

徐汇滨江:海派遗韵与国际风范的文化空间

继2013年10月上海黄浦江滨江区“西岸国际建筑与当代艺术双年展”举行之后,由印尼华人收藏家余德耀创办的余德耀美术馆于2014年1月7日在滨江区举行落成仪式。这座由龙华机场大机库改建而成的美术馆,总面积达9000多平方米,成为黄浦江边又一文化地标,为上海增添新的城市文化名片。如果说,外滩代表上海过去的历史和文化,陆家嘴金融区体现了上海改革开放30年的宏图,那么,徐汇滨江则是上海未来文化产业发展的一面镜子,这里将成为新海派文化传递给全世界的重要输出地。

李康化

高楼林立的浦东陆家嘴、灯光璀璨的浦西外滩、川流不息的人民广场、繁华现代的徐家汇,这些早已成为人们提及上海时首先想到的地标。长久以来,上海也正是以这些标志背后蕴含的经济实力与活力跻身国际化大都市行列。但环顾当今著名的世界城市,除了人口基数和经济发展水准,一个不可忽视的品质正在显现:文化的繁荣。伦敦、巴黎、纽约等世界城市越来越因文化创意产业而被辨识和记忆。然而,上海的文化创意产业发展多以点状分布,众多有特色的文创园区散布在各地,并未形成更具影响力和象征性的板块。为展现与经济实力相匹配的文化魅力,上海需要打造具有海派风格与国际风范的文化空间。

徐汇滨江适时地进入人们视线。在寸土寸金的上海市中心,7.4平方公里的徐汇滨江被誉为最后一块可以大面积开发的区域。当前,徐汇滨江正怀揣着文化梦想:建设与伦敦南岸、巴

黎左岸比肩的上海西岸,助力文化上海的国际化进程。

城市文化功能的承担者

从外滩到陆家嘴,再到世博园区,上海的城市主导功能经历了由商业商贸到商务金融,再到文化博览的扩容。这幅城市发展的卷轴沿黄浦江展开,文化功能的承担者也即将于滨江诞生。

宏观而言,徐汇滨江位于中心城区内黄浦江南延伸段,其战略意义在于能否北承世博园区,发挥并放大后世博效应,将文化博览功能承接、延伸、强化,形成与陆家嘴中央商务区遥相呼应的中央文化区。微观而言,城市具有提供文化商品、服务,营造文化氛围的文化功能,上海西岸的打造增添了休闲旅游的目的地,其定位也必将引领城市的文化品位,徐汇滨江正在以后世博时代的文化标杆地为前进方向。

徐汇滨江主打文化牌区域功能划分的优化选择,既与徐汇区现有产业区规划相互补,也和其他区滨江地带的规划相错位。徐汇区文创产业发达,不同区域拥有不同特色:徐家汇商务文化旅游体现繁荣,漕河泾数字文化产业体现实力,衡复历史风貌区展示风情,而徐汇滨江则凸显文化品质和国际品位。不同的特点和定位拼出徐汇区文创产业的样貌,徐汇滨江的发展借力于已有的徐汇区文创产业实力,有资本和气势走国际化精品路线,并反哺区域的文化实力。

从上海市的整体眼光来看,徐汇滨江的独特性不仅在于开放式文化展示,更在于与其他滨江地区一起构筑完整的城市功能。浦东陆家嘴滨江区以良



徐汇滨江“西岸文化走廊”一隅。

好的发展成为上海金融实力的象征、黄浦滨江展示了精致的观光旅游样态、杨浦滨江欲以历史建筑为依托走复古路线。已有的滨江链条中缺少一环与上海国际化都市定位相一致的开放性文化区域。徐汇滨江以宏远眼光避免浦江沿线的功能重合,坚持文化路线,助推上海成为以文化为主导力量的新型国际化大都市。

富有文化内涵的休闲岸线

文化发展必须坚持以人民为中心的工作导向,以这样的理念主导徐汇滨江的开发,就要求规划必须充分考虑让百姓共享沿江美景。

江风习习,长廊边或坐或漫步,偶遇文化展览,欣赏艺术和美景,徐汇滨江以休闲岸线的形态为人们提供了文化滋养的好去处。就历史积淀而言,

所,同时也成为完整的浦江景观链中的重要一环。

徐汇区践行“不算税收算口碑”的承诺,“以人为本”的规划思路极为鲜明:为解决容积率不能轻易突破,又考虑市民在进绿道时有休息、餐饮的需求,徐汇滨江保留了大量工业遗存,如原铁路南浦站的火车头、调度室等。修路时,徐汇滨江别具创意地打造了一条以法国夏纳到尼斯的沿地中海大道为摹本的可驱车观赏黄浦江美景的通衢大道——龙腾大道,市民可限速每小时30公里“驾游”黄浦江。另外,在徐汇滨江一期的沿江绿带和亲水平台上,设有攀岩、篮球架、滑板道等体育运动设施,还铺设了一条自行车健身、骑游的粗沥青专用道。

彰显国际水准的文化地标

自2012年以来,徐汇区委、区政府



2013年“西岸音乐节”现场

蓝 图

雾霾围城 养生地产发力

土人

1月4日,雾霾首次被国家列为“自然灾害”,雾霾已不是某个城市或地区的“专利”,而是已严重侵袭全国大部分地区的灾害。可以预料到,在未来很长一段时间里,雾霾天气都无可避免,继食品安全之后,空气和环境安全成为社会关注的又一焦点,当“雾霾”成为常态该如何应对?去生态环境好的地方度假成为了大多数人的首选,而更有甚者,开始异地置业,在生态优良之地购置第二居所,人们对安全居住环境的迫切需求正在催生养生地产。

深受关注的养生地产

休闲养生地产是一种新兴的复合型地产开发模式,除了提供人居产品外,更多的是整合以休闲、旅游、养生于一体的人居服务。养生地产对土地有着较高的要求:良好的生态景观资源和优越的气候条件。通过生态环境、建筑科学、服务设施和物业管理的资源整合,开发建设具有对身心健康有改善和促进作用的社区。

养生地产开发的关键在于择地,

对于项目开发的地理位置要求很高,大多位于生态环境优越的地方,如黄山、海南、青岛等具备山、海、湖、岛、泉的特色魅力城市,这些地方可以让社区居民享受空气养生、滨海养生、山林养生等。

养生地产最突出的特点,就是在养生、保健、培训、体检、治疗等相关环节为入住社区的居民提供高品质养老服务,帮助居民营造全新的健康生活方式。一般来说,这类社区通常会根据居民的具体情况制定服务内容。根据居民不同的身体状况、精神状态等实际需要,提供送餐、家政等各种服务。

目前,我国大型房企大多已介入养生地产领域,早在2010年12月,万科宣布进入老龄化养生住宅开发运营领域。此外,首创、保利、华润等地产公司先后专门成立养生养老产业研究团队。泰康人寿、中国人寿等保险企业也启动养生养老产业项目。

养生地产目前的主要客户群以事业有成的中高端客户和退休金丰厚的老年客户为主,但随着雾霾天气和城市人群亚健康状态的持续性影响,很多青年人也成为养生的热情追随者,其中,一些追求高品质生活的城市新

贵阶层,也对这种新型的物业产生了浓厚兴趣。

中华房产合作联合会执行主席贾卧龙认为,在宏观房产调控下,一场行业洗牌已悄然开始。此番调控不仅意在“遏制部分城市房价上涨过快”,随着调控深入,推动整个地产转型以及中国经济转型已上升为调控与市场调节的合力使命。与住宅相比,旅游地产正在迎来春天,而旅游地产之中,又以养生地产更被市场关注。

精度管理 养生地产重头戏

养生地产在我国刚刚起步,不管是开发商还是消费者,或多或少都存在着概念模糊不清的问题。事实上,养生地产的进入门槛较高,对开发商的要求也很高。

开发休闲养生地产的成本很高,产品开发的选址、规划、建设及度假资源的整合都需要投入大量的人力、财力、物力,而后起的管理和维护以及品牌的塑造更是一个长期过程。

养生地产作为一个综合性的产业,其开发、经营和管理涉及旅游、房地产乃至金融、IT等许多不同的领域,

对系统管理人员的整体素质要求较高,缺乏具备专门技能的人员会带来管理上的风险。这些都对房地产企业在产品、服务、管理等方面提出了更高的要求。

对此,业内专家建议,休闲养生地产的发展必须重视全程的精度管理。休闲养生地产的投资特点是投入大,等到整个业态成熟后收益才稳定攀高。所以,管理成为休闲地产成败的重头戏。从前期选址到中期包装最后完善经营,每个环节都离不开高质有效的管理。复合地产开发的企业,其实既是一个开发商,也是一个运营商,更是一个服务商。养生地产的成功开发优势也体现于此。

休闲养生地产另一个关键问题是环境保护。休闲养生地产不是建筑在好山好水的地方就是养生地产,更不是仅仅在楼盘中增加一些保健机构和设施,这些与真正的养生理念存在很大距离。看一处项目是否适合开发成养生地产,首先要看它的整体综合环境是否符合养生的理念。第二,要看人文环境。养生最先调理的是心理,养生地产不能忽视人们对精神生活层面的需

求。第三是建筑体是否符合环保标准。对这些条件,我国还没有统一标准,业内专家建议,国家应在休闲养生地产方面出台具有前瞻性的标准规范,管理和指导养生休闲产业的发展。

养生地产在国外的成熟模式

相比我国养生地产刚刚起步的现状而言,休闲养生地产在美国已经有了50多年的历史,在德国、日本等国家也已发展的比较成熟。

在美国,很多美国人退休后卖掉原来住房,在温暖的“阳光地带”购房落户,安度晚年。由此在美国南部形成了一些老年人聚居的养生城市。

以佛罗里达州坦帕市的太阳城为例,这是美国较知名的老年社区之一。社区设计建造了各种户型,以适应不同类型老人的要求,社区内有专门为老人服务的综合性医院、心脏中心、眼科中心以及数百个医疗诊所遍

布大街小巷。康乐设施包括室内和室外游泳池、网球场、草地保龄球、剧场、美术馆、各类博物馆等。

此外,社区有各种各样业主自发组织的俱乐部,开设课程和组织活动超过80种,如业余无线电、计算机、缝纫和舞蹈等。

太阳城自1961年开始建设以来,由于社区各项活动一直由开发商运营,开发商一度负担沉重。1987年,开发商与业主首次成立了独立的非营利机构——社区委员会,负责社区各项活动的组织,同时,委员会收取参与各项活动业主的年费,以维持机构的运营,顺利保证了太阳城的正常运转。

而在欧洲,西班牙南部海滨的阳光、低廉的地产价格和良好的公共卫生服务吸引各国的养生机构,也吸引了许多国际投资公司。它们在地中海沿岸修建了不少功能齐全的养生养老社区,除养生公寓外,还包括医院、商场、剧院等配套设施,提供各种服务。



雾霾围城,海南和黄山、珠海、青岛等地成为养生地产热门地区。