

海上海

Haishanghai

新文化地产的
标样检索

卢铿
等著



新 文 化
地 产 ◆

张永岳/主编 ▲ 丛 书



海上海

新文化地产的标样检索

卢 铿 等著

江西人民出版社

图书在版编目(CIP)数据

海上海/卢铿等著. —南昌:江西人民出版社,
2004.11

(新文化地产丛书/张永岳主编)

ISBN 7-210-03057-3

I.海... II.卢... III.房地产-项目-简介-上
海市 IV.F299.275.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2004)第 118267 号

海上海

卢铿 等著

江西人民出版社出版发行

江西新华印刷厂印刷 新华书店经销

2004 年 12 月第 1 版 2004 年 12 月第 1 次印刷

开本:787 毫米×960 毫米 1/20 印张:8.4

字数:160 千 印数:1-3000 册

ISBN 7-210-03057-3/F·480 定价:25.00 元

江西人民出版社 地址:南昌市三经路 47 号附 1 号

邮政编码:330006 传真:6898827 电话:6898893(发行部)

E-mail:jxp-ph@163.net web@jxp-ph.com

(赣人版图书凡属印刷、装订错误,请随时向承印厂调换)



海上讲堂效果图



(上左) 木院效果图
(上右) 海上剧场效果图
(中左) 混凝土院效果图
(中右) 海上会馆效果图
(下) 金属院效果图

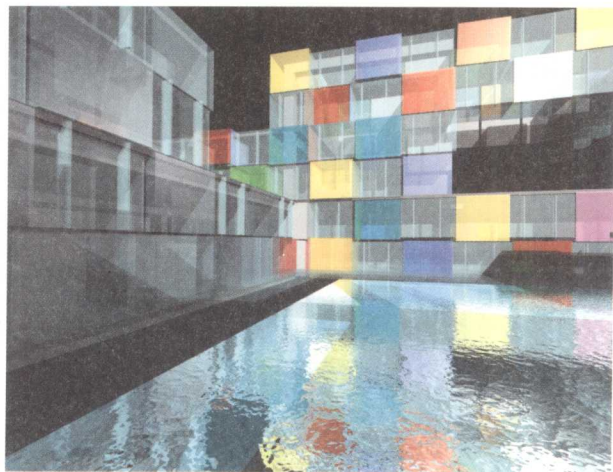






IOFT 效果图

(上) 鸟瞰图 (飞虹路)
(中) 鸟瞰图 (辽源西路)
(下) 总平图



(上) 砖院效果图
(下左) 玻璃院效果图
(下右) 创意生活居效果图

总 序

陈伟忠

这套丛书,看似在谈房地产,实际上更多的是讲城市文化和社会生活,甚至还触及人们对当前社会经济发展中一些深层次问题的思考。

过去20多年来,中国的经济取得了举世瞩目的持续高增长,世人在惊叹与佩服之余,也看到了高速发展带来的诸多严重问题,看到了初步成就背后的浮躁与肤浅。就房地产业来说,尽管大批城市的面貌有日新月异的变化,包括市民的居住条件也有了较大改善,其中开发商们的辛劳与贡献功不可没,但人们似乎更多地议论和记忆的是:暴富的新贵,官商的勾结,庸俗炫耀的广告,价高质次又不实用的建筑,被半强迫动迁的居民和遭遇销售承诺不予兑现的小区业主们的愤懑与怨恨……

面对如此窘况,我们到底要什么?我们到底还缺什么?人们不得不冷静下来,不得不更深沉地思考和反省。

“新文化地产”就是在这种反思之中,在房地产界日趋深化的实践探索之中,寻到的一面新的旗帜。它倡导用新文化的理念来开发房地产,并通过房地产的开发与经营,进一步弘扬新文化的时代精神。这绝不是某某个人或某某公司的发明专利和品牌权益,它反映的是千千万万真诚的、有责

任感的房地产投资人和开发商内心的呐喊和追求,它是时代的呼唤,是社会进步和人民大众利益的需求。

矗立在上海杨浦区的“海上海”社区,便是“新文化地产”的第一个目标意念十分强烈的“开山之作”。这原本是一块旧厂房的废址,周边地区仍遗有过去计划经济年代城市里工厂区和居民区混杂的痕迹。但是,上海的大规模改造,尤其是上海城市功能和产业结构的升级,在这里即将拉开新的一幕:一个科教兴市的战略宏图,一个优雅风貌的大学城,将在“知识杨浦”展现;知识经济的时代特征将会取代工业经济的时代特征。正是在这种大背景下,“海上海”项目找到了它作为一种“新文化地产”的塑造灵魂——创意。激发原创力,激励创意产业和创意生活,让社区成为洋溢着首创精神和创意文化的新颖鲜明的城市地标,便成了项目创作者们的共同心愿。他们决意要颠覆掉“杨浦下只角”在人们心里的印象,重塑起“文化上只角”的崭新形象。

当然,这种愿望能否如愿以偿,还有待实践的摸索,有待市场的考验和社会的评判。

可喜的是,人们已经满腔热忱地在为这个即将呱呱坠地的婴儿的接生与洗礼而忙碌张罗了。这里,有上海实业集团和上实发展股份有限公司全体干部员工坚定不移的支持和坚忍不拔的努力,有中央美术学院年轻教授的天才创作,有北京非常地产有限公司的杰出策划,有香港何显毅建筑师楼、上海中星志成建筑设计有限公司和意格环境设计有限公司的精湛设计,有江苏南通二建和苏中建设集团的精心施工……还要特别感谢的是东方房地产学院的教授们自始至终关注着、研究着新文化地产和“海上海”项目,他们在张永岳院长和金雨时先生的组织下写成了我们面前的这套丛书。

这是一套在实践推进和理论研究相交融的过程中形成的丛书,是一套将房地产、文化和社会结合起来诉述的丛书,是一套阐释和颂扬创新、探索和期待未来的丛书。

作为书中所叙事件的当事人之一,我衷心希望这套丛书连同“海上海”

项目能够“抛砖引玉”，引出更多、更新、更好的房地产开发和新都市营造中的璀璨丰碑，神州大地也一定会处处谱写出新文化地产的华美乐章。

2004年10月20日

数字“海上海”,荣誉“海上海”	/1
新文化地产与“海上海”/卢铿	/4
创意的交响——“海上海”启示录/卢铿	/11
“海上海”的魅力场/吴晓东	/29
梦寻“海上海”/金雨时	/35
从“大连花园”到“海上海”/金雨时	/39
“海上海”的前文化设计/金雨时	/45
关于“海上海”商业街的对话/周伟	/55
关于“海上海”商业街的场景制造/周伟	/69
“海上海”——新文化地产之精神炼造/李亚新	/77
面对“海上海”的工程蓝图/成翊	/82
创意源于自然,创意引领未来/马晓伟	/88
体验营销点亮“海上海”/沈浦阳	/91
大连路现代服务区的新亮点——海上风情街/沈昕	/95
从“海上海”到“无限可能”/策源	/97
畅游创意,致力超越/梁嘉禾	/99
“海上海”和新立体传播/陶伟光	/104
“海上海”的客群定位/刘恋	/111
“海上海”的生活型态营销/史世彬	/119
“海上海”销售中心的文化思考和ADC世界巡展/史世彬	/125
写在“假山石”落户“海上海”之际/史世彬	/134
我们感受和评说“海上海”/李春杰	/138

后记

张永岳 /154

数 字 “ 海 上 海 ”， 荣 誉 “ 海 上 海 ”

数字：“海上海”项目建筑用地面积79737.7平方米，总建筑面积232797平方米。其中创意商业街面积18100平方米；LOFT底层商业面积10800平方米；LOFT建筑面积76200平方米；7幢住宅建筑面积90500平方米。

三个理念支柱：新文化地产；友城文化；创意产业

三个经营中心：时尚生活中心；文化运营中心；创意产业中心

三个标志性建筑：海上讲堂；海上剧场；海上会馆

位置：“海上海”位于上海市大连路998号（近周家嘴路），处在浦东陆家嘴国际金融区、北外滩滨江综合开发区、东外滩和大学城围合的区域内。本地块处在杨浦区与虹口区交会处的杨浦区一侧（以大连路为界西侧为虹口区东侧为杨浦区）临近和平公园和控江路商圈，距离外滩、四川北路商业街、鲁迅公园等均在3公里左右。

交通：“海上海”周边交通较为便捷，纳入全市“三横三纵”主要干道的周家嘴路、50米宽的大连

路、控江路、唐山路、东长治路等构成了四通八达的交通网络。周边近20条公交线路为居民出行提供了极大便利,大连路越江隧道工程已贯通,明珠线二期轻轨2005年实现试通车,杨浦地铁M8号线也将于2005年年底竣工,交通条件应属十分优越。

背景:“海上海”的开发目标是打造新文化地产的经典之作,实现开发商经济效益和品牌影响力、企业经营和社会认同的全面丰收,引领中国房地产行业内部先进企业进入新文化地产的新时期。倡导鼓励原创精神和包容胸怀的城市精神内核,把有创造性的工作、健康舒适的生活、富有活力和文化多样性的商业活动、具有艺术感染力和科技精神的文化经营活动紧密结合起来,形成一个有机的生命链条,建立新的城市节点,“海上海”产品设计的核心理念是:在创意产业在全球范围内兴起和对创意产业研究不断深入的大背景下,把上海成熟的商业形态和富有朝气的人力储备转化为“海上海”作为创意产业策源地的持续的动力源泉。

布局:总体布局分为商业街区与住宅区两部分。居住区规划结构明晰,空间构成自然明晰,层次丰富,空间形态丰富流畅。

“海上海”项目定位为中高档社区。创意商业街是“海上海”灵魂的载体,它的主题定位是成为一条体现上海城市精神的魅力场,成为一个展示文化原创活力的竞技场。以商业街为轴线,分东西两块。紧邻大连路的地段用来作创意商居,内部房型采用独创性的变化空间,与“海上海”提倡的全新的生活方式相呼应。整体建筑形态充满生命力的动感和张力,放眼望去,空间形态充满原创设计的无穷魅力。商业街东侧将做成品质最好的高档居住区,全部采用精装修。

定位:在都市营造的高度创建一个依托于创意产业和体验经济的集办

公、商业、住宅于一体的新型城市节点,运用新文化地产的理论体系实现把传统地产项目用艺术、文化和创意的方式表达,将学术成果和艺术作品用商业化手段操作,在市场上塑造一个全新的“精神上只角”。

荣誉:

- 1.中国创新示范住宅;
- 2.首届园林城市特色住宅大赛——景观艺术金奖、科技创新金奖;
- 3.2003年中国优秀环境住宅设计大赛——优秀景观金奖、建筑形态金奖;
- 4.联合国国际科学与和平周荣誉奖;
- 5.2004年上海典型住宅指数样本项目(中国房地产指数系统);
- 6.2004年上海最受欢迎设计创意奖;
- 7.2004年上海最受欢迎楼盘奖;
- 8.第四届中国国际住宅产业展览会创新楼盘奖;
- 9.2004年首届中国国际建筑艺术双年展、国际居住建筑艺术综合金奖;
- 10.2004年中国最受市民欢迎的楼盘。

新文化地产与“海上海”

卢 铿

翻开开埠只有一百六十多年的上海历史,人们会发现中国近现代的许多重要事件都与上海联系在一起。中国的近代史上特殊的有国际背景的事件,离不开一个出发点,一个交会点,一个枢纽。这就是几乎每一次的重要事件,都与上海有着密切关系。这种关系最深层次的原因,因为上海是一个移民和开放的城市。

非常时期的非常思考

刚刚跨入新世纪不久的中国人完全没有想到,在2003年上半年会遇到

那么多令人困惑、或者恐惧或者亢奋的事件——美伊战争、抗击“非典”、为纪念人类攀登珠穆朗玛峰五十周年的登山热以及长江三峡大坝下闸蓄水等等。不同地区的人们,总是在以不同的生活方式感受着这个世界。

并非牵强地讲,美伊战争的背景对于中国人未来的居住和生活是有影响的。美伊战争,一方面实践了小布什和拉姆斯菲尔德的“新战争论”思想,另一方面又表明了以美国为首的“新帝国主义”已经产生。经济的高度发达正在扭曲着人们的世界观,今天的美国人几乎大多数只关