

打造大上海西北城区智创高地

——“普陀—临港”谋划区域转型大格局

打造产城融合新典范

——智创 TOP 构建 TOD 模式

TOD 模式(Transit Oriented Development)最早由美国建筑设计师彼得·卡尔索尔普在《下一代美国大都市地区:生态、社区和美国之梦》一书中提出,目的是通过公共交通解决城市拥堵、城市扩张侵蚀生态环境的“大城市病”。

1980年,纽约的高线公园(High Line Park),将一条废弃多年的货运铁路改成公园,为纽约赢得了巨大的社会经济效应。它的颠覆性在于改变了公园进入逻辑,并拉动了公园沿线区域的开发。这就是改变城市格局的“TOD 开发模式”。如今,这种兴起于美国、日本,兴盛于新加坡的开发模式,在国内正以一种主流商业形态,逐步更新着城市面貌。智创 TOP 在设计、建造之初,也以 TOD 模式为参考,进行了高起点、富有前瞻性的设计尝试。

TOD 模式实质是生活方式的整合

TOD 模式是以轨道交通站点为中心,以 400-800 米(约 5-10 分钟步行路程)为半径进行高密度开发,打造一个同时满足居住、工作、购物、娱乐、出行、休憩等需求的多功能社区,实现生产、生活、生态的高度和谐统一。和单一的商业综合体不同,TOD 运用到智创 TOP 高端商务区,目的是打造一个地理范围更广、业态更丰富的多元化“产城融合”空间。

智创 TOP 产城综合体在设计之初,便把 TOD 的设计精髓贯穿到项目中。从形态上,规划内的 604、605 项目围绕地铁 11 号线祁连山路站,共设有 4 个地铁出入口,并结合 TOD 模式进行“小尺度、人性化、高密度、高贴线率”的开发。

创造合理的交通线路

在 TOD 开发模式中,大多遵循美国交通与建筑大师赛维罗和科克尔曼(Kockelman)提出的 3D 原则,3D 指高密度(Density)、多元化(Diversity)、良好的设计(Design)。比如 TOD 模式的典型案例东京涩谷,集合了“地铁+公交+有轨电车”的多种交通模式,通过良好的慢行系统,与其他城市轨道交通实现便捷接驳,整个区域的交通便捷而高效。

创造合理的交通线路是第一个原则,智创 TOP 项目同样考虑了如何设计良好的交通路线。通过下沉式广场的设计,地铁人流可以便捷地进出场地区域。智创 TOP 还拥有立体的空间步行系

统,枢纽式联接起每个地块,将人流的活动力传送到不同功能的区域中。智创 TOP 在 605 项目和 606 项目之间设置平行中央街道的“附属设施区域”,创造了一个紧密联系地下一层和地面层的多层人行流线,流动的商业空间、公园空间和街道空间在此有序地分布,创造立体人性化的步行街区体验。

智创 TOP 产城综合体处于桃浦城区形象展示重要门户界面,沪嘉高速、京沪高铁、外环线、中环线环绕四周,区位优势明显。未来,上海 11 号线直联苏州 S1 轨交将实现全面通车,智创 TOP 将成为长三角一体化、苏沪直联的重要节点。这条承载着巨大客流量的线路,将为智创 TOP 带来数量庞大的消费人群,促进商业体量发展的同时,也为办公物业带来高涨人气。

多元化、高活力的功能业态

在 TOD 开发的 3D 原则中,第二个原则是多元化(Diversity)。土地的多元化利用,将人的工作、休闲、购物、休憩等需求有机结合起来,设计出复合化社区。智创 TOP 同样富有多元化而丰富的业态,为市民提供“高活力功能”的消费需求。在 605 项目与 606 项目合围成的“城市客厅”,将项目的公共空间演绎到了极致。

沿着下沉式广场下行,有着多层宽阔、开放式的户外阶梯式草坪,和 50 公顷的桃浦中央绿地勾勒出内外绿廊。未来,这里将变身聚会社交、公共展览、音乐会和节日欢庆等场所,呈现出每天每个时段都没有空点,即形成全天候活力多功能产城空间。

高密度开发的产城综合体

在 TOD 开发的 3D 原则中,第三个原则是高密度开发(Density)。尤其能展现混合型社区的设计科学性。高密度能缩短出行距离,强调地块间的通达,最终建立起一个紧凑型的城市综合体模式。

建筑上,智创 TOP 地处桃浦地区门户界面,拥有超高层、高层、独栋多层等各业态办公楼近 20 幢。功能上,智创 TOP 涵盖办公、商业、酒店式人才公寓、科创孵化等多种物业类型,可以同时满足居住、创业、商务、购物、娱乐、休憩等多元化需求,创造“高活力功能”社区。

各具特色的地块功能分布

在发展方向上,智创 TOP 聚焦“智慧、智造、健康”三大产业集群,着力发展智能科技、大健康、新能源与节能环保、文化创意等产业,形成门类特色。在产业价值链上,智创 TOP 重点发展总部经济,联合大企业、引进大项目、建立大基地。承载着中以两国科技创新合作与交流的项目——中以(上海)创新园“落户”604 项目(英雄创新园),将于 12 月开园运营。

作为上海中心城区现存最大的集中、成片开发的区域,由普陀—临港区企合作着力打造的智创 TOP 产城综合体巧妙利用区位优势,把高质量建筑作为发展“第一窗口”,引入各方优质资源,聚焦区域转型和科技创新。在智创“TOP”与“TOD”开发模式融合的创新实践中,“城市更新的新地标、产业发展的新高地、产城融合的新典范”指日可待!



上图:智创 TOP 效果图

右图:首发 605 项目下沉式广场

下图:606 项目标志性塔楼



“腾”云驾“物”, AI Park 赋能桃浦科创升级

自 2018 年 9 月临港集团与腾讯集团华东总部签署了战略合作协议以来,智慧园区(AI Park)建设便成为双方合作的重要主题。同年,AI Park 首发项目落户智创 TOP,打造智慧园区示范标杆。

首发智能楼宇——中以(上海)创新园总部办公大楼将在 12 月正式投入使用,实现智能+安防、能源、办公、物业管理、人员管理等五大场景应用。随着中以创新园开园运营,首发智能楼宇将引来更多外界关注。

临港集团作为市属唯一一家以产业园区投资、开发、经营和园区配套服务为主业的国有企业,通过智慧园区项目的系统化建设,运用人工智能、大数据应用等技术,构建以总部为“大脑中枢”、各园区为“感知节点”、业务模块间互联互通的可视化操作智慧平台,逐步实现园区内经济产业数字化、园区动态立体化和决策支撑智能化,最终为企业主体运营、用户服务带来更优体验、更高价值。

AI Park 首发项目总体对接桃浦智创园区的顶层规划,以临港集团智慧园区的整体转型升级为基底框架。项目引入

腾讯云微瓴系统作为核心技术架构,并会同海康威视、鲁班软件、远景能源、临港信息等机构,运用物联网、人工智能、算法识别、云计算等新一代信息技术手段,建设基于云架构的智慧建筑物联网平台。”

首发智能楼宇利用腾讯强大的智慧应用建设能力和基础,实现终端相互间的两端控制、打破行业壁垒,相当于打通了楼宇功能管理的“任督二脉”,为楼宇、园区安装一个“大脑”,通过大脑指挥各系统功能,实现功能协同。“可复制、可推广”,这是 AI Park 首发试点项目的最大亮点,也是智创 TOP“高活力功能”的重要展现。

此外,通过搭载腾讯“云”,智慧园区为智慧临港和桃浦智慧城市赋能添翼,全面提升智能、智联的功能布局和环境配套能力。依托安全、稳定、高效的物联技术平台,智慧园区将把握万物互联、万物智联所带来的巨大机遇,为桃浦智创园区和未来的中以(上海)创新园营造优质的产业发展生态体系。

让我们迎接智慧友好的园区服务新体验!

桃浦中央绿地——城市新生态

桃浦地区作为上海创新驱动、转型发展的重要示范区域,对实现产城融合、生态低碳的地区规划具有重要意义。自 1987 年起,桃浦启动环境综合治理,向生产性服务功能区转型。2012 年,桃浦启动新一轮转型升级,以集成创新为鲜明特色,积极打造西北中心城区具有引领性的现代化城区。

如今,随着城市高速发展,桃浦地区作为上海五个转型发展区域之一,变化令人惊叹。尤其是核心地带的桃浦中央绿地,借鉴了纽约中央公园和伦敦海德公园的设计理念,着力打造高端产业与绿色生态和谐共生的城市新生态。

2018 年年底,桃浦中央绿地北三块园林正式对外开放。包括瞭望台、亲子乐园、中央水景等热门景观,均展现出高标准规划的城市设计理念。值得关注的是,规划中的南三块地区,将侧重于地上景观与地下商业空间联动,建设下沉式广场并引入商业配套,项目计划三季度开工,预计 2020 年建成。

环抱绿地的智创 TOP 产城综合体,占据桃浦中央绿地的最佳生态景观,集合了城市空间、建筑与园林规划,为实践中外环境规格最高的商务区定位添砖加瓦。规划中,总面积逾 110 万㎡的四个地块,均能享受到一线的绿地景观,尤其

是正对中央绿地的 606 地块内将建设三座聚合型塔楼,形成类似纽约洛克菲勒中心的天际视角。地块融入“内外绿廊”的全景设计,以及“缎带”式建筑动线,同周边地块、区域建立起紧密的功能融合属性,构筑“宜居、宜创、宜业”的城市社区。



英雄创新园荣膺“最佳即将建成”大奖

日前,全球瞩目的建筑大奖 MIPIM Awards 之亚太区奖项公布,由普陀—临港区企合作共同打造的智创 TOP 英雄创新园斩获 2019 年度“最佳即将建成”大奖。这是继今年 7 月英雄创新园入围 WAF 世界建筑奖“未来建成项目——商业综合”类别获奖提名之后,收入囊中的一大殊荣。

MIPIM 发源于欧洲,成立于 1991 年,是以地产为主题的全球会议展览盛事和地产界权威峰会品牌,其颁发的奖项与普利

兹克奖并称为世界建筑领域皇冠上的明珠。其在亚太地区的奖项设立于 2007 年,今年已办至第 13 届,共设奖项 11 项,共有 33 个项目获奖。截至 2018 年,已有来自全球 100 多个国家、超过 3800 家建筑设计机构、超过 26800 位参赛者投入到 MIPIM Awards 的评选当中,可见竞争角逐之激烈。

智创 TOP 整体“倒 T”字型成片开发区域,均是由美国知名建筑事务所 ennead 主导建筑设计。英雄创新园基于

对英雄金笔厂工业保护建筑群的改造修复,首先以传承历史文脉、保留历史建筑为出发点,将“轻触”的设计理念贯穿于修缮改造中,使得新建部分与保留建筑完美融合,呈现共生成长的理念。随后融入科创、科技元素赋予建筑全新生命力,让昔日的民族工业品牌诞生地华丽转身,升级为历史文脉与科技文明交融、集聚科创服务的创新地。在众多知名设计案例中脱颖而出。

英雄创新园位于原上海英雄金笔厂旧址,其前身是华孚金笔厂,创立于 1931 年 10 月 24 日。这个迄今已有近 90 年历史的民族品牌,都曾是中国制造的明星代言人。

保留部分的 15 栋历史性建筑共同组成了英雄金笔厂的现有风貌:一个由中世纪建筑群、人行步道、葱郁景观和一系列小型公共文化广场组成的、规模精细的独特城市社区。

新建部分则构建挺拔而璀璨的“水晶王冠”,以两栋高度分别为 150 米和 90 米的塔楼诠释“生长型建筑”的内涵,既延续保留部分的建筑肌理,更寓意历史步入当代的升华和进取。随着楼层的升高,形成一系列郁郁葱葱的退台,构建“空中花园”式办公环境。高层塔楼的退台设计与晶莹剔透

透、充满现代科技感的玻璃幕墙相结合,形成主题鲜明、节节拔高的生长感,呈现了现代设计从历史语言中的生长历程。

如今,英雄创新园正承担全新的科创使命。在普陀区—临港集团紧密的区企合作下,园中园——国家级项目中以(上海)创新园计划于 2019 年 12 月开园运营,助力 7.9 平方公里桃浦智创城成为上海科创中心的“西部主阵地”,建设“宜创、宜业、宜居”的产城新空间,推动桃浦成为全市转型发展“首发+典范”双先锋。

智能终端的楼宇,无疑使英雄创新园也拥有了“高智商”。

新园区将是首发科技试点项目,以楼宇智能化建设入手,于 2019 年内将实现基于腾讯云微瓴平台的“智能+”安全管理、能源管理、物业管理、智能办公、客户管理等五大场景应用,将于 12 月正式投入使用,并逐步推广至 605 等其他项目。智能楼宇以智慧交互系统和平台集中管控,打造园区精细化管理的样板示范,为企业主体运营、用户服务带来更优体验、更高价值。

据了解,2.2 万㎡建筑面积的英雄创新园保留部分将于 11 月全部现场完工,为国家级项目——中以(上海)创新园如期开园运营提供切实保障。



中以(上海)创新园列入市重点规划

全面、务实建设中以(上海)创新园,是普陀区 2019 年“头号项目”,被列入上海市重点规划。在双向技术转移模式下,中方投资海外技术,引入国内转移转化平台,过程中载体支撑的需求,与临港桃浦智创城全面开发建设的进程最匹配。其中,中方可根据桃浦区域产业需求,有针对性地投资以色列技术,抢占创新研究制高点;而在国内转移转化的环节,则有利于吸引以色列企业入驻园区,推动技术转移平台的国际化发展。

中以(上海)创新园践行“一年打基础、三年树形象、五年出效益”的总体建设目标。联合研发创新模式下,华师大与海法大学学科机构之间已成立联合研究院,合作学科包括:生态与环境工程、生物基础与医药工程、神经与脑科学、数据科学等。研究院采用“一体两翼”发展架构,由华师大(内

行院区负责平台孵化和合作办学,普陀区负责在应用科学领域与海法大学合作、储备、孵化一批可转化项目,同时通过项目筛选、提供资源支撑、引进项目,双管齐下为科技成果转化提供支持与保障,促进项目在园区内孵化落地。

目前,位于智创 TOP 英雄项目的中以(上海)创新园一期核心载体已于 5 月建成,12 月全面开园运营,为产学研项目落地提供优质环境。计划至 2021 年,智创 TOP605 项目也将为园区提供 3-5 万㎡的高端办公区域和不少于 1 万㎡的配套人才公寓,推动设立 2-3 个联合创新中心。智创 TOP,为中以(上海)创新园建成一站式服务、分布式运营、联动式发展的创新园提供优质服务保障,打造国际创新研发集聚的典范。

