

借“工业上楼”政策 助品牌华丽转身



城市更新,是镌刻在城区肌理里的时代答卷。为全面展现改革开放特别是党的十八大以来,徐汇区在城市更新领域的探索、实践与成就,徐汇区委党史研究室、区建管工作党委和区档案局(馆)共同编写了《口述徐汇城市更新》一书。全书围绕48个重大主题,选取了56位具有代表性的城市更新组织者、规划者、建设者、参与者和见证者进行访谈。他们用口述形式,还原了许多精彩细节以及鲜活的经典案例,总结了许多城市更新工作的宝贵经验和工作方法,也为未来城市更新提供有益参考。徐汇区融媒体中心推出系列报道,本期节选自篇目《工业上楼,凤凰涅槃》,口述人为朱伟隽。

朱伟隽,1985年3月出生。从事城建条线工作十五年,先后在原卢湾区建管委、黄浦区建管委、黄浦区府办、黄浦区房管局任职。现任上海老凤祥有限公司房产管理部经理。

老凤祥总部位于徐汇区漕溪路与漕宝路交界地带,总部现有用地范围均属于本次漕溪路“工业上楼”项目改造范围。为响应市委、市政府与徐汇区委、区政府关于推动“工业上楼”打造“智造空间”的政策部署,自2023年下半年起,由“上海老凤祥有限公司”为建设主体,向市经信委提出申请,并于2024年7月正式列入市经信委第二批“智造空间”优质建设项目名单。本项目由中国当代著名建筑大师邢同和设计,其造型构思源自抽屉式首饰盒,以“阁在楼上、人在台上”为理念,融合展现了老凤祥百年品牌文化底蕴和现代神韵。建筑占地面积约1万平方米,总建筑面积约6.2万平方米。地上15层,地下2层,建筑高度最高处约80米。本项目于2025年4月正式开工,计划2028年竣工启用。项目建成后,将集首饰工艺品研发设计、智能制造、批发零售、文化展示、工业旅游体验等现代工业企业复合功能为一体,同时将采用中国绿色建筑三星认证及建筑LEED金级认证等较高建设标准,致力于打造“工业上楼”“智造空间”的新标杆。

城市更新浪潮下的“破茧重生”

从政府机关转到老凤祥工作后,我深刻感受到这家始创于1848年、与上海开埠几乎同龄的民族品牌,其发展轨迹与上海这座城市紧密相连。作为国企,我们有着深厚的传承基因和高度的文化自觉,也正处于企业转型发展的关

键机遇期。位于徐汇区漕溪路260号、270号及258弄26号的总部园区,就是我们企业深耕发芽的“根脉”。这里历经40余年风雨,建筑老旧、功能滞后,早已无法满足我们集研发、设计、生产、销售于一体的现代化集团发展需求。可以说,这片占地约15亩、原有2.5万平方米建筑的老厂区,亟待一次彻底的涅槃。

契机出现在2023年上半年。当时,徐汇区政府积极向我们宣传上海市正在大力推进的“工业上楼”政策。这与我们自身作为工业类企业(黄金珠宝首饰、玉石钻石加工等轻工业)的定位高度契合。区里鼓励中心城区的工业企业进行自主更新,这无疑是难得的东风。结合我们自身建筑老化、功能滞后的问题以及对企业未来发展的迫切需求,公司领导层经过审慎评估,终于在2023年10月做出了正式启动漕溪路总部更新改造项目的重大决策。借助“工业上楼”的政策红利,我们决心乘势而上,在变革中寻求突破,重塑总部形象,实现百年品牌的华丽转身。

“工业上楼”的挑战与徐汇区的鼎力支持

“工业上楼”,字面理解就是把工业生产从传统的平面铺开模式,转向垂直化、立体化的空间布局。这对土地资源稀缺的中心城区意义重大。我们考察了深圳等地以及国外的成功案例,看到这种模式特别适合轻生产、低噪音、环保型企业。老凤祥的黄金珠宝加工属于典型的轻工业,又地处中心城区,客观条件与政策导向高度契合。因此,我们项目不仅定位为“工业上楼”,更志在成为上海市中心城区首个“智造空间”的标杆项目。

然而,作为“第一个吃螃蟹的人”,挑战不言而喻。最大的难点在于政策协调与技术适配的复杂性。

从政策层面来看,中心城区实施“工业上楼”是全新探索,上位法(如环保、消防、安全生产等)的严格管控,与鼓励复合功能(如配套职工餐厅、活动空间、小型商业等)的“智造空间”政策导向之间,需要精细化的平衡。比如,工业用地对广告设置有严格限制,但我们作为百年品牌,在中心城区核心地段仅有“老凤祥”企业LOGO显然不够,需要一定的企业形象展示窗口。这看似小事,却涉及多个部门的政策边界。令我感动的是,徐汇区新型工业化办作为牵头部门,以及区绿化市容局、区规划资源局等相关部门,没有简单说“不行”,而是主动服务,积极向上沟通,努力在政策框架内寻找解决方案,真正体现了“有诉求必回应,能协调尽全力”。

从技术层面来看,“工业上楼”需要将扁平化的生产线“立”起来,这意味着设计理念的根本转变,对技术创新提出了更高的要求。规划设计阶段,我们必须重点攻克诸多新课题,比如生产线设备上楼带来的巨大荷载如何解决?精密加工所需的减震、减噪措施如何高效实施?生产过程中产生的微量危化品、粉尘、废气如何实现集中处理、达标排放?这些都要求我们在建筑设计、结构选型、设备选型、环保设施等方面进行前瞻性、创新性的规划和投入。所幸,我们与华东建筑设计研究院等设计团队合作,目前对这些技术难题都给出了比较合理可行的解决方案。

可以说,在这个充满挑战的过程中,徐汇区委、区政府给予的鼎力支持,是我们项目得以顺利推进的关键基石。

匠心独运的设计与充满信心的未来

在项目设计方面,我们荣幸地邀请到著名建筑大师邢同和先生执笔。他的第一稿手稿就深深打动了公司领导层。设计灵感源于首饰盒,整个建筑采用了独特的“抽拉式”或者叫“退台式”造型,层层叠退,宛如打开的珠宝抽屉。这不仅巧妙地呼应了企业文化和行业属性,更在功能上完美解决了中心城区建筑面临的关键问题。此外,退台设计有效减少了对周边住宅、办公楼的日照遮挡和视觉压迫感,充分尊重了相邻建筑的权益。

“阁在楼上,人在台上”是设计的核心理念。建筑顶部两个醒目的白色方盒子成为视觉焦点。而分布在4层、7层、10层、13层等不同高度的大面积退台,则为员工提供了宝贵的户外活动、休憩和交流空间,打破了传统工厂只能在底层活动的局限,让“工业上楼”也充满人文关怀。建筑主体外立面将融入老凤祥“凤凰羽毛”的设计元素,将百年品牌的文化底蕴与现代建筑的简洁神韵完美融合。

未来,随着大楼轮廓的日渐清晰,我们相信更多精彩的故事和画面会在这里上演。漕溪路项目,是老凤祥的一次“工业上楼”实践,是徐汇区推动城市更新与产业升级的一次创新突破,更是上海中心城区探索高质量发展路径的一个生动样本。我和我的团队,正满怀激情地参与其中,见证并推动着这场“破茧重生”的蜕变。期待在2028年,与大家共同迎接这座“首饰盒”的璀璨启幕!

【本文为原文节选,有删节】

(来源:中共上海市徐汇区委党史研究室、中共上海市徐汇区建设和管理工作委员会、上海市徐汇区档案局(馆))



老凤祥新总部大楼设计效果图(区新工办提供)



老凤祥旧总部航拍图(区新工办提供)



老凤祥旧总部大楼(口述人提供)