

40
改革开放

2012-至今：厚积薄发

在“破”与“立”中蜕变新生 桃浦开启智创城转型之路

经历了两次脱胎换骨，桃浦的转型发展却从未停歇。2012年，时任市委副书记、市长韩正，市政府秘书长洪浩等一行到普陀区调研产业结构调整推进情况。同年10月，在桃浦地区转型发展专题会议上，明确指出要以高起点、高水平来完成桃浦地区转型发展。

从2013年起，桃浦地区每年都被列为全市重点转型发展的地区之一，并形成了由市政府分管领导牵头的市区联动推动机制，进入加速转型期。

作为上海老工业基地转型升级的缩影，桃浦经历了怎样的蜕变？

这期间又经历了什么样的难题？

未来，这里将打造一座怎样的智慧城市之城？

转型难题一： 土地收储

所有城市的发展，都离不开土地；没有土地，所有的转型发展都是“空中楼阁”。在桃浦第三次转型的核心区，如何从大大小小的1996家企业、逾8000租赁户中把约4427.8亩的土地顺利收储，是这次转型成败的关键。此外，这些土地大致分为三块，三分之一属于集体土地，三分之一在市属国企的手里，另外三分之一在央企、外企、民企等的手里，谈判难度可想而知。

“我印象最深的是‘敏环置业’所在土地收储，最具有戏剧性。收储的王总经理在桃浦第二轮转型时，果断卖掉了市中心的别墅在桃浦置换了一片9亩多的土地，建起厂房，当起了二房东。靠着每年几百万的租金养老。然而当桃浦第三轮转型的城市规划出炉时，他的厂房正好位于一座即将新建的国际学校操场位置，动拆迁势在必行。

第一波去谈判的副总经理强浩，被骂了出来，对方甚至放言：“如果敢强迁，就立刻采取极端举动。”当时核心区的土地都要进行土壤调查，他甚至还开出天价，以此阻止勘探人员进入厂区进行土壤调查。转折点发生在工作人员临走时，王总送的一本自传，书名叫《碎片人生》。

要沟通，需要了解他的为人，从书中工作人员可以感觉到王总还是个理解党的政策的人，他的成功也得益于改革开放，只要解决对方的现实困难，动拆迁不是问题。几番接洽后，王总的诉求也很明确：只要能够帮他找到一块差不多的土地，每年的租金收入差不多，就肯搬迁。由于，桃浦区域范围内已无土地，我的团队几乎全部发动起来，找渠道、找土地。

人心毕竟是肉长的，或许正是我们的付出，打动了他，数个月后他放出话来：“我是不会做钉子户的，我自己去找土地。”那时我们工作人员真的松了口气，毕竟如果真的遇到钉子户并申请强迁，法院也需要很长的时间进行调查取证影响进展。

当然，我们做好企业帮扶工作，在多方共同努力下，王总终于在法院的拍卖公告里找到了心仪的地块，但是需要一笔相当的资金进行价格锁定，而他本人一下子拿不出这些钱。于是，桃浦智创城开发建设有限公司在政策法规允许的前提下，“破例”，为其争取到了一部分资金。最终在2015年12月，王总顺利搬迁。”

——时任桃浦镇副镇长，现任上海桃浦智创城开发建设有限公司党委书记、董事长 王慎

土地收储不用蛮力，桃浦创新了一套土地收储谈判机制：由智创城负责市属国企、央企、外企等的谈判，桃浦镇落实镇属企业单位的搬迁和清退工作，委托普陀区第一征收事务所负责民营企业。三管齐下，取得了显著的成绩。从2015年开始，基本实现每年完成1000亩收储的任务，截至2017年底，核心区累计完成土地收储约4000亩。

桃浦明天更美好！
韩正 6·2013

2013年6月，时任上海市委书记韩正寄语



2017年9月，时任市委书记韩正调研桃浦



2016年12月9日，智创 TOP 首发项目开工仪式

转型难题二： 城市规划



当桃浦第三次转型核心区的土地收储顺利推进的时候，区域规划怎么做的问题又摆上了台面。

桃浦新一轮的规划从2013年启动，经过反复的讨论、磨合，于2016年5月正式获批。以生态文明为导向，提出建设“生态之城”，实现“脱胎换骨”的转型。整个规划对标德国柏林波茨坦广场等一流开发建设水平，吸取上海各重点开发区域的遗憾教训，完成了高标准的控详规划。同时，对核心区城市设计、中央绿地方案进行了国际招标。

“在规划过程中，还有不少有意思的小插曲。由于桃浦原先是工业区，路网基本上是按照原先厂区的范围划分的，因此区域内有的地方路网疏密不一。时任市委书记韩正来看后提出：‘桃浦的路网不够密，街坊太大，是否能有所改善。’如果一个区域内都是大马路作为主干道，而没有小马路作为‘毛细血管’，既不利于交通，也不宜居。在专家的建议下，不久，桃浦在规划上便做出了相应的调整。”

——时任桃浦镇副镇长，现任上海桃浦智创城开发建设有限公司党委书记、董事长 王慎

此外，由于之前粗放式的发展，桃浦地区的土壤和地下水存在一定程度的污染。为了让转型经得起历史的检验，桃浦全面展开生态修复工作。请世博会、迪士尼土壤污染治理修复的单位为桃浦的土壤“问诊把脉”，2016年，香精香料厂土地成为第一幅开展修复的土地。据悉，整个桃浦智创城核心区土壤修复总方量

约122.8万方、地下水修复总方量约54.4万方。截至目前，已启动地块土壤修复方量约119万方、地下水修复方量约28万方，完成治理土壤约65万方，约占启动量的55%；完成治理地下水约16万方，约占启动量的57%。

如今，在桃浦智创城，许多注重生态宜居的前瞻性规划在上海乃至国内被首度提出。例如：“地下综合管廊”，在城市地下建造一个隧道空间，将市政、电力、通讯、给排水等各种管线集于一体，实施统一规划、设计、建设和管理，解决将道路“开拉链”的状况；“海绵城市”建设，则可以充分发



托马斯实验学校效果图

挥“渗、滞、蓄”的功能等。

“里子”做得考究，“外形”也是高标准规划。桃浦中央绿地的设计规划借鉴、发展了伦敦海德公园、纽约中央公园等的设计规划理念。以一系列由人行道、林荫道、广场、桥梁、观景道串联而成的网格作为基本骨架，在“行云流水·新自然”这一设计理念统领下，演绎出一个优雅变幻、活力充沛的城市绿地。而更具意义的是，这不仅仅是一个优美的花园，还将是一个大型的、可持续的生态净化系统，将成为城市的“绿肺”。与此同时，这里还将为各类公共交流、创意市集、文艺体育活动提供场所，促进人与人之间的积极互动，从真正意义上建设人与自然和谐交融的城市社区。

到2022年，桃浦智创城，将基本建成——以总部商务、科技研发、生态绿地为核心功能，以居住、服务、休闲等为配套功能，集聚发展一批智能制造、高端服务等产业，成为上海建设具有全球影响力的科创中心的重要承载区和联系服务长三角的重要功能区。

桃浦，未来之城。将站在新的起点上，再次精神抖擞，重装出发。

桃浦的明天将更美好！