

城市再生美丽影像【历史风貌区专题】

传承历史文脉 重塑城市记忆

孙鑫

历史文化风貌区和优秀历史建筑承载着城市记忆、传承着城市文脉,是城市软实力的重要组成部分。上海的历史文化风貌区人文底蕴丰厚、建筑语言多样,彰显着上海这座城市的独特魅力。在上海,以黄浦区、徐汇区为代表的众多特色历史风貌区持续焕新。本期,城市再生美丽影像【2021上海楼市价值总评榜】关注上海特色城市历史风貌区的焕新影像。



民意,更好的服务于公众,最大程度使其成为人们城市生活与情感的体现。保留文化与市井气息基础上,延伸历史文化街区的深远价值,用“人”来增添街区烟火气。

启动 2.0 升级版! 黄浦衡复风貌区焕新更具活力

据上海住房城乡建设管理透露,在黄浦区的四大历史文化风貌区内,各式花园住宅、里弄洋房最密集的当属衡复历史文化风貌区。2021年11月,衡复风貌区房屋修缮工作2.0版本已启动,修缮标准更高,技术团队更加充实,社区居民和社会各界参与风貌区保护和发展工作的积极性更加高涨。通过“东优西延”“南拓北进”,衡复历史文化风貌区的房屋修缮与更新将更具“烟火气”、更有“新活力”。

下一步,衡复历史文化风貌区将主要围绕南昌路主轴线,结合街区整体建设,配合环境提升、业态调整、风貌重塑等工作,进一步扩大修缮覆盖面。一方面,发挥以点带线的串联作用,进一步推进南昌路沿线“东优西延”,在东段原有修缮基础上,对该区域历来失修、未修的历保、文保建筑点位进行拾遗

补缺,优化提升街道整体风貌,如26街坊等;西段(思南路-陕西南路)南昌大楼等修缮项目,串联整条南昌路。另一方面,发挥以线带面的联动效果,通过“南拓北进”,推动南昌路周边区域协同发展。向南计划启动46街坊、48街坊、香山路9号、花园公寓、梅兰坊等修缮项目;向北计划对长乐村、人民坊等开展修缮改造,形成以南昌路为主体,向街坊巷弄发散拓展的焕新格局。

外滩再添新地标 洛克·外滩源将全面开街

2022年上半年,令人期待的洛克·外滩源将全面开街,有望成为外滩全新地标。据了解,洛克·外滩源坐落于黄浦江与苏州河的交汇处,东临圆明园路和33号公园绿地,西靠虎丘路,北濒苏州河路,南达北京东路。由11栋历史保护建筑、6栋新建筑和公共空间组成完整风貌。

2006年,洛克·外滩源力邀著名戴卫·奇普菲尔德建筑事务所担纲历史保护建筑的修缮设计,并对众安?美丰大楼重新改建。11栋历史建筑始建于上世纪20年代,分别为:光

陆大楼、广学大楼、亚洲文会大楼、中实大楼、安培洋行、圆明园公寓、女青年会大楼、哈密大楼、协进大楼、兰心大楼、真光大楼。继2010年5月完成修葺的11栋历史保护建筑之后,6栋新建筑和公共空间的完整风貌均为首次亮相。

据“上海黄浦”透露,老建筑的修缮修旧如旧,遵循原有的历史样貌,设计保留了圆明园路上的历史建筑及外滩源整体地块的沿街风貌。城市原有肌理也被保留下来,与新的设计融合一体,使整个区域的肌理有贯通性和渗透性。据相关人士介绍,项目整体开街后,旨在打造前沿社群,吸引精英创意人才,成为汇聚前沿艺术、文化、创意、潮流的核心之地。通过美术馆、艺术画廊、生活方式买手店、书店、音乐工作室、高端餐饮、酒吧、酒店式服务公寓等业态,让文化跨界,引入前沿内容至洛克·外滩源的新旧建筑中。

延伸阅读:

徐汇衡复历史文化风貌区面积4.4平方公里,历史建筑与风貌道路数量多且占比高,整体风貌价值突出。区内优秀历史建筑231处,文物保护单位251处。共有33条风貌保护道路,其中31条为一类风貌保护道路。此外,徐汇衡复历史文化风貌区汇聚了风格迥异的中西建筑,既有成片花园洋房,也有高层现代建筑,既有西式别墅,也有中式里弄,其中居住功能的历史建筑类型多、规模大、比例高,以旧里、新里、花园住宅为主,分布广泛。

武康大楼分别于2009年和2019年完成了两次保护性修缮。自2020年10月起,武康大楼街区又开启“微更新模式”,这次“微更新”项目优化、移除的“城市家具”达109处之多,涵盖了信号灯综合杆优化、冗余立杆移除、空调外机隐藏等。2021年经过整修提升后,年近百岁的武康大楼入选中国历史文化名街,吸引了漫步、摄影、艺术创作等各类人群前来打卡。

重视历史文化遗产

贴近生活,保留街区烟火气

历史文化风貌区的城市更新是以历史建筑为空间载体,以文化沉淀为内容驱动,由历史文化引领街区赋能,以特定人群为导向,打造新旧交融城市商业文化。越来越多的成功案例表明,历史文化街区不应独立保护,而应积极参与整个城市的风貌,融入城市发展的动态过程,强调整体性和区域协同发展;尊重客观生态环境、挖掘和继承优秀地方传统特质、满足时代要求的同时融合社会价值和经济价值。在最大化保护基础上为更好的城市空间创造可能。具体实施进程中,一方面注重文化在街区的体现,保护好人文地脉,感悟文化魅力,增强文化自信。另一方面,在保留原有历史文化遗存真实性、整体性、可读性、可持续性的基础上,将空间建筑、城市肌理与当地文化交织在一起,形成丰富多彩、传承记忆的历史场所。

事实上,城市历史文化街区是市民生活的聚集地带,在城市化进程中,要充分考虑到其社会属性与价值体现,要充分注重民情,采纳

新兴行业带动高端租赁市场需求多元

孙鑫

2021年全年成交商品住宅1058.2万平方米,较前年上涨14.8%;成交价格同比微降1.1%,达到每平方米55,140元。全年土拍市场约6成涉宅土地成交位于五大新城板块,而中心城区,尤其是杨浦、徐汇等区域也迎来了土地放量。预计2022年这些板块将有多个新项目入市,一方面为改善客群带来更多选择,另一方面也为五个新城提供了可以匹配新增人口的住房需求,这是第一太平戴维斯最新发布的数据。



高端住宅租赁市场迎全新供应

在高端住宅租赁市场方面,2021年全年共两个项目413套新增服务式公寓入市,其中第四季度迎来雅诗阁森兰服务公寓开业,为市场带来203套新增供应。市场活跃度受季节因素影响有所放缓,服务式公寓平均租金下降1.4%至每平方米每月268.3元,但较去年同期增长5.2%;空置率上涨2.4个百分点至15.1%,同比下降3.8个百分点。

2022年上海高端住宅租赁市场预计将迎来众多服务式公寓新供应项目,包括希尔顿集团的上海首个康莱德酒店公寓、嘉华集团臻逸恒丰服务式公寓和雅诗阁旗下多个项目。新媒体、IT、生物科技等新兴行业迅速发展,在为高端租赁市场带来更为充沛的国内客户需求的同时,也为供应端产品打造提出更高诉求。预计更多投资者及运营商将积极入局中高端租赁市场,带来更为丰富的产品线及创新服务。

商办物业空置率持续下降

2021年四季度,上海甲级写字楼市场以量价齐升的局面收官。季内迎来包括瑞虹企业天地、旭辉企业大厦等七个项目的集中交付,合计66万平方米办公面积。需求活跃度依然不减,全年净吸纳达到140万平方米,同比翻一番,直逼2015年的历史峰值,这也使得2016-2020年市场连年供过于求的局面在2021年得到暂时缓解。鉴于此,年末全市空置率同比下降2.6个百分点至14.2%。

零售市场方面,2021年全年迎来16个项目共139.4万平方米新增供应,创下历史供应高峰。全年平均租金累计上涨1.3%至26.5元,空置率同比下降1.7个百分点至8.5%,自疫情后连续七个季度保持下降趋势,上海零售市场入驻率基本恢复至疫情前水平。休闲娱乐、汽车、运动及户外在2021年品牌租赁需求提升显著,为上海购物中心面积中整体占比同比增长前三位。

具体来看,2021年四季度有五个购物中

心开业,为市场带来44.1万平方米新增供应。此外,位于南京西路商圈的中信泰富广场完成升级改造,首层引入多个奢侈品牌旗舰店;淮海中路商圈的新天地时尚也在季度内进行闭店升级,预计于2022年下半年更名为新天地时尚II重新开业。2022年上海市区购物中心预计有9个新增项目入市,总建筑面积约72.6万平方米。新增项目包括万象天地、金融街购物中心等,除位于真如的Love@大都会外,均为中小型购物中心。

物流投资活跃或迎大量供应

2021年全年新交付项目多位于金山、奉贤两个子市场,共计新增供应约93.5万平方米,推升全市高标仓存量达到727.8万平方米。上海整体租金水平环比保持稳定,录得人民币每平方米每月48.4元,租金水平较去年小幅上涨。空置率方面,第四季度随着传统购物季来临,来自电商、第三方物流及快递企业的新租需求上升,但大体量项目的交付推升全市整体空置率环比上升7.9个百分点至13.0%。

2022年预计金山及青浦等子市场仍有较大体量高标仓项目入市;此外,奉贤、嘉定等子市场预计亦有新增项目入市,计划交付面积预计将超过百万平方米,上海将迎来物流仓储市场供应新高。大量新增供应的交付或将在短期内令消化承压。

从资本市场来看,上海2021年全年共录得四宗物流仓储相关的大宗交易。包含凯德中国信托及深国际分别购入资产包中位于上海的两个项目在内,共计成交金额估值约为人民币25.4亿元。在投资行为活跃的当下,资本方在选择合适项目时亦日趋谨慎。

融创未来金融城 打造未来生活新范本

秉承融创中国“全国优势布局 and 高端精品”发展战略,多年来,凭借自身成熟的产品力,与时代领先的创新力,融创上海集团精准契合客户不断升级的生活场景需求,在一次次超越和迭代中,为城市人居赋予了新的方向与可能。在缔造标杆产品的同时,融创上海集团也在不断思考、迭代更新,多元参与长三角城市群的构建与运营,以美好生活的“全产业链”,助力城市功能升级,共建有高度、有温度的美好城市。

至2035年,打造成为国际一流的“产城融合发展示范镇”。

为回应未来城市的发展趋势,为时代人群提供品质生活,融创上海集团创新升级产品模块,于上海产城融合示范中心浦东,落地未来范式“微型社区”——融创未来金融城,以多地块社区整体集约化开发,与城市共建共享一个契合未来生活的新范本,营造一座更舒适、更高效、更具居住体验感的未来式社区。据了解,融创未来金融城将“未来”嵌入,形成城市的能量模块,超前规划、精心建设、设施先进的物理空间,成为独立运用的未来微缩城市。据了解,整个融创未来金融城的8个地块,是跟唐镇的幼儿园,小学,中学(两幼两小一中),公园,商场,菜场,医院,养老院和社区服务中心交织在一起,它不是把自己围合成一个孤岛,而是跟城市共享活力,融创将这种“嵌入式的成片”开发,称作“沉浸式规划”。