

政绩观里的“一域”与“全局”

“商改保”落地后，盘活还需走几步

解放调查

本报记者 唐焯 黄勇娣

窗外就是苏州河，到人民广场直线距离600米，楼内健身房、会客厅、咖啡馆、艺术画廊等公共配套齐全……位于黄浦区西藏中路728号的“苏河美欣公寓”堪称上海“天花板”级的保障性租赁住房。首批130多套住房最近已基本租罄。

“苏河美欣公寓”也是上海市“商改保”政策首批落地项目之一。

上海是全国商办楼宇存量规模最大的城市之一，推动低效商办楼宇改造为保租房，是超大城市破解存量资产闲置与住房供给短缺双重矛盾的关键抓手。去年7月，全国首个商务楼宇更新专项新规《关于推进上海市商务楼宇更新提升的实施意见》发布，提出允许商办楼宇兼容租赁住房（含人才公寓）。去年以来，在“商改保”政策加码的激励下，上海涌现了一批由低效商办楼宇改造而来的保租房。

这些“商改保”项目推出后，市场反响如何？

写字楼空置，“一改”破局

走进“苏河美欣公寓”，高挑气派的大厅、宽敞的休息区、彬彬有礼的前台管家，好像步入了一家星级酒店。

“苏河美欣公寓”规划了230套房源，有50平方米的一居室户型、60—80平方米的一室一厅、80—90平方米的两室一厅以及160—180平方米的超大豪华两室露台等多种户型选择。

每套房型都配备了家具、中央空调、洗



闵行区地产城方活力社区（江月路店）部分户型。

受访者供图

衣机、冰箱、微波炉、电视机等。在不少中高层的房子里，还能俯瞰苏州河美景。楼内提供管家服务、免费健身房、会客厅、休闲室以及地下车库等配套设施。运营方在楼内高区还引入了休闲画廊和行政酒廊，住户可在这里会客、休闲以及举办小型活动。

“苏河美欣公寓”原址是上海燃气的办公地，2000年起作为美欣大厦写字楼对外办公招租。此次改造前，写字楼空置率较高。2022年，上海申能能源发展有限公司与黄浦区金外滩集团合作启动了改造项目，并共同成立了运营改造公司“上海申能金外滩商业管理有限公司”，对该楼宇实施更新并整体转换为保租房。“苏河美欣公寓”在去年10月启用以来，租户普遍租约在一年以上，

还有不少人已来预订下一批公寓。

同样紧邻苏州河，位于恒丰路1号的保租房“供合家”也是“一改就活”。

在静安区房管局支持下，“供合家”由上海市供销合作总社在原商办基础上改建而来，去年7月投放市场，提供310套公寓，涵盖标准单间、一室一厅、两室一厅等多种房型。

“供合家”门店负责人介绍，“供合家”租金平均为5800元。它是上海首个享受“房补联动”政策的市级人才公寓，申请到市级人才补贴的住户还可以享受每套额外减免2000元的政策，性价比颇高。目前，“供合家”入住率达到97%，容纳了70多家市级重点企业的300多名人才。

政策东风下，层层探索

记者从各区了解到，上海目前有一批已在市或在改的“商改保”项目。此类项目在上海陆续开花，源于上海近年来在商办楼宇更新政策上的逐步松绑。

在闵行区浦锦街道，地产城方活力社区（江月路店）项目稳定在90%以上的出租率背后，有“全国首创”的一份托举之力。

这一项目原址为2010年世博园配套办公区，2017年，依据市相关政策，上海地产投资有限公司申请将长期空置的江月路3栋办公楼转型为租赁住房，并于次年获批。2019年，经过装修改造，可提供1080套集中式租赁房源，当时该项目还是市场化租赁住房。到2022年，在市级政策的支持下，闵行区保障性租赁住房工作领导小组出具认定书，将项目正式认定为保障性租赁住房。

去年，江月路店项目又迈出一大步，与虹桥璟项目共同作为底层资产，成功发行全国首单“商改保”REITs（不动产投资信托基金）——汇添富上海地产租赁住房REIT。该产品上市后“一票难求”，很多人将其当作“收租型理财”来配置，公众认购倍数达494倍，创下公募REITs市场新纪录，彻底打通了“商改保”项目的资本化退出通道。

记者了解到，在推动商办楼宇更新政策体系构建上，上海形成了“三年行动方案+实施细则+配套标准”的完整政策框架，政策力度持续加码：2024年6月，发布《上海市推进商务楼宇更新提升的行动计划（2024—2027）》，提出三年时间有序推进40—50个商务楼宇更新改造项目；2025年3月，出台《上海市商务楼宇综合评价指南（试行）》，为商务楼宇评估、分类更新提供了量化标准；

下转►4版

本报记者 陈玺撼

昨天下午，上百名市民从普陀区新杨公园出发，沿绿道徒步近4公里，经过启动林公园，抵达南面的春光公园。当日，2026上海环城公园生活季启幕，活动将从3月至5月依次在普陀、嘉定、宝山、长宁、闵行、浦东、徐汇等区的环上公园举行。

沿着一条路连续打卡近年新开放的3座环上公园，这在一年前，还无法实现，直到沿线的4处断点因为建设环城生态公园带而打通。如今，外环线一路沿着新杨浦和外环高速南下，不仅串联起3座普陀区的环上公园，还能连接北面宝山区的丰翔智秀公园。这条4公里多的绿道，能让市民游客沉浸式体验上海环城生态公园带“串珠成线”的景致。

新杨和苑居民朱燕珍告诉记者，“自从家门口有了新杨公园，居民们可高兴了”，但沿着公园东面的新杨浦往南过了南大路，走不了多远路就断了，“感觉不过瘾”。现在，新杨浦上架起了桥，朱燕珍走到河对岸，沿着绿道往南不到500米就到了启动林公园，“这种感觉太好了！”

普陀区绿化建管中心副主任龚新来坦言，包含新杨浦断点在内，外环线普陀段原先4个断点都是“老大难”，例如新杨浦断点，难在跨河施工以及相关单位协调。截至目前，新杨浦、真南路、武威路等4处断点均已打通。“我们还打通普陀嘉定之间的断点，位置在金昌路一带，绿道的具体走向还要研究。”龚新来透露，金昌路附近的断点原先设计了一种贯通路线，先以栈桥的方式在水上“走跳板”抵达金昌路南侧，但再往南要连通嘉定区的绥德公园，就不得不穿越铁路，推进难度相当大。如果最终能够往南连通绥德公园，将形成一条打通宝山、普陀、嘉定3个区5座环上公园的“超级绿道”。

截至去年底，上海“十四五”期间规划新增的36座环上公园全部建成，加上此前已建成开放的14座环上公园，组成了环上公园群。上海市公共绿地建设事务中心主任张华萍介绍，打通外环线绿道上以及环上公园之间的断点，是今年上海绿化工作的重点之一。外环线绿道现已建成105公里，绿道上已有驿站40座。截至目前，外环线绿道140处断点已打通75处，今年计划再打通6处，并丰富设计，让断点变亮点。



上河春机

本报讯（记者 唐焯）昨天，“上河春机”静安时尚首发季在南京西路启动。长26.5米的乐高实景装置“清明上河图”当天亮相中信泰富广场。这一活动将串联南京西路2.3公里的城市空间，以6件（组）全球首发艺术作品为亮点，联动沿线商业体、老字号、历史建筑，打造“沉浸式艺术×消费”新场景。据悉，“上河春机”大展将持续到4月26日。

图为中信泰富广场展出的乐高实景装置“清明上河图”。

视觉中国

一颗糖，几乎浓缩了一整条产业链的价值提升空间

“大白兔”尝试把绍兴香榧“捧”向全国

本报记者 朱凌君

3月20日，绍兴会稽山深处，上海冠生园食品有限公司牵手绍兴地标特产“香榧”，推出联名新品大白兔香榧肉桂太妃糖。这款融合经典奶味、酥脆香榧与温润肉桂的创新糖果，自2月初开启市场预热后，首批6000盒已销售一空。

对大白兔奶糖和绍兴香榧来说，这次合作是一个起点。对于更多正在寻找出路的地方农产品来说，这种品牌与产地的联动模式，或许提供了一种新的思路。

“没有香榧，就没有这款糖。”上海冠生园食品有限公司市场部总监孙雨薇表示。作为家喻户晓的老字号，大白兔近年来加快拓展新品类。

去年底，在多方牵线推动下，冠生园首次深入接触绍兴香榧。“在共创过程中，我们发现香榧是一种特别的坚果，它的不饱和脂肪酸高于常见的坚果，同时又带有鲜明的地方特色和文化属性。”孙雨薇介绍，经过多轮比选，研发团队最终选定香榧作为核心原料，并加入肉桂风味形成独特口感。同时，这款糖果还降低甜度，更符合市场偏好。

对于香榧而言，这场合作是一次“破圈”的机会。

绍兴汇农供应链有限公司相关负责人告诉记者，2025年香榧产量偏高，青果收购价一度跌至每斤三四元。经过统一收购、加工分级后，优质香榧售价可提升至30元以上，但整体销售依然承压。加入大白兔的供应链后，不仅提升香榧的身价，还能有效化解果农的滞销问题，将销量带动起来。

打开糖盒，每颗糖重8—9克，其中香榧仁添加量为28%。换句话说，一颗糖，几乎“浓缩”了一整条产业链的价值提升空间。

更关键的是渠道与品牌的叠加效应。“过去香榧很难走出长三角，现在它被装进国民糖果里，走向全国。”绍兴市供销社相关

负责人表示，借助大白兔的成熟市场基础和销售渠道，香榧能更顺利地打入这些一线城市，从而带动绍兴本地的香榧产业发展。

目前，该产品已在上海南京路步行街的大白兔专卖店开卖，入驻鲁迅故里、雪窦岭等绍兴文旅景区的共富工坊，并同步上线天猫、淘宝、拼多多等电商平台。上海尊之越商贸有限公司总经理王芳表示，未来计划将产品作为伴手礼、商务礼品进行推广，并依托全国绍兴商会资源开展招商，逐步进入连锁商超和特通渠道。

香榧是绍兴的地标特产，在当地有着上千年的栽培历史。

下转►4版

我国自主研发期刊评价体系，医学与生命科学分册在沪发布

「中国版SCI」破除「唯影响因子」

本报讯（记者 查睿）昨天，我国自主研发的期刊评价体系《东壁指数全球高质量期刊列表》（以下简称“东壁指数”）医学与生命科学分册在上海发布。该指数从全球超4万种期刊中遴选出4027本医学期刊和3064本生命科学期刊，旨在破除“唯影响因子”弊端，被业内称为“中国版SCI”。

学术期刊评价指标是学术论文发表与科学研究最重要的“指挥棒”。目前，全球科技界应用最广泛的评价标准是美国情报学家和科学计量学家尤金·加菲尔德在1955年提出的“引文认可理论”和“影响因子”期刊评价指标（即SCI影响因子）。

“过去，我们过于倚重SCI影响因子，但它存在易被操控、不完善等问题，且缺乏中国视角，导致对我们本土医学期刊及科研成果的评价缺乏公允性。”中国科学院国家癌症中心副研究员贺欢表示。

记者了解到，东壁指数依托我国自主研发的“种子期刊引文追溯+引文网络层级结构分级”方法，基于2023—2025年全球引文大数据，将期刊划分为ABCD四个等级，形成金字塔型结构，兼顾权威性与学科多样性。

“传统的SCI影响因子统计的是论文引用量，但我们通过AI技术将论文引用放在整个学术网络中考量。如果引用作者科研能力强，被引用期刊的影响因子也会加权。比如，一个院士引用了期刊论文，即便论文的总引用量并不高，那总分也不会太低。”东壁科技数据创始人吴登生解释。

新的研究结果显示，2025年，全球医学领域论文中中国作者贡献占比17.2%，生命科学领域占比近三分之一。在期刊建设方面，我国入选的高质量医学期刊达96本，生命科学类97本，特别是在“整合与补充医学”领域，中国期刊占据全球总量的25.8%，并实现了A级顶刊零的突破，具备了定义细分赛道学术标准的潜力。

不过，我国学术期刊仍存在“大而不强”与“结构失衡”问题。吴登生认为，我国医学期刊中C级与D级占比高达81.2%，A级与B级顶刊不足20%，整体处于从“筑基”向“强刊”过渡的关键期，“中国虽是生命科学的‘论文大国’，却是‘期刊小国’，学术话语权亟需提升。”

“生物医药行业是上海三大先导产业之一，上海在医学和生命科学学术领域积累了大量的科研数据，为未来的AI for science（科学智能）构建了良好的生态。”吴登生告诉记者，高质量论文是大模型最好的数据“教材”，上海在AI for science领域先发优势非常明显。

上海市科委副主任翟金国表示，上海将全力推动科技期刊高质量发展，探索东壁指数等自主评价体系在科研项目管理、人才评价、机构评估等场景中的深化应用，加快形成可复制、可推广的“上海经验”。

导读

全球大模型行业迈向“Token经济”

Token消耗呈指数级增长趋势，正成为AI时代新“货币”

刊2版

上海今年将再打通6处「绿环」断点

环城公园生活季启幕，让市民游客沉浸式体验「串珠成线」的景致