



# 聚焦“两旧一村” 这些地区表现抢眼

文 孙鑫 张歆钰

新年伊始，上海“两旧一村”改造工作深入推进，通过城市更新让更多老城区、老旧住宅及城中村成为“生活秀带”，在传承城市文脉的基础上，努力改善城市整体环境和居民生活条件，谱写人民城市建设新篇章。本期聚焦开年各区颇为亮眼的“两旧一村”案例，感受城市持续焕发出的生机与活力。

## 青浦：全城最大“城中村”改造 凤溪正蝶变重生

随着全市范围内“两旧一村”改造工作深入推进，青浦区紧紧围绕群众对“两旧一村”改造的所需所盼，将主题教育成果转化为推动工作高质量发展的强大动力，扎实推进“城中村”改造项目。

凤溪“城中村”改造项目就是青浦区“两旧一村”改造的典型范例之一。该项目总投资约336亿元，改造面积约1273亩，是现阶段上海最大规模的“城中村”改造项目，规模前所未有。改造项目启动后，征收补偿基地临时党支部很快成立，党支部抽调200多名专职骨干人员脱产进驻指挥部，跑出征收补偿“加速度”，历经磨砺，征收艰难攻坚。目前，凤溪“城中村”改造项目的腾房、旧屋拆除工作在如火如荼地顺利推进中。截止2024年1月4日，签约率已突破95%。未来，青浦区将兼顾百姓福祉与城市发展，对该地块进行高质量开发。项目规划建设商品住宅、公建配套，其中包括幼儿园等公共服务设施，造福百姓；保留观音古寺等历史地标的同时，打造中央绿谷、凤溪十二桥、青东绿地、三星商业街、艺术魅力片区等特色场景。此外，凤溪新城还将协同1200亩示范区线徐乐北路站轨交上盖科创TOD街区、880亩凤北“虹桥数字谷”建设，积极

## 徐汇：坚持保护性更新原则 延续衡复历史风貌

“十四五”以来，徐汇完成了超过800多户零星旧改，2023年零星旧改完成“清零”。接下来，徐汇要啃的“硬骨头”是成套改造，加快“让老旧住房穿新衣、老旧小区换新颜、老旧小区居民过上新生活”。坐落于徐汇区的衡复风貌区是海派街区，历史文化建筑鳞次栉比，慕名前来参观的游客数不胜数，但80多岁的老屋已经不堪重负，破旧的环境亟需改造。与其他地区的城市更新有所差别的是，衡复风貌区的改造更新不仅仅要提升居民居住条件，还要注重建筑风貌的保护，延续风貌区的文脉。要考虑到居民们对该地的怀旧情结与其中蕴含的历史文化，坚持保护性更新原则，在风貌价值评估的基础上，对历史建筑采用保留空间肌理、风貌复建等方式延续历史风貌，找出平衡居民生活品质与历史文化保护的“最优解”。

在区房管局、徐房集团和征收事务所等相关单位的大力支持下，经过各部门工作专班的努力下，襄阳南路429弄1-5号获得100%的签约率。开年之际，打响龙年衡复风貌区改造第一枪，收获“开门红”，成为衡复风貌区首个新式里弄成套改造回搬项目。

徐汇区未来将持续聚焦于“历史风貌延续、居住空间优化、公共服务提升、商业活力激发”这四个方面，努力形成集海派历史风

貌、高品质居住、多元配套服务、全天候活力以及特色化文旅为一体的海派生活。

## 杨浦：惠民利民 打造“15分钟社区生活圈”

1月30日，杨浦区城市更新推进大会举行。大会上，平凉路街道将14个小区纳入城市更新计划，以此来提升平凉社区的居住氛围，提高老百姓居住的满意度和获得感。平凉路街道结合“15分钟社区生活圈”概念，推进江浦路道路两侧立面更新。同时，改造更新社区党群服务中心、龙江路130弄菜场等一批空间载体，探索推进42街坊“网红”公共空间打造、月河路及配套规划等项目，完善社区公共服务设施布局，优化点位功能，推进人民城市理念。

此外，凤南一村的改造焕新也是杨浦区重点关注的项目之一。该小区建于20世纪50年代，年久失修，多户共用一个厨房与卫生间，居住环境不佳，存在安全隐患，居民渴望更美好的生活，改造呼声强烈。在凤南一村更新过程中，相关部门注重民生改善和品质提升相结合，践行儿童友好、节能降碳、海绵城市等先进理念。在旧住房成套改造方面，成立指挥部与专项工作组，协调推进政策宣传、情况摸底、居民征询、项目签约、维稳保障等工作。同时，落实旧住房成套改造项目规划、资金等有关政策。项目仅用29天即完成1813户100%签约，实现两轮签约双一百。目前，凤南一村已开展腾房搬迁工作。改造后，房屋均为成套独户型。小区还将增加城市会客厅、老年服务室、养育托管点、卫生

服务站、社区食堂等约6400平方米公共服务设施，打造位处凤南、辐射控江的“15分钟社区生活圈”，做到“城市更新为人民”。

## 浦东：“两旧一村”改造 按下“加速键”

围绕“两旧一村”改造的目标任务，浦东新区城中村改造按照整体改造、规划拔点、整治提升3种方式提速推进，旧住房成套改造按照区域焕新、功能更新、原址整新3种路径加快实施。2024年计划“全面启动中环内城中村改造、加快推进不成套职工住宅改造”。重点推进航头航南社区、北蔡镇联勤村、南新村和合庆镇老集镇“城中村”的整体改造，海防新村不成套职工住宅的拆除重建等。

合庆老集镇、南社区“城中村”改造项目总用地面积约1661亩，其中集体建设用地占比约54.34%。项目改造范围内呈现典型的“城中村”形态，被建成区围绕，产业、商业、公园、学校集聚周边，区域内民宅与厂房、商铺交错，缺乏公共服务设施和路网，存在消防隐患，村民改造意愿强烈，“东方枢纽”北大门的门面形象亟需改善。对老集镇、南社区区域实施整体改造，将充分利用张江科学城政策优势，叠加东方枢纽的地理优势，进一步发展高端医疗器械产业、现代科技产业，吸引总部经济，培育独角兽经济，努力打造集聚要素、配置资源的新高地，实现产业高质量发展，支撑现代化城区高水平建设。同步持续完善“15分钟社区生活圈”，提升区域整体环境品质，打造宜居宜业的产城融合新社区。

## “神户型”揭秘 保利·琅誉演绎内环理想生活

日前，三批次上新的保利·琅誉开放售楼处及样板间。作为今年杨浦内环首个登场的新盘，保利·琅誉凭借保利置业人居四感美学誉作样板房高调亮相。作为全球第十座誉系新作，从地段到产品，处处体现的“稀缺”，这是保利坚持打造美好人居的注脚，也是高端誉系不负期待的不凡产品力证明。

### 央企实力 四感美学誉作

保利置业作为保利集团第一家上市公司，已成为保利集团地产业的重要支柱、资本市场的重要平台、境外布局的重要窗口。30余载，用一部又一部人居作品，不断谱写城市的向新生活。保利置业上海公司深耕上海10余载，缔造保利广场、证券大厦、保利大剧院、翡丽甲第等上海地标级建筑及豪宅，秉承集团“美好生活领创者”之姿，深

度融入上海，持续与城市同频共振。

保利高端产品「誉」系，源自香港，作为寰宇塔尖者的藏品，以非城市中芯而不入，非珍贵土地而不择，以最高匠心品质，树立豪宅标杆。保利·琅誉作为全球第十座、上海第二座誉系作品，择址上海内环烫金之地，以保利发布的全新“人居四感”体系理念，从美学质感、环境善感、关系灵感、精神情感四大维度升级高端住宅标准，创新匠造首个“四感美学誉作”，重塑城市人居美好向往。保利·琅誉承袭保利置业高端誉系品质基因再创新，以现代极简美学立面，辅以高低错落的建筑群，优化采光视野，缔造城市韵律天际线，重塑了整个城市界面上的建筑审美。

### 溯源海派美学 精筑人居质感

生活之美，美在建筑设计，更美在对精

奢生活的解读。保利·琅誉以超越时代的审美，丰盈从外至内的生活理想，完成从城市到家的美好过渡。

门是家与世界的连接。保利·琅誉铸造超尺度酒店式门廊，构筑城市级奢阔界面，彰显名贵与品味。同时门头汲取奢店灵感，臻选奢材天然石材与陶瓷，让归家的每一步皆是尊崇与舒适的极致体验；在社区内部以上海派格调设计理念，复刻鎏金复古质感，以海派玉兰雕花元素全区覆盖，对生活场景及构筑物进行精致的刻画，让栖居于此的人物礼遇时代圈层归家荣耀；在公区大堂的打造上，延续艺术奢宅的理念，保利·琅誉以铜色拉丝铝板搭配光面灰色石材为载体，将品质感、仪式感、尊崇感贯穿业主和客人的每一个动线。

园林的打造与呈现，保利·琅誉认为不

仅只是为了绿化，更是为了生活的雅趣。为此以人为本主义的造园宗旨打造无界景观花园，臻选四季色叶绿植，让生活四季与自然重逢，让浪漫与诗意在建筑之间美好生长。

### 实景样板房开放，赋新生活想象

保利·琅誉约99平方米誉·悦户型全明方正、三开间、三房高定品质奢宅。全屋飘窗/阳台设计、动静分区设计、客餐厨阳台一体化设计，满足高阶家庭生活理想，构建令人向往的全家“幸福愉悦”的完满生活。

保利·琅誉约99平方米誉·和户型自由灵活、亲密无界、超级视野的高奢共融雅宅。于有界的空间下，创造出无界的尺度、无界的视野，书房客厅开放联动、超尺度L型飘窗、双卧室套房设计、客餐厨书房互联互通、全屋飘窗设计，一切美好生活时刻的集合于此，尊享都市精英的雅奢格调。

