

IDEAL SPACE

No. 44

理想空间

主编 张国全 郭雁 叶松青

城市综合体设计



同济大学出版社
TONGJI UNIVERSITY PRESS

图书在版编目(CIP)数据

城市综合体设计 / 张国全, 郭雁, 叶松青主编.

上海: 同济大学出版社, 2011. 4

(理想空间; 44)

ISBN 978-7-5608-4538-8

I. ①城... II. ①张... ②郭... ③叶... III. ①城市建筑—建筑设计—研究 IV. ①TU984

中国版本图书馆CIP数据核字(2011)第049045号

理想空间

2011. 04 (第四十四辑)

名誉主编 李德华 董鉴泓 陶松龄 吴志强

编委会主任 夏南凯

编委会成员 (以下排名顺序不分先后)

赵民 唐子来 周俭 彭震伟 戴慎志
郑正 夏南凯 赵辉 李懿 宋海瑜
缪敏 张榜 顾枫 李卫 周玉斌
王新哲 王颖 王骏 江浩波 匡晓明
桑劲 秦振芝 徐峰 王静 陈河江
艾侠 赵万民

执行主编 王耀武

主编 张国全 郭雁 叶松青

责任编辑 宋磊

编辑 周海波 陈超 鲁赛 荆海英 郭雁

管娟 李峰 刘喆 夏凡 郭长升

平面设计 陈杰

网站编辑 郭长升

主办单位 上海同济城市规划设计研究院

地址 上海市杨浦区中山北二路1111号同济规划大厦1107室

邮编 200092

征订电话 021-65980435

传真 021-55619588-1150

售书QQ 575093669

淘宝网 <http://shop35410173.taobao.com/>

网站地址 <http://idspace.com.cn>

广告代理 上海旁其文化传播有限公司

理事单位 上海禾木城市规划设计有限公司

出版发行 同济大学出版社

策划制作 《理想空间》编辑部

印刷 上海锦佳装璜印刷发展有限公司

开本 635mm × 1000mm 1/8

印张 16

字数 256000

印数 1-10000

版次 2011年4月第1版 2011年4月第1次印刷

书号 ISBN 978-7-5608-4538-8

定价 45.00元

编者按

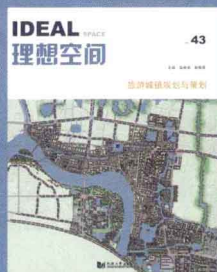
城市综合体在建筑分类上是难以简单确定的,大体上是一个区域的整体设计建筑,在一块地里面需要适应多种城市功能的植入,几个业主共同平衡这个利益。目前出版的关于城市综合体的文献还是比较少的,中国建筑工业出版社曾经在2006年出版《建筑设计城市规划佳作选编——商业建筑》中介绍了商店、商场、购物中心、超级市场、大型商业综合体及商业街区,多半是单一功能、小体量建筑;2010中国建筑工业出版社又出版了《当代城市建筑综合体研究》一书。从综合体的开发来看,随着中国城市开发功能和规模的提升,城市综合体需顺应现代商务经济等城市功能转型升级要求;城市综合体这种建筑形式空间复合化立体化的项目(建筑规模:为20万-100万m²不等;地块规模:小型1-3hm²,大型8-15hm²)成街成坊整体并联式集中混合开发、高层高密度“巨构形态”的当代开发模式应运而生。

本辑主题论文主要对城市综合体的概念、特点、发展趋势进行综述探讨:有的对城市综合体多业态与建筑体量的开发模式探讨,有的结合房地产项目管理提出“可管理的开发”的理性思考,有的针对空间复合化立体化从效率和技术角度提出克服负面效应(如防灾、人流疏散、空间认知、交通信息交流与提供、地下封闭空间缺乏自然光等)具体技术原则。所有论文都是从不同的实践角度提出自己的认识。

本辑专题案例反映规划师和建筑师的最新努力:探讨从区域发展定位到空间组织,功能和业态选择到客户群体、内外交通配合到人流线控制,城市空间环境到商业空间主题化设计等,涉及宏观设计策略到微观设计策划——建筑工程具体技术层面问题。城市综合体规划选址往往是城市的核心地段,按功能特点划分有商业型(带购物中心)、商务办公型、休闲旅游型和交通枢纽型。零售功能和场所氛围是消费社会在商业型城市综合体建筑规划设计的核心,纯商务办公型案例较少。

本辑他山之石是日本的六本木新城这类大型综合体的垂直都市开发理念及其生态化技术保障,大崎副都心规划是讲述复合功能区小型综合体再开发和人车分流的特色。

上期封面:



本书若有印装质量问题, 请向本社发行部调换

CONTENTS

目录

主题论文

- 004 城市综合体——从宏观到微观的公共空间规划思想认识 \ 张国全
009 图解建筑综合体的空间认知与寻路设计 \ 牛 力 王建锋 徐磊青
012 中国未来城市规划——RTKL 多业态开发趋势 \ 杰·克拉克
016 当代城市建筑综合体的发展新趋势 \ 王桢栋 余 寅

专题案例

商业类综合体设计

- 020 吸引力法则——商业综合体的主题性探索 \ 朱晓光 程 愚
025 灵动空间——成都大魔方 \ 陈跃东 简川淞 邱 琳
032 会展综合体，城北新天地——杭州市杭氧杭锅地块城市设计有感 \ 胡庆钢 顾 焱 龚 灿
038 价值的最大化——武清华北城商业、酒店及会展综合体概念设计 \ 熊 曦
042 拼贴的场景——无锡通惠路综合用途发展的街块 \ 张文德
046 从“思念”到“思念城”——郑州“思念城”规划设计 \ 蔡 靓 江浩波
051 城市化进程的高级产物——城市综合体——以长沙华晨世纪广场为例 \ 查 翔 苏 里
056 江湾一五角场市级副中心的城市综合体 \ 牟 娟
060 杭州宏丰家居城城市综合体概念规划 \ 汤宇卿 刘雯霞 吴永才
064 另一种较为另类的城市综合体——静安区 103 街坊城市设计简介 \ 曹 洁

商务办公类综合体设计

- 068 集成之城——张江集电港 4 期（LEED 铂金级）项目介绍 \ 程 愚 Paul Frank 陈 光
072 漂浮的城市——以深圳福田科技广场为例 \ 孟 岩 刘晓都 王 辉
076 “流动”与“渗透”的城市界面——上海绿地卢湾滨江 CBD 综合体的设计手段解读 \ 周玲娟 任 彬
081 非隔阂商务集聚区开发案例——塘东总部基地的规划和开发 \ 陈 敏 陶建强 龚秋霞 张正立

休闲旅游类综合体设计

- 086 传统人居意境的现代演绎——记杭州市城北新城长睦—皋亭城市综合体城市设计 \ 于光宇
090 基于生态集约理念的城市综合体规划设计探讨——以杭州市田园丁桥城市综合体城市设计为例 \ 夏南凯 刘云胜
094 西溪湿地国际城市综合体城市设计简介 \ 张 静 张 勇 胡庆钢

交通枢纽类综合体设计

- 100 高效多元的交通综合体规划——以杭黄高铁桐庐站场综合体概念规划为例 \ 王 婷 方豪杰
105 立体链接——城市交通枢纽周边地段城市设计与交通枢纽的融合——以上海南站商务区（中片）城市设计为例 \ 焦 民 黄 鸣
仇捷和 段慧云
110 面向未来的城市公共交通枢纽——龙阳路枢纽核心区城市设计及地区概念规划 \ 周 瑾

他山之石

- 115 日本成功的城市改建项目——东京六本木新城城市综合体规划设计介绍 \ 张国全
121 “城市再生”政策下的大崎副都心城市综合体 \ 张晓辉

西行漫记

- 124 塔林：水边的地方 \ 桑 劲

菁菁校园

- 128 某高校城市规划专业硕士研究生入学考试试题选登 7

Top Article

- 004 City Mall—The Thinking of Public-Space from Macroscopic to Microscopic \Zhang Guoquan
- 009 The Diagrammatic Representation of Spatial Cognition and Wayfinding in Building Complex \Niu Li Wang Jianfeng Xu Leiqing
- 012 Planning for the Future of China's Cities—RTKL Trends in Mixed-Use Development \Jay W. Clark AIA, LEED AP
- 016 New Trends of Contemporary Urban Building Complex \Wang Zhendong She Yin

Subject Case

Design of Business HOPSCA

- 020 The Secret of Attraction—Case Studies on Themes of Commercial Hubs \Zhu Xiaoguang Cheng Yu
- 025 Smart Space—Chengdu Great Cube \Chen Yuedong Jian Chuansong Qiu Lin
- 032 Convention and Exhibition Complex, New Central District of North Hangzhou—Hangyang & hangguo District Urban Design Project \Hu Qinggang Gu Yan Gong Can
- 038 Value Maximization—Conceptual Design of HuaBeiCheng Commerce, Hotel & Exhibition Building Complex, WuQing, TianJin \Xiong Xi
- 042 A Collaged Prop—A City Block of Mixed Use Development, Wuxi \Zhang Wende
- 046 From "SYNEAR" to "SYNEAR City"—Conceptual Planning of SYNEAR City in Zhengzhou \Cai Liang Jiang Haobo
- 051 The Advanced Result of Urbanization—City Mall—The Case of Huachen Centre Square in Changsha \Zha Xiang Su Li
- 056 The Urban Complex in Jiang Wan—Wujiaochang City Sub-center \Mu Juan
- 060 Conceptual Plan for Hongfeng Furniture HOPSCA in Hangzhou \Tang Yuqing Liu Wenxia Wu Yongcai
- 064 A Unique HOPSCA—JingAn Block 103 Urban Design \Cao Jie

Design of Commercial Office HOPSCA

- 068 Great City of Integration—Case Studies on Phase 4 of ZSIP (LEED-CS Platinum) \Cheng Yu Paul Frank Chen Guang
- 072 Floating City—Sets the Example of Technology Square, Futian, Shenzhen \Meng Yan Liu Xiaodu Wang Hui
- 076 The Urban Boundary of "Flowing" and "Permeating"—The Design of Shanghai Greenland Luwan Riverside CBD Urban Complex \Zhou Lingjuan Ren Bin
- 081 Non-Separate Office Area—The Planning and Development of Tangdong General Headquarters Area \Chen Min Tao Jianqiang Gong Qiuxia Zhang Zhengli

Design of Leisure Tourism HOPSCA

- 086 Modern Performance of the Traditional Artistic Conception of Chinese Habitat—The Case of Changmu-Gaoting Urban Complex in Hangzhou \Yu Guangyu
- 090 The Study of Ecological Intensification on City Complex Design—A Case of Hangzhou City Complex \Xia Nankai Liu Yunsheng
- 094 Urban Design Of Xixi Wetland International City complex \Zhang Jing Zhang Yong Hu Qinggang

Design of Center Station HOPSCA

- 100 Efficient and Diverse Transportation Complex Planning—A Case of Concept Planning for Tonglu Station Complex of Hanghuang High-Speed Rail \Wang Ting Fang Haojie
- 105 Stereo Link—The Integration of the Urban Transport Hub and Urban Design of Surrounding Area—Take the Example of Shanghai South Railway Station Business District \Jiao Min Huang Ming Qiu Jiehe Duan Huiyun
- 110 Future Public Transportation Hinge—Conceptual Plan and Urban Design of Longyang Road Transportation Hinge Area \Zhou Jin

Voice from Abroad

- 115 Japan Succeed Urban Redevelopment Project—Tokyo Roppongi Hills \Zhang Guoquan
- 121 Urban Renew Policy: City Complex on OHSAKI Sub-centre Area in Tokyo \Zhang Xiaohui

Wandering in the Cities of Europe

- 124 Tallinn: A City by the Sea \Sang Jin

Ideas of Yong Scholars

- 128 Entrance Tests of Postgraduate School of Urban Planning VII

城市综合体

——从宏观到微观的公共空间规划思想认识

City Mall —The Thinking of Pubic-Space from Macroscopic to Microscopic

张国全
Zhang Guoquan

[摘要] 宏观是为了前瞻性全局认识，综合体是一种功能集聚；微观是局部现实性认识，综合体是一种开发行为。从宏观到微观思想认识统一，是为了寻找解决方案之道。

[关键词] 城市综合体 公共空间

[Abstract] In general interests of macroscopic observation, City Mall is the function of concentration. On microscopic study, it is local processing of development. That is the part must be subordinated to the whole.

[Keywords] City Mall Public-Space

一、模式怎么来的

自20世纪法国拉德芳斯建立起第一个城市综合体项目以来，这种业态在世界各地均取得了巨大成功，美国洛克菲勒中心、日本六本木、北京国贸中心等城市综合体成为体现城市繁华的标志区域。在西雅图，美国的城市复兴工程也不例外，公共空间被看做整个工程的核心，“凡是有城市的地方就有城市综合体”，并被视为一张耀眼的城市名片。

1. 微观思考之一——中国的物业市场引发房地产企业对项目开发全过程决策：住宅市场还是商业物业市场的方向抉择

被称为City Mall的城市综合体，City意味功能聚多，Mall蕴涵场所复杂也解做complex。有关人士认为，当今世界已步入以城市综合体“唱主角”的时代，甚至城市经济发展之间的竞争，也要靠城市综合体决胜负。我国众多城市都有自己的新区开发计划，伴随我国城市化进程加快，新区开发需要城市设计与商业网点规划同步进行，避免城市开发中造成重大浪费。显然，有的项目精心策划精心设计；有的项目虽以商业地产、综合地产立项，却简单设计成住宅的“模样”进行销售。“盲目立项、庞大但重复、运营管理不规范、开发商后劲不足”，这四大弊端正在困扰着国内城市综合体的发展。在万达集团董事长王健林看来，“做住宅地产是小学生；做商务地产、写字楼、度假村等是中学

生；做商业地产是大学生；做城市综合体是研究生”。这意味着做商业地产需要很强的专业能力，那么“专业能力”到底包括哪些方面？

城市综合体功能集聚的特点，核心问题自然就是定位要合理，要求项目能对于各种资源的有效运用。另一个不被商业地产开发商重视但又十分重要的环节，就是单纯的设计先行。一个成功的综合体除了前期的规划、定位要合理外，与后期的运营和物业管理也很有大关联。城市综合体开发不仅是一个地产模式，更是一个城市发展和运营的问题，城市综合体的引进与发展必须与城市经济、产业氛围、消费能力等和谐、合拍、互动。

2. 微观思考之二——城市综合体开发周期、综合投资回报率、最佳盈利模式与策略研究

通常中国房地产企业偏好短周期项目，通过销售回笼资金，资产周转率很高，因而城市综合体项目具有较大投资规模，形成对中国房地产企业资金流的巨大挑战。从长期投资来看，城市综合体属资金密集项目，前期投入大，但后期投资收益较高，优质商业地产提供长期稳定的租金收益和经营收益，适合上市公司选择。国内许多上市公司投入到商业房地产的开发。商业综合体项目具有一次投资规模巨大，持定期收益比较稳定特点。财务企划管理技术难度较高，综合投资回报率与服务性功能组合选择息息相关：

(1) 最优治理机制在上市公司商业地产方向的

- 团队建设中运用；
- (2) 商业综合体项目选择与风险控制；
 - (3) 城市综合体项目定位；
 - (4) 城市综合体融资组合模式；
 - (5) 城市综合体的产品创新与成本控制；
 - (6) 城市综合体的资金收回与价值最大化；
 - (7) 城市综合体开发的战略联盟与连锁开发战略。

城市综合体的资金收回与价值最大化：价值最大化是公司治理机制的关键，根据最优公司治理机制要求，董事会鼓励管理团队追求综合体项目价值最大化。城市商业综合体项目一般有两种盈利模式，国内项目开发以售为主，国外项目开发以租为主，表现在资金收回方面特点如下：

表1 城市商业综合体项目盈利模式

1.出租与自营结合，收益最大，承担适度风险	华润万象城、深圳东方时代广场就属于这种盈利模式	由于城市商业综合体开发周期较长，涉及因素较多，目前很多从事综合体项目开发的高层领导注意力集中在建筑外观和投资规模上，对项目如何获得最佳投入产出比例研究不深，缺乏有力的把控手段
2.出售部分商业物业与出租经营结合	由于国内上市公司资金实力有限，很多公司采用这种模式	出售比例一般能够基本收回投资。分期销售，让物业比较充分升值，让发展商获得较大收益
3.以租赁为主，只租不售	六本木新城（2003年开业，投资40亿美元；其投资者还投资浦东环球金融中心10亿美元）	森公司选址浦东三座核心标志大厦之一进行投资，看准就是上海未来角色达到环球服务的金融中心这个定位。2007年财富杂志将公司老板评选为亚洲年度人物



1-2.海湾国家迪拜印象实景图
3.早期的浦东陆家嘴CBD

3. 微观思考之三——风险因素控制

表2 风险因素控制		
(1) 旧城区开发重点控制拆迁风险和产产品风险	旧城区开发一般需要进行拆迁风险评估	一般要委托当地政府部门负责拆迁，避免拆迁时间延长造成的重大风险导致的成本急剧上升
(2) 新城区开发要特别重视经营风险	新城区开发客观上需要一定的周期，必须进行较长的前期论证，避免过早开发导致的经营萧条	重视当地消费者习惯，科学判断当地商圈演变特点

4. 微观思考之四——城市综合体选址就是运用中心城市综合区位的商业优势

时尚流行，商品丰富，更新快速，服务便利，价格低廉。城市综合体因为项目地点选择不当，策划与设计明显失误或者销售很好经营管理失败都是可能发生的风险。

- (1) 地段人流较多，交通便利；
- (2) 属于成熟商圈，或者周边富裕居民较多，人口密集，具有形成商圈潜力的区域；
- (3) 整个物业建筑设计比较合理，对商业经营没有太大影响，具体表现在商业空间能够满足主力店经营要求，停车位比较充足；
- (4) 产权明晰，法律手续齐全，项目符合当地商业网点规划要求。

5. 微观思考之五——企业布局：系列化

- (1) 华润集团从2003年开始成功开发了深圳华润万象城，进而有了无锡华润万象城。
- (2) 世贸集团在上海南京东路开发了上海世茂国际广场，世茂国际广场的主楼楼高333m，堪称“浦西第一高楼”。整幢建筑物由3个相对独立又相互联系的建筑单体组成，项目占地面积13350m²，总建筑面积约17万m²，主体塔楼共60层，裙楼共10层，开放式广场面积近2000m²。上海世茂国际

广场项目主要由一家超五星级酒店，以及豪华商场两组物业组成。主体塔楼第8至60层为五星级酒店——上海世茂皇家艾美酒店（Le Royal Meridien Shanghai），共有770间宽敞舒适的客房。该项目是典型的城城市综合体，属于回报率较高的收租型物业，对于上市公司现金流拥有良好的贡献。

6. 专业策划作用：项目策划有效控制项目风险，避免设计与经营管理脱节

有效控制项目风险，使项目在前期策划（见表3）与可持续经营管理环节加强工作。不要因为项目策划匆忙，造成设计与经营管理脱节，规划设计没有充分考虑人流和货流的合理动线，设计存在严重缺陷导致项目惨败或挫折。

表3 一个35万m²商业街区规划业态策划

项目规划	面积预算（万m ² ）	时间节点计划
五星级酒店	4-5	2008-2011
服务公寓	3-4	2008-2011
沿湖休闲商业街	3	2008-2010
商业街二期	4	2010-2011
商务别墅	10	2008-2011
特色酒店	2-3	2009-2012
购物中心	6-8	2009-2012

无锡华润万象城项目功能定位（见表4）：强调体验消费。瞄准白领和金领消费者，突出新奢侈品营销策略，商业街区一期瞄准体验式样的奢侈品作为特色。

表4 无锡华润万象城功能定位细分业态策略

项目	面积（m ² ）	业态
奢侈品服饰	10000	高端精品
中高档皮具	5000	不销售低档产品
白领风格汽车概念店	5000	名牌汽车 白领风格为主 厂商直销概念店或运动专业店
运动品牌店	3000	
画廊装饰品	5000	配合艺术中心业态，与深圳大芬村结盟
餐饮	2000	台湾小吃
餐饮名店	4000	王兴记、楼外楼等名店 重点满足游客要求
咖啡厅	500	星巴克
酒吧街	5500	酒吧街区

7. 城市综合体的融资组合模式研究

城市综合体所需要资金规模巨大，融资总成本控制到最低，项目竞争力才会更强。我们总结目前实际操作的综合体项目，一般分为短期与长期融资方式：

表5 城市综合体融资组合模式

短期融资方式	长期融资方式
由上市公司发行项目小额信托融资，专家建议重点在项目所在地发行20万元一个单位的信托，便于得到当地人士的支持与监督，形成做好项目的合力	分拆上市考虑商业地产项目需要资金量较大特点，建议采用分拆上市模式，以一个核心综合体项目为基础新组建一家公司，取得良好收益后上市。在上市过程中需要把握好时机，避免损害原流通股股东利益
抵押贷款 利用上市公司现有资产抵押，在银行判断具有良好资金回收的前景下，特别是可销售物业确实有保证的前提下，银行会提供项目所需要的50%左右费用	商业房地产信托基金 通过组建强大城市综合体管理团队，做好示范项目，发行较大规模信托基金模式融资比较理想，降低银行贷款比例，这是我国商业地产发展的重要方向

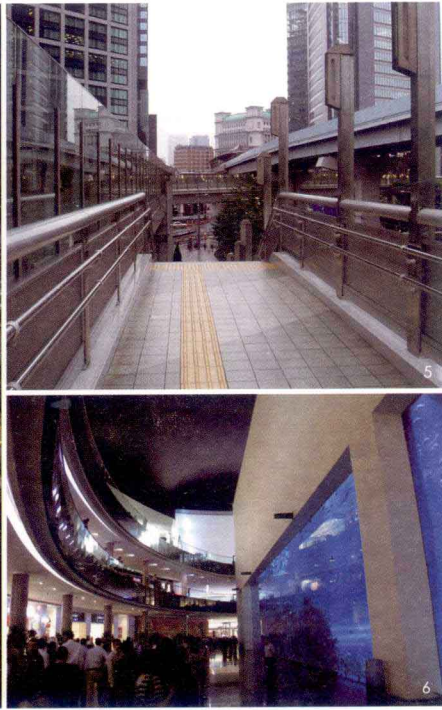
(1) 主流趋势：发行商业房地产信托基金

美国大量购物中心和综合体项目开发基本上都是采用这种方式，发行商业房地产信托基金不适合遍地开花，可以选择如下对象：

① 商业银行发行商业房地产信托基金，聘请专业开发与商业管理公司进行开发和管理。在我国目前商业管理公司和设计单位水平普遍有所提高的背景下，具备较强的可操作性。

② 已经上市的大型房地产公司与商业经营公司的联合体适合发行商业房地产信托基金，拥有开发经验和商业经验，达到较高管理水平，能够有效管理城市综合体项目开发与管理风险。我们反对缺乏社会责任感、不具备商业经营管理能力的开发公司利用商业房地产信托圈钱，那样不仅会损坏投资者利益，而且会引发社会动荡。

(2) 海湾国家迪拜印象



4.江苏启东案例效果图

5.日本品川实景图

6.迪拜Mall实景图

一个标志性事件是“中国城”。这个中阿两国政府共建的战略合作项目，是中国在海外建立的规模最大、档次最高、最具权威性的中国商品集散中心，集产品、文化、餐饮、娱乐及综合服务于一体。1.2km长的建筑外型宛如一条中华巨龙，被当地人称之为“龙城”。中国的一些城市综合体受到迪拜的影响和启发，石油资源形成的贷款敞口，资金自由和设计师创意造成迪拜奇迹。伊玛尔地产（EmaarProperties）是按市值计阿拉伯最大的房地产开发商，该公司正处在与其他三家政府相关开发商的合并过程之中，其资产组合中包括全球最高的建筑迪拜塔，以及一个规模堪称全球顶尖的购物中心。

（3）中国的土地招商引资

土地招商引资需要开发控制透明化，实行公平竞争机制，在中国现阶段就是控制性详规的编制和实施。例如浦东陆家嘴：一开始明确提出建设21世纪的CBD三座核心标志大厦的计划。

8. 城市综合体最大的价值是资产的价值

“城市综合体”现象通常被定义为“HOPSCA”，即综合酒店（Hotel）、写字楼（Office）、停车场（Parking）、大型综合购物中心（Shopping Mall）、会展展览（Convention）、社区公寓（Apartment）的复合体。

价值角度看，一个城市综合体有很多经济效益：一是出售获得的现金；二是商业酒店持续经营的

租金回报；三是综合要素组合对资产评估的价值；四是资本的价值，通过基金、上市、债券等其他的资本通道实现变现。现在的城市综合体都是泛综合体，不但使自己的地块价值提高，同时也会带动整个周边土地、住宅综合价值的提高。由星级酒店、写字楼、购物中心、商务公寓、住宅等多种业态组成的多座建筑体汇聚而成的城市综合体，是定位与形象方面问题。

万达城市综合体是企业效益和社会效益的高度统一，产生四大社会效益：①每个综合体为社会新增近万个就业岗位；②每个综合体每年创造几千万元甚至超亿元税收；③城市综合体是一站式消费场所，全方位满足群众的消费需求；④每个城市综合体都创造一个城市新中心。

早在2008年，杭州就提出要建设100个多功能城市综合体的宏大目标，掀起一场全新的“城市革命”。进入2009年，杭州不少城市综合体项目已经动工开建。开发商同样积极性高涨。万达集团、SOHO中国、凯德置地等知名开发企业和投资机构声称将持续重点关注城市综合体的开发，并加大其投资力度。万达集团、中粮集团等更是提出只做城市综合体的发展战略。

二、规划设计师的空间探究案例

1. 宏观空间思维之一——商业规划专业团队的产品设计：万达城市商业综合体开发及其“订

单商业地产”即产业成长，产业复合，商业、商务等需求自发性扩张

商业地产是万达集团的第一支柱产业。万达集团在全国首创了“订单商业地产”的全新商业模式，经过多年发展，万达商业地产已从第一代的单店、第二代的组合店，发展到目前的第三代城市综合体，成为中国商业地产的龙头企业。目前已开业19个大型城市综合体项目，计划到2010年开业40个城市综合体，持有物业总面积达到600万 m^2 ，建安投资约需150亿元（2500元/ m^2 ），年租金收入超过30亿元。根据资金回笼要求进行产品创新，适当加大可售物业比例，防止过大的封闭式商业空间。万达集团拥有全国唯一的商业规划研究院、全国性的商业地产建设团队、全国唯一的连锁商业管理公司，通过专业分工，能够最大限度降低交易成本，形成商业地产的完整产业链和企业的核心竞争优势。产品创新与成本控制——万达式物业标准化：出租/出售的标准化物业每间SOHO办公居住房60 m^2 +小铺200 m^2 ；小店，停车位为持有商业物业。总体规模：20万-30万 m^2 的体量，10万-15 hm^2 用地。

2. 宏观空间思维之二——规划师面临的挑战、引导或控制

空间聚合设计的高度合成，适度控制建筑体量巨型化。

（1）形态设计——一个城市综合体建筑空间因

意表现：江苏启东的案例。

(2) 关于创建舒适型城市中心生活——新一代城市综合体=交通+商业+环境+基础+人文。

①总体策划要上一个层次，搞好前期规划统筹（上位功能目标定位确立，外部物理空间融合目标城市的绿洲+水岸+岛元素）；

②共同参与的物业方式，建立合作开发机制，大型基础设施同步协调进程；

③用地功能一体化规划，建筑空间整体化设计；

④城市设计管理制度改进，利益相关人定期联席设计会议，由总规划师牵头项目建筑师参加。

规划挑战：城市综合体创建舒适型城市中心生活。

设计营造与地面使用功能等效相似/良好可达性/布局紧凑；连续的垂直空间开发受到较多技术限制或风险，需要规划设计研发解决如防火防灾，交通集散与诱导，区域空调与节能。

空间理念1：垂直城市空间——中央商务区，城市现代服务功能集聚地，商业机会充分，城市发展效益的保障中心。垂直空间就是城市土地向上部空间的集约利用，克服水平空间开发导致城市无序蔓延。垂直城市是可持续的紧凑城市第一理念。

空间理念2：功能区块连接——无缝衔接，集聚地建立大规模公共步行区域连续可达性系统为标志的第二理念，以人为本实现开发区域公共利益规划原则。与地铁站点公交出行无缝衔接的城市节点，交通减量化，绿色出行，解决大量车行穿越。

(3) 国际视野观察空间升级演进：典型意义上的城市综合体是城市商业的组合体。

应根据不同城市的特点、所处的区段的差异来构建不同功能的商业组合体，可以包括写字楼、公寓、酒店、购物中心等。这个组合体是根据城市的特点以及实际的需要来构建的，可大可小，没有某个特定的模式，应根据不同的城市来研究其规模和业态，不可能搞一个固定的模式，不同城市的商业组合体应该根据当地市场需要来研究它的组合以及功能。例如金源M在北京很成功，但是放到其他城市未必能成功。六本木新城是密度适宜的典型城市综合体，年接待游客5000万人次。美加最大规模达9000万人次，广州天河城10000万人次的吸引力。购物中心的商:娱:餐黄金配比为52:30:18。宏观判断：一个独立城市总人口40万人，城区20万人口，年GDP20亿元，社会零售7亿元以上，其中就有3亿元的现代商业开发价值，可以承受3万－5万m²的实用商业面积。而特大城市其吸引力是巨大的，这是

商业开发性资源。

表6 商业形态演进			
原始商业形态	第一次升级商业形态	第二次升级商业形态	第三次升级商业形态
GDP在1100美元以下，城市化水平在25%以下	人均GDP从1100到2000美元，城市化在45%以下	人均GDP从2000到4400美元	人均GDP在4400美元以上，城市化70%以上
商业处于农业经济相匹配的原始状态	传统商业	开始出现质的飞跃，多样化、规模化的现代商业	超越商业范畴的广义商业，推动城市发展和区域进步的新动力，着力点为区域性市场资源配置
农业时代的庙会、地摊、集贸市场	百货商场、商业街、批发市场等	大型购物中心、超市、专卖店、精品店等	如Shopping Mall、旅游地产、商务地产、物流等综合商业开始涌现

六本木新城：五种基本业态10幢建筑组成，总建筑面积76万m²，一个超大型都会复合性休闲文化商业中心，美国捷得，KPF等多家设计公司联合完成森大厦总建筑面积为369451m²。立体交通、人车分流、整体开发良好的艺术设计与开放空间规划。

三、城市综合体：空间问题和非空间问题

1. 空间问题——城市研究很重要

空间是硬件，需求是软件，开发城市综合体，一定要从城市的实际需要出发。

(1) 控制总量，因为城市的消费能力、群众收入是相对稳定的，盲目开发就会造成有场无市的状况；

(2) 筹划增量，这个城市到底需要增什么、缺什么业态、在哪里增，这些都需要研究；

(3) 调整存量，对现有的网点，哪些不合理，哪些影响交通等，应该怎么调整，都需要有规划；

(4) 提高质量，不仅是硬件，还要改善软件，这样才能得到持久的发展，不会导致有场无市、有商无业的局面。

2. 空间问题——规划理论的改进

由街坊邻里单位范式/居住区范式转向“垂直城市单元”范式。

回顾中国造城运动，大量城市开发项目只是邻里单位范式的地块分散发展，城市总体规划的道路划分结果本就不易形成以成片居住区范式的集合发展，城市依旧蔓延发展。全世界规划新旧思想在交替，全方位、深层次、更广度的规划思考是中国城市设计实

践引人入胜的地方。控制性详规是政府土地出让的售地合同条件之一，但二维图纸表达深度达不到“垂直城市单元”的要求，可以用城市设计三维设计（项目阶段可以由投资人提出修建性规划），通过程序来调整规划设计细节。

“垂直城市单元”与“紧凑城市”的集约：从全社会可持续出发，集聚作用会带来城市无序蔓延，“垂直城市”可以理解为克服无序蔓延的一种努力，考察“垂直城市单元”规模化发展最终趋向就是“紧凑城市”。

城市综合体用来构造“垂直城市单元”更加体现城市的可塑性特点。导入高端人口，也导入高端就业，形成综合开发现代服务业集聚区（金融业和信息业文化创意产业等），还原现代城市综合功能开发“产城结合”发展的本色。

“垂直城市单元”不同于传统功能分区的“居住区－小区/邻里单位”的单纯量度体系（单纯考量居住小区1万人至居住区5万人规模），应该是复合量度体系（就业-居住平衡考量：日间就业活动25万人/夜间居住10万人）。在中国运用“垂直城市单元”模式开发用地约4－5km²的2个居住区人口相当于上海的一个街镇管辖规模，核心区配置城市综合体30－50hm²用地办公研发型就业活动区，形成通勤交通的源头上有机减少。

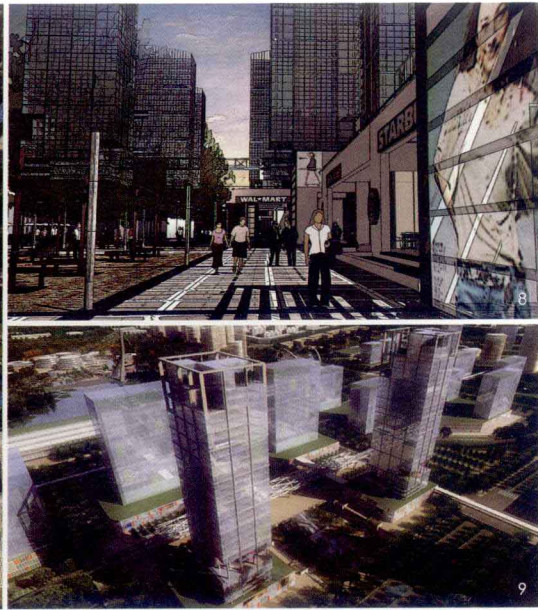
规划本质是人类对自然发展集聚力量的外部修正。“垂直城市单元”是有机的城市综合体，在新城开发“垂直城市单元”是一种诱惑力强大有活力的独立城市，在旧区改造“垂直城市单元”可以改变形象和提高效率。城市综合体似乎像一个“功能插件”，可以起到“扁平单元”城市的垂直化。规划面向开发，推进引导项目开发而不是抑制项目开发，控制开发物业的相邻地块之间外部性关系，城市活动各自的水平联系，垂直联系，可界定的公共空间和私密空间。规划引导发展是有层次进行的，在总体功能上紧凑而复合高效，发展项目妨碍总体规划的要刚性控制，不影响总体规划的项目可以弹性引导。

3. 非空间问题——如何看待中国商业地产的政策环境

对于中国商业地产市场未来的发展，你做何预期？事实上，我们注意到，现在的政策还存在一些漏洞，目前国务院关于“城市商业网点规划的管理条例”还没有出台，关于规模、审批程序等还没有规范。特别是地方政府，为了形象工程，一般都会批准城市综合体的建设，从这个角度，盲目上马的倾向很严重，没有注意到城市未来有没有市场容量、是否具



7.某县级新城中心运用综合体立体范式的规划愿景



8.某县级新城中心运用综合体立体范式的规划公共空间

9.某县级新城中心运用综合体立体范式的规划

备开发条件、会不会对中小企业造成冲击等因素。

长远来看，商业地产的前景是好的，它是城市化发展的要求，也是城市升级换代的要求，但应该避免一拥而上，避免贪大求洋，否则为此付出代价。

目前，国内的体制问题决定了某些地方政府的短视，某些官员只注重在任期内建设就是自己的政绩，不管以后能不能经营下去，有没有买卖可做。从这个角度，要克服这种只看眼前不考虑以后发展的问题。

4. 非空间问题——物业公约问题

物业公约约定大楼公共部位与业主界面及权利，约定小区公共用地提高区域的开发品质。公共空间提升城市活力。设计质量关乎城市竞争力，高品质公共空间提升经济效益。

5. 创新与发展建议

(1) 整体开发原则：要建设一个高品质、美好的现代服务业集聚区，必须强调区域的整体开发。统一规划、统一建设、统一管理，这一问题在国外的开发案例中都是通过由政府、地方机构、民间开发商等组成的共同协商机制，通过漫长的、细致的协调来实现地区的整体开发。他们的规划设计方案就是从整体开发着手，规划方案的设计深度周密完善，协调小组自始至终都围绕统一的规划方案进行实施操作。建立整体开发共同协商机制。现在我们城市规划管理一刀切，中心地区公共建筑容积率不大于4，住宅建筑容积率不大于2.5。整体开发共同协商机制方面如日本品川GRANDCOM地区的开发，共有10个开发商，

组成品川站东口区域开发协会，包括政府、港区、10个开发业主等共同组成，协商各类开发事项，开发协会下又分成各专门协调小组，协调整个开发时期整体开发的各类事务。

(2) 利用轨道交通原则：从国外成功案例分析，每一个开发区都是依靠大运量的轨道交通资源，以地铁站为中心，向周边大楼展开，再结合地面、地下和高架步道，构成区域的步行系统。这样的开发模式真正体现出以人为本、人性化开发建设。利用轨道交通资源，提倡大运量公共交通模式，可以大大缓解开发区域的交通、停车压力，又大大增加现代服务业聚集区的人气。

(3) 奖励激励机制原则：楼宇连接系统是为公共服务的事业，政府应有激励机制来鼓励楼宇连接系统的建设。奖励激励机制问题重点是容积率奖励政策：在国外很早就提出的，在浦东是不是可以先行先试，鼓励开发商对项目所在地区公共事业的开发建设，尤其立体化的开发建设更需要有一定的奖励政策支持。如品川GRANDCOM地区基本开发容积率为4，因区域建立了二层连廊步行系统与轨道交通站连接，政府就奖励容积率2，在这区域中心又规划建设了1.8hm²的中央公园，政府又奖励容积率4，因此，整个地区土地面积5.8hm²，最后通过建设公共事业，容积率提高到10，整个区域建筑总量达到58万m²。由于建设了二层连廊和中央公园，使这一地区交通方便，环境优美，大大提高了区域的开发品质。

(4) 制度创新原则：立体化开发建设，需要在土地使用权属、土地开发用途、地区（物业）管理等

方面突破传统的条条框框，需要在制度上进行探索、创新，要体现先行先试的要求。我们现在的土地权属管理还基本停留在平面化的管理状态，对立体的地下空间和空中空间的开发、经营、管理权属等方面还没有制度保障和成熟经验。

(5) 综合功能立体化的开发原则：要结合现代服务业的各种活动功能需要，通过步廊、建筑物、广场、绿化以及地下商业步行街、地铁广场进行连接，将步行与商业、文化休闲活动相结合。

中国发展实际是发生在家门口的国际竞争。围绕城市综合体开展的城市设计价值就是提升城市活力和竞争力。目前，处于新旧思想方法转变和交替之中。单一功能主义被认为是旧思想，机械的非人性化的；反之注重有机功能发展，人性化，宜居宜步行，可持续的设计需要创新思想。

参考文献

- [1] 胡宝哲. 营造宜居城市理论与实践[M]. 北京：中国建筑工业出版社，2009.
- [2] 缪朴. 亚太城市的公共空间—当代问题与对策[M]. 北京：中国建筑工业出版社，2007.

作者简介



张国全，上海同济城市规划设计研究院规划一所总工，高级规划师。

图解建筑综合体的空间认知与寻路设计

The Diagrammatic Representation of Spatial Cognition and Wayfinding in Building Complex

牛 力 王建锋 徐磊青
Niu Li Wang Jianfeng Xu Leiqing

[摘 要] 文章指出建筑综合体空间认知与寻路研究的重要意义，提出改善该类建筑空间认知与寻路的设计原则和手法，并将之总结为理解性和操作性很强的指导图示。

[关键词] 建筑综合体 空间认知 寻路 空间差异性

[Abstract] This essay brought forward the significance of spatial cognition and wayfinding in building complex, then pointed out the design principles and methods in order to solve such problems. The authors also summarized the important points by a picture which can be easily understood and practiced.

[Keywords] Building Complex Spatial Cognition Wayfinding Spatial Differentiation

一、建筑综合体空间认知与寻路设计的研究意义

研究发现，在各种不同的空间情况中，使用者由于空间认知状况不良会产生迷路现象，迷路者会有不同程度的灰心和紧张，会导致各种设施及服务的效率降低，引起公共空间的安全事故，甚至造成人员伤亡^[1]。

当代城市环境和建筑学发展的主要趋势之一就是空间的复合化、立体化，以及空间功能的交叉与综合，这在大空间建筑综合体的环境中表现得尤为明显。大型的、立体交叉的建筑综合体空间内，包容了商业、交通、餐饮、休闲、办公等不同功能，令使用者可以在一个建筑中解决多种需求，但是其空间也出现了诸多问题，如①空间相对封闭，缺乏自然光、绿化和地面景观，这在一些商业综合体和交通枢纽综合体中表现得尤为明显；②方向感差，与外界连接点有限，相似的建筑构件容易使人混淆自己身处的地点；③建筑综合体的地下部分可能会引起人们潜意识中的负面联想，如黑暗、潮湿、疾病、隔离，以及对置身于有限、狭窄或封闭空间中的恐惧心理；④建筑综合体因功能复杂，规模巨大，火源和可燃物多，人口密度大，人员疏散的时间长，各种通道入口复杂，而且排烟排气一般需要机械设备，若出现故障则在发生火灾时有较大危险性，加大疏散的困难度，给建筑的安全疏散设计带来了严峻的挑战。

可见，当建筑综合体为城市发展带来诸多益处的同时，由于其本身功能和空间组合的复杂性，也显示出一定的负面效应，这对人们的空间认知和寻路问题提出了严重的挑战。但是目前关于此类复杂

环境中人们的空间认知和行为规律的研究还很不充分，作者针对建筑综合体的空间认知和寻路问题，提出一系列设计手法，希望可以帮助建筑师在进行该类建筑设计时更好地解决空间认知和寻路问题。

二、建筑综合体空间认知与寻路的设计总原则

建筑综合体作为体量巨大、功能混合的复杂建筑空间，建筑空间的认知与寻路存在较其他类型建筑更大的问题，作者通过文献分析及对典型综合体空间的实验研究，总结出以下三点总体设计原则：①简化空间复杂程度；②提供足够的空间信息；③保证信息交流的效率和效果。

三、建筑综合体认知与寻路的设计方法

1. 整体设计

整体设计关键要坚持第一条原则，简化空间复杂程度。具体方法如下：

(1) 空间布局提供清晰的逻辑原则。布局的逻辑关系希望采取分级分区的原则，将建筑的各个功能归类在自身所属的明确功能区域里。当建筑综合体仅由一个大型体块组成时，分区方式多以分层的方法解决，当建筑具有两个或两个以上的体块时，分区要首先明确该功能应该属于哪个体块，然后再明确究竟属于该体块的哪一个楼层。

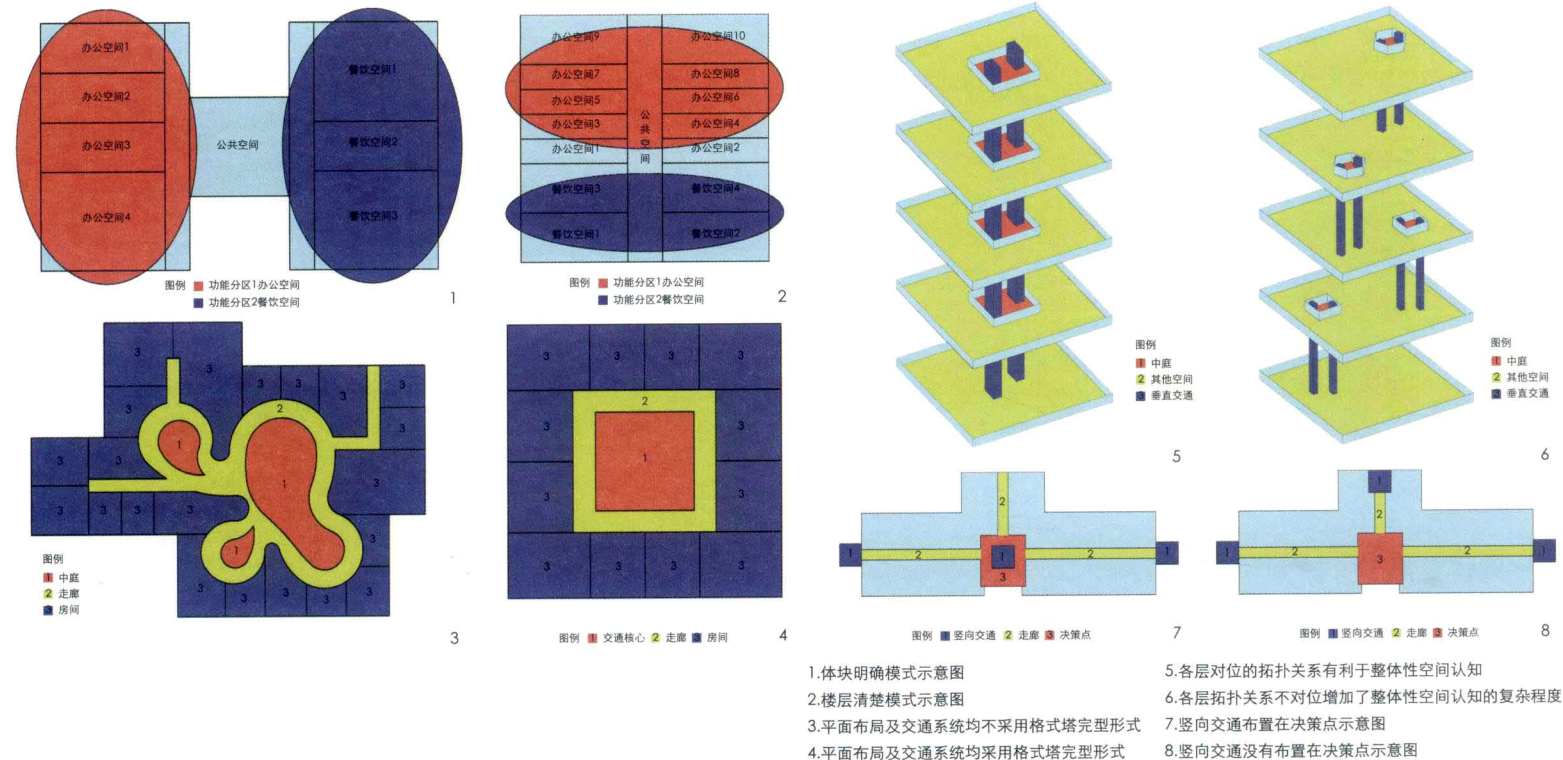
(2) 对位关系。各层之间的拓扑关系要尽量对位，要多采用标准层的形式设计建筑，地上与地下的拓扑关系也要对位，这样可以减少空间的复杂程度，大大减少使用者寻路所要处理的空间信息。

(3) 平面的构图形式。格式塔的完形形式为人们所熟知，更易形成概观性空间知识，有利于使用者的整体认知。采用格式塔型交通系统组织建筑交通，再在建筑入口处配以简化处理的平面图，可以方便地让使用者在刚进入建筑时就对建筑的空间形式形成大体了解，增强其寻路时的信心。

(4) 竖向交通布置。优先考虑在决策点布置竖向交通，起到快速引导人流的作用。实验显示，更多的使用者愿意尽快从垂直方向上接近目的地，然后再从水平方向上接近，因此，在开始寻路时就让寻路者方便的看到垂直交通，更符合使用者的寻路习惯。

(5) 使用对比明显的尺度来营造交通空间的公共性程度。每一个功能分区之间，都需要交通系统进行连接，这种连接往往是一种以线性为主的交通连廊，不同的连廊应该有适当的尺度去适应其所连接部分的公共性程度。例如，如果一个建筑综合体的门厅连接了以下三部分功能分区：商场、办公、管理与后勤，那么对应的交通系统尺度通常应该是：连接商场的尺度最大、办公次之、管理与后勤最小。这种尺度上的划分，除了满足人流行走顺畅的要求外，也可以使首次到达门厅的使用者仅从到达门厅开始就可以一目了然地明白被连接部分自身的公共性程度——虽然此种分析可能使用者本人都没有注意到，但这种根据环境信息与以往经验得到的结论，将会在寻路开始之初便给人一定的整体性引导。可以想象，如果这些连接空间的尺度错误，使用者很可能在选择路径时出现错误，在寻路开始时就走错目的地区域，造成折返现象的出现。

具体到每一个功能区域内部，这种明确的等级划分仍在继续，交通系统尺度仍然要符合其连接部



分的公共性程度，公共性程度越大，尺度越大。这样尺度对比明显的交通系统，可以令使用者即使在找错了目的地位置而需要折返时，也可以更便捷地回到上一级的交通系统开始新的决策。

除了在设计交通系统时使用适当的尺度之外，还可以结合色彩装饰等手法，给不同性质的交通系统以不同的环境风格，不过这些手法已属于空间的局部设计领域了。

(6) 在建筑入口或门厅处提供“you are here”地图以及必要的指示性标识，必要时还需设置专门的问讯处。地图要注意两个原则：①信息正确，保证信息随着空间变化而及时更换；②经过概括化处理，保证使用者能够看懂，且尽量更快捷的看懂。

经过概括处理的地图，可以最快速地协助使用者了解建筑的空间结构，掌握概括性空间知识，对于许多格式塔型交通体系，只需快速扫一眼概要地图，就会对整个空间有个大致的了解，这是非格式塔型交通系统所做不到的。

2. 局部设计

与整体布局要坚持的原则不同，局部设计更需要注重对第二条原则的坚持：提供足够的空间信息。具体手法如下：

(1) 增加空间差异性。如果说格式塔型空间容易让使用者了解整体关系，那么必要的空间差异性将

协助使用者辨识出具体的空间信息，进而在整个空间中定位自己。由于格式塔型空间特有的对称、重复等构图特点在带来空间知识简化的同时，也会导致空间的匀质性，这种匀质空间相对非格式塔型空间缺少空间差异性的问题将会格外突出，因此在这类空间中特意添加或夸大空间差异性有利于寻路。增加空间差异性的常用手法如下：

①增加地标。包括室内地标、室外地标等。地标强有力地唤起使用者的记忆，具有定锚点的作用，可以使其通过对地标记忆的唤起，进而唤起对地标所在地的记忆，并进一步唤起对地标附近的相关信息记忆。随着空间记忆的唤起，使用者便实现了定位自身，并锁定自己所处位置与目标点相对关系的目的。

可以成为地标的元素范围非常广泛，常常由一座雕塑、一种鲜艳的色彩、一块个性突出的材质、一处特点鲜明的空间处理手法、一些室内装饰甚至绿化小品布置等等构成，像中庭这样的由一组建筑元素共同构成的具有特色的空间本身也可以成为地标。总之，任何一种让人印象深刻的处理手法都可以成为营造地标的方法。

地标要避免设置在对称空间的对称轴上，如果由于空间需要，充当地标的设置物正好位于对称轴上，那就尽量选择有方向性的地标。另外，要保证使用者可以从重要的决策点看到地标，只有这样，才能实现增加空间差异性，并且让这种差异性能够被使用者感受到的目的。

②在空间结构符合格式塔形式的基础上，对局部空间形态进行差异化处理。例如，上海某购物中心地面层的主要交通系统比较符合格式塔形式，三个中庭均为椭圆形，并分别位于三角形的三个角上，尽管大小不一样，颜色也不同，但是由于大小的区分并不明显，而颜色的纯度较低（主要受装修材料限制），不易使人注意到其中的区别，因此，产生了空间差异性不足的现象。如果令三个中庭的尺度大小区别变得更明显，或者将三个中庭设计成不同的形式，就可以大大提高中庭的辨识度，即使仅仅使每个中庭装饰材料的色彩更为鲜艳，令每个中庭的颜色区别更为明显，也可以增加空间差异性。

推广到其他采用格式塔型交通系统的建筑综合体中，也可以在大的组织原则符合格式塔原则的基础上，令每一个组成单元更具个性，必可令使用者更容易在明确交通组织原则的基础上识别具体空间在整体空间中所处的位置，从而实现高效寻路。

(2) 给目的地命名或编码

目的地的说明性标识要到位，要保证使用者在视线范围内看到目的地时就可以同时看到该目的地的名称或是房间编码。这可以令使用者对已经找到的目的地不再怀疑，也可以避免使用者在错误的地点浪费更多的时间，以便尽快投入到新的寻路中去。

以上设计方法可以简单概括为：整体一致，局部特色。

3. 信息交流

无论是进行整体设计还是局部设计，第三个原则都要遵守：保证信息交流的效率和效果。

要保证信息交流的效率和效果，需要注意以下两个分原则：（1）保证令使用者接收到信息；（2）保证令使用者能够理解信息。下面具体解释这两个分原则的实现方法：

①保证视线的可达性，提高信息的接收效率。视觉可达性好的空间，可以使身处其中的使用者有更多的机会了解该空间与其他空间的关系，并更容易从较广阔的区域中获取有用的空间信息，因此，以更方便从已有的空间知识中提取对应的解决策略。即使在完全陌生的环境中，更多地对周围信息的分析令使用者更容易有机会运用已有的寻路经验，协助自己作出决策。

具体而言，视线可达性良好的空间在寻路方面具有以下两个优势：a.如果这个视线可达性好的空间是目的地本身，那么就意味着使用者可以从该空间之外的更多区域直接看到并找到目的地。b.如果这个视线可达性好的空间只是寻路过程中的某一段区域，那么就意味着使用者可以利用经过该空间的机会了解更多的相邻空间信息，从建立空间认知的角度来说，视觉可达性好就意味着一次可以获得更多的空间知识，也更容易从宏观的角度进行整体性的空间认知，并运用于接下来的寻路过程。

虽然视线可达性好的空间具有如此大的寻路优势，但是并不是所有的室内空间都可以做到良好的视线可达性，这也是功能设计所不允许的。针对寻路设计，设计者通常只需要保证重要决策点具有良好的视觉可达性。具体的常用手法如下：a.设置中庭；b.设置坡道；c.使用玻璃等隔断，使空间在视觉上通透；d.必要时在设计中进行视线分析。

②保证标识表达的可读性，提高信息的接收效果。保证标识表达的可读性包括以下几个要点：a.准确表达：标识的内容要随着建筑空间的变更而及时变更；b.通俗表达：标识的用词要使用大众所能够理解的词汇，地图类标识的绘制也要通俗易懂；c.无歧义表达：标识用语与标识符号要避免产生歧义，可以通过用后评估对有歧义的部分进行改善。

另外，针对楼层认知的实验，作者在此强调一下在流动空间处设置楼层标识的必要性。实验显示，随着空间流动性的增强，楼层的改变失去了明显的转折过程，因此也更容易为使用者所忽略。另外，如果空间中出现了楼层高度不同，或者是错层的现象，则更增加了楼层认知的困难。而以上情

况，在建筑综合体中经常会遇到，因此，有必要在这类容易产生楼层认知困难的区域增设明显易读的楼层标识，且具体的楼层数要符合大多数人的生活习惯，必要时要先进行问卷调查，以便弄清楚大多数人对于这些令人迷惑的空间究竟是如何定义楼层的。在有争议的地方，标识上需要辅以简单的文字说明。例如，某建筑入口层在抬高半层的位置，入口层下有半地下层^[2]，那么就应该在对应的1F后面注明“入口层”，B1后面注明“半地下层”，避免有些喜欢将半地下层当作1F的人产生标识解读上的困惑。该节内容可以用图形象地表达，原则是：a.尽量采用清晰的结构；b.尽可能地使用对称、重复的手法进行结构的组织；c.次一级向上一级交通系统过渡时尽量使用节点型空间，该节点空间应当拥有较好的视线可达性；d.交通连接部分的尺度与被连接空间的公共性程度成正比，公共性程度越大，尺度越大；e.任何一个局部空间都与其他局部空间之间形成明显的区别性，也就是每一个局部空间都具有明显的空间差异性；f.各层使用对位的拓扑关系。

注释

[1] Janet R. Carpmann & Myron A. Grant, Wayfinding: A Broad View [J]. Handbook of Environmental Psychology. 2002.

[2] 相对室外标高，本文作者注。

作者简介



牛力，华东理工大学艺术与传媒学院讲师，同济大学建筑与城市规划学院博士；



王建锋，上海新华建筑设计有限公司副总经理，同济大学建筑与城市规划学院博士；

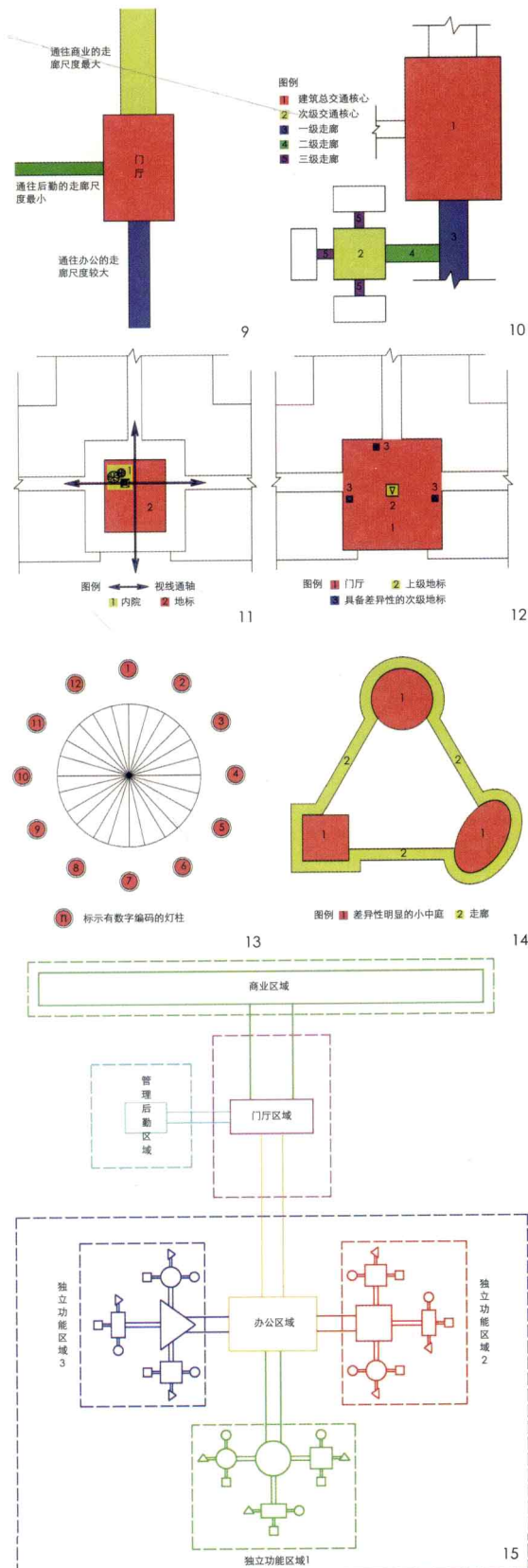


徐磊青，同济大学建筑与城市规划学院教授。

项目名称：复杂环境中的空间认知模式——基于空间组织的防灾设计策略研究

本论文的研究内容属于国家自然科学基金，项目批准号：

50408038；本文所有图示均由作者自绘



9.使用对比明显的尺度来营造交通空间的公共性程度示意图

10.交通空间尺度合乎理性的分级逻辑示意图

11.良好的视线可达性结合地标有利于空间认知示意图

12.利用地标增加空间差异性示意图

13.给局部空间进行编码增加空间差异性有利于空间认知示意图

14.空间结构符合格式塔形式，局部空间形态进行差异化处理示意图

15.建筑综合体空间认知与寻路示意图示意图



中国未来城市规划

——RTKL多业态开发趋势

Planning for the Future of China's Cities —RTKL Trends in Mixed-Use Development

杰·克拉克
Jay W. Clark AIA, LEED AP

1. 华润中心万象城建成后实景图
2. 梦时代购物中心小透视图
3. 梦时代购物中心平面图
- 4-6. 梦时代购物中心建成后实景图

[摘要] 伴随着中国经济的持续增长以及中国城市化进程的快速发展，作为城市规划师和设计师也同时获得了空前的机遇来积极地影响中国成熟及新兴城市的长远发展。在本文中，作为全球建筑、工程及城市设计公司RTKL的副总裁，杰·克拉克先生将针对RTKL在实践中主要出现的三种当代零售混合开发模式：个别品牌化零售中心、毗邻综合业态中心以及与超高层有机整合展开进一步探讨。

[关键词] 多业态开发趋势 公共空间 多种开发模式

[Abstract] As China's economic expansion and rapid urbanization continues, urban planners and designers have unprecedented opportunities to positively impact the long-term development of the country's established cities and growing cities alike. In this article Jay Clark AIA, vice president of global architecture, engineering and urban design firm RTKL, discusses three contemporary models of smart-growth, mixed-use developments that are taking hold throughout China.

[Key Words] Trends in Mixed-Use Development Public Spaces A variety of Development Mode

到2020年，世界人口预计将达到80亿，其中很大部分增长将发生在中国这个约有45%城市人口的国家——这对规划、设计和建筑界来说意义重大。

中国日趋壮大的中产阶级和快速发展的城市化

进程无疑带来了一些巨大的机遇，这些机遇对已有的及新兴的城市的长期发展产生了积极影响。随着上海等一线城市的成熟饱和，中国许多二、三线城市正继续以前所未有的速度发展。就开发而言，当今的美国

和欧洲大部分是对已有建筑和基础设施的翻新，而中国则与之不同，基本上是新建项目，这就为创造动态的理性增长和综合业态开发提供了机遇。

新的开发项目不仅会产生经济效益，而且会带

来无穷的社会效益：基础设施得到改善、无序拓展得以减少、排放降低、住房和就业更加多元化。整体混合开发可以带来更高的生活质量和更可持续的开发实践。更重要的是，此类开发项目的成功之道在于，这些商业中心同时成为社区中心，整合了零售、娱乐、办公、酒店、住宅、市政、文化等多种功能。

即便有合理的功能组合，规划设计方式仍会因选址、人口组成和政府激励政策等因素而各异。因此，一个项目成功与否不仅在于其组成部分是否合宜，还取决于是否能在各成分之间形成协同性和功能性。

随着我们社区和城市的发展，购物中心与综合业态“风尚”中心在形式和功能上持续演变。许多综合业态开发项目开始致力于塑造娱乐休闲目的地和城市中心，而不再一味强调百货商场的主力角色。因此，许多大型百货商场正被逐步取代并改造成奢侈购物街或融合多品牌小型主力店的大型风尚中心，提供人们社交和互动的机会。相反的，在一些地区，以购物中心模式运行的大型百货商场正在增加，这些项目似乎都依赖当地的营销能力和租赁机会来运营。

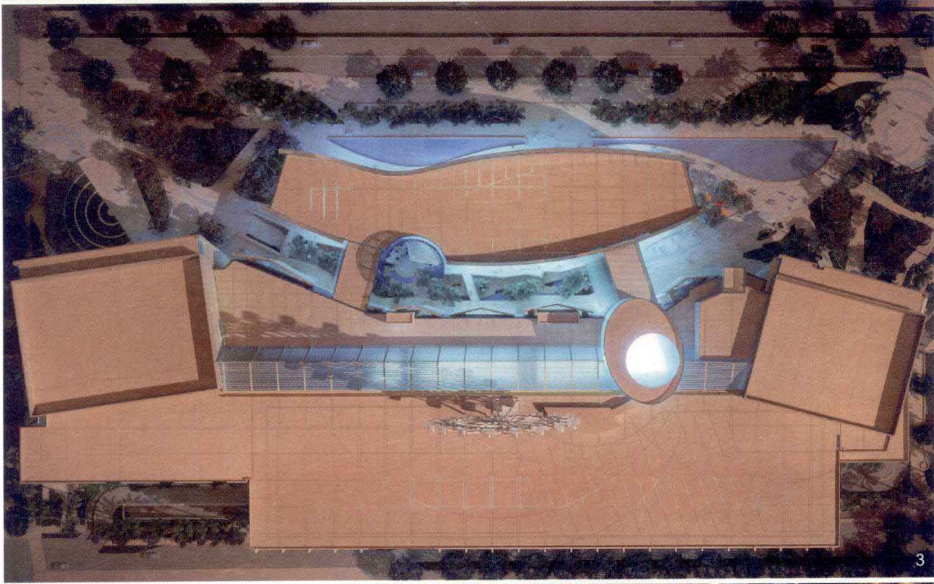
此类项目在中国的实现方式不一而足，但在RTKL的实践中主要出现三种当代零售混合开发模式：个别品牌化零售中心、毗邻综合业态中心以及与超高层有机整合。

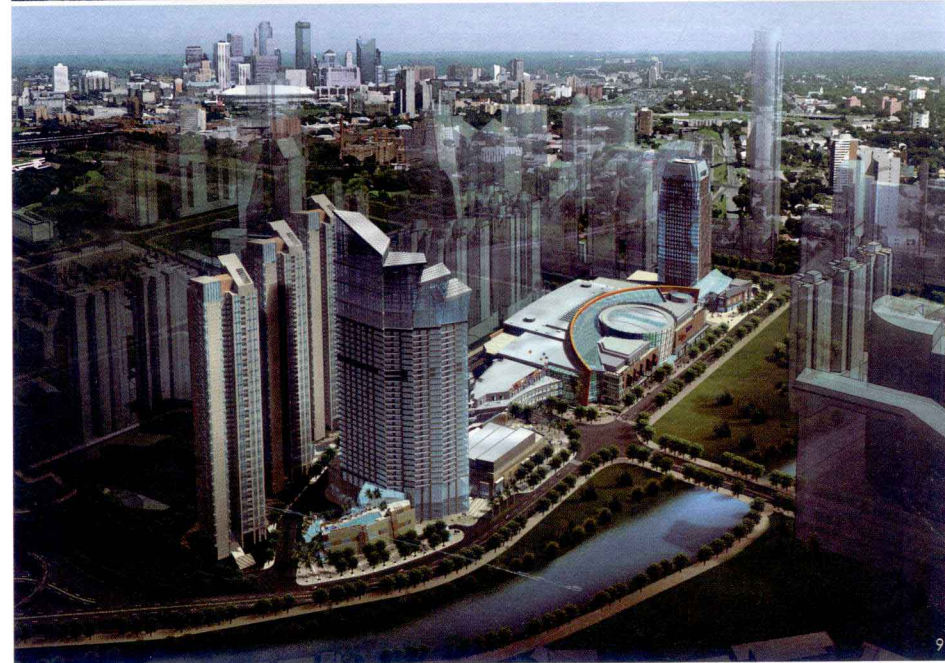
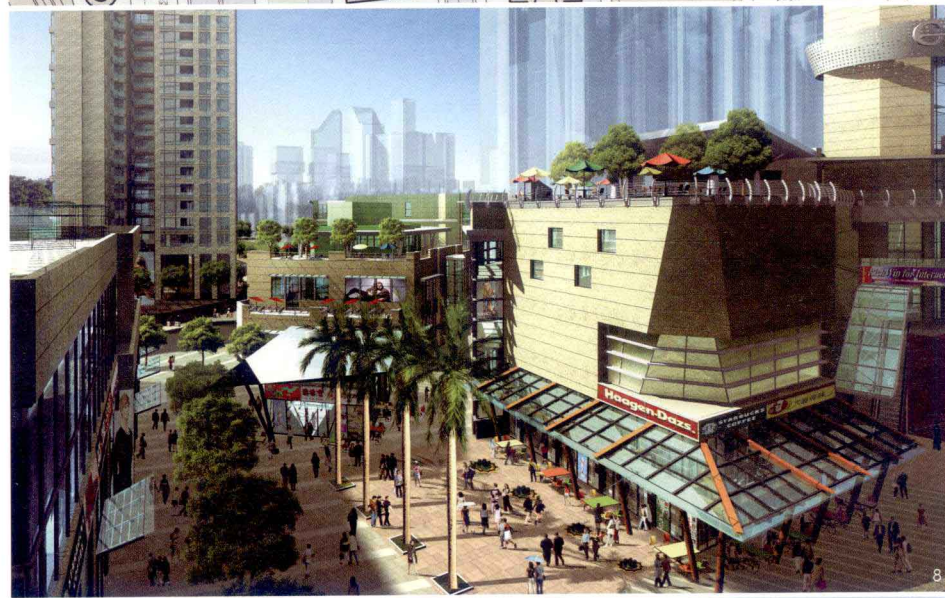
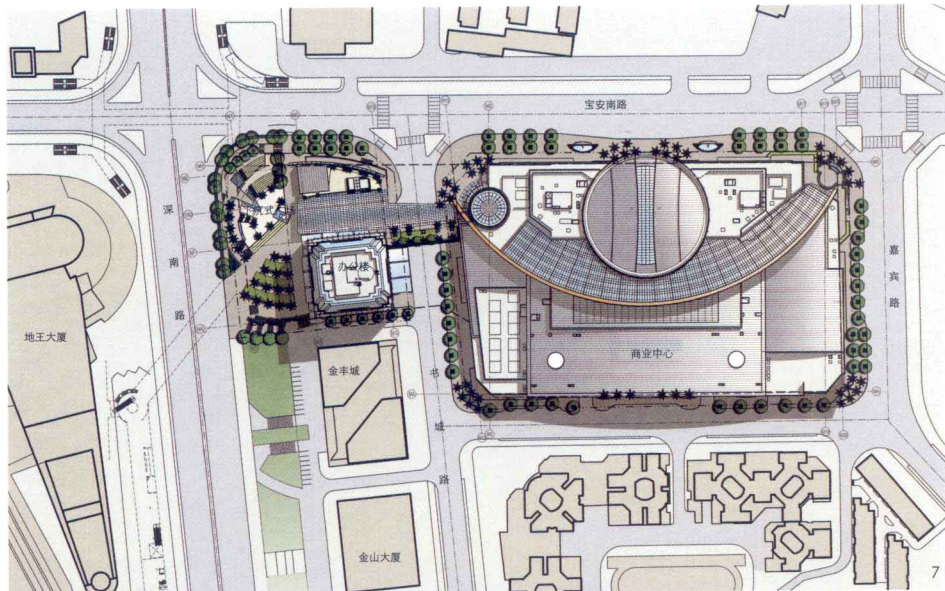
一、个别品牌化零售中心（梦时代购物中心）

个别品牌化零售中心即一个包含主力百货和一系列小型商铺的传统零售中心，梦时代购物中心就是此类项目的一个实例。位于高雄港附近产业再开发区的梦时代购物中心面积为23.23万m²。零售区设计理念总体上虽然以传统设计为基础，将百货商场与零售店联系起来，但与此同时融入的现代设计又彰显了特殊的时代感和整体感。

梦时代购物中心是规划中的一个70万m²多业态社区的一期工程。竣工后，此开发项目将整合零售、娱乐、办公、酒店和高层住宅楼，并使高雄成为该地区首个超大型购物商务区。

该购物中心设计成由一系列独特体验区或主题区组成，每个区都有一种具体的场所感，这样一来可以更好地区分这个大项目的各部分。这种方式达到了两个重要目的：它创造了一种不断发现的购物之旅，同时在购物中心内部根据主题空间进行分层。梦时代购物中心的一、二层是高级时装区，三到五层组成购物中心的主体和一个位于中央的凯丹广场，五到七层设置了多样化娱乐性的餐饮区和带有摩天轮的主题公园。





二、毗邻多业态开发（华润中心——万象城）

毗邻综合业态开发已成为中国越来越常见的开发模式。项目的每一块都可以作为单独实体，独立灵活地进行融资、安排、分期建设和所有权分配。整个综合体的一体化不仅能协同增效，达到成功商业所必需的体量要求，同时也可以允许每个部分独立运营独立开发。

深圳的华润中心是此类项目最成功的案例之一。华润中心面积7.7万 m^2 ，旨在建成多业态开发的国际旗舰项目，开发商就可以据此在国内各地进行类似的开发。

华润中心的设计方案体现了4种理念：社区性、多样性、和谐性和自由性。自设计之初到计划制定，这些理念强调了公共空间和深圳城市规划的联系。这些理念时刻体现在与公共开放空间和深圳城市规划相和谐统一上。万象城，作为城市风光中的一道靓丽风景，既远离了都市的喧闹，又不失城市的繁华，让您尽享静谧人生。

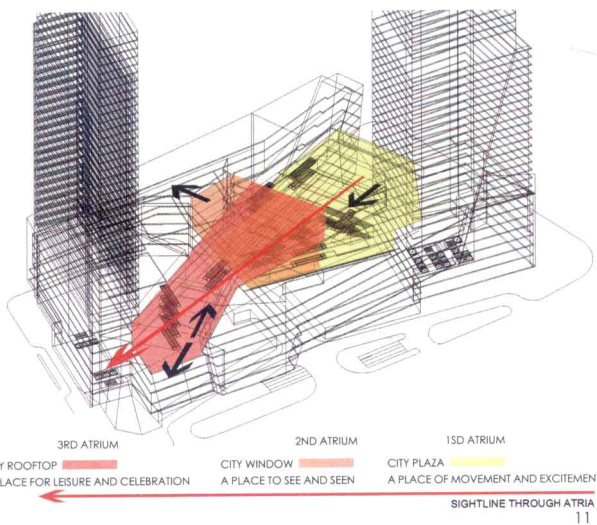
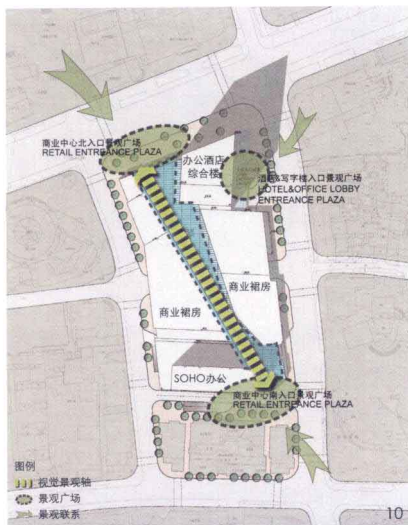
综合业态开发设计通过城市规划和建筑设计得以实现。连续的室内庭廊如网一般连接起多种功能，同时形成项目内起过渡作用而又舒适的聚集地。基于长期开发和用途灵活的考量，设计将该项目分为三块分期建设：北区、中区和南区。在这些区域内，项目由多种独立功能和环境组成，包括一栋商业办公大楼、一个一流的零售/娱乐中心、住宅公寓楼和一家国际五星酒店，室内室外均有零售店环绕。市区公园、水景和步行环境舒适的街景给这些广场和街景添加了重要的设计细节。

万象城连接北区和中区，汇集国际零售、高档女士百货、一家影城、一个奥运规模的冰上运动中心以及美食广场和餐厅。项目规划在地下层设置地铁、扶梯、电梯和楼梯，将各层紧密联系一起，使顾客能方便畅通地在从一个区穿行到另一个区。

三、与超高层有机整合（无锡苏宁广场）

要达到成功商业所必需的体量要求并优化土地利用，与超高层有机整合模式是一个更常见并卓有成效的方式。该模式将多种用途堆叠起来，可适用于容积率（FAR）从5:1到11:1甚至更高的选址。这种垂直整合方式在三种多业态开发模式中开发风险较高，因为其造价昂贵。但其优势是投资的回报率更高，因为其开发密度大，并在高密度的城市地带更能实现可持续发展。

RTKL在无锡苏宁广场设计的一家酒店则是整合超级高楼的实例。项目位于无锡繁忙的商业中心，是一个双塔多业态开发项目的一部分，该项目面积2.3 hm^2 ，包括零售、办公、酒店、豪华的酒店式公寓和娱乐功能。



高328m、含70层的北楼上段为酒店，中段为酒店式公寓，下段是写字楼和零售区。高41层的南楼包括额外的酒店式公寓。南塔楼为高8层的裙楼，汇集了苏宁电器、购物街、餐饮店、影院和其他休闲设施。裙楼内还设置了其他经营业态：4家餐厅和酒吧，一家提供全套服务的SPA，一个面积800m²的宴会厅和10个面积各异的多功能厅。

就任何一个多业态开发项目而言，不管采取什么开发形式，项目普遍都更强调人们的生活方式，而不仅仅是购物方式。现在的综合业态环境，不管是零售中心或超高层的形式出现，都会是将人们的生活、工作、娱乐有机结合的公共空间。

作者简介



Jay Clark AIA LEED AP, 全球建筑、工程及城市设计公司RTKL的副总裁。作为该公司上海事务所总经理，主要负责项目包括大型综合体多业态开发项目、娱乐/演艺和教育设施、零售、办公、酒店和住宅设计。



- 7.华润中心——万象城总平面图
- 8.华润中心——万象城小透视图
- 9.华润中心——万象城鸟瞰图
- 10.无锡苏宁广场绿化景观分析
- 11.无锡苏宁广场结构分析图
- 12.无锡苏宁广场鸟瞰图

当代城市建筑综合体的发展新趋势^[1]

New Trends of Contemporary Urban Building Complex

王桢栋 余寅

Wang Zhendong She Yin

[摘要] 本论文在介绍城市建筑综合体基本概念和特点的基础上，对当代城市建筑综合体发展的趋势进行综述，并对北美、西欧及东亚三大代表性区域的城市建筑综合体的不同发展方向和特点进行介绍，最终讨论了适于我国国情的城市建筑综合体发展前景，并提出我国的城市建筑综合体建设应以创造可管理的开发项目为目标。

[关键词]

[Abstract] 城市建筑综合体 混合使用 新城市主义 城市精神空间 可管理

On basis of introducing Urban Building Complex's concept, the paper discusses both of the new trends of contemporary Urban Building Complex and the characteristics in North America, Western Europe and Eastern Asia. In conclusion, the paper discusses the outlook of the Urban Building Complex in China and brings forward creating administrable projects to be our future goal.

[Keywords] Urban Building Complex Mixed-use New Urbanism Space of City Sprit Administrable

一、城市建筑综合体概述

在社会发展、城市建设、生活改善的共同作用下，21世纪，城市建筑综合体已经成为我国城市建设和人民生活改变的重要组成部分，这点在高密度人居环境的大城市尤为明显。城市建筑综合体的发展速度和规模都说明，其不仅是城市发展的客观需求，从更深层的意义来讲，它还是国家和城市经济结构转型、社会结构调整、文化结构改善等一系列问题的重要体现。

“城市建筑综合体”是“建筑综合体”的概念，是“混合使用”（Mixed-use）思想与“建筑综合体”结合的产物。城市建筑综合体的主要特征包括：①内部包含了城市公共空间；②内部各功能之间有类似城市各功能之间的互补、共生关系；③具有三种或三种以上的能够产生收益（Revenue-producing）的功能；④项目构成中功能和形体高效地组织；⑤强调城市、建筑、市政设施的综合发展；⑥全局性的设计规划。

城市建筑综合体的特殊角色与功能对城市产生着巨大影响，当代城市建筑综合体同所在城市各方面的良性互动发展息息相关、密不可分。其核心价值，归纳下来，有以下五点：①城市空间价值：使建筑突破其自身功能，接纳城市职能；②城市经济价值：带动商业、教育、交通配套等发展，促进城市化进程；③城市文化价值：除了集聚、辐射、互动作用外，还有品牌、辅力和文化作用；④城市复合效应：成为区域标志和区域社会、经济、文化中

心，有强大的辐射作用；⑤城市高效管理：为城市的高效管理提供了可能性。

综合说来，城市建筑综合体有助于促进城市化发展水平以及城市经济和空间结构的调整，提升全球化背景下的城市竞争力；其协同效应可帮助节约城市用地，诱导步行出行，提高办事效率，创造低碳城市环境，并改善城市生活空间，提高城市生活的质量。

二、当代城市建筑综合体发展新趋势综述

1. 以主街为核心的城市建筑综合体

近年混合使用发展最为重要的趋势是对传统城市形式及城市设计理念的提升，这一趋势同样影响到城市建筑综合体的发展。在20世纪90年代以前，城市建筑综合体往往以步行广场、中庭或商场为组织核心，而在将来，城市建筑综合体，也将会以适于步行的主街为核心来组织设计。新型混合使用开发会以实际经验和经济要求为基础，在一个区域将城市建筑综合体与单一功能的建筑混合安排，并以适于步行的主街联系。这样的混合布局更能适应各种租户的需求和市场的变化。城市建筑综合体将会被作为组成整体的一部分来设计，而更需注重与周边环境的关系。

2. 政府支持力度和涉及领域的增长

由于相关法律和政策对城市建筑综合体项目的干涉性越来越强，政府投资者将会对其发展起到更

大的作用。政府投资者往往对精明增长、新城市主义^[2]、混合使用等理念情有独钟。因此，他们会喜爱甚至主动寻找开发城市建筑综合体的机会。政府投资者越来越多地对城市建筑综合体项目进行投入，这会对城市空间形态的形成起到重要作用。

3. 以交通设施为核心的城市建筑综合体

交通性城镇，将会成为一种新的混合使用发展方向，并将有独特的设计和功能混合的方法。在美国的实践表明，大量独立开发建设的交通系统利用率很低。因此，政府投资方也开始意识到，只有在交通换乘站周边环绕了一定密度和适于步行的区域，才能提高其利用率并有所产出，而城市建筑综合体模式非常适合这一情况。在实际建设中，会将车站建设为以交通设施为核心的城市建筑综合体，它将成为综合交通、零售、娱乐、休闲、办公、酒店、居住等功能的市镇中心，并带动周边新区的建设，成为连接新镇与城市中心区的结点。

4. 城市建筑综合体中零售功能的布局

城市建筑综合体中的零售功能布局，将越来越多地采用类似城市主街和生活中心的购物模式，通过餐厅、书店、娱乐设施、以及生活方式零售与之混合来组织。零售功能的面积会被控制在一定范围内，并会包含室内外空间和更多的大容量零售商店。在大多数情况下，零售功能都会坚持小型和便于管理的模式。在将来，城市建筑综合体中的混合使用零售功能，仍将会避免与传统大型商场的正面