

[向上而新 2022 上海楼市价值总评榜 系列专题一]

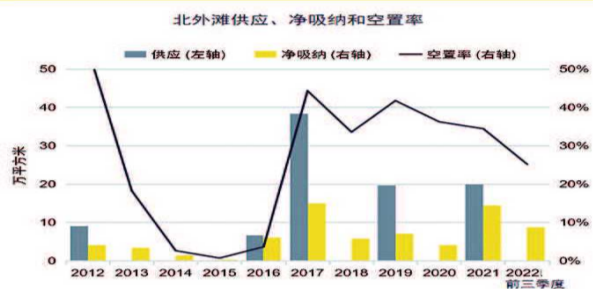
非凡十年，北外滩加速蝶变向美而行

孙鑫

近十年来，虹口北外滩外强实力、内塑形象，表现吸睛，尤其是2020年北外滩开发建设启动以来，虹口区显示度和影响力大增。作为“黄金三角”中的重要一角，北外滩不仅要成为上海“中心辐射”主阵地，成为中国式现代化生动实践的展示窗口，也将成为连接虹口的过去、现在和未来发展的重要引擎。

积淀百年人文地脉，如今，虹口北外滩后厚积薄发，华丽转身，成为上海向上而新发展进程中的有力注脚。本期，“向上而新 致敬海派风华百年蝶变”系列报道，聚焦冉冉升起、向美而行的城市地标——北外滩。

市场稳步去化现有存量



/视觉中国

十年蝶变 华丽焕新 北外滩发展跑出加速度

历经十年发展，虹口北外滩华丽转身。展开北外滩画卷，区域发展持续向上，不断焕新。苏州河滨水岸线贯通开放堪称“最美上海滩河畔会客厅”；北外滩告别成片二级旧里实现“华丽蝶变”；浦西480米新地标开发建设正式启动；2022年9月，“上海上港邮轮城景区”正式更名为“上海北外滩国客中心景区”，为进一步打造具有区域特色的世界级优质城市滨水旅游景区蓄势助力……

提及北外滩发展优势，虹口区常委、副区长关也彤表示：“北外滩有独特的三大优势：第一，最大的关注点就是地段。两江三岸，位于上海中心城区的核心区，这也是我们的底气所在。第二项优势在于，在中心城区拥有这么一大片土地，是很

难复制的。通过几年努力，在成片旧改的号召下，总共新增建设量340万方。第三项优势，在未来的规划上，我们也做了很多新尝试，例如22公顷‘无车区’，长4.5公里的二层连廊等，这些都是我们未来占领城市规划先机很重要的支撑，充分体现以人为本、以人民为中心的城市规划核心理念。”

据了解，北外滩地处黄浦江与苏州河交汇处，坐拥3.4公里滨水岸线，“世界会客厅”坐落于此，虹口区正全力打造“上海北外滩，浦江金三角”，并以北外滩为引领推动全区域高质量发展，努力成为中国式现代化的生动实践地。

新旧融合 焕新标杆 历史积淀赋能现代商业

经过十几年焕新发展，北外滩区域在文化资源、历史底蕴方面，有非常多的积累，从北外滩的历史保

护建筑，到北外滩的沿江步道，市民穿梭于历史保护建筑间，在滨江步道观景锻炼，可以得到全身心的放松。

面向新时代、新征程的北外滩，也正在以日新月异的速度，展开代表上海面向世界的一幅全新闪亮画卷。第一太平戴维斯中国区市场研究部主管及高级董事简可表示：“除了区位优势，在城市更新的领域内，因为虹口有大量历史建筑保护和更新，对于整个片区未来的形象和发展潜力而言，都存在巨大的提升空间。在文化资源、历史底蕴方面，北外滩有其独特的优势积累。”

当谈到北外滩写字楼未来发展趋势时，他表示：“今年前三季度，北外滩板块净吸纳量依然实现增长，空置率下跌。从金融到航运各个领域的一些知名企业都是北外滩的核心企业客户。长远来看，板块也有潜力看到更为多元化的客户组合。

对于每一个板块的办公来说其实最终的企业用户的情况才是最重要的，看到北外滩这里吸引了大大小小国内到国外，从金融到航运各个领域的一些知名企业入住。对于不同行业企业来讲，选择每个区域时也有自己看中的方面，对于北外滩和其他的板块相比，北外滩的优势明显，从金融板块来说，首先租金要便宜一点，另外和陆家嘴有一江之隔，交通非常方便，对于航运物流板块，北外滩本身就是一个比较成熟的航运服务和功能的集聚区，另外也已经很多知名的产业巨头入住。长远眼光下，伴随新地块陆续推出，新开发项目陆续建成，未来发展规模还是会继续增长。

此外，新建成的“数字北外滩展示馆”。通过智慧化体验，便可以“穿越时空”般，看到“十年后的北外滩”盛景。这个展示馆，以北外滩城市规划发展作为叙事结构，成为未来北外滩的现实载体。

这个被低估的上海 古镇正在“白鹤”亮翅

何以大上海？上海之大，在于它的内涵非常丰富。上海有着最现代时尚的街区，也有江南水乡风格的古镇。在上海的106个镇中，点缀着不少千年古镇，其中位于青浦区的白鹤镇十分低调，境内有“小杭州”青龙镇遗址，如今则是“大隐隐于市”的感觉。

在长三角一体化和大上海都市圈的双重战略加持下，这条沉睡多年的“青龙”似乎正化身白鹤而“亮翅”魔都。

如今的白鹤镇，既是长三角一体化发展示范区及沪宁发展轴上的门户型城镇，也是青东五镇（白鹤镇、赵巷镇、徐泾镇、华新镇和重固镇）及“安花白”（嘉定安亭—昆山花桥—青浦白鹤）城镇圈中跨界耦合的节点型城镇，正在努力打造成为集先进制造、现代农业、文化旅游于一体的综合型生态宜居城镇。

今年9月，《上海大都市圈空间协同规划》对外公布，明确由上海及周边的无锡、常州、苏州、南通、宁波、湖州、嘉兴、舟山在内的“1+8”城市构成。至此，总面积约5.6万平方公里、常住人口约7742万人的上海大都市圈由此诞生。

白鹤镇已启动幸福社区建设三年行动计划，打造“15分钟社区生活圈”，争取实现全镇26个村居幸福社区全覆盖。在白鹤镇，步行15分钟的生活半径，配置了农贸市场、大型超市、社区卫生服务中心、社区事务受理服务中心、社区文化活动中心，形成“安全、和谐、美丽”的幸福家园，并逐渐成为长三角近悦远来的典范城镇。

在这样一个低调的幸福镇，自然需要与之相匹配的居住项目，承接大虹桥、青浦新城、长三角一体化和上海大都市圈的溢出效益。遗憾的是，白鹤镇此前十年并没有一手住宅入市，导致人才导入十分有限。而2022年11月即将入市的宝业·活力天境（备案名：宝业活力佳苑）填补了这一空白，助力“白鹤”在十四五期间展翅飞翔。

金茂北外滩 为城市生活有机更新

孙鑫

如今，越来越多城市建设的参与者意识到，城市的价值在于不断提升人们更美好的生活品质。作为领先的“城市运营商”的金茂北外滩，以“释放城市未来生命力”为己任，通过“产、城、人”的融合开发与运营，不断为人们提供优质生活、工作、休闲的空间环境和配套服务，实现人居梦想。

近期，一系列活动在金茂北外滩落地举行，并获得市民的广泛参与和好评，体现了金茂北外滩作为城市生活的有机部分，通过不断的运营与管理，持续让人们遇见生活的美好。

文旅新场景 无人机沉浸式体验 上海旅游节期间，由北外滩国航中心打造的“爱在北外滩”文旅新场景现身北外滩滨江畔，《心向璀璨》无人机沉浸式伴飞潮玩项目首次亮相。夜幕下，8台微型无人机缓缓上升，在空中轻舞漫步后定格成



一颗“爱心”，为亲密爱人筑起一个立体的“爱的港湾”。除了无人机表演，在草坪上还有150架户外编队专用无人机组成“我爱上海”特色图案，让人在科技感与一线江景中获得更有趣更新潮的沉浸式体验。

海派国潮运动风强劲来袭 色彩斑斓的篮球，与众不同的飞盘，可爱别致的乒乓球……好看让人眼花缭乱。前来参观的人纷纷感慨体

育也有艺术风，并持续在金茂北外滩掀起热潮，将这股海派文化的运动风吹向更远的地方。

TNB绿色星球开启元宇宙新篇章 金茂北外滩携手世集迷塔打造北外滩元宇宙版图，创建以航空·环保碳中和为主题的元宇宙文旅体验中心，带来元宇宙×可持续文旅系列主题展和元宇宙行业交流社区，以科普性、沉浸式、体验式、创造

性的活动开启元宇宙新篇章。抽离于现实世界，又与现实世界平行、相互影响，可看可听可触可摸的元宇宙已经在金茂北外滩炫酷登录，持续更新的绿色密码系列展陈将带你思考怎样才能让我们的生活方式更绿色。

北外滩国航段焕新为国家3A级景区 从“好”到“美好”不仅仅是一个字的距离，更是金茂北外滩肩负的社会责任，是金茂北外滩与城市共生共荣的使命感。当城市进入全新发展时代，金茂北外滩不断延伸服务边界，以规划驱动为牵引，以资本驱动为基石，推动着城市功能升级与产业升级，同时助力政府打造城市新核心。近日经由“上海市旅游资源开发质量评定委员会”组织评定，北外滩国航段正式成为国家3A级旅游景区。未来，北外滩国航中心景区还将举办更多精彩活动，展现城市文化和精神风貌，成为更加闪耀的“城市名片”而不断砥砺前行。