

# 时代楼盘

84

地产设计趋势 Real Estate Design Trend 广州市乐居房地产市场策划有限公司 策划 唐艺设计资讯集团 编

ITOPIC1

## 地铁商业

### 多维立体交通流线综合体

广州太古汇

### 地标式国际时尚购物广场

天津鹏欣 水游城

### 家庭娱乐生活城

北京华润五彩城

广东出版集团  
广东经济出版社

# 时代楼盘

# 84

地产设计趋势 Real Estate Design Trend

广州市乐居房地产市场策划有限公司 策划 唐艺设计资讯集团 编

## 地铁商业



## 时代楼盘特约专家组:

(按姓氏笔画为序)

于志远	王木林	王向荣	王祥龙	王晓泉	王益民	平刚	白祖华	任湘毅	刘纲
刘桐	刘晓逢	刘光亚	伍晓红	朱晓东	陈一峰	陈冰	陈欣	陈晓宇	陈新军
陈忠	李念中	李珣聪	李振	李新福	李少云	李志彬	李昆	苏坤	何显毅
余琪	邹航	张源	张建文	张建浩	郑小平	周文斗	庞伟	林毅	范勇
范文峰	项秉仁	赵红红	赵伟强	赵竑懿	赵晓东	赵海	俞锦杰	施道红	高瀛东
唐孚	敖洪	郭文河	曹一勇	盛宇宏	黄庆和	黄理辉	黄煜	彭涛	韩冬

### 图书在版编目(CIP)数据

地铁商业/唐艺设计资讯集团编.--广州:广东  
经济出版社,2012.1

ISBN 978-7-5454-1115-7

I. ①地… II. ①唐… III. ①住宅-建筑设计-中国  
IV. ①TU247

中国版本图书馆CIP数据核字(2012)第260663号

策划:乐居地产

出版 发行	广东经济出版社有限公司(广州市环市东路水荫路11号11~12楼)
·经销	广东新华发行集团
印刷	利丰雅高印刷(深圳)有限公司 (深圳市南山区内环路南光路口利丰大厦)
开本	965毫米×1270毫米 1/16
印张	8
版次	2012年1月第1版
印次	2012年1月第1次
书号	ISBN 978-7-5454-1115-7
定价	35.00元

如发现印装质量问题,影响阅读,请与承印厂联系调换。

销售热线:(020)32069500 32069501

·版权所有 翻印必究·

# 时代楼盘顾问单位:

(以下排名不分先后)



天作國際  
TEAMZERO  
美国天作 (TEAMZERO) 建筑规划设计集团  
广州市天作建筑规划设计有限公司  
TEAMZERO ARCHITECTURE DESIGN & URBAN PLANNING CO.LTD  
Http://www.teamzero.com.cn



广州土人景观顾问有限公司  
GUANGZHOU TUREN LANDSCAPE PLANNING CO.,LTD  
Http://www.turen.com/gzturen



广州晴川环境艺术有限公司  
GUANGZHOU SUNNYRIVER  
LANDSCAPE ARCHITECTURE ART CO., LTD  
Http://www.qingchuan.com.cn



美国 JY 建筑规划设计事务所  
锦杰建筑规划设计咨询 (上海) 有限公司  
JY DESIGN PLANNING, INC. USA  
Http://www.jy-design.com.cn



上海港普泰建筑设计咨询有限公司  
GPT ARCHITECTURE DESIGN CO.,LTD  
Http://www.gpt-archi.com



广州中恒信德建筑设计院有限公司  
CITI Arch Design LTD.



北京瀚树景观规划设计事务所  
YUANSHU INSTITUTE OF LANDSCAPE PLANNING  
AND DESIGN, BEIJING  
Http://www.ys-chn.com



同策行  
香港同策行 (深圳) 建筑设计有限公司  
SHENZHEN ARCHITECTURE CO-DESIGN CO.,LTD.  
Http://www.AIA168.com



太合景观  
TAIHE LANDSCAPE  
广州市太合景观设计有限公司  
GUANGZHOU TAI HE LANDSCAPE DESIGN CO.,LTD.  
Http://www.taihe-cn.com



锐城国际 (香港) 建筑设计有限公司  
RICH CITY INTERNATIONAL (H.K) ARCHITECTURE DESIGN CO.,LTD  
西安锐城建筑设计有限公司  
RICH CITY (XIAN) ARCHITECTURE DESIGN CO.,LTD  
Http://www.rcid.cc



深圳市国际印象建筑设计有限公司  
SHENZHEN INTERNATIONAL IMPRESSION  
ARCHITECTURE DESIGNING CO.LTD  
Http://www.int-impres.com



美国博万建筑与城市规划设计有限公司  
深圳市博万建筑设计事务所  
ARCHILIER ARCHITECTURE,LLC  
Http://www.szbowan.com



嘉景国际  
URBAN DESIGN & ARCHITECTURE  
上海嘉景建筑规划设计咨询有限公司  
JIA INTERNATIONAL URBAN & ARCHITECTURAL  
DESIGN CO., LTD.(SHANGHAI)  
Http://www.jia-group.com



美国 HOOP 建筑设计咨询 (中国) 有限公司  
HOOP ARCHITECTURAL DESIGN CONSULTANT, INC  
Http://www.hoop-archi.com



北京莫尔莫建筑设计有限公司  
BEIJING MAM ARCHITECTURAL DESIGN CO.LTD  
Http://www.bjmam.com



上海华都建筑规划设计有限公司  
SHANGHAI HUADU ARCHITECTURE &  
URBANDSIGN CO. LTD.  
Http://www.hadad.net.cn



朗东国际建筑设计有限公司  
LANGDON INTERNATIONAL ARCHITECTS DESIGN CO.,LTD.  
Http://www.LD-A.cn



朗东国际建筑设计有限公司  
LANGDON INTERNATIONAL ARCHITECTS DESIGN CO.,LTD.  
Http://www.LD-A.cn



澳大利亚迪克设计咨询有限公司  
DECO-LAND DESIGNING CONSULTANTS (AUSTRALIA)  
Http://www.deco-land.com



泛澳建筑景观设计广州有限公司  
HS CONCEPT AUSTRALIA, LTD.  
Http://www.hsconcept.com.cn



奇思国际  
景·观·价·值·运·营·商  
Http://www.qisigroup.com



普邦  
创造人与自然的和谐之美  
Creating the Harmonious Relationship Between the Human World And Nature  
广州普邦园林股份有限公司  
PUBANG LANDSCAPE ARCHITECTURE CO.,LTD  
Http://www.PBLANDSCAPE.com



AIM International  
[加拿大] 亚瑞建筑  
设计改变世界 [中国甲级]  
加拿大 AIM (亚瑞) 国际集团  
AIM Group International  
Http://www.aimgi.com



杰盟建筑设计咨询 (上海) 有限公司  
JGP ARCHITECTURE (Shanghai) Co.Ltd  
Http://www.jgp-group.com



C&P (喜邦) 国际建筑设计公司  
AGENCE C&P ARCHITECTURE  
HTTP://WWW.CP-ARCH.COM



清水爱派  
北京清水爱派建筑设计有限公司  
Http://www.fsc.com.cn



浙江华洲国际设计有限公司  
ZHE JIANG HUA ZHOU INTERNATIONAL DESIGN, LTD



广东信厦工程技术有限公司  
Sunshine Engineering Technology, GD CO. Ltd  
北京中建恒基工程设计有限公司·广东  
Beijing zhongjian hengji Engineering CO.Ltd.GD  
Http://www.bizjhi.com



美国开林建筑设计顾问有限公司  
CAPA ARCHITECTURE DESIGN CONSULTANT LTD,USA  
Http://www.capadesign.com



TSINGHUA-YUAN  
深圳市清华苑建筑设计有限公司  
TSINGHUA YUAN ARCHITECTURAL DESIGN LTD,SHENZHEN  
Http://www.tthy.cn



GVL 尚境景观  
GREENVIEW LANDSCAPE DESIGN LIMITED  
GVL 国际怡境景观设计有限公司  
GVL (International Greenview Landscape Design Limited)  
Http://www.greenview.com.cn



深圳市华纳国际建筑设计有限公司  
SHENZHEN WARNER INTERNATIONAL DESIGN CO.,LTD.  
Http://www.ham-hz.com



博地建筑  
澜屋设计  
北京博地澜屋建筑设计咨询有限公司  
Beijing Building Life Architectural Design & Consulting Co., Ltd  
Http://www.buildinglife.com.cn



奥意建筑  
A+E DESIGN  
深圳奥意建筑工程设计有限公司  
Shenzhen A+E Design Co.,Ltd.  
Http://www.ae-design.cn



GULAN  
美国古兰规划与景观设计有限公司  
AMERICAN GULAN PLAN AND LANDSCAPE DESIGN LTD.  
深圳市古兰景观设计有限公司  
Shenzhen Gulan Landscape Design Ltd.  
Http://www.gulandscape.com



美国 DF 国际建筑设计有限公司  
DF-SLY 设计机构  
U.S DIFFER INTERNATIONAL (SHENZHEN) ARCHITECTURE DESIGN INC.  
HTTP://WWW.DF-ART.COM



ABJ LANDSCAPE  
澳斯派克 (北京) 景观规划设计有限公司  
ABJ Landscape Architecture & Urban Design Pty., Ltd  
Http://www.aspectbj.com



广州文和铎美园林  
GUANG ZHOU WENHE HUAMEI LANDSCAPE DESIGN  
HTTP://WWW.HUAMEI.COM



ATLAS アトラス  
阿拓拉斯 (中国) 规划 设计  
ATLAS (CHINA) PLANNING & DESIGN  
Http://www.atlascina.com.cn



JOCO LANDSCAPE DESIGN  
深圳市筑奥景观建筑设计有限公司  
Shen Zhen joco landscape architecture design co.,ltd  
http://www.jocoscape.com



纬纶建筑设计  
Win-land Architecture Design  
Http://www.win-land.com



美国 KY 建筑设计事务所  
上海齐越建筑设计有限公司  
Http://www.ky-arch.com



上海同鑫建筑规划设计有限公司  
SHANGHAI TOTAL ARCHITECTURE DESIGN & URBAN PLANNING CO.LTD  
Http://www.tdi-sh.com



禾泽都林  
HESOMS  
International Design Institute  
禾泽都林设计机构  
HESOMS DESIGN INSTITUTE  
Http://www.hesoms.com



MILAND DESIGN  
麦田·景观·设计  
北京麦田景观设计事务所  
Http://www.mljg.com.cn



乔恩国际  
JOIN CHINA INTERNATIONAL  
重庆乔恩国际建筑设计咨询有限公司



天源园景  
天源园景 (福建) 景观工程有限公司



深圳源创易景观设计有限公司  
UC LANDSCAPE ARCHITECTURE DESIGN GROUP  
Http://www.cn-ucla.com



电子合作平台: 时代金盘  
www.kinpan.com

ABBS 建筑论坛  
Architecture BBS  
WWW.ABBS.COM/TIMES

## 目录 CONTENTS

### 专题 | Topic: 地铁商业

#### 地铁上盖商业

012 多维立体交通流线综合体  
广州太古汇

022 空间一体化城市综合体  
上海日月光中心

032 地标式国际时尚购物广场  
天津鹏欣·水游城

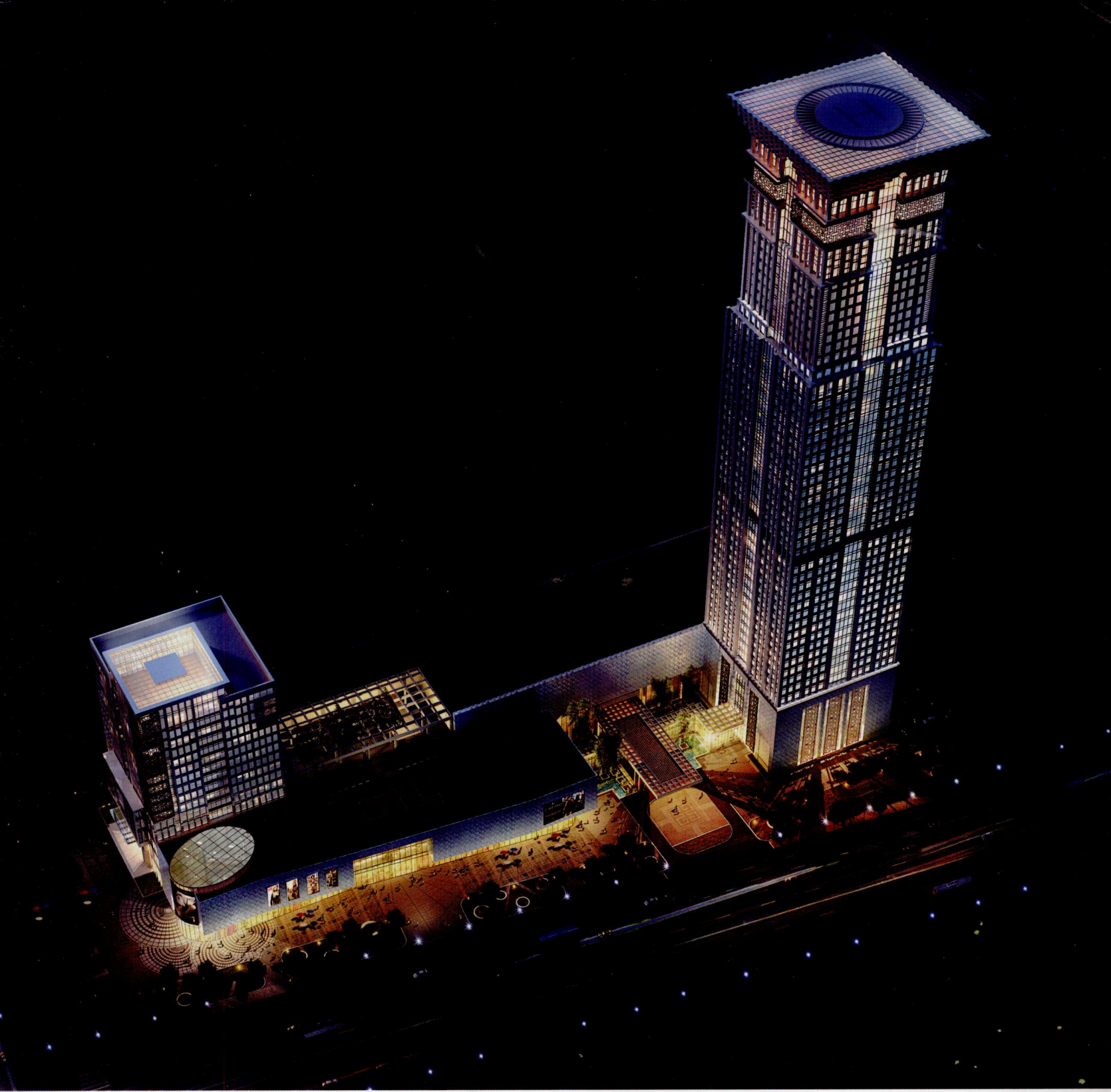
042 一站式休闲购物中心  
上海中山万博广场

#### 地铁旁盖商业

052 都市生活时尚休闲中心  
北京大钟寺中坤广场

062 家庭娱乐生活城  
北京华润五彩城





上海创霖建筑规划设计有限公司

Add: 上海市国定东路275号8号楼3A03

Phone: 021-35315255

Fax: 021-35315258-8000

E-mail: TDI@tdi-sh.com

Http: www.tdi-sh.com

诚邀全国设计精英加盟



电子合作平台:

时代金盘  
www.kinpan.com

ABBS 建筑论坛  
Architecture BBS  
WWW.ABBS.COM/TIMES

## 目录 CONTENTS

### 项目操盘 | Project Operation

072 稀缺纯别墅社区 现代中式空间形态  
上海佘山珑原

### 公寓 | Apartment

084 温泉养生度假之所  
金汤湾·佩夏酒店公寓(四期)

### 特色楼盘 | Characteristic Properties

092 现代简约住宅 闲适居住空间  
惠州山水华府(四期)

098 现代简洁立面 水岸公园社区  
天津富力·津门湖克拉公馆(一期)

### 景观 | Landscape

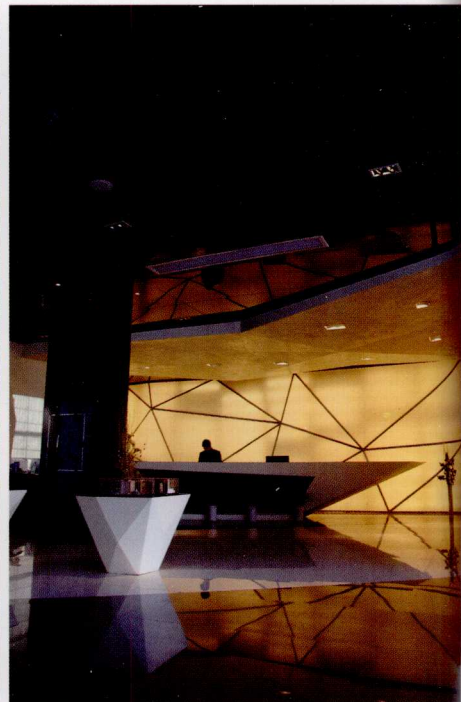
110 多种异国风情并蒂绽放  
厦门世茂湖滨首府

### 商业楼盘 | Commercial Properties

114 城市地标建筑群  
深圳龙岗珠江广场

### 配套设施 | Facilities

120 形而上学之褶皱空间  
常州天逸城售楼中心



### 方案透视 | Scheme Perspective

106 大连大华·锦绣华城  
山林纯生态 都市新街区

### 空间 | Space

124 自然与生活并肩呼吸  
与自然共生(MR PU'S HOUSE)







## 陈晓宇 Calvin X. Y. Chen

加拿大AIM（亚瑞）国际设计集团 董事长、总设计师

他有二十年以上的建筑设计从业经验。自获得华南理工大学建筑学专业硕士学位后，他怀揣着学习、拓宽视野、提高国内建筑设计水平的理想远赴加拿大工作、学习。在加拿大期间，先后就职于多伦多肯耐德建筑师楼（Kneider Architects），加拿大多伦多祖连积格建筑师楼（Julian Jacobs Architects），任主创设计师，并于2004年获得加拿大注册建筑师资格，成为加拿大皇家建筑师协会会员。

2006年，他怀着弘扬中华优秀传统文化的理想，带着国际先进设计理念回国，在广州组建了涵盖商业地产策划、建筑设计、景观设计、室内设计、广告策划等各专业无缝对接的设计产业链——AIM国际设计集团，多年来，打造多个成功作品。如广州中力大一山庄（中国2009十大豪宅之首）、广州沙面岛改造设计（2010亚运十五大重点工程之一）、联华花园城、道滘客运站、中信凯旋国际、中信森林湖兰溪谷、佛奥阳光花园、龙光翠提明珠、广晟海韵兰庭、广州国际皮具中心、番禺汇珑新天地、流花湖公园展馆等，其中多个项目频获各类奖项。

# 地铁商业

## ——地铁与商业相融的城市交响乐

### 一. 地铁商业的形成：Subway station→人流→Shops

追溯至古，商业的发达程度常依赖于交通的发展程度。地铁作为城市轨道交通系统，很大程度上解决了城市交通拥堵的状况，用于运载通勤的乘客，因而成为城市交通的骨干。由于地铁是人流的重要集散地，这与商业的发展需要相符，由此，催生了两种业态的结合。

早期的地铁商业，功能分离、运营独立、形式单一。随着城市的发展，现今的地铁商业已经逐渐发展成为功能整合、整体规划、形式多样的立体化商业。

### 二. 地铁商业的几个发展阶段

#### 1. 雏形阶段：快捷、便利

这一阶段的地铁商业依然以地铁为主，零星的商业扮演的是“配角”的角色，用以满足通勤族“快捷、便利”的需求，其主要表现形式为：报刊亭、小食店等，尚未形成商业氛围。

#### 2. 点式阶段：休闲节点

这一阶段的地铁商业在前一阶段基础上逐渐被人们所接受，商店的类别因通勤族的需求增加逐渐趋于多样性。除了满足人们“快捷、便利”的需求外，休闲节点也成为该阶段地铁商业发展的一个特点，给通勤族带来便利消费的同时，也提供放松、休憩的休闲节点。但商业性质依然停留在低端快速消费的水平，大商业氛围尚未形成。

#### 3. 街式阶段：城市认知的窗口

这一阶段基本上完成了地铁商业由点到线的过程。各类地下商业街、百货超市、中端品牌等不断兴起，充实地铁商业。这一时期的地铁商业在性质上已经发生了转变，不再停留在快速低端消费，而成为市民逛街、娱乐、休闲的便利场所；同时，还成为外界了解城市的第一窗口。

但由于该阶段地铁地权和MALL地权的分离，建设时间上步调的不一致，尽管MALL+地铁已经出现，但只出现在传统商业中心密集的“熟地”，对于“生地”，往往只是地铁唱独角戏的冷清局面，毫无商业氛围。

#### 4. 立体化多维阶段：地标性综合体

随着民营资本的提前介入，商业和地铁被纳入一个系统同期开发，同期规划。无论是在业态规模、业态规划、建筑空间以及地铁公共空间的整合，还是经营模式的融合考虑都上升到一个新的高度。地下商城、大型SHOPPING MALL与地铁一起，共同构成地铁商业的主体。

这时，地铁商业已发展成为“地标性综合体”，它不仅仅满足便利、休闲、娱乐等功能，更发展成为一种城市综合体，代表着城市发展。

### 三. 地铁商业的趋势：融合、渗透

随着地铁商业的发展逐渐进入立体多维化发展阶段，其趋势逐渐趋向于融合、渗

透。运营的融合、多种业态的融合、建筑空间的融合、商业与地铁在公共空间的渗透、城市步行系统与地铁商业的互相渗透，呈现出有机发散裂变的态势。使得地铁不仅仅是交通枢纽，还是商业枢纽、文化枢纽。珠三角就已出现了以民营资本为主体的结合地铁、客运站、MALL等一体化的交通商业形态。在与委托业主的不断沟通中，也进一步印证了该种趋势的必然性。

### 四. 地铁商业朝阳点：绿色、低碳、节能

地铁商业区别于传统商业最大的亮点是：绿色、低碳、节能。因为地处交通枢纽，人们无需转乘其他交通工具，无需花费更多的时间成本、路程成本，在地下站点转换间，便可完成N次、N种需求。也正因为如此，地铁商业比起传统商业更受通勤族的青睐，成为商业的一种特殊形式，迅猛发展。

### 五. 地铁商业的外延：交通枢纽型商业将成为商业发展的主导，即：交通枢纽→Shops

地铁仅是城市交通的一种，因此地铁商业的外延也非常广泛，延伸至其他交通形态，如：机场、客运站、船运等，都会产生多种形态的商业组合。而这些商业业态，都将成为城市的窗口、名片，在未来商业领域，并肩甚至引导商业的新发展，唱响交通与商业相融的城市交响乐。

# 地铁商业的春天

根据相关资料显示，2000年香港地铁获得纯利40亿港元，成为世界上盈利最多的地铁。从收益比例看，1999年香港地铁72.5亿港币的经营收入中，票价收入占56.4亿港元，其余的收益都来自于地铁商业的增加值；东京地铁2002年度靠提供场地收取的租金有9亿日元，加上它拥有的38家便利店的57亿日元销售额，合计66亿日元，占到地铁总收入的2%。由此可见，地铁所带来的财富效应和商业价值是不容小觑的。尤其是在限购令的影响下，越来越多的开发商和投资客将焦点聚集在地铁商业。

据相关报道，“十二五”城市轨道交通投资会超过1万亿元，截至2011年11月，已经有31个城市轨道交通规划获得批准，未来将有越来越多的城市投入到发展城市轨道交通的热潮中，希望通过发展城市轨道交通来带动经济的发展，并把地铁当成城市形象来打造。地铁等轨道交通已经被列入城市发展的日程，而相关的地铁商业及交通枢纽型商业的发展也将面临全新的机遇和挑战。

在土地集约化的市中心，轨道交通的开发使土地得到集中利用，不仅在商业利益上获得发展，同时也在节约土地资源，提高生活工作效率，保护社会环境上起到很大作用。地铁商业的发展响应环保低碳的口号。同时作为交通枢纽型商业的缩影，也将带动交通枢纽型商业发展。

在本书中，我们选择了6个与地铁有关的商业项目，它们或与地铁接驳，或位于地铁沿线，但都将地铁所带来的人流量作为客户资源的一部分，将地铁纳入自身的商业价值之中。但由于与地铁的距离不同，所带来的商业价值也会有落差，同时也会影响商业的规划、定位、业态分布等。在此，我们将这6个项目分为2类，即地铁上盖商业和地铁旁盖商业。

**第一类，地铁上盖商业**，是指与地铁紧密结合的商业。此类商业包括两种，第一是与地铁无缝结合的商业，即出站口与商业区一体化的商业体；第二是紧邻地铁口的商业，即地铁出站口与商场入口紧邻的商业。与地铁无缝结合的商业一般通过地下空间的设计，与地铁相连，将出站口作为整体规划设计的一部分。地铁上盖商业，以地铁为主要交通流线聚集客户群体，其消费层次复杂多样，因此在业态设计上，也更加的多元化，以满足不同年龄和层次的客户群体。

**案例：广州太古汇、上海中山万博广场、上海日月光中心、天津鹏欣·水游城**

**第二类，地铁旁盖商业**，是指地铁沿线1 000米范围内或5~10分钟可到达的商业。此类商业一般位于城市中心和副中心区域，以地铁和城市道路为主要交通流线聚集客户群体，配有更充足的停车设施。地铁旁盖商业，在业态设置上更具有针对性，注重休闲、娱乐、购物等体验，在满足消费的同时，提供相应的休憩场所，以吸引客户长时间逗留。

**案例：北京大钟寺中坤广场、天津华润五彩城**



上海日月光中心



天津水游城

# 商业地产顺势而变

不可否认，中国的城市化浪潮是粗糙的，对于一个看似老迈实则年轻的城市而言，任何形而上和难以用表格计算的价值都易被忽视：鳞次栉比的同质化楼群，交错行进的轨道和千篇一律的生活情节似肥皂剧一般无味。但是，这一进程同样也是激动人心的，不管你用多么挑剔的眼光审视它的行进轨迹，它仍用惊人的进化速度和巨大的发展力量，在人们的生活中留下一处处复杂而隐秘的印记。

无疑，中国突飞猛进的交通网络、产业升级和转移的现实、城市功能的演变和进化都在清晰地道明一个现实：中国2010年底城市化率，已经达到了47.5%，按照人口普查数据，城镇人口已达到49%。每年新建建筑面积则为20亿平方米。中国发展研究基金会2010中国发展报告更是指出，从“十二五”开始，我国将用20年的时间使我国的城市化率达到65%。与此同时，2010年中国农村居民人均纯收入5 919元，比上年增长14.9%，中国城镇居民全年人均可支配收入19 109元，增长11.3%……

在这样的数字背景板前，城市化的进程同样催生着商业地产的浪潮，这些钢铁植物带来的消费方式和消费观念的变化，似乎正验证着台湾一则咖啡广告：生命，就该浪费在美好的事物上。在如雨后春笋被催生的商业地产中，体验、分享、互动、环保等语汇一次次地被人们提及，而人们的生活模式，也因着建筑语汇和模式的发展，不断幻化出新的面貌。

## 空间布局

原有的综合体往往摆脱不了英雄式的表达，标志式的高度或是巨大的覆盖面积似乎仅仅是为了证明“最”的逻辑，巨大的体量或是空旷的布局使得作为消费的人在这样的空间中成为渺小的个体，且无法在空间中清晰辨别作为个人消费的权利和目的。而今，密度、高度差异化、主题化的组合验证着建筑功能主义的一面，且通过灵动的空间布局清晰地实证着作为消费主体的人的价值，而消费行为的体验性也在建筑的空间布局中得到明确的表达。北京的三里屯village，正是其中的佼佼者。

## 交通组织

功能混合的布局曾经一次次地被弃之一旁，在漫长的时间中，单调的仪式感或者是粗糙的交通组织布局更似证明消费能力曾经的匮乏和计划失调的现实。但是，消费行为本身的多样化、暧昧感和复杂性必然催生多样性的空间交流和交通组织。基地周边的不同交通介质动线安排和横向、纵向空间交通轴线的安排，不仅是消费者发现和分享的需要，更是运营单元交流和组合的需要。北京来福士中心，明确地表达了这样一种可能。

## 单体形态

建筑语汇长久的失语状态也造就了大量表情相似的孪生兄弟，这不仅使消费者面对千篇一律的立面丧失探访和互动的冲动，也同样使得建筑本身丧失了表达的主体。事实上，不同功能的建筑单体，不仅需要不同的表情和仪态，更需要通过自身的表情和仪态同消费者达成明确的互动，强化单体同周边组织的对话关系，从而形成都市戏剧中清晰的对白。杭州悦榕庄，寻找的恰是个性和融合之间的地带。

## 绿色环保

高飞猛进的地产行业也催生了长久以来的空白地带。简单的土地财政模式结合迅猛汹涌的地产行业在过去10年造就了能耗巨大的“盒子”或“抽屉”。而今，环境的恶化和能耗的检视使得建筑材料的选择、保温功能的实现、自然通风的功能等等重新进入开发者的视野，在上海的“虹桥商务区核心区城市设计”中，提出局部区域或建筑要实现“零碳排放”，而诸如万科、朗诗、URBN等企业或品牌，也正在践行绿色环保的里程。

如此种种，不一而足。然而，这场城市化的运动必将继续，商业地产的变革还将运行。作为思考和营造的主体，我们每日穿行在商业地产之中。而在这样的建筑中，我们必须思考那些我们认为自己已经了解的消费模式，并经受这些建筑的发问。而正是通过这样的消费模式和建筑的问询，世界才能真正向我们敞开那以往不为我们所了解的部分。



## 缪川

毕业于北京大学中国语言文学系。

曾工作于ChinaRen.com、中央电视台、Hachette Fillipacchi公司、AVRIO广告公司、历任市场部主管、“东方时空”栏目编辑、市场部媒介经理、创意总监等职位；

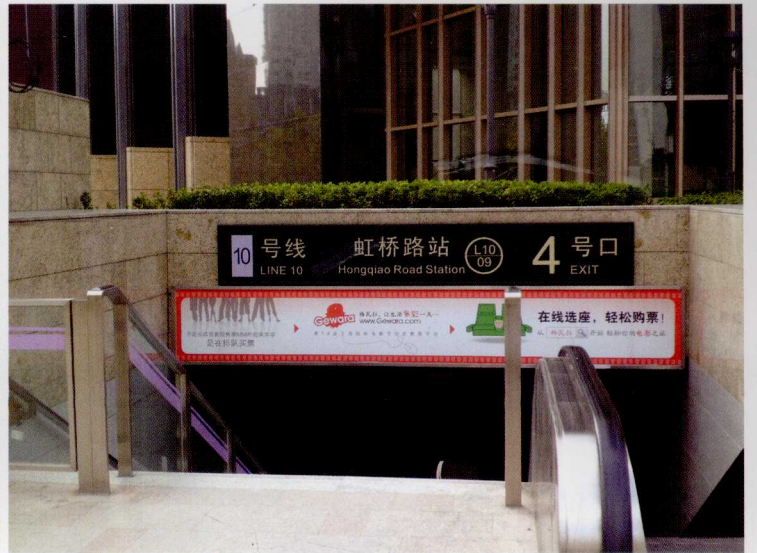
曾服务于NOKIA、MOTOROLA、《缤纷》杂志、中国电影集团公司、21世纪福克斯电影公司等客户；

曾为《南方周末》、《周末画报》、《城市画报》专栏撰稿人；

曾担任《万科》周刊主编；

曾担任苏南万科房地产有限公司营销总监；

现为宁波万科房地产有限公司助理总经理。



# 地铁上盖商业

案例：广州太古汇、上海中山万博广场、上海日月光中心、天津鹏欣·水游城

地铁上盖商业主要是指与地铁无缝接驳的商业建筑，或是与地铁站相通，或是紧邻地铁站。由于其与地铁之间的紧密联系，享有地铁带来的巨大客流量，为商业消费提供了客户基础，同时商业与地铁的无缝接驳，又为消费群体提供了快速消费的可能，甚至在地下站点转换间便可实现多种消费需求。其主要特点是人流密集、流动性大、疏通快速、客户群层次多元等。

此类商业一般位于繁华的都市中心或副中心，周边商业办

公氛围活跃，多条交通流线汇集于此，升值潜力大。在规划设计上，地铁上盖商业注重对内外部交通流线的设计和利用，可通过地下空间的设计与地铁站厅相融合，或通过地下通道直达地铁站，或通过室外空中连廊连接交通流线，以便人流疏通流散及吸引更多客户。在商业业态设计上，注重多元化，以满足不同年龄、不同层次的消费群体。

# 多维立体交通流线综合体

广州太古汇





SWIRE

MANDARIN ORIENTAL

## 工程档案

开发商: 太古地产有限公司  
建筑设计: Arquitectonica  
景观设计: Arquitectonica Geo  
室内设计: Arquitectonica  
项目地址: 广州天河东路和天河路交汇处  
占地面积: 48 954 平方米  
建筑面积: 457 247 平方米

## 项目特色——

太古汇位于广州天河中央商务区核心地段, 紧邻地铁3号线石牌桥站, 并经空调人行通道连接地铁1号线体育中心站。项目规划为大型购物中心、甲级写字楼和广州首间文华东方酒店, 提供办公、商业、居住、休闲、娱乐等多种业态服务。项目规划设计与周边自然地形保持一致, 2栋办公塔楼和1栋酒店塔楼从露天公园向着天空耸立, 同时通过不同的立面打造多维开放空间, 实现功能转换。结合景观绿化公园的设计, 为购物中心营造了一个休憩、舒适的空间。

太古汇(TaiKoo Hui)位于广州天河中央商务区核心地段, 是由世界知名的建筑公司Arquitectonica设计, 并由太古地产管理。

## 区位分析

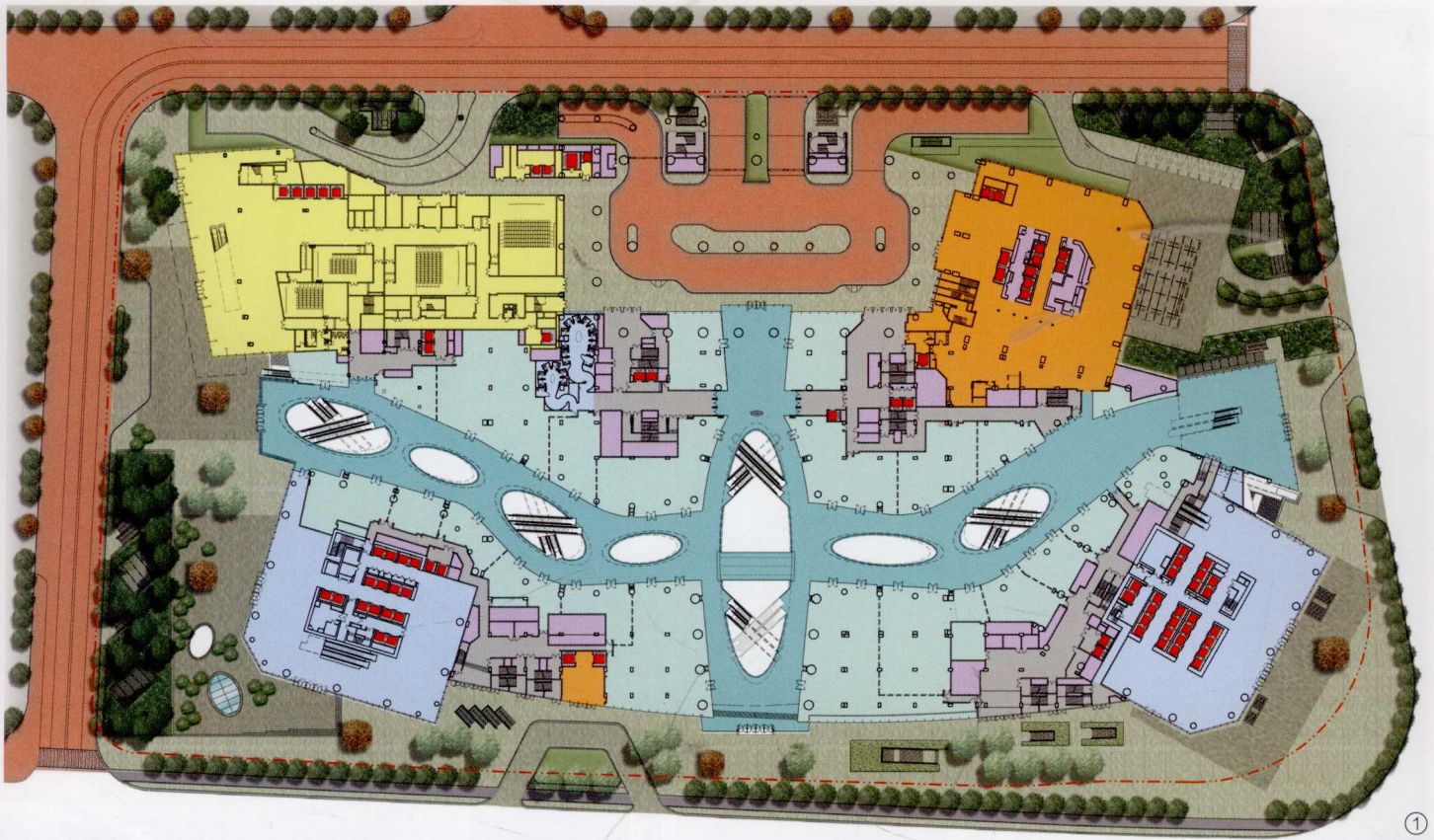
项目位于天河中央商务区核心地带, 毗连城中文娱及金融商业区, 处于华南最大商圈天河路商圈中, 与万菱汇正对, 毗邻广州体育中心、维多利亚广场、天河城、广百、岗顶电脑城、摩登百货等。项目屹立于两条主干道——天河路及天河东路之交汇处, 所在区位交通四通八达, 空调人行通道连接地铁1号线体育中心站及3号线石牌桥站; 超过70条公交线路行经太古汇, 穿梭城里城外, 建筑正前方是贯穿中山大道的BRT线路石牌桥站。5分钟到达广州东站, 20分钟往来广州国际会议展览中心, 45分钟速达广州白云国际机场。

## 项目定位

太古汇是集休闲娱乐、商贸活动、文化艺术于一体的华南新地标。商场以中高消费市场为定位, 旨在为宾客带来不一样的购物及休闲体验。太古汇云集全球150多家国际品牌及知名食府, 世界顶级名牌时装、别致家居生活精品、各地精致美食佳肴均一一呈现, 满足不同的品味需要。太古汇会不定期举行形形色色的艺术及文化活动, 以艺术启发灵感、丰富生活, 为整个社区带来更多元化的新姿彩。

1. 规划图
2. 沿街透视图









## 规划布局

太古汇是一个多用途的地标式建筑，项目用地位优越，面积接近48 954平方米，总建筑面积接近460 000平方米，规划为1座大型购物中心、2栋甲级写字楼，以及广州首间文华东方酒店。另外还包括广州最新的文化中心。

## 业态组成

项目包括4层的零售中心（120 000平方米），40层的A级办公楼（100 000平方米），28层的A级办公楼（60 000平方米），28层、286个客房的五星级酒店——文化东方酒店（65 000平方米），以及带有1 000座位的剧院、公共图书馆和表演艺术中心的文化中心（60 000平方米），停车场（780停车位）。各组成部分分别位于用地的四角，利用裙楼商场将之联合在一起。

## 设计原则

项目设计的基本原则是为综合体用户及社区提供最大化的开放空间体验。这一原则的实施追求三维的立体效果，各个开放的空间都力求建立在不同的立面上，尽量与本区的自然地形保持一致。围绕项目，有很多散步的地方，在一些重要的点上进行拓宽，创造绿色小区域、广场、聚会场所和户外餐饮空间。

## 设计哲学

项目的设计哲学类似巴塞罗那的尔公园和罗马的鲍格才家族别墅。这两个地方都得益于自然地形，并融入了许多戏剧性的效果和宁静的氛围到开放的空间里。绿色区域、人行道、岩石花园和一系列使人联想到巴黎的大公园和小吃亭使这个公园变得生机勃勃。商店和餐厅列在公园的一边，使这一边非常活跃。上面广场海拔的改变很像旧金山的哥拉德利广场。在那里，人们处于活跃的开放空间里就可以看到城市的天际线和周围的景色。酒店花园为这个开放空间增加了另一个维度，上升到一个更具优势的点，创造了一个纯净、安宁的绿色空间。