

百年遗存活化样本

## 看杨浦“工业锈带”蝶变“生活秀带”

【城市可阅读·工业遗存】

文/孙鑫 张悦

杨浦区，曾是上海乃至全国的工业重镇，杨浦滨江全长15.5公里，南段5.5公里，诞生了中国第一座自来水厂、塑料型材厂、远东最大的制造厂、煤气厂、火力发电厂等。如今，通过一系列创新举措，杨浦将工业遗存转化为城市发展的新引擎，实现了从“工业锈带”到“生活秀带”的华丽转身。本期《城市可阅读》，聚焦杨浦滨江的创新蝶变，探究杨浦工业遗存的改造更新策略。

激活优质资源  
推动新型业态植入

杨浦区的工业遗存改造，不仅是对旧建筑的简单翻新，而是通过“激活”优质资源，为这些历史建筑注入新的生命力。通过政府引导、企业配合、开发主体为主的开发格局，杨浦区正在积极导入新兴业态，建设工业

唤醒集体记忆  
动态传承历史文脉

工业遗存的保护与活化，需要处理好遗产保护与社会发展的关系，杨浦区在改造过程中，注重“唤醒”集体记忆，通过保留工业

融合科技创新  
实现绿色可持续发展

在上海杨浦，科技创新不仅重塑了工业遗存的面貌，更为这片历史悠久的土地注入了

文化产业园区、特色街区、创新创业基地、文化和旅游消费场所，推动区域功能转型。

原为上海第十七棉纺织总厂的上海国际时尚中心，现已引入时尚秀场、精品仓、创意办公等多功能区域，成为杨浦滨江的时尚新地标；而创建于1923年的中国肥皂公司已华丽转身为“皂梦空间”，以制皂为主题，向公众提供景观体验。咖啡馆、皂剧场平台、主题博物馆，“皂梦空间”集博物展览、手工互动和特色餐饮于一体，既将工业文化融入文艺创作，又提供了公共休闲活动场所；明华糖厂的改造更是对工业遗产的深度激活和优质资源的创新利用。如今，这里不再只是存储糖料的仓库，而是成为文化演出、艺术展览、高峰论坛、专业讲座等多元活动的聚集地，无论是“涓汇成流——第十届国际传统艺术邀请展·杨浦巡展”，意大利高级运动腕表品牌“沛纳海”的论坛，还是麦当劳中国2023年的“麦麦全席”活动，都在这里一一上演。

厂区原生景观，加强废旧工业设施部件再利用，深挖历史文脉，让工业文化在当代社会焕发新生。

创建于1900年的瑞容船厂是上海乃至中国船舶制造的重要见证，其现址保留了当年的办公楼、油罐、船排遗址、机械广场、变频机房、船坞等工业遗迹，向前来参观的游客诉说着百年沧桑；无独有偶，杨树浦煤气厂的改造同样注重传承工业文化，设置展览空间和教育活动，将工业遗产与公共文化空间相结合，不仅让工业记忆得以保存，也让工业精神得以传承和发扬；而1922年建成的“永安栈房”，也于2023年被改造为“世界技能博物馆”，目前拥有2000余件珍贵藏品，将成为上海乃至中国最重要的工业文化展示场馆之一；由大康纱厂改造而成的纱泉广场，通过设计石阶水池和主题互动式景观装置，为市民提供了丰富的互动体验。水池边的摇纱机设计，以及水池内的纺织机零件水车游乐装置，让市民感受到工业时代的文化氛围。

新的活力。平凉路2241号的智慧坊创意园，前身为上海远东钢丝针布厂，如今，经过精心改造，老厂房焕发新生，成为科技创新与文化创意交相辉映的新型园区，人工智能、大数据、新能源、文化创意等产业在这里蓬勃发展，沉浸式体验、定制视觉设计、数字娱乐……每一项创新，都在拓展着人们对科技的想象。

此外，杨浦的工业遗存改造过程融入生态设计理念，同时积极探索和应用清洁能源技术，为城市的可持续发展开辟了新的道路。新怡和纱厂旧址改造而来的“雨水花园”是一个充满生态智慧的项目，利用原有低洼地形构建了能够自然收集和储存雨水的系统，不仅减少了城市洪涝的风险，还为城市带来了一片清新的湿地生态；由杨树浦电厂改造而来的“灰仓艺术空间”，利用灰仓现有的光伏和储能系统，以清洁能源发电和储能装置，为这座百年工业遗产赋予了新的绿色生命力，2024年举办的“另一种光亮”中法零碳音乐会，更是以实际行动展示了清洁能源的应用与发展；位于杨树浦路1500号的原烟草仓库通过生态改造，转变为绿意盎然的“绿之丘”，屋顶的垂直绿化和层层叠叠的露台设计，不仅美化了城市景观，还为市民提供了亲近自然的空间。

## 二季度甲级写字楼净吸纳量回暖

日前，第一太平戴维斯发布2024年第二季度上海房地产市场回顾及展望，总体来看，甲级写字楼市场部分片区吸纳量良好，超7成商圈在6月份同比客流增幅超15%，投资市场办公楼资产占比有所提升。

● 甲级写字楼市场  
● 次级商务区空置率下降

二季度共6个新项目入市，共计37.4万平方米供应，上半年累计101万平方米供应。至此，全市甲级写字楼总存量为1937万平方米；尽管有一半数量的子市场出现空置率下降，但由于新项目因素，全市空置率仍环比上升0.6%至22.3%。北外滩、北站、老黄浦等片区吸纳良好，带动次级商务区空置率下降了0.3%。二季度全市甲级写字楼录得18.6万平方米净吸纳量，同时2024年上半年达48.6万平方米净吸纳量，已占到2023年全年的75%，与2022年同期水平相当。

市场不乏业主应势调整租赁策略，例如降低租户门槛接纳第三方办公运营商等。预计下半年联合办公类企业会有较为活跃的租赁活动。下半年依旧保持供应端充沛的基调，业主计划仍有合计约79.4万平方米供应交付，其中70%的面积位于非核心商务区，若如期交付，至2024年底，上海甲级写字楼存量将达到2017万平方米。

● 零售市场  
● 创新品牌激发需求

1-5月，上海零售总额同比下降0.7%，批发零售业与住宿餐饮业分别累计同比下降0.5%和3.1%。第二季度零售市场城区内迎来一个新开购物中心入市，为位于上海南站区域的徐汇万科广场，为市场带来9.8万平方米新增供应。

其中，超七成商圈六月同比客流增幅超过15%，南京东路、五角场、大虹桥、世博等区域中心表现尤为出色，客流同比增长甚至超过30%。全市购物中心空置率环比微升0.1个百分点至11.7%，较去年同期下降1.0%。其中核心商圈环比下降0.2%至9.4%，非核心商圈购物中心空置率环比微升0.1%至12.2%，同比分别下降1.7%和0.9%；全市购物中心首层平均租金环比下降0.6%；其中核

心商圈和非核心商圈首层租金环比分别下降0.5%和0.6%，同比分别下降0.4%和0.7%。主要由于业主为保持首层租户品质及项目调性，给予品牌方一定租金优惠政策。

随着暑期来临，亲子设施新租面积呈稳步增加趋势。除租赁需求始终较稳定的乐园、剧场、运动等偏向娱乐的空间之外，教育培训需求在昂立、新东方等头部机构带领下有所回暖。二次元等受年轻消费者欢迎的亚文化品类亦吸引大量客流，备受市场关注。品牌通过更多业态的店中店形式，或直接入驻其他品牌空间，以延长消费者逗留时间或提升营收效率。咖啡店、花店、书店、运动场地等多元化的运营品类持续为品牌带来新鲜话题度。

**物流市场供应趋于减缓** 二季度上海非保税高标仓持续承压。金山、松江子市场分别录入共计超80万平方米新增供应，大体量供应也为相应子市场带来一定的去化压力。从需求端来看，随着节假日和年中促销活动的推动，居民消费有所回暖，食品、日用品和快递服务类租户的需求随之上升。然而，部分制造业和供应链管理领域的租户为了降本增效，选择将业务转移到租金更具优势的大上海区域，导致多个子市场出现了退租现象。新增供应的集中释放和本地需求的外溢，使得本季度全市空置率攀升至27.9%。金山和松江子市场受到新增供应的直接影响，空置率上升尤为显著。买方市场主导下，业主为稳定项目出租表现，持续向租户倾斜，租金指数环比下降0.9%。

**投资市场办公资产占比有所回升** 第二季度共完成35笔大宗成交，合计成交金额达180.2亿元，环比下降1%，同比上升35%。二季度写字楼/商务园区板块交易尤其活跃，交易量占比74%，共录得23笔大宗交易，交易总额达132.9亿元，环比上涨13%，同比上涨31%。大金额交易多为内资金融及保险机构终端自用买家进行。住宅租赁/服务式公寓板块投资热度相比一季度有所回落。本季度其他行业的市场活动有所下降，主要由自用买家进行的小额交易。尤其是零售/酒店/



工业领域缺乏机构买家交易的支持，导致交易量下降。下半年大宗交易量预计延续上半年小金额大宗交易较为活跃的趋势，买家相较多元化。

● 住宅销售市场  
● 政策持续推动市场需求

**一手商品住宅市场方面：**第二季度上海新建商品住房新增供应217.6万平方米，环比上涨28.3%，同比下滑21.4%。第二季度上海成交一手商品住宅约183.6万平方米，环比上涨34.0%，同比下滑31.0%。一手商品住

宅成交价格同比上涨24.7%。

**住宅租赁市场：**旅游复苏利好市场表现第二季度，全市服务式公寓空置率环比下降0.9%至19.0%，同比上涨0.6%。本季度中高端租赁市场入住率有所回暖，得益于近期国际旅游、商务旅行的持续复苏。部分公寓为应对市场挑战，租金有不同程度折扣，以刺激增量需求。受此影响，整体租金水平环比小幅下降。预计2024年服务式公寓供应同比有所减少，但租赁公寓市场愈加多元的供应结构，及整体市场硬件品质的提升，将对同质化项目持续构成挑战，是否具备专业运营能力仍将是高端市场竞争关键。