



普陀区擦亮绿色生态底色，深入挖掘城市特色资源，在城市更新中展示特色城市个性。

向“新”而行，打造可持续城市更新生动样本

普陀区是上海发展成熟的中心城区、人口大区，也是上海的“西大堂”，与长三角交往频繁。中心城区深厚的生活底蕴为城市转型升级带来了更多挑战。如何兼顾新旧，既承载历史，又面向未来，一直是普陀区持续更新的立足点。

回看2023年的普陀城市更新“成绩单”，量质齐飞、亮点频现：开展旧住房综合修缮改造34万平方米、专项提升修缮300万平方米；十年磨一剑，红旗村“城中村”改造项目完成全部工程建设，成为上海“两旧一村”改造的标志性项目。

向新而“兴”：产业更新高质量

在普陀区，城市更新具有点石成金的神奇力量。“向新”意味着产业的升级更新，经济发展的勃兴。普陀区的长风生态商务区，曾是苏州河沿线民族工业的聚集地，上海第一家火柴厂、上海第一家试剂厂、中国第一家味精厂等民族工业都在这里起步。而传统产业模式逐渐不再适应于新的发展规划，历经工业时代的辉煌，长风生态商务区也自然而然地加入了城市更新的“浪潮”。

如今的长风生态商务区，水绿相融的生态园区初见雏形，积极融入苏河水岸经济发展带。众多高品质楼宇载体接连落地，知名企业项目更是纷至沓来。据统计，长风生态商务区近五年新引进企业超2950家。

向新而“兴”的案例，不止长风生态商务区一个。普陀区真如地区同样以城市更新赋能产业能级跃升，在探索完善产业结构、城区面貌、配套服务的实践中取得新进展。

早在10年前，红旗村作为上海首批启动的“城中村”试点地块，正式启动。曾经这里的586亩土地上，一度聚集着9个大型初级市场、18家各类单位以及村民宅基地。36.2万平方米的住房面积中，28.6万平方米为无证建筑。

在普陀区委、区政府高度关注和大力支持下，全区“一盘棋”统筹推进改造工作。2018年，位于红旗村旧址之上的真如境项目，开工建设，到2023年规划蓝图渐次落地。如今走进真如境：以真如环宇城MAX、山姆会员店、LOVE@大都会、盒马X会员店、绿地缤纷城、上海悦荟等为代表的城市商业综合体正逐渐成为“上海购物”消费新高地；海纳中央公园、海纳数字公园相继建成，真如绿廊即将呈现，开放共享、多彩宜人的生态空间触手可及；上海西站、空中连廊、H型公共自行车通道建设进一步推进，交通触角持续延伸；以海纳小镇为载体的数字化转型示范区建设不断迈上新台阶，助力创新和数字化转型高地建设。

城市更新还为区域的优势产业升级指明了方向。“生命健康产业一直是桃浦的优势资源。我们注重向存量要功能、向集约要空间、向更新要效益，带着符合市里产业布局大方向的企业一起更新升级。”桃浦镇党委书记吴晨海进一步举例介绍，在桃浦镇西北物流园区内，区镇联动助力存量用地就地转型，将打造一座标杆性“零碳园区”——普洛斯桃浦智慧冷链产业园。

普洛斯桃浦智慧冷链产业园采用原址重建的方式，借助产地联动政策帮助企业实现物理空间扩容、做大供应链载体的基本盘，提升总体容积率之余，加快新旧动能转化、培育产业新动能。“集团投资22亿元在这一项目的升级转型上。”普洛斯中国资产平台副总裁范皓说，据测算，转型后的单位面积产税效益将有极大提升。

高水平更新引领高质量发展。除了老旧

工业区的产业更新，普陀还聚焦历史街区、旧改地块等存量空间，因地制宜盘活资源，推动商业更新。

鸿寿坊正是成功案例之一。鸿寿坊石库门街区始建于1933年，最初是由商人潘守仁投资兴建的一处里弄，诸多小型作坊和老字号商铺都曾在此集聚。2016年，项目启动改建，项目开发过程中，鸿寿坊主打“小而精”，特别采用“原址保护、整体复建、构件再利用”的更新方式，以1:1比例还原旧址，保留特色街巷文化，兼顾商业业态创新和街区风貌保护，既拓展了产业空间，又保留了城市肌理，成为上海城市更新的一个微型样本，一经推出便成为热门打卡地。不少市民感慨：“以前热闹的长寿路又回来了！”

今年，普陀区还将在真如地区、统益里、24街坊等区域打造一众项目，进一步以城市更新为核心，营造布局合理、结构灵活、功能多元的新兴商业业态。

向新而“欣”：城区更新高颜值

在普陀区，城市更新是可观、可感、可亲近的“一步一景”。“向新”意味着城区面貌的欣欣向荣。

提起近些年城区面貌的更新范本，不少普陀人的答案都会投给：苏州河。苏州河在普陀区内的21公里岸线，被人们亲切地称为“半马苏河”，而近些年，提起“半马苏河”，普陀人最直观的感受就是可观、可感、可亲近，一步有一景。

2023年，苏州河普陀段沿线“步道、堤岸、广场节点”三大空间同步提升，丰富的景观小品和互动装置点缀其中，滨水近90栋楼宇完成提升，兼顾人行、船行双视角，整体和谐流畅的夜景天际线构建已基本完成。

“苏州河普陀段的特点是河窄、湾紧、桥多、楼密、路近，依据此特点，我们聚焦‘蓝绿空间、静雅天际’主题，着重在长寿、宜川地区苏州河沿线打造了静雅漫步、童趣互动、星梦畅游3段特色岸线，优化2座桥梁照明，半马苏河公园内的烟囱、广场以及北横通道风塔等特色地标建(构)筑物也都被一一点亮，普陀苏河沿线由低到高、由远及近的多层次夜景灯光体系基本成型。”普陀区绿化和市容管理局副局长黄永佳介绍道。

值得一提的是，按照苏州河普陀段的地理位置和百姓需求，让跑者更舒心的“半马苏河”夜跑模式也被纳入了城市更新范畴。据普陀区绿化市容局介绍，现阶段正在提升从沪定路桥至安远路12.5公里岸线的景观照明品质，沿河栏杆、部分滨水空间增设了“鸟语花香(箱)”和雾森等特色景观照明。

“我们还进一步完善了船行视角的灯光提升，注重两岸‘前景-中景-背景’的深入融合，全新打造《沪上弄巷》《山间溪流》《鸢飞鱼跃》《油然而生》四处特色亮点，进一步完善景观照明集控系统的智慧化建设。”黄永佳说，下一步，还将启动苏州河景观照明四期工程，聚焦苏州河普陀长风长征段，全面提升苏州河普陀段景观照明品质，将苏州河普陀段真正打造成为百姓可以“南岸走起来、北岸跑起来、水上划起来”的全天候全覆盖的高品质生态空

间。除了滨水空间，普陀区的“一步一景”更体现在当下时兴的City Walk中。

去年10月，普陀区合阳园、沪太路(延长西路)街头绿地及沪太路(华阴路)转角绿地3块街区花园集中亮相。这三处花园虽然分处在不同街道镇，但它们最明显的共同特点都是多处长期闲置、使用率低的边角地块，普陀区绿化和市容局因地制宜改建，拆旧建绿，最大限度保证口袋公园建成后真正造福市民，各具特色的口袋公园已成为市民“绿色生活”City Walk的美好注脚。

挖掘利用城市“边角料”变身城市“上好料”，“螺蛳壳里做道场”厚植生态底色，普陀区还有不少生动案例。据统计，2023年普陀区已累计新建并开放公共绿地10万平方米；新增城市公园2座、街心花园6个、绿道7.1公里。

城市更新不止擦亮绿色生态底色，普陀还注重深入挖掘城市特色资源，在更新中展示特色城市个性。比如，普陀区规划资源局正以有序推进风貌保护区更新为切口，在加快推进玉佛寺改造项目的同时，聚焦玉佛寺和金城里区域、澳门路660弄等风貌保护街坊开展更新方案研究；统益里老旧小区改造项目“昔步SPACE”，在保持原有建筑风格和历史文化特色的基础上，通过对建筑外立面、公共空间、绿化景观等方面的改造提升，使整个街区焕发出新的活力等等。

向新而“幸”：生活更新高品质

在普陀区，城市更新的“绣花”功夫里藏着人间烟火气历久弥新、温暖绵长。“向新”意味着守好人民生活方方面面的幸福品质。

城市更新的过程，是回应民众关切、解决民生痛点的过程。人口大区、居住大区的普陀，“住”是关联区域百姓生活幸福指数的第一步。

新中国第一个工人新村——普陀区曹杨一村“老房新生”旧房改造就是城市更新的范本之一，实现了100%改造签约率、100%改造成功率、100%改造美化率，约1500户居民完成了自己梦寐以求的旧住房成套改造。

改造前的曹杨一村，厨卫3家共用，木质楼梯“咯吱”作响；改造后的曹杨一村，实现了厨房、卫生间的各户独用，还加装了多功能路灯等智慧应用，成了闹市区里的“小洋房”。

居民张女士1952年便住进了曹杨一村。“房子虽然小，但是我和这里的感情深”，张女士竖起大拇指说道，“现在我们住得很方便，还有独用的煤卫，楼梯也是水泥的，小区绿化也多了，真是老灵额！”

“去年，聚焦‘两旧一村’改造和既有多层住宅加装电梯，打造多层次住房供应体系，不断提升人居环境品质。”普陀区房管局副局长周海峰介绍，2024年将继续把“两旧一村”改造和既有多层住宅加装电梯工程这两项民生实事作为全局工作的重中之重，启动2.7万平方米旧住房成套改造项目，稳妥推进既有多层住宅加装电梯工作。

“城市更新，归根究底是为了让人民舒心。”安居是第一步，普陀城市更新的细密“绣花功夫”绣进了宜居乐活的方方面面。

以苏河步道的贯通和滨水生活空间全方位打造为例。去年11月，半马苏河驿站·长风湾党群服务中心正式对外开放，居民可以在这里回望沪西赤色工运的风起云涌，纵览苏河工业文明历史文韵，享受沉浸式书房的阅读体验，亲近水岸贯通的治理成果。“预计今年2至3月，我们还将建成开放半马苏河驿站·1690党群服务中心。”普陀区委组织部建设科科长崔寅介绍道，驿站将把居民关注的社区食堂、社区卫生服务站、苏河展厅、文体活动等纳入其中。

据介绍，普陀区已出台“半马苏河”岸线管理办法，打造高品质滨水空间，让市民游客得到服务、品得到文化、感受得到温度。在原有昌化路、长风公园游船码头基础上，新建丹巴路、西康路、梦清园码头，去年全年苏州河游船接待游客12.09万人次。

普陀区城市更新的“绣花针”还关注到了各类城市新就业群体。今年元旦，普陀区和欣公寓“新时代城市建设者管理者之家”正式敞开大门。闲置厂房摇身一变，成为保障性租赁住房项目，全新改造专门面向骑手的“骑手新家”，让骑手们在这座温暖的城市实现“安居梦”。

人民城市人民建，人民城市为人民。城市建设必须把让人民宜居安居放在首位，把最好的资源留给人民。城市更新，归根结底是为了让人民舒心。

本版撰稿：丁婉星 钱佳莹 王笛 焦舒悦



曾经的上海游艇俱乐部更新为“半马苏河”长风湾驿站和苏州河游船长风公园码头，让更多市民共享“半马苏河”建设成果。(均普陀区供图)

