

温度影像 城市的“变”与“新”

文/孙鑫

在上海，“两旧一村”——中心城区零星二级旧里以下房屋、不成套旧住房和“城中村”的改造——正跑出“加速度”。相比成片二级旧里，零星地块旧改面积小、户数少，资金筹措难……然而，无论是为了民生福祉，还是提升中心城区的区域能级，改造都势在必行。

2023年，“两旧一村”改造如火如荼，老城区肌理蝶变焕新，温暖人心的民生故事持续发生。《新闻晨报·周到上海》发起“光阴的故事”系列公益拍摄，上海万科助力，走进静安街坊改造地区，走近老住户，用影像记录城市变迁。30多年来，上海万科与城市共生，持续参与城市界面焕新，创造更具幸福感的生活。

善用巧用“绣花针”
人民城市有高度更有温度

城市本身就是一个有机体。它有自我生长规律，不断新陈代谢。只要一座城市有生命力、是不断发展的，那就必然伴随新的需求不断更新。曾几何时，城市发展通过大规模旧城改造快速解决历史旧账，城市的主体功能提升了，但还存在一些零零碎碎的“边角料”——小梁薄板、“年事已高”的不成套旧住房等。

2018年，上海万科对高龄老屋开启了“绣花针”式的微更新实践。在长宁新华路，敬老邨7号楼始建于1948年，早在上世纪90年代一度面临拆迁，居民非常不舍，原本小区有十年一次的大修，但2000年以后，因为资金有限，十八年来没有再做整修。当年老一辈的原居民，只有19位老人留住，墙面布满了杂乱的管线及设备，存在安全隐患。如何为这些老年人改善糟糕的生活环境，并增加时代感？上海万科和设计师们一起对空间及功能重新设计，将杂乱的管线做了重新外包，并设置了方便开启的检修门和标识进行维修，并将老房子焕新规划了专属的“治愈色”。

事实证明，见微知著。像新华路敬老邨7号楼、番禺路222弄、新华路669弄新风村这样的“逆龄生长”的高龄老公房，通过“绣花针”式的微更新改造，不只能改善空间，还能治愈人心，提升居民幸福感。温和、接地气、有人情味的焕新，让城市中的老屋和老户感受到了温度。

寻回城市记忆 活化城市遗存
持续焕新开放包容的海派街区

上海，尤其是上海的中心城区，如今还散布着大量的优秀人文建筑，它们不仅记录着上海这座城市是怎样崛起的，还是中国近代文明发祥的一段记忆。在静安，上海万科发力“兴”计划，开启向未来而生的城市实践。2021年12月，上海城市更新引导私募基金合伙企业（有限合伙）注册成立，注册资本为100.02亿元人民币。这是继2021年6月的800亿城市更新基金落地之后，上海在支持发展城市更新融资方面的又一落地项目。基金成立的背后是城市有机更新理念的深入推进。

2022年，上海万科在静安内环内，用6年时间，以复兴城市文脉、活化城市遗存为己任，持续打造开放包容、多元主体参与的新型海派社区——中兴路一号，这是上海万科探索城市更新的新路径，也是上海近年来具有代表性的以住宅带动片区更新的项目，约17万方的体量将撬动周边约100万方中兴城的重生。按照万科的设想，整个中兴城将成为融合文化、艺术、医疗、教育、文体与商业的上海城市理想生活的单元，进一步强化中兴城集聚和吸引人流的能力。

因为差异性 才有了多元性
再造海派城市社交生活方式

一个城市要有活力，一定是不同群体都能满足其不同的空间功能需求。城市更新只有在做设计时将需求都植入进去，未来的城市功能才更加丰富多彩。除了关系民生福祉的旧房焕新，围绕市民精神展开的公共生活也备受瞩目。近日，在老牌网红打卡地——上生新所，一场由NEXUS理想之地项目发起的理想生活节，以“活力、低碳、智慧”为要素，联合多元跨界艺术家及环保先锋品牌，通过新理想策展街区、理想家园可持续家居设计群展等五个板块，将流动的城市新叙事与沉浸的可持续生活方式体验相结合，打造有机活力街区。一时间，城中潮人艺术家、环保先锋品牌主理人、社群活动参与者们纷纷汇聚上生新所，让百年孙科别墅再度焕发时代光彩。

城市正因为差异性，才具有了多元性，差异性意味着上海这座城市具有了可选择性，而可选择性是判断一个城市是否宜居的重要指标。作为上海城市更新样板——上生新所已走过了八年的创新探索之旅。上生新所的那一起刻，“保护早在2016年，与开发并举”、“开放性”与“多元性”便成为

上生新所的基因，历经八年探索实践，通过历史与现代、时尚与艺术的冲撞语境下的设计，上生新所再造了海派城市的社交生活方式。

从速度、浓度看大城重启
“北转型”征程与城市交互生长

城市为何而更新？城市如何不断创造新的体验？城市如何从运营的角度激发社区的活力？与静安、长宁等中心城区的城市更新相呼应，宝山区的城市更新工作正全面奋进“北转型”。以杨行镇为例，除了注重人居品质和环境的提升，还增添了产城互融的建设理念。据了解，2016年杨行启动大规模改造行动，2022年位于杨行的上海北站（宝山站）设计方案征集并落地。作为投资1560亿的“超级高铁”，以上海北站为支点的北上海枢纽门户杨行将成为上海新一轮城市更新的主阵地。此外，作为上海五大重点转型区之一，一身尘土的吴淞工业区迎来焕新重塑——“吴淞创新城”破土而出。如今的吴淞创新城，正以新材料、新硬件和新经济“三新”产业为引领，全力打造世界级长三角科创中心，传统封闭的工业厂区将逐步打开，城市界面不断焕新，一座占地26平方公里的“未来城市”正浮出水面。可以预见，杨行这一片区域，未来将成为上海城市更新的又一大城样本。

5年前，四季都会落子宝山杨行，打造总建面约200万方的都会生活样本，目前已为4326个家庭构建了丰富多元的生活场景，在产城融合的基础上，从教育、社群、生态、交通等多元业态，将生活住区、城市公园、文体中心、商业配套、科研办公等城市要素串联成“15分钟社区生活圈”，缔造了“城市与生活”的充分链接，让生活浓缩在15分钟生活圈的微观城市之中，感知丰盛生活带来的美好。

【结语】

从上世纪90年代起，万科进入上海，与城市发展共生共荣。当城市从增量开发进入存量时代，“有温度”、“可持续”成为城市更新的关键词。如何做好存量之上的“二次创新”？万科在上海多个区域、不同层级开展城市更新的探索与实践。在存量之上改善居住条件，整治居住环境，构建多元生活场景，提升商业价值……从见微知著、为居民提升幸福感的渐进式微更新，到对大片改造、未来城市单元的长周期运营，万科用一个个精心打磨的城市更新范本，为城市释放存量资源，增加城市温度。

城市的“变”与“新”，流淌在街头巷尾的烟火气里，镌刻在摩登上海的“精致与腔调”中，更藏在了万科与城市共生共荣的理想与雄心里。

市场 资讯

轻松购 便捷售
阿里资产首个房产
官方店花落陆家嘴

12月22日，阿里资产全国首个房产官方店花落陆家嘴。阿里资产全国房地产业务总经理洪兰兰表示，“该店的建设初衷，旨在进一步为房产处置方式的转型升级、房产市场的数字化发展，提供技术支持、资源链接以及服务方案，为培育新的经济增长点汇聚强大动能。不仅可为线上用户提供房产的尽职调查、金融咨询、安心交割等全方位的服务，同时可为市场化存量房源提供委托买卖服务等。”

据了解，阿里资产—房产线下交易服务中心上海站合作住房置业、德壹金融，协助提供担保、贷款，做法拍房交易一条龙服务和社会委托交易，为用户提供标准化、高品质、有保障的拍卖服务，让用户易“安心买”、“轻松购”、“便捷售”。

据介绍，上海门店是全国首个试点，接下来阿里资产会在全国其他一线城市，陆续开设房产线下门店，贴心服务当地老百姓的买房卖房需求，助力提振当地房地产市场发展。

阿里资产推出的线下交易服务中心购房体验，较之于传统线下中介购房，有本质区别。

首先是提供区别于市场的服务。传统服务商很多只做某一块服务，但是阿里资产做的是交易全链路，为用户提供导购咨询、尽职调查、金融贷款、参拍付款、过户交割等一站式服务。此外，让用户感受最直观的是，用户在线上即可查看房源情况，从图片到视频，到VR，从周边实况到室内实景，相当直观，一目了然。更关键的是，一次性透明收费，官方报价，买房免去了传统的中介费。

除了买房，业主卖房同样能享受阿里资产线下交易中心一站式全程服务。区别于线下房产中介卖房，阿里资产平台具备低于市场成交周期的能力，同时能够吸引大量的置换、刚需客户选购意向房产，能够将供需关系完美结合，真正做到让卖方快捷委托、便捷售。同时，能够提供区别于市场的产品，在未来阿里资产将探索用技术、用数据、用AI为用户提供更优的交易体验。



图片来源/视觉中国