

## 漫步中读懂【苏河风貌区】

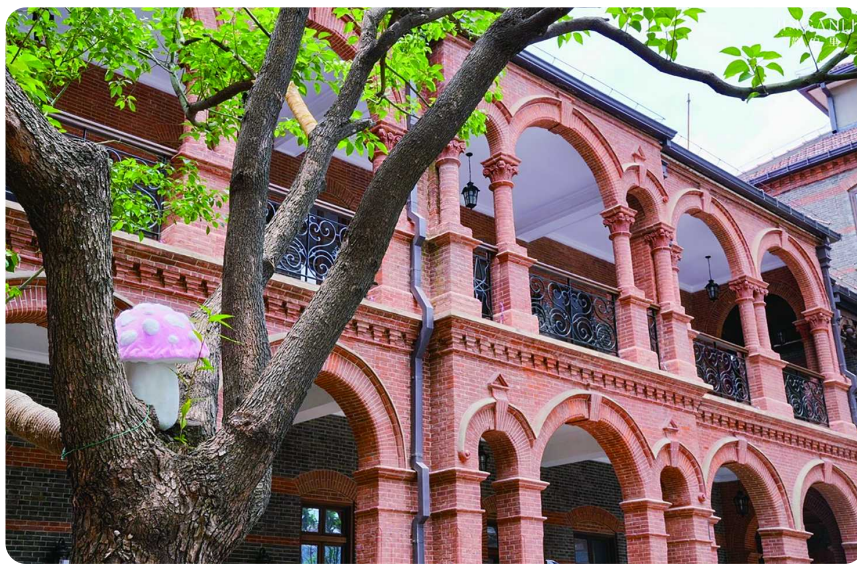
## 静安这条 City Walk 新线路值得收藏

在苏州河蝶翼形的怀抱中，一片承载着三个世纪风云流变的沃土——苏河风貌区，正在成为城市漫步的热门选择。为了深度呈现苏河风貌区的百年工业变迁与海派摩登生活，静安区文化和旅游局推出一条全新 City Walk 线路，以苏州河为纽带，精选风貌建筑与潮流地标，让人们在行走中感受历史遗珍与未来生活的精彩对话。

苏河风貌区是上海近代工业文明的重要发源地，也是海派文化、苏河文化与铁路文化的滥觞之地。百余年来，人文气韵与市井烟火在此交融，留下了无数可阅读的鲜活印记。街道的褶皱里，里弄的肌理间，交织着过去、现在与未来。本次发布的 City Walk 新线路，旨在带领公众走进这片“黄金水岸”，触摸城市烟火，探索多元海派。

■ **万象天地** 是先锋艺术、里弄故事与自然野趣共生的活力场域。通过潮奢商业、文保建筑（天后宫、慎余里）与城市绿地的创新融合，为摩登海派生活提供了崭新演绎。古朴与新潮在此激烈碰撞：百年妈祖庙前的祈福广场化身国际品牌青睐的潮流秀场；慎余里弄堂深处，石库门与全球艺术装置惊艳“同框”。强烈的冲突美学，精准触达着城市新生的方向。

■ **JK1933** 昔日的中国银行隐秘金库，今天的苏河“网红打卡地”。JK1933 原名茂联大厦，始建于上世纪 30 年代，作为国内早



期仓储建筑的典范，守望着民族资本的峥嵘往昔。2019 年，经德国建筑大师 Frank Krüger 匠心改造，在完整保留历史骨架的同时，以简约时尚的设计元素为建筑注入现代呼吸，在新旧肌理的交织中，催生一座融汇历史质感与摩登气韵的时空地标。

■ **四行仓库** 苏州河畔，饱经战火的四行仓库巍然矗立，讲述着淞沪会战“八百壮士”以血肉铸就的不朽史诗，弹痕累累的西墙，以

无尽的悲壮与坚韧，撑起了一面象征中华脊梁的精神旗帜。时序更迭，如今的仓库化身为庄严的抗战纪念馆，不断引领人们回溯那段血与火交织的岁月，令每位驻足者铭记抗战史上英勇无畏的一页。

■ **静安大悦城** 作为超级 IP 首发地，静安大悦城以其高浓度的 Coser 群体和密集的二次元主题店铺，成功打破了二次元与三次元的边界，营造出“误入”大型漫展的独特氛

围。从风靡的“痛文化”到蓬勃的“谷子经济”，大悦城精准捕捉并引领着 Z 世代的潮流消费观，通过一场场情绪价值拉满的快闪活动，成为新时代潮流文化的风向标。

■ **上海铁路博物馆** 坐落于上海北站旧址之上，静穆的上海铁路博物馆本身就是一件承载沪上铁路发展密码的珍贵藏品。它采用英式古典主义建筑风格，将 20 世纪初的建筑符号重新嵌入当代城市肌理。穿行于复刻的旧式月台，蒸汽火车的轰鸣仿佛在耳畔重现。博物馆超越了物质空间的界限，成为连接城市过去与未来的桥梁，通过沉浸式体验促成个人记忆与城市历史的时空对话。

■ **静安里·唐宅** 位于百年武进路北侧的静安里海派里弄与中华民国首任总理唐绍仪故居（唐宅），是风貌保护更新的典范。修缮工作不仅注重传承历史脉络，更致力于当代功能的重构与审美注入。项目怀揣对历史的敬意，精准把握古与新的平衡点，为传统建筑形制注入现代活力，筑就了可借鉴的风貌建筑更新样本，让昔日的政商舞台焕发新生。

参观区域：唐宅 1 楼文化展厅

参观时间：上午 10 点~下午 17 点

苏河风貌区 City Walk 主题线路，是一次打破历史与未来“次元壁”的独特旅程。它邀请每一位漫步者以身体为探针，深入苏河肌理，触碰蒙尘的往事，追索未知的重生。

## 从资产到恒产，解码顶豪越穿长周期的价值密钥

上半年，上海顶豪市场量价齐升，持续延续火热态势，仅一季度，总价 5000 万以上的新房就成交了 238 套，达到去年总套数的 40.7%。2024 年，过亿新房成交更是高达 138 套，从产品类型上看，大平层、复式和独栋别墅成为主力军，像今年 3 月首开的金陵华庭，徐汇滨江的绿城潮鸣东方，以及新天地的老牌豪宅翠湖天地 6 期等，都是当之无愧的顶豪成交大户。

顶豪产品成交的火热，印证了上海市场客户的长期主义眼光和购房逻辑，知道什么是穿越周期的长线价值产品，懂得上海核心区稀缺价值及资产保值能力。

市中心核心区  
稀缺资产备受追捧

上海核心地段的资产因其稀缺地段及稀缺配套，成为众多顶豪买家竞相争抢的热点，这背后是多元且广泛的客户群体支撑。据克尔瑞数据，2024 年上海豪宅买家中，40% 来自江浙，30% 为海归家庭，剩余 30% 则是上海本地及其它城市的高净值人群。这些买家具全国性、传统制造业与新兴高科技产业从

业者齐头并进，老钱与新贵平分秋色的特点。上海已成为全国乃至全球顶尖人群青睐的区域，而核心区的稀缺资产则成为他们资产配置的重要选择。

以嘉里金陵路项目为例，项目被外滩、南京东路、人民广场、淮海路、新天地、豫园，以及浦东新区陆家嘴等核心区核心板块所环绕，堪称上海中心的中心，未来将极大的发挥金陵东路板块的核心辐射力和叠加效应，成为提升上海国际化大都市能级和核心竞争力的关键枢纽。在“黄浦区 2035 规划”中，金陵东路被定义为城市“活力新走廊”，更列席“十四五”期间重点商业商务项目，担当着“上海城市更新的典范样板”。

嘉里金陵路项目通过十个地块的整体性综合开发，焕新金陵路“最精华”的 1 公里骑楼风貌街区，将为上海市核心区城市更新带来全新的重要样本。它承载着“城市中央活动区”和“历史风貌保护街区”的双重使命，充分连接起历史风貌和城市界面，实现金陵东路街区的功能提升与复兴，塑就兼具国际风范与骑楼人文底蕴的世界街区，在全球范围内产生示范效应。可以说，嘉里金陵华庭项目位于核心区核心处，是中心的中心，更是稀缺



效果图

中的稀缺，是全国顶豪买家，从资产到恒产进阶的不二选择。

顶豪靠好产品说话  
穿越长周期的硬核资产

当下楼市已逐步开启结构性分化，稀缺的顶豪产品更能吸引全国顶尖买家的目光。顶豪市场的竞争格局亦在悄然改变。而好产品、超强产品力依旧是打动顶豪买家、征服顶豪市场的重要因素。

从总体规划看，嘉里金陵路项目作为约 67 万方城市级风貌传承街区，集约 150 米天际视野的外滩超塔大宅、低密风貌商业群落、约 240 米地标超塔办公三大业态于一体，秉承城市一体化商业开发理念，将创造连贯的城市风貌更新体验。

如果说前 20 年，上海在市中心的城市更新代表作是新天地板块，那可以预期下一个 10 年，金陵东路的片区开发将成为上海新一代城市更新的代表，那就是更大规模、更稀缺的核心地段、更大辐射效应以及更兼容并蓄和注重混合业态的社群体验的活力地带。

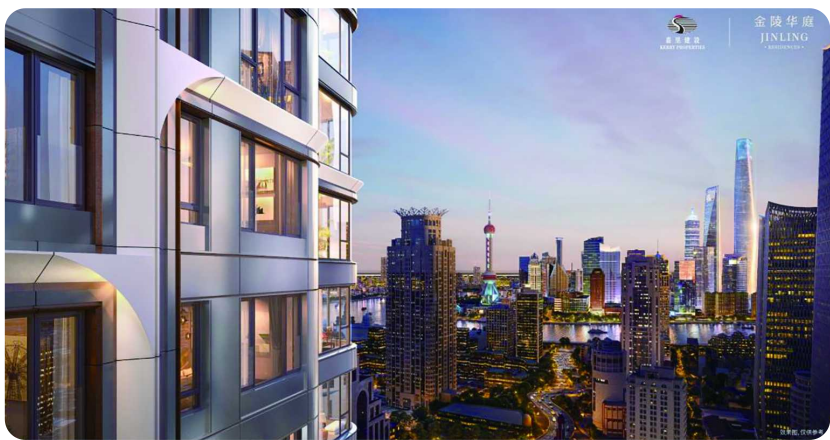
金陵华庭作为嘉里金陵路项目住宅作品，将打造约 11 万平方米外滩传誉之作，建

筑立面采用现代质感的铝板与大面积玻璃幕墙，在简约国际线条基础之上，取意节节高升之“竹韵”，展现向上生长的建筑之美。

在金陵华庭，不同高度上拥有不同视野，呈现不同尺度的城市风貌。低区拥揽着开阔公园的窗景；中高层的观望着东方明珠与 S 湾的霓虹，夜晚窗外也熠熠生辉；于塔楼高层室内凭栏远眺，视野通透无遮，俯瞰上海“最靓第五立面”的红色屋顶，窗含陆家嘴三件套的壮阔摩天地标，边套更有高区 S 湾的全景视野，饱览黄浦江与外滩百年精致。

这些顶尖配置，加之核心地段和稀缺资源，共同构成吸引全国顶尖买家的重要因素。值得注意的是，上海顶豪市场的这种火热并非偶然，而是全球资本对其价值认可的体现。在当前复杂的国际形势下，上海作为国际金融中心，其核心区的顶豪资产成为了全球资本的“安全避风港”。同时，上海顶豪市场良好的流动性和一二手房价格倒挂现象，也为高净值人群提供了资产增值和兑现的空间，进一步强化了他们对上海顶豪资产的投资信心。

综上，金陵华庭二期建筑面积约 360-875 平方米外滩天际大宅，即将面市，敬请期待。



效果图