改造面积超3000万平方米,约130万户居民受益

上海城市更新迎历史性突破 中心城区成片旧里改造全面收官

本报记者 郭阳琛 张家振 上海报道

"一直盼望着旧改,梦想着有一 天能搬到宽敞的房子里。"7月27日 中午12点左右,家住上海市黄浦区 顺昌路附近一栋3层小楼的贺阿姨 告诉《中国经营报》记者。

贺阿姨的家只有14平方米,从 上世纪40年代出生起便住在这里,

并由此成为彼时的"新上海人"。"30 年前通了煤气,10年前装上了抽水马 桶,政府也一直在帮我们改善生活。"

如今,77岁的贺阿姨等来了旧 改的曙光。就在3天前的7月24 日,建国东路68街坊和67街坊东块 旧改第二轮征询首日,她特意起了 个大早,就为了早些签字。

在上述地块的房屋征收办公

室,红色的巨幅宣传栏映入眼帘, 写有"二轮征询签约进度97.92%" 的公示牌格外醒目。此外,在旧房 外的围墙上,"加快旧城改造 共创 美好家园"和"征收补偿有法度阳 光政策惠万家"的宣传标语也随处 可见。

新华社报道,7月24日,建国东 路68街坊和67街坊东块的房屋征 收签约率突破90%。这意味着,上 海中心城区成片二级旧里以下房屋 改造全面收官。历经30年的努力, 这一困扰上海多年的民生难题终于 得到历史性解决。

另据上海市旧改办统计,从1992 年至今的30年时间里,上海市共完成 二级旧里以下房屋改造超过3000万 平方米,受益居民约130万户。

告别大厦下的"蜗居"

成片旧里房屋改造对于改善久居老旧小区的原住民生活条件切实起到了积极作用。

站在位于上海市中心徐家汇路 和黄陂南路的交叉口,一边是繁华 的商业中心、高端写字楼和住宅楼, 另一边则是成片的旧里弄,充满着 烟火气又显得逼仄破败。

和贺阿姨一样,80多岁的李伟 (化名)也在黄浦区建国东路的老宅 里住了几十年。据介绍,在70多年 前,其与兄弟姐妹跟着父母搬进了 这里,一起住在这套20多平方米的 房子里。

李伟很早就向社区干部表达 了签约意愿,计划在7月底前收拾 完并上交钥匙,选择货币补偿方式 在长宁区买一套二手商品房。"盼 了几十年的旧改终于实现了,以后 我也将有独立卫生间、厨房和阳 台,没想到这么大年纪还能赶上好 日子。"

据上海市住建委数据,截至 2021年底,上海中心城区成片二级 旧里以下房屋还剩约20万平方米、 1.1万户,分布在黄浦区和虹口区。 其中,黄浦区"拎着马桶看东方明 珠"的"二元结构"格外明显。

"在过去几十年间快速的城市 化进程中,我国已经累计建设了一 批规模较大、品质过关的城市居住 社区,使居民的基本生活得到了保 障。但不可忽略的是,一大批建成 时间较早的社区已经或正在'老 去',成为城市中亟待更新的部分。"

华建集团华东建筑设计研究院有限 公司总经理、总建筑师张俊杰如此 感慨道。

建国东路68街坊和67街坊所 在的建三居委会工作人员表示,面 临着如厕、洗澡和做饭等生活上的 不便,让附近居民对于旧改的热情 很高。"征询刚刚开始4天,就已经 有很多居民上交了钥匙并开起了搬 家计划。"

"从民生角度来讲,成片旧里 房屋改造对于改善久居老旧小区 的原住民生活条件切实起到了积 极作用。"在第一太平戴维斯中国 区战略顾问中心、华东区策略顾 问服务部负责人朱锋看来,从城

市发展角度来讲,上海中心城区 可成片开发或发挥整体功能的物 业载体极其稀缺,旧里改造也为 城市的功能规划调整以及运营管 理提供了宝贵的空间载体,对于 城市的长期可持续发展以及片区 的整体功能协同提供了极具价值 的增量空间。

张俊杰则认为,随着新理念的 不断提出、新技术的不断涌现,以及 人们对环境品质要求的不断提高, 对社区的更新改造将不再仅仅是完 善基础保障设施,如何更多地从"以 人为本"的理念出发,满足多元、个 性化的需求,实践生态、可持续理念 将更加重要。

从"拆改留"到"留改拆"

上海城市更新之路经历了从"拆改留"到"留改拆"的探索过程。

中心城区成片旧里改造也并 不是"一拆了之",上海市在历史文 化建筑保护方面也一直走在全国 前列。

早在2018年9月30日,建造于 1882年的张园启动旧改工作。由 于张园汇聚了上海开埠以来28种 不同建筑风格的石库门里弄住宅, 静安区彼时采取了"征而不收,人走 房留"的保护性征收模式,"一幢一 策一方案"地进行修护,尽最大可能 地保留保存历史风貌和历史建筑。

朱锋告诉记者,保护性征收模 式是上海市在城市更新过程中积累 的重要经验,上海城市更新之路经 历了从"拆改留"到"留改拆"的探索 过程,政府管理者与城市运营商也 越来越意识到城市的历史建筑其人 文价值与建筑历史价值。

上海第十钢铁厂(以下简称"上 钢十厂")成立于1956年,其更新改 造的历程也是上海城市更新"留改 拆并举,以保留保护为主"的一个典 型代表。

2005年,上钢十厂引进红坊团 队,对原厂房进行保护性改造与功 能性重塑,成为沪上第一批规模较 大、具有标杆性的文化创意产业园 区。在红坊运营的十余年间,这里 举办过上百场国内外展览,千余场 公共教育活动,园区内聚集各类艺 术、创意机构80余家,全园年产值 达到10亿元以上。

"如今,淮海西路红坊再次迎

来焕然新生。"据融侨集团相关人 士介绍,2018年底,该项目命名为 A.F.A 上海融侨中心并正式开工 建设,预计于2023年9月或10月

上述融侨集团人士表示,相 对于城中村和老城厢等的城市更 新而言, A.F.A上海融侨中心项目 由于包含保护建筑,政府对其有严 格的限制和保护要求,项目设计 规划与施工难度较高。另外,为了 更好地保留、保护上钢十厂和红坊 的城市记忆,用新的方式对其进行 延续并以符合未来城市发展需求 的形态将其再次呈现,需要承接人 在人文方面有足够的了解和强烈 的决心。

对老上海人而言,"锦沧文华"4 个字有着独特的历史记忆。地处静 安区南京西路商圈的锦沧文华大酒 店开业于1990年,是上海市最早的 五星级酒店之一,是南京西路上的 著名地标建筑。

正因如此,宝华集团在收购锦 沧文华大酒店后,并未直接推倒重 建而是选择保留主体建筑并进行原 址改造。

据了解,作为上海城市更新的 重点地标项目,宝华集团将原先单 一的酒店业态进行升级改造,并打 造成了"高端办公+高端精致购物 中心"的复合型商业体——锦沧文 华广场。目前,锦沧文华广场的商 业部分已开启试运营。



历经30年的努力,上海中心城区成片二级旧里以下房屋改造已全面收官。图为黄浦区 建国东路旧改项目现场。

打响"两旧一村"改造攻坚战

截至2021年底,上海中心城区剩余零星二级旧里以下房屋约 43万平方米、1.5万户。

6月25日上午,上海市第十 二次党代会在世博中心开幕。 当上海市委书记李强在所作的 报告中提到"中心城区成片二 级旧里以下房屋5年累计已实 施改造308万平方米,这一困扰 上海多年的民生难题今年将历 史性解决"时,全场掌声雷动。

上海市住建委主任姚凯透 露,下一步,上海旧改的重点将 转向零星二级旧里以下房屋改 造、旧住房成套改造和城中村 改造。"上海市即将打响'两旧 一村'改造攻坚战。"

数据显示,截至2021年底,上 海中心城区剩余零星二级旧里以 下房屋约43万平方米、1.5万户。

姚凯表示,零星旧改的难 点,一是资金平衡难度大,受新 冠肺炎疫情影响,各区财力普 遍比较紧张,改造资金压力较 大;二是政策实施难度大,在已 经明确的零星旧改政策中,居 民普遍希望通过征收方式实施 改造,对实施原地旧住房综合 改造的意愿不强。

据介绍,针对这些困难,上 海市将通过"三分法"(成片带 征、公益征收、综合改造)改造方 式来全面提速,将全面完成启动 零星旧改的时间节点,从"十四 五"末(2025年)提前至2023年。

"目前,我们已经对黄浦区 零星地块的分布、涉及的居民 户数,改造需要的成本等,都进 行了摸底、评估。"上海黄浦区 委书记杲云透露,黄浦区零星 地块涉及大约6000多户居民, 未来将通过多策并举、"一地一 方案"的形式推进。

"有的地块通过留人留房的 方式,进行成套化的改造;有的 可能有一定开发价值,就与周边 建设规划进行整合;有的可以通 过公共服务基本配套设施建设 '拔点'。"杲云认为,通过这些方 式,可以进一步减轻零星地块的 改造资金压力,为老百姓造福的 同时,也推动城市更新。

朱锋指出,城市边界地域居 民通常整体年龄更为老龄化,消 费偏好更加传统化,如何通过小 规模的城中村改造去吸引潜在 大规模的城市消费者,是需要克 服的难点。同时,城市边界的城 中村项目在建筑视觉性与功能 适配性角度更为薄弱,如何在保 留原有建筑肌理与空间载体的 前提下,能更好的适配创新的功 能与内容至关重要。

区域深耕型房企"进与退"

本报记者 方超 张家振 上海报道

在各地土拍市场中,一批区域 深耕型房企正伺机而动,悄然开启 了逆势拓储之旅。

7月22日,在无锡市第二轮集 中供地中,红豆集团旗下专业房地

产公司无锡红豆置业有限公司(以 下简称"红豆置业")以51.1亿元的 代价,分别拿下位于锡山经济开发 区、锡东新城商务区的2宗宅地, 成为无锡市本轮集中供地中拿地 金额最高的房企。

除红豆置业外, 伟星集团全

在南京市拿地背后,折射出伟

公开信息显示, 伟星房产下辖

星房产近年来在全国多地的扩张

浙江区域和东部区域等两大区

域。近年来,伟星房产陆续走出此

前深耕的安徽省芜湖市和邻近的

资子公司浙江伟星房产开发有限 公司(以下简称"伟星房产")近期 亦因在多地土拍市场频频拿地而 备受业内关注。在中指研究院发 布的《2022年1-6月全国房地产 企业拿地TOP100排行榜》中,伟 星房产凭借58亿元权益拿地金

额位居第27位,甚至超过碧桂 园、中国金茂和华侨城等众多全 国知名房企。

对于引发市场广泛关注的拿 地举动,红豆置业相关负责人在 回复《中国经营报》记者采访时表 示,红豆置业是无锡市本土企业,

一直以来都致力于深耕本土房地 产市场,在无锡市有持续稳健开 发建设的热情。对上述地块的后 续开发计划,该负责人表示:"目 前,公司也在持续探讨新的合作 模式,各项细节还在商定中,尚未 有结论。"

在坐拥资金等优势外,房地产行 业形势的变化,也正成为区域型深耕 房企寻求规模扩张的契机。

规模扩张诉求

"目前,在房企拿地节奏变慢的同 时,拿地逻辑也已经发生了改变,以前只 要房企手上有土地就可以通过融资、贷 款等方式获得资金,但现在房企目前只 有在手上有充足资金的情况下才会去 拿地,而且不敢加杠杆。"高院生分析称。

"在新的市场行情下,相对比较 安全的房企恰恰是前些年没有大举 拿地扩张的企业。"在高院生看来,在 房地产行业拿地开发逻辑发生变化 的情况下,当前在土地市场表现突出 的房企,大多也是此前未大举拿地扩 张的区域型、稳健型房企。

克而瑞研究中心数据也显示,在 今年上半年的土拍市场中,民营房企拿 地金额占比为27%,且集中在龙湖集团 和滨江集团等少数企业手中。以滨江 集团为例,稳健是其突出的标签之一, 以杭州市为中心的浙江区域是其最为 依赖的销售市场。透明售房网数据显 示,今年上半年,滨江集团分别以251.77 亿元和234.30亿元的网签金额位列杭 州地区销售操盘榜和权益榜第一名。

值得注意的是,在房地产行业变 局中, 伟星房产等区域深耕型房企也 正谋求更进一步发展的空间。据了 解,在伟星房产此前举行的2022年东 部区域、浙江区域经营工作会议上强 调:"通过三至五年的努力,计划实现 500亿~900亿元的销售规模。"

在克而瑞研究中心发布的《2022年 上半年中国房地产企业销售TOP200 排行榜》中, 伟星房产分别以107.8亿元 的操盘金额和63.2万平方米的操盘面 积位居排行榜第63位和第64位。

"在过去几年发展不是很激进的 部分稳健型民营房企,还是想抓住这 次规模发展、实现弯道超车的机会。" 高院生表示。

逆势加码拓储

和一些知名民营房企在土拍 市场开启"隐身模式"的表现不同, 一批区域性民营房企正在选择逆 势加码拓储。

7月18日,南京伟星置业有限 公司(以下简称"南京伟星")正式 成立。而在此之前的南京市第二 轮集中供地中,南京伟星母公司安 徽伟星置业有限公司刚拿下南京 雨花台区软件谷 NO.2022G43 地 块,成交总价21.2亿元,成交楼面 价21444元/m³。南京伟星或将成 为该地块的项目开发公司。

"背靠大树"底气

在伟星房产和红豆置业等区 域性房企逆势拓储背后,全国土地

中指研究院统计数据显示, 今年1~6月,TOP100企业拿地 总额为6594.7亿元,拿地规模同 比下降60.0%。"从重点城市拿地 金额TOP10房企来看,央企国企 仍是主力。"中指研究院分析认 为,招商蛇口、中海地产和华润 置地等全国性龙头企业仍在多 个重点城市广泛布局,这与稳健 型国企的资金状况相对较好有 直接关系。

同时,部分区域深耕型房企也

马鞍山市,开始进入合肥市、武汉

市和南京市等多座二线热点城市。 不断增长的拿地金额也可以 直观体现伟星地产的扩张之路。 记者梳理中指研究院近三年发布

的上半年度房地产企业拿地金额

排行榜发现,除2020年上半年伟星 地产未进入榜单外,2021年1~6 月,伟星房产以49亿元的拿地金额 位居排行榜第80位;而在今年1~6 月,伟星地产已凭借58亿元的权益 拿地金额跃升至排行榜第27位。

值得注意的是,今年一季度, 伟星房产更是"闯入"第三方统计 机构排行榜的前十名。在亿翰智 库此前发布的《2022年1~3月中国 典型房企新增拿地金额榜单》中, 伟星房产高居榜单第9位。

对于近期在多地土拍市场中

拿地动作频频等问题,记者致电伟 星房产方面,但截至发稿时未获得 讲一步回复。

此外,红豆置业也因在大本营 江苏省无锡市"豪气"拿地而备受 外界关注。

据了解,在7月22日举行的无 锡市第二轮集中供地中,红豆置业 以总价约31亿元的底价摘得锡山 经济开发区1宗宅地,同时又以总 价约20.1亿元的底价摘得锡东新 城商务区1宗宅地,2宗宅地花费 的总代价达51.1亿元。

侧地块(XDG-2022-14号),该地块 位于无锡经开区吴都路与华谊路交 叉口西北侧,原由无锡市国企—— 无锡市太湖新城发展集团有限公司 在无锡市今年首轮集中供地中摘得。 "在无锡市两轮集中供地中,红 豆置业都以较少的股权参与拿地,

不仅如此,据报道,红豆置业后

续将参与建设无锡经开区华谊路西

以履行本土企业之责,同时希望能 有机会联合各方的资源和力量,参 与到无锡市的城市发展建设中来。" 红豆置业上述负责人告诉记者。

选择了逆势增加土地储备。"民营 企业中,滨江集团保持杭州区域龙 市场行情仍有待升温。 头地位,牢牢占据杭州市拿地金额

之路。

据了解,今年上半年,滨江集 团在土地市场斩获丰盛,共竞得29 宗土地,其中杭州地区土地达28 宗。中指研究院统计数据显示,上 半年,滨江集团以392亿元的权益 拿地金额位居"全国房地产企业拿 地TOP100排行榜"第一位。

榜首。"中指研究院方面表示。

对此,中指研究院浙江分院 常务副总经理高院生分析称,今 年上半年,滨江集团之所以能排 在第一位,是因为杭州市已启动

两轮集中土拍,而滨江集团是深 耕杭州地区市场的房企,拿地金 额自然就多。

而背靠知名企业集团"大树" 的伟星房产和红豆置业也在土地 市场向外界展现出"黑马"的姿态。

相关信息显示, 伟星房产背 后的伟星集团已发展成为集服装 辅料、新型建材、房地产和水电为 四大支柱产业的大型集团公司, 旗下拥有伟星股份(002003.SZ) 和伟星新材(002372.SZ)两家上 市公司。

而红豆置业母公司则从针织 内衣起家的中国民营企业百强红

豆集团。目前,红豆集团主业已拓 展到纺织服装、橡胶轮胎、红豆杉 大健康和园区开发商业地产等四 大领域,旗下坐拥红豆股份 (600400.SH)和通用股份(601500. SH)两家沪市主板上市公司。

在业内人士看来,在事关房 企"命门"的资金来源等方面,拥 有实业背景的母公司或能给予旗 下地产子公司一定的资金支持, 特别是在当前房地产行业发展形 势下,让其拥有了其他民营房企 难以企及的优势。

近日, 伟星房产旗下杭州伟星 置业有限公司总经理章丕仁就对

背景,带给伟星房产的不仅仅是资 金支持,更是做实业所坚守的持之 以恒的工匠精神和可持续的核心 发展观。" 但高院生分析认为,一些区域

外表示:"伟星集团多年来的实业

深耕型民营房企开始逆势拓储,并 不仅仅是因为背靠实业集团所带 来的资金优势。"因为这些房企背 后的母公司是做实业的企业,在之 前土地市场'厮杀'比较厉害的时 候没有太大的竞争优势,所以这些 房企前几年没有大量拿地,反而让 它们没有受到太大的外部环境变 化带来的影响。"