

# 上海大越人居环境开发建设 实践探索

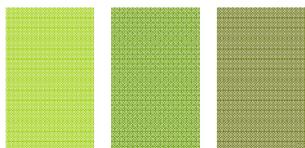
上海大越人居环境科技发展有限公司



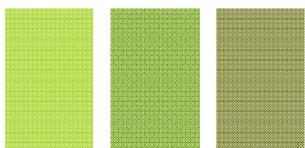
2016.01

~L\$eGL\$Q\$B\$z"<#L"d \$e#<ff^<d <ef#e•Qzked <ef#2Qe2<#e8#<2Lek^kGz#<•<^kwd <ef#Qd Qf<8#kd w\$e z

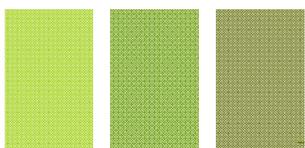
# 目录



**基本概念**



**基本范畴**



**基本原则**

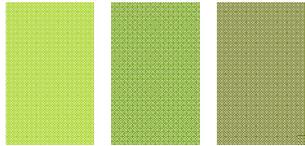


**理论模型**



**相关案例**





## 基本概念



## 基本概念：

**广义的人居环境：**其基本内涵包括：社会环境、经济环境和物理环境三大部分。其中社会环境包括安全的社会秩序、开放的民主政治、健全的社会保障体系、高质量的教学体系、完善的医疗体系和舒适的居住社区；经济环境包括合理的产业结构和城市资源转化效率；物理环境包括对环境污染的防治，城市用地功能结构的合理布局，同时还包括城乡发展的协调和区域生态敏感区的保护。

**狭义的人居环境：**特指居住社区的综合环境，它是居民赖以生活的场所，也是进行社交、与自然接触的空间。

# HUMAN SETTLEMENT

HUMAN SETTLEMENT · Landscape / City / Community / Architecture

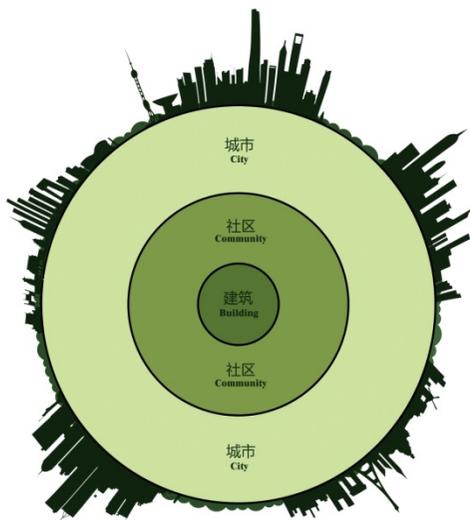
人居环境 - 景观 / 城市 / 社区 / 建筑

## 基本概念：

**人居环境-建筑** 建筑作为社区的子系统，它主要提供城市人口各项活动的物质空间与环境。

**人居环境-社区** 社区则是城市人口根据地缘、业缘等关系组织在一起的空间系统，它往往担任城市空间功能的某一项或几项内容，是城市空间的子系统。

**人居环境-城市** 从城市规划角度看，城市是人类高密度聚居的空间系统，它与乡村相对立，是具有高度协作能力的城市人口进行生产、生活、交往、休息等活动的场所。



# HUMAN SETTLEMENT

HUMAN SETTLEMENT · Landscape / City / Community / Architecture

人居环境 - 景观 / 城市 / 社区 / 建筑



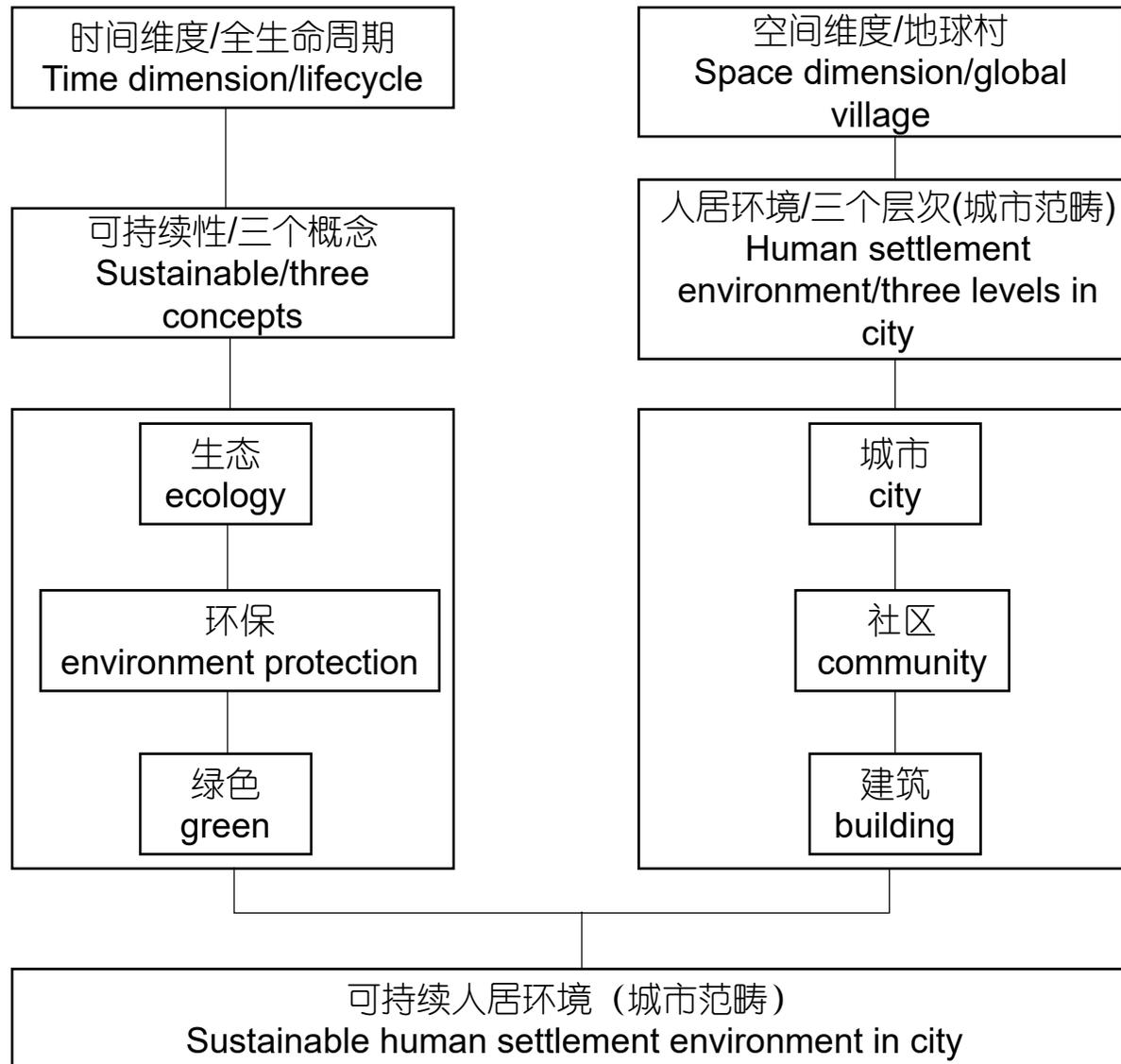
## 基本范畴



基本范畴：

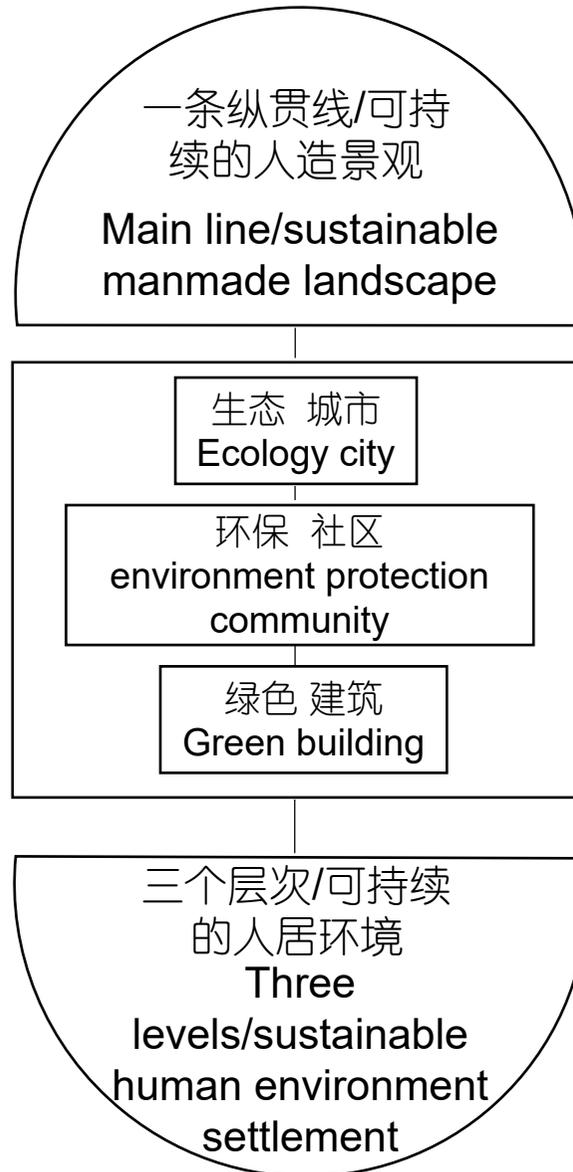
Analysis chart of sustainable human settlement environment in city

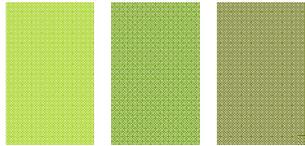
——可持续人居环境的分析图（城市范畴）



基本范畴：

Analysis chart of sustainable human settlement environment in manmade landscape  
——可持续人居环境的分析图（人造景观范畴）





## 基本原则



## 基本原则：

**可持续发展：**所谓的“可持续发展”就是既满足当代人需要的，又不损害人类后代满足其自身需要的能力的发展。它要求人类与自然和谐共处，认识到自己对自然、社会和子孙后代应负的责任。正确处理人口、资源和环境与经济建设之间的关系（实施可持续发展战略的必要性）。

绿色



科技



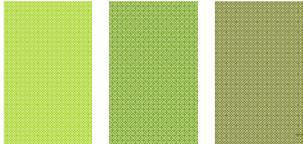
人文



# CENTER VALUE

Center value - Green / Technology / Humanities

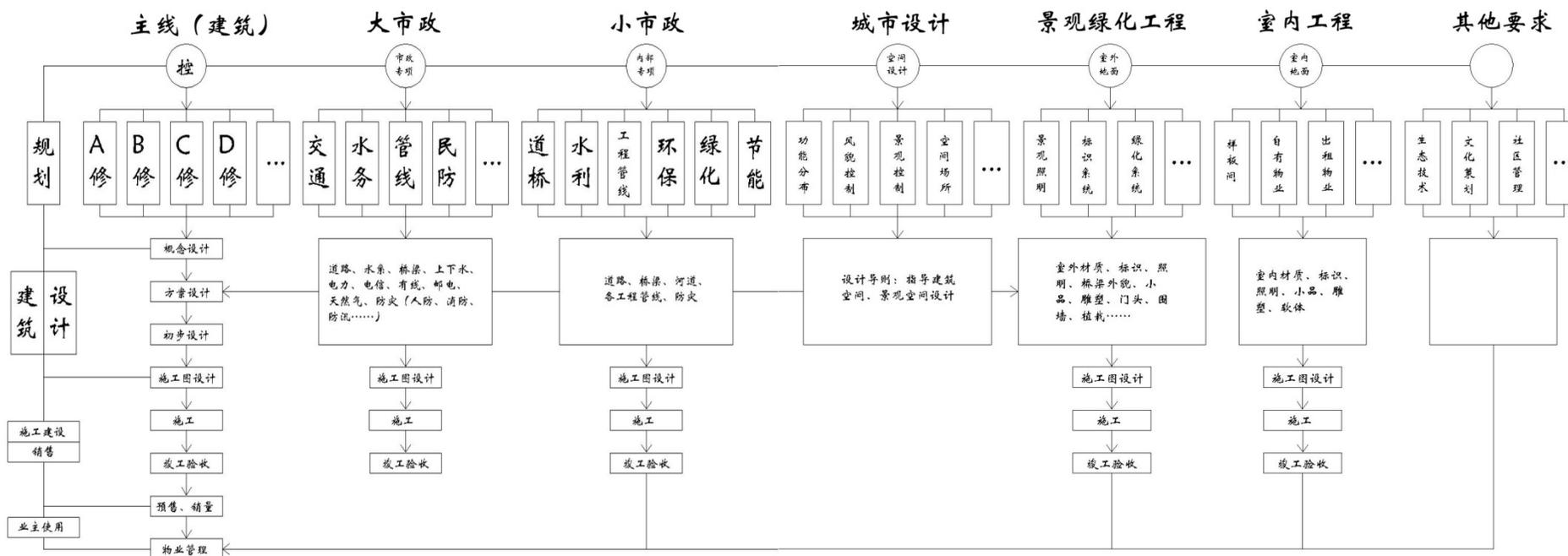
核心理念 - 绿色 / 科技 / 人文



# 理论模型



# 理论模型：——大地块开发纵横工程设计大节点图



# 理论模型：——可持续发展的开发建设顾问服务流程图

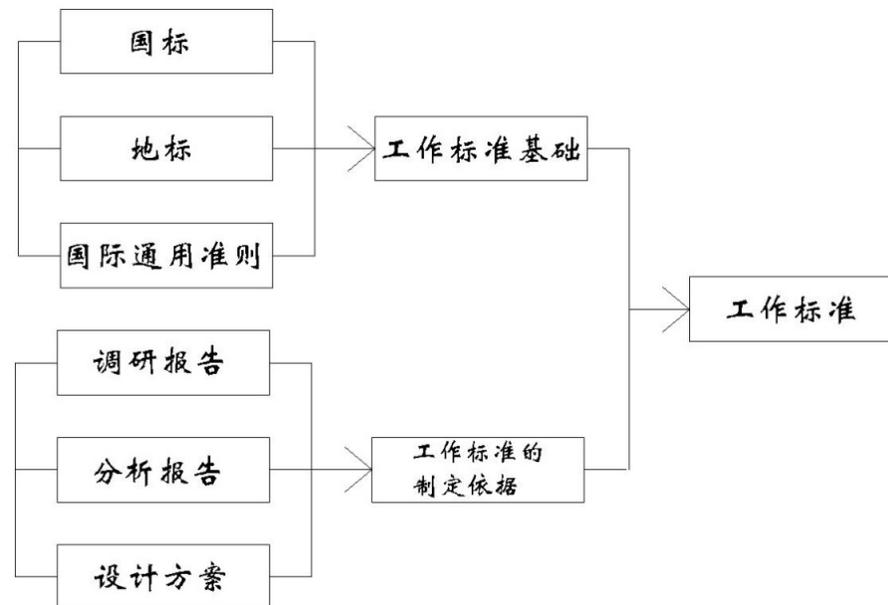
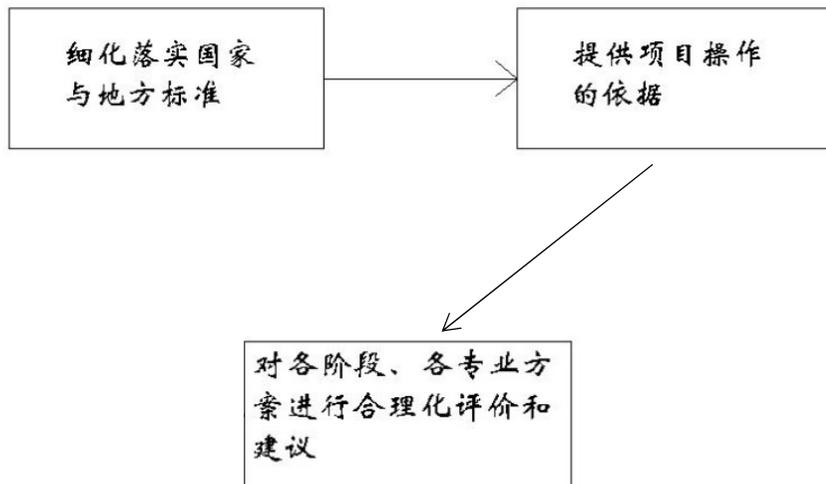
## 指导思想：

量化建设标准，引导全程开发

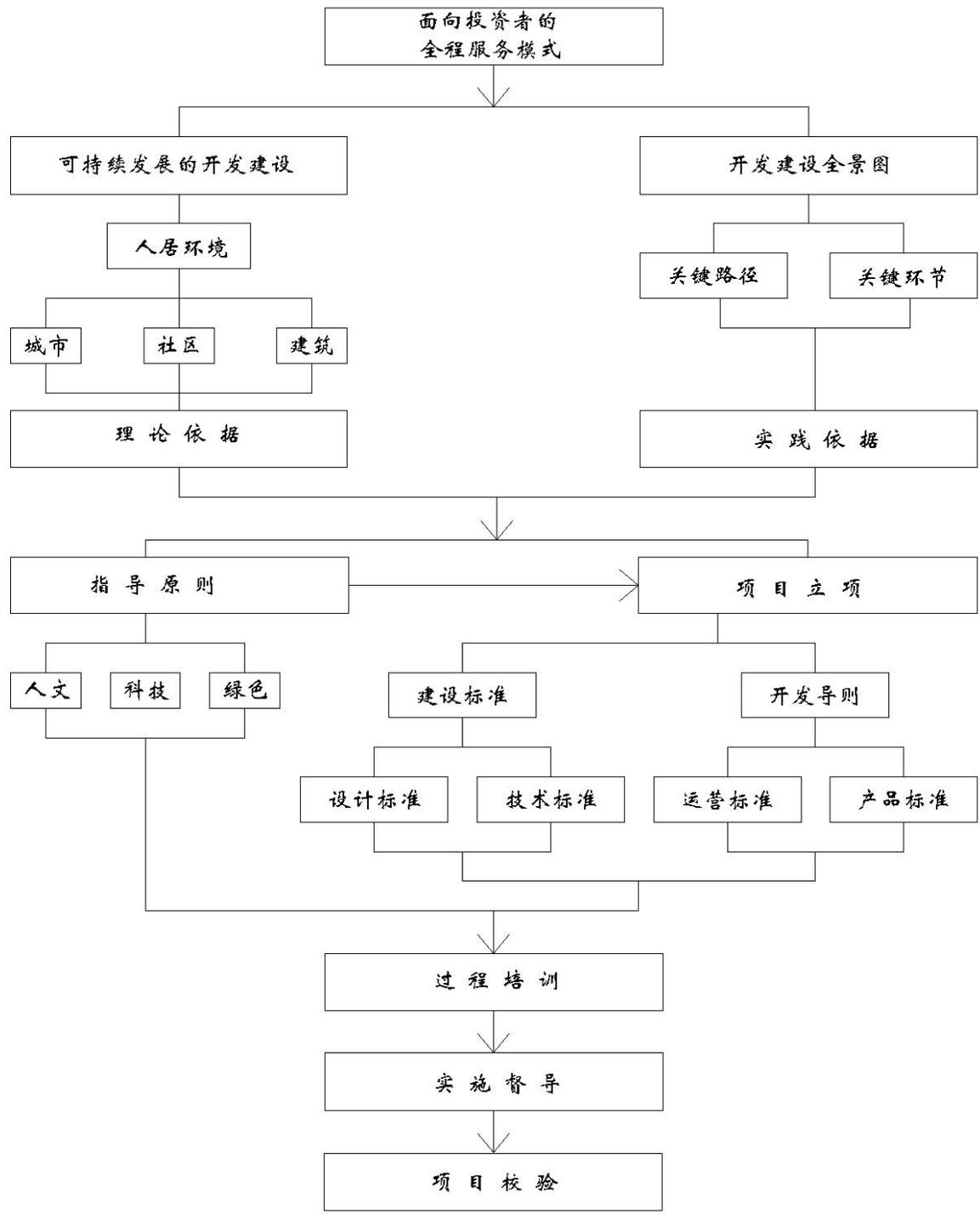
## 工作标准制定准则：

工作标准是针对项目的设计标准、技术标准、运营标准和产品标准等

## 核心工作：

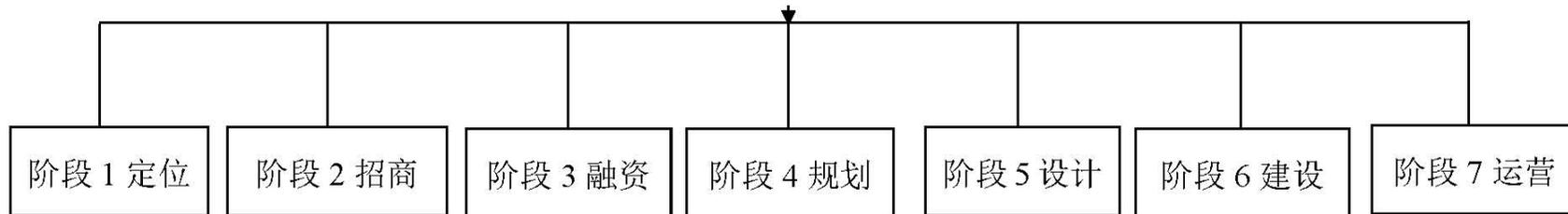


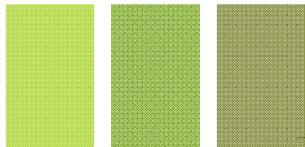
主体流程：



# 理论模型：——可持续服务流程图

上海大越人居环境科技发展有限公司致力于从项目选址开始到项目实施、运营各阶段，打造可持续发展、全产业链模式的开发建设顾问服务。

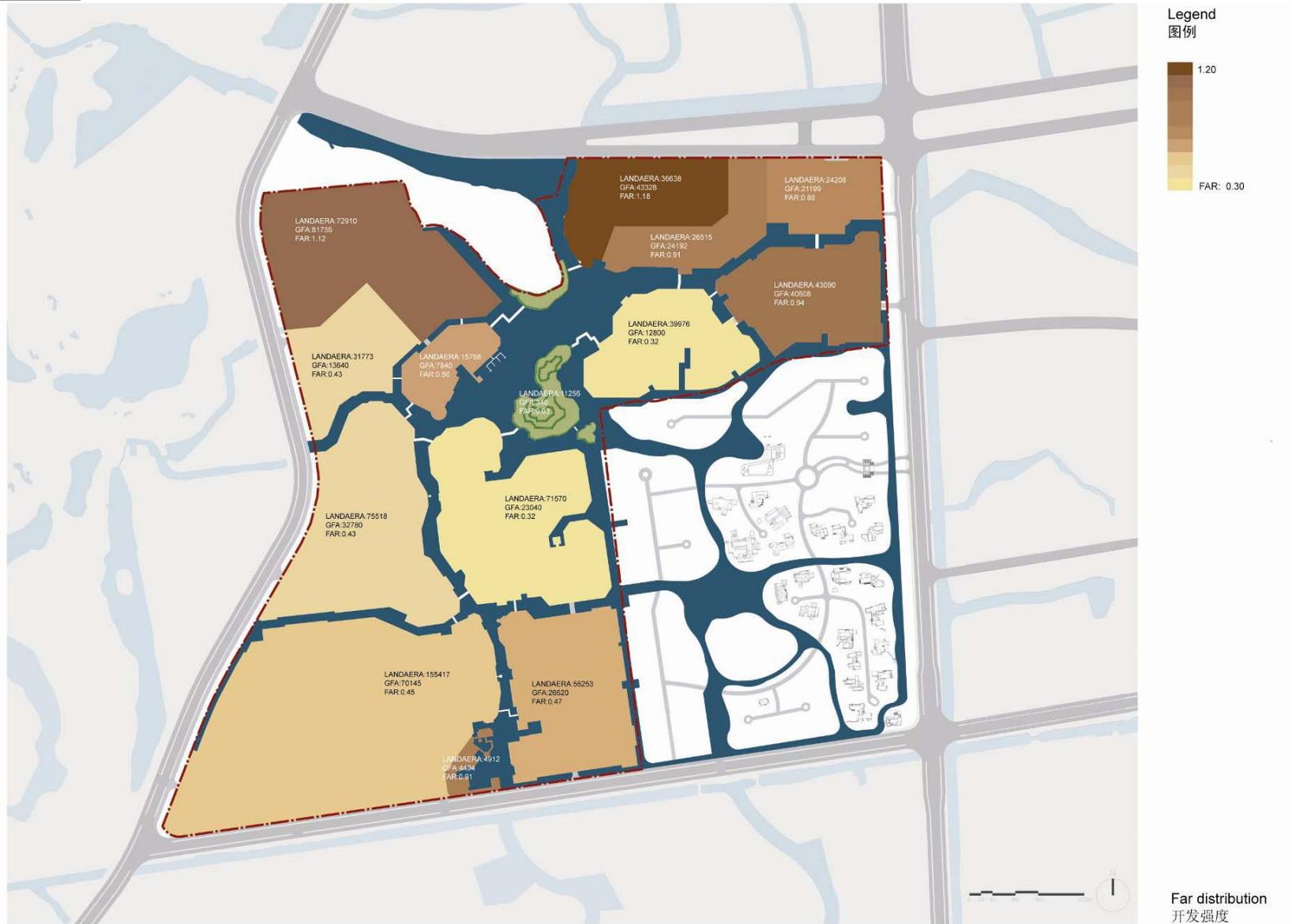




## 相关案例



# 案例一：——上海青浦 上实海上湾 (2010年--)



# 案例一：——上海青浦 上实海上湾

## B+C地块1212亩修建性详细规划



### 主要经济技术指标:

- 总用地面积：80.8公顷
- 核定容积率：0.5
- 总建筑面积：约40万 M<sup>2</sup>
  - 住宅建筑面积：约37万 M<sup>2</sup>
  - 公建建筑面积：约3万 M<sup>2</sup>
- 总户数：2324 户

用地性质		用地面积	比例
住宅组团用地		43	53.2%
公共服务设施用地		4.5	5.6%
道路用地		8.4	10.4%
绿化用地(含水域)		24.9	30.8%
其中	公共绿地	9.1	11.3%
	水域面积	15.8	19.5%
总用地面积		80.8	100%
住宅类型		建筑面积(平方米)	比例
花园洋房		130650	35%
叠加别墅		64800	18%
联排别墅		122320	33%
独栋别墅		53760	14%
总计:		371530	100%

案例一：——上海青浦 上实海上湾



案例一：——上海青浦 上实海上湾



## 案例二：——南翔智地园区规划

(2013年---)

### 规划范围及概况

本次规划范围位于南翔镇，北至嘉前路，东至横历河，西至惠亚路，南至德华路，围成一个近似方形区域，沪宜公路从规划区域内穿过。除了方形区域西北部一处荒地和一处住宅区外，规划范围涵盖区域内所有单位，荒地。规划面积约110.9公顷。

规划区位于镇中心西侧边缘，区内主要为工业、住宅、学校等用地。并有一座教堂和一处文物保护建筑。区内有水系穿过，规划区周边的道路网络以及沪宜公路拓宽工程基本处于规划阶段。



## 案例二：——南翔智地园区规划

四个地块开发概念 —— 山、水、城、林

三个景观提升项目 —— 沿街景观、沿河景观、园区景观

一个绿色建筑

### 山

用地面积（规划）：3.74公顷/55.8亩

建筑面积（规划）：2.61万平方米

建筑面积（现状）：1.93万平方米

用地功能：公共服务设施

### 水

用地面积（规划）：21.35公顷/320.25亩

建筑面积（规划）：25.20万平方米

建筑面积（现状）：12.19万平方米

用地功能：商办设施和公共服务设施

### 城

用地面积（规划）：13.88公顷/208.2亩

建筑面积（规划）：17.70万平方米

建筑面积（现状）：11.93万平方米

用地功能：商办设施

### 林

用地面积（规划）：5.72公顷/85.5亩

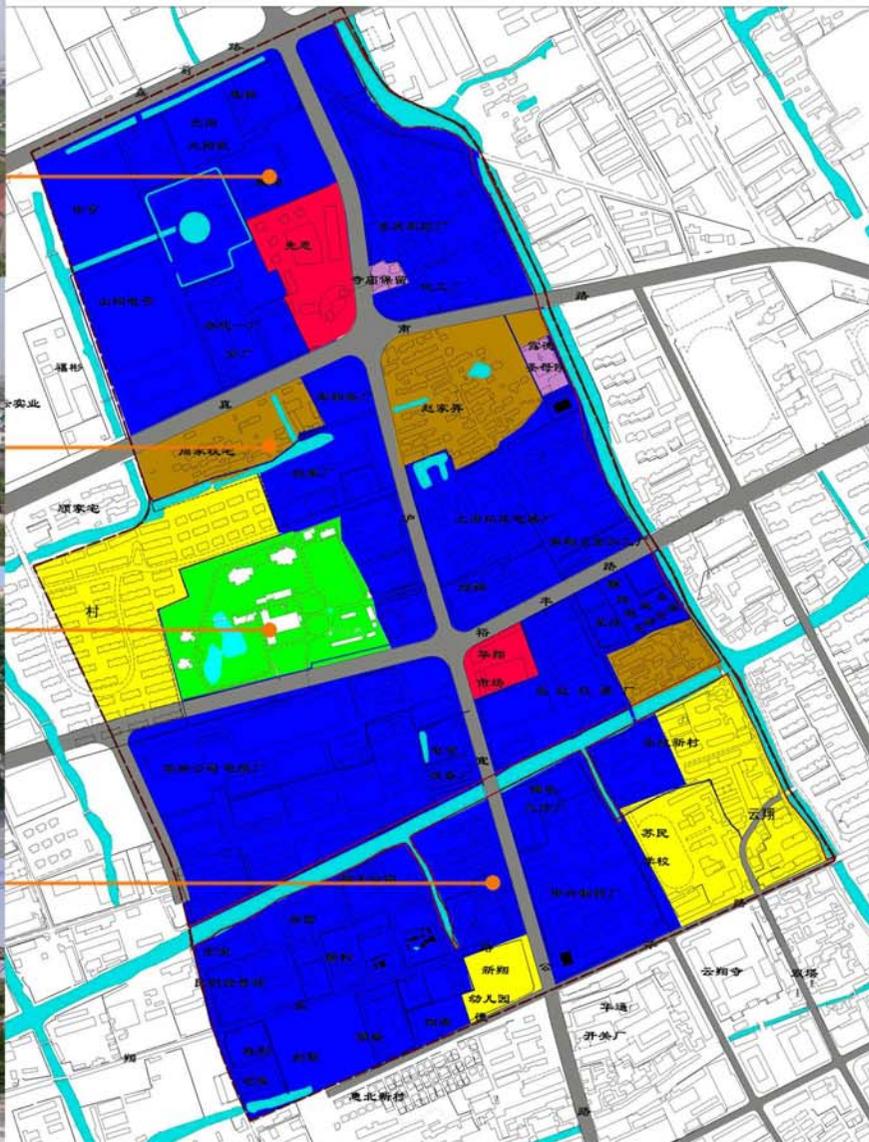
建筑面积（规划）：0.11万平方米

建筑面积（现状）：0.48万平方米

用地功能：公共绿地



## 案例二：——南翔智地园区规划



图例

- 二类工业用地
- 二类居住用地
- 商业金融用地
- 农村居住点
- 宗教用地
- 公共绿地
- 道路用地
- 水域
- 规划范围

### 规划现状分析

规划区位于镇中心西侧边缘，区内主要为工业、住宅、学校等用地，并有一座教堂。根据总体规划，该地域主要进行近期保留工业用地的改造及其配套设施的规划。区内有水系穿过，规划区周边的道路网络及沪宜路拓宽基本处于规划阶段。

#### 1 优势。

**区位优势：** 临近 A20 及沪嘉高速公路出口，交通便捷。

**文化优势：** 古猗园、横沥河历史源远流长

**人气优势：** 临近旧城，贸易发达

#### 2. 劣势

**交通：** 处于旧城外围，过境交通存在干扰。道路交叉口存在安全隐患，影响车流速度，室外空间缺少组织，停车、人行滞留空间较少。

**布局：** 临街产业布局自发分布，建筑界面凌乱，缺少秩序，拆、改存在一定困难。

#### 3. 机遇

新、旧城同时面临着不同功能的发展机遇。

沿路两侧多个企业有着产业调整的需求，可以借此实施城市空间的改造和提升

## 案例二：——南翔智地园区规划

用地控制指标

用地控制指标			容量控制指标						交通控制内容		备注(原有建筑)		
地块编号	用地性质	地块面积	容积率	建筑面积	建筑密度	绿地率	居住户数	居住人口	高度限制	出入口方位		配建车位	
A	A-1	M	20993	1.2	25192	35%	30%			40	西/南	125	申兴制药厂/博乐汽修厂
	A-2	R2	25319	0.4	10458	30%	40%			20	南	10	苏民学校
	A-3	R2	32818	0.7	22973	30%	40%	552	1932	24	东/北	40	永红新村
B	B-1	M	7932	1.0	7932	35%	30%			20	东/西	40	永红机器厂
	B-2	C	5626	3.3	18566	35%	30%			60	东	93	华翔市场
	B-3	M	24429	1.0	24429	30%	40%			20	西/北	120	永红机器厂/菜场/鞭炮烟花物业仓库
	B-4	C	10351	1.2	12421	30%	40%			20	北	51	民居
C	C-1	M	68521	1.2	82225	30%	40%			24	西/南	411	绿翔/上海机床电器厂/南翔五金加工厂
	C-2	C	18061	1.7	30704	40%	35%			60	西/北	90	赵家弄
	C-3	C	3944	0.2	788	20%	45%			20	北	10	露德 圣母院
D	D-1	M	36806	0.7	25764	30%	35%			20	西	128	东风农药厂/化工厂
	D-2	C	627	0.6	384	60%	20%			10	西	5	寺庙保留
E	E-1	C	102977	1.3	133870	30%	40%			40	东/南/北	669	申亨/山翔电子/光阳太阳能/集翔
	E-2	C	12401	4.5	56000	35%	30%			60	南	280	染化一厂
	E-3	C	13538	2.0	27076	35%	30%			70	西/南	135	先恩
F	F-1	M	20080	1.2	24096	30%	40%			24	北	120	周家坟宅
	F-2	M	16794	1.7	30704	30%	40%			60	西/北	153	南翔染厂/机床厂
	F-3	G	69801	0.02	1396	10%	80%			10	西	60	云杉苑
	F-4	R	53952	1.0	53952	30%	35%	208	728	10	西	35	永乐公寓
G	G-1	M	101318	1.2	121582	35%	30%			20	西/北	100	华新公司电缆厂/电信设备厂
H	H-1	M	106595	1.2	127914	35%	30%			20	东/西	100	宏宝/民明经营部/房管/帕卡公司
	H-2	C	5600	0.5	2600	30%	35%			10	西	2	新翔 幼儿园

A-H地块总用地面积：**758483**平方米

规划总建筑面积：**841026**

平均容积率：**1.11**

## 案例二：——南翔智地园区规划

### 沿路景观

道路两侧绿地面积（规划）：7.43公顷/111.45亩

道路两侧绿地长度（规划）：4960米

### 沿河景观

沿河道两侧绿地面积（规划）：  
2.70公顷/40.5亩

驳岸长度（规划）：2890米

### 南翔智地园区D区

用地面积（现状）：47942平方米

建筑面积（现状）：45841.5平方米

### 南翔智地园区A区

用地面积（现状）：47942平方米

建筑面积（现状）：45841.5平方米

### 南翔智地园区B区

用地面积（现状）：27026平方米

建筑面积（现状）：16686平方米

### 南翔智地园区C区

用地面积（规划）：6956.42平方米

建筑面积（规划）：8512.22平方米



上海南翔智地园区景观提升与环境整治工程项目示意图

## 案例二：——南翔智地园区规划

### 南翔智地园区A区现状分析



A区现状存在的问题：

- 1 园区内缺少停车区域
- 2 各个企业的建筑形象略简
- 3 园区工厂外围无垃圾回收点
- 4 园区主、次入口标志不明显
- 5 园区内无统一的标识系统

南翔智地A区平面图

## 案例二：——南翔智地园区规划

### 南翔智地园区A区现状分析



1、A区次入



2、次入口门卫厅



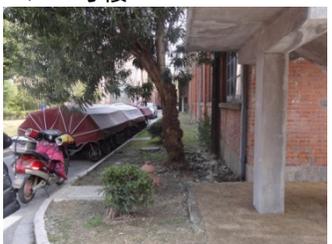
3、园区绿地



4、20号楼



5、园区边处



6、房后绿化及停车



7、30号楼



8、园区标识牌



9、标识设计公司



10、楼间过



11、上海南翔高科技经



12、大礼堂



13、商店



14、停车场



15、A区主要入口



16、神州呼叫中心前停车区

## 案例二：——南翔智地园区规划

南翔智地A区指标					
序号	名称	面积(m <sup>2</sup> )	单位(个)	百分比(%)	备注
1	总面积	47942		100%	
2	绿地面积	13010		27%	
3	道路面积	15410		32%	
4	建筑占地面积	19522		41%	
5	总建筑面积	45841.5			
6	建筑立面面积	27433			
7	园内停车位(现状)		61		

南翔智地A区停车位指标				
序号	名称	面积(m <sup>2</sup> )	单位(个)	备注
1	总面积	47942		
4	总建筑面积	45841.5		
3	园内停车位(现状)		61	最多200个
4	地面停车位面积(现状)	1098		
5	园内停车位(规划)		458	
6	停车位面积(规划)	8244		

### 南翔智地园区A区内需要进一步完善的工作：

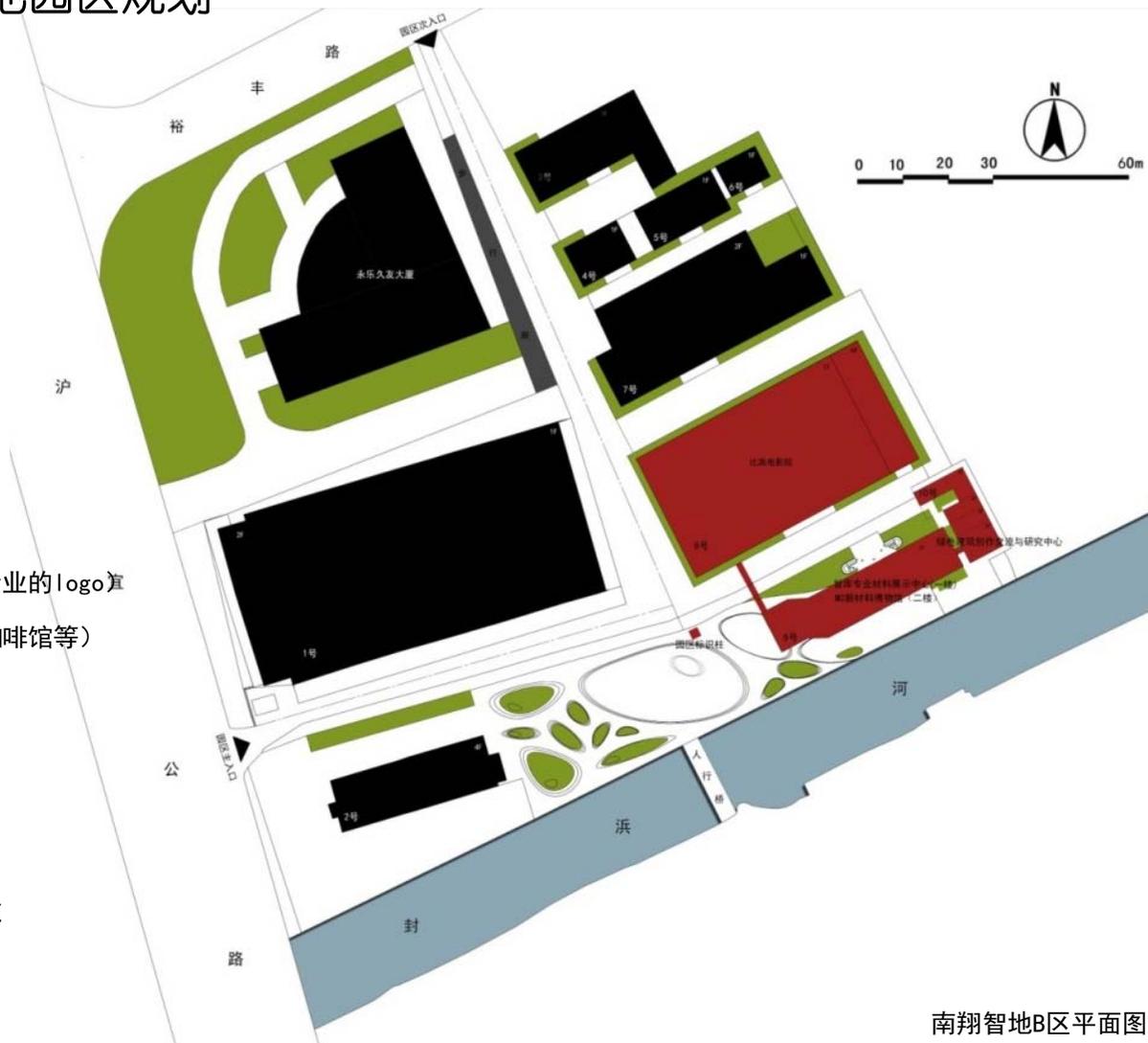
- 1 南翔智地园区A区入口LOGO墙设计
- 2 建筑立面整改——色彩包装
- 3 滨水空间的充分利用
- 4 停车场和停车库、以及室外步行区域的划定

## 案例二：——南翔智地园区规划

### 南翔智地园区B区现状分析

#### B区现状存在的问题：

- 1 入口无园区平面图及介绍（包括各企业的logo等）
- 2 园区内缺少的服务设置（便利店、咖啡馆等）
- 3 园区内缺少停车区域
- 4 各个企业的建筑形象略简
- 5 沿河无公共景观
- 6 广场的户外活动有待重新组织
- 7 缺少半室外停留空间和公共服务设施
- 8 缺少标识系统
- 9 某些区段道路积水严重



南翔智地B区平面图

## 案例二：——南翔智地园区规划

### 南翔智地园区B区现状分析



南翔智地二期入口



沿河景观



艺谷（MC材料博物馆）



南翔智地二期广场



比高电影城



园内景观



积水路面

## 案例二：——南翔智地园区规划

南翔智地B区指标					
序号	名称	面积(m <sup>2</sup> )	单位(个)	百分比(%)	备注
1	总面积	27026		100%	
2	公共空间面积(含绿地)	12027		45%	
3	道路面积	4370		16%	
4	建筑占地面积	10629		39%	
5	总建筑面积	16886			
6	建筑立面面积	8880			
7	园内停车位(现状)		100		
8	园内标识柱	2.25(h=15m)			

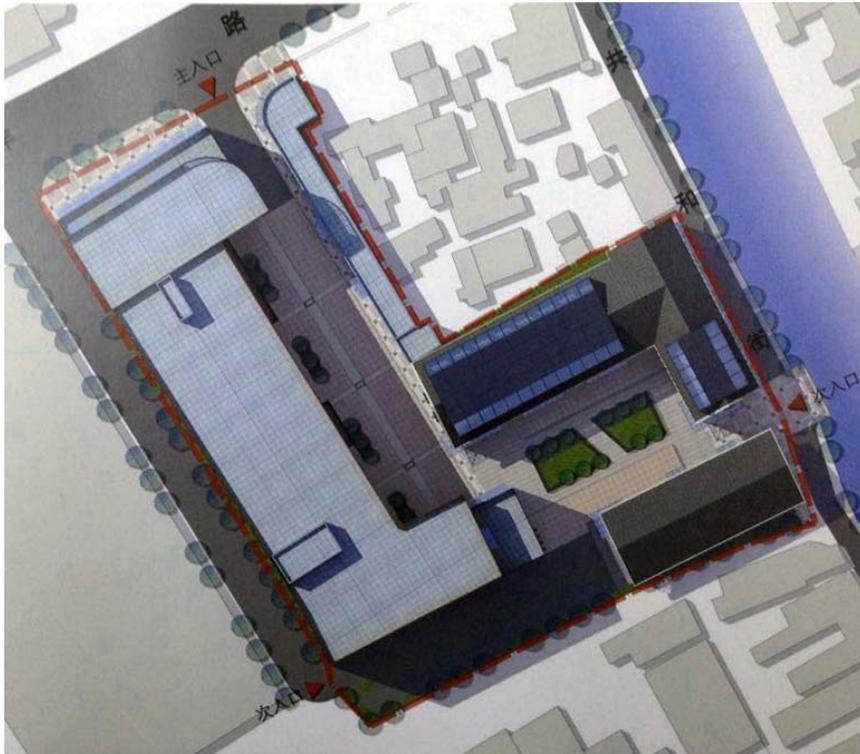
南翔智地B区停车位指标				
序号	名称	面积(m <sup>2</sup> )	单位(个)	备注
1	总面积	27026		
4	总建筑面积	16886		
3	园内停车位(现状)		100	
4	地面停车位面积(现状)	1800		
5	园内停车位(规划)		170	
6	停车位面积(规划)	3060		

### 南翔智地园区B区内需要进一步完善的工作：

- 1 建筑立面整改——色彩包装
- 2 园区的创意柱(标识) information
- 3 比高电影院和mc新材料展览馆之间的半室外用地——南翔创意乐园
- 4 二层步道体系
- 5 停车场和停车库、以及室外步行区域的划定
- 6 室外排水系统和积水

## 案例二：——南翔智地园区规划

### 南翔智地园区C区



南翔智地园区C区平面图

C区建筑设计单位：上海同建强华建筑设计有限公司





## 案例二：——南翔智地园区规划

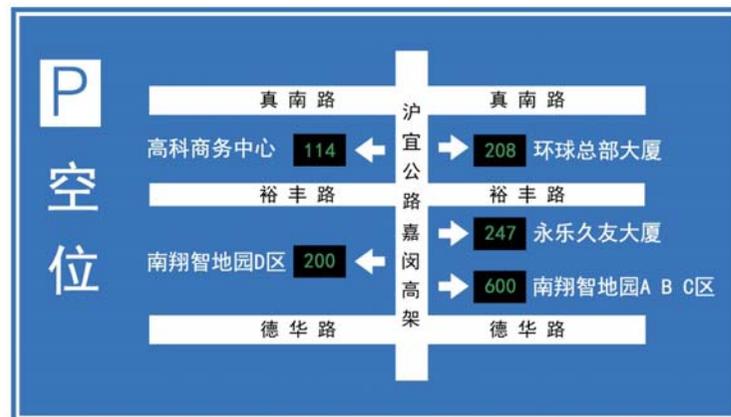
### 智能化停车管理系统

在智地园区1.1平方公里内建设停车智能系统，逐步建立区域引导、主要路口引导、停车场入口引导三级智能化停车智能系

第一层—— **区域引导**（一级信息发布屏）  
进入规划控制区域的主要干道上设置动态停车引导标准

第二层—— **主要路口引导**（二级信息发布屏）  
在停车场库周边交叉口，设置动态停车引导标志，发布单或多个停车场库信息，指引行车方向、距离和停车供应情况

第三层—— **停车场入口引导**（三级信息发布屏）  
在停车场库周边交叉口，设置动态停车引导标志，发布单或多个停车场库信息，指引行车方向、距离和停车供应情况

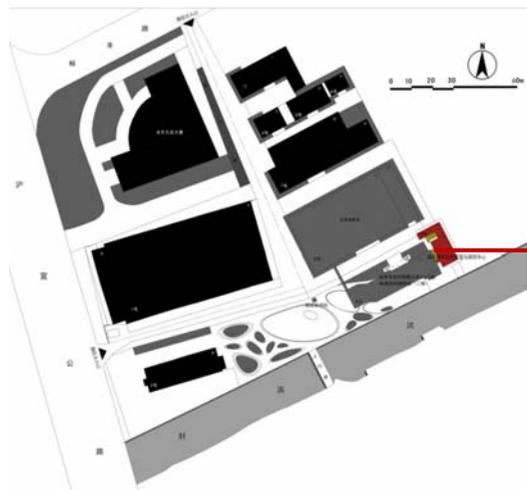


## 案例二：——南翔智地园区规划

### 立体停车库



## 案例二：南翔智地园区规划



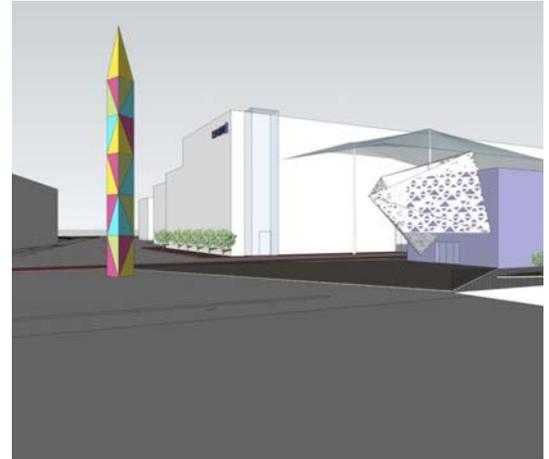
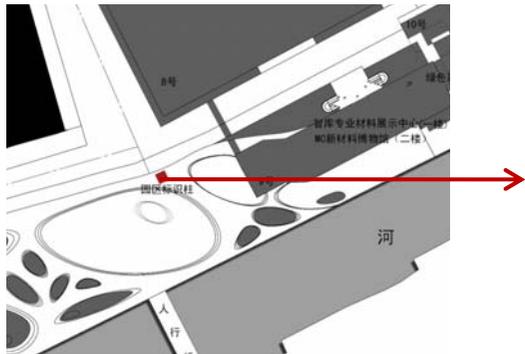
### 建筑单体 —— 南翔智地园区B区绿色建筑创作交流与研究中心



绿色建筑创作交流与研究中心



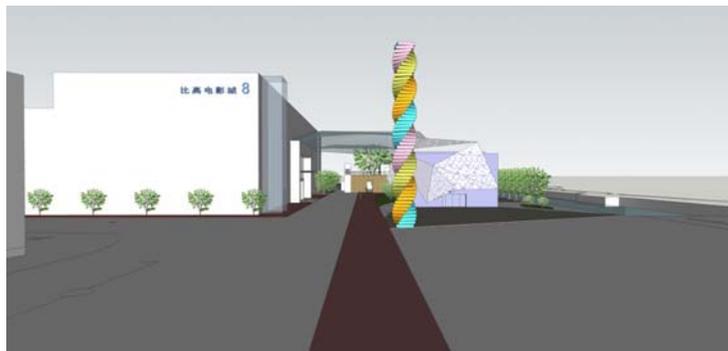
案例二：——南翔智地园区规划



标识柱方案一

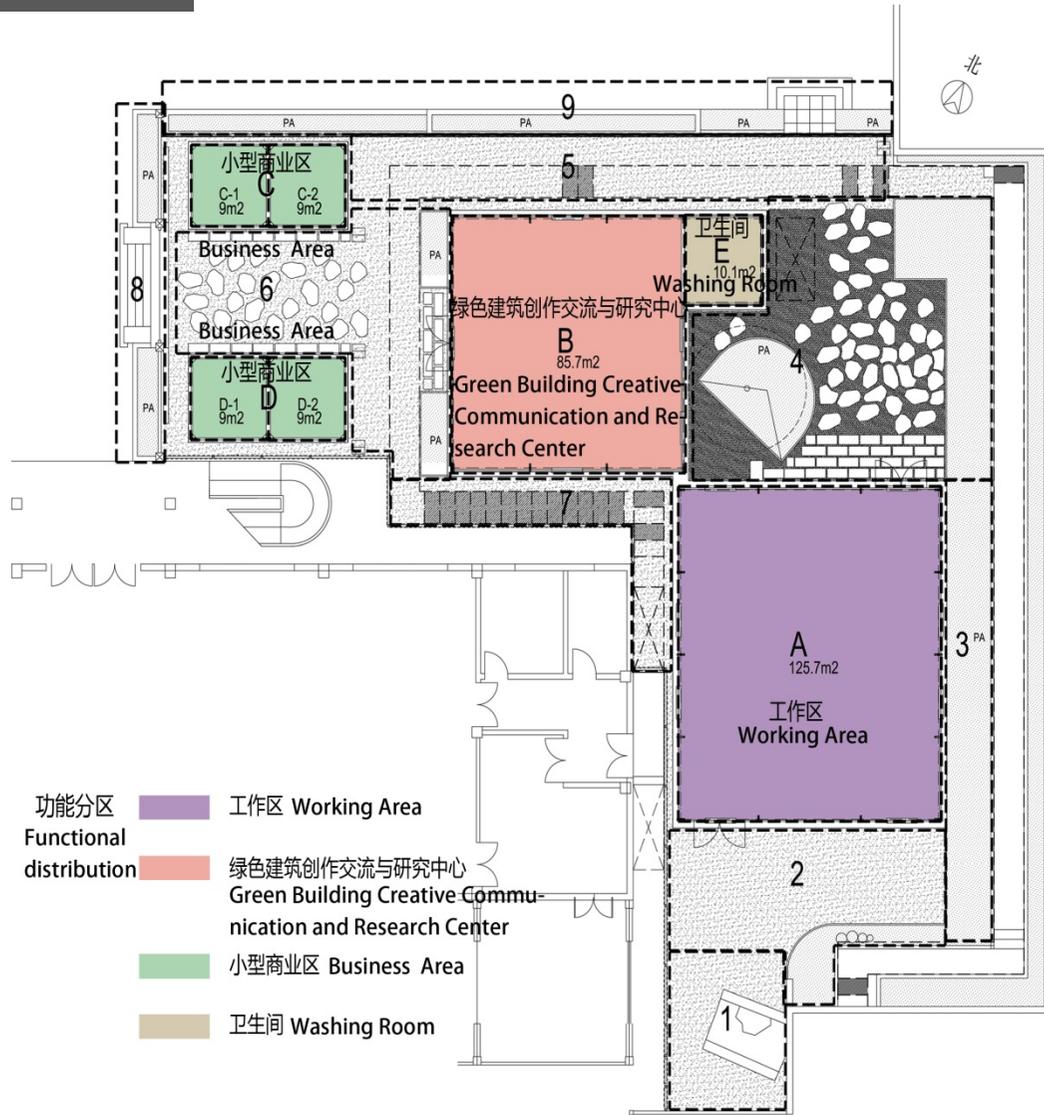


标识柱方案二

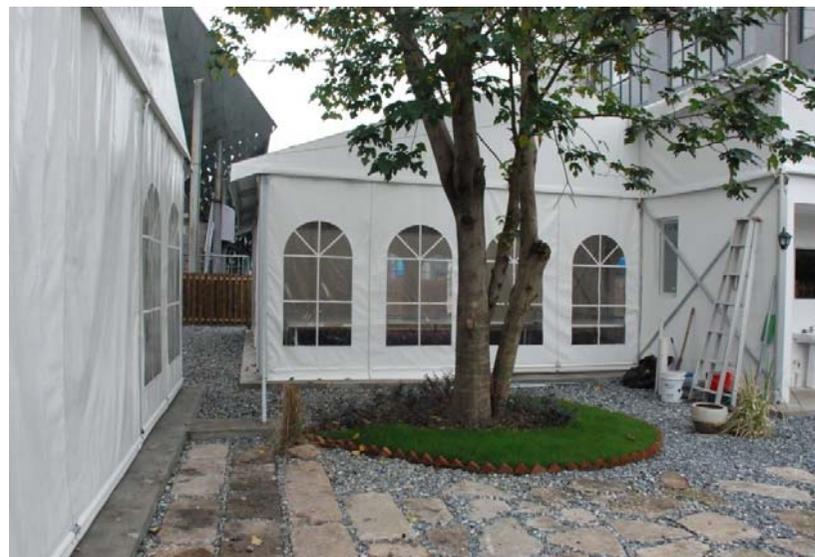


标识柱方案三

# 案例三：——上海大越 南翔1号 (2015年--)



案例三：——上海大越 南翔1号



# 爱上海，爱生活 越生态，悦未来

上海大越，为您提供可持续的人居环境开发建设顾问服务

上海大越人居环境科技发展有限公司



2016.01

~L,\$eGL\$Q\$;"<#,"d \$e#<ff^<d <e f#e•Qzked <e f#2Qe2<#e8#<2Lek ^kGz;#<•<^kwd <e f#Ql Qf<8#kd w\$e;