# 上海市虹口区推动闲置资源转型

# 存量空间“长”出银发新生活

■中国城市报记者 邢 灿

日前，在上海市虹口区中山北二路的原石油大厦商务楼内迎来多位银发族入住，这座1996年建成、改造前已空置近4年的老楼，在9月中旬正式运营，变身为拥有近600张床位的上海福虹康养综合体。

作为上海市老龄化程度最高的城区，虹口区老年人口占比近半，普惠优质养老设施存在缺口。与此同时，随着城市产业结构调整和商业格局变迁，部分位于中心城区的商办楼宇出现空置闲置、利用率偏低的问题，低效资产亟待盘活。

一边是民生刚需亟待补齐，另一边是优质城市资源低效沉淀，如何破解这个双重难题？近年来，虹口区尝试把闲置商办楼宇改造为养老设施，将商业调整产生的“空间冗余”转化为民生保障的“设施增量”。

## 商务楼变身养老综合体

不过，在商办改康养的实际操作层面，远非简单内部装修翻新那么简单。老旧楼宇转型医养机构流程繁复，建筑属性变更、消防改造、规划审批等环节堵点较多，攻克这些难点，是虹口完善养老服务体系的关键。

上海福虹康养综合体运营方负责人介绍，石油大厦商务楼改造康养综合体工程难度不小，项目前期拆除、方案设计至报建落地历时约两年，其中正式施工周期超一年。原有楼宇缺少消防登高面，而养老机构消防标准远高于普通商务楼宇。

如何破题？虹口区成立区级“存量资源转型养老项目工作专班”，推行多部门联合办公。通过调整公共绿化布局、借用毗邻院校场地增设消防登高面，并以会议纪要固化解决方案。

为加快项目落地，虹口区创新“同步审核、并联审批”机制，由民政牵头，联合规资、建管、消防、市场监管、卫健等多部门协同推进，将传统串联审批转变为并联办理。企业一次性提交材料，各部门现场出具审核意见，通过2次专题会审攻克核心审批障碍，压缩审批时长。

改造过程中，项目深度融入虹口“十五分钟社区健康生活圈”建设，与周边社区卫生服务中心资源互补，对外开放社区食堂、适老体验空间，搭建“医疗—康养—社区”闭环服务体系，服务周边五公里老年群体，让城市更新成果惠及民生。

项目保留原建筑主体结构，在建筑设计中融入石库门、红砖墙等海派元素，重点优化内部空间布局，将C栋改造为养老院、D栋改造为福虹护理院，形成集医疗、康养、社区服务于一体的复合型康养综合体。

项目顶楼虹彩乐龄生活馆兼具休闲、会客、活动功能；对外开放的社区食堂采用三餐两点供餐模式，菜品以家常菜为主，设家庭包房，可承接家属陪餐、长者生日宴与小型家庭聚会。后厨搭建农残检测体系，配备智能烹饪设备，依托专业营养工作站，可为慢病、咀嚼吞咽障碍长者定制软食、碎食、控糖餐，兼顾海派风味与老年健康需求。

入住上海福虹康养综合体的李阿婆说：“住在这里比家里热闹，吃饭不用自己烧，房间有人打扫，老姐妹一起聊聊天、做做操，子女也不用操心我一个人在家不安全。”

## 存量写字楼开启“变形记”

不仅仅是原石油大厦商务楼，虹口区多座存量写字楼也开启了“变形记”。原雨花大酒店同样进入建设收尾阶段。总建筑面积8132平方米的空间，即将变身为人寿堂雨花颐养院，可提供270张养老床位，并配套社区长者食堂，供周边社区居民共享。与此同时，虹口区的热带雨林酒店、宝隆宾馆两处存量资源也在同步改建养老机构中。

其中，雨花大酒店是一栋12层老酒店，停业后长期闲置。改造过程中，原有建筑条件并不能直接满足养老机构要求。据媒体报道，项目早期甚至存在缺少煤气管道、原始图纸不完整等问题，施工条件较为复杂。

更重要的是，酒店建筑并不是按照养老机构标准建设，项目需要对结构、消防、适老化设施等进行系统提升，建筑结构加固本身就占据了较高的改造成本。最终形成的雨花颐养院并没有只服务院内老人。社区长者食堂将向周边居民开放，这使项目与周边社区产生了更直接的联系。

“这栋建筑的区位优势非常明显，地处核心板块，交通非常方便。”颐养院负责人介绍，因为地铁站就在边上，颐养院也被称为“地铁上盖养老院”，这在上海并不多见。在设施配置方面，该养老院全部房间都是当下广受欢迎的双人房，对老人的私密保护和生活环境非常友好。

## “适老焕新”盘活存量资产

批量存量楼宇转型康养项目，得益于市区两级政策支撑与虹口系统化、精细化的推进机制，从资源摸排、模式创新到品质运营，形成完整闭环。

2024年4月，上海市发展和改革委员会等六部门联合发文，支持利用存量设施改造建设养老机构。

虹口区以此为抓手，由区民政局牵头统筹推进项目建设，创新采用临时改变建筑使用途径模式开展改造。该模式下楼宇原有产权证属性保持不变，建筑产权性质不会发生永久变更，仅通过多部门出具工作联系单，满足项目报建需要。如未来建筑不再用作养老机构，房屋将恢复原本属性。

与此同时，虹口区对区域内的闲置商办楼宇进行全面摸底排查，建立“潜力资源库”，实行“一房一档”管理。石油大厦项目精准对接区域康养资源核心缺口，采用“政府引导、市场运作”模式，通过功能兼容、流程优化与多方协同，推动存量资产活化与片区功能提升。

2026年1月，上海市人民政府办公厅印发《上海市促进服务业提质增效和消费提振扩容联动发展的若干措施》，明确支持存量商办楼宇改造为养老设施，鼓励各区按床位数量发放一次性补贴。

“改造并非单纯增加床位数量，更是重点提升区内养老院的服务品质和规范化水平。”上海市虹口区民政局副局长陈维举例，比如，推动运行10年以上的保基本养老机构打造家庭式生活空间，养老机构双人间床位占比达30%，护理型床位占比达75%；针对老人认知障碍等特殊需求，会加强专区建设标准及护理员专项培训，实现“一院一方案”的精细化改造。

运营环节同样不容忽视。陈维表示，“区民政局高度重视运营主体的专业能力和品牌效应。通过公开、公平、公正的遴选机制，优先引入信誉好、实力强、经验丰富的知名养老服务机构或社会企业作为运营方。确保新的养老机构在服务品质、管理水平、可持续发展能力上满足老年人多元化、高品质的养老服务需求，形成‘好房子+好服务’的叠加效应。”

## 世界城市日体验区内 感受城市更新魅力

近日，2026年世界城市日全球主场活动现场体验区在福建省福州市海峡国际会展中心向公众开放。现场设置数字沙盘、科技展示、互动体验等多个展区，吸引众多市民和观众前来参观体验，感受城市发展带来的美好变化。图为市民在体验全屋设备协同与无感交互的智慧生活。

人民图片



# 南京“十五五”城市更新“路线图”出炉

■中国城市报记者 邢 灿

近日，《南京市城市更新行动计划（2026—2030年）》印发，明确未来5年南京城市更新的路线图。江苏省南京将实施创新活力提升、宜居家园焕新、绿色生态提质、安全韧性强基、历史文脉赓续、智慧治理增效六大行动、18项任务，共511个项目。

在创新活力提升行动中，南京将重点推动新街口活力街区、长江路文博街区等31个城市活力中心区建设，推进立力煤矿、金陵船厂等35个老旧园区、厂区更新改造，在青年人聚集的重点区域建设“最懂年轻人”的青年社区优质样板。

在宜居家园焕新行动方面，推动“老房子”改成“好房子”，将全面完成2000年底前建成的老旧小区改造，完成约100个2005年底前建成的老旧小区改造；培育建设100个完整社区，新建、改建体育公园50个，盘活19处城市桥下闲置空间，完成300条街巷整治提升。

在绿色生态提质方面，南京继续实施“公园+”行动，推进花卉公园、红山新城水景公园等建设。推动机关、企事业单位、高校所属绿地向社会开放。改造提升城市公园绿地面积约50公顷，建成区绿化覆盖率不低于45%。

在安全韧性强基方面，未来5年南京全市城市地下管网改造长度约1100公里，公共供水管网漏损率降至8.5%；实施仙林大学城、南部新城、燕子矶新城等片区综合管廊建设，完成惠民大道综合管廊、荷花塘微型管廊建设。

在文脉赓续方面，作为历史文化名城，南京还将推动明城墙沿线环境综合整治，在严格保护历史价值与传统风貌的前提下，重点推进颐和路、梅园新村、六合文庙等历史文化街区和历史地段保护更新，打造一批历史文化活化利用样板项目。

按照计划，南京将适度超前布局数字基础设施建设，绘好房屋建筑“一张图”，实现房屋建筑和市政设施赋码，城镇房屋基础信息数字化率达到95%，城市基础设施生命线安全工程有效覆盖率达到85%。