

弥补环大宁商圈西北部空白,静安区最大购物中心开业

静安大融城“搅动”北上海



本报讯 (记者 张钰芸)社区商业的“野心”似乎越来越大了,这从它们的面积之大可见一斑。继商业体量达到24万平方米的万象城、爱琴海购物公园之后,静安区最大购物中心、19万平方米的静安大融城上周末开业,引来人潮涌动。而这个选址于沪太路的商业体,旨在成为环大宁商圈的全新商业地标,为北上海带来“一站式”“体验性”的多种业态。

位于静安区中环内的静安大融城,位于沪太路、晋城路、高平路交汇处,毗邻上海南北

交通主干道及地铁7号线,3公里范围内拥有82.4万居住人口和2.2万商务流动人口。其开业将有助于补足环大宁商圈西北部的空白。

开业当天招商率98%

在开业仪式上,静安区副区长周海鹰表示,静安大融城位于快速发展的大宁商圈,引入多元化体验业态,将是区域内开展社交新体验的生活第二空间,为北上海的居民群众带来了多元的商业场景和全新的生活体验,是助力静安区打响“上海购物”品牌的重要载体。

记者了解到,静安大融城以年轻、时尚、家庭消费为定位,由5栋以“尚生活”“乐运

动”“品滋味”“聚魅力”“汇乐学”为主题的艺术商业体组合而成,商业体量达19万㎡。截至开业当天,招商率高达98%,开业率达85%,涵盖了国际时尚快销、珠宝首饰、化妆品品牌、主题餐饮、儿童天地、家居购物、国际影院等多元化业态,在零售、餐饮和体验型业态的布局上呈现约1:1:1的均匀分布,旨在满足全年龄段消费者的多元购物需求。

打造24小时美食集聚地

在业态及入驻品牌方面,上海首家兼具I-MAX和杜比厅影院的寰映影城、生鲜餐饮一体化的Bravo YH plus(永辉超市绿标升级版),拥有“上海最美书店之称”的钟书阁、威尔士健

身、星际传奇&Meland儿童成长乐园等,是其五大人气主力店。最能汇聚人气的餐饮业态,则有超过100家餐饮品牌确认入驻,其中多个品牌商户营业至凌晨2时甚至24小时营业,合力打造北上海24小时美食集聚地。

业内人士认为,纵观整个环大宁商圈内,核心区域及大宁国际附近的商业配套相对较好,而西北部即彭浦镇与大华板块之间比较薄弱。静安大融城的面世,不仅将全面补足环大宁商圈,更将吸引包括静安、宝山、普陀、虹口等四区的潜在消费者。而其主打家庭消费的定位,也符合坐落于社区中心的特点,有望提升整个大宁商圈的影响力,助力打响“上海购物”品牌。

改革开放再出发 上海标志性首创案例征集 庆祝改革开放40周年

上世纪90年代初,黄浦区(原卢湾区)在斜三基地首开先河,探索利用社会资金完成危棚简屋改造的新路——

“海上第一块”:土地批租加速旧改



■ 原斜三基地如今的俯瞰图

蔡维帅 摄

20世纪90年代初,黄浦区(原卢湾区)大胆创新,首开先河,在斜三基地积极探索土地批租形式改造旧区,走出一条不依靠财政资金、利用社会资金大规模开展旧改的新路。

“斜三困境”

统计数据显示:截至1991年,上海市危棚、简屋有365万平方米,加上二级旧里房屋,累计1500万平方米。限于财力,“六五”(1981-1985)、“七五”(1986-1990)期间,全市每年只能拆除危棚简屋和二级旧里15万平方米,如按此每年拆除数推算,全市需花费近百年时间,才能完成危棚简屋和二级旧里改造的任务。

当年的斜三基地旧改项目,就面临缺少资金的困境。

斜三基地位于黄浦区(原卢湾区)打浦桥以西、瑞金南路以东、卢湾中学以北的区域。这里是人口密集、环境恶劣、污染严重的棚户区,居住环境极差,居民要求改造的呼声非常强烈,被市政府列为“七五”期间23片旧区改造基地之一。

但改造困难重重:1000多户居民要动迁安置,20多家工厂和商店要搬迁,周围的环境要改造,臭水浜要填埋,道路要拓宽,这一切都需要钱。仅以安置一户居民一套商品住宅10万元左右计算,动迁费就要1亿元左右,靠地区财力短期内根本不可能实施改造。因为当时的财政体制主要是市一级财

政,区一级还是采用定基数超额分成的办法,财力十分薄弱,再加上区级财政的基础是吃饭财政,搞大的建设项目是不可能的。

有法可依

幸运的是,伴随法治进步,破解“斜三困境”有法可依。

1987年,经国务院同意,上海市在国内率先发布了《上海市土地使用权有偿转让办法》,并在1988年完成了6个配套的实施细则和两块用地的招标试点工作。

1988年4月,全国人大通过了《宪法修正案》,在有关土地的条文中,增加了“土地使用权可以依照法律的规定转让”的内容。同年12月,《中华人民共和国土地管理法》也做了相应的修改,规定“国家土地和集体所有土地的使用权可以依法转让”。这样,土地有偿使用制度改革有法可依。

1990年,国务院颁布了《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》和《外商投资开发经营成片土地暂行管理办法》,为上海土地使用制度改革的深化进一步提供了法律依据。

“海上第一块”

当时,上海的侨汇房很紧张,华侨买不到好的房子。市里允许各区建造一批侨汇房,这给改造斜三基地上的危棚简屋带来一丝希望。黄浦区(原卢湾区)政府几经周折,找到香港中国海外发展有限公司,几经谈判,最终于

1992年1月通过土地批租,由香港中国海外发展有限公司出资2300万美元受让了这一地块,开了改革开放以来吸引外资进行旧区改造的先河,被誉为“海上第一块”。

斜三基地动迁工作自1992年3月正式启动,平均每户约6万元左右,总共用了8000多万元人民币,完成了居民的动迁安置工作。1992年9月,全市第一块毛地批租土地交给了开发商的手中。

原卢湾区打浦桥斜三地块,如今赫然耸立着4幢秀秀挺拔的31层大厦,这就是现在的海华花园。海华花园自1992年10月底开工,仅花了18个月就结构封顶,1994年底基本竣工,竣工后的外销商品住宅销售也很抢手。利用出让金,区政府在安置居民和工厂企业的同时,将斜土路上的棚户“孤岛”改造为街心花园,将徐家汇路由13米拓宽至50米,由6条机动车道、2条非机动车道和3条绿化分隔带组成,成为上海南部连接南浦大桥与肇嘉浜路的主干道,极大地改善了城市交通和环境。1995年9月21日,这条路在海华花园建成后不久竣工通车。此外,海华花园被评为1995年度上海市“白玉兰”优质建筑工程小区,荣获1995年度上海市优质样板工程奖。海华花园的华阁荣获1995年度全国建筑业最高奖——鲁班奖。海华花园并被推荐参加联合国第二次人类居住大会展览。

全市推广

斜三基地的批租成功,使大规模的旧区改造从希望变成了现实,探索出了一条运用土地批租形式,利用中心城区土地级差优势,改造危、棚、简屋和“三废”工厂的新路子,实现了城区改变面貌、居民改善居住条件、开发商获得投资回报的三方“共赢”局面。

自1992年斜三基地后,土地批租在上海各区全面展开,比如黄浦区(原老黄浦区)北京东路71号街坊、普陀区长寿路、原闸北区天目西路、静安区永源浜等危棚简屋集中地块,通过土地批租进行改造,而且大部分地块都实现了当年批租、当年动迁、当年开工。据统计,仅1992年和1993年两年,上海共批租459幅土地,其中市区227幅,涉及旧区改造的147幅,拆除旧房185万多平方米,其中危房、棚户、简屋85.4万平方米,占拆除总量的46.2%。土地批租使得旧区改造的进程明显加快,成为上海城市建设史上的一个重大突破。首席记者 姚丽萍

『洁净厂房』出产『柔性屏』

和辉光电二期第六代AMOLED生产线开始安装调试

本报讯 (记者 袁颖琼)“十三五”期间上海市重大产业项目和辉光电二期第6代AMOLED生产线项目自建成后,一直备受关注。今天上午,光刻机等生产设备陆续搬入二期生产线净化间,标志着第6代AMOLED生产线进入生产设备安装调试阶段,上海最大的工业洁净厂房已初步建成。

作为国内第一家开始量产AMOLED手机显示屏的企业,和辉光电于2016年12月9日正式开工建设第6代AMOLED显示项目。项目总投资272.78亿元,产能规模为每月3万片玻璃基板(1500毫米×1850毫米),产品为1至15英寸的显示屏及模组(部分柔性),兼顾柔性和硬板生产技术。

AMOLED显示屏具备自发光特点,色彩饱和度高,材质更轻薄,可广泛应用于智能手机、电视、电脑、可穿戴设备、VR领域。根据规划,该项目工程将于2019年1月开始试生产,2021年实现达产。项目达产后可满足每年近亿部中小尺寸显示终端的屏幕需求,年销售额将达百亿元人民币以上,有助于上海在平板显示产业提前布局先进产能。

据悉,二期项目所建主体厂房总建筑面积约为39万平方米,其中洁净厂房面积约为32万平方米,这是上海有史以来最大的洁净厂房。在每天平均2400名工人的辛苦努力下,上海建工采用了多项新施工技术的应用,用时12个月完成了长400米、宽256米、高40米的超大单体防微振的厂房封顶,19个月顺利完成主厂房净化装修和水、电、气设备配套,具备了生产设备搬入条件,创造了建设生产厂房新的上海速度。

和辉光电今天还举办了柔性AMOLED新产品发布会,正式宣布一期生产线柔性产品(固定曲面)OLED实现量产出货。该产品为5.5英寸全高清固定曲面柔性屏产品,色彩方面是LCD色彩表现力的1.5倍;该显示屏在落球、落摔、振动冲击等机械强度测试方面都有较佳的表现,总体达到国际先进水平。

从目前的技术发展情况来看,柔性面板可分为“可弯折”“可折叠”和“可卷曲”三个境界。上海和辉光电有限公司副总经理陈志宏表示,预计在2019年可折叠技术实现量产,2022年可卷曲技术实现量产。