

“绣花功夫”渐进式雕琢城市新地标

强化中心城区辐射溢出效应,以城市更新助力静安打造中国式现代化城区样本



民营企业总部集聚区
数字化转型示范区

静安国际科创社区基本建成,打造上海总部经济新高地和科创园区的新标杆。



园区内举行的白翎迎新定向赛。



静安国际科创社区航拍。

走马塘整体转型区

2024年首个工作日,静安区举行了第一季度重大项目集中开工仪式,位于市北高新园区内的走马塘整体转型区(以下简称:走马塘转型区)的静安瑞创谷项目正式开工。这也是走马塘转型区继获得静安区首例交地即交证、首个自主转型项目顺利结构封顶之后,又一个标志性的里程碑。

走马塘转型区位于市北高新园区西北部,规划范围西至彭越浦、东至共和新路,北至少年村路,占地0.6平方公里。区域内共有32个工业仓储地块,4个商务楼宇和4个其他用地,如何推动这些低效的点状物业向区域城市功能升级,市北高新在“蝶狮光”里做足了“道场”。

城市更新,绕不开利用与开发、破旧与立新等问题,市北高新“区域联动、链式运营”,推动走马塘转型区地块升级再造。通过“联合转型、自主转型、政府收储、原址保留”四种方式,先后与隧道股份、上药信谊、上勤集团、百联集团等企业开展深度合作,以“一地块一方案”模式对症下药,多措并举推动低效楼宇改造升级。

去年10月,静安瑞创谷项目在一天内完成了从交地手续办理到取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证及不动产权证的全部手续,成为静安区首例“交地即交证”项目。

去年11月,上药信谊江场西路新建项目顺利完成主体结构封顶,标志着市北高新走马塘沿线城市更新项目如期达成阶段性成果。

同时,走马塘内另外两个产业项目——市北百联科创科技产业中心、方架一路120号项目正开足马力加速城市更新融入快车道。前者作为走马塘转型区首个联合转型建设项目,由百联和市北高新合作建设,将引入“总部经济+数字经济+科创经济”等优势产业集群,打造高品质、高标准、高能级的科技创新研发中心。后者由上勤集团自主更新,将建成2栋研发办公楼,成为市北高新园区“大数据/互联网+大健康”产业发展的新型空间载体的重要成员。

根据规划,区域内整体转型后总建筑面积将扩容至70万平方米,将新建共享办公、产业配套、服务商业等公共服务空间,并同步配套商业、体育、文化、卫生、邻里

向土地存量要发展增量 研发用地打造『创新资源汇聚区』

中心等社区服务功能,通过与市北高新保障性租赁住房的联动,进一步强化社区生活保障,打造15分钟宜居宜业的生活、办公舒适圈。

随着一个又一个更新方案落地开花,城市界面也将进一步一个脚印坚定向前,产业结构实现跨越式升级。

城市更新不仅是载体空间的再生,更是生态空间的再造。走马塘转型区内彭越浦、走马塘两条河流的贯穿,为这片区域依水而建、向水而生提供了得天独厚的优势。未来走马塘转型区将沿彭越浦、走马塘两岸建设生态廊道,贯通滨水步行空间,在区域内核心点建设公共绿地。以走马塘-南何支路-云飞路为路径构建社区漫步带,叠加沿线地块的共享附属绿地,形成公共绿色生态空间,将走马塘建成高复合、混合多元、开放共享、出行宁适的活力社区。

《静安区“卓越城区”城市更新行动方案(2023-2025年)》指出,中环北翼或以成片低效工业用地整体转型为重点,紧密结合大数据产业发展需求,推动走马塘片区城市更新建设,打造领先的国际化创新型产业社区。

走马塘转型区也将依托市北高新自身的“数智”产业集聚优势,围绕可信数据、元宇宙、生命健康等细分赛道寻求突破,加速布局各类智慧场景转换与产业生态建设,力求让“全市大数据产业之都”这块金字招牌更为耀眼。走马塘转型区的更新建设,不仅仅是为市北高新提供了C65研发用地、高品质办公载体,更为整个静安区、乃至上海提供了成片规划、数智集聚的沃土。

未来,走马塘转型区这块优质的“大料子”,将在量身定制下,积极对接“数智+健康”产业新赛道,融入全市“1+5+X”生物医药产业空间布局,打造立足上海、辐射全国、面向全球的生命健康总部集聚中心、前沿数字生物医药研发创新基地、数字医疗健康服务区、数字医药流通集散基地、生命健康增值服务高地,着力引进一批生命健康领域的高端科研院所、研发机构、创新平台及领军人才,形成一批领先创新成果和孵化转化项目,形成一批创新产品和专利技术,让走马塘转型区成为市北高新城市更新示范样本。

岁序更替,华章日新。对上海这座超大城市来说,加快推进城市更新,是城市建设进入新阶段的必然选择,是践行人民城市理念的内在要求,是提升城市核心功能的重要支撑,是推动经济持续回升向好的重要抓手。

新年新气象,以城市更新为牵引,为突破,正当其时。

对于地处上海中心城区的产业园区来说,土地资源稀缺、开发空间有限、交通压力攀升等难点堵点始终是难啃的“硬骨头”。作为中心城区为数不多、成片规模、具有两千亿元营收和近百亿元税收的高科技产业园,市北高新园区以打造产业园区提质增效的“示范样本”为己任,抢抓主动权,下出先手棋——向存量要效能、向集约要空间、向更新要效益。

一方面,园区加快集聚数智企业,让相关资源、要素、人才高度集聚、互动、交融,破解“资源约束”瓶颈,打造成“数智赋能的示范园区、创新创业的活力园区、产城融合的品质园区”;同时,坚持对标最高标准、最好水平,在优化营商环境上继续“掘金”,发力构筑企业想要的“朋友圈”。努力打造具有静安特色的国际一流营商环境。

由此,园区凭借3.31平方公里的面积,常年保持单位土地税收产出强度在全市开发区中名列前茅。

科创数智园区发力城市更新,亦需要一种着眼长远、能算大账的眼光和魄力——城市更新所更迭出的新场域、新气象,释放出新的活力和魅力,让更多创新型企业纷至沓来,激发干事创业的底气 and 信心,大有可为、大有作为。

城市更新的过程,是着眼空间提升、品质提升、功能提升的过程,也是塑造城区形象、提升城市魅力的过程。无论是静安国际科创社区的“修旧如旧、焕新升级”,还是走马塘转型区的“成片规划、升级再造”,抑或市北高新保障性租赁住房的“产城融合、职住平衡”,都是新时代推动区域优势互补,实现高质量发展的创新路径。据透露,未来市北高新将继续以数据智能为发展核心脉络,以产业驱动为重要手段,持续探索城市更新实践中的市北模式,精准掌握产业对空间的需求、对服务的需求,助力静安区打造中国式现代化城区样本,也为超大城市的城市更新探出新路。



科创社区配套建设的静安青年体育公园。



走马塘转型区整体效果图。



静安国际科创社区老厂房实景图。(均受访者供图)

静安国际科创社区

工业遗迹化身“未来之城” 雨林式创新生态激活产业蝶变

静安国际科创社区,地处南北高架与中环黄金“十字路口”,是市北高新助力“上海城市数字化转型”以及“中环数字产业创新带”建设的重要承载区。当前,紧扣上海全面数字化转型发展主线,市北高新园区正围绕静安“3+3”产业体系核心需要,依托“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。

好项目不缺土地,好产业不缺空间。为了打造出老工业基地转型升级为高端产业社区的示范项目,市北高新分块统筹、整体推进,这块曾诞生过多项国内工业设计首创第一的原韶浦机器厂老厂房,摇身一变成为静安国际科创社区“云志、云汇、云萃”三个5A级甲级办公群落,可集中释放65万平方米的城市新空间,构建包括跨国公司地区总部、民营企业总

部、贸易型总部和创新型总部在内的创新生态,深化“总部增能、数智赋能、科创释能”的集聚效应,打造全市中环区域的总部经济新高地。这也是市北高新拿出的“绣花功夫”,在这片588亩土地上精耕细作的“结晶”。

据了解,静安国际科创社区于2019年9月启动建设。在设计之初,就充分结合园区产业属性和企业发展需求,最大限度保留工业遗产风貌特色的基础上,打造集首发、首秀、首店等新模式于一体的多元消费场景,实现载体空间从平面布局到立面拓展的变化革新,适配各阶段企业对载体的不同诉求。

先行先试,大胆探索,精雕细琢,让市北高新收获累累成果:荣获“2022缪斯国际设计大奖”最高等级铂金奖,发表论文16篇,获得专利6项等,也荣获2021年度市级文明工地、2022年度上海市优质结构工程、上海市建设工程金属结构金奖等奖项、上海市建设工程绿色施工I类工程……涵纳着功能、环保、生态、文化等多方考量,静安国际科创社区舞出了别样风采。

当前,静安国际科创社区·云芯科创中心项目一马当先,于年前全面竣工,云汇数智中心紧随其后,也在不久前顺利完成竣工验收备案,将原计划于2024年4月30日竣工的项目提前了125天,跑出了以城市更新模式迭代产业结构的“加速度”。功能配套同样携手并进,静安希尔顿酒店将于2024年下半年装修完成并进行试运营,九年一贯制学校也将于同期竣工。

如今,一个形态多样、功能多元、配套综括,以链主企业、头部企业为抓手,构建产业链上下游、上下楼的雨林式创新生态的甲级办公群落呈现在大众眼前。

市北高新保障性租赁住房

迭代产业造福民生 打造高品质人才安居“新范式”

一体化的通勤圈、梯次配套的产业园、便利共享的生活圈,是都市年轻人向往的生活状态。为此,市北高新全力以高标准建设、高质量运营打造保障性住房体系,为园区白领们举起安居乐业的“人生理想”。

相关负责人表示,市北高新早在2018年便在全市率先启动保障性租赁住房建设工作,倾力打造“东南西北中”5个项目地块,以解决各行各业人才在园区生活工作的后顾之忧。当前,市北高新人才公寓、西苑已基本售罄,北苑一经上市受到市场青睐,出租率已近60%。为满足更多年轻人职住平衡的迫切需求,位于寿阳路88弄的东苑在确保质量的前提下紧锣密鼓加速建设,已进入运营前的最后准备阶段。

其余南苑、中苑2幅地块也在如火如荼建设中,预计在“十四五”期间陆续竣工。共计5000套租赁住房房源,有8000人次得以入住“温暖小窝”。

“公寓电器齐全,周边生活便利,拎包就能入住。像上门保洁、全天候托幼、上门维修、家政服务这类酒店式管家服务都能随叫随到,每逢节假日公寓里还举办各种活动,能结交不少新朋友。”入住市北高新保障性租赁住房的年轻白领小妍这样说道。不久前,她还选择在西苑定下终身大事,即将开启“一屋两人三餐四季”的人生新篇章。

值得一提的是,市北高新园区一直致力于寻找白领接受意愿、市场参与动力、财政承受程度的平衡点,在中环周边土地资源相对紧张的背景下,立足长期

视角视野,展现国企担当,充分发挥产业载体“压舱石”和“稳定器”作用,坚持将本可以用作商业办公的土地建造为惠及白领的保障性租赁住房,以大幅缩短园区企业职工通勤时间,提高工作效率,还定期组织青年交友会、公益风尚节、夏日啤酒节、开年迎新跑等形式多样的青年文体活动,切实增强员工的幸福感、归属感、满意度,一幅产城融合、生态宜居的活力园区画卷跃然眼前。

“大多数员工都是来自五湖四海,租房的现实需求量比较大。市北高新人才公寓距离我们公司不到一公里,让员工能够在家门口办公。这些便利条件让我们企业在招聘时也具备了显著的吸引力。”这也成了园区企业吸引年轻人才的法宝。

