

大油罐旁的科创热土 城市更新里的 “淡水河畔”模式

发总监邵威说。

产学研结合推动创新成果转化

背靠上海交通大学的学术和技术资源，产学研合作成为园区内企业首选的发展模式。“在多形式的发展过程中，我们发现产学研合作的模式能够持续激发创新动能，可以通过校企合作，不断开拓业界先进技术。”邵威介绍说，今年以来，面对大数据、大模型对机器人行业的冲击，节卡正是依靠诸多合作高校在该领域的积累和研究，才快速将AIGC和机器人结合起来，并将应用成果迅速转化为客户价值。

出于相同的考虑，峰云智造于2020年在园区落地了“岸峰设计+云车间”的组合，成为环上海交大地区学术成果转化平台的重要服务企业。从外观设计到样机制造落地，峰云智造为各类装备制造行业提供从设计到交付的一站式集成定制服务，聚焦基础制造业需求与交付的不对称问题，将设计端的服务下沉到制造端。峰云智造（上海）科技有限公司创始人兼CEO谢春雷表示，“岸峰设计+云车间”将自身定义为服务型先进制造业，希望从需求而非图纸和工艺出发，以集成交付的形态转化出更加匹配客户需求的产品。

城市更新赋能新生活与新发展

“我们实现了让80岁以上的老人居家养老，每个人每年给2000元，我们在颀桥镇开了先例。”闵行区颀桥镇黄二村的党支部书记陆志平感叹说，黄二村的改造不仅为当地

的产能提质增效，也让老百姓享受到了更多福利。目前，淡水河畔科创园已形成区、镇、村委、龙湖四方合作的形式，实现了村集体经济收入和产业的双重提升。“既有国企的规范，也有民营企业的效率，特别是在政府作为一个投资主体的情况下，我们也取得了一些公共服务资源。”盛夏这样评价黄二村产业的转变。

在多方的共同努力下，淡水河畔科创园的整体税收去年已达到3000万元，并力争在今年达到5000万元。潘恩认为，随着政策利好的持续释放和大零号湾政策红利的逐步覆盖，园区产业研究的概念越来越强、氛围越来越浓厚，潜力和期待值也在不断上升。

谈及未来，盛夏表示，颀桥镇将继续参照黄二村的改造模式，继续推进城市更新，对存量厂房进行二次改建，吸引更多民营企业参与其中，共同为区域产业转型升级和高质量发展赋能增效。

市场/资/讯

7月二手房市场成交量价持稳

文/王苇凌、姜乐瑶

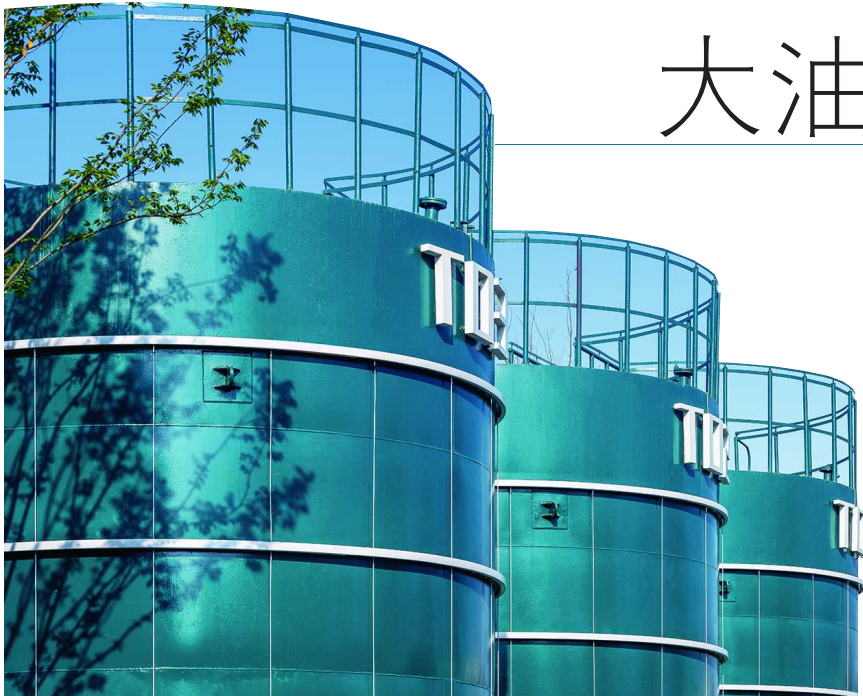
近期，伴随房地产市场的利好信号释放，市场信心有所提振。7月最后一周，带看量和成交量出现增长。据上海中原统计数据，7月上海市二手住宅成交套数为12594套，环比基本持平；成交金额为413.03亿元，环比下探3%；整体走势看，二手房市场在7月量能基本与上月持稳，市场尚未有明显复苏迹象。小面积低总价刚需仍为市场成交主力，70-110平方米的刚改，改善需求有所扩大，7月市场成交量能基本与上月持稳。

据上海链家研究院的监控数据显示，2023年前7月，全市二手房累计成交金额3604亿元，同比增长49%，成交套数10.8万套，同比增长41%，套均总价333万元/套，同比增长5%，成交均价40080元/平，同比增长4%。

从成交区域分布看，7月份二手房成交量TOP3区域为浦东、宝山和闵行，市区区域中仅杨浦、徐汇两区环比增长，郊区中金山和奉贤涨幅较大；网签均价方面，仅长宁、浦东、崇明三区均价环比上涨，其中长宁区由于多套高端住宅集中网签，带动区域整体均价明显上涨。

从成交结构上看，小面积低总价刚需仍为市场成交主力，70-110平方米的刚改、改善需求有所扩大；面积段方面，50-70平方米、70-90平方米等小户型产品仍为成交主力，70-90平方米与90-110平方米占比略有提升，市场改善需求旺盛；总价段方面，200万以内、400-600万价段成交量环比上涨，其余价段均环比下跌，其中200万以内房源成交量占比达37.74%，较上月提升近3%。

据上海中原地产研究院表示，从成交TOP楼盘分析，外郊环动迁盘依旧为成交主力，TOP楼盘近半数楼盘为近期满足上市交易条件，集中网签成交集中松江、宝山、浦东、奉贤等区，基本均为动迁楼盘，11盘位于外郊环，2盘位于内中环，中外环与郊环外各有1盘；成交量方面，本月TOP楼盘中近半数楼盘为近期满足上市交易条件，集中网签，其中余北家园明泰苑成交71套，位居榜首。



从空中俯瞰上海闵行的淡水河畔，可以看到沿剑川路长约两公里，40幢独栋厂房整齐如一，三个装扮一新的墨绿色大油罐掩映在一排排灰黑色建筑群中。这里就是“大零号湾”科技成果转化、产学研合作和新兴产业研发落地的新空间——龙湖蓝海引擎淡水河畔科创园。

自2021年开园以来，淡水河畔科创园以空间更新承载产业升级，以产研融合助力创新发展，吸引了智能制造、生物技术、航空航天、新材料、新能源领域多家优质企业入驻。两年时间，曾经产业的短板变成了高地，淡水河畔科创园集聚了2家拟上市企业、9家高新技术企业和专精特新企业，累计申请知识产权超过130份。从旧日杂乱无序的传统业态生产间，到如今蓬勃发展的科创企业孵化器，于“大零号湾”淡水河畔的城市更新，不止于旧貌换新颜，一场关于产业与民生的蜕变升级还在持续。

新旧融合共促集聚效应

旧厂房的钢结构依托光影，幻化成铁轨

的记忆符号；工业遗留的油罐桶换上新衣，成为访客打卡的地标景观……诸如此类的新旧融合，塑造出淡水河畔科创园的独特气质。“我们带着一种给历史保护建筑维修的感觉去设计这个产品，既保留了原有的符号，又给产品翻新，赋予其新的功能和质量。”龙湖蓝海引擎淡水河畔科创园运营负责人潘恩这样概括园区的改造理念。

开园两年来，一座座保留着历史风貌的楼宇成为落实新政策、应用新科技、孵化新产品、培育新业态的重要物理空间。上海市闵行区颀桥镇经发办主任盛夏认为，一系列优化营商环境政策的推出，为科创园的顺利招商提供了不少助力。

作为入驻淡水河畔的首家企业，节卡机器人股份有限公司和后来集聚于此的许多企业一样，首先是被其一系列高品质配套措施和政策所吸引。“剑川路有很多高新技术企业，政府对高新技术企业的需求比我们企业自身了解得还清楚，我们就是冲着这种‘无事不扰、有求必应’的服务和高品质空间，才搬到这里。”节卡机器人股份有限公司机器人研

灼见|城市更新推动未来人居进阶

——访第一太平戴维斯中国区住宅销售部主管、高级董事唐华(下)

文/孙鑫 徐珍怡 陈笛

本期《灼见》人物，我们继续邀请第一太平戴维斯中国区住宅销售部主管、高级董事唐华女士，请她谈谈未来城市更新下的人居发展方向。

城更赛道竞争加剧 创新产品日益涌现

近两年，头部房企在城市更新赛道内纷纷加大打造差异化产品的投入。唐华预见，后续城市更新项目将会有如下趋势和亮点：

创新产品日益涌现。以中心城区为例，在留改拆框架下对于历史建筑的保留及用途拓展成为重要的课题，比如现在主流趋势会将保留建筑更新后用于高端居住方向，但为了避免未来集中入市后形成红海竞争，更需在品质和创新的着力进行差异化竞争；

着力精神文化需求满足。通过对板块资源的重新定位整合，在居住、产业、配套等功能上做到平衡和多元化、体现兼容并蓄，城市更新既是建筑的更新，也是居住理念的焕新。立足对未来生活场景的打造，比如集合更多公共空间打造运动健身、圈层爱好、社区文化等精神层面需求的满足；

注重文化底蕴的诠释。高端产品会更注重对历史人文的挖掘，专注对有历史底蕴的地块和建筑进行解读和思考，并将这些文化符号和项目进行充分融合，以一砖一瓦来诠释灿烂的历史文化，潜移默化的建立民族文化自信；

低碳环保科技引领。低碳作为未来发展重要趋势，和房地产全链条关系密切，倡导建筑

节能、采用新技术提升能源利用效率与环境发展相协调。此外新技术、新材料的运用也会为项目增加新的亮点并更好的为未来人居贡献价值。

城市高质量发展 未来人居持续进阶

对于上海高质量城市发展，首先要更注重可持续发展。在国外很多城市更新的板块，特别注重产业的规划和引入，在商务和居住功能间做到了平衡和多元化，体现兼容并蓄可持续发展。积极布局产业，可增强板块内核竞争力，避免单一业态引起的空心化，激活板块经济实现结构升级。

其次要对历史建筑创新利用。在城市更新的过程中，对于历史建筑的活化焕新可广开思路、多元利用。政府也规范要求“可以根据历史建筑根据等级不同，采用不同的保护方式，从居住、商业、展览等角度多元利用，期待可做

到融汇古今，为城市留下更多文脉和传承。同时也少不了布局ESG，践行可持续发展道路。其目标是推动环境、社会、治理三者绩效的平衡表现，当下大型企业已在布局ESG，成为未来推动城市高质量发展的必经之路。

对于未来人居的进阶，唐华认为“是对城市生活理念的全面诠释，也是健康活力的生活方式，更是对未来生活的追求和向往”。这不仅是对房子本身层面的产品升级，而且更侧重高质量的精神内涵，不执着于追求硬件等高价值投入，而关注高层次的精神需求满足。以文化生活、社区环境、共享配套等为载体，营造轻松、愉快、健康的氛围，满足客户标新立异和差异化的需求，提升人们的生活品味和高度，打造一站式健康活力社区。

可以预见，未来开发商的角色会从建筑商，转变到生活方式的打造和经营者，在产品定位之初就提前对社区未来的的生活方式做好设计和规划。

