

上海市： 新经济赋能，求解安居宜居“可持续”之道

■中国城市报记者 王迪

近年来，“城市更新”的话题日益受到社会各界的广泛关注。上海市作为中国最国际化、经济最活跃的城市之一，其“城市更新”不仅承载着城市空间重塑与功能升级的使命，更是探索超大特大城市高质量发展的实践场域。

针对“城市更新”议题，上海市从政策层面持续探索与发力。在《上海市城市更新行动方案（2023—2025年）》《关于深化实施城市更新行动 加快推动高质量发展的意见》等政策文件中，均从不同角度提到新经济赋能城市更新的发展方向。

上海市的新经济赋能城市更新当前有哪些经验？未来又将如何推进？连日来，中国城市报记者走访上海市部分典型更新场所，并通过上海市城市规划设计研究院主办的“第30期SEA-Hi！论坛”采访相关专家，了解上海城市更新背后的思考。

“政府主导” 到“多元共治”的转变

在过去相当长的一段时间内，上海市的城市更新项目主要由政府主导推进。然而，随着新经济赋能下城市治理理念的转变和实践的深入，上海开始注重推动多元共治的治理模式。政府、企业、社会组织和市民等各方力量共同参与城市更新项目的规划、实施和治理过程。

学界认为，上海未来应将城市功能重心转向消费驱动，通过城市更新重新界定空间价值，推动商务楼宇向住宅、现代服务业及科创孵化载体等功能复合化转型，实现空间资源的二次配置。

复旦大学文科资深教授、经济学院院长张军在接受中国城市记者采访时建议，未来的转型需以系统性规划为引领，突破零敲碎打的更新模式。借鉴欧美城市经验，上海可探索将中心城区过剩或闲置商办空间转化为高品质租赁住宅，既满足年轻群体对中心区位与居住品质的双重需求，又避免无序扩张对土地资源的消耗。此举要求建立精准的数据评估体系，通过财务模型测算转型成本与收益，为市场主体提供可预期的投资回报。在此过程中，政府应发挥政策引导与资源整合作用，

通过税收优惠、容积率奖励等工具降低企业转型成本，同时建立跨部门协作机制，联动律师事务所、会计师事务所、金融机构等形成专业服务链条，构建政府引导、市场主导、社会参与的更新生态。

“上海存量空间转型还需与城市空间战略协同推进。”张军建议道，“例如，可将老旧商务楼宇改造为垂直社区，融合居住、办公、商业、文化等功能，打造‘15分钟生活圈’的立体化实现载体。这一过程既是物理空间的更新，更是城市发展模式的迭代——从增量扩张转向存量优化，从生产导向转向消费驱动，从政府主导转向多元共治。唯有如此，上海方能在存量时代，通过‘城市更新’的模式释放空间价值新动能，真正实现新经济下的‘人民城市’建设理念。”

“我们希望在城市更新过程中，通过精心的规划、多元的融资、协同的治理，一起来创造更大价值，实现可持续城市更新。”上海城市更新开拓者联盟副秘书长、上海市城市规划设计研究院城市更新和公共空间促进中心副主任周文娜在接受中国城市记者采访时表示。

在周文娜看来，城市更新不是政府大包大揽的工作任务，需要社会主体共同参与。上海的城市发展从扩张时期到存量时期，城市更新工作难度超出以往，目前已进入协商式更新阶段。在规划方面，上海创造了很多新的工作方式，

如“三师联创”、资源统筹、流程简化、土地支持。面对持续提升的人民需求、顺应时代发展的需要，政府部门给予更多弹性和可适应性的政策支持，并建立可维护的动态机制，利用制度红利激发社会资本的参与动力。

新经济浪潮下的 “新”“老”设施更迭

经济数字化转型与新消费需求迭代的双重驱动下，上海城市商圈的价值重构持续推进。作为徐家汇商圈的著名地标，美罗城的“水晶球”自建造以来不断更新改造，到现在已经形成3888块4K显示屏，呈现出3000m²全球最大3D裸眼巨型球幕，为消费者带来“身临其境”的裸眼3D视觉效果。

“我们希望这颗‘大球’常焕常新，把越来越多的数字艺术、品牌IP展示出来。”上海美罗城商业管理有限公司副总经理王春阳告诉中国城市报记者，从2010年开始，美罗城启动“上天入地”的改造。从地下一层的五番街开始改造，每一至两年改一层楼，一直改到屋顶。10年前，美罗城首次把剧场引入购物中心，如今商场外部广场也得以改造，植入快闪店等潮流业态。经过不断调整，美罗城已变成文体商旅联动的空间，同时引入二次元业态、文化演出，很受年轻消费者的喜爱。“调改是美罗城永恒不变的主题。美罗

城每年约有10%—20%的商铺需要调整，从而留出空间引进更多品牌的中国首店、上海首店，满足快速迭代的消费需求。”王春阳说。

老旧小区和城中村改造是做好超大特大城市更新的重中之重，蟠龙古镇曾是典型的城中村。

瑞安房地产规划发展总监陈建邦曾带队参与整个蟠龙古镇“城中村”改造项目，他在接受中国城市记者采访时介绍说：“我们围绕整体设计、功能布置、文物保护、商业定位等进行考虑。最终，在自然生态、历史人文和现代商业的结合上找到了平衡点，不仅实现古镇韵味和现代生活的融合，保护和新建并存，植人其中的内容也在持续更新。”

如今的蟠龙古镇，已被更新改造成为融合居住、商业、休闲的城市微度假社区，其中包括5.3万古镇风貌商业空间，23万公共绿地以及25万住宅。

“上海当前面临社会老龄化趋势，未来打造‘全龄社区’非常重要，因为大部分的老人希望居家养老。上海有不少老旧小区，需要结合城市更新打造‘全龄社区’，让老人无论在市中心还是新城，都能享受有品质的生活。”谈到未来的老旧小区更新，陈建邦如是建议。

“第三空间” 构筑城市生活新维度

在与多位专家学者的采

访中，记者了解到，城市更新不仅是物理空间的改造，更是生活方式的重塑。其中，“第三空间”作为城市公共生活的重要载体，正以独特的方式融入上海的城市更新脉络，为城市生活注入新的活力与内涵。

“‘第三空间’这一概念，最早由美国社会学家雷·奥尔登堡提出，指除居家（第一空间）和职场（第二空间）之外，城市中的各类咖啡店、酒吧、博物馆、图书馆、公园等公共空间。”上海产业转型发展研究院首席研究员夏雨在接受中国城市记者采访时介绍，在上海，这一概念得到了生动且多元的诠释，并与城市更新形成紧密的互动关系。

中国城市报记者走访深感，上海博物馆与上海图书馆的转型尤为引人注目。上海博物馆埃及古文化特展期间，馆方通过数字化导览、沉浸式剧场等创新形式，让文物“活”起来；在图书馆的空间重构与功能复合中，24小时自习区、共享办公空间等新型服务设施的植入，使其从单一的知识殿堂转型为城市创新生态系统的核心节点，实现了公共空间的社会价值再生。

作为上海城市“第三空间”的重要载体——咖啡厅，多与上海文化地标、历史建筑、自然景观深度融合。记者走访位于广富林遗址的“一尺花园”咖啡厅门店时了解到，“一尺花园”咖啡在上海已有四十家分店，这些分店不仅带动了周边商业的繁荣，更成为区域招商的“金字招牌”。

夏雨表示，“一尺花园”为代表的“第三空间”现象深刻改变了城市空间与消费市场的传统格局。在空间维度上，它打破了物理距离的制约，让远郊门店也能吸引大量客流。在存量物业改造方面，“一尺花园”提供了创新范式。原本经营乏力的物业，在引入品牌后迅速成为区域热门打卡地，不仅提升了区域美誉度，也为物业方带来了显著的经济效益。消费市场上，“一尺花园”拓展了休闲消费的边界，成为集社交、文化体验、公益活动等多功能于一体的空问，满足了市民多元化需求。此外，“一尺花园”的辐射效应已从单点扩展至区域层面，成为吸引业态入驻的“链长项目”，其存在与否已成为企业投资决策的重要参考，展现了品牌对区域经济生态的认识。



经过改造升级后的上海美罗城“水晶球”在夜晚亮起大屏。上海美罗城商业管理有限公司供图