

中央商务区低碳化助力城市可持续发展

文/孙鑫

中央商务区作为高端要素集聚的城市中枢,经历着从效率至上回归到人本逻辑的路径变革和模式升级。低碳可持续理念的注入,将赋能 CBD 的活力进阶,成为 CBD 价值重塑的新范式。作为城市中建筑最为密集、人口最为稠密、经济最为发达、功能最为多元的区域,CBD 的低碳之路无疑需要更多科学的规划、周密的部署、系统性的组织以及社会各界的通力协作,助力城市高质量长效发展。在 CBD 从“高速增长”向“高质量发展”转型过程中,绿色低碳将带来多重价值升维,全面重塑 CBD 发展新动能。

践行低碳理念 中央商务区低碳化转型势在必行

仲量联行发布的《中国中央商务区低碳评估体系》白皮书透露,CBD 作为城市发展中枢,集成人流、物流、资金流、信息流等多元要素,具备高密度建筑、高流动人群、强枢纽交通、复合化功能等特征。可持续发展已经成为全球 CBD 规划及管理的重要方向。近年来,各地 CBD 不断谱写着高昂奋进的新篇章,彰显出 CBD 对于城市发展的强力驱动。CBD 在低碳领域的实践也将形成引领性的示范效应,以 CBD 为核心坐标向外辐射,激活城市可持续发展。过去的 CBD 不断强调国际化、人性化,而未来的 CBD 更需要将可持续作为发展的首要理念,注重低碳化、生态化的高度融合和实践落地。

事实上,CBD 能源和资源的使用效率和碳排放强度,对城市系统碳足迹产生的影响不容忽视。从“高速增长”向“高质量发展”的转型过程中,CBD 彰显出巨大的碳减排潜力和引领性示范效应。CBD 系统的复杂性,使得其低碳之路需要科学的规划和周密的部署,以及社会各界的多方协作。通过系统性的低碳规划和实施,为其他区域提供可行的范例借鉴,进而推动整个城市的全方位控碳和可持续发展。CBD 作为城市的功能核心,由于其高密度特点,整体碳排放强度和能耗强度相对较高,易产生对高碳发展模式的路径依赖。

目前,城市 CBD 的高层建筑已成为城市天际线的标志。然而,这些高层建筑由于其复杂的设计和功能需求,通常需要更多的能源供应来满足建筑内部的需求,包括空调、照明、电梯、通风系统等。因此,与其他类型的建筑相比,高层建筑的能耗水平更高。中央商务区低碳化转型升级势在必行。

多策合力 “碳”索中央商务区高质量发展

企业用户作为 CBD 重点服务对象和重要组成单元,面临着日益严峻的环境挑战

和法规压力,也逐渐认识到低碳发展所带来的商机和利益。低碳发展是企业可持续经营的必由之路,对于企业提升品牌形象、增强市场竞争力、获取消费者青睐等具备良好助力。从全球趋势来看,几乎所有的全球知名企业、投资者都在积极行动和响应,将低碳发展纳入到企业发展战略考量和核心业务决策,绿色低碳理念已逐渐成为企业长远发展的顶层价值观念。企业的低碳积极响应也在持续向物业载体进行传导,倒逼 CBD 不断优化绿色低碳营商环境。

当前,匹配企业低碳需求、重塑营商环境成为各大城市 CBD 调整升级的重要课题。全球知名 CBD 均参与到绿色低碳实践行列,通过引入多样化低碳举措,为企业提供绿色可持续的环境和服务保障。为吸引优质企业、构建高质量产业集群,CBD 需从绿色空间到低碳生态的全方位升级:

低碳智能的建筑设计:东京丸之内(环境共生型商务区)。域内办公楼宇改造为多功能楼宇,并升级成减少环境负荷的生态建筑,大大降低企业能耗成本。

低碳供应链策略:伦敦金融城(绿色金融中心)。伦敦金融城发起绿色金融倡议组织,广泛开展合作;助力区域内企业建设循环、低碳、有弹性的供应链,已为 88 家企业提供支持。

绿色低碳能源供应:纽约曼哈顿(韧性生态商务区)。采取用户侧能源转换措施,包括储能、分布式光伏等,吸引多家新能源企业入驻。

低碳绿色的物业环境:新加坡 CBD(绿色宜居型商务区)。新建楼宇大力打造绿色空间,都会公园及绿地面积达 1,400 平方米,为企业提供绿色健康的物业空间。

【国际 CBD 低碳样板】

伦敦金丝雀码头|净零碳商务区

金丝雀码头(Canary Wharf),地处东伦敦,占地 28.7 公顷,曾是多克兰区西印度码头的中心。自上世纪 80 年代起,它从无人问津的废旧港区,发展成为与伦敦金融城比肩的英国新兴商务区,并一跃成为全球著名的金融中心、投资热土。金丝雀码头通过创新出一系列精妙的减碳方案,加速区域再生与可持续性重塑。

东京丸之内|环境共生型商务区

东京丸之内位于日本东京都千代田区,历经 130 年的持续开发建设,成为日本的金融、经济中心之一,并被誉为世界上最先进的 TOD 之一。近年来,丸之内在可持续领域也走在前列,与时俱进,焕发新生。丸之内所在的东京大丸地区通过成立“大丸有环境共生型城市建设推进协会”,每年向社会披露低碳生态信息,同时开展各类低碳生态及科普教育活动,推动低碳理念深入人心。

市场 资讯

新一代 TOD 公园城 | 光合者大会,鉴上海所未见

日前,保利·光合上城「新一代 TOD 公园城·光合者大会」落幕,以“以光合所有,见上海未有”的核心主旨,为上海探索理想城市与美好场景互连的全新可能,一切未来的城市向往,皆在当下有了最真实的模样。

首届大成艺术季以一场精彩绝伦的极限运动 SHOW 燃动开场,这不只是一场视觉盛宴,更是保利·光合上城打破公园与潮流运动的边界,通过专业场地运营、专业机构介入,为青少年成长整合丰富的资源,让孩子在家门口就能展开认知世界的课程。而更多这样的资源,正在持续兑现并聚合成一个生态平台,形成一个具有光合反应的超级社区。

城市场景的核心在于内容运营,而一切内容运营皆在为“人”服务,“光合者大会”应运而生,希望以人为主语,兑现未来城市的光合语境。首次揭幕的“超级飞碟”售楼处,作为未来社区中心,以巨幅澄澈玻璃幕墙,创造与自然无界的建筑美学。室内纯净的光感、

柔软的线条,交汇着无处不在的艺术造诣,尤其是穹顶之光落在 37 万片羽毛编织的花艺艺术品“羽梦天光”,演绎一场震撼心灵的艺境之舞。这座三角见所未见的滨水公园,始终作为百万方城市的超级底盘,用持续蔓延的场景力兑现,驱动与链接城市生命的勃发,实现人与城市、自然的亲密互融。

作为继徐汇滨江时尚艺术地标商业综合体——保利·时光里之后,保利发展于上海将打造超级街区力作——光合里,光合里通过运动、文化、商业、社交、康养、服务等触点,针对城市领袖、Family、社交新势力等精英群体,打造 5 大主题生活轴,织就城市的高阶烟火气。因为笃定同一个城市理想,所以希望与这座城市一起,共建一个理想的未来。保利·光合上城约 4 万方滨水公园示范区及超级飞碟售楼处正式开幕,献给上海一座前所未见的上城,更让此前所有想象,皆在此刻有了真实的回响。

未来 3-5 年

黄浦将释放超 200 万方商办载体

文/孙鑫

近日,黄浦区组织召开 2023 年黄浦区重点企业恳谈会暨投资黄浦推介会,据区委书记杲云介绍,2022 年全区实现地区生产总值 3023.05 亿元,首次突破三千亿大关,总量位列上海市第二、中心城区第一,经济密度达每平方公里 147.32 亿元,稳居全国领先。去年以来,黄浦坚定布局现代化产业,推动高端服务业能级提升;坚决抢抓新赛道先机,培育未来先导产业新动能。

杲云指出,黄浦作为上海中心城区核心区,区位优势、底蕴深厚、市场繁荣、产业发达,是一片投资沃土、创业高地,未来发展大有希望、大有可为。接下来,黄浦将始终坚持“高能级、高密度、高效益”,持续打造“3+3+X”高端服务业发展体系,主动对接落实国家重大战略,不断加大重点领域创新力度,为更好发挥核心区中心辐射作用积聚强劲动能;将持续推动优化营商环境四大行动落地,不断擦亮“宜商黄浦”的金字招牌,全力打造投资便利、行政高效、服务规范、法治完善的国际一流营商环境,将不断厚植各类英才集聚成长沃土,全

方位培养、引进、用好人才,让黄浦成为更多高端人才展现风采、实现价值、成就梦想的首选之地。

据了解,2022 年黄浦累计引进内资 507.78 亿元,翻倍完成 200 亿元的既定目标。引进高端现代服务业企业 101 家,重点投资类企业 20 家,总部型企业 4 家。城区经济密度达 147.32 亿元/平方公里,稳居全国领先,区级财政收入总量和增幅保持中心城区前列,年税收亿元楼宇达到 71 幢。聚焦发展高端现代服务业,金融、商贸、专业服务六大重点产业税收占比达到 80% 以上,推动外滩金融集聚带“扩容增能”,金融业实现增加值 1348.57 亿元,占到全区 GDP 的 44.6%,国家级金融要素市场达到 6 家,金融市场交易额约占全市 3/4,金融服务业增加值约占全市 1/6。

据区金融办透露,近三年半以来,黄浦以每年 2.5 万户的速度进行旧改,大量的土地资源释放出来,未来的 3—5 年将是黄浦商办载体集中供应期,包括太平洋新天地、绿地外滩、黄浦嘉里等“黄金地段”的项目陆续推出,将释放 200 万—300 万平方米的空间资源,成为未来集中供地的重要资源,为土地资源稀缺的黄浦带来新机遇,吸引更多优质企业落地黄浦。