

# 黄浦区 22 万多平方米老房焕新 4500 余户家庭受惠

2025年，黄浦聚焦老旧住房综合修缮这一民生工程，精准发力、匠心推进，截至11月底累计完成22.61万平方米的修缮，惠及居民4528户，提前一个月完成年度目标。从历史建筑的“修旧如旧”到老公房的“功能升级”，黄浦每一次焕新都承载着精雕细琢、寸寸考量的用心，承载着居民对美好生活的期盼，更承载着赓续历史文脉、赋能现代生活的城市担当。

## “闹市中的精细手术”

作为上海历史建筑密度最高的区域，黄浦区坐拥289处优秀历史建筑，占据全市总量的26%。这些历经百年风雨的老建筑，是城市文脉的鲜活载体，但其内部设施老化、功能适配性不足等问题，也成为困扰居民的“心头病”。

为此，黄浦区在修缮工作中始终坚守“保

护优先、修旧如旧”的核心原则，既要守住历史建筑的风貌肌理，更要让老房子适配现代生活节奏，让居民在传承文脉中过上舒心日子。负责瑞金公寓施工的工作人员表示，瑞金公寓的修缮工程，堪称一场“闹市中的精细手术”。这座矗立在淮海路核心商圈的历史建筑，周边人流密集、商铺林立，施工空间极度局促，如何在不打扰居民生活、不影响商圈秩序的前提下推进施工，成为摆在团队面前的第一道难题。

施工团队经过多轮实地勘察、反复研讨，最终敲定“夜间错峰施工+精细化防护”的方案，最大限度地实现“施工不扰民生”。在风貌还原上，施工团队更是下足了“绣花”功夫。为了匹配建筑原始风貌，团队对墙面11种不同样式的釉面砖进行逐一排查、取样，联系专业厂家定制复刻，确保每一块砖的纹路、色泽都与原建筑保持一致；针对室内18000余粒马赛克地坪，施工人员放弃机

械作业，全部采用手工打磨做圆角处理；就连楼道内早已损坏的“椰子形”吊灯，团队也通过查阅历史资料、寻访老工匠，以纯手工方式复刻还原。

2025年，一批类似瑞金公寓的百年建筑得到了修复，如重庆公寓、思南路36号、巴黎公寓、巴黎新村、飞龙大楼等，它们既保留着百年建筑的典雅韵味，又具备了现代住宅的便捷舒适。

## “老公房里，越住越乐惠”

如果说历史建筑的修缮是“精雕细琢”，那么老公房的改造则是“精准补短板”。针对辖区内老公房普遍存在的设施老化、功能不足、环境杂乱、出行不便等问题，区房管局创新推出“1+N”综合改造模式，以“住房修缮”为核心，联动电梯加装、环境整治、便民服务、管线规整等多项配套提升工程，实现从单

一修缮到全方位提质的跨越，让老旧小区焕发新活力。

汝南街小区建成于上世纪90年代，其中老年居民占比超过40%。在汝南街小区的改造过程中，施工团队始终坚持“居民需求导向”，在完成室内公共区域更新、设施设备升级等基础上，统筹推进架空线梳理与花园景观提升，进一步推动房屋修缮与街区风貌有机融合，实现“里子”“面子”同步升级。老旧住房修缮，既是城市更新的重要载体，更是民生福祉的温暖延伸。它不仅让老房子“逆生长”，更让居民的生活品质“升级提质”。下一步，黄浦区将继续聚焦居民的急难愁盼问题，持续深化老旧住房修缮与保护工作，让更多老房子焕发新活力，让宜居生活的底色在黄浦更加鲜明，让民生福祉的阳光照亮每一位居民的生活。

(上海黄浦)

## 深耕上海三十余载， 华润置地造城3.0 作品“时代之城”迎来兑现季

文/孙鑫

从外滩九里到静安府、从中央公园到时代之城，从“造城1.0”迭代更新到“造城3.0”，从蓝图落笔到实景兑现，从界面焕新到价值跃升，华润置地以“造城即造生活”的远见，持续助力城市发展逻辑的重构，在深耕嘉定南翔16载后，交出了华润置地“造城3.0”的时代答卷。

### 从“造房”、“造城”到“营城” “非一般”的城市投资开发运营理念

不同于普通地产开发企业“拿地—开发—销售”的传统模式，华润置地则肩负着助力城市高质量发展的使命，高标准、高品质深度参与多个城市的片区统筹规划、开发建设运营之中，率先实现了从“造房”到“造城”再到“营城”的维度提升。

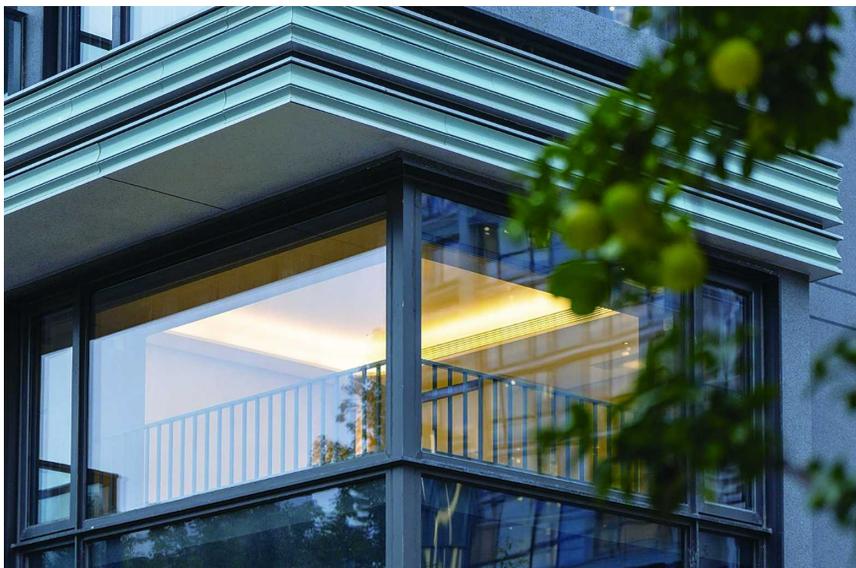
早在2008年之前，华润置地便在深圳南山区开始了关于旧城改造、新城建设等片区统筹模式的前沿探索。所谓片区统筹，即深度参与城市规划，对整个片区进行通过抽开发，最经典莫过于华润置地在深圳创造的“南山模式”；2024年，宝山南大板块创新复刻深圳的“南山模式”，依托城市综合体和城市更新为核心的片区统筹模式，深度参与城市建设、重塑板块想象，打造中环新的制高点，带动宝山城区多项变化、能级提升。

2025年伊始，华润置地强大的片区统筹能力和资源整合能力，在浦东新杨思“全新演绎”，前后不到半年时间，累计注入百亿资金，将板块热度抬至上海顶流。浦东新杨思总规模约240万平方米，打造中央绿地、超级POD商业、城市地标等于一体，同时通过地下连廊、空中步道等打造全部空间，未来，焕新后的新杨思将与世博、前滩一期构成浦东消费黄金三角，成为魔都下一个世界级人居样本。

### 以卓越的“片区统筹”能力为基石 华润置地交出“造城3.0”时代答卷

从外滩九里到静安府、从中央公园到时代之城，华润置地在上海城市三十余载开发中，凭借卓越的“片区统筹”能力，推出了多个标志性造城典范，反映了其在不同阶段的城市更新发展策略和城市价值迭新能力。

■静安府【造城1.0模式】作为华润置



地早期的城市开发项目，约70万方的静安府定位为高端住宅社区，注重国际化居住体验。项目以大平层和别墅产品为主，强调私密性和品质感，是华润置地在上海城市核心区域打造的都会CBD国际住区生活样本。

■中央公园【造城2.0模式】在嘉定南翔打造约70万方纯湖区高端住区——华润中央公园，把南翔从普通郊区带入高端居住赛道，奠定了菁英湖国际居住区基底；与政府共建约17万方菁英湖风情公园，打造区域“城市绿肺”，重构生态宜居骨架；商业营造方面，引入五彩城，补齐片区高端商业空白，激活板块消费活力，带动周边配套升级。

■时代之城【造城3.0模式】回想2023年12月拿地之初，片区相对缺乏大型商业和顶尖教育资源，整体生活便利性和城市能级有待提升。经过近两年华润置地与政府、企业的深度联动，共建公共空间、导入诸多优质资源，加速片区功能的全面迭代，推动南翔从居住板块向功能多元大城的跨越。如今，片区已逐步迭代成功能齐全、配套完善的国际化宜居大城，这也成为华润置地在上海“造城3.0”的时代答卷。

从“预见未来”到“理想兑现”  
看50万方墅景美学大城兑现力“超纲演绎”

东方美学外立面打造片区颜值天花板  
时代之城一期到二期，天青色到黛青色，以东

方美学作为外立面底色，融入爱马仕旗舰店设计为灵感，融入大光明电影院建筑立面精髓，打造既有东方韵味；

■约3万方实景呈现 大城生活剧场超前点映 从时之门、建筑立面、精装车库，奢装大堂，到夜幕蓝光泳池、约2000平方米下沉式会所，再到三大中庭主题花园之一的夏荷池、约500米连续花园轴，沿街配套，以全实景，全功能，全体验的森境，预演未来大城生活方式。

■超级十字轴串联自然静谧与烟火日常 约500米花园轴与600米生活轴，构成超级十字轴，串联起静谧自然与烟火日常的交汇；“春之丘”、“夏之荷”、“秋之森”三大主题花园中庭，让自然的松弛成为触手可及的日常；“蓝绿臻宝盒”如翡翠丝带，5重园林层次错落有致，5重叠水溪流蜿蜒流淌，7大主题花园如诗如画散步期间，串联自然的诗意与大城的韵律，将森境融入生活；

■从“1.0精准链接”到“3.0共创共建”看“润比邻”的温暖进化 从首开到现在，时代之城已获超1800+业主的青睐，在时代之城“润比邻”，每个人都是独立、鲜活的个体，每个人都是生活的设计师。时代之城社群，从1.0精准链接到2.0情感共鸣再到未来3.0共创共建，一场场高品质的社群活动，让邻居们面对面交流，相互分享，做彼此更亲密的朋友。

## 市场 资讯

### 静安里新组团 德康里杰作大赏沙龙启幕

近日，一场名为“风貌藏家 艺脉相承”的设计沙龙在百年唐宅悄然绽放。檐下的光影与思想的星光交相辉映，一级注册建筑师、注册城乡规划师、高级工程师、华东建筑设计研究院规划中心更新与规划二所所长刘洋女士；上海有恂文化发展有限公司创始人、《di设计新潮》杂志主编赵燕女士；以及华东建筑设计研究院项目部总监俞之睿先生，三位嘉宾分别代表规划、文化与设计领域的专业力量，让这场沙龙兼具了宏观规划的格局、文化传承的温度与设计落地的匠心，为后续关于苏河湾风貌更新的探讨奠定了专业基调。

百年唐宅海派会客厅，始终承载着历史的温度与当代的思考，在本次沙龙中更见证了德康里新组团的焕新启幕，成为连接过去与未来、人文与空间的核心纽带。在唐宅海派会客厅，关于风貌活化、人文共生的探讨，不再是抽象的理论，而是能触摸到砖瓦温度、能感知到海派风韵的鲜活对话与深层共鸣。

静安里南市规划约9000平方米石库门风貌商业，既完整保留石库门建筑的格局与风貌，延续海派文化的基因，又融入现代建筑语言与空间设计，沿武进路打造历史风貌商业街区。未来，这里将汇聚高端零售、高档餐饮、文化展览等多元业态，再现百年繁华的街市里弄生活盛景，让历史风貌与当代商业需求实现共生。

而北里则规划了计222户“原真”风貌纯墅，以三重匠造手法，再造一座海派石库门博物馆。从建筑肌理的还原到空间场景的营造，每一处细节都体现着对历史风貌的尊重与传承，成为苏河湾风貌区中兼具文化厚度与生活温度的“活化样本”。

上海静安里以6000万级风貌别墅热销榜首的姿态，持续定义上海高端居住范式。德康里新组团以“上海首座风貌庄园”之姿耀世加推，匠造建面约260-300平方米风貌纯墅，重新界定进阶藏品的稀世价值。