

赋能城市更新 创新可持续战略 实现共生共荣

推动城市高质量发展

——专访瑞安集团主席罗康瑞

■ 本报记者 何秀芳



瑞安集团主席 罗康瑞

编者按：

《天地一沙鸥》是罗康瑞早年经常翻阅的一本书。这本书完美诠释了瑞安“尽善创新、诚信谦勤”的企业精神内涵，并时刻指引和激励着无数瑞安人，像沙鸥一样，不断钻研“飞行”技巧，努力飞得更高更远。

嘉宾简介：

罗康瑞，1948年4月生于香港。现任香港瑞安集团主席、博鳌亚洲论坛理事会成员、香港工商专业联合永远名誉会长、长江开发促进会荣誉会长等职，于1999年及2011年被分别授予“上海市荣誉市民”及“佛山市荣誉市民”名衔，2000年开始作为上海市市长国际企业家咨询会市长客人，持续建言献策，贡献远见卓识。曾任中国人民政治协商会议第九届至第十二届全国委员会委员、香港贸易发展局主席等职。他自1998年以来获得多项荣誉，2022年8月31日，城市土地学会（Urban Land Institute）颁予他ULI Life Trustee（终身受托人），成为中国内地首位、亚太地区第二位获此殊荣的企业家。

罗康瑞是1985年进入中国内地投资的第一批香港企业家之一，先后参与上海土地批租改革试点、太平桥、虹镇老街的中心城区成片二级旧里与蟠龙城中村的更新改造，以及引领创新创业的创智天地知识型社区、虹桥商务区内首个拿地 and 开业的虹桥天地等项目的规划建设。他带领瑞安配合政府的城市发展目标，通过整体规划以及卓越的开发与运营管理能力，打造集“生活、工作、学习、休闲”于一体的整体社区，为上海城市更新升级、功能转型发展作出了重要贡献。公司在重庆、武汉、佛山等城市的中心地段开发了多个项目，均成为当地地标和城市名片，取得了卓越成绩。

过去几十年，是中国房地产高歌猛进的时代，而罗康瑞带领的瑞安房地产却坚守“配合政府促繁荣，社会进步我发展”的初心，始终秉承城市复兴与文化

唤醒并行的创新理念，科学规划，精雕细琢，稳健发展；始终将城市视为生命体，善待每寸土地，与城市共成长，与时代共奋进，以可持续方式打造了人与

人、人与自然和谐共处的复合功能整体社区，塑造了一个又一个城市更新标杆和典范，为城市可持续发展提供解决方案。

科技赋能 践行持续发展新理念



目前，我国正以碳达峰、碳中和为目标展开广泛而深刻的经济社会系统性变革。根据自然资源保护协会（NRDC）统计，国内70%以上的碳排放来自城市建设和运营。

作为中国房地产行业的可持续发展先锋，瑞安始终将可持续发展视为业务发展的重要基石。从二十年前的上海新天地开始，瑞安以前瞻性视角，通过“绿色规划、绿色设计、绿色施工、绿色运营”全生命周期生态体系，建设绿色低碳可持续社区，为城市寻求整合的、长期的、覆盖全生命周期的解决方案。

在可持续发展方面，瑞安已获诸多国际专业机构认可。2019年，上海新天地项目获得全球首个“WELL健康社区”认证。今年9月2日，虹桥天地荣获城市土地学会（ULI）颁发的“2020年亚太区卓越奖”，这是继创智天地（KIC）及佛山岭南天地获颁“2019全球卓越奖”及“2019亚太区卓越奖”之后，瑞安旗下项目再次获得殊荣。

2021年，瑞安制定并发布了十年“5C”可持续发展战略，将“社区、环境、文化、关爱和企业管治”5个战略重点与核心业务融合，引领瑞安迈向可持续发展的未来。

当前，中国房地产发展进入新时期，房地产行业进入高质量发展模式。罗康瑞认为，城市发展不是一朝一夕，时间维度里，城市规划目标、政策、城市发展问题动态变化，长期主义的投资开发可以为社区和城市带来可持续成长和发展韧性。未来，瑞安将继续助力城市的经济转型、区域的环境优化，在经济和社会两个层面创造长期价值，推动城市可持续发展。

●记者手记

瑞安地产，三十余年不断前行。一路走来，瑞安宛若《天地一沙鸥》中所描述的海鸥岳纳珊一样，自强不息、力臻完美、锐意创新。

关山初度尘未洗，策马扬鞭再奋。未来，瑞安将继续发挥在整体规划、城市更新、文化保育、社区运营、创新培育和可持续发展方面的优势，坚守初心，共生共荣，为致力于打造“卓越可持续城市社区的先锋”和“城市发展解决方案提供者”而不懈奋斗。

或许，这也是罗康瑞对自己“配合政府促繁荣，社会进步我发展”的投资理念最好的注解。



瑞虹新城现状夜景

本文图片由瑞安房地产集团提供

借旧创新 打造城市人文记忆新名片

上海新天地：海派文化焕新生 坚守初心促繁荣

在罗康瑞看来，上海新天地是兼顾城市文脉延续与城市现代化发展的里程碑项目，对瑞安深耕上海、布局武汉、南下佛山都极具借鉴和启发意义。

20世纪90年代，上海开始大规模的城市重建，成片具海派特色的石库门街区逐渐消失。作为上海独特的建筑群体之一，新天地原址的地理位置和影响力至关重要。1997年，罗康瑞在第九次上海市市长国际企业家咨询会上谈道：“上海必须创造优良的生活环境，以吸收、培养及留住最优秀的国内外人才”，希望新天地配合上海发展成为国际大都市的目标，构建城市聚点，营造一个最有创造力、最有活力、最善应变的环境。瑞安大胆实践保留了会址周边石库门里弄的外貌形态，内部增添现代化配套设施，首创城市中心旧区改造保护性开发样板。

在罗康瑞看来，这种保护性开发可以归纳为一句话：“昨天、明天相会在今天”，即上海的城市文脉记忆与城市未来生活可以在今天精彩呈现。

时至今日，上海新天地不断开发城市文化资源，融合国际艺术资源，从“城市会客厅”转变为“文化及社交目的地”。2016年，上海新天地被《福布斯》评为“全球20大文化地标”之一。

配合《上海2035》城市目标，瑞安主动开展课题研究，提出“以大新天地区域为核心，老城厢为腹地，联动外滩与

人民广场，形成T字形商务生态布局，全面提升区域经济活动的核心竞争力，成为上海最高密度和能级的经济活动聚集地和城市吸引力的世界级复合功能都市核心区”的建议。上海“十四五”规划已将大新天地作为城市更新改造示范区试点之一。

上海蟠龙天地：千年古镇 涅槃重生

蟠龙古镇有着1400多年历史，在历史长河中，古镇几经兴衰，如今只剩依稀可见的古镇肌理、河道，破败的房屋、萧条的街道。

瑞安带着重要使命，积极配合政府提升蟠龙古镇及周边区域品质的目标，围绕“文化唤醒 Culture、自然融合 Nature、城市焕新 Future”的核心理念，通过对江南水乡历史建筑风貌区的保护和活化，将破旧的城中村规划为“八大主题公共公园绿地——蟠龙公园，水乡古镇商业蟠龙天地、高品质住宅蟠龙国际住区”三大功能区，最大限度保留古镇的千年历史韵味，重现曾经繁荣的江南水乡风貌，并赋予更有活力的生活方式，打造一张面向世界的“江南文化新名片”，创造一个城市轻度假的“江南新天地”。

瑞安对古镇的人文留存由建筑延伸到生活方式，在新旧交融中实现历史活化，例如：对七栋传统古宅进行了严谨的保护性修复和推测性复原；修旧如旧复原了一台、二坊、三埠头、四街、五巷、六广场、七廊、八庭、九园、十桥十景的蟠龙全景图；完整保留了十字街巷格局，还原江南商

业古镇的历史风貌；在“水”元素开发上，瑞安将依水而建、因水而兴、以水为邻的传统理念注入项目，沿河设置三个水埠头、三个码头以及十一个亲水平台，重新唤起人与水的江南记忆。

截止2001年年底，蟠龙天地已获“2021长三角城市更新贡献奖、2020-2021年度环球人居设计奖—银奖”等奖项。

“让昨天的记忆与未来的生活都精彩呈现在今天的蟠龙”，这不仅是瑞安对项目的展望，也将是伴随一座城市新地标诞生的座右铭。

佛山岭南天地：延续城市文脉 多元融合创新

佛山是岭南地区文脉及商脉发源地。岭南天地云集了22处各级文物保护单位，是佛山文物古迹最密集、规模最大、岭南文化风貌保存最完整的历史文化街区。

瑞安凭借多年丰富的城市更新经验改造岭南天地街区。第一，尽量保存佛山古城的风貌及岭南建筑特色，巧妙融入现代理念。第二，挖掘粤剧之乡、武术之乡、美食之乡、陶艺之乡的在地文化特色，将“岭南风”、“广府味”属性与现代商业创新融合，创新引领潮流生活方式、社交消费体验、文化艺术氛围及社群归属营造。

运营10年以来，岭南天地已经创建一个崭新并传承了本土文化的城市中心总体规划社区，为佛山文化名城注入新的时代气息，成为一个代表佛山、辐射华南、面向国际的城市名片。



武汉天地全貌

江区域的经济的发展，成为赋能武汉城市更新及可持续发展的典范。

匠心深耕武汉逾15年，瑞安还布局了光谷创新天地、武昌湾等备受市场瞩目的城市综合体项目，为大武汉蓬勃发展，掀开崭新篇章。

上海虹桥天地：联动长三角 迈向国际化

伴随着虹桥在上海区位优势逐步提升，罗康瑞预测，上海将面临发展比肩伦敦、纽约的金融中心的大好机遇。浦东陆家嘴、浦西淮海路、南京路都已经没有空间，而虹桥是最好的支点。

虹桥天地的整体规划运用了“城市综合体”的概念，为虹桥交通枢纽的商务人群以及高铁一小时经济圈所辐射的7500万人口提供一站式国际商业服务中心，成为虹桥商务区内首个拿地、首个建成并开业的项目，带动区内其他投资和开发。

经过近十年的精心耕耘，今天的虹桥商务区已经成为上海在带动长三角和长江流域发展的引擎，也成为上海进一步国际化的桥头堡、排头兵。

以人为本 树立城市生活新典范

上海瑞虹新城：昔日危棚简屋 今朝活力新都

虹镇老街是上海中心城区最大的危棚简屋旧区，瑞安1996年启动整个旧区的更新改造。

瑞虹新城最初定位和整体规划是以居住为主要功能。为更好配合上海城市的可持续发展，不断满足人民美好生活的需求，真正展现片区的经济价值和社会价值，瑞安主动调整了整体规划，提高了包括“瑞虹坊、星星堂、月亮湾、太阳宫，瑞虹企业天地办公楼群”的瑞虹天地商办比例，结合学校、幼儿园、社区医院、社区文化活动中心等高品质社区公共服务设施和公共空间，转变为一个充满活力的国际化复合功能社区，并带动周边片区的发展，为北外滩中央活动区注入全新活力，成为上海最具活力的现代化示范社区之一。

瑞虹新城获得“克而瑞2022年城市更新项目典范片区更新类别”奖项。2022年7月24日，上海中心城区成片二级旧里以下房屋改造收官。从1995年启动动迁，到

2018年最后一个地块签约生效，瑞虹新城23年旧改历程，成为虹口区旧改历史的一个标志性案例。

武汉天地：升级汉派文化 赋能城市更新

武汉拥有深厚的历史积淀，又是一座不断新生的城市。瑞安2005年拿下永清片区地块，成为港资企业深耕武汉的先行者之一。面对建国以来武汉最大旧城改造项目，瑞安寻访了武汉的文化名人、规划专家，在对武汉过去、现在与未来有着足够认知与考量之下，围绕东南西北荟萃交融的“汉派文化”升级、城市记忆重塑，精心锻造了集住宅、写字楼、零售、餐饮、娱乐等多功能的城市中心综合发展社区。

2007年，以9栋历史保护建筑及60余株原生梧桐树为核心的武汉天地商业街区率先开业。2016年和2019年，定位“一站式国际时尚购物中心”的壹方南馆以及“一站式品质家庭生活中心”的壹方北馆先后开业。三大成熟核心商业体与甲级写字楼、高端住宅区形成互联互通，使永清片区成为国际化城市新地标，带动了整个汉口滨

因地制宜 释放城市发展新动能

的科技创新和创业环境，配套巴黎左岸气息，结合辖区内十几所大学、100多个科研机构的资源，创造性提出了“三区联动”的雏形概念，即将“大学校区、科技园区、公共社区”连接起来，打造城市转型发展中的“知识型社区”模式，成为促进杨浦乃至上海向创新型城市转变的引擎之一。

作为“知识型社区”典型代表的“创智天地”是对“三区联动”概念的第一次大胆探索和实践，使这个超前概念在项目的空间结构上走向融合，在产、学、研互动上创造合作——校区能够为园区提供智力支持，园区能够连接社区与校区发展，社区能够为园区、校区提供公共服务，使工作、生活、学习、休闲实现有机融合。为了进一步连接大学与园区内的企业和社区生活，瑞安打造了特色商业街——大学路，中国唯一以“大学”命名的街道，成为知识工作者和创业人士促进交流，激发创意的热点。大学路已被入选《上海街道设计导则》的优秀案例之一。



创智天地广场——创客嘉年华

上海创智天地：助力三区联动 推进融合转型

2002年，上海提出了“科教兴市”城市发展战略，杨浦区急需从老工业区转型。罗康瑞先生借鉴美国硅谷