

# 城市更新背景下创新街区营造机制探索 ——以上海市长宁区武夷路街区为例

Exploring the Development Mechanism of Innovation Districts in the Context of Urban Regeneration: A Case Study of the Wuyi Road Neighborhood in Changning District of Shanghai

朱丽芳 周文娜 过甦茜 ZHU Lifang, ZHOU Wenna, GUO Suqian

**摘要** 面对超大特大城市高密度城区空间资源紧约束、产权复杂、功能适配难等挑战,以上海市长宁区武夷路街区的更新实践为例,探讨城市更新背景下创新街区的营造机制。通过多层次规划引领、空间—功能—生态一体化营造、弹性政策工具组合及多元主体协同,构建“科技回归都市”可实施路径。提出有效的制度机制设计是实现空间载体低成本转化、创新要素高效集聚、产业链与空间链深度融合的关键,为我国超大特大城市中心城区以城市更新为抓手,建设创新街区、培育新质生产力提供了可复制的制度范本与实践启示。

**Abstract** In response to challenges such as tight spatial resource constraints, complex property rights, and difficulties in functional adaptation within high-density urban areas, this paper takes the Wuyi Road Neighborhood of Shanghai's Changning District as an example to explore the development mechanism of innovation districts in the context of urban regeneration and constructs an implementable path for "the return of sci-tech innovation to the city center" through multi-level planning guidance, integrated creation of space-function-ecology, a combination of flexible policy tools, and multi-stakeholder collaboration. This paper proposes that effective institutional mechanism design is the key to achieving low-cost transformation of spatial carriers, efficient agglomeration of innovation factors, and deep integration of industrial chains with spatial chains. It provides a replicable institutional model and practical insights for major Chinese cities to use urban renewal as a means to build innovation districts and cultivate new quality productive forces in central urban areas.

**关键词** 科技创新;城市更新;低成本;制度机制;创新街区;中心城区

**Key words** scientific and technological innovation; urban regeneration; low cost; institutional mechanism; innovation district; central urban area

文章编号 1673-8985 (2025) 06-0055-09 中图分类号 TU984 文献标志码 A

DOI 10.11982/j.supr.20250608

## 作者简介

朱丽芳

上海市城市规划设计研究院  
党委书记, ghzyzl@sina.com

周文娜

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  
高级工程师, 博士研究生

过甦茜

上海市城市规划设计研究院  
工程师, 硕士

当今世界,新一轮科技革命与产业变革方兴未艾,创新已成为驱动全球经济增长、重塑国际竞争格局的核心动力。从全球趋势来看,“科技回归都市”的趋势愈发显著。但中心城区往往增量空间有限、产权情况复杂,国内尚在探索可持续的城市更新机制和实践,

以城市更新支撑“科技回归都市”的问题总结和实证研究相对匮乏。因此,探讨中心城区更新背景下的创新街区营造的机制、手段和策略,对于提高城市空间对科技创新的保障能力、提升城市能级和核心竞争力,具有战略和现实意义。

## 1 研究背景

### 1.1 迈入创新驱动的新时期,建设多样化的科技创新空间承载新质生产力需求

我国经济社会和城市发展新质生产力需求正经历深刻转变。党的二十届四中全会做出“加快高水平科技自立自强,引领发展新质生产力”的战略部署,明确要求将科技创新摆在国家发展全局的核心位置,以突破关键核心技术、构建自主可控产业链为主线,为经济高质量发展注入强劲动能。这一顶层设计清晰地昭示科技创新作为引领发展的第一动力,是我国应对内外挑战、实现可持续发展的必然选择和核心战略。

上海始终处在国家科技创新体系的前沿。2014年,习近平总书记考察上海时明确提出要“加快向具有全球影响力的科技创新中心进军”。2025年,习总书记再次强调,上海要“抢抓机遇,以服务国家战略为牵引,不断增强科技创新策源功能和高端产业引领功能”。为贯彻落实这一要求,上海市委十二届七次全会审议通过《中共上海市委关于深入学习贯彻习近平总书记考察上海重要讲话精神为国担当勇为尖兵深化国际科技创新中心建设的意见》,明确以强化科技创新策源功能为核心,加快构建一流创新生态和产业生态。

### 1.2 创新街区面临创新空间不足、创新氛围不够、创新链条不完善等挑战

上海中心城区因其便捷的交通条件、完善的支撑配套、特色的城市空间和独特的文化魅力,往往成为科技创新主体设置创新创业场所的首选之地,适合小微科创企业成长孵化的空间载体供不应求,但适合初创企业的低成本空间有限、地区创新浓度和氛围不够、适应创新活动需求的链条不全成为中心城区科技创新培育的主要瓶颈。一是支持科技创新的空间载体需要进一步盘活。中心城区存量空间面临利益协调复杂、更新成本难平衡、可持续更新机制缺乏等问题,容易陷入“用非所用”或“拆除重建”两难局面,需进一步探索支持科技创新的资源盘活新路径和新手段。数字经济时代,许多创新活动呈现“轻资产运营”的特

点,即更注重知识、创意和速度,而非完全依赖大规模重资产投入<sup>[1]</sup>。二是创新氛围欠缺。高校、科研院所等创新策源地普遍设置封闭式围墙,公共通道私有化使街巷网络的贯通面临障碍,安全管理需求与空间开放性之间存在矛盾。封闭性空间、私有化通道遏制了人与人交流交往的机会,降低了空间的多样性、社交的便利性、地区归属感和激发灵感的氛围。三是创新链条不完善。科技创新存在从实验室到市场的“死亡之谷”,都市创新街区有助于缩短“创新端”与“应用端”的距离,使产品和技术能快速获得市场反馈并迭代,形成高效的“短链条闭环”<sup>[2]</sup>。目前上海需要进一步通过城市更新等手段,构建科技型中小企业、高新技术企业、科技领军企业等多层次的梯次培育体系,推动创新链与空间链深度融合,从而为新质生产力的孕育提供更多元的空间支撑。

## 2 理论视角下创新街区与有机更新的融合发展

### 2.1 创新街区的理论溯源

创新街区自21世纪兴起,是引导“科技创新回归都市”的一种新空间模式,其主要特征是以高科技产业的研发功能为主,强调创新功能与城市功能的融合发展。根据布鲁金斯学会的定义,此类区域为一个集聚高端研发机构、企业集群以及创业企业、企业孵化器和促进机构的城市空间。同时,创新街区还具备物理空间紧凑性、交通通达性、技术网络性,以及居住、办公与零售功能混合的特性<sup>[3]</sup>。创新街区主要包括经济资产、物质资产和网络资产三要素,这些要素与一种互助性、风险担当的文化氛围共同构成“创新生态系统”。在这一体系下,大多数创新街区可归纳为“支柱核心”(anchor plus)模式、“城市区域再造”(re-imagined urban areas)模式、“城市化科技园区”(urbanized science park)模式3种类型模式。

相关学者从创新型人才空间喜好角度开展创新空间需求理论研究。Florida<sup>[4]</sup>提出3T

(technology, talent, tolerance)模型,解释了某一区域如何吸引和留住创新创意人群。他认为创意阶层选择集聚在拥有技术、知识、包容性的区域,这些区域将形成“创意集聚区”,创新创意人才集聚于此,产生更强的创新活力和更大的经济发展规模。Glaeser提出城市宜居性理论(urban amenity),认为多元化的商业和公共服务、良好的空间品质与城市环境、充足的基础设施建设及便利的交通条件是城市集聚人才的重要条件<sup>[5]</sup>。Yigitcanlar等<sup>[6]</sup>总结了创新型人才的工作、生活空间偏好,包括发达的商业环境、活跃的文化体育活动(展览、音乐会、体育赛事等)、良好的基础教育水平、书店博物馆等场所、高水平的医疗条件、开放空间与公共绿化环境、具有历史的建筑和可负担的房价等。

### 2.2 城市更新为创新街区提供空间保障

“科技创新”与“城市更新”两者之间往往存在协同共生、互促共赢的科学发展模式。创新街区要满足“空间要件协同”原则,即将城市创新街区视为一个复杂的自适应系统,系统整合公共空间、私人空间、便利设施3大要件,构建完整的创新生态系统框架<sup>[7]</sup>。而在人口众多的历史地段,公共利益与私人权益之间的切分在历史催化下其边界已经模糊不清,其中不仅涉及经济利益问题,还有生活必要设施、安全、家庭、保障、就业、养老等复杂民生问题。因此,在北京、南京、重庆等城市更新试点城市的最新实践中,“渐进式”更新成为各地普遍的路径选择<sup>[8]</sup>。在历史地区更新中,有机更新理论<sup>[9]</sup>将城市视为一个生命有机体,强调以小规模、渐进式、微循环的方式实现城市的可持续发展。有机更新理论为创新街区的发展提供了一种尊重历史、顺应规律、强调包容的哲学观,这一理论为破解创新街区面临的困境提供了应对思路。它指引从“大拆大建”的开发商思维,转向精细化的“运营者”思维,通过持续的小规模改善和生态培育,让创新街区成为一个有生命力、能自我演化的有机体。

### 3 武夷路街区更新实践解析

#### 3.1 武夷路街区概况

2013年上海市长宁区率先完成成片二级旧里以下房屋改造和零星旧改,成为上海首个迈入深度城市更新的行政区。在城市增量空间约束以及长期积累形成的数字经济基础背景下,长宁区摆脱经济发展对房地产业的依赖,积极推进“科创回归都市”创新产业发展战略,通过“上海硅巷”等科创街区建设,吸引新技术、新产业、新模式、新业态企业集聚。2016年,长宁区第十次代表大会明确武夷路街区是长宁区提升区域创新活力、开展城市更新行动的关键板块。2023年,武夷路街区写入《长宁区全面推进“上海硅巷”科创街区建设三年行动方案(2023—2025年)》,作为打造“数字驱动创新”“四创联动”“国际开放创新”的科创街区样板间。

武夷路街区东至延安西路、西至定西路、北至安化路、南到昭化路,面积约47 hm<sup>2</sup>。长宁区政府在2016年开展科创街区建设之初,就明确要保护武夷路历史建筑资源,成街坊进行修缮和功能调整,对具备一定前期条件的项目深化引导。2019年,长宁区进一步优化武夷路街区城市更新统筹机制,提出引导更多主体在更广领域参与更新重点项目,探索武夷路街区管理一体化的机制创新。至今,武夷路街区已成为炙手可热的创新社区,黑湖科技总部、西井科技等人工智能、数字经济新兴产业相继入驻(见图1)。

#### 3.2 武夷路创新街区建设的优势和难点

##### 3.2.1 创新街区建设的优势

武夷路街区建设创新街区的核心优势根

植于其优越的区位条件、浓厚的活力氛围、密集的科创机构、独特的风貌特色以及便捷的服务配套。

一是公共交通便利。长宁区位于虹桥枢纽东侧,也是虹桥国际中央商务区实现国内大循环中心节点、国内国际双循环战略链接功能的重要支撑。武夷路街区除了在对外交通体系上有邻近虹桥机场、虹桥火车站的便利外,周边还被轨道交通2、3、4、11号线环抱。同时区域路网密度高,自行车、人行等慢行交通网络发达,作为历史风貌道路也别有风情。因此,以高能级的对外交通枢纽、轨道交通为主导的公共交通体系与舒适的慢行空间网络,为创新人才的通勤与交流提供了坚实基础。

二是功能多元混合。在武夷路街区的历史发展上,产业居住功能混合贯穿整个建造与演变过程。武夷路街区在1925年越界筑路之初建设高级花园住宅,计划经济时期嵌入钢厂、造纸厂、音响厂等工业厂房,以及配套的多层住宅与商铺,形成了功能层叠的鲜明特征。目前,地区住宅、办公规模相当,为创新街区实现高水平的“职住平衡”提供了先天优势(见图2)。

三是创新要素集中。长宁硅巷区域有中国科学院上海微系统研究所、硅酸盐研究所等强大的科技创新策源机构,此外以“新微智谷”为主要载体集聚了一批前沿科技的初创企业,距离不远的上海交通大学、东华大学也为武夷路更新提供了高浓度的人才资源和知识溢出条件,以及低成本的人力资源。

四是风貌空间特色显著。作为上海64条永不拓宽的马路之一,武夷路坐落于愚园路历

史风貌保护区南部,其空间肌理极具特色。街区囊括117处花园住宅、49处新式里弄等丰富的历史建筑资源,形成洋房、里弄、旧厂房、老公房及现代楼盘并存的多元拼贴风貌。这种拼贴式的肌理、新旧共融的独特场景,为创新活动提供了激发灵感的特色场所。

五是服务配套完善。从更大区域来说,周边汇集了刘海粟美术馆、中山公园、晨飞晨荟人才公寓、温水游泳池等市级、地区级的公共服务设施和公共绿地空间,既能够提供举办大型公共活动、路演的设施和空间,也能为创新人才提供基础居住保障。此外,长宁区营造的15分钟社区生活圈设施及沿街商铺能够满足创新人才的全方位需求,为创新街区提供了坚实的后勤保障。

##### 3.2.2 创新街区建设的难点

武夷路街区建设成效显著,但其在推进过程中仍需克服诸多挑战,深刻反映了高密度建成区中历史街区实现创新功能植入的复杂性。这些挑战主要体现在以下4个方面。

一是空间权属复杂性带来了产权归集难题。武夷路虽坐拥区位优势、历史建筑密集与独特街区肌理等禀赋,但存在地块犬牙交错且封闭、建筑破败且利用低效等问题。同时区域内产权情况多元复杂,既有央企、市属国企及区属国企持有物业,又有科研院所和大量私人业主产权,实施更新面临严峻的产权整合挑战。以武夷MIX320项目为例(见图3),其更新范围同时涉及区属国企、街道卫生中心、机管局和多个私人承租人,经历了多轮艰难的利益协商与漫长的谈判过程。产权整合成为实施更新的首要难题。

二是历史空间布局与现代功能需求之



图1 武夷路街区更新工作主要时间节点梳理  
Fig.1 Timeline of key milestones in the regeneration work of Wuyi Road Neighborhood

资料来源:笔者自绘。

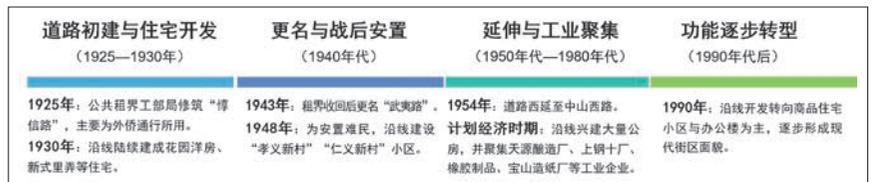


图2 武夷路街区发展演变的主要脉络梳理  
Fig.2 Overview of the main trajectory of urban development and evolution in the Wuyi Road Neighborhood

资料来源:笔者自绘。

间的标准冲突。武夷路街区的历史建筑如老厂房、花园洋房等在改造为科技创新空间时,普遍面临现行建筑规范与历史空间特征之间不适配的问题。比如仪电集团所属厂房的层高、承重结构难以匹配现代研发办公的空间标准与设施要求,在建筑改造方案审批阶段困难重重;又如翡悦里项目中老洋房等风貌建筑的改造受到严格的保护要求限制,而现行消防、间距等规范缺乏针对历史街区的弹性化审批标准,导致历史建筑空间资源无法高效利用,或被迫增加改造成本以适配规范要求。

三是项目经济平衡与初创企业低成本需求之间的矛盾。城市更新投入产出平衡难是中心城区风貌类更新项目可持续发展的核心制约。一方面,科技创新企业尤其是初创型企业普遍需要低成本、高灵活性的空间载体,但更新后物业因高昂的改造成本和风貌保护要求必然导致租金上涨,与目标企业的承受能力形成矛盾。这一点在武夷路更新中尤为凸显,若采用传统收储再开发模式,其巨大的补偿与建安成本将使空间租金完全无法匹配科技企业的需求。另一方面,融资渠道仍显单一,此类项目兼具风貌保护、民生改善与产业培育等多重目标,投资规模大、回报周期长、风险较高,对社会资本的吸引力有限,单依靠国企投入往往不堪重负,制约了更新的可持续性以及创新企业的引入。因此,如何在不承担高成本收储和建设的前提下,提供可负担



图3 武夷MIX320项目中复杂的产权构成分析  
Fig.3 Analysis of complex property rights composition in the Wuyi MIX320 Project

资料来源:笔者自绘。

的创新空间,成为项目必须破解的核心难题。这也直接催生了武夷333项目、武夷MIX320项目通过盘活政府自身低效资产来创造低成本载体的模式创新。

四是跨部门政策协同需求与现有机制适配难。中心城区的城市更新是一项系统工程,其复杂性在武夷路新象限项目中充分显现:该项目因涉及非法侵占承租方、涉外企业、民生设施及众多商户等极其复杂的原占有人关系,其清退与更新工作远超任何单一行政部门的常规权责与能力范围,深刻反映了条块分割的管理体制与更新所需的整体性治理之间的内在矛盾。同时,在产业引导、功能转换、土地出让、建筑改造等方面也尚未形成足够灵活有效的政策工具箱,增加了项目推进的不确定性,难以有效激励产权主体和市场力量积极参与更新。

### 3.3 武夷路创新街区建设的关键举措

#### 3.3.1 多层次规划引领,系统构建创新生态

武夷路街区突出规划先行,加强前瞻性谋划,创新性地构建了“街区—街坊—项目”的规划传导和反馈机制,实现了战略导向与实

施落地之间的有效协同(见图4)。

(1) 顶层谋篇布局,系统构建街区更新框架。在街区更新过程中,长宁区政府注重通过系统性的顶层设计谋划来引导街区整体战略发展。2017年,区政府对全区开展城市更新工作方案和三年行动计划,提出“50+X”动态调整的更新项目。武夷路作为“上海硅巷”范围内主要道路,在更新工作之初即作为地区高质量发展、“科技回归都市”的重要战略引擎。按照区政府总体部署要求,区规划部门牵头组织专业团队,从宏观上把握街区的公共空间体系和创新服务设施等要素,有效避免了碎片化开发,引导各类更新项目共同朝向优质创新生态的目标演进(见图5)。2019年,区政府持续优化武夷路街区城市更新统筹机制,积极引导多元主体在更广领域参与更新重点项目,并探索街区一体化管理,为系统性更新提供了坚实的制度保障。

(2) 资源禀赋挖掘,有序推进街坊渐进更新。区规划资源局聘请总规划师团队负责整街区更新规划研究,规划团队深入挖掘武夷路的空间与文化资源价值,统筹居住、产业、文化等多重要素,构建复合功能与历史风



图4 武夷路创新街区营造策略框架  
Fig.4 Framework of strategies for developing the Wuyi Road Innovation District

资料来源:笔者自绘。

貌共生的更新模式。此外,通过引入高水平景观社区团队、社区规划师等多专业团队,通过陪伴式专业技术服务协助解决各条线问题,整合武夷路街区社区级服务设施、慢行系统和开放空间网络、视觉艺术系统设计等多领域内容,使街区的历史人文特色、现代生活需求、产业发展需要得到有机融合,全面提升空间效能、生活品质和经济效益(见表1)。

(3) 特色品牌打造,开展重点项目空间营造设计。在街区重点项目行动推进过程中,区政府引导更新主体邀请了国内外知名建筑师参与重点项目设计,充分挖掘武夷路沿线历史建筑空间特色,以高水平建筑方案塑造

标志建筑、特色空间,提高城市活力和区域整体价值。其间还邀请了资深的风貌保护专家团队进行专题咨询,力求确保项目方案符合风貌保护的要求,充分彰显武夷路的历史文化底蕴。

3.3.2 多尺度功能布局融合,筑牢创新基底

(1) 区域层面,打破传统街区功能分割模式,筹措创新空间,提升创新密度。武夷路更新致力于打破传统街区功能分区模式,通过跨地块系统性的资源整合与功能重组来筹措更多的创新空间载体。更新工作并非对零散地块的简单改造,而是经历长达数年的前期谋划策划,包括推动企业动员、区属房产

归集、法定规划调整、基础设施提升等一系列工作,逐步形成空间资源的规模盘整。通过对土地房产资源的系统性排摸与可行性研究,前瞻性地识别并归集形成飞乐厂地块(翡悦里项目)、武夷路304、320号地块(武夷MIX320项目)、武夷路333号地块(武夷333项目)、武夷路155号地块(新象限项目)等关键潜力资源。同时,积极推动武夷路305弄、武夷路295号、中建西南院、建工集团等创新要素注入街区创新网络,从而在区域尺度上构建起一个高密度、复合化的创新空间网络,为创新要素的集聚与交互提供了坚实的空间基底。

(2) 街坊层面,差异化功能引导,一体化设计改造。武夷路在更新规划之初,便明确提出以高水平建筑设计、混合功能布局、高品质“第三空间”<sup>①</sup>为科技初创企业和小微团队打造低成本的创新“栖息地”,形成易于激发创新的生态“土壤”。针对翡悦里、武夷MIX320、新象限等不同产权情况、不同资源条件的地块,政府部门也定制不同的创新生态引领方向。如武夷MIX320项目通过改造提供了社区菜场和商业休闲,翡悦里项目强化商业创意与展览展示、社区文化服务等功能,新象限项目、武夷333项目聚焦科技孵化提供研发办公和商业服务以满足独角兽企业需求。这些差异化定位使各项目成为街区创新生态的“功能节点”,同时各地块功能也具有兼容性,实现地区整体创新效能提升(见表2)。

(3) 建筑层面,通过多种功能垂直复合,打破研发与社交壁垒,提升空间使用活力。如武夷MIX320项目,按照上位规划要求,基地北侧临街一栋3层楼建筑被拆除后调整为公共绿地,当前经更新后300 m<sup>2</sup>的室外大草坪成为各类社群活动的举办场所,打破商业与公共区域的界限。商业内街多处采用骑楼形式,设计出“灰空间”,柔化了原本厂房面向公共通道僵直的室内外边界,室内功能透过可完全开启的门窗外溢至檐廊下,与街道产生互动,丰富了街道空间的使用场景。又如武



图5 武夷路街区更新提升规划方案  
Fig.5 Wuyi Road district regeneration and enhancement plan

资料来源:《武夷路街区城市更新整体研究报告》。

表1 各层次规划编制团队与重点工作内容  
Tab.1 Formulation teams and key tasks for multi-level planning

规划层次	团队构成	规划研究范围	服务时间	重点工作内容
街区层面	规划师:同济大学沙永杰教授团队	武夷路街区(47 hm <sup>2</sup> )	2017—2021年	梳理街区基础情况,制定引领性的总体更新方案,确定总体更新目标和重点更新项目
	社区规划师:同济大学华霞虹教授团队	华阳路街道、江苏路街道范围(3.56 km <sup>2</sup> )	2020—2021年	结合现状存量资源梳理和更新后人群需求分析,完善武夷路居游同乐、全龄共享的公共服务设施
	景观提升团队:上海营邑城市规划设计股份有限公司	武夷路沿线街道界面(1.2 km)	2019年	对武夷路沿线界面整体协调开展提升研究,整合视觉景观和开放空间,提升建筑景观立面,植入文化艺术
项目层面	同济大学章明教授团队	武夷333、武夷MIX320项目(0.87 hm <sup>2</sup> )	2020—2021年	负责武夷路333、320、304、305共4个地块项目建筑设计方案,并落地实施
	柳亦春建筑团队	翡悦里项目(0.84 hm <sup>2</sup> )	2021—2023年	负责武夷路174地块建筑设计方案,并落地实施
	上海交通大学张海翔教授团队	新象限项目(0.37 hm <sup>2</sup> )	2021—2023年	负责武夷路155号地块建筑设计方案,并落地实施

资料来源:笔者自制。

注释: ① 第三空间理论源自美国社会学家雷·奥尔登堡(Ray Oldenburg)于1989年出版的著作The Great Good Place。第三空间即是指强调家庭(第一空间)和工作场所(第二空间)之外,对于创意产生和社会资本形成至关重要的非正式、平等、开放且促进社会交往的公共空间。

夷333项目,通过保留工业风貌与现代设计融合,沿街引入M Stand等特色商业,打造开放共享的办公空间与多功能庭院,内部空间灵活适配了共享会议室、展示区与运动场所,吸引黑湖科技等龙头企业及其生态伙伴集聚,形成产业协同,融合工作、交流与休闲的创新型社区生态(见图6)。

### 3.3.3 创造性设计综合解决方案,营造创新氛围

面对产权破碎、地块封闭的先天难题,武夷路并未进行大规模连片开发,而是通过高品质空间设计,在空间上以“镶嵌”“缝合”“联通”等设计手法,将零散地块连接为有机创新空间网络,最大化实现空间价值。

#### (1) 保留历史人文特质,塑造地区形象。

武夷路更新以“静雅武夷”为整体定位,旨在营造高品质、有温度、包容多元的街区生活。通过具体项目中对历史肌理与建筑风貌的精细化保护实践,让这一理念成功落地,也生动诠释了历史风貌传承与创新街区营造的融合促进。以翡悦里项目为例,该地块原为“新中国第一股”飞乐音响厂旧址。在前期研究中,规划团队并未因厂房历史价值有限而选择简单拆除,而是基于风貌传承与地块利用效率的综合考量,创新性提出“保留西侧4座工业厂房,留出东部较为整体空间新建创新研发空间载体”的更新策略(见图7)。此举既传承了工业记忆,塑造了新旧建筑对话的独特风貌,也保障了开发强度,呈现出历史遗存与现代建筑的融合共生,生动诠释了“静雅武夷”包容多元、尊重历史的深层内涵,赢得了广泛的社会认可。

(2) 打造活力特色街巷空间,增强社区吸引力。武夷路创新街区营造过程中强调形成网络状的慢行系统和可漫步的活力街区。一方面,区规划资源局联手华阳路街道、江苏路街道、区虹桥办、区属辰联公司等,对武夷路沿线道路界面进行总体设计。充分利用弄堂口、老洋房边的空地、街边绿化,以及拆除部分与风貌不相符合的建筑腾挪的空间,因地制宜打开部分地块的围墙,形成了梧桐树下各具特点、连珠成串的开放空间。另一方面,在具体项目

上致力于打通街区内部的“夹心弄堂”等“毛细血管”,连接愚园路、昭化路等城市支路。如武夷MIX320项目,通过设计主动串联室内外空间节点,将项目塑造为向街区腹地延伸的公共空间,促进慢行连通,并在公共垂直交通设计上,以明显的视觉形象将人流引导至夹

层平台及屋面,释放出大量可向公众开放的露台,拓展了相邻室内使用空间(见图8)。武夷路333弄改造不仅疏通了地面一层、二层的漫游路径,还预留了公共空间脉络向北城市支路延伸的条件。

#### (3) 多主体协作创新,实现空间融合。

表2 武夷路重点地块的规划性质与建筑功能配比一览表

更新项目	原用地性质	更新后使用功能	配套服务设施	建筑规模/万m <sup>2</sup>
翡悦里	工业用地	文化用地≤90%; 社区服务≥10%	200 m <sup>2</sup> 居民活动室 1 200 m <sup>2</sup> 社区文化设施	1.36
武夷MIX320	工业用地	社区商业≥75%; 社区文化≤25%	2 000 m <sup>2</sup> 社区菜场 700 m <sup>2</sup> 社区文化设施 300 m <sup>2</sup> 小广场空间	0.33
武夷333	行政办公	研发办公、商业服务	咖啡馆、小型展厅	0.60
新象限	工业用地	研发办公、商业服务	沿街商铺、小型展厅	1.20

资料来源:笔者根据相关审批程序、土地出让合同进行整理。

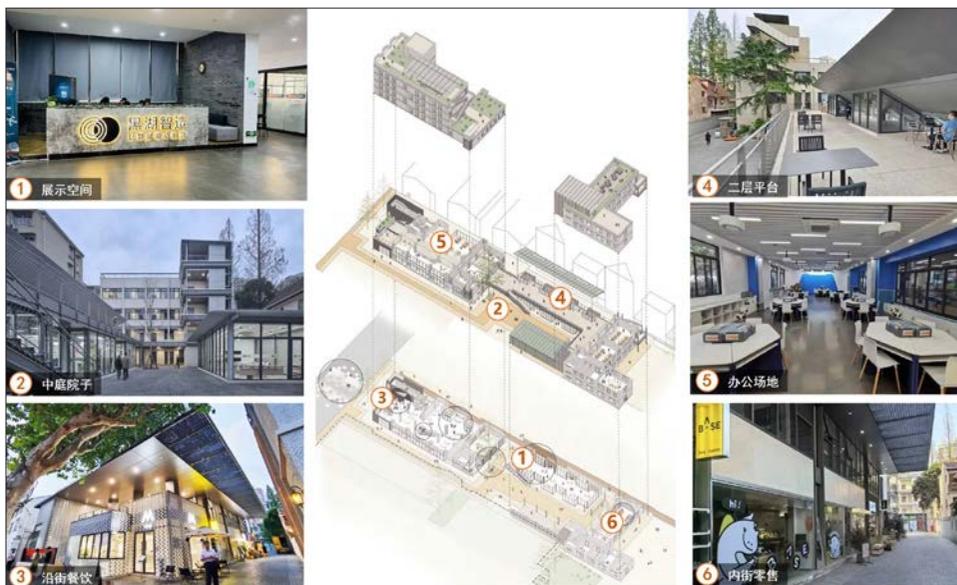


图6 武夷333项目多元丰富的空间使用场景

Fig.6 Diverse and vibrant spatial usage scenarios in the Wuyi Road 333 Project

资料来源:笔者根据武夷333项目更新概念方案改绘。



图7 翡悦里项目现状鸟瞰照片和效果图对比

Fig.7 Comparison between the aerial photo of the current state and the rendering of the Feiyueli Project

资料来源:翡悦里项目建筑设计方案。

中心城区创新街区建设常受限于周边复杂的现状条件与分散的产权格局,在建筑设计与公共空间营造上面临严峻挑战。武夷路街区的更新实践表明,突破这一困境的关键在于构建一套有效的由政府部门、实施主体、产权单位、社区等多主体协同治理的机制,围绕共同的发展目标制定综合空间解决方案,以实现利益协同、资源共享与责任共担。如翡悦里项目,在规划部门协调下,嘉华集团与西北侧的上海市皮肤病医院改造项目实施主体协商拆除围墙,形成贯通的内街商业活力带。与建工地块共建共享地下室,统一流线,并协商建筑退界方案以保障消防间距等方法,最终打破物理与权属边界,形成“无界社区”(见图9)。新象限项目中面临道路交叉口人车混行、无停留空间的难题,仅电集团果断让出珍贵的“金角银边”,打开转角空间,把楼宇底层“挖空”改为骑楼,形成人行慢通道,实现人、车及非机动车分流,让渡了可观的经济利益,有效改善街区慢行环境,街角的创意空间也成为来往行人打卡拍照的网红景点(见图10)。

(4) 以精细化设计与运营,激活城市公共生活。武夷路街区通过精心设计的空间策略与多元化的活动策划,成功地将城市空间转化为激发创新活力的催化剂。如武夷333项目并未简单复刻旧貌,而是通过定制化的玻璃砖与复合磨石保温砖交替砌筑,形成既通透又具肌理感的独特外观。这种大胆创新

不仅塑造了极具辨识度的商业界面,更以现代建筑语言实现了商业诉求与文化特质的平衡(见图11)。翡悦里项目设计之初即充分考虑将居委会、文化展览空间等公共要素作为重要创新要素,飞乐居委会新办公活动场地面积达500 m<sup>2</sup>,被誉为“最美居委会”,文化展览空间也成功举办了“SEA-Hi! 论坛”“WYSH SUMMER夏至悦游节”等一系列音乐演出、露天电影、艺术展览活动,为百年武夷路更添活力与精彩。

### 3.3.4 统筹多方力量,低成本盘活各类创新资源

(1) 多主体实施路径创新,激发市场动力。面对复杂的产权关系和多元的利益诉求,僵化的刚性规划常常失效,武夷路更新工作中充分探索了容积率奖励、降低补缴地价、过渡期适用、特殊类装修等弹性政策工具,提供多元路径的组合设计,激发市场主体和原权利人积极性,因地制宜地探索出多元化的用地盘活路径(见表3)。如翡悦里项目实施主体嘉华集团采用“拍一块、让一块、租一块”的多元产权归集方式,实现空间整合和品质提升。武夷MIX320项目探索了两个物业权利人,通过联合更新方式,分别以存量补地价和外立面改造路径共同参与项目更新改造,不同更新路径既降低了政府前期收地成本,减轻了财政资金压力,也实现了两个地块共享一条连续完整的商业内街,各类人流动线高效链接。而原权利人自主更新的仪电项目,通过赋予业主在更新过渡期的使用主导权,

降低了产权交易成本,保留了空间形态的多样性,形成了“小微创新单元”的集聚效应。又如区域内建工七建集团,以“存量补地价”实现自主改扩建,并通过提供公共设施贡献获得新增建筑面积奖励;中建西南院通过外立面装修实现自主更新,并提升地区公共空间品质。

(2) 多部门统筹推进,协同创新机制。长宁区武夷路更新实践表明,高密度城区的复杂更新需改变单主体、项目化、短周期的推进方式,转为以伙伴协商为基础的多主体、区域化和长周期的推进模式,实现资源互补、利益共享、风险共担。2017年,区政府决定以虹桥办作为协调枢纽,联动规划、建管、街道等多部门搭建联席会议与联合办公机制(见图12),支撑后续土地出让、存量补地价等多元更新路径探索。通过构建“政府—市场—社会”多主体协同沟通平台,有效破解高密度城区更新中产权碎片化、利益协调难、建筑标准适应难等共性难题。如新象限项目中,虹桥办积极承担了前期租



图8 武夷MIX320项目形成联通的屋顶二层空间  
Fig.8 Formation of interconnected rooftop/second-level spaces in the Wuyi MIX320 Project

资料来源:参考文献[10]。



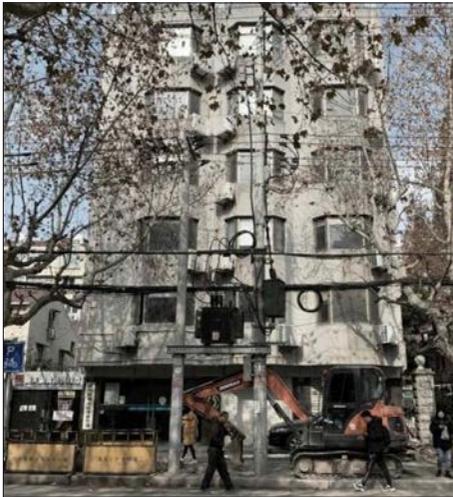
图9 翡悦里和周边地块破除原有围墙并打造共同商业内街  
Fig.9 Feiyueli and surrounding plots remove original walls to create a shared commercial inner street

资料来源:长宁区规划和自然资源局。



图10 新象限项目底层空间退让  
Fig.10 Ground-floor setback in the New Quadrant Project

资料来源:长宁区规划和自然资源局。



a 改造前

图11 武夷333项目底层城市界面照片

Fig.11 Photo of the ground-floor urban interface of the Wuyi Road 333 Project



b 改造后

资料来源:参考文献[11]。

表3 武夷路街区重点更新项目情况一览表

Tab.3 Overview of key regeneration projects in the Wuyi Road Neighborhood

项目	地址	原权利人	原使用者	经营权归集方式	实施主体	更新政策工具
翡悦里	武夷路174号 飞乐音响厂	土储中心	空置	收储一出让	香港嘉华集团	收一储一供、股权转让、整体租赁的资源配置方式;专家论证支持技术规范突破;会议纪要协商机制
	武夷路174号 老洋房	公房管理部门	办公	实施主体长期租赁		
	武夷路188号 老洋房	某民营投资企业	空置	股权转让		
武夷MIX 320	武夷路304号	长宁花园住宅置换有限公司	农贸市场租户	产权人存量补地价	长宁花园住宅置换有限公司	存量补地价的土地供应方式;专家论证支持技术规范突破
	武夷路320号	街道、市公房直管部门	街道卫生中心	实施主体整体租赁		
武夷333	武夷路333号	区教育局	培训学校	实施主体整体租赁	辰联公司	特殊类装修审批(使用功能调整);会议纪要协商机制
	武夷路305弄	区机管局	办公			
新象限	武夷路155号	仪电集团	培训学校、幼儿园、法国领事馆文化处、小型商户	产权人不变	仪电华鑫置业	区政府常务会议认定过渡性使用;特殊类装修审批(含立面改造联审工作);会议纪要协商机制

资料来源:笔者自制。

赁权归集协调工作,组织推动司法部门、市场监管部门、外事管理部门、教育管理部门、财政管理部门、相关街道等多个部门参与协同,花费了一年半时间,终于推动项目完成清退工作。

#### 4 思考与展望

在街区更新实践过程中,应经过多方主体共同协作,紧紧抓住中心城区区位优势、挖掘资源禀赋,打造适配科技企业需求的复合空

间,建立上下链接、良性互动的支撑平台,形成工作与生活深度融合的“小而精”的创新生态系统,加速集聚行业领先的研究机构、企业集群以及初创企业、企业孵化器和加速器,使创新街区成为培育新质生产力、促进地区高质量发展的重要战略引擎。

一是顺应“科技回归都市”趋势,将中心城区存量空间转化为创新孵化的核心土壤。传统的郊区科技园区模式虽在特定历史

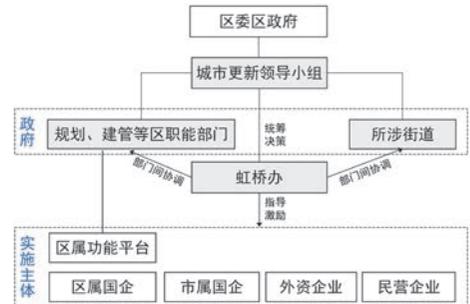


图12 长宁区更新机制设计示意图

Fig.12 Schematic diagram of the regeneration mechanism design for Changning District

资料来源:笔者自绘。

阶段作用显著,但其功能单一、职住分离、缺乏烟火气等弊端,已难以满足当代科创人才对工作生活品质与多元文化生态的深层需求。创新活动正加速“回归都市”,都市街区以其多样的空间、完善的服务、丰富的文化生活和开放的社交网络,正在成为吸引创新人才的“强磁场”和“动力源”。这些都市街区的更新改造为新技术、新业态提供了前沿、丰富的应用场景,推动科技创新与实体经济深度融合。因此,未来创新街区建设应主动顺应这一趋势,将中心城区的历史街区、存量空间视为培育新质生产力的宝贵土壤。

二是创新街区是科技创新载体的基本单元,要破除传统街区功能分割模式。一方面,创新街区建设应规划先行,注重空间资源挖潜,强调各种功能融合,以高水平的规划统筹引领土地、交通、产业、生态、商业、生活空间等各系统,共同构建弹性包容、彰显特色魅力的空间载体。另一方面,搭建渐进推进实施统筹机制,加强区域整体谋划,建立综合协调平台,通过整体规划提升地区整体价值,强化策划、规划、建设、运营全过程管理,以试点项目的带动作用,引导国企、私企进行渐进式自主更新。

三是强化空间设计赋能,聚焦企业和人才的核心需求,注重构建资源汇聚的创新环境。紧扣科技创新和产业创新全链条的关键环节,汇聚人才和市场等优势,推动创新要素集聚,开展创新品牌建设营造。通过街区、街

坊、街巷、街角的高品质设计,塑造小尺度、可驻足、有创意、强特色的交流交往空间,强化公共活动营造,丰富生产生活场景,系统性激活更新地区。

四是放宽区域内的管控制度,强化特殊财税支持。为充分激活闲置空间,提供相应的税收免减和资金支持、提供过渡期规土政策等都是较为有效的手段。通过资源整合、政策支持,为吸引、培育人才提供低成本的生产生活空间,为新业态、新模式探索应用提供空间试验田。

五是创造多元的实施路径,增强规划弹性适应力。在中心城区鼓励更多元的实施路径,支持企业自主转型、引入第三方合作、相邻地块联合开发等多种形式建设创新型街区,激发各主体参与城市更新的积极性,盘活存量闲置空间,促进集中连片发展,为城市存量空间导入新功能、增添新动能、展现新活力。■

## 参考文献 References

- [1] 谷晓坤. 科技回归与城市更新:大城市科创街区的上海、南京、广州实践[R]. 上海:上海交通大学中国城市治理研究院, 2025.  
GU Xiaokun. Technology's return and urban regeneration: practices of science and innovation districts in Shanghai, Nanjing, and Guangzhou[R]. Shanghai: China Institute for Urban Governance of Shanghai Jiao Tong University, 2025.
- [2] 张伟. 抢抓科创回归都市机遇 让创新在街区自然萌发[EB/OL]. (2025-09-16) [2025-10-30]. [https://www.thepaper.cn/newsDetail\\_forward\\_31618934](https://www.thepaper.cn/newsDetail_forward_31618934).  
ZHANG Wei. Seizes the opportunity of science and technology innovation returning to the city and makes innovation sprout naturally in the block[EB/OL]. (2025-09-16)[2025-10-30]. [https://www.thepaper.cn/newsDetail\\_forward\\_31618934](https://www.thepaper.cn/newsDetail_forward_31618934).
- [3] 王缉慈,李丹. 创新街区研究进展与展望[J]. 科技导报, 2023, 41(18):36-46.  
WANG Jici, LI Dan. Research progress and prospects of innovation districts[J]. Science & Technology Review, 2023, 41(18): 36-46.
- [4] FLORIDA R. The rise of the creative class: and how it's transforming work, leisure, community and everyday life[M]. New York: Basic Books, 2002.
- [5] 邓智团. 创新街区研究:概念内涵、内生动力与建设路径[J]. 城市发展研究, 2017, 24(8):42-48.  
DENG Zhituan. Research on innovation districts: conceptual connotation, endogenous drivers, and construction pathways[J]. Urban Development Studies, 2017, 24(8): 42-48.
- [6] YIGITCANLAR T, BAUM S, HORTON S. Attracting and retaining knowledge-workers in knowledge cities[J]. Journal of Knowledge Management, 2007, 11(5): 6-17.
- [7] 邓智团,陈玉娇. 创新街区的场所营造研究[J]. 城市规划, 2020, 44(4):22-30.  
DENG Zhituan, CHEN Yujiao. Research on place-making in innovation districts[J]. City Planning Review, 2020, 44(4): 22-30.
- [8] 高煜,张京祥. 选择性激励视角下历史地段自主更新集体行动——基于南京市“小西湖”的实证[J]. 城市规划, 2023, 47(2):38-48.  
GAO Yu, ZHANG Jingxiang. Collective action for autonomous regeneration of historic areas from the perspective of selective incentives: an empirical study based on Nanjing's "Xiaoxihu"[J]. City Planning Review, 2023, 47(2): 38-48.
- [9] 吴良镛. 北京旧城与菊儿胡同[M]. 北京:中国建筑工业出版社, 1994.  
WU Liangyong. Beijing's old city and Ju'er Hutong[M]. Beijing: China Architecture & Building Press, 1994.
- [10] 章明,张姿,秦曙. 上海市武夷路MIX320城市更新项目[J]. 建筑实践, 2023(7):110-119.  
ZHANG Ming, ZHANG Zi, QIN Shu. Shanghai Wuyi Road MIX320 urban regeneration project[J]. Architectural Practice, 2023(7): 110-119.
- [11] 李雪峰,秦曙,章明. 渐进式更新—武夷路333弄改造工程设计札记[J]. 建筑技艺, 2023(11):79-83.  
LI Xuefeng, QIN Shu, ZHANG Ming. Progressive regeneration: design note of Wuyi Road 333 renewal project[J]. Architecture Technique, 2023(11): 79-83.