热地点,不仅可以提升与金桥综合保税区的产业关联度,发力汽车零部件、高端机械制造、关键半导体材料研发等核心产业,还能进一步承接张江科学城的溢出效应,聚焦智能制造、集成电路、人工智能、生物医药等前沿产业方向,承担技术研发的拓展功能,在产业内形成关键纽带。

未来,整个智能终端特色产业园总开发体量达500万平方米,依托龙头企业在技术、人才、资金等方面的优势,吸引和培育产业链上下游企业,打造智能制造千亿元产业集群。

浦东新区将整个产业社区的核心位置留给了村民们的配套安置房。与征收签约同步的是,首批征收安置房地块正在快马加鞭地建设之中,可以提供安置房源2500余套,建筑面积共约22万平方米。

据戴青峰介绍,配套安置房项目邀请知名建筑师马岩松操刀设计,围绕开放、共享、绿色、宜居理念,实现建筑功能的多元布局,将居住、社交、生活等功能融为一体,全面提升人居环境品质。

而距离小湾村两三公里之外,高端商业、立体中央公园、大型会员商超等高密度的生活配套设施也在加速落子。前不久,全新的金桥山姆会员商店项目已经在此开工建设,预计2025年底开业,将进一步提升区域品质和商业能级,完善周边产业人群及居住人群的15分钟生活圈。

『城中村』将蝶变产城融合新地标

浦东唐镇小湾村提前三天实现百分之百居民征收签约