

# “钱潮”灵感释放杭州高质量发展新活力

朱言元力

东南形胜，三吴都会，钱塘自古繁华。当前，杭州牢牢占据全球城市百强席位，正朝着打造国际化知名城市而努力奋进。在这繁华的背后，折射出杭州对于城市发展的深远追求。城市能级的提升，就像“爬台阶”，站得高才能看得远。从G20杭州峰会到杭州亚运会，杭州以一次次“大考”为契机，不断蜕变，破茧成蝶，在现代化城市建设过程中取得了瞩目成就。

杭州的雄心，在办赛口号中便可见一斑——“办好一个会，提升一座城”。城市能级就是“提升”的目标之一。交通枢纽是城市发展的“血脉”，也是城市能级的“骨架”，城市交通建设既是提升城市能级的“必答题”，也是释放城市发展活力的“助燃剂”。愈发便捷的公共交通，活络了城市经脉，澎湃着钱塘活力。

眼下，在“后亚运”时代，如何实现城市能级再次拾“级”而上，信达中心·杭州壹号院项目，或许可以带来新的视角。



信达奥体商业中心

## 何为“TOD”，为何要建“TOD”

所谓TOD模式，是指“以公共交通为导向的城市发展模式”，通过交通枢纽与商业功能的相互结合及整体规划，实现并加快城市一体化进程。

简而言之，就是以公共交通站点为半径，建设集城市核心功能于一体的城区，其特点在于集办公、商业、文化、教育、居住等于一身的综合功能，即“交通枢纽+全业态综合体”，从而改善交通拥堵、实现资源高效利用、制造经济增长新极。

从上世纪初开始，轨道交通逐渐普及，极大增加了城市交通的运载效率，形成了TOD模式的初级形态，这就是TOD 1.0。1920年之后，TOD概念被正式提出，在商业和交通相结合的思路主导下，形成了较为完善的轨道上盖商业系统，地下街商业系统和二层步行平台系统相结合的TOD 2.0。之后，以日本六本木和涩谷地铁站等为代表，轨道交通建设已经和城市建设、地产开发形成共同发展的结构，不断优化垂直交通的整合过程，实现了经济、社会层面价值最大化的TOD 3.0模式，即“站城一体化模式”。

目前，TOD模式已成为国际上极具代表性的城市商业开发模式，是城市发展及商业地产的下一个时代增长点。随着网络化、高流动时代的到来，轨道交通已成为助推大城市、特大城市及城市群转型升级的“利器”。TOD的到来，将进

一步提升整体片区价值，有效引导人口向区域倾斜聚集。

近年来，在包括北京、上海、广州、深圳、杭州、成都、南京在内的多个轨道交通城市，纷纷出台了TOD综合开发指导、扶持的政策性措施。

2021年推出的杭州市“十四五”发展规划纲要中提出，“大力推进以公共交通为导向的开发模式(TOD)，引导产业和人口向交通廊道和枢纽节点集聚”“增强大都市核心功能，持续提升中心城区的吸引力和多元活力，着重突出创新研发、金融服务、高端商务、文化创意等功能”。

过去5年，杭州轨道交通建设走在全国前列，以厚积薄发的姿态，迎来了盛大的丰收。

截至目前，杭州地铁已形成了12条线路516公里的网络，实现了十城区全覆盖，里程数已跃升至全国第6位，杭州地铁线网累计客流量突破45亿人次，在公共交通出行中占比超过68%。

眼下，面对交通拥堵、环境污染、盲目扩张等制约城市发展的诸多“顽疾”，新时代的城市建设必

须在城市和自然的平衡中寻找可持续发展的有效路径。城市不能再像“摊大饼”似的侵蚀自然、消耗能源，而应该走秩序化、规范化、科学化、集约化的发展道路。

鉴于此，为推动现代化城市建设，实现地下空间及公共交通的高效利用与复合开发，提高社会公共资源利用效率，达到物尽其用、因地制宜、因地制宜的发展成果，打造TOD综合体势在必行。



夜幕下的信达奥体商业中心

## 注重“精神消费”，打造“第三空间”

“当轨道交通高度发达，城市活动依附于轨道交通展开时，轨道车站将成为城市门户。与此同时，TOD项目将成为城市重要节点，成为城市消费与活动的日常要素。”信达中心·杭州壹号院项目体现了开发团队对TOD的独到理解，也承载着对这座城市的无限热爱。

“TOD所代表的是人性化的生活方式，而人性不变的是需要公共生活。”信达中心·杭州壹号院项目尝试为商业注入“时间消费”“体验消费”的思考模式，形成提供“精神消费”的“热点”空间，这也是TOD4.0的核心要素之一。商业项目中的公共空间，如果能为市民提供更舒适的“可观赏”“可思考”的场所，让人们能驻足片刻，整理心情，无形中也促进了人之间有声和无声的交流。周边产业同样可以将这里作为展示交流的舞

台，创新城市的核心就是聚集能量，迸发创造灵感。这样的精心设计，处处体现着开发者与设计团队深度的人文情怀和人性化考量。

当城市的脉络沿着轨道向外扩张时，可以看到一个个TOD如珠链一般串联在轨道交通之上，在这一过程中，信达中心·杭州壹号院项目持续通过国际城市学论坛、TOD模式与城市发展研讨会等，致力于TOD发展模式的理论探索与城市实践，并以面向城市未来的发展眼光提出“TOD新城市战略”。

未来，信达中心·杭州壹号院将作为中国式城市现代化的鲜活案例和杭州城市品牌建设的现代化窗口，成为区域地标和杭州名片的重要组成部分，与城市共荣共生共发展，为杭州高质量发展、现代化建设交出一副满意答卷，向世界展示“钱潮”灵感。



信达中心整体鸟瞰

## 创新采用“公园型TOD”设计方案

信达中心·杭州壹号院，紧邻“大小莲花”，有着优越的地理优势。

其坐落于奥体博览城的核心位置，这一区域是近年来最为瞩目的区域之一，聚集着G20杭州峰会会场、2022年亚运会“莲花”主体育馆、杭州之门等标志性建筑。同时，杭州地铁6、7号线交汇点“奥体中心站”也位于该项目的地下区域。

有关部门对这一区域规划之初，便积极鼓励地下空间以及公共交通的高效利用和复合型开发，对城市地面空间做出了极大的让渡，紧邻项目的大面积城

市公园绿化，在全球TOD中都极为罕见，信达中心·杭州壹号院项目作为独具特色的公园型TOD，是其与众不同其他TOD项目的核心区别所在。

为引领未来城市发展方向，信达中心·杭州壹号院项目开发者组织日建设计团队，在原有TOD3.0基础上，积极探索未来先进的TOD4.0设计理念，并进行升级提高，通过合理设计、规划，全面打通资源，开放空间，发挥TOD的连接作用，导入奥体赋能。设置巧妙的空间节点作串联，使得整个博览城以地铁奥体站为中心，功能更加聚集。

据悉，该项目采用了“TOD 4.0”设计方案，该方案具有鲜明的特征性和领先性。不同于TOD 3.0的“站、城一体化模式”，信达中心·杭州壹号院项目所采取的“TOD 4.0”模式是指“站、城、人一体化”，将“人”纳入到设计考量，即在满足移动交通、公共服务、物质消费目的的基础上，融入对人群行为的日常关照。其不仅是交通枢纽、住宅区域和商业综合体，更是独具魅力的“自然景观”。

如何在保证满足城市生活所需的基础上，通过吸收奥体公园的景观，提供更具魅力的城市空间，进而激发城市的活力和创造力，是开发者和设计团队对“公园型TOD”营造课题的一次创新探索。

据了解，信达中心·杭州壹号院项目将地块作为奥体公园的一部分考虑，整个地块商业裙房打造绿丘的设计概念，绿化以绿龙的形态盘旋而上，从周边公园延续至商业屋顶，创造独特的螺旋

的建筑形态与城市景观。

按规划，从奥体站站厅层出站，以一步一景的方式进入信达奥体商业中心并通往商业中庭及奥体公园，形成了地下轨道空间与地面城市公园的有机衔接。商业也受惠于室内外界限的模糊，得到了更大的延展。这种内与外的“暧昧”与“融合”的关系，正是东方审美意识在空间哲学的体现，反映了开发者与设计团队对于杭州本土文化独到的见解。

作为垂直集中交通的中枢空间，三个“城市核”设计赋予奥体站更大的人流集中与疏散功能，多部层级而上、通往不同方向的扶梯，从地下二层直接达到二层中央广场，展现在面前的就是通往主体育馆和整个奥体公园的步道平台。立体的、自由的人的流动，让人找到“看”和“被看”的乐趣，延长了人们在此逗留的时间。



信达奥体商业中心—未来生活场景漫画



信达奥体商业中心延续奥体公园绿化肌理，打造公园里的商业特色。

专家点评：

### 浙报传媒地产研究院院长 丁建刚

2016年，G20杭州峰会前夕，杭州终于迎来了一个真正意义上的城市TOD项目的机遇。

2016年5月27日，杭州出让了一宗位于杭州奥体中心大小莲花碗旁、地铁6号线和7号线交汇处的“三合一”地块，也就是今天的信达中心·杭州壹号院。

信达中心·杭州壹号院占据了城市新中心的C位，占据了优质的城市资源和景观，其本身又有足够丰富的业态，有大型Shopping mall，有高端写字楼，有高端住宅和高端公寓，旁边还有奥体公园生态公园。

杭州迫切需要一个类似于东京新宿站、香港西九龙的TOD项目。信达地产以对城市高度负责的态度，联合股东，实现了这一目标。

项目团队与具有丰富TOD设计经验的日建团队，对标国际一流的TOD项目，共同探讨以“TOD 4.0”为理念定位，实现了“站、城、人一体化”。信达中心·杭州壹号院的规划设计，特别注重在这里生活和工作的人们的体验和感受。三个区块各种业态都可以直达地铁6号线和7号线的交汇站奥体中心站，无需换乘即可快速抵达杭州东站、萧山国际机场。

信达中心·杭州壹号院具有丰富而相互互补的业态，住宅、商场、写字楼、公园等，为杭州未来营造全新的生活方式；整个地块商业以“绿色山丘”的形态盘旋而上，将地下轨道与项目、与奥体中心有机衔接。

信达中心·杭州壹号院本身也成为杭州城市中心的一个重要城市资源和景观点。

毫无疑问，全面建成的信达中心·杭州壹号院已经成为杭州标志性和真正意义上的TOD项目。

