

2021年城市再生美丽影像【区域焕新】

# 核心区活力重塑 焕新城市面貌

孙鑫

伴随 2035 规划远景，上海将打造卓越的全球城市。而今，上海逐步积累了建设一个世界级城市核心区域的经验和能力，因此，城市新一轮发展的重点调整到城市核心区。基于城市文化的深厚积淀，城市核心区是对外展现城市特色的重要空间，因而城市核心区承担着城市文化魅力彰显的重要使命。本期，城市再生美丽影像【2021 上海楼市价值总评榜】持续关注极具代表性的上海核心区活力重塑经典案例。

## 深度参与城市更新

### 百万方综合体领衔内环内片区焕新

2018年，万科战略定位迭代升级为“城乡建设与生活服务商”，开启城市大片运营更新。2019年，在上海城市转型步伐下，万科扛起区域焕新大旗，提出“中兴城五年计划”，并全新推出由世界著名建筑大师罗杰斯的事务所 RSHP 打造的为数不多的高端住宅作品——“中兴路一号”，并为该项目量身定制了塔楼设计，为上海呈现了一座构建世界语境的现代建筑地标。自此，静安中兴路片区迎来“大更新”，区域人文地脉走出了繁荣复兴的新境界。

而今，秉承“与城市共同成长”理念的万科，初心远不止只做约 10.98 万平方米的单体“趋势住宅”，万科还将通过焕新城市街道、公共界面，把住宅小区“中兴路一号”、万科雅宾利 1 期到 3 期，由中兴绿地改造来的公园，超大型城市商办综合体、商务印书馆第五印刷所旧址等等串联起来，共同打造 15 分钟生活圈，助推静安实现十四五“国际文化大都市核心区”的重点任务，让静安区中兴城板



块 100 万平方米的土地再度“中兴”，提升区域内的文化品味和艺术层级。

## 企业总部经济践行样板区 金茂北外滩刷新滨江两岸城市面貌

从 1999 年城市更新起步，在空间维度上，坚持成片综合开发；在时间维度上，主张从城市规划到开发建设、到物业销售再到持有运营全周期管理；在内涵维度上，坚持产业齐备、配套齐全，而这也成为中国城市更新进程中别具一格的“金茂模式”。

2004年，金茂主持开发北外滩项目，十余年的深耕，将北外滩从原本破旧的码头打造成了如今航运金融企业总部聚集地。金茂北外滩位于虹口北外滩滨江核心区，由上海港国际客运中心、上海国际航运服务中心、上海星港国际中心三期组成，总占地面积约 30 万平方米，总建筑面积约 150 万平方米，共建有 34

栋 5A 级办公楼及 2.2 万平方米的配套商业街。上海金茂北外滩坐拥 2 公里滨江岸线，拥有东、西 2 个全国首创挖入式游艇内港池，可停泊近 80 艘游艇，是目前中国乃至亚洲最大规模的绿色商务办公建筑群之一。

事实上，北外滩作为上海航运业的发源地，自上海开埠以来，就承载着衔接国际航运贸易往来的重任，而今，随着 2020 年北外滩世界会客厅定位，北外滩将聚集更高级别的企业总部经济。金茂北外滩当之无愧成为区内率先发力、运营的践行样板区，与隔江相望的陆家嘴金融城遥相呼应，再次刷新了上海滨江两岸的城市面貌以及经济发展走向。

## 人人都是软实力 从城市微更新到 15 分钟社区生活圈

城市的发展，离不开每一个微小社区的向心力。2021 上海城市空间艺术季从城市宏

观空间尺度转向聚焦社区中微观空间，在对“15 分钟社区生活圈”六年多的推广实践中，目前全市已完成 103 个项目落地，而位于长宁区新华路街道的上生·新所无疑是其中的佼佼者。事实上，在几代社区生活圈的迭代焕新之路上，从哥伦比亚生活圈，到单位大院的集体生活模式，再到如今全天候开放的城市公共空间。上生·新所的百年更新与改造，经历了三个主要的转变时期，也对应了三种不同理念的空间场所，却一直围绕着以社区更新为核心力量，创造更好的未来城市生活。如今，一年四季、白天夜晚的上生·新所均有好风景。在夏日夜幕，孩子们在喷泉广场嬉戏玩耍；在春秋午后，坐在园区内逛店喝咖啡和有人闲聊；在冬日暖阳下，行走在园区内，细品雕塑小品，在茑屋书店看一本书……树阵花园、泳池游廊等公共空间，均为上生·新所营造了良好社区生活氛围，而这正是 15 分钟社区生活圈构建的生动注解。

与此同时，宝山杨行社区也颇有看点，万科以“杨行 Young”为策划概念，聚焦市民的普通生活场景，通过一系列多彩的社区文化活动等，为杨行社区带来年轻、时尚、艺术的社区生活方式，助力杨行“15 分钟社区生活圈”。在 9 月到 11 月底为期两个月的活动期间，涂鸦彩绘、新颖脱口秀以及各种形式的街道集市、活力跑、废弃物改造等有趣内容融入各社区中，使“15 分钟社区生活圈”由点及面地激发社区的创新活力，提升了当地社区居民生活质量。



更多咨询请扫二维码

# 四季度写字楼市场维稳前行 全年吸纳量创历史新高

孙鑫

2021 年四季度上海甲级写字楼空置率 15.98%，较去年四季度下调 5.9%，其中核心区及新兴区空置率分别为 9.90%、24.52%。2021 年上海甲级写字楼租金止跌微升，至四季度为 8.17 元/平方米/天，环比上扬，同比去年四季度微涨 0.21%；新兴区在优质项目上市的带动下涨幅更明显，租金同比增长 2.04%，达到 6.52 元/平方米/天。核心区为 9.37 元/平方米/天，同比去年四季度上扬 0.83%。这是戴德梁行对 2021 年四季度的上海写字楼市场进行的回顾与解读。

## 五大板块聚焦城市增长极 全年写字楼市场净吸纳量创新高

据戴德梁行统计数据，2021 年上海写字楼市场以净吸纳量 142 万平方米收官，较去年增长 2 倍，创历史新高。2021 年市场主要呈现出三个特点，金融、电子信息科技及专业服务三大主流行业引发热点；陆家嘴、南京西路、前滩、北外滩、虹桥商务区五大板块聚焦城市增长极；国内大循环为主体的格局下，内资成交占比继续上扬。细分行业来看，金融行业交易量保持前列，行业布局以陆家嘴金融城及北外滩滨江带为重点；此外，上海积极打造数字之都催生电子信息科技行业迅猛发展，在产业集聚且地段位置较好的漕河泾、张江、新江湾板块以及陆家嘴、前滩等滨江地区成交集中；专业服务业呈现出核心区集中、多板块分布的格局，典型成交板块包括陆家嘴、南京西路、北



外滩等。律所、会计、设计、咨询类搬迁比重较大。

戴德梁行中国区项目及企业服务部董事总经理魏超英表示，未来，数字经济将继续赋能行业前行；十四五期间，进一步对外开放的金融政策助力吸引多元化金融机构及外资金融机构落户；而持续促进消费提质扩容政策及在上海建设国际消费中心城市的目标导向将促使商业贸易行业保持稳中有升；后疫情时代下医药行业持续保持活力。

## 办公租赁需求明显上涨明显 中高端零售物业市场发展活跃

2021 年上海大宗交易市场共录得 1051 亿成交，同比上升 46%，基本恢复至 2018 年水平。办公租赁需求同样迎来明显上涨，全市净吸纳量增至 142 万方，约为 2020 年的 3 倍，空置率也大幅降至约 16%，租赁市场明显

回暖。具体来看，办公、研发办公虽占比有所下滑，从 2020 年的 80% 降至 2021 年的 46%，但仍居于首位；与此同时，综合、商业、公寓等业态逐渐受到买家青睐，成交占比出现 5-12 个百分点上涨。买家方面，内资买家以 76% 的占比仍主导市场，但外资占比亦在缓步上升，从 2020 年的 16% 增至 2021 年的 24%；投资型买家再次超越自用交易，成交金额同比上涨 16 个百分点、至 63%。

此外，据上海市统计局数据，2021 年前三季度全市经济保持快速增长，实现社会消费品零售额 13,279 亿元，同比增长 19.6%。得益于经济增长的支撑，四季度中高端零售物业市场发展保持活跃。由于增长的租赁需求和入市购物中心良好的预租表现，四季度中高端零售物业市场整体空置率同比下跌 0.6 个百分点，至 9.3%，净吸纳量达到约 913,228 平方米。时尚、餐饮、生活、娱乐，以及汽车体验店等业态的品牌为最主要的市场需求驱动力。

## 南上海再添“网红”打卡地！ 上报悦坊 12 月 30 日起试营业

12 月 30 日，南上海文化商业地标——上报悦坊即将开启试营业。作为上海报业集团文化地产平台运行的封面力作，开放后的悦坊将为奉贤新城献上的一座有温度的都市文化会客厅，并有望成为南上海市民新晋“网红”打卡之地。

据项目负责人介绍，上报悦坊业态丰富，涵盖文创产业、文化娱乐、亲子教育、生鲜超市、休闲餐饮等众多领域，是一个具备可视性和可逛型的新型商业街区。其中，喜客民间菜、“魅”KTV、“善良的猪”韩国料理、食八川、红宝石、蔚来快充站等多家餐饮、休闲和服务品牌已经开业，另有王鼎精致料理、和兴发餐厅、鲲鹏日料、达美乐披萨、胡桃里音乐酒馆、星巴克等众多品牌即将在元旦和春节期间亮相，合力打造舌尖上的悦坊。作为悦坊商场的首秀，一批网红国潮 IP 也将在试营业期间亮相。

据了解，上报悦坊位于奉贤新城核心地段，作为南上海新晋文化商业地标建筑，日本国宝级建筑大师隈研吾亲自担纲，将自然、文化、建筑三者合而为一的设计理念贯穿其中，整个项目充满了对奉贤本土传统文化的碰撞再造，走进悦坊开放式街区布局映入眼帘，并形成漫游式的休闲体验，运用退台式、错落布置的建筑物量将街区立体化，生动地营造出“弄堂”式的空间感受，同时，建筑立面大量运用了木纹肌理材料，将文化和商业交织的关系整合起来，为市民带来了全新的休闲文化体验。