

时代楼盘

97

地产设计趋势 TIMES HOUSE 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
ITOPICI

2013 2013年楼盘设计趋势分析

陈新军：浅谈2013住宅设计五大关键词
关键词：专业化、产品研发、地域特色、仿真材料、标准化
设计行业的趋势一直和地产开发理念紧密相连，本文详细解析了开发商对设计公司的要求所呈现的五大特点：选定设计单位更注重设计团队的专业化、产品研发是市场最大的红利、建筑风格呈现更多的中国元素及地域特色、建筑材料出现大量的仿真材料、开发商越来越重视标准化。

赖军：绿色建筑新风向标
关键词：新政策、绿色建筑
从目前的趋势来看，预计2013年调控政策仍将延续，除限价、限购、继续增加保障房的供给政策外，有一类新的政策应该值得我们密切关注，它也许会成为房地产业未来发展的风向标。

魏秦：浅谈中式住宅本土化发展与本质追溯
关键词：中式、本土化、建筑本质
随着经济全球化对中国人价值观念与生活方式的冲击，城市特色文化与建筑地域性的缺失，使人们越来越认识到在汲取西方现代化理念的同时，应该更关注中国传统文化与建筑地域性的继承与发展。

李宝章：多元化地域性景观将成趋势
关键词：多元化、地域性、回归、生态、自然、理性、创新
让住宅、社区、城市三者融为一体的景观才是真实的景观。未来，用创新、务实、理性的态度去营造生态、自然、真实的社区化、多元化且具有地域风格的当代景观是中国景观的发展方向。

陈凌：住宅设计需与城市空间和谐统一
关键词：城市空间、复合功能、自然、可持续发展
建筑是空间的艺术，它必然和城市空间的背景中去仔细推敲，看它和城市的关系怎样处理才得当，它和城市空间的关系，要把它放在城市的背景中去仔细推敲。

范纯清：超高层将更为普遍 高品质感才是关键
关键词：Art-Deco风格、绿色建筑、精细化
建筑设计要以客户需求为核心顺势而为，并为面对未来的变化而保持相对的灵活性。2013年，更多的超高层住宅类型将会普遍发展。

水石国际：住宅精细化设计
关键词：博弈、机遇、挑战、内部控制、甲乙双方、体系控制
随着酒店增多，星级酒店越来越多，城市酒店的竞争越来越激烈，未来城市酒店的发展方向将如何，本文作者从设计院的角度，详细解析了城市酒店的现状及发展趋势。

王兴田：公园中的养老社区
关键词：老年社区、公园、多功能、“软”设计、运营服务
在宏观调控背景下，房地产商需要冷静面对市场，房地产将逐渐向地产+服务深度延伸，拓宽发展道路，实现多元化和品质服务体系的建立。养老地产是集开发建设+品质服务的项目类型。

时代楼盘

97

设计趋势 TIMES HOUSE

市场策划有限公司 策划 唐艺设计资讯集团 编

2007年楼盘设计趋势分析

广东省出版集团
广东人民出版社

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	孙虎	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	李海鸥
苏坤	何显毅	余琪	邹航	邹睿	张源	张建文	张建浩	杨茜	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	胡旭东	高瀛东	敖洪	郭文河	曹一勇	盛宇宏	黄庆和
黄理辉	黄煜	彭涛	韩冬	廖文瑾					

图书在版编目(CIP)数据

2013年楼盘设计趋势分析 / 唐艺设计资讯集团

编. -- 广州: 广东经济出版社, 2013.1

(时代楼盘)

ISBN 978-7-5454-1871-2

I. ①2… II. ①唐… III. ①住宅 - 建筑设计 - 中国
IV. ①TU241

中国版本图书馆CIP数据核字(2013)第013619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 978-7-5454-1871-2
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

地产 设计 趋势 Real Estate Design Trend



电子合作平台:



KINPAN.COM
地产资讯交互平台

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

目录 CONTENTS

专栏 | Special Column

101 度假复合社区设计研究
植物景观设计如何提升度假社区品质

方案透视 | Scheme Perspective

104 峡谷式屋面设计 多功能商业中心
中山大信横栏商业综合体一期

景观 | Landscape

110 现代自然理念 生态人性空间
深圳宝安财富港大厦

116 细节体现愉悦空间
秦皇岛远洋置业展示中心

配套设施 | Facilities

120 欧式宫廷风格 浪漫奢华空间
长沙金地三千府售楼会所

空间 | Space

126 现代中式宜人空间
苏州西山太湖别墅样板房

动态 | Dynamics

132 上海万科携手《国际新景观》设计资源交流论坛
成功落幕



时代楼盘

97

设计趋势 TIMES HOUSE

市场策划有限公司 策划 唐艺设计资讯集团 编

2007年楼盘设计趋势分析

广东省出版集团
广东经济出版社

试读结束：需要全本请在线购买：www.ertongbook.com

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	孙虎	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	李海鸥
苏坤	何显毅	余琪	邹航	邹睿	张源	张建文	张建浩	杨茜	郑小平
周文斗	庞伟	林毅	范勇	范文峰	项秉仁	赵红红	赵伟强	赵屹懿	赵晓东
赵海	俞锦杰	施道红	胡旭东	高瀛东	敖洪	郭文河	曹一勇	盛宇宏	黄庆和
黄理辉	黄煜	彭涛	韩冬	廖文瑾					

图书在版编目(CIP)数据

2013年楼盘设计趋势分析 / 唐艺设计资讯集团

编. -- 广州: 广东经济出版社, 2013.1

(时代楼盘)

ISBN 978-7-5454-1871-2

I. ①2… II. ①唐… III. ①住宅 - 建筑设计 - 中国
IV. ①TU241

中国版本图书馆CIP数据核字(2013)第013619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 978-7-5454-1871-2
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:



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



广州中恒信德建筑设计院有限公司
CITICArch Design Co.,Ltd.



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



广州宝贤华瀚建筑工程设计事务所
Guangzhou BXH-H Architects & Engineers



加拿大AIM (亚瑞) 国际集团
AIM Group International
Http://www.aimgi.com



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



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



深圳市筑奥景观建筑设计有限公司
Shenzhen JOCO landscape Architecture Design Co.,Ltd.
Http://www.jocoscape.com



禾泽都林设计机构
Hesoms Design Institute
Http://www.hesoms.com



澳大利亚 HYN 建筑设计顾问有限公司
HYN Architecture Design & Consulting Pty Ltd. Australia
深圳市汉方源建筑设计顾问有限公司
Shenzhen Hanfang Source Architectural Design Consulting Co.,Ltd.
Http://www.hyndesign.com



广州山水比德景观设计公司
Sun & Partners Incorporation
Http://www.gz-spi.com



杭州普立策建筑设计有限公司
Hangzhou PLC Architectural Design Co.,Ltd.
杭州凡川建筑设计事务所有限公司
Hangzhou FC Architectural Design Co.,Ltd.
Http://www.plcdesign.cn



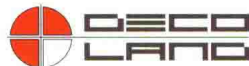
广州晴川环境艺术有限公司
Guangzhou Sunnyriver Landscape Architecture Art Co.,Ltd.
Http://www.qingchuan.com.cn



北京源树景观规划设计事务所
Yuanshu Institute Of Landscape Planning And Design,Beijing
Http://www.ys-chn.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
Archiller Architecture.Llc
Http://www.szbowan.com



澳大利亚道克设计咨询有限公司
DECO-LAND Designing Consultants (Australia) Co.,Ltd.
Http://www.deco-land.com



浙江华洲国际设计有限公司
Zhe Jiang Hua Zhou International Design.Ltd



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



广州文和桦美园林
Guangzhou Wenhe Huamei Landscape Design
Http://www.huameiy.com



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



北京麦田景观设计事务所
Http://www.mtjg.com.cn



北京合众国际建筑设计事务所
HZH International Architects
Http://www.hzharch.com



深圳市赛瑞景观工程设计公司
Shenzhen CSC Landscape Engineering Design Co.,Ltd.
Http://www.cslandscape.com



成都天道筑景景观规划设计有限公司
Chengdu TianDaoZhuJing Architecture and Planning Design Co., Ltd.
四川道法园林工程有限公司
Sichuan Dao Fa Landscape Engineering Co., Ltd.
Http://www.cdtzj.com



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



广州市太合景观设计公司
Guangzhou Tai He Landscape Design Co.,Ltd.
Http://www.taihe-ld.com



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.int-impres.com



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



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.bizjhj.com



北京博地澜屋建筑规划设计有限公司
Beijing Building Life Architectural Design & Urban Planning Co.,Ltd.
Http://www.buildinglife.com.cn



阿拓拉斯 (中国) 规划设计
ATLAS (China) Planning & Design
Http://www.atlchina.com.cn



上海唯士建筑设计有限公司
Shanghai WITH Architectural Design Co.,Ltd.
Http://www.with-design.co



天润园景 (福建) 景观工程设计有限公司
Tianrun Yunjing (Fujian) landscape Engineering Design Co Limited
Http://www.fjtrzh.com



澳大利亚BBC建筑景观工程设计公司
Australia BBC A&L Design Pty. Ltd
Http://www.ausbcc.com



奥雅景观与建筑规划设计有限公司
L&A Landscape and Architecture Design Co.,Ltd.
Http://www.aoya-hk.com



成都赛肯思景观设计公司
Second Nature Landscape Architecture Design Co.,Ltd.
Http://www.secondnature.cn



上海锋思建筑设计有限公司
GPT Architecture Design Co.,Ltd.
Http://www.gpt-archi.com



锐城国际 (香港) 建筑设计有限公司
Rich City International(H.K.) Architecture Design Co.,Ltd.
深圳市锐城空间设计有限公司
Rich City (Shenzhen)space Design Co.,Ltd.
Http://www.ruicity.net



上海华都建筑规划设计有限公司
Shanghai Huadu Architecture & Urban Design Co.,Ltd.
Http://www.hdad.net.cn



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



美国古兰规划与景观设计有限公司
American Gulan Plan And Landscape Design Co.,Ltd.
深圳市古兰景观设计有限公司
Shenzhen Gulan Landscape Design Co.,Ltd.
Http://www.gulandscape.com



上海创霖建筑规划设计有限公司
Shanghai Total Architecture Design & Urban Planning Co.,Ltd.
Http://www.tdi-sh.com



深圳源创易景观设计公司
UC Landscape Architecture Design Group
Http://www.cn-ucla.com



深圳市万漪环境艺术设计有限公司
TTR Landscape Design Co.,Ltd.
Http://www.ttrsz.com



埃迪优
建筑·规划·景观
深圳埃迪优建筑规划与景观设计有限公司
Shenzhen IDU Architectural Planning and Landscape Design Co., Ltd.
Http://www.iducn.com



香港联众国际设计机构 (有限公司)
Hong Kong LianZhong International Design Institution Limited
重庆联众建筑设计有限公司
ChongQing LianZhong Architecture Designing Co.,Ltd.
Http://www.cqjz2008.com



电子合作平台: **金盘** KINPAN.COM
地产资讯交互平台

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

目录 CONTENTS

2013年楼盘设计趋势分析

商业

010 龚俊: 商业综合体发展趋势分析
——解读持有加销售型商业综合体

011 高环保性能 绿色低碳建筑
香港希慎广场

018 人性化智能设计 低密度生态空间
深圳福年广场

酒店

026 巢燕然: 从设计院的角度谈城市酒店

029 双塔向心布局 简单优雅气质
苏州月亮湾福朋酒店及喜月阁酒店式公寓

住宅

040 魏秦: 浅谈中式住宅本土化发展与本质追溯

042 陈新军: 浅谈2013住宅设计五大关键词

044 陈凌: 行走的幸福
——住宅设计需与城市空间和谐统一

046 城市化立体空间 生态型文化社区
武汉融科天城三期

054 水石国际: 住宅精细化设计

056 创意合院空间 海派宜居社区
常州绿地外滩壹号

064 范纯青: 超高层将更为普遍 高品质感才是关键

065 融合地域文化 应用混搭风格
深圳信义荔山一号

070 赖军: 绿色建筑新风向标

072 零能耗建筑 新能源尝试
天津万通新新家园会所

080 街园结合模式 水园结合空间
苏州万科新都会

090 李宝章: 多元化地域性景观将成趋势

092 王兴田: 公园中的养老社区

094 绿色生态养老社区 亲水人文怡人空间
常州金东方颐养园

精\砺10+年

精，建筑之道 砺，十年之程



霍普建筑成立于2003年，拥有建筑设计甲级资质，一直以“精细化设计”为宗旨，专注于高品质住宅和商业综合体领域的设计和系统化服务，与国内著名地产公司，如保利、万达、龙湖、绿地、金地、世茂、招商、华润、万科、中海、宝龙等均建立合作伙伴关系。2011年被评为“中国最具商业地产合作价值设计机构”。

公司网址：www.hyparchi.com

公司邮箱：info@hyparchi.com

公司电话：+86(21) 58783137

市场联系：+86(21) 58201028

公司地址：中国上海浦东新区芳甸路1155号浦东嘉里城办公楼4201(201204)

新浪微博：[@霍普建筑](#)

霍 | 普 | 建 | 筑

10+ Years

时代楼盘

地产 设计 趋势 Real Estate Design Trend



电子合作平台:



KINPAN.COM
地产资讯交互平台

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

目录 CONTENTS

专栏 | Special Column

- 101 度假复合社区设计研究
植物景观设计如何提升度假社区品质

方案透视 | Scheme Perspective

- 104 峡谷式屋面设计 多功能商业中心
中山大信横栏商业综合体一期

景观 | Landscape

- 110 现代自然理念 生态人性空间
深圳宝安财富港大厦
- 116 细节体现愉悦空间
秦皇岛远洋置业展示中心

配套设施 | Facilities

- 120 欧式宫廷风格 浪漫奢华空间
长沙金地三千府售楼会所

空间 | Space

- 126 现代中式宜人空间
苏州西山太湖别墅样板房

动态 | Dynamics

- 132 上海万科携手《国际新景观》设计资源交流论坛
成功落幕



诚聘英才

电话: (8621)33626505 (8621)33626507

传真: (8621)33626505-815 邮编: 200433

网址: [Http://www.topwaysh.com](http://www.topwaysh.com)

邮箱: Twdesign@topwaysh.com Twhr@topwaysh.com

地址: 上海市杨浦区淞沪路 333 号 创智天地广场三期六楼

TOPWAY

拓维设计

加拿大TOPWAY建筑设计机构
上海拓方建筑设计事务所(甲级)



伟星集团临湖公馆

为未来而设计

文/郝琳

2012年年底的这个世界末日就这么过去了。新年伊始，沉淀一下自己一直持续作业而尚未完成的建筑工作和设计想象，与大家一同分享，权作杞人之思。

群落的都市建筑

以唐三藏出家的文明古刹为中心的成都大慈寺开发计划涉及很多个想象与现实的重叠。在突破建制化的都市设计方面，我希望直接以面对城市和公众的形式做建筑，并将市井生活埋藏在建筑的空间里。计划中的都市综合体被分拆成几十个体量，彼此相似但却定义着不同尺度和城市场景的组合。群落间的那些与都市环境和文化遗产密切结合的广场、快慢街巷、庭院、店铺等一系列空间与其活动建立了一个多元化的可持续创意街区。

对于拆解、分离建筑，并由此而赋予公共性和开放性这一点上，我在隐舍Innhouse的设计中就已经反复尝试，因此呈现了比建筑更为重要的建筑群系之间的环境——那些非内非外的空间。相比在一个盒子的框架里策划空间而面对界限，群落的建筑更具有开放性，可以更为自由地规划公共空间，包容社会生活、公共艺术、社区、环境、地方这样的概念，也因此更具都市化特色并发挥着积聚公众意识的作用。

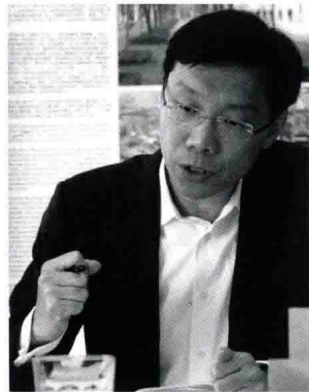
这样，部分的地块的私属空间转化为公共空间，反过来，这样的转化也促进了私属空间的妥善经营。群落的建筑承载着小民生活、人文雅致和自然哲学，并将之升华为街巷的氛围。

社会创新的建筑

关于绿色建筑，我们已经有多次研究与应用，并在不断普及，比



昆明隐舍 (Innhouse)



郝琳

永续都市设计与绿建筑家，Oval Partnership董事合伙人 and Integer公司的可持续设计总监。现兼任“生态城市与绿色建筑”杂志副主编与香港中文大学的荣誉导师。

2011年中央政府颁发的中国儿童慈善奖获得者。作为创意绿色设计的主脑，其建筑作品屡获国际大奖，包括RIBA英国皇家建筑师协会国际建筑奖、WAN世界建筑新闻网年度总冠军、两度荣获DFAA亚洲最具影响力设计奖及Perspective Award设计大赏总冠军奖与可持续建筑奖、香港建筑师协会作品奖。

如台湾的北投图书馆是木造的绿色公共建筑，还有四川竹房子安康社区中心等，都是绿色建筑的应用，都是与新的价值观联系。虽然作品呈现的形态差异很大，但是思考的事情确是有很多部分具有同感，藉由这些实践，尽可能地将探索的球投得远些。

目前类似对症下药般的环境建筑，给人以堆砌般的印象，所产生的效能，也值得怀疑。有什么样的答案可以更为清晰地将自然、个人和社会联系在一起呢？以社会创新作为建筑的认知是一篇大作业，这样的设计和社会生活互为表里，促进产业拓展、社会共融、工艺传承和资源善用。竹子的建筑，以平凡的材料出发，但却在根本上重新整理资源深加工的问题和产业整合的思路。这样的作业甚至可以拓展到全球性的行为，地方性的就业和技艺文化传承也可以得到提升。

物本世界与人本世界的转化

以上的两个建筑文法都是在思考一个关键的问题——设计如何引导物本世界到人本世界的转化。看待变化和相应的策略，真正是要观察我们看待世界和自身的角度和方法有没有发生根本的变化。设计未来，实际上是世界观、社区观及生活在城乡中的每一个人的价值问题。我们不仅要针对变化的趋势，更应思考变化的缘由，以及评估新的设计维度和设计力量在哪里。今天，作为设计师的我们所作业和营造的都市与建筑仍然具有强烈的象征和引导意义，这种象征意义来自于将无数的广泛个体意识逐渐转变为多样化的公众认知和集体形象。建筑师应该深具这样转化和汇聚公众意识的正面能力。

在此引用建筑评论家保罗·高柏格（Paul Goldberger）的一席话作为结语，“我们终究是因为相信未来才兴建建筑，没有什么能像建筑那样展现对未来的承诺。我们精心兴建建筑，是因为相信未来会更美好，因为我们相信，送给后代子孙的礼物中，很少有东西能比得上伟大的建筑。建筑象征我们对社会的期许，也象征我们不仅相信想象的力量，也相信社会能够不断开拓新局。”



四川竹房子安康社区中心

商业综合体设计的发展趋势

文/龚俊

提到商业地产，万达是不得不提的。这里我们首先来解析一下万达几代产品的特点。

2000年起，万达第一代产品，从规模来看是社区型商业，实际是在沃尔玛上面卖商铺，把持有的业态放到了一楼。2003年，霍普建筑参与设计的哈尔滨万达广场可以算是后来万达研发出第二代产品，采用了组合店的模式，做了四个主力店，细分了沃尔玛下面的商铺，但在运营过程中也存在很多问题，如人流太分散，一楼的销售商铺和业态均有所失控，这也造成了整个万达广场的形象品质受到了销售物业的拖累。2008年，万达对第二代产品进行了总结，并开发出了第三代产品，霍普建筑参与设计的南京建邺万达广场，是万达真正步入现代shopping mall发展模式的代表作品，通过商业步行街把几个商业联合在一起，形成了综合的shopping mall。在2010年以后，万达

又推出了三代半产品，由于第三代产品的销售商铺没有很好地借助万达的人气，所有的销售商铺在远离万达广场后，人气和售价都受到影响。上海宝山万达广场是霍普建筑参与设计的另一个项目，已经于2012年上半年开业，这个项目是三代半产品的典型案例，把百货楼、综合楼分到了主要的沿街面，围绕主力店形成室内商业步行街，在此基础上又加入销售型商业，形成室外步行街，两个城市广场既作为室内商业步行街的入口，也作为室外商业步行街的入口，实现共享。

商业综合体最具挑战之处在于多种功能的系统性优化组合，要打造一个成功的商业综合体，有四个核心要素：定位、设计、招商、运营。第一，定位：定位的准确与否决定了商业综合体的命运，如果定位不准确，会带来后面致命的一系列问题。第二，设计：很多建筑师认为商业设计可能主要是空间的创造等元素，这些其实只是一些表象，商业设计的专业性非常强，核心的设计应该是流线的设计，一旦流线考虑的不成熟，就会形成死角，从而损坏商业的整体气氛。第三，招商：招商是目前国内商业地产开发商的普遍软肋，国内招商能力最好的是万达，商业资源也是万达的核心竞争力。第四，运营：需要观察哪些业态比较受欢迎，需要不停调整租户结构，还有组织后续的商场打折促销方面的活动。总之，这四个要素都很重要。如果商业综合体中的某一项功能失败了，就可能影响到其他功能，进而影响商业综合体的整体成功。

根据目前市场案例分析，国内其他主流的商业地产商的操盘模式主要有三种模式。第一，后街型，如龙湖，把持有型mall做在最里面，销售放在外面。第二是绿地经常做的mall加街区型，一种是商业综合体里面做一个mall，另一种是次主力店，通过两个次主力店形成哑铃状布局。第三，叠加型，如五洲，把销售型的物业做到mall的一层和二层，有一个条件一定要带租约销售。



武汉万达中心



龚俊

上海霍普建筑设计事务所有限公司执行董事、总经理、设计总监

国家一级注册建筑师，上海建筑学会商业委员会委员。曾就职于新加坡杰盟建筑设计公司。2003年创办上海霍普建筑设计事务所有限公司，以精细化的设计水平赢得了业内口碑和认可。

部分代表作品：上海仁恒滨江园、上海仁恒河滨花园、上海尚德学校、上海保利海上五月花、杭州保利东湾、南京保利紫晶山、南京万达广场、南通文峰城市广场、武汉万达中心等



泰州万达广场

高环保性能 绿色低碳建筑

香港希慎广场



工程档案

开发商：希慎兴业有限公司
建筑设计：Kohn Pedersen Fox Associates (KPF)
项目地址：香港
总建筑面积：约66 000平方米

项目特色——

项目设计采用了一个鼓励开放空间的规划策略，透过控制裙房高度与上盖面积比率关系，以及在首层提供不小于8%的开放空间，使裙房的高度得以突破。同时项目从规划到设计都采用了高环保方法，规划上最大化利用北侧和西侧的港湾景观布置办公楼和商业，建筑立面设计上，外墙设计是高环保性能设计重点体现，实现了自然通风，优化了日照。再结合空中花园和街道的设计，进一步实现绿色低碳设计。

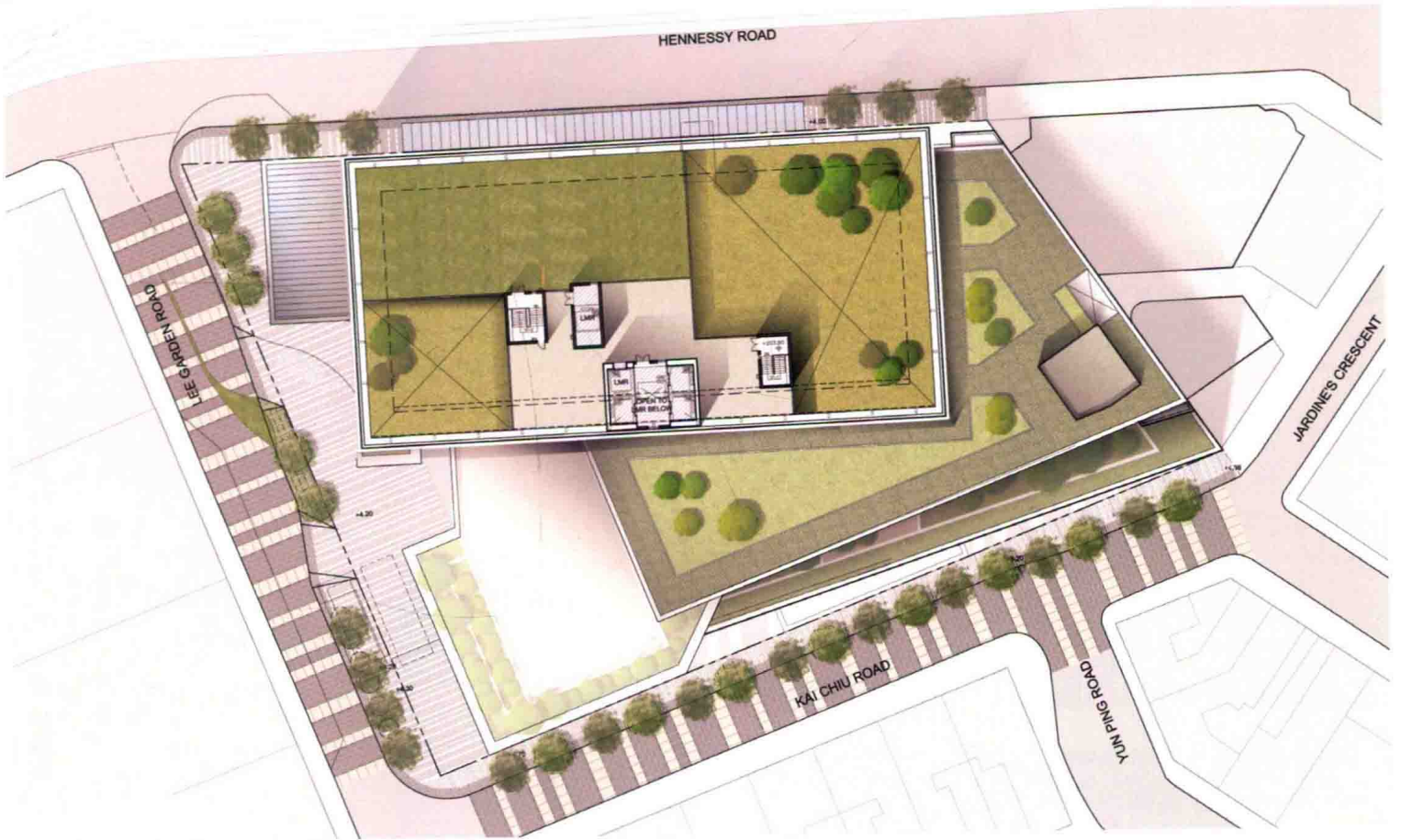
项目基地面积为4 435平方米，由2个截然不同的城市环境界定。基地北部邻近轩尼诗路，街道墙高100米。南部敞超道两侧为5~6层的建筑物，密度很小，将来将成为步行街道。此外，来往于地下地铁站及SOGO和时代广场两座现有商业中心之间的人流量很大。

设计背景

项目身为兴利中心。重新设计兴利中心项目的初衷，一方面是为了把握区域密集的人流所带来的商业机会，另一方面，也是基于重新找回利园花园当年山色美景的美好愿望。

之前的兴利中心的规划概念是按基地环境规划而成的产物，带有一个覆盖整个基地的三层裙房，和在此基座上延伸的、楼层平面略微缩小的塔楼。这个设计策略所形成的“峡谷墙”成为了大多数香港建筑的特色，铜锣湾的建筑当然也不例外。为了降低建筑的密度，新设计采用了一个鼓励开放空间的规划策略，透过控制裙房高度与上盖面积比率关系，以及在首层提供不小于8%的开放空间，使裙房的高度得以突破。正是这一设计策略令裙房的商业机会得以增加，成为项目重新开发的动因。





总平面图

