

全市规模最大 新风溪改造助力化新蝶变

文/孙鑫

今年以来，青浦区华新镇加快融入国家战略，以虹桥国际中央商务区内2.54平方公里的“虹桥数字供应链集聚区”为龙头，成立实体化开发建设公司推动实施，联动“虹桥智造园”“虹桥数字谷”“虹桥医创城”三个产业片区借势组团升级。

近日，全市目前规模最大的“凤溪社区”城中村改造项目城市启动，项目东至新风南路，南至北青公路，西至新通波塘，北至吊塘江，占地面积约1272.7亩。青浦华新作为大虹桥3.0时代的新磁极，正在发生前所未有的蝶变。

大虹桥3.0时代“点名”华新

南片“凤溪社区”城中村改造项目正式开启更新大幕，这也是目前上海最大规模的城中村改造项目，此外，今年开工的沪苏嘉城际铁路也将设站于凤溪，一座产城融合、功能齐全、生活便利的“青东之心”正在华新南部冉冉升起。

回归当下，和周边其它板块相比，华新仍像一张“白纸”，依然面临着老城焕新、产业转型、人口集聚、交通升级、环境重塑、人居品质提升等诸多问题。站在大虹桥时代更替的十字路口，华新需要的不仅仅是一两家拥有地产开发能力的开发商，而是需要深谙国家战略规划，拥有综合开发赋能能力的城市发展商。2023年1月9日，中交城投以336亿元总投资，启动凤溪社区“城中村”改造项目。自此，中交城投终于以华新“城市合伙人”的身份亮相，正式开启深耕上海之路。

此番深耕上海，缘何落子华新？事实上，中交城投自信的根源，是其长期秉持“城市合伙人”理念，坚持“政企深度合作、企业与城市共同成长”理念，做“政府与经济社会发展急所的责任分担者、区域经济发展的深度参与者和政府购买公共服务的优质提供者”。可以说，中交城投每到每一个城市深耕，都主动担负起“白纸营城”重任。作为一个“城市发展商”，其最重要的身份标识是，既掌握城市焕新“源代码”深耕城市，又怀揣全球城市梦想的行进致远。

这家央企勇担“华新磁极”重任

升级为国家级战略的大虹桥，缘何愿意把主导华新“磁极”的重任交给中交城投呢？

首先是实力。中交城投的母公司中国交通建设集团有限公司（以下简称中交集团），是全球领先的特大型基础设施综合服务商。中交城投是中交集团旗下“全面深化政企合作、以城市综合开发运营为核心业务”的千亿级专业化投资公司，是中交集团践行“大城市”战略的主力军和创新引领者。凭借母公司世界500强央企的全球资源整合能力，和自身“中国领先、世界一流的城市发展商”的综合实力，中交城投每到一座城市深耕，总能充分发挥中交集团品牌、资金、技术、视野与资源等优势，以区域价值策划、价值实现、价值提升为核心，聚集城市综合开发全产业链资源优势，提供“一揽子解决方案”。

其次是专业。中交城投最为外界所津津乐道的，是其深耕行业8年，一直极具前瞻性的紧跟国家战略，坚持“城市综合体开发+”发展模式，着力布局“两湾一江”，坚持深耕大湾区、杭州湾、长三角长江经济带等潜力板块。中交城投一路走来，已经充分诠释了自身“白纸营城”的能力，足迹9省19城，缔造68个精品开发项目，留下大量的城市焕新、产业迭代、人居提升和城市赋能的经典作品。

最后是迭代。中交城投自身成长的轨迹，以粤港澳大湾区为起点，围绕“城市综合开发+”的核心主线，打造了多个城市综合开发典范项目，城市综合开发模式也经历了从“传统一级开发”的1.0模式，向“一二级联动+规划优化、参与产业招商”的2.0模式、“全产业链一体化服务”的3.0模式升级。中交城投为通过城市深耕的模式，致力于“孵化”国家战略辐射范围内的潜力板块，并推动其“弯道超车”成为城市发展新的增长极。

中交城投以3.0模式全面赋能华新

为与大虹桥3.0时代无缝衔接，中交城投将以3.0模式全面赋能华新，当两个3.0升级模式在凤溪相遇，华新迎来蝶变焕新，而凤溪城中村更新项目或将成为未来十年长三角城市群最波澜壮阔的城市风口。在中交城投的设想中，中交·凤启虹桥是中交城投对于虹桥3.0时代蓝图的率先兑现。

据了解，约20万平方米的先行生活样板示范区，依托示范区城际铁路徐乐北路站（规划中），以及接驳轨交13号线延伸线芳乐路站，打造了15分钟大虹桥通勤圈，1小时接入长三角生活圈的强势交通，项目本身则以徐乐北路立体化TOD核心，构筑集邻里中心、商业、教育等于一身的全维生活住区，塑造凤溪国际住区的未来门面担当。

在这张全新的城市发展蓝图里，不仅有前卫的超级城市TOD基因，也保留了江南底蕴的焕新，利用水城联动的地形特色，将处处保留古镇幽静与都荟繁华的相融相生。在未来的华新凤溪的规划中，将展现以活力水廊为城市主轴，TOD脉动、云创慧谷、江南澜岸、翰墨学府、凤溪新舍、禅逸悠境、稻田牧歌8大场景共融的城市理念。在中交城投的主导下，华新的界面焕新、产业焕新、交通焕新、配套焕新、生态焕新、邻里焕新、空间焕新、品质焕新，都在一一呈现。



图片来源/通达华新

50+人群青睐一体化康养公寓

文/陈天怡

四月芳菲，城市的各个角落散发出迷人魅力。张园丰盛里，穿搭时髦的阿姨们在海派石库门建筑内，惬意品着咖啡感受海派文化；辰山植物园，身背摄像装备的爷叔们，在网红景点“樱花大道”旁，兴趣颇浓开启了直播……魔都最潮最IN的网红打卡地，总能发现50+人群的身影。不少网友甚至戏称，“上海阿姨爷叔对于新晋游玩地的嗅觉敏锐度，甚至超越了阿拉年轻人。”事实上，注重社交属性、追求新事物成为50+人群的需求，而满足其需求的一体化康养公寓或将成为主流。

注重社交场景构建第四社交圈

第四社交圈一般是由朋友、邻居等基于共同的兴趣爱好或是生活方式而形成的趣缘群体。在50+的新老年人群中，这类社交属性尤为显著：组团出游、参加老年大学课程、定期文娱聚会等等，都是其丰富多样的展现形式。这种社交形式的

拓展带来的好处也是显而易见的，一方面有助于缓解他们与子女分居后内心的孤独感，时刻保持独立与活力；另一方面，在这样一个拥有多样成员的大规模、多元社交网络中，利于50+人群与社会保持联系，积极拓宽社会活动的参与渠道。

据AgeClub新老年商业研究院的相关调研数据显示，50+新老年人群智能手机渗透率达到100%，几乎涵盖了日常生活所有方面。如年轻一代一样，他们能熟练地运用各大应用程序进行网购、出行、社交、学习，时刻紧跟主流社会的发展节奏。50+人群，对于社会上诞生的新事物、新科技、新产品，展现出超乎想象的接纳度与包容度。



图片来源/视觉中国

一体化康养公寓或成主流

种种现象表明，50+人群对于群体社交互动的需求度很高。此外，他们对于新技术、新文化、新知识的好奇心，并不会因为年龄的增长而有所减少。这也是他们对生活保持热情，充满活力的一种形式。除了满足最基本的居住需求之外，她们青睐满足身心情感、社交等多层次服务的一体化的康养公寓。

此外，50+人群更钟情自带科技属性的康养公寓。该群体对新技术、新产品始终保持着强烈的好奇心，主打“科技养老”、“智慧养老”的绿色康养公寓显然能抓住他们的眼球。软件配备上，可以通过大数据云系统、智慧医疗系统和设备终端的协同操作，实现防盗、消防、应急、医疗、购物、娱乐等功能，并随时监测居民的身体状态，出现异常足不出户就可与专家远程诊断；硬件配备上，积极运用市面上先进的新风净化系统、智能保温系统、智能遮阳材料等，全方位升级改造居住环境。

【市场聚焦】

真如副中心崛起新地标

近日，中心城区规模最大的“城中村”红旗村改造项目全面完成结构封顶，将助力真如城市副中心加速崛起。

作为全市首批“城中村”改造项目，红旗村在2014年到2016年，完成了9大市场6万人的大拆迁。“红旗速度”就此诞生，短短几年，从这片乱象丛生的洼地里，“长”出了超大体量城市综合体真如境，城市界面焕然一新。如今，村集体资产回购了其中一栋甲级写字楼，吸引不少村民回来就业。

随着这些高端商务楼拔地而起，区域的产业能级大幅提升。不仅提供了就业岗位，也为村集体经济注入“活血”，在整个改造项目中，村集体资产有10%的回报。项目中最具标志性的高230米的塔楼近日完成结构封顶，将吸引一批500强企业落户，助力真如成为科创发展的新高地。

中海企业发展集团商业公司华东区域总经理介绍：“打造海纳

小镇，我们也引入了很多数字化广告公司。真如副中心的定位是沪西北的一个门户，我们会打造成科技企业的一个总部基地。同时它能辐射到江苏南京这些区域。

今年是红旗村“城中村”改造全面出形象的一年。一座6万平方米的城市绿廊公园，将和地下山姆会员店同步于四五月份开放。真如海心剧院和普陀最大的购物公园环宇城MAX也将在年内开放。值得一提的是，为了保护区域内一棵500年的古银杏树，建筑退界30米，并以此为核心景观打造银杏广场，实现商业与自然环境的融合共生。

中海真如境项目总监介绍：“从它的树干开始，30米范围之内，所有建筑不能进去。我们那个建筑凹进去了，这一块面积退让给它了。我们是算大账的，五百年一棵古树本身尤为难得，生态上或者对文化的保护我觉得意义更大。”