

2021城市再生美丽影像【旧改专题】

# 焕活城市记忆 保留城市温度

孙鑫

城市是一个民族文化和情感记忆的载体,历史文化是城市魅力的关键。城市更新不仅是物质空间的更新,还包括传承历史文化等精神层面的内容,应当保留城市特有的地域环境、文化特色、建筑风格等基因。2021年,城市更新定调“留改拆”,旧有“单一开发模式”逐步转向“经营模式”,更注重延续城市历史文脉,以保留利用提升为主,推行小规模、渐进式有机更新和微改造,让人们记得住历史、留得住乡愁。

在此背景下,黄浦、虹口等区针对各自区域特点,结合历史人文脉络,因地制宜统筹规划,留住城市记忆、留存城市温度。本期,城市再生美丽影像【2021上海楼市价值总评榜】将继续关注城市更新下,上海核心区旧改焕新下的美丽容颜。



成几块,不同块状当中到底放什么功能,都要琢磨好,想明白。每一个地块都是秉承这样要求打造,相信按照这样的要求打造,黄浦作为上海历史文化积淀最深厚的区域,以后也将是最有韵味、最有人文价值的区域。

2021年7月,地处黄浦区,临近新天地商圈,已走过120年历史,被上海人称为“最具烟火气的马路”的顺昌路,迎来最后一轮的征收拆迁。顺昌路在城市焕新的进程中将迎来全新面貌。为延续城市历史文脉、保留城市文化符号,中海地产在建国东路项目进程中对街区历史及文化生活展开调研和考察,推出“中海城市焕计划”,选取具有百年历史的顺昌路为落脚点,开展焕活城市新生主题

展——《顺昌路:一个对话的机会》。通过三个单元呈现,将街上的店肆和居民作为创作者,邀请市民体验此处与众不同的公共空间。

事实上,作为最早参与上海城市更新的企业之一,中海历经三代城市更新,从第一代“保证快速开发、保障民生改善”到第二代城市更新“提供国际化视野与在地文化的生活方式”,到第三代城市更新“保护城市肌理、焕新在地文化”,一直与时代共进步,与城市共发展。

一个城市集市,  
穿越上世纪八十年代的里弄时光

关键词:北外滩来福士城市集市

2021年6月28日,虹口区昆明路以南旧改征收项目正式签约率达到98.8%。居民们忙着打包行李、搬运家具、腾空房屋,告别旧时光,迎接新生活。2021年7月,北外滩来福士的“城市集市·里弄”开门迎客,其还原了上海上世纪八十年代的里弄生活场景,因此魔都一波高涨的怀旧浪潮,其火爆程度成为2021年值得记录的现象级场景,当之无愧曾为虹口的现象级商业。据了解,城市集市的创始人是三位年轻人,他们的外婆以前就住在虹口提篮桥地区,割舍不断的里弄记忆成为这一轮海派怀旧浪潮的缘起。

作为一条怀旧风的城市集市。“初衷是因为去年外婆家旧改,我们也有些不舍,想还原当时外婆家的一些场景以及对于外婆的一份情谊……”城市空间与市民、消费者之间的纽带,触碰到人们记忆中最柔软的部分才能产生更强大的共鸣,这也保存城市温度的最好诠释。



更多咨询请扫二维码

## 一个主题展, 走进120年历史的小马路

关键词:最具烟火气的马路,顺昌路

日前,黄浦区表示,黄浦明年努力要把成片二级以下旧里全部通过旧改方式解决好。黄浦每一个开发的地块、每一个街区都有风貌保护的要求,都有历史建筑怎么保留、保护的问题。所以要把这里的基本风貌保护、历史建筑都要了解好,根据这个因地制宜做设计,由专家反复评审,最后大家定出一个最合适的建设方案,然后再来进行建设。这个过程当中有些空间不是连片,可能是分散,有些由于是保护建筑、风貌保护肌理要求把大空间分

6批次57盘17487套房源陆续面市

# 创分批次供应新高 买房概率增加

孙鑫 张宇涵

日前,第六批次新房供应出炉,57盘17487套房源,创造了今年上海新房分批次供应的新高,至此,上海今年6批新房全部供应完成,一共8.18万套、805万方,完成“十四五”规划每年8万套的供应目标。

从价格上来看,600-800万成第6批次房源的主流,从积分上判断,此批次新盘积分将更为平易近人。随着新房供应的加大,购房者买房的概率也大大增加。

2021年上海新房集中供应各批次  
供应项目个数及供应套数情况



单价为68000元,按照1.8的人围比,唐镇这一个板块至少要聚集3753组客户才会触发积分。鉴于此,该区域对积分要求不会高,因此,考虑到唐镇所处区位及交通条件,除唐镇板块外,其它浦东板块的购房者均有可能成为其目标人群,比如周康、曹路、川沙、浦江、三林客群,均有可能前去选房,今年最后买房上车的机会也在此一举。

浦东周康板块有717套新房供应,分别来自于华发仁恒海上溪云、浦发仁恒珊瑚世纪和亲水湾朗廷,单价分别是67725元、80625元和64350元。值得注意的是,浦东森兰板块引来全新供应,有656套供应来自宝华浦东紫薇花园,单价67600元,该盘作为森兰高品质高性价比住宅,其市场表现非常值得期待。

浦西方面,第六批次的供应大户聚焦闵行颛桥板块,共有1249套,分别为华发四季半岛、宝华颛桥紫薇花园和上海星河湾三期,单价分别为64000元、单价67980元和78280元。加之临港6个项目共计3314套房源的充沛供应量,以上几个板块就将有近万组购房者有机会入围选房。

## 这些板块这些盘, 低积分者可考虑上车

序号	区域	项目名称	户型面积	产品类型	套数	备案均价	入围比
1	浦东	华侨城纯水岸	95-153	公寓	788	70620	1.8
2	浦东	融创未来金融城	76-147	公寓	721	68000	1.8
3	浦东	融创未来金融城	82-118	公寓	280	68000	1.8
4	浦东	融创未来金融城	88-147	公寓	296	68000	1.8
5	黄浦	璞玉one	106-218	公寓	174	130720	2.5
6	普陀	苏河望	98-99	公寓	96	101600	2
7	虹口	招商云玺	134-330	公寓	215	118000	2.5
8	杨浦	恒仁海上源	128-271	公寓	226	115000	2.5
9	杨浦	杨浦滨江壹号	97-111	公寓	297	99000	2
10	奉贤	禹洲天境·怡悦	82-129	公寓	289	34055	1.3
11	奉贤	中海云雅园	82-129	公寓	324	27458	1.3
12	奉贤	正阳铂珑湾	176-204	叠加	80	48750	1.3
13	松江	中凯曼荼园	317-570	花园住宅	32	110000	1.3
14	松江	同济晶萃二期	91-142	公寓、联列	400	48024	1.3
15	金山	复地湖畔和光	75-136	公寓	340	20688	1.3
16	金山	碧桂园凤凰城	95	公寓	324	27300	1.3
17	临港	中建御湖澜庭	74-100	公寓	428	33000	1.3
18	临港	龙光天曜夏耀光里	85-133	公寓、叠加	309	32944	1.3
19	临港	龙光天曜冬霖悦庭	85-133	公寓、叠加	468	32488	1.3

第六批次新房供应量中,临港片区可谓绝对的“供应大户”。像悦城1226套的整盘房源都推出来了,面积在64-143平米之间,单价为33200元,刚需买家可考虑入手。另外,临港像悦城、悦达悦珑湾、远洋红星临港天铂,这3盘有轨交16号线的加持,悦达悦珑湾总价150万+就能入手,适合刚需族。龙光天曜、中建御湖澜庭交通优势不明显,预计不会触发积分,低积分买家可抓紧入手。

今年新政后,松江泗泾板块的住宅罕有供应,1.2容积率的天际晶萃预计50分左右,适合刚需且是低积分者入手。位于嘉定的融信海纳印象迎来收官,最后2栋208套,产品力、性价比上佳,分数可能会有提升;奉贤此次推出三个项目,单价分别为34055元、27458元、48750元,预计也不会触发积分,金山本次有2盘入市,价格分别在20688元和27300元,基本不会触发积分。

杨浦也是此次新房上市中供应量较大的区域,值得关注的是杨浦滨江壹号和龙光天境这两个盘,单价相同,均为99000元,这两个项目作为区内热门项目,预测会触发积分;而仁恒海上源此轮推出226套,预计会持续触发积分。位于新江湾城的上海院子推出138套新房,单价在133130元,考虑定位较高,低积分改善型客户可适当考虑。

## 中海真如境首栋 超塔结构封顶 招商正式启动

12月16日,普陀红旗村4号地块——中海真如首栋超高层写字楼举行封顶仪式,中海真如境写字楼也正式启动招商。据悉,红旗村中海真如境项目建设面积达98万平方米,总投资超过300亿元,规划包含商业体、甲级写字楼、公共文化设施、高端住宅和地下联动开发空间等,并致力于实现城市更新与文化传承的融合。此次封顶的首栋超高层写字楼为真如境商务办公项目——中海中心的一部分。根据规划,中海中心由6栋办公组群构成,包括建筑高度为200米、230米的两栋塔楼地标,拟建设成为服务长三角的上海科创服务总部基地。从开心麻花签约入驻中海大剧院,到浦西内环旁第一家山姆会员店落地,从传承铜川海鲜市场记忆的新水产消费目的地的打造,到保留区域独特记忆文化而打造的古银杏广场,再到此次首栋写字楼封顶,中海真如境按下建设发展的“快进键”。

除首栋写字楼封顶外,购物中心中海环宇城Max作为地标性建筑之一,其建设进展也成为影响真如副中心崛起的关键。据悉,中海环宇城MAX综合体由SOM、CRFKL、ECE三家世界顶级商业设计单位共同参与,将在外立面及内部中庭空间设置巨幅光电LED媒体屏,利用体感交互装置增强趣味性,形成多个网红打卡点,有效满足消费升级需要。此外,结合银杏古树、真如寺等真如历史文化元素与高颜值艺术科技装置,构建铜川渔乐、真如夕照、天空食集、银杏听风等主题空间,打造新一代的儿童活动区、滨水休憩区、活力运动场等缤纷场所,打造上海首个人文型全域生活新中心。据了解,该项目地块计划将于2022年6月30日完成结构封顶,预计将在2023年10月1日前实现购物中心开业。

## 千套以上新房供应 聚焦唐镇、临港、颛桥

序列	区域	板块	项目数	总套数
1	临港	101	3	2109
2	浦东	唐镇	4	2085
3	闵行	颛桥	3	1249
4	临港	102	3	1205
5	杨浦	周家嘴路	3	834
6	虹口	临平路	3	737
7	浦东	康桥	3	717
8	崇明	长兴岛	1	698
9	浦东	外高桥	1	656
10	松江	松江新城	2	505
11	宝山	大场镇	1	499
12	崇明	陈家镇	2	486
13	嘉定	菊园	2	442
14	宝山	杨行	2	437
15	松江	泗泾	1	400

从第6批次新房供应来看,如图所示,临港和唐镇板块的供应量较为充沛,具体来看,浦东唐镇共推出2085套新房,其中,华侨城纯水岸供应788套,单价70720元,融创未来金融城一共721+280+296=1297套,