

老扎劲！看越秀·东川新民坊 如何玩转风貌区精致烟火气

文/孙鑫

十月，魔都街头处处洋溢“中国红”。在承载着城市变迁和百年文脉的江湾风貌区，一处融合了新海派生活与时尚元素的烟火集市实力出圈。

未来，各种新鲜蔬菜肉类、烘焙鲜果、茶饮咖啡、花艺简餐琳琅满目，浓郁的精致烟火气在这里升腾弥漫……这就是由越秀杨浦天玥引入的新海派风情街区——东川新民坊。

从广州到上海 打造新海派精致烟火气

据了解，东川新民坊隶属越秀发展旗下，近年来在广州已陆续开出多个具有烟火气的新街市，东川新民坊此前在广州越秀区、黄埔区等选址，对于历史风貌区的居住社区商业焕新积累了丰富经验，此次东川新民坊首次进驻上海，也率先锚定了具有海派人文底蕴的江湾风貌区。

在上海的江湾风貌区，历史与现代交织，记录着城市的变迁和百年的文脉。是上海市中心的十二大风貌区之一，曾是上海现代文明的源点，见证着海派的底蕴与摩登。如何将历史的厚重与生活的浓度高度融合？如何让百年历史风貌区焕发新时代潮流光辉？在打造之初，东川新民坊因地制宜，一边连着时尚、一边连着历史；一边连着民生菜篮子，一边连着城市界面焕新，旨在营造出兼容并蓄、创新潮流的“街坊邻里新生活”场景，将东川系列新街市的丰富资源臻选，与江湾风貌区的在地文化及历史底蕴融合，兼具魔都时尚摩登的潮流风向，甄选出鲜果、花艺、茶饮、咖啡、办公、零食、简餐、烘焙等亟需的业态品类。



15分钟搞掂衣食住行 “圈”出百年风貌区幸福生活

作为人民城市理念首提地，近年来，杨浦区深入践行人民城市理念，聚焦“宜居、宜业、宜游、宜学、宜养”，多措并举推进“15分钟社区生活圈”建设，各街道街区涌现出大批有品质、有亮点的示范项目。

在走进上海之前，东川新民坊早已在广州市中心人口密度大、基层公共服务需求多的越秀区实现了示范案例落地，因此对于中心城区注重保障和改善民生的举措了然于心，可以说，在广州，隶属越秀发展旗下的东川新民坊已经成为当地市民不可或缺的社区生活一站式服务家。以人为本、便利生活，展现城市转型发展过程中的温度。聚焦位于上海江湾风貌区的东川新民坊，作为越秀地产落子中环之上，在杨浦江湾风貌区打造的品

质项目——越秀杨浦天玥的社区配套，东川新民坊花园街区设计与公共空间相连，让城市界面焕然一新。自带约3480平方米潮流烟火市集。

未来，闲逛东川新民坊，在约2000平方米新式菜场重温记忆里的温暖；在约500平方米睦邻餐厅尽享美食的至臻味道；在约200平方米康养中心舒展身心的松弛感，多元、温暖、精致生活，一方面为越秀杨浦天玥项目带来了丰盛的社区配套，另一方面也填补了杨浦江湾风貌区的商业空白。

国企担当 持续深耕 越秀与上海城市共美好

从广州到上海，2021年越秀首进闵行，开启了越秀与上海故事；2022年至2023年，越秀连续摘得杨浦、嘉定及静安的优质地块。2024年，越秀紧随上海“一江一河”战略，持

续落笔江河三子，开启了越秀深耕上海的高端产品力时代。

相较于同行，越秀地产的优势十分明显。作为全国第一批成立的综合性房地产开发企业之一、第一家房地产红筹公司，拥有全球第一支投资于中国内地物业的香港上市房地产投资信托基金，控有TOD综合物管服务规模最大的全国百强物服企业，越秀地产以国企诚信与发展实力护航兑现力。2024年，越秀地产在深入开拓城市海派人文、溯源江湾风貌区在地文化的基础上，融入五角场的当代精致烟火，匠心打造了越秀杨浦天玥。

区位上看，越秀杨浦天玥位于中环之上，新江湾旁，交通便利，有8号线、10号线、20号线（规划中）3线轨交相连；产业发展角度，上海2035年规划之上，杨浦将成为上海科创中心核心功能承载区项目。越秀杨浦天玥占位杨浦中部北发展轴与西部核心发展带战略交汇处，西靠上海国家级文化产业示范园区——大创智创新发展示范区，该示范区目前拥有超4500家企业，示范区内有抖音集团、哔哩哔哩、德国大陆集团中国区总部、德国汉高亚太及大中华区总部、Nike大中华地区总部、IBM、AECOM中国区管理总部、戴尔科技等知名企业。

民生无小事，作为责任国企，越秀意识到仅仅提供品质居住是不够的，还要营造与之相匹配的生活配套，提升城市界面能级、提高人居生活品质。因此，越秀杨浦天玥融合江湾风貌区海派人文，打造品质洋房社区，配套完善，集精致市集、新式菜场、睦邻餐厅、康养中心等多功能场所，为居民提供便捷、温暖、精致的生活体验。

入沪三载，越秀地产实现布局上海九子，凭借优秀的产品力大放异彩，为这座世界级都市呈现越来越多的“越秀式答案”。据了解，越秀地产落子中环之上，杨浦江湾风貌区的品质项目——越秀杨浦天玥，也即将上市。

城市可阅读专题

城市再生：安亭新镇长效机制的探讨

位于上海嘉定区的安亭新镇，经历了二十余年的精心规划与开发，逐步形成了具有浓厚人文气息和可持续发展的现代社区。通过独特的设计理念、丰富的运营活动和可持续的生态治理，安亭新镇正以生长为底色，绘制出一幅生机盎然的城市图景。

多元业态之下的丰盛活力

在整体规划上，借鉴“友好城市”魏玛灵感，安亭新镇风格化的德式风情并不是德国建筑群或者单体建筑的复制拼贴，而更想表现出一种开放的城市空间特质：在这里，围墙与篱笆已不复存在，取而代之的是公园、护城河和步行街道，构成了三层柔和的边界，释放出更多可以自由延展的空间。同时，上海万科参与更新了小城镇居民文化中央广场，中央广场改造通过设立中心地标、延展并重新定义广场内四条轴线等一系列方式，连通了安亭新镇的东南西北四条街道，通过红色的引导轴线使人汇集于此，使原本略显空旷的小镇中心变为充满活力的市民活动空间。

2015年，上海万科主导开发安亭新镇后，更在城市的空白之上不断履新，将空间重新融合，不同业态的引入与完善，让安亭不再是简单的居住社区，而是一个多元功能融合的活力新镇。青年公寓「泊寓」的引入，吸引了大批充满活力的年轻租户；办公产业的开发作为汽车城的延伸区域，聚集了大量职场精英；与此同时，社区商业项目“万科集”在新镇落地，引入星巴克、7-11等知名品牌，满

足居民多样化、个性化的消费需求。

精耕细作十年的浓情社区

上海万科也在这里融入了“文化社区”的理念，设立了三大邻里中心——“我嘉书房”、“文小艺教育剧场”和“森林俱乐部”，让社区文化不断生长、活跃丰盛。上海万科也参与进掌心湖的水系治理，掌心湖作为吴淞江水利功能的组成部分之一，对整个水系生态有着重要的影响。上海万科秉持着“建、管、养”三位一体的生态理念，深入探索人与自然和谐共生的可能性：以沉水植物净化为核心，结合滨水带植物的生境修复，精准投放水生动物，构建完善的食物网体系，实现生物间的相生相克与生态平衡。同时，万科策划的节日庆典和运营活动，成为社区文化的重要组成部分。从一份自律互助的《镇民公约》开始，上海万科不断用“小的、可持续的”行动，共造“一个人人向往的安亭新镇”：新年音乐会、风筝节、盛夏艺术季、镇民日、啤酒音乐节……上海万科用丰韵而有温度的社区文化节日，让公众参与，并以自下而上的方式自然生成。

在产品之外，上海万科洞察当前的租住场景，与社区营造机构携手，举办“依好，我的新镇街坊”、“城市缝合计划”、共创社区地图，共同打造充满活力的安亭新镇社区。十年来，上海万科在安亭新镇深耕细作，累计交付了3976套房源，相当于交付了10多个市区中型社区，非常考验开发商的综合实力。不仅塑造了城市空间的面貌，更融汇了社区的人情烟



火，将邻里的故事织入这座小镇的每一个角落。

长期主义兴交付的再实践

对于安亭新镇的第一代镇民清华阿姨来说，她亲眼见证了安亭这些年来的变化，“现在的安亭，有了大变样，人也多，车也多，超市、剧场、健身……什么都有，生活很方便的”，他们也在哪里组建起一个大家庭，“后来，儿子女儿也来到了新亭，整个大家庭就像一个小联合国似的，整天都是乐呵呵的”，安亭也真正成为了她的子女们的故乡。近期交付的掌心湖·原舍项目，也体现了上海万科对人们居住需求的

理解与对生活方式的设计。围绕对生活本原的探寻，掌心湖·原舍在建筑、景观、室内场域的设计营造上，用“与自然共生长”的关系哲学，满足人们内心对生活本真的追求。

当大师的预见被埋进时间的土壤，当生活的活力逐步在空间中焕发，从中兴城、天空之城、徐汇万科中心、龙华万科中心、鑫耀中城、上生·新所、四季都会、到安亭新镇，这些长期主义的兴交付，逐渐激活了场所的空间与活力，让当地一点点枝繁叶茂，然而，这并不是结束，而是新的开始。未来，万科仍将绘制出一条条崭新的叙事线条，让项目在这样的脉络中持续生长。