

【向上而新 2022 上海楼市价值总评榜 系列专题二】

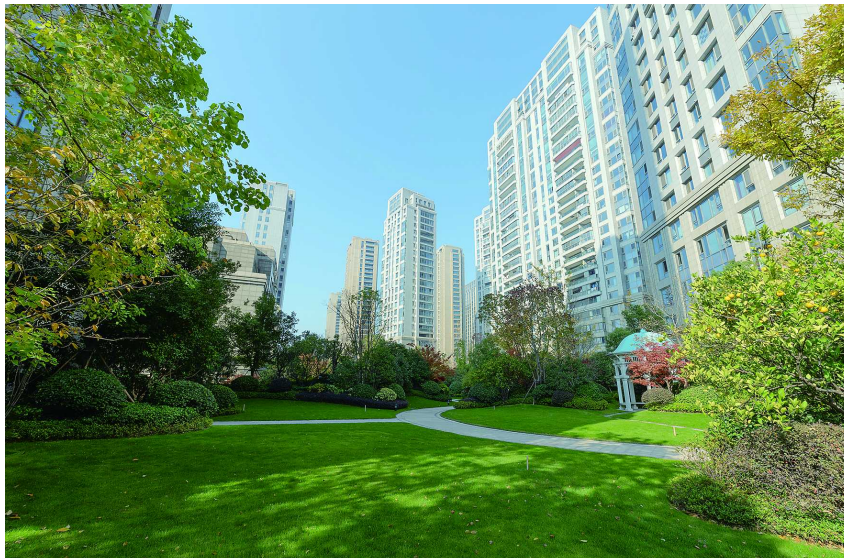
高品质绿色地标焕新城市美好

孙鑫

经过几十年高速发展,上海城市逐渐进入已存量房为主的新阶段,中心城各片区发展如火如荼,并逐步向外环外扩展,为上海迈向全球卓越城市向上焕新,注入了全新能级。

针对日趋明显的存量市场,“绿色低碳”作为有机更新的重要方式,为不断提升市民生活满意度提供了方向;而在中心城区向外拓展的区域,越来越多的房企尝试打造绿色低碳人居住宅,为城市提供高品质的绿色节能建筑,为居者提供舒适安心的绿色住宅。

本期,“向上而新 致敬海派风华百年蝶变”系列报道,聚焦绿色双碳对城市向上而新焕新进程的探索与实践。



/视觉中国

城市中心城区不断外拓
这些城市地标美观又低碳

建筑领域的节能减排、低碳转型,为房地产行业突破行业困局提供了长线逻辑和全新机遇,伴随上海城市发展进程,从中心城区到不断外拓的外环区域,越来越多的房企也积极投身到绿色低碳的地标建筑打造中来。

日前,第五届世界顶尖科学家论坛开幕,全球最强大脑汇聚临港,世界顶尖科学家社区将成为世界前沿科学策源地,作为世界顶尖科学家社区的人居配套,鹏瑞集团也在建设临港新片区首批“绿色三星”与“超低能耗”示范项目。按照高标准建设,在提升居住舒适感与美感的同时降低能源消耗,汇聚多项精装科技,使居住者享受自然、健

康、宜居的“顶科”生活,用超级产品力为世界顶尖科学家社区构筑新一代国际居住典范。

在浦东曹路,为真正实现“零能耗”,璀璨城市项目运用多项国内领先的技术,如光伏直驱空调、光伏幕墙、模块建筑及零碳综合监测管理平台等技术。其中,模块建筑的运用,让项目成为上海市首个零能耗永久性模块化建筑。而在光伏幕墙的使用上,迎合时下年轻人对建筑颜值的需求,采用青砖·石韵的晶硅发电建材,在环保同时又兼顾了颜值。璀璨城市项目也拉开了上海零能耗建筑的新篇章。

而位于闵行七宝生态商务区内的传媒谷在今年迎来了美好交付,为了保证建筑外立面的绿色节能保温效果,项目外立面窗玻璃采用低辐射的中空 LOW-E 玻璃,并在铝板内侧设置 50 厚保温岩棉外墙保温系统,使得建筑整体具有优异的隔热效果和良好的透光性,而项目内置独特的空气“双过滤”系统,即新风

系统采用风柜式电子净化器,空调系统末端装有空气净化过滤系统,让项目的绿色生态功能完美发挥出来。

一个个高品质绿色地标在 2022 年不断呈现,一个个片区不断向上提升,推动城市持续美好焕新!

存量时代探索绿色低碳新模式
智慧科技赋能历史风貌建筑焕新

随着城市发展进入存量时代,城市建设迈入“生态修复、城市修补”的双修阶段。城市更新是“十四五”期间城市规划建设管理的重要任务,也是实现“双碳”目标的重要战场。据统计,“十三五”期间,上海持续推进旧区和旧住房改造工作,推进实施 5000 万平方米的各类旧住房修缮改造。据第一太平戴维斯近期发布的《城市可持

续运营的双碳之路》透露,如上述“十三五”期间修房改造中每平方米建筑减碳 7 公斤,则存量至少预计可减碳 35 万吨碳量,相当于北外滩开发的碳排放的总量。

如何通过绿色低碳的方式来降低存量建筑的碳排放?其核心是通过智慧科技赋能。

以位于衡山路-复兴路历史文化风貌区的宝庆路 3 号为例,始建于 1925 年,原为上海近代“颜料大王”周宗良及其家人的旧居,是上海近代花园住宅中颇具文艺地位的建筑代表。遵循“修旧如旧”指导思想,该项目在保护修缮的基础上对其进行了改扩建,并运用绿色技术,实现了现代使用功能与历史建筑的完美融合。在实施中引入 BCAP 系统管理平台,利用 BIM 信息模型技术辅助施工及指导后期运维管理。考虑到该项目的功能已转变为展览建筑,因此,连廊采用大面积玻璃形式,减少室内能源消耗,实现老建筑的有机更新。此外,院内小径均采用石材植草形式的透水铺装,雨水通过缝隙渗入下部草地土壤,有利于道路及土壤的透气透水,有效地补充地下水,缓解城市热岛效应,平衡城市生态系统。

此外,位于杨浦区内江路 191 号的 1# 楼,原为上海建材下属上海玻璃机械厂的厂房,创建于 1930 年。1# 楼为独立排架厂房,层高超过 10 米,是典型的高大空间工业遗存。随着时间的推移,岁月的洗礼,以前热火朝天的上海玻璃机械厂,变得破旧不堪,整个建筑呈现出沧桑的景象,也逐渐成为一个被人遗忘的角落。运用绿色技术后,采用装配式施工替换沿街老旧外墙,修复不临街外墙的破损劣化,全方位增加外保温措施;对基础进行加固,修复替换破损行车梁构件,提升建筑整体安全性和耐久度;加上 BIM 信息模型技术等智慧科技手段,可以辅助项目施工及指导后期运维管理。

【专家观点】

房地产行业对绿色低碳关注度提升

第一太平戴维斯中国区首席执行官 朱兆荣

中国独特的产业结构,使采矿、能源等高耗能产业一直是国家环保减排的重要领域。然而近年,房地产业界对绿色低碳的关注度也在日渐提升。作为中国经济的重要组成,房地产贯穿建筑施工至装修改造等多条相关产业链,全行业的积极参与对中国节能减排的作用不可忽视。城市是产生和影响碳排放的主要地域空间。当前,核心城市居住人口规模持续增长、新区开发与旧城改造齐头并进,决策者和投资者需要紧急行动,以减少建筑碳排放、提高能源使用效率,为全社会福祉做出更多努力。

就建筑和具体项目而言,越来越多的

开发商及投资者积极参与绿色认证体系,并通过多种方式实现项目差异化经营,适应消费者和企业员工不断变化的需求,保持市场竞争力。规范新建建筑能效的政策是应对未来碳排放增加的有力手段,但新旧建筑间的差异也会是一个巨大挑战。越来越多的国家开始采用自上而下的监管来实现变革。

随着中国“双碳”目标明确提出,房地产行业正站在气候变化和全球零碳未来行动计划的十字路口。是时候让我们一起行动,为房地产的“净零碳排放”之路有所承担。

片区整体开发成城市绿色低碳转型重要抓手

华建集团华东建筑设计研究院有限公司总经理 张俊杰

建筑行业是城市发展的重要推动力,改革开放以来,上海建造了大量居住建筑、公共建筑及超高层建筑。而建筑行业的碳排放不容小觑,从全球来看,建筑行业贡献了碳排放总量的 40%;放眼国内,2018 年全国建筑全过程碳排放总量占全国碳排放的比重达到 51.3%。我国城镇化发展已由大规模增量建设转为存量提质改造和增量结构调整并重,进入了从“有没有”转向“好不好”的城市更新时期。

国内大城市的既有城区不同程度上存在着业态功能单一、基础设施老旧、环境品质不高、能效水平较低、城市韧性不足等共性问题。当既有城区进行改造再开发时,片区开发更注重统筹现有的能源资源配置和利用,片区整体开发同时也是引领城市发展绿色低碳转型升级的主要抓手。为此,需注重片区整体系统谋划、统筹推进,打造从项目开发前期到落地实施的一体化、全过程碳排放管理模式,并逐步加以探索和实践。

【行业动态】

第一太平戴维斯“陪伴式生态合伙人”
360°可持续城市运营解决方案重磅首发

11月8日,360°可持续城市运营领航者,“陪伴式生态合伙人”第一太平戴维斯物业及资产管理服务团队全新业务升级启动仪式于第五届中国国际博览会现场举行。

第一太平戴维斯中国区物业及资产管理服务部主管、高级董事孟喆表示:正如本次进博会的主题“新时代,共享未来”,第一太平戴维斯也对物业及资产管理业务做了升级,推出了全新“陪伴式生态合伙人”解决方案。“陪伴式”服务是指一站式提供各业态项目的全过程咨询、整合全球资源以及对资产提供全生命周期管理运营。在原有的业务类型基础上,深挖客户需求,打造差异化、专属化服务,增强客户黏性,提升客户的体验感,具体将从区域开发、城市更新、产业导入、资产运营管理和可持续发展,五大过程实现 360 度的可持续城市运营。

具体来看,首先是区域开发,例如产业、交通枢纽、公共场馆以及城市地标的开发规划;其次是城市更新,具体到老城旧城的改造更新、商圈步行街的升级、或者是历



史文化片区的保护等等;第三是产业导入,第一太平戴维斯在全球范围内各个行业都有着优秀的知名的产业品牌来提供支持,无论是全球头部企业、知名发展商、各类 IP 资源,甚至是近年新兴产业资源例如生命健康类企业、物流电商、以及高端制造业产业,我们都可以推荐、引入到各个项目上;第四是资产运营管理,作为知名老牌房地产物业公司,我们有着丰富的资产运营管理经验,充分了解轻重资产发展的模式,对于每一种业态都能提供高端的、优秀的运营管理。最后是可持续发展,目前中国双碳背景下国内大型企业的减碳需求激增,需要由专业的人员来实现可持续发展的顾问服务,第一太平戴维斯可与企业客户共同建立及参与运作企业双碳可持续专业委员会,结合可持续发展研究、咨询及运营落地、产业运营、企业非核心业务服务和资产管理等多重专业能力,与客户携手搭建“360 可持续发展运营平台”,陪伴式参与企业客户双碳长期工作中。

