

2020年,“实施城市更新行动”写进了“十四五”规划;2021年8月29日,上海市人民代表大会发布《上海市城市更新条例》,以“人民城市”为基本理念,从标准、规划、财政等多方面推行城市规划建设,画出一张城市更新的“上海蓝图”。未来,城市的明天,聚焦有机的更新。鉴于此,《新闻晨报·地产星空》推出特刊,从上海楼市价值、人居环境等角度出发,结合上海城市更新、区域提升等进行系统梳理,呈现“与城市更美好 聚焦城市再生美丽影像”为主题的“2021上海楼市价值总评榜”。与此同时,我们邀请业内专家、领导从多维度纵论上海城市更新。

城市的明天,有机的更新

上海现代城市更新研究院院长俞斯佳



于物权是否改变。传统的开发思路是改变物权,在地块开发转让后完成城市建设。而现在,随着上海建设用地的日益减少,在物权不改变的前提下探索出全新的、健康的、可持续发展的更新模式,这便是有机更新。

在存量之上改善居住条件,整治居住环境,提升商业价值是有机更新的主要特征,“有机更新不一定是利益最大化,但是效益最大化。”这种新的开发模式是社会效益和经济效益的平衡与转化。事实上,有机更新更是实现效益最大化的最好方式,也就是在现有住宅用地、商业等用地做“二次创新”,这些更复杂,诉求也更多。

尽管有机更新能够实现社会效益最大化,但在实施过程中,还有很多推进瓶颈亟待突破。相比传统开发逻辑链中的单一诉求,有机更新面临着更为复杂的多方诉求和技术标准限制。比如,在对老旧小区统一的外立面改造中,有居民反映外立面整治后,商户的空调外机挡住了自家采光,“所以不是光外表好看就可以了,所有个体要素都要考虑进去。”又比如,按新的技术规定改善日照标准,但是该小区本身楼与楼间距小,不具备实现技术标准的条

件,更新难以实行,“所以我们一直建议,跟原来的相比较,更新改造的前提是不恶化,就是一种有机的更新。”

2021年11月,《上海市城市更新条例》发布,“这个条例非常好,中国第一部有创新性的城市更新条例出台了。”以现在很多居民关心的加装电梯为例,过去难以推进的原因一方面是加装电梯会导致低楼层的采光、噪音、空间变小等问题,造成居民不满;另一方面则是由于加装电梯将缩短楼间距,使得日照标准与现行规范不符。“现在,加装电梯只需街道把关,减少行程审批的流程,老旧小区加装电梯的速度得到大幅提升,这就是突破创新带来的优点。《上海市城市更新条例》中创新性地提出了“统筹主体”的概念,“但实施层面仅凭统筹主体是不够的,我们倡导主体回归多元,城市更新需要多方参与进来。”增量开发时代的主体比较单一,政府或者开发商主导。而在城市有机更新领域,需要政府、社会机构、民众多方参与,过去政府大包大揽、企业包干的方式较难持续。”

软实力硬实力并驾齐驱

黄浦区区委书记杲云



全球精彩、彰显中国气派、代表上海形象的亮丽窗口,成为群众乐享美好幸福生活的新时代人民城市中心城区建设典范,初步建成具有世界影响力的社会主义现代化国际大都市核心引领区。

此外,黄浦区要建设具有世界影响力的社会主义现代化国际大都市核心引领区,产业发展既要聚焦金融、商贸、专业服务传统优势领域,又要大力发展文旅、大健康、科创等新兴产业。一是要通过外滩第二立面功能重塑、风貌重现,打造南外滩地区新金融地标等举措,不断增强外滩金融集聚带的发展厚度。要积极破除政策发展瓶颈,抢夺发展先机,未来在新天地地区集聚辐射更多一流的专业服务企业。二是要依托黄浦红色文化、海派文化、江南文化集聚的优势,利用城区改造更新的契机,整合各方资源,打造更多演艺新空间,通过“文化+”、“+文化”为各行业赋能,实现高密度、高产出、高附加值。

未来五年,黄浦要把传承经典融入生动实践,将铸就精品作为不懈追求,以创新创造激发强劲动能,在城区软实力和硬实力建设上并驾齐驱、走在前列,绘就既有缤纷“高大上”、又有浓郁“烟火气”,既有时尚“国际范”、又有典雅“东方韵”,既有厚重“历史感”、又有蓬勃“新活力”的生动景象,成为汇聚

借助城市更新“腾笼换鸟”

第一太平戴维斯中国区首席执行官 朱兆荣



现在的留改拆,主要强调了“留”。比如2021年一个老城厢更新项目规划中,特别注意了城市肌理的保留以及在地文化的挖掘,在更新规划过程中,特别注意“留”的比例以及留下来以后的功能的提升。可以说,对城市肌理的呼应、对历史文化的尊重,是现阶段上海城市更新工作中重要的考虑因素。当然在这样的大原则前提下,肯定要比大拆大建带来更多的困难以及挑战。比如,新建筑载体与保留下来的建筑载体空间的共荣和互动关系。可能存在的产权并不明晰或者多元化的挑战。对于整体开发思路以及时序节奏的限制,以及保留保护建筑对于整体技术要求的提高等,都是当下微更新前提下各方面面临的挑战。

现在我们提到的城市更新,更容易理解成一种“微更新”。随着改革开放以来上海城市发展,受限于土地资源,人口导入以及产业发展等,城市高速发展的态势已近疲软。城市未来发展机会更看重“存量”的提升,而借助城市更新“腾笼换鸟”,可以实现社会价值,人居环境、文化以及经济的可持续发展,这样才有机会成为上海未来发展的新动力。

2021年9月1日《上海市城市更新条例》正式颁布,城市更新工作也将有更细致的政策参考,这次条例明确规定了从原来的拆改留到

对于城市更新,第一太平戴维斯在20年前已经介入到大量的存量改造项目,比如黄浦区外滩源的整体规划提升改造。作为深耕在城市更新的服务商,我们非常欣喜的看到,政府对于城市更新的重视程度以及对于相关法律法规层面的提升,这是对于存量改造以及未来上海有机的可持续性发展的重要决策。同时,也加强的对于城市更新的理解以及借助我们大量的成功经验,投身于城市更新的时代浪潮中。

延伸阅读

从上海来看,城市更新比较具有话题性的项目也是非常成功的案例是大新天地板块的打造,新天地的打造使得从公建设施,CBD打造以及整体综合社区的运营提供了一个不可多得的样本。

从世界范围内来看,像英国伦敦金丝雀码头,废旧工业区的蜕变历经30年的发展,英国伦敦金丝雀码头蜕变为世界级知名度、高度聚集的金融业产业集群,成为伦敦金融中心的象征。特别在公共休闲空间打造,大量的商业设施以及有会展中心和各种展览厅,变成了伦敦地标。是从城市基础设施建设、到推动城市更新改造地区产业聚集成功的案例。

以人民为中心推进城市建设

杨浦区副区长施方



样。事实上,杨浦区具有“三个最”的自然禀赋。杨浦区位于上海市中心城区的东北部,拥有上海中心城区最大的土地面积,约60.61平方公里;最多的人口,人口约124万人,还拥有上海中心城区最长的黄浦江滨江岸线,约15.5公里,坐拥上海中心城区最宽阔的朝南滨江景观面,还拥有黄浦江内唯一的封闭式内陆岛——面积约1.13平方公里的复兴岛。从地图上看,杨浦就像一张满月弯弓,箭扣弦上,蓄势待发。此外,杨浦拥有百年大学、百年工业、百年红色工运、百年市政“四个百年”的深厚底蕴,载体资源丰富,创新要素集聚。作为上海科创中心重要承载区、国家创新型城区和首批国家双创示范基地,近年来,杨浦区坚持“三区联动、三

城融合”核心理念,加快构建“融合、协同、共享”的创新创业生态体系,新旧动能加快转换,双创活力显著增强,科创能级不断提升。目前,全区已吸引西门子、大陆、耐克、汉高、哔哩哔哩、字节跳动等具有世界500强背景和行业龙头企业,集聚科技企业8000余家,高新技术企业973家。为持续提升杨浦影响力和国际知名度,2021年11月8日,杨浦区商务委员会联合第一太平戴维斯在国家会展中心举办2021进博会杨浦专场推介活动。来自区商务委、区科委、复旦管理学院和西门子(中国)等嘉宾以及众多外资企业共同出席本次活动,分享杨浦最新发展情况,旨在与城市共成长,吸引优质企业入驻。

从一桥一路到滨水岸线,从有形的硬件设施,到无形的城市软件,近年来,杨浦以人民为中心进行城区建设,城区面貌实现了大变

城市更新基金维稳楼市

长江实业地产投资有限公司董事郭子威



从2021年的楼市新政中,有两大利好促进了上海楼市维稳。一方面,2021年3月,上海首次提出以集中批量供应的方式推出房源,首批推出的万套新房源已完成价格备案,等待“领证”上市销售。如此集中推盘政策,在一定程度上改变了原来买房人目标分散,一次购房需求可认购多个项目的不实假象,认筹限制细则出台后,让面市的新盘可平均分配到有需求的买家,避免造成

个别楼盘过热的假象,也在某种程度上带动了有需求买家的购房情绪,有效提升了的购房动力。另一方面,6月初上海落地800亿元城市更新基金,这将为上海城市面貌的改善起到积极作用,旧有空间全新利用升级,在改善人们以旧换新居住环境的同时,从而也将持续放大购房需求和供应,而在不断迭代推出的调控政策下,上海楼市将持续维稳发展。