

全链激活 长效共生

上海低效用地与资产活化升级研讨会暨白皮书发布举办

近日，“全链激活·长效共生”《上海低效用地与资产活化升级》研讨会暨白皮书发布活动举行。此次活动不仅是上海在城市空间治理领域的一次重要实践交流，更聚焦了当前全球城市化进程中的核心问题——随着城市人口密度攀升、产业结构迭代加速，土地资源“增量有限、存量待挖”的矛盾日益凸显，而低效用地的盘活与存量资产的活化，已成为突破城市发展空间瓶颈、推动高质量发展的“关键抓手”。本次活动汇聚政府、行业协会、企业、设计院与专业顾问等多方力量，共同探讨低效用地盘活的创新模式与实践路径。

汇聚多方力量

探讨低效用地盘活创新模式

上海城市更新开拓者联盟副秘书长杨珂拉表示，通过多方协同、构建共生共享的新生态来盘活低效用地，上海城市更新开拓者联盟旨在发挥“纽带”作用，“开拓”不是单打独斗，而是携手破局。期待连接城市更新产业链上下游的智慧与资源，探索可复制、可推广的“上海模式”。

上海市建筑学会常务副理事长兼秘书长张俊杰认为，“设计引领”是通过前瞻性的策划、精准的空间干预和人文关怀，为陈旧的空间注入新的功能、新的活力与新的价值。所以建筑师和规划师应尽早介入项目策划，以避免“二次低效”，成为资源的整合者和价值的发现者。

上海市北高新（集团）有限公司党委副



书记、总经理卢醇则表示，作为上海城市更新的参与者、实践者，市北高新始终秉持“以城促产、以产兴城”的建设理念，深耕低效用地盘活与资产活化升级工作。通过“科技+商业+文化”融合模式盘活低效用地的经验，旨在打造产城融合示范区，推动区域能级与价值提升，并呼吁各界合作实现“全链激活、长效共生”。

上海城市更新研究会秘书长张思柱认为，作为研究机构，我们更注重运用“显微镜”和“透视镜”的视角，深入探究背后的模式、机制与政策创新。今天这份《白皮书》是“研究与实践”结合的优秀成果，汇集了市场机构、技术专家和运营商的实战经验，是“产学研用”深度融合的典范。为实现“长效共生”提供支撑。

三方机构共同启动

上海低效用地与资产活化升级白皮书发布

活动现场，上海百联资产控股有限公司董事长陆红花、第一太平戴维斯中国区策略顾问部负责人朱锋、物业及资产管理部负责人孟喆、投资及资本市场部负责人、产业物流地产服务部负责人罗瑾、华东建筑设计研究院有限公司党委副书记、总经理牛斌、副总经理宿新宝共同启动《上海低效用地与资产活化升级白皮书》发布仪式。该白皮书凝聚了三方机构在低效用地策略、改造设计、运营提升等方面的系统研究成果，旨在为上海乃至全国的城市更新提供理论支撑与实践指南。

华建集团华东建筑设计研究院有限公司

副总经理、副总建筑师宿新宝在题为《城市活力再生的实践探索》的主题演讲中指出：“在城市更新实践中，需重点关注五个核心方向：一是土地政策层面，因用地性质往往不能及时反馈市场的变化和 demand，需在法律允许范围内探索土地弹性转换，以适配快速发展需求；二是规划策略层面，在土地弹性受限情况下，通过细化控规、设置多功能复合的弹性要求，为土地复合功能预留空间；三是改造原则层面，推行轻量化改造，既延续“最小干预”的保护思路，更以技术手段降低改造成本，实现因地制宜的适应性调整；四是价值挖掘层面，针对低效产业用地等资源，深入发掘其独特价值特征并转化为城市更新的特色亮点，避免同质化；五是公共空间营造层面，响应规划与管理导向，为更新空间注入温度与情绪价值，提升其市场适配性。”第一太平戴维斯中国区策略顾问部负责人朱锋在《低效用地盘活策略与国际案例》分享中解读了白皮书的相关内容：“白皮书里面提出采取系统性的盘活策略：通过产业导向设计与空间重构，推动产业向高附加值升级并促进功能复合；构建绿色与数字化运营体系，注重生态修复与智慧运营；依托金融创新，打通资本闭环。”

上海百联资产控股有限公司董事长陆红花发表《存量低效资产长效运营实践》演讲。她表示：“围绕‘资产开发+资产管理+资本运作’持续建设专业资产管理平台的核心能力，以投资者与运营者视角，注重项目全生命周期成本与产品力的平衡。通过‘精确型定位+圈层式招商+多元化经营+矩阵式推广’的组合策略，在平衡存量项目（尤其历史建筑）局限与商业效益的同时，兼顾历史文化脉络传承与片区生态打造。”

徐汇滨江东安项目

滨江唯此卓越，核心 CBD 的下一大超越

9月25日，徐汇滨江东安项目媒体通气会隆重举行。继地块规划陆续公示后，项目操盘团队招商蛇口、中海地产携手 gad 设计团队，正式向外界解读这一重量级项目的开发理念与核心思路。

约 230 万方联袂巨筑
为卓越的水岸生活开启新篇

招商蛇口上海公司副总经理张哲先生表示，作为近年来持续深耕上海核心城区的实力央企，招商蛇口持续在高端产品端发力，为沪上顶层圈层带来弘安里、康定壹玖玖等蜚声业内的标杆豪宅作品。本次与中海地产共同操盘徐汇滨江东安地块，也是继清和玺之后与徐汇滨江的再一次重逢。也正是基于这份对徐汇滨江发展潜力和兑现力度的高度认同，招商蛇口再一次深度参与东安片区的城市更新进程之中，致力于成为徐汇滨江这一城市高光板块打造不负时代的作品。

中海地产上海公司营销总监陆溢华先生向与会者展示了徐汇滨江核心 CBD 波澜壮阔的未来蓝图，并结合项目价值深度解读其战略意义。作为上海“一江一河”战略始终不变的城市发展黄金轴，徐汇滨江是目前黄浦江两岸可成片开发面积最大的区域，其核心段从龙头的西岸金融城，一直延伸至西岸梦中心，以“一张蓝图绘到底”的规划兑现力书写了城市更新的典范。从上海松驰打卡热门目的地徐汇滨江岸线，

到业态繁盛的西岸梦中心，区域价值持续跃升。

而东安项目所处的徐汇滨江核心 CBD，正是整个滨江开发带的龙头位置，由西岸中环（西岸金融城）与东安项目两大全球地王组成，以 230 万方的磅礴体量形成开发合力。值得关注的是，东安项目与香港置地开发的西岸中環紧密相邻，两者总投资超千亿，而西岸中環所拥有的综合体里的三座文华东方酒店、顶奢品牌之家独栋建筑群、高新企业办公集群及在建的种子馆、天文馆等地标建筑，更让东安项目成为其“最近的配套住宅”。

这一布局不仅为徐汇滨江注入关键动能，更将共同铸就上海新名片。高端住宅是顶级 CBD 的重要配套支撑，东安项目的交付时间与西岸中環全面开业时间精准契合，三年后这一核心段有望成为替代陆家嘴的上海新地标。

更深远的是，东安项目对上海城市更新意义重大。作为上海老工房旧改的标杆实践，它激活了土地活力，更带动闵行、徐汇下游板块的置业动能。随着东安项目这一高端宜居组团的加入，徐汇滨江核心 CBD 也补全了“滨江休闲-商业办公-高端住宅”的三层

结构拼图，从功能聚合迈向“职住平衡”的纵深发展，成为汇聚全球高端资源、吸引高净值人群的滨江宜居中心。

集结全球大师天团
重构滨江豪宅的产品想象

进入到项目规划的介绍环节，招商蛇口上海公司副总经理张哲先生首先进行项目规划理念的分享：“我们希望东安项目是上海滨江豪宅的一次前所未有的进化。一方面它能延续滨江沿线的豪宅始终引领和始终创新的传统，另一方面希望能够打造一个真正宜居的豪宅作品，去推动生活真正意义的回归。”

我们所畅想的，未来居住在东安的理想状态，应该是“纯粹且丰富，松弛且高效”。一方面在时间上能平衡我们的生活，同时在体验维度能够拓展更多丰富的体验。所以这一次我们不仅仅是做一个豪宅的居住产品，同样在城市配套上为超过 1300 户最顶级的塔尖圈子配置了丰盛的超级底座。

gad 主创团队王江峰先生也详解理念落地的具体方案：在配套规划上，项目为塔尖圈层打造了涵盖多元功能的超级生活底座——包含约 3 万方汇聚多种潮流业态的“东安不夜巷”主题商业、约 8000 平米的圈层邻里生活聚落，更在东西两个地块配置了约 5500 平米的双会所，与核心 CBD 顶级生活资源形成富有层次的城市互动和生活补充。

市场 资讯

大盘底气，敢承诺敢兑现
这家红盘全新实景卷出新高度

置业青浦芯，什么样的房子更值得入手？答案很简单：敢于兑现。正如央企保利置业与国企建发强强联合打造的印象青城东方美学大盘，双巨头赋能，筑就 50 万方全生态大城，坐拥高维配套，产品力持续进化，始终如期甚至超前兑现，也因此连续斩获青浦区销售套数、面积、金额三冠王，成为上海现象级红盘！项目入市以来，印象青城风雅园林、高端会所、品质车库早已相继呈现，如今，八个地块之一的 23# 地块架空层泛会所空间实景开放，营造家以外的“第二空间”，提供一座可抵达的精神原乡。

印象青城，坚持用实景兑现承诺。以用户思维重新定义架空层价值，将其打造为全龄段、多功主题的“活力聚场”。23# 地块架空层精准规划四大主题功能盒子：约 145 平方米健身盒子，约 318 平方米休闲盒子，约 161 平方米童享盒子，约 173 平方米私宴盒子，将架空层打造成社区中的第二客厅，成为业主社交、休闲、学习的核心场所。

项目以“隐奢、秩序、质感”为设计核心，将高级审美与人性化考量融于每一寸空间。整体采用低饱和度中性色调，以金属质感点缀，构建沉稳而富有张力的视觉层次，光线经由漫反射柔和铺陈，营造静谧而包容的场域氛围。据了解，24# 地块 11 幢上新在即，目前 91 平方米三房、118 平方米四房正火热预约中。项目实景架空层现已盛大开放，恭迎实景品鉴。