

【向上而新 2022 上海楼市价值总评榜 系列专题五】

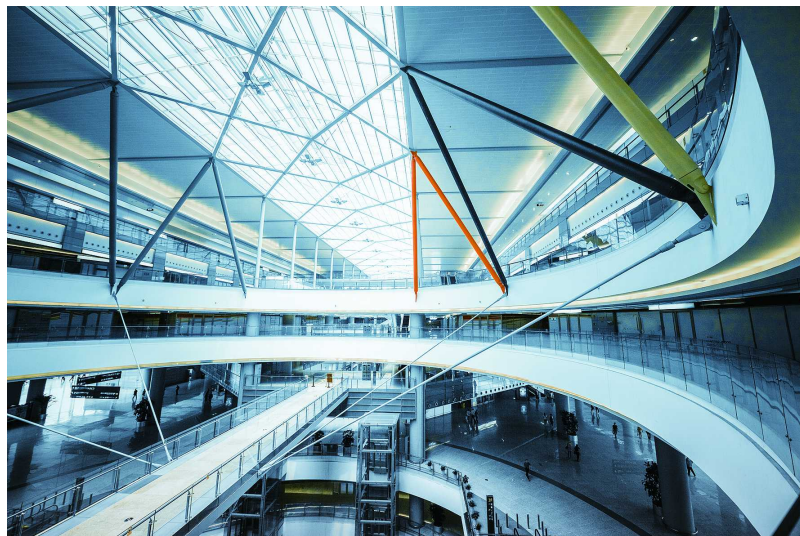
TOD 模式焕新城市多元未来

孙鑫

当城市发展持续进入深层次转型,从外延增量式扩张到以存量提升为主的内涵增长时代,如何将存量资源提质增效?如何促进空间利用向集约紧凑、功能复合、低碳高效转变?如何将公共空间更好融入周边环境,满足人们日益增长对幸福感的需求?

今年6月底,国家发改委印发《“十四五”新型城镇化实施方案》提出,要提高建设用地利用效率,“推广以公共交通为导向的开发(TOD)模式,打造站城融合综合体,鼓励轨道交通上地地下空间综合开发利用。”

本期,“向上而新 致敬海派风华百年蝶变”系列报道,聚焦 TOD 焕新模式,积极探索城市再生长的多重可能,促进空间利用向集约紧凑、功能复合、低碳高效转变。



/视觉中国

圈。目前天空之城已形成了集商、住、办、租、配五重业态的大天空自循环系统。

无独有偶,在轨交15号线元江路站车辆段上盖,上海申通地铁集团又与保利合作开发了又一百万方规模的 TOD 项目保利·光合上城。值得一提的是,该项目是以“公园”为 TOD 底盘,大大小小的公园就像区块链那样分布式存储,无所不在,通过「公园内容化」滋生出更高的场景浓度,进而形成城市单元的内循环;住宅、商业、办公、公园与学校彼此交融,彼此赋能。保利·光合上城把整个 TOD 变成了一座庞大的日常社交场,让商业、办公、住宅、学校等等不同场域的人,通过公园而彼此链接,获得高频次的场景交互。在你的步行半径内,你时不时就会看到滑板、街舞、飞盘、球赛、阅读、露营、音乐会……地铁线网把这样一个城市单元级 TOD 拽入了城市骨架,TOD 本身又形成了自己的内循环:住宅、商业、办公、公园与学校彼此赋能,生活、生产与生态彼此融合。此外,保利·光合上城还将推进「租购并举」,建造若干个的租赁住房组团,吸引更多年轻人,为这个城市单元级 TOD 注入更多活力。

提升消费能级,焕活各区域活力

随着轨交成为推动城市发展的“催化剂”,以集约、高效著称的 TOD 模式对城市交通站点和枢纽进行综合开发迎来快速增长期。在上海的多中心城市格局中,TOD 综合体成为焕新区域活力的重要驱动力,提升了区域的消费能级。

在普陀真如,高尚领域通过引进国际先进的 TOD 模式理念,打造约 117 万平方米体量的大都会生活样本,集高尚住宅、旗舰店、臻品酒店及地标写字楼于一体,其开发多年的历程也见证着真如区域的一轮一轮焕新发展。项目位于轨交 11 号、14 号线地铁上盖,上海各区域的人流汇聚于此,提升了区域的消费能级。如今,高尚领域约 15 万平方米高尚住宅、约 26 万平方米方写字楼已经部分交付,大都会海逸酒店已经开始营业,22 万平方米旗舰店也即将全面呈现,是上海中环内不多见的大规模 TOD 综

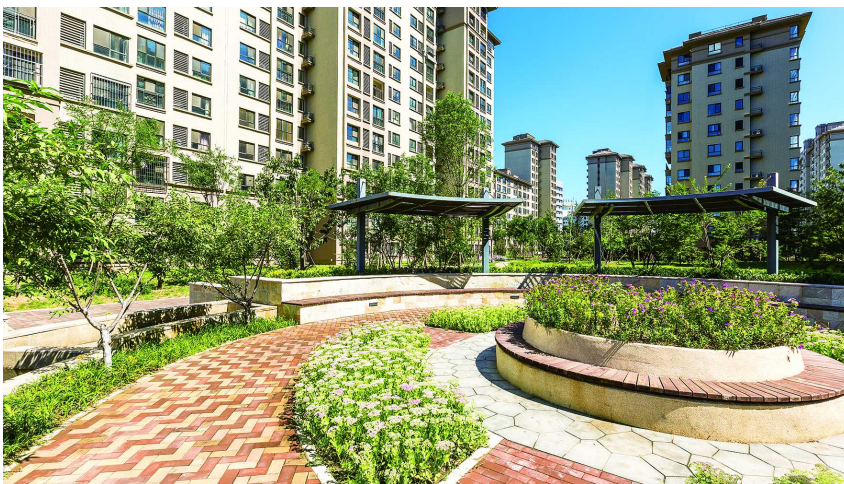
合体。

在奉贤,轨道首站综合体——奉贤天街也来了!由龙湖打造的奉贤地铁首发站 TOD 综合体的核心部分,该综合体总体量约 33 万方,位于奉贤区中心地。项目无缝衔接轨交 5 号线,多条公交线路、多条高速及城市主干线交汇。距离奉贤区地标景观上海之鱼和奉贤区重点打造的美丽大健康产业“东方美谷”核心区步行约 15 分钟。其中,奉贤天街的体量约 14 万平方米,此外,项目周边还建立起长租公寓、宜居社区、高档写字楼、户外体育类场所、开放的绿地系统等空间链条。事实上,近两年,奉贤新城将打造独立的产业生态圈,探索“商务+居住”新模式,在产城融合中实现职住平衡,工作生活“零通勤”、“零切换”,成为独树一帜的突破口、试点区和新样式。为未来区域人口不断增长的背景下,生活需求的迭代满足也早已提上了议程,而国内在站城一体开发方面颇有口碑的龙湖,同时也顺势引入了其商业旗舰品牌天街,焕新区域活力,带动区域消费升级。

留住烟火气,探索“针灸式”社区微更新

同 砚

自“上海 2035”总体规划在全国率先提出“15 分钟社区生活圈”以来,上海市正积极建设“宜居、宜业、宜游、宜学、宜养”的社区生活圈。2016 年,上海发布全国首个《上海市 15 分钟社区生活圈规划导则(试行)》,2019 年起,上海选取了 15 个试点街道全面推动“社区生活圈行动”。社区作为重要的社会基本单元,在保障民生、管理组织、服务各类社会活动和生活需求中扮演着日益重要的角色,也成为上海落实美好城市生活蓝图的建设重点。本期选取虹口区曲阳路街道社区更新案例,探索“针灸式”社区微更新模式的发展路径。



/视觉中国

间开放的方式。一是用地置换型,拆除质量较差建筑,腾出用地改建为公共空间;二是围墙后退型,将围墙内绿地公共绿化。三是鼓励商业、办公、文化设施、学校、居住区等用地的附属绿地广场对外开放等,以填补开放空间的不足。

打造“零交通社区”理念

在社区更新中强调将居民工作地和日常生活最为密切的生活设施安排在居民方便可达的社区地域范围内,是对居民的日常生活时空地域性的回归。主张减少机动交通出行,代之以步行和自行车交通等绿色交通方式,

打造“零交通社区”。通过增加活力步行通道、舒适步行通道等方式鼓励出行方式的转变。在更新设计中考虑在城市道路人行道宽度,多元业态混合、开敞活力的建筑界面等设计,形成多条健身步道。

以人为本,推进“针灸式”微更新

规划采用城市微更新手法,主要对独立用地资源、可开放和提升资源、存量建筑资源和可复合共享利用等方式进行微更新改造。通过合理保留沿街底商,引导业态提升发展,通过重要节点的打造形成社区亮点。

第一、组建知名专家全过程参与的协作

工作模式。社区城市更新规划是一个落地性强的全过程项目,任何一个设计环节都不是孤立存在,它们相互关联,密不可分的。在规划项目过程中,组建专家指导,规划、策划、旅游、建筑、景观等多专业技术骨干融合,社区居民代表参与的协作式工作模式,通过多次组织专家座谈会、研讨会等,与各位专家共同探讨曲阳路街道社区更新的理念、更新方式和更新重点内容等;以高质量、高品位、高效能的完成项目工作。

第二、强调全过程的公众参与特色。规划过程中,从项目调研、规划方案、评审、到项目公示等诸多环节,将社区居民的公众参与作为重点设计内容;采取发放调查问卷、组织座谈会、独立访谈、居民代表参与方案征询会等多种形式,鼓励居民动手参与建造活动等,实现居民自治与社区共治,激发社区基层活力。

第三、注重更新项目的规划传导。社区城市更新规划不仅注重对上位总体规划要求的落实,更注重对近远期更新实施项目的规划传导。通过制定《虹口区社区规划导则》、同步建设“一图一表”的项目库,指导更新项目的精准落地。利用社区居民的体验反馈和提议,采用智能 APP、论文、评奖等多种方式加大规划宣传力度,积极创建虹口区曲阳路街道社区更新规划的项目典范。

以人为本,通过调研居民需求,提出具体、可行、有针对性的精准治理方案,改善现有老旧不足的设施,陈旧破损的建筑立面,这种“针灸式”社区更新方式将成为未来社区治理的一个方向。

打造更开放的社区更新理念

曲阳路街道位于上海市虹口区、处于市级五角场商圈的直接辐射范围,是承载虹口北部片区科技创新的核心区域,总面积 3.05 平方公里,常住人口 10 万人。现今正面临着公共空间不足、老龄化严重、适老化设施配套不完善、居住环境质量较差等现实问题。在这样的背景下,为解决民生问题,着力激活社区“细胞”,虹口区选取了曲阳路街道社区作为首个城市更新的试点社区。

在更新中强调社区景观向城市开放。主要通过用地挖潜增加公共空间和鼓励附属空