

## 嘉定新城开发之十问

徐一大

嘉定，上海西部的工业重镇、文化之都、江南水乡，特色鲜明，风韵犹存。如何保持其旺盛的城市活力，给当地居民以自豪感和自信心，是每一个嘉定人和每一个嘉定开发建设管理者的责任，以下十个问题，希望政府和相关部门引起重视：

### 一、水利建设：

对于新城核心区域的水利和圩区建设应该有一个前瞻性的规划，尤其是水利动力设施的布局、内外河道的分级运营，新建桥梁高度的统一配置，必须全面考量，同时还应注重水系的清洁和净化处理，做到社会效益和环境效益优先，民生防灾工程优先的作业顺序，布局嘉定新城的水利设防，以免引起局部内涝，减少由此带来的居民的生命财产损失和基础建设浪费。

### 二、民生健康：

嘉定百姓入住新城，社区和邻里一级的便民设施要尽早考虑建设到位，以方便百姓的生活。如银行的储蓄所、邮政所、小超市、便利店、农贸市场应尽早配建完成。

近年上海的许多优质小区都在小区自来水进入小区的口门设置一个净化水处理车间，使小区外的市政水在入户之前进行滤化处理，让小区居民喝上优质的过滤水，这是每个开发商必须尽的义务，也是对入住者的良知与关怀，请政府强制执行。

嘉定新城作为一个绿色健康的宜居之城，应该开辟一个自行车专用通道，使嘉定人可以在茶余饭后，有一个简便易行的锻炼渠道，这也是很多国外城市的建设经验，应该吸取。另外，嘉定也应该向有关机构申请成为环中国国际自行车赛的成员之一，也是嘉定的城市品牌的宣传工具。

### 三、文化引领：

文化兴则城市兴，这是古今中外的城市建设经验，一个没有文化的城市会很快衰落，但是文化强盛的城市却会一直有活力。

嘉定文化产业的特色创建是首先要解决的问题，这个特色既要符合自身发展的特点，又要有别于上海其它区县的新城建设，应该成为其它各项事业的引领，才能从实处把握嘉定城市的特征。

### 四、创意创新：

如何集中力量，培育打造一、两个特色鲜明的创意园区，使创意产业和文化事业挂起钩来，并且引入可能发展的产业和行业，使创意园区成为产业发展的平台和催化剂，但是一开始布局时，不能搞遍地开花的创意产业园区，因为这方面的资源是很有限的，而且真正要做出特色来，也需要与市场充分对接。在新城范围内，布局创意园区，先行哪几项是要尽早考虑的问题。

### 五、历史遗存：

嘉定作为工业重镇，工厂、仓库等工业遗产也是一笔十分丰富的财富，新城

核心区的开发如何有效地保留一部分、改造一部分和拆除一部分？是近期急待解决的问题。与此同时存在的是一些建国后至二十世纪八、九十年代建造的各式民宅，适当地保留、改造作为历史的见证也是城市更新的一种手法。

再远一些，就是老城核心区两大风貌保护区范围内的优秀历史建筑和文物建筑，是嘉定人文遗存的历史见证，需要逐步从被包围的后世建筑中解放出来，重新成为嘉定老镇的地标。

## 六、规划建设：如何有效推进重大项目的运行。

对各类重大项目应当有序安排推进，对一些区属市属重大项目，人才是关键！应该设立工程指挥部，建议请有责任心，有民生意识、有文化追求和有规划建设经验的高学历人士担当重任；明确工程总指挥以一定的责、权、利范围，使其工作与现行体制进行创新型管理，突破一些办事环节，让工作朝高效便利的方向前进。

## 七、产城融合：

业态布局如何优先考虑百姓的基本需求，使很多居民能够就地安置并就业，甚至创业，使新城内的产业真正起到经济引导作用，但新城内引进哪些业态可以起集聚效应，目前还尚未可知，需要不断尝试，哪些新兴的领域会适合嘉定还需要积极探索。

## 八、地下空间：

嘉定新城的核心区应该成为地上空间与地下空间统一规划建设的区域，但是目前看来还是有很大距离，很多核心区项目在重点区位上地下空间没有做通道，也很难成为一个地下地上空间连成一体的城市综合体，这是目前新城发展过程中存在的一个结构性难题，如果再不补课，以后等项目建成后再做沟通就会很麻烦。因此，是否能够综合大型的商业项目和交通场站，将新城的地下空间统一考虑起来，同时落实地下人防的设施与空间，做一个统一的规划来指导项目的实施。

## 九、绿色交通：

如何考虑新城区域内公共交通的有效管理和运营，保障 60km<sup>2</sup> 范围内公共交通有效接驳、建立一套政府、开发商和公交投资运营商有效协作的工作机制，使每一位居民都能充分享受到绿色交通的便捷和舒适，首先应该在规划层面上予以落实。

## 十、品质管理：

新城开发的财政投资的公共项目运作中，可以看到每个项目的管理团队都在抓进度控制和投资、财务控制，但是品质管理工作还没有完全落地。因此，如何建立一套从项目开发的形态和业态运营两个方面都健全的品质管理体系，对于当前大量项目的投入建设是十分必要的研究课题，这是当前项目管理中存在着的最大难点，也是影响进度与投资的一个重要因素。如何从学习、借鉴、创新三个阶段中总结出适应嘉定新城开发的质量管理体系，将是一个管理创新的工作。

以上十问来源于对新城开发建设的思考和工作总结，希望在政府的帮助下，在今年的工作中对这些问题逐一落实并破解。