

撬动100万方生活圈 上海万科勾勒城市先锋生活图景

本报记者 刘媛媛 上海报道

近些年,随着我国城市大规模扩张风潮的消减,城市发展逐渐由外延式扩张向内涵式提升转变,城市更新成为“新常态”。站在2035年“卓越的全球城市”视角下,上海自然也被赋予了激活多元文化和保存历史风貌的新时代使命。

万科在城市更新上的理念与此不谋而合,从万科城市花园,到万科海上传奇,再到万科天空之

沿袭上海核心历史文化

近些年,寻回城市记忆的声音渐强,万科作为“美好生活场景师”的倡导者与践行者,与静安区政府“携手”修复并还原商务印书馆。

苏州河,上海母亲河,它的故事延绵6000年,见证了上海城市发展的历程。苏州河一带是20世纪初中国民族工业、金融业、文化产业发展的缩影,不仅有经济,还有文化,著名的商务印书馆便扎根于此。

商务印书馆是中国出版业中历史最悠久的出版机构,于1897年在上海创办。从诞生起,就与现代中国的命运、中国知识分子的命运相联系。胡适曾说:“得着一个商务,比得着一个什么学校更重要。”

重要性得到普遍认可后,商务印书馆从最初一个以承接商业用品印刷为业务的普通印刷机构,发展成为现当代中国首屈一指的出版和文化机构,为开启民智、昌明教育、普及知识、传播文化、扶助学术做出了重要的贡献。

打造“城市文化新地标”

上海万科的目标是,未来五年将中兴城片区打造成集社区场所、艺术场所相呼应的美好生活共同体,重新定义中兴城板块价值。

实际上,在上海万科眼里,取名中兴路一号的这个项目,并不止是一个体量约10万方的单纯住宅,而是希望将其打造成“城市文化新地标”,通过这一个“地标”项目,联动商务印书馆,更新区域界面及配套,来激发整个中兴城区域的生命力。

既然是打造“地标”,就必须有顶尖的设计师。中兴路一号出自英国著名设计师理查德·罗杰斯之手,罗杰斯曾拿过多个奖项,团队拥有丰富的城市更新内的地标建筑设计经验,案例包括伦敦未来城、上海陆家嘴总体规划。

同时,罗杰斯在公共建筑、高端住宅领域更为擅长,作品包括蓬皮杜艺术中心、大英博物馆会展中心、千年穹顶、世贸中心3号、东京电视塔、海德公园1号等。从罗杰斯的设计案例可以看出,其擅长于做地标建筑,激发城市活力、丰富城市界面,这也正是

城,基于对城市土地的理解,对历史文脉的保护,万科一直坚持用融入城市的产品呼应城市更新。

再以上海万科近日推出的中兴路一号项目为例,作为上海万科“兴计划”的代表作之一,该项目立足于上海母亲河苏州河之上的苏河湾,邻近上海的“文脉之源”——商务印书馆。上海万科要做的,是将这里打造成一个集住宅、办公、教育、医养、商业等于一体的小型城市生态圈,以个性和独

然而,1932年“一·二八”事变爆发,商务印书馆遭到日军轰炸,主楼损毁,后来商务印书馆附设的东方图书馆亦遭日本浪人纵火,藏书尽毁。战火中被损毁的商务印书馆第五印刷所旧址还留在上海,虽得以幸存,但在新世纪急速城市化的过程中未能得到妥善保护。

一座城,唯它的历史和韵味不可辜负。近些年,寻回城市记忆的声音渐强,万科作为“美好生活场景师”的倡导者与践行者,自然承担起传承“城市文脉”的责任,与静安区政府“携手”修复并还原商务印书馆。

在2017年商务印书馆迎来创立120周年之际,商务印书馆第五印刷所旧址以全新的面貌再次面向大众。并且在修复后,先后举办了商务

上海万科打造中兴路一号项目的意义所在。上海万科的目标是,未来五年将中兴城片区打造成集社区场所、艺术场所相呼应的美好生活共同体,重新定义中兴城板块价值。在此之前,上海万科已经帮助修复了商务印书馆第五印刷所旧址,未来将继续与韩家英合作,让这座静安的百年历史记忆成为区域的文化核心。

据了解,在中兴城这个总占地面积约100万平方米的大区域之上,上海万科已经做出了一个通盘的规划,构思出了一个完整的街区提升方案,每条街道的细节都会进行艺术化的提升。

比如,街边老旧的公交站台,上海万科将通过涂鸦等形式赋予它新的生命色彩;闲散凌乱的临时停车场,改造后将大大提升利用率。这些规划将在方案确定之后逐年实施,在一点点的更新节奏

立性对国际化社区生活方式进行继承和创生。

万科造的不仅是房子,更是对上海的理想愿景。万科集团合伙人、万科上海区域首席执行官张海在2020年新年第一天的致辞中写道:“反感功利压迫的强销,专业、自主、有趣的体验被客户期待。今后以轨道物业、城市空间存量改造为代表的大型复杂综合项目将成为头部企业在高首位度城市存在的基本特征。”

印书馆创办120周年专题展、张元济诞辰150周年文献展等活动。

两年之后,与其相去不远的中兴路一号正式发布案名,虽然案名设计出自知名设计师韩家英之手,中兴路一号字体却是源自商务印书馆的活字字库。

此前,在接受媒体采访时,韩家英表示,在接到中兴路一号的设计任务后,一直寻找在城市更新趋势下符合全球城市地标形象的设计语言。“所谓对文化的表达,是沉淀在设计师内心一些历史、传统的东西,它们是永恒的,不管物质世界和外部环境如何变化,积累到一定程度再去表达出来,释放内心永恒的精神能量,结合现代设计的表现手法和规则,自然能够设计出打动人的作品。”

中,让人与周边住户感受到生活品质的改善。

全部更新之后的中兴城,除了中兴路一号之外,还会拥有公园空间(中兴绿地改造)、超大型的城市商办综合体(雅宾利四期规划中)、超级底盘(中兴路一号商业)、幼儿园(规划中)、小学(规划中)、社区艺术空间等,为整个区域注入活力。

这意味着,现在在上海想要体验国际化多元先锋生活,要去“南京西路、巨鹿路、衡山路、淮海路”等,未来在中兴城都能满足。

上海师范大学商学院房地产经济研究中心主任崔光灿直言,该区域自并入静安区之后,作为中心城区的城市功能得到提升,无论公共服务还是就业环境都会有较大的完善,土地资源优势进一步体现。无论是住宅小区的更新改造,还是工业存量用地的再利用,都会有更好的机遇。

从“造房”到“造城” 上海万科的区域复兴探索

本报记者 刘媛媛 上海报道

在充满魔性的“魔都”上海,静安区地处中心城区,曾是上海棚户简屋较为密集的城区之一。2015年,原闸北区与静安区“撤二建一”,成立新的静安区,自此“旧改”成为了新静安区发展规划中的“关键词”。

近5年来,静安区积极在制度与手段上创新,留住历史文脉的同时,区域活力加速迸发。而这过程中,上海万科作为“城乡建设与生活服务商”的积极践行者,积极扛起激活区域生命力的“大旗”,针对中兴路片区的旧改制定了一个“静安中兴城五年计划”。

在这个计划中,中兴路一号项目成为了重要的一部分,以该项目为支点,联动上海的“文脉之源”商务印书馆,更新区域界面及配套,来为区域共创未来理想生活。

在多位业内人士看来,原闸北区自并入静安区之后,作为中心城区的城市功能得到提升。中兴路一号此类项目的推出,补充了上海内环住宅货源,预计该区域价值空间将继续上升。

区位优势凸显

从上世纪初期的石库门、百乐门舞厅、马勒别墅,到如今的“梅泰恒”、兴业太古汇……静安,见证了上海的百年风情,也迎来了一轮轮新的发展。

2015年,上海撤销闸北区、静安区,合并设立新的静安区,如今五年过去了,新静安形成了一条南北共享互融的复合发展轴。

中兴路,就位于新静安的苏州河畔,拥有“亚洲东方第一图书馆”的历史文脉,临近中国民族工商业发源地苏河湾,以及因高端百货、酒店启蒙上海世界生活方

激发板块活力

根据上海万科中兴城计划的规划,除了中兴路一号之外,未来该区域还将会拥有公园空间(中兴绿地改造)、超大型的城市商办综合体(雅宾利四期规划中)、超级底盘(中兴路一号商业)、幼儿园(规划中)、小学(规划中)、社区艺术空间等,为整个区域注入活力。

式的西藏北路。这里占据着静安内环内稀缺土地资源,价值颇受认可。

正因如此,2016年8月,融信以总价110.1亿元拍下上海静安中兴社区宅地,楼面价超过10万元/平方米,另需自持15%住宅、无偿建造5%保障房并自持全部商业。同年底,万科在公告中透露,以53.95亿元入股静安中兴路该项目,入股后持有49%的权益。

四年之后,上海万科交出了中兴路一号这一带有“城市文化新地标”光环的答卷。在上海万

此外,上海万科凭借丰富的城市更新经验,还构思出了一个完整的街区提升方案,每条街道的细节都会进行艺术化的提升,这些规划将在方案确定之后逐年实施。

这意味着,全部建成之后的中兴城,将兼具传统与国际、精细与厚重,成为上海宜居宜业的又一示范区。而在此前,上海万科改造



中兴路一号项目鸟瞰图。

受访者/供图

引领多元先行生活方式

在罗杰斯的操刀设计下,中兴路一号被打造成了国际住宅主流的塔楼结构,采用了双十字承重设计。

如果说文化是一座城市的灵魂,建筑则是最好的载体,独特而有价值的建筑会为城市增添魅力。因此,回到中兴路一号项目本身来看,或许更能体会。

在罗杰斯的操刀设计下,中兴路一号被打造成了国际高端住宅主流的塔楼结构,采用了双十字承重设计,室内不受承重墙阻挡,大面积玻璃运用,为住户提供约270°罕见全景视野,最大化地把“上海”这幅风景摆在窗前。

玻璃外墙和独特的高技红黄渐变建筑立面,用了时下最新的高端材料及喷涂方式,确保经历风吹日晒仍然数十年如一日的新颖风貌,为建筑形象添加艺术感染力与表现力;建筑规划上,采用

践行幸福人居时代使命

四年前,上海万科接管了上海生物制品研究所科研办公园区,为每栋建筑量身定制更新措施。

“与城市共同生长,与客户共创趋势”是上海万科践行城乡建设与生活服务商的执行理念,在这种理念加持之下,无论是上生·新所的城市地标蜕变,还是新华路微更新“逆生长”,都可以看到万科持续在以时代前沿视野的建设观培育城市的创新力量。

以上生·新所为例,四年前,上海万科接管了上海生物制品研究所科研办公园区,为每栋建筑量身定制更新措施。这项改造为上海的城市更新提供了一种新思路,即引入社会资本,进行多方共建共享,包括政府、学术机构、社会组织、居民以及房地产企业,从而提高土地使用效能。

2018年5月底,更新后的上生·新所正式对外开放,经过上海万科的改造,保留了老建筑的历史厚重感,又增添了一些新的功

能,包括小片绿地、商业配套、休闲广场等。对外开放后,上生·新所迅速跻身上海人气地标,由原来单一封闭的办公生产园区变为集办公、娱乐、生活、文化功能于一体的7×24活力社区,让周边居民多了一个休闲的好去处。

这一过程中,上海万科作为“城乡建设与生活服务商”的积极实践者,尊重历史文脉、延续城市脉络,激活了区域的城市更新潜力。

同样的,去年11月,上海万科作为首席共建方,重点参与了长宁区新华路街道老旧小区三个点位的改造,经过一个冬天的紧张施工,老旧小区焕然一新,为整个社区的居民带来了“微幸福”。

中兴路一号亦是如此,据了解,中兴路一号是上海万科中兴城计划的一部分,而中兴城计划

是战略性规划“兴计划”的代表部分,旨在以项目为支点,为区域共创未来上海城市理想生活。接下来,这一计划还将在上海其他区域项目上依次体现。

“万科长期致力于对城市和未来发展前沿课题的思考和探索,重视并坚守时代赋予的责任,这已经成为万科的价值观和企业基因。思考和探索充分体现在多次具有广泛影响力和里程碑意义的实践之中,完成后将给每个人远超出建筑本身的启迪。”在张海看来,这也是为今后做未来城市提出宝贵的精神食粮和财富。

不以割裂的视角单独看待项目,而是以整体性的眼光看待城市的联动,反哺城市中的每一个人,万科正在以头部房企的实力,为城市作出新的表达。



中兴路一号项目样板间。

受访者/供图

中心主任崔光灿认为,未来该区域无论是住宅小区的更新改造,还是工业存量用地的再利用,都会有更好的机遇。

宅地的地价将继续上升,这使得此类项目后续将会获得了较大的增值机会。

不过,崔光灿指出,从长期看,该区域市民的居住品质和产业用地的生产效率都会得到提升。但短期看,看到机遇的同时,也不能忽视困难,如城市更新改造的总体成本会有所提高。所以未来的持续发展还

社区超级底盘之上,仿佛来到了纽约高线公园,冥想、享受如度假般的阳光浴,也可夜晚与朋友吹风闲聊。

这些新颖的产品设计理念不仅让中兴路一号项目揽获2020~2021年亚太房地产大奖(Asia Pacific Property Awards)四项中国区优胜奖,同时受到不少有国外留学经验、喜欢国际化生活方式人群的青睐。

“和我以前在英国住的一样”“我知道理查德罗杰斯,他的设计独一无二”“我儿子喜欢这里”,在5月13日开盘当天,一些客户直言被中兴路一号新颖的设计所吸引,没想到罗杰斯的设计在国内会这样高度的被实现。

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示,从中兴路一号所在区域环境来看,后续新规划较多,内环住宅项目将成为稀缺品。

是要在发展模式上不断创新,使区位优势得到更好地发挥。中国城市规划设计研究院副院长李迅表示:“城市的生命在于活化利用,其实在上海有很多经典的案例,比如外滩、新天地等,模式不同,但城市改造的模式是多元的,需要积极探索多种可能。”

李梦琪对本文亦有贡献