

上海市闵行区梅陇镇： 系统性城市更新赋能，“工业老镇”变“科创新镇”

■中国城市报记者 邢 灿

闵行区梅陇镇地处上海南部科创中心与虹桥国际开放枢纽南向拓展带交汇节点，区位优势、交通路网通达。依托“7线21站”轨交格局与双机场快速通勤圈，叠加虹梅高架、S20等立体交通脉络，梅陇坐拥衔接市区、联动南北的核心发展优势。

“近年来，梅陇镇突破镇级工业园发展瓶颈，盘活存量土地资源，培育新兴产业动能，通过政企协同发力、模式创新突破、功能全域升级，打造了漕河泾梅陇科技绿洲、上海·力波等一批标杆性城市更新项目，推动传统老工业区向科创高地、产城融合转型。”梅陇镇党委副书记、镇长管燕介绍说。

政企协同巧解产权困局 “低效地”变身“高产田”

从车流不息的虹梅南路拐进兴梅路，漕河泾梅陇科技绿洲正位于此。步入园区，现代化研发楼宇整齐排列，道路宽阔畅通，绿植环绕其间，处处呈现一派蓬勃发展的景象。

园区前身是1995年投用的众欣产业园，是上海最早的一批镇级工业园之一。过去，这里以印刷、纺织、机械加工等传统产业为主，每年为当地贡献可观的税收和租金收入。

然而，随着时代发展，园区转型压力日益显现：老旧厂房与周边成熟居住区风貌脱节，产业业态难以适配闵行区中部科创发展布局，企业产值和单位土地产出低，能耗远高于全镇平均水平。

如何突围破局？2017年起，以建设全市首个镇级工业园区整体转型试点为契机，梅

陇镇对众欣产业园进行全方位整体转型。

转型的第一道坎，是“小而散”的土地产权。园区存量用地约25.59万平方米，涉及土地权证25份。其中，镇级集体企业名下有17份，社会法人企业名下有8份。将土地产权化零为整，成为转型的重中之重。

为此，梅陇镇创新推出以政府为主导、原土地权利人共同参与的联合开发“1+8”模式：由镇政府协调，8家镇级集体企业以改造用地作价入股的方式组成联合开发体，成立上海一鑫置业有限公司，对名下14幅地块统一开发。同时，引导社会独立法人企业自主合规转型。

落子“活局”。项目分四期有序推进，打造适配企业全生命周期的梯度化产业载体，定制化研发独栋可满足生物医药、高端检测等特殊产业需求。商务楼宇支持弹性空间分割，配套企业专属冠名权益，让优质科创企业“来了就不想走”。

空间重塑，不止于楼宇。项目依托当地水系生态资源，打造中央绿轴、口袋公园、亲水平台等生态景观，配套建设邻里中心、公共餐厅、运动场馆等民生设施，构建“推窗见绿、产城相融”的智慧产业社区。

空间重塑的最终落点，是产业的迭代升级。依托优化后的空间格局，项目聚焦软件信息、集成电路、智慧医疗、数字化绿色化四大前沿领域，精准布局科创产业赛道，淘汰落后产能。

产业结构的持续优化，转化为实实在在的经济效益。转型前亩均税收约40万元，转型后亩均税收不低于150万元，有效提升地区经济发展能级以及政府财政税收。

修旧如旧赓续城市记忆 “老酒厂”酿出“新地标”

作为上海第一个本土啤酒品牌，力波啤酒是无数上海人心中的“白月光”，曾连续多年占据上海啤酒业的龙头地位。其经典广告语“力波啤酒，喜欢上海的理由”，更是一代年轻人的青春记忆。

随着时代的发展，力波啤酒逐渐淡出人们的视野，并于2016年停产，曾经辉煌一时的工厂也闲置了下来。2016年底，在梅陇镇政府的推动下，建筑总面积约30万平方米的地块转型和城市更新全面启动。

深城投集团依托原力波啤酒厂老旧工业地块改造升级，打破“大拆大建”的传统更新模式，以“保留与重生”为核心，实现工业文脉传承、科创产业集聚、城市功能升级、民生服务提质的多维共赢。

项目邀请知名设计团队全程参与，坚持“修旧如旧、新旧对话”的更新理念，以梅陇港为界划分东西双地块，实施差异化、特色化更新改造。

其中，西地块完整保留60米老烟囱、麦芽圆筒仓、老式锅炉房等工业地标，将老旧厂区改造为精酿体验馆、品牌秀场、艺术展厅、文创空间，留存城市工业记忆。

东地块则采用整体重建模式，布局低密独栋总部、5A甲级写字楼、人才公寓与主题商业街区，现代建筑肌理与西区工业风貌遥相呼应，实现历史文脉与现代都市功能融合。

深城投集团华东区域公司总经理江亲廷介绍说，在产业培育方面，项目立足梅陇总部经济、科创产业发展定位，精准布局“一核两翼”产业体系，聚焦新能源汽车、航空航

天、人工智能与智能制造三大赛道，精准招引头部企业与优质项目落地。

与此同时，项目盘活工业文创资源，落地多元文创平台，商业板块出租率超85%，形成产业、商业、文化、居住、旅游五位一体的可持续发展生态。

“相较于传统产业园区，上海·力波深化产学研协同、政企联动，统筹高标准规划建设与精细化运营管理，打破园区封闭边界，面向周边社区开放绿地、商业、文体配套，补齐区域公共服务短板。”江亲廷说。

从单点突破到多点开花 打造城市更新“梅陇样本”

多年来，梅陇镇坚守“党建为魂、生态为基、文化为根”的发展理念，以存量更新撬动增量提质，通过政企协同联动、转型模式创新、产业精准升级、功能全域优化，持续破解土地低效利用、产业结构老旧、产城发展脱节等难题。

除上述两大项目外，海梦一方、华智750科创园区、“优享+梅陇里”、莲花路地铁上盖、品域·上高地、观缘文创园等一

批特色更新项目多点开花、落地见效，构建起梅陇高质量发展全新格局。

产业兴则经济兴，城市新则活力足。梅陇镇通过系统性城市更新，完成了从“工业老镇”到“科创新镇”的产业迭代，淘汰落后低效产能，培育壮大总部经济、科创研发、高端智造等新兴产业，持续优化产业结构、提升经济发展质效，不断夯实区域经济发展基础。

在推动产业能级跃升的同时，梅陇镇持续完善城市功能、优化人居环境、补齐民生短板，通过产业集聚带动人才集聚，通过公共资源配套升级提升民生福祉，打破产业园区与居住社区的空间壁垒，构建职住平衡、产城共生、宜居宜业的城市发展新格局。

梅陇镇党委书记张文琦表示，“十五五”期间，梅陇镇将持续深耕城市更新赛道，持续优化营商环境、培育特色产业集群、完善城市功能配套，持续放大产城融合发展优势，不断拓宽高质量发展路径、提升城区综合能级，全力打造商贸繁荣、产业兴旺、生态宜居、民生幸福的闵行中部发展新高地。



上海·力波园区景观鸟瞰。上海市闵行区梅陇镇政府供图

全国首个省级城市更新总部园区落户四川成都

■中国城市报记者 邢 灿

近日，四川省建筑产业城市更新总部园区项目正式签约，落户四川省成都市。项目占地约16.67万平方米，将聚力打造全国首个省级城市更新总部园区。

四川省建筑产业城市更新总部园区项目负责人介绍说：

“简单来说，这是一个聚焦城市更新全链条的综合服务平台和产业集聚园区。”

过去城市更新中，策划、设计、投资、施工、运营各环节往往各自为政。而该总部园区的核心任务是联动华西集团、四川城更集团和成华城更集团等省、市、区级企业的体系资源，把城市更新产业链上下游企业

聚在一起，搭建一个完整的产业生态，贯通了从城市体检、规划设计、商业策划，到投资开发、智能建造和城市运营的全周期。

园区规划了四大功能平台——政策转化赋能、全流程技术赋能、多元协同链接、价值转化孵化。这些平台共同支撑起“检、策、规、投、建、运”一体化

服务体系，为全省城市更新项目提供全流程、全方位的专业支持。

项目所在的成华区103仓库地块，坐落于成华城市更新核心区，坐拥片区政策红利，周边毗邻东郊记忆等标杆项目，上下游产业生态完备。同时，片区内重点城市更新项目众多，可持续为园区输送案例资

源，而地块本身的老旧工业仓库，也恰好具备改造需求。

据悉，项目将在该地块保留原有老旧工业仓库的基础上实施更新，以有机融合保留建筑的历史肌理，把产业园区整体打造为沉浸式城市更新观摩展示空间。改造更新完成后，园区将成为展示城市更新理念的一个新窗口。