

“微更新 烟火情” 探寻身边的城市温度

近日,作为“何以生新——梧桐深处,不一样的美好”主题展的系列活动,“微更新 烟火情”城市更新主题分享会在徐汇艺术馆举办。

上海交通大学设计学院教授、阿科米星合伙创始人、主持建筑师庄慎分享了永嘉路 309 弄嘉澜庭“口袋公园”更新过程中与周边居民互动的小故事,从喷水装置、休憩长廊、绿植围挡,到非常时髦的迷你咖啡馆,用设身处地的生活共情去细致理解这里和每个微空间,确定设计目标与方法,通过原有旧里地块的置换与更新,将这里改建成嵌入社区的一方庭院广场。在满足周围不同年龄段的居民使用上,设计过程中也花了许多“小心思”,秉承满足不同年龄段居民的需求,让周边居民有更多活动、休息和交流的空间。当所有设计都是以人的感知为落脚点,设计师的价值才能充分体现出来。新环境不止应融入周围环境,还要有助于创造更好的社区生活。

口袋咖啡主理人何凰棋提出:“城市更新最美好的地方,就是不够美好”。她表示,口袋公园微更新的成功之处在于被民众充分使用,尽管看似平凡,却因这些日常使用痕迹而彰显价值。城市微更新并非止于更新或改造,关键在于微更新是否契合大众喜好与需求,是否融入烟火气。嘉澜庭口袋公园因被民众频繁使用而有了不完美中的完美,无论是美好瞬间还是矛盾摩擦,都见证着使用者与空间的深度互动,使其成为城市微更新烟火气的典型案例。

上海梓耘斋建筑工作室建筑师与合伙人、织城研究室联合创始人黄潇颖以陕西南路 550 弄邻里汇的改造设计为例,分享了里弄微更新如何构建社区及公共空间的研究思路。陕西社区地块经历 100 年的城市发展和持续更新,形成了一个由多种类型的住宅、商业、办公及公共设施地块拼贴而成的城市社区,而“里弄”的鱼骨状结构在这里始终是一个具有稳定性的“黏合剂”,支撑着这个社区的小地块多样化更新。陕西南路 550 弄邻里汇的建筑

设计延续了对于这个稳定结构的探讨,在建筑内部以一个“弄堂”为空间组织的核心,将建筑与这片社区的基本公共空间结构联系起来,让建筑的内容和外部共同形成一块“立体的拼图”,拼贴到这片社区空间之中去。

同济大学建筑与城市规划学院教授王伟强教授阐述了在城市微更新中,空间与内容的协同是重塑城市烟火气的关键。他认为,空间作为城市生活的物质框架,其布局、尺度与形态直接影响着内容的呈现与发展。例如一条老旧街道的微更新,紧凑且错落有致的空间为充满生活气息的小商铺、街边摊等内容提供了舞台,这些内容又赋予街道热闹的烟火情。从社区公共空间来看,适宜的小尺度空间能融入社区花园、广场等内容,促进居民的互动交流,让社区充满生机。而在商业街区,独特的空间设计如外摆区域、小型广场等,可容纳艺术表演、特色集市等内容,吸引人流,使商业空间与生活场景相融合。通过精心规划空间与内容的关系,微更新才能真正让城市角落重焕生机,融入浓浓的烟火气。

上海现代城市更新研究院院长、上海市建筑学会监事长、策展人俞斯佳,围绕城市微更新中的文化传播与烟火气营造展开阐述。在策展方向上,从专业化向市民化转变,换种语言讲更新,在专业展览中植入干图成像、艺术装置及“何小新”AI 装置等,这是在文化传播上的烟火气,也是将城市更新靠近在地居民的一种表达。微更新恰似赋予城市烟火气的精妙画笔,聚焦街角巷尾,口袋公园、活力街道,激发交流和共享,在互动中促使规则的完善。微更新不必追求尽善尽美,可以接纳适当的摩擦冲突,让城市空间充满生机与故事,使每一处角落成为人们情感交流与生活百态的汇聚地。



新兴商务区写字楼租金坚挺

文/孙鑫

日前,高德量行发布 2024 年上海写字楼市场回顾,数据显示,2024 年上海全年新增供应量近 80 万平方米,集中在次核心板块;甲级写字楼新增供应约 37 万平方米,多数项目延期入市。上海写字楼 2024 全年净吸纳量约 44.5 万平方米,与 2023 年基本持平。截至 2024 年底,全市录得甲级写字楼市场存量 1717 万平方米。

核心地段高端写字楼表现稳健

进入 2024 年,随着大量新增供应,写字楼租金继续承压,全市平均租金持续下行,市场普遍以价换量。而传统行业写字楼的质量越来越难跟上写字楼同质化产品的新增速度。当同质化产品市场表现乏力时,优质、有特色、性价比高的写字楼产品反而可能获得更多资源。在供大于求的写字楼市场形势下,越来越多的企业看重新兴商务区的租金优势。2024 年上半年,上海房地产大宗交易总额达到 459 亿元,其中办公物业继续占据大宗交易的核心地位,交易份额接近总量的 37%,涉及金额达约 347 亿元,显示出市场对上海办公空间的强劲需求。同时,上海金融行业办公需求坚挺,在行业占比方面,全年保持前三之一。

从 2024 年上半年上海办公物业交易的买家构成来看,内资力量占据主导地位,地方

国资密集购买上海核心板块的稀缺写字楼资产。可以预见,地方国资购入上海优质写字楼资产的热潮将持续,这也是互利共赢的投资布局,对上海乃至整个长三角地区的经济发展都将产生积极影响。从资产保值的角度来说,国资收购核心地段的高档写字楼,不仅为企业注入了新的发展活力和动力,更是收纳了优质资产。上海核心地段高端写字楼通常坐落于城市的繁华地带或成熟的商务核心区域,这些位置的地产价值展现出极强的韧性和稳健的增长潜力。

存量时代市商业地产市场“洗牌”

受商业环境波动、投资方战略转型等因素影响,2024 年上海多个知名商业零售体实现股权转让。其中,上海著名商业街——位于淮海路的力宝广场,以 19.17 亿元的价格出售。除了力宝广场,上海西部最大的购物中心之一南翔印象城 MEGA,旗下开发运营公司出现工商变更,万科通过出售这一项目主要股权,来贯彻通过大宗资产、股权交易兑现“蓄水池”的既定策略。

上海商业地产市场已从增量市场转为存量市场,行业格局相对稳定,各家房企旗下的商业板块有望持续贡献稳定的经营性现金流。办公楼市场在当前经济表现疲弱、租赁需求低迷时,投资者谨慎看待资产价格和入场时机。但长期来看,商业地产仍是 GDP 重要贡献和组成部分,而且高标准、高品质的写字

楼还有很大的提升空间,在协同合作、主导开放的经济策略下,通过前瞻规划实现区域与产业共赢的例子屡见不鲜,写字楼市场在各个赛道都蕴藏机遇。

2024 年初,普陀区楼宇招商联盟成立,推动政府、楼宇和企业之间协同合作;2024 年 8 月,普陀举行招商引资企业服务工作推进部署会,20 个重点项目签约集中落地普陀区,项目涵盖了生命健康、科技金融、智能软件、现代服务、未来材料等重点领域的标杆企业。静安区多项主要指标领跑上海,开放型经济规模和占比多年保持中心城区第一,恒隆广场连续三年成为全上海唯一写字楼税收和商场营业额均破百亿的“双百亿楼”;2024 年 9 月底盛大开业的上海·海上世界,紧邻上海吴淞口国际邮轮港,总建筑面积达到 24 万平方米(一线江景甲级写字楼占 3.8 万平方米)。该项目参照全球著名的邮轮母港,均以港区为中心在周边布局完善的商业配套设施,为国内外旅客、船员提供丰富的吃喝玩乐及住宿选择,积极盘活上海的写字楼市场;此外,宝山区南大智慧城通过 TOD 的规划,住区、写字楼、商场与两处地铁站紧密连接,让城市各处便捷可达。背后长期的酝酿和规划也浮出水面——南大的总体规划,邀请了美国曼哈顿城市规划设计的公司编制,对标世界一流城市中心的格局,又贴着上海的本土性而来。结合宝山区“南总部—北制造”的产业空间布局,南大积极推动空间载体南北联动,与周边园区

能够呼应,让总部与产业上下游便利互动,形成宝山产业发展的独到优势,实现区域与产业共赢。

写字楼功能呈现迭代转型模式

进入 2025 年,存量写字楼去化将是横亘在市场的首要问题。伴随经济快速变迁与城市化进程不断深化,全球正在经历商办楼宇的功能迭代,并呈现出不同转型模式。

商办功能本身进行升级 例如将办公室改造为实验室。通过空间重新布局、设施设备升级、建筑规范更改等,以满足城市产业升级的需求。

将写字楼改造为住宅项目 在解决商办楼宇空置率上升问题的同时,缓解住房短缺现状。目前在纽约、洛杉矶、新加坡等多个城市已涌现出大量成功案例。我国目前也已出台相关政策鼓励商业用房按规定改建为租赁住房。未来,随着制度建设和技术体系的进一步成熟,商办楼宇改住宅或将成为城市更新和可持续发展的重要途径。这不仅是对建筑物物理属性的重新规划,也是对市场需求、政策导向以及社区功能需求的回应。功能转型将提升写字楼的板块价值。上海的写字楼板块分布在内环、中环、中环以外等各个区域,格局上更多元化,在发展上也存在更多可能性。在存量发展背景下,写字楼的更新改造有助于应对市场挑战、提升楼宇的市场竞争力。