

【城市可阅读专题】

从红旗村到真如境 十年磨砺涅槃重生

文 孙鑫 杨薇竹

红旗村，曾是上海市中心最大的城中村，东至真如港、南至中宁路武宁路、西至曹杨路、北至铜川路，占地约586亩。历时近十年，涉及6万多人口迁徙和586亩土地的红旗村，如今蝶变新生。2023年底，上海目前最大体量的购物中心真如环宇城MAX正式对外开业，这也标志着红旗村改造项目正式收官。本期《城市可阅读》，带你走近蝶变后的红旗村，如今所绽放的新活力。

城市更新 荆棘与挑战

红旗村在1997年进行了改制，由原本的村庄转变为上海兴隆实业有限公司，下辖山华果品市场、武宁长途汽车站等，同时7个生产队也改制为7个股份合作制公司。这一转变带来了红旗村商业的繁华，也吸引了大量人口的涌入。当时的红旗村这块地方既有当地村民的资产地基，又有村庄的集体资

产，经营主体权属关系复杂。同时，地块内还有83个集体宿舍需要清退安置，所以，直到2015年才逐步开始搬迁。

该村房屋总建筑面积达36.2万平方米，其中80%是违章建筑，共有村（居）民约510户，还有果品批发市场、干货市场、水产市场、农贸市场等9大市场，还有无数的无证照相印刷厂、冷库，当时的街道也是满地污水垃圾。但经过项目改造后，红旗村改造项目实现了村民动迁签约率达到100%，

是近年来上海市集体宅基地征收最高签约率，综合治理工作也提前半年完成，为上海市乃至全国的城中村改造提供了重要经验和借鉴。

华丽转身 绽放新活力

十年前，这里是上海中心城区规模最大、问题最多、最具典型意义的“城中村”，如今，这里商办楼宇群鳞次栉比，公园、公寓、商场错落其间，已逐步建成兼具商、办、文、居等多业态功能的百万方城市综合体“真如境”。曾经破旧的路面已然变成了干净时尚的大都市，经过改造的红旗村焕彩归来，蝶变成为了集多种城市功能于一体的“真如境”综合体，包含商业体、甲级写字楼、公共文化设施、高端住宅和地下联动开发空间等，并致力于实现城市更新与文化传

承的融合。

这里交通便捷，拥有城际铁路、长途客运站，轨交7号线、11号线、14号线、15号线、规划轨道交通20号线5条地铁穿过。在紧邻真如绿廊的核心位置，是5万平方米甲级写字楼“鸿企中心”，“鸿企”取的正是“红旗”的谐音，这是红旗村改造项目中最早交付的超高办公楼，去年底，上海目前最大体量的购物中心真如环宇城MAX正式对外开业，这也标志着红旗村改造项目正式收官。真如环宇城MAX将民生需求与城市发展结合，形成了别致的城市风光。除15万平方米的购物中心外，还包括两座分别高230米、195米的地标型国际甲级写字楼，联动地下山姆会员店与超1000座的多功能剧场中海大剧院、城市绿廊“海纳公园”，共同组成上海中环以内规模最大、复合度最高的商业文化综合体。

“全素颜见真品”这是一场突破想像力的“宝华实践”

文 孙鑫 张歆钰

近两年，当“保交付”成为房地产行业主旋律，“能否如期交付、高品质交付”已成为房企穿越周期稳健发展的重要一环。2024年，宝华紫薇花园·公园道推出建面约83-134平方米全新“交付标准样板房”即将重磅登场，不带软装装饰，更真诚展示装修标准，用“全素颜”为购房者吃下定心丸。据了解，宝华紫薇花园·公园道即将开盘，敬请期待。

花香蝶自来

看高质量发展的桃浦焕新

谷雨时节，坐在上海中心城区最大的开放式公共绿地——桃浦中央绿地内的一尺花园内，隔着落地窗，一眼就看到了对面那抹标志性的海派红建筑群——宝华紫薇花园·公园道；走在中央绿地内，叠山造水、乔木花丘，四季分明景色交替，在这里赏花赏水赏春光，感受最美丽人间四月天。

步行至敦煌路，是位于桃浦中央绿地的国金体育中心，总建面2.7万平方米，拥有约5000平方米的标准真冰场——普陀冰上运动中心，还有游泳馆、篮球馆、击剑馆、滑板公园、平衡车、舞蹈室等专业运动场所一应

俱全；不远处智创TOP一期已投入运营，商业配套桃浦湾、雅辰悦居酒店和人才公寓悉数开业，东方雨虹、福敬德等行业龙头企业纷至沓来。放眼望去，智创TOP二期、三期、四期都在火热建设中，一批高质量载体的建成，为桃浦科创产业发展聚集了强大势能。

聚势是为了启幕新篇章。产城融合的一头是产业经济高质量发展，一头是宜居生活的高品质打造。近年来，桃浦深入践行“人民城市”重要理念，在综合配套上，十二年制综合性学校上海安生学校已建成，国金体育中心建成开放……历经转型发展十余年后，城区面貌跃然提升。

正向生长胜过千言万语。伴随桃浦持续转型升级，一批高水准、高质量、高品位的优质住宅正在建设，年轻人来此置业的热情高涨，精英人才的导入与持续焕新的配套互相促进，高质量推动桃浦区域发展。

交付级预售

一次超越自我的“宝华实践”

走进宝华紫薇花园·公园道，那些熟悉的“宝华符号”映入眼帘——爱和陶瓷质外墙砖、名贵树种、精装车库、花岗岩车道以及紫铜筑造的灯罩、护栏……这是一座所见即所得的实景社区。从门头到公区的

各种角落，几乎都铺上了真材实料的全石材；门口的迎客松和橄榄树，源自宝华自建的苗圃基地；宝华不放过一个可以做出景观的角落，小区绿化设置上做到四季有色，四季有景……

做到以上这些，宝华还不满意。为了响应“保交付、高品质交付”，宝华紫薇花园·公园道又放出“大招”——交付级预售——即成交后即可验房，先验房后签约。

“交付级预售”意味着什么？一言以蔽之，这种接近现房销售的模式，极大程度的保障了购房者的利益，在房企纷纷将“保交楼”作为答卷的今天，这是一种企业实力的勇气和产品品质的底气。

▲所见即所得——不是示范区、不是展示区，一步到位全域实景呈现，买到即看到，在预售时即以交付状态呈现，让购房者更安心。

▲买房成本低——签约后还是需要可能最长等待等一年，实景呈现、接近现房的状态缩短了等待周期，节省了过渡期中所产生的费用，如房租等。

▲购房更安全——成交后购房者付完首付，便可进入自己选定的房间提前解锁、预看房，关于房子的结构布局、采光方位以及得房率等问题一目了然，减少了风险与纠纷。

中环旁品质精工户型

全新“交付标准样板房”即将登场

宝华紫薇花园·公园道延续了“紫薇系”一贯的高品质风格，从立面、公区、景观到户型、精装等都超越市场标准，在“交付级预售”的基础上再迎壮举，推出建面约83-134平方米的全新精工户型，将高品质交付力拉满。

▲立面呈现“宝华式建筑语言”采用爱和陶红砖搭配沉香米黄石材干挂，面砖的施工成本很高，但却经久不衰，永远保持崭新的状态；远远看去，整体建筑明亮耀眼却不失端庄雅致。近观细品，直角竖条的造型、横体柱形横梁以及磨砂石面的装饰、颗粒感十足的红砖，整个建筑生动有型，充满质感与品位。

▲“毫米铺装”的豪华公区 教科书标准般的精装车库，立柱采用大理石包柱、灯带通透明亮，行车道采用花岗岩铺装、车位部分运用镜面环氧树脂；社区地面很多都是用石材铺就的，且达到毫米级铺装工艺；灯罩、护栏等皆用铜质材质打造，更显质感。

▲中环旁品质精工户型 宝华紫薇花园·公园道推出建面约83-96平方米两房、105平方米三房和133-160平方米舒适三房，满足不同需求的家庭。

83平方米两房拥有独立电梯厅和3.15米层高，客厅大横厅设计，空间实现2+1灵动布局，客厅阳台通铺地暖，将阳台的功能与空间无尽延展；

96平方米和105平方米做到“双南套房”，提升居住舒适度的同时也保证家庭成员之间的隐私；3.15米层高，南北通透，双南主卧套房，功能性舒适性兼备；同样客厅阳台无阻隔装修，通铺地暖，延展舒适空间。

物资回收

渝水堂 高价收购

红木家具、老家具、字画、扇子、印章、像章、老服装、小人书、紫砂壶、玉器、瓷器、地址：多伦路文化名人街182号（近四川北路）
热线电话：65407260 13601926417
高经理 免费上门服务

投放热线：22895373

《新闻晨报》综合分类、遗失、注销各类声明广告

知名 绿洲

口碑好 成功率高

地址：九江路619号1518室 注册号：310113000212598
由高级婚介师董老师全程服务到满意
C307 和子女同住不方便请来我家找
开支美丽富有公务员退休女73岁丧偶未育健康善良持家多房出租93岁内无房愿速婚男(女付)63337606
C308 貌美女教师有多房寻终身相守男69岁丧偶夫亡留养老院和赔偿金无依靠住南京路5/3另商铺出租有子女视亲生可继业(女付)53833358
C309 可家访事业单位退休女党员79岁丧偶无孩资产雄厚多套房93岁内男(女付)63337606
C310 可家访住徐汇洋房美丽公务员女退休63岁丧偶无孩薪丰多房93岁内男(女付)53833358
C311 女军医59岁丧偶未育貌美善良先夫董事长留丰厚遗产和多家养老院多房无人寻健康年长有爱心男开支我来随缘(女付)63337606

实景图