



“街区视角下的商圈观测”系列⑧

公园+,一道激活空间“活用”题



曾经的消极空间,被打造成活力四射的“POD”。



近几年,TOD(以交通枢纽为导向)的街区开发,逐渐向POD(以公园为导向)演进。似乎有了公园一般的绿化,城市街区就能被激活,商圈就能吸引人流。

其实,绿化本身,并不意味着就能吸引人流。促成更新的成功因素究竟是什么?“公园+”这个元素如何用好、活用,是否有经验可总结?我们解剖一个前后对比明显的POD商圈案例,从中寻找参考。

本报记者 龚丹韵 实习生 姐静远

从“先天不足”到热门选择

沪闵高架路与上海南站之间,曾经有一个消极地块,是一条人们不愿靠近的精美绿化带。

如今,本来消极的绿化带,成为激活这个废弃消极空间的亮点,绿意渗透到附近的每一幢楼。整个废弃空间,充满活力、人气,堪称微型社区商业POD的模板。

没有围墙阻隔,行人可自由穿梭于楼宇与绿地之间。孩子们在草坪上随意踢着足球;商务人士在露天咖啡馆谈事,抬头便是错落的绿植与光影;老人带着孙辈在广场休憩,阳光透过树叶洒下斑驳光点。这里兼具松弛感与烟火气的空间,正是徐汇万科三期——一个以POD(公园导向开发)理念重构城市公共生活的典范。

“我宁愿坐3站地铁,也会选来这里谈事。”经常往返于商务场合与家之间的李女士道出了许多人的心声。

这里周边并非没有其他商业选择,如鑫耀城中、漕河泾印象城等商业体相去不远。而徐汇万科三期的独特之处,在于它是围绕户外绿化打造的开放空间。物理边界与功能壁垒被打破,整个空间形成立体网络,串联起商业、运动、社交等多元场景。

很难想象,这样的人气旺地,曾是开发商避之不及的“烫手山芋”。由于下方就是轨交1号线,按此前规定,地铁的上方不允许有建筑物,于是长期以来,沿着地铁,地面上打造了一条长而精美的绿化带。

但空间本身的消极,“绿化带+废弃地面+被交通枢纽包围”,这个组合,反而让人更加不愿意靠近、停留。

2017年左右,万科着手打造这个地块,委托日建设计负责三期项目规划。

第一次勘察结束后,团队有些忐忑。“先天条件不足,我们当时都没把握能激活它。”日建设计执行董事陆钟晓回忆道。再加上其地下商业面积偏大,给招商运营、规划设计带来极高难度。还有1号线下穿又限制了地面规划,绿化带也不能改成建筑物。

如何在种种限制下,响应期待,满足民生需求,打造一个充满活力的社区型商圈,转废为宝,确实很难。

绿化带是限制也是破题

转机恰恰源于这些“限制”。这条长达900米左右的绿化带,本来只是“为绿化而绿化”,是一种纯粹的景观摆设。然而,设计团队决定以它为核心,按照POD理念,进行开放式设计。

走向户外、公园+,但在2017年,这样做的还是少数,形态规整、体量庞大的“盒子商业建筑”仍然是主流。

“其实我们早期也考虑过,做一个大商业盒子,涵盖一切。”项目主设计师吴中寅说。从经济角度算一本账:规模越大,越能引流。假设地铁直通商场,消费者可以直接从公共交通出口进入“盒子”,人流被锁定在盒子内部空间消费,让商业价值最大化。这样来算,显然这个盒子越大越好。

放弃封闭的大盒子,把空间开放出来,不做什么,也不能招商,无法收租,还要花钱绿化,后期还有养护绿化、美化空间费用,看起来很不划算——在当时,对开发商、规划设计团队来说,“公园+”的设计模式需要很大勇气。

日建设计团队着手活化这条绿化带,打造立体的生态。首先就是打碎。在这里,步行是一种乐趣,错落分布的“小盒子”如同散落在河岸边的石头,星星点点,并不规则,与绿化区域相映成趣。

这些“小盒子”,内有各类餐饮娱乐商业,与公园绿地无缝融合,反过来成为户外游玩、闲逛时人们的生活配套,为往来居民游客提供生活便利。

绿轴公园尽头有大片球场,篮球、网球、足球爱好者都可以在此一展身手。

在这些零零碎碎的小空间之间,可以看见几张乒乓球桌。草坪上,放学的孩子们以书包为球门尽情奔跑。

“这很符合小朋友天性,不是所有的运动都要正规正式,要付钱、要按时段、要练习。放下书包,有个大草坪可以玩耍,这是我们小时候很自由的一种状态。”吴中寅说。

其次,绿地以一种自然而然的蔓延在街区式商场的各处角落。这同时归功于两家景观设计公司的合力设计。

造型奇特的木板上,垂柳从中穿过,而木板翘起,形如随风荡起的衣摆,下方耐阴植物团团簇簇,恰似垂柳招展时的舞裙。

向上仰视,从生河桦沿步道和建

筑边缘生长,形成视觉骨架;前景处设置了如枇杷叶这样叶片茂密的阔叶灌木,斜坡与台阶区域分布着低矮的地被植物和少量常绿灌木;多盆象耳芋点缀在餐饮店外摆的桌椅旁,丰富了近景层次。

若是仔细观察地砖,还能发现隐藏的“彩蛋”:靠近植物区时,地砖颜色渐变成浅灰、深灰,视觉上形成了逐渐贴近植物区土壤、树皮色调的效果,设计师笑称这是景观执行方的“完美主义”。

无缝连接 犹如从山谷到山顶

值得一提的是,空间在垂直维度上很有特色,因其下有地铁出口,还要配备消防安全通道,整个地块的地下面积偏大,如何处理这些棘手的问题,考验规划设计的智慧。

设计团队以“山谷”为灵感,搭建了一个拥有露天下沉广场、四通八达的三层立体空间。

人们从轨交15号线的地下8、9号口出来,就能见到广阔的蓝天白云。此处地下空间基本露天,完全敞开,视野开阔。而地铁出口出来的消防安全通道,直接被设计成地下商业街,露天地下街道两边商铺林立。视野中,有向上的连廊直通地面,下雨天出站基本无需撑伞。也有中央的大型台阶,可一步步走上地面,四周布满景观绿化。

继续前行,可以直达广场、楼宇,乃至沿着各种交错的楼梯,直达3层屋顶,实现从地下“山谷”连通地上,以及到二三层“山顶”的无缝连接,同时也是地铁站厅与各类商业体的无缝连接。

执行景观设计的人员感慨说,这简直是设计了一条龙。

自然元素成为空间设计的亮点。“云”“瀑”“石”“峰”“谷”“森”等自然意象转化为可体验的建筑场景,如:位于商场三层的滑板空间是一个室内外过渡空间,以流畅起伏的曲面设计模拟云朵的轻盈。透过落地窗,消费者可以平视不远处的上海南站,就像置身云端一般;不仅建筑高低错落,配套植物也模拟地形的

高低进行排布,从地下到楼顶,就像从山谷到山巅,植物品种也从山谷的品种逐渐变为山顶的品种,让空间“活”了起来,带来迷你森林般的体验。

时至今日,这里的绿化不再是单纯的景观摆设,而是承载活动的载体:休闲草坪、宠物乐园、篮球网球场一应俱全。万科每年举办的社区市集等活动,让全年龄层都能找到归属感。

植入内容 “迷路”也是亮点

无规则大大小小的好几个商业盒子+办公楼宇+居民区,以及四处可见的渗透绿空间,完全开放共享,连楼宇和居民区建筑也没有围墙。地块四周的马路,无论是与上海南站相隔的柳州路,还是沪闵高架路,与地块之间也没有任何围墙——换句话说,整个地块,不存在“出入口”,马路上哪里都可以进入地块。并且所有车流都被导入地下,相当于一个综合性“步行街区”,十分安全。

“小区里还难免有机动车开进开出,但这里完全没有机动车。我们比较安心。”一位推着婴儿车散步的阿姨这样对记者说。

但如此开放共享,加上设计不规则、零散、复杂,即便有导引牌,依然容易迷路。

“其实迷路也挺好的。”市民张女士正带着孩子在这里吃饭。她家住附近,与这里隔着沪闵高架路,以前是不愿意穿过路况复杂的高架,特意来这边“赏绿”,但自从这里打造成了社区商业空间,吃喝玩乐游购娱,商旅文体展,啥都有,全家都喜欢来了。

每次从不同的入口进入,随意闲逛,有不同的路径,迷路反而增加了新奇的感受。何况,与盒子内部迷路不同,这里是户外公园模式,随意漫步,在天空下“迷路”赏景,“一步一景”,还能偶遇乒乓球桌、攀岩墙等惊喜空间,反倒成为一种乐趣。

“有绿化,并不一定就是积极空间。必须有内容植入,有开放共享,有商业

配套。”吴中寅的话点出关键。

他山之石 全球“公园+”的尝试

绿化,并不天然等同于积极空间。这是贯穿徐汇万科三期从设计到运营全程的核心认知。

单纯的绿意盎然无法吸引人们长久驻足,唯有注入内容与功能,让绿色成为承载生活与社交的舞台,才能实现真正的活化。这种活化,绝非“公园+建筑”的简单叠加,而是一场关于公共空间本质的深刻重构。

陆莹曾经在日本留学,她介绍了东京涩谷的宫下公园,也是紧邻城区的POD导向公园。

如今的潮流胜地,也曾是另一番模样,深陷老龄化困境。宫下公园下层附有一个公共停车场,旁边是繁忙的铁路线。经历半世纪的日月沧桑,宫下公园设施陈旧,难以抵抗地震,且卫生状况堪忧。

然而公园临近涩谷、原宿等著名商业区,随着城市发展,它与涩谷作为东京潮流核心的定位愈发脱节,亟须改善设施陈旧、功能单一的短板。改造升级迫在眉睫。

宫下公园的改造智慧,在于拒绝“推倒重来”的激进式更新。其设计并未彻底摒弃场地原有属性,而是采用“分层赋能”的策略,让建筑与自然、商业与休闲无缝衔接。

一层至三层聚焦潮流消费与美食体验,时尚潮流牌与日本各地特色美食在此集结,既满足本地年轻人的消费需求,也为国际游客提供沉浸式文化

体验;屋顶则打造为开放式休闲花园,金属拱形结构与其背后高耸的酒店丰富了立面层次,局部放开的空间设计营造出开阔通透的观景视野。从空中公园向下步行,依旧可以直达一层轨道交通,甚至可以直观看到穿行而过的山手线。

细节设计中,沿用原公园厕所的镜面材料,增加了公园纵深;保留并升级原有滑板、攀岩设施,增设沙滩排球场,延续其运动基因;罗盘形长椅,以涩谷区轮廓为元素,让人们在休憩中感受地域文化。折线形道路串联起绿色空间与休闲用地,圆管拉弯制成的可移动座椅灵活适配不同场景,这些心思让公园既有设计质感,又不失温度。

实际上放眼全球经典POD案例,无一不是“融合跨界”。比如纽约中央公园,公园不仅是生态空间,更是城市价值的“放大器”。曼谷Mega Bangna,下沉式露天剧场与大型庭院公园连缀,通过缓坡步道串联各楼层,模拟登山体验,打破传统封闭商场的边界,使自然景观成为商业体验的核心。

“P不仅仅是公园。”陆钟晓阐释道,“还有people(人),program(活动)。它是一种综合概念。”因此,设计从一开始就围绕“内容”展开:孩子们放学后的踢球草坪、商务人士洽谈的露天咖啡座、宠物奔跑的乐园、篮球场与网球场,甚至是藏在角落的乒乓球桌……每一处绿色都被赋予了明确的功能期待。

陆莹也认为:优质“空间环境”的核心竞争力远非视觉上的绿意,而是能否营造“有人气、有温度、有秩序、有人,且人与人之间舒适感很强”的氛围。她特别提到了宠物友好公约、儿童活动指引、小心台阶的提示等细节标识,“规则非常清晰,让人觉得很贴心”。这些细致的运营规则,正是“内容植入”的延伸,它们将模糊的公共空间转化为有序、友好、可预期的行为场所,降低了参与门槛,提升了安全感与归属感。

更新的本质是以人为本,跳出对“绿化”的单一认知,将项目整体功能复合化、场景营造精细化、细节运营人性化,以此激发社区链接与活力。“如此,才能承载居民生活,延续社区文脉,为空间注入更持久的动力。”她说。

好的商圈 是利他、共享

几位受访者,都提到两个词:“利他性”与“共享性”。

正是因为利他、共享,公园+功能融合,为消费者营造了不可替代的体验,创造了一种独特的“松弛感与烟火气”并存的状态。它不是一个需要特定目的才能前往的“目的地”,而是自然而然地嵌入日常动线的“社区核心”。

“成功的社区商圈,要让周边500米范围内的居民每天都想来。向城市开放,甚至融入城市。”吴中寅说道。

从废弃堆场到社区核心,徐汇万科三期的蜕变,本质上是对于城市公共空间的重新定义。

它说明,POD的核心并非简单的“公园+建筑”,而是通过开放共享、功能融合与细节运营,让绿色成为激活社区的纽带。

这里没有冰冷的围墙,没有明确的功能分区,却通过“利他、共享”的设计哲学,平衡了通勤效率与休闲需求、商业价值与公共利益。

如今,越来越多的城市开始探索POD模式,而徐汇万科三期的实践给出了一条重要启示:城市空间的活力不在于先天条件的优劣,而在于是否真正尊重人的需求。



各种活动人群在多元空间玩“嗨”了。