



本栏目由上海市衡山(集团)公司特别支持

汲取海派特质 重塑城市空间

——《2019上海城市更新白皮书》重磅发布



6月20日,享誉全球的房地产服务和咨询顾问公司戴德梁行在上海1862时尚艺术中心举行的THINK-IN论坛上,重磅发布主题报告《您是否拥有完美的用户体验?中国地产的体验式变革》和《2019上海城市更新白皮书》。出席此次盛会的嘉宾达800多位,包括重量级开发商、行业专家、具有影响力的商界领袖、政府代表及主流媒体。

《您是否拥有完美的用户体验?中国地产的体验式变革》报告指出:场所塑造是涵盖城市公共空间规划,设计和管理的过程。场所塑造考虑到当地社区现有的资产,与社会成员一道,通过鼓舞人心的理念,帮助城市公共空间实现创造性,通过提高公民的健康水平,满足感和幸福感从而提升体验。就城市公共空间而言,通过利用“场所主导”的方法,规划和管理将由各行各业的人群共同参与,通过鼓励社会资本,共通价值观,提升主人翁意识,实现场所及城市一体的最佳体验。

《2019上海城市更新白皮书》则认为,城市更新作为全球性的运动和城市发展策略,得到国内外各界专家学者的广泛关注。上海的房地产市场已进入了存量时代,对城市更新的探索与研究也成为业界关注的焦点话题。与原先“大拆大建”外延式扩张的发展老路不同,上海的城市更新已步入了以反映新时代要求、承载新内容、重视新传承、满足新需求、采用新方式特点的城市“有机更新”新阶段。

这种“有机”更新得到了政府的大力支持。在政策上,《上海市城市更新实施办法》和《上海市城市更新规划土地实施细则》对部分规划政策和土地政策进行了重大调整,为城市更新项目的开展提供了政策支持。同时,上海开展了城市更新试点工作,总结实际操作中的难点和痛点,为出台更精细化的政策,以及采用更适用于老旧建筑改造和旧区改造的技术规范和管理模式,提供实践经验。对于开发商/投资者而言,在评估潜在城市更新项目时,除了地理位置和交通通达度等基础要素外,改造后项目的用途是否与周边区位相契合,能否与区位价值相匹配,也是重要的考量要素。改造不仅有效改善了老旧建筑的软硬件设施,更通过重新定位和精巧的设计,突出其特质,使该类项目可以在出租率和租金方面向周边的甲级物业看齐。开发商/投资者面临的改造困难主要来自于两个方面,一方面是加固改造老旧建筑的费用存在较大的不确定性,容易超出预算;另一方面是报批报建流程较为繁琐,对工期和资金周转等方面易产生不利影响。而租户看重的,是城市更新项目的性价比,以及相对于传统写字楼在空间利用与后期运营等方面的灵活性,这充分满足了租户对弹性办公的需求。同时,城市更新项目内的业态配比更加合理,办公

与休闲餐饮等业态间的联系更加紧密,往往就是上下楼的关系,这为楼内不同类型的租户合作打造商业生态系统创造了机会,不仅提升了用户的体验和物业整体运营效率,也有效引入客流,促进租户间互利共赢。但是,业主产权结构不清晰,业主更替风险,以及原有建筑结构限制设施升级等潜在痛点也使租户在选择城市更新项目时多了一重顾虑。

报告列举在对伦敦国王十字街和上海上生·新所的案例研究中的发现,“高度混合使用”和“在历史建筑保护中探索业态创新”是促使两个项目成功的重要因素。

● 高度混合使用:

○ 在2020年国王十字街再开发完成时,片区有30座新建筑,20座翻新历史建筑、2000户住宅、20条新街道、10座公园广场、31.6万平方米的办公空间、4.6万平方米的零售与休闲场所交错分布;

○ 上生·新所以时尚创意产业办公和联合办公为主,引入了大量网红品牌;商业部分建筑面积约为1.3万平方米,其中,特色网红餐饮约占47%,文创艺术占44%左右。

● 在历史建筑保护中探索业态创新:

○ 国王十字街内的卸煤场商业街提供独到的购物体验,并通过独特的空间氛围吸引众多知名时装品牌在此走秀定期举办诸如时装秀、快闪店等线下活动吸引消费者;

○ 在上生·新所中,原哥伦比亚生活圈因其历史底蕴、结构特色等被打造成热门策展场所,吸引大量的创意类、设计类公司入驻。

就城市更新项目的定位、成本以及经济效益而言,大片区、小片区以及单体建筑各有亮点和难点。与单体建筑改造相比,大片区和小片区的改造难点主要来自于较高的前期投入以及较长的投资回收期。两者的经济效益则主要来自居住环境和基础设施改善后,片区对居民、商业、办公租户的吸引力增强,带动土地增值和整体物业价值的提升。相对来说,单体建筑改造是一种较为简单的价值提升举措,前期资金投入较少,投资回收期较短。通过改造,项目租金和价值一般会得到较大的提升,物业去化速度和吸纳率也得到提高。这类改造的难点主要在前期的报批报建。室内装修、室内改造、室外立面装修、室外立面改造等不同类型的改造有不同的审批流程,并且,消防、能源效率、建筑面积、历史保护要求等因素也将影响审批时长。在项目审批流程章节,我们对各类改造项目提供了详细的报批流程图,帮助读者了解报批报建的全过程。

在设计方面,对物业的整体改造(包括室内公共空间、租户空间、外立面、景观和场地等)通常是提升项目形象和价值最佳途径。但在预

算有限的情况下,外立面的改造是最为直接有效的。就设计理念而言,除业主诉求、政策要求和建筑特质等因素外,设计方通常会考虑加强项目与周边社区乃至整个城市的联系,激发其未来潜力。针对历史建筑,设计方会从身份特质、城市融合和形象升级三方面入手,在保留老旧建筑文化特质的同时,满足当代人对建筑的功能需求,并为他们提供一个有归属感的空间。目前,老旧工业厂房/仓库以及运营不善的酒店改造为办公场所或长租公寓的需求比较旺盛。在这些改造中,设计方会首先提高布局效率,使空间使用更加合理,并在建筑结构和预算允许的前提下,引入智能技术,进一步改善建筑性能和空间使用效率,实现老建筑与新科技的对话。

报告分析了上海城市更新的重点和政策。指出从1843年开埠到20世纪90年代开发浦东,再至今日,上海城市风貌的变化举世共睹。而城市更新也伴随城市发展的全过程,反映了人们生活方式和城市发展方式的变化,是城市持续发展和繁荣的驱动力。上海已经进入到了城市“有机更新”的新阶段。与原先“大拆大建”外延式扩张的发展老路不同,“有机更新”注重提升城市的品质和活力,致力实现城市的内涵式创新发展。

报告指出,在现阶段,上海城市更新主要的着力点有四个方面:商业商务区、工业用地、老旧住区和历史文化风貌区。从规模上看,工业用地更新空间最为可观,从开发商和投资者的关注度来看,商业商务区和老旧住区改造更为突出。

具体而言,新时期上海城市“有机更新”关注以下六个方面,即:

● 空间重构与社区激活

把社区作为一个功能完备的“小城市”,构建以社区为基础“网络化、多中心、组团式、集约型”的空间格局;

● 生活方式和公共空间品质

强调以人为本,以社区为单元构建生活圈,提供公共空间的品质和人性化的场所体验;

● 功能复合与空间活力

围绕人的创新创业活动,通过土地混合使用,打造具有多种功能的创新空间,激发城市产业活力;

● 历史传承与美丽塑造

突出城市特色,提升城市魅力,塑造出兼具历史底蕴和现代气质的城市文化秉性;

城市“有机更新”的理念融入规划管理、土地管理及其他城市管理工作层面,加强机制创新,开展了“共享社区计划、创新园区计划、魅力风貌计划、休闲网络计划”四大更新行动计划。

通过这些试点和行动,上海城市更新的难点和痛点也浮出水面,例如利益难平衡,实施程序较为繁琐,缺乏有效的沟通平台等等。针对这些难点和痛点,一方面,我们预计,未来还会有更多精细化的城市更新政策(如产权政策、修缮政策、租售政策、容积率转移或奖励政策、鼓励功能混合政策等)出台,为城市更新扫除政策和制度障碍。同时,一些适用于老旧建筑改造和旧区改造的技术规范和管理模式(包括消防规范、道路交通规范、基础设施规范等标准及其管理)也将颁布,为旧区度身定制相应的规范和精细化管理制度,协调旧区保护与发展的动态平衡,进一步集约利用存量土地资源,提高城市能级、品质与活力。

报告最后介绍,戴德梁行各业务线对于开发商、投资者及租户在城市更新项目全生命周期中可能遇到的困难集思广益,提出了有针对性的具体解决措施,希望能够给读者在解决相关问题时提供参考意见。



上海现代服务业联合会会长郑惠强作为上海专场荣誉嘉宾致辞

原上海人大常委会副主任、同济大学副校长、上海现代服务业联合会会长郑惠强作为THINK-IN论坛上海专场荣誉嘉宾,为本次论坛致辞并分享其对于“场所塑造”和“城市更新”的观点。

他说,今年论坛的主题是“以场所塑造和城市更新”,这是一个非常有意义的话题。主办方戴德梁行在国际建筑服务业内享有盛誉。早在我国初步完成大规模城市改造更新之时,就率先关注和投身于中国地产的体验式变革,具有魄力和战略眼光。

他认为,成功的房地产项目不仅仅是砖、砂浆、玻璃和金属等材料的组合,更是能让人喜欢逗留、流连忘返、安心居住的场所,无论是工作、购物、旅游还是生活。因此,设计、技术、有组织的活动等元素,对满足人们对美好生活需求,毫无疑问将起着不可替代的重要作用。

他指出,回望我国的城市更新,已经走过了多个发展阶段。从最初推倒重建而且缺乏整体规划的1.0版时代,在经历了存量焕新、内涵增值为发展诉求的4.0版之后,如今的城市更新,正进入了一个崭新时代。事实上,城市更新是多维度的,无论是从政府、从地产开发商角度,或是从租户、从社区居民角度,在城市更新的过程中都需要全面审视、需要综合考量、需要各方满足。

郑惠强表示,戴德梁行作为一家全球最大的房地产服务运营者之一,在城市建设、片区开发的前期规划、后期运营等方面,都具有十分深远的国际视野和丰富的实践经验,为上海乃至全国的城市开发建设,贡献了专业化、国际化的资源。关于时下的热点议题,以及对国家相关政策的高度关注,戴德梁行一直处于行业的领先地位,相信在今后的发展中,必将不断创造辉煌!

戴德梁行环球董事、大中华区行政总裁赵锦权致开幕词时表示,“THINK-IN是由戴德梁行倾力打造的知识分享平台,其宗旨是“参与+分享”。今年戴德梁行重磅开启“THINK-IN商业挑战”。这个平台在2019一年时间内,举办超过60场意见领袖主题分享活动,并且目标覆盖26个中国各城市,携手各领域专家及行业精英,共同为商业地产变革出谋划策,推动未来。”

戴德梁行城市更新服务平台发起人及统筹人,戴德梁行华东区董事总经理、上海现代服务业联合会副会长黎庆文:

“上海2035”规划将上海的目标愿景表述为“卓越的全球城市”。上海将推动城市更新,更加关注城市功能与空间品质,更加关注历史传承与魅力塑造,促进空间利用集约紧凑、功能复合、低碳高效。在大规模城市更新的过程中,相关政府及商业机构可能面临包括定位规划、资金筹措、设计施工和运营在内的诸多挑战,并且,物业在改造后如何营造良好的用户体验,实现高效的运营,满足可持续发展的要求,继而完成资本价值的提升,也是开发商、投资者、运营商和租户关注的焦点。作为专业的房地产领域咨询顾问和上海城市更新的合伙人,戴德梁行汇集众多业内专家,打造城市更新服务平台,整合内部综合性服务与相关社会资源,为客户提供全生命周期的高质量一站式项目顾问服务,提高既有建筑在可持续性,应对租金波动和楼宇老化方面的综合应对能力,加快上海“有机更新”的进程,助力上海成为卓越的全球城市。

戴德梁行大中华区租户研究及华东区研究部主管、高级董事Shaun Brodie,华东区研究部助理经理洪曦:

戴德梁行研究部一直关注上海的城市更新,继2017年发布《城市更新4.0——迈向卓越的全球城市》白皮书后,研究部再次聚焦城市更新,从投资者、开发商、运营商及租户的视角出发,展现城市更新项目从前期定位设计,到后期落地及资产运营处置的全过程,为客户提供全面详实的城市更新解决方案,助力上海实现城市的“有机更新”。

戴德梁行中国区项目管理服务部主管、高级董事侍大卫,华东区项目管理服务部助理、董事方捷:

戴德梁行项目管理服务部致力开拓一线城市及强二线城市“有机更新”的新阶段和新契机,将更多专业工程领域顾问服务整合进戴德梁行城市更新服务平台,通过“投融资管退”闭环一体的可行性方案的研究、流程重树和解决方案,提供存量资产的精准定位及改造模型,以全过程项目管理的方式服务于客户,盘活存量资产、挖掘资产核心价值、优化资产商业用途,助力上海成为卓越的全球城市。

