

URBAN COMPLEX

商业综合体

——集聚 共生 突破

凤凰空间·上海 编

商业综合体

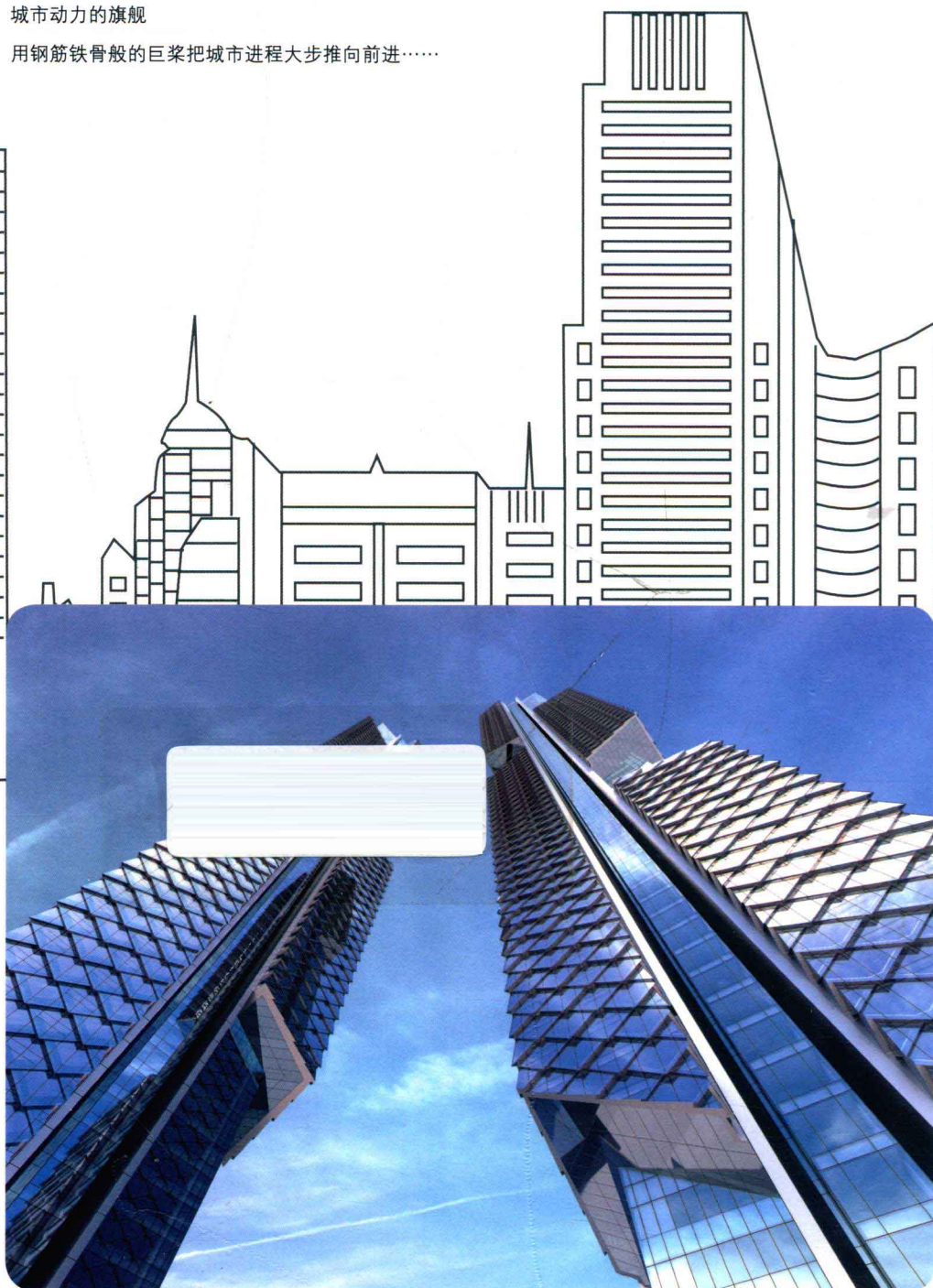
外在以摩天大楼的形式丰富着城市的天际线

内在以功能集约的聚合力量营造着城市新中心

它们是城市的名片

城市动力的旗舰

用钢筋铁骨般的巨桨把城市进程大步推向前进……



图书在版编目 (CIP) 数据

商业综合体：集聚，共生，突破 / 凤凰空间·上海
编. --南京：江苏科学技术出版社，2013.8
ISBN 978-7-5537-1030-3

I. ①商… II. ①凤… III. ①商业建筑—建筑设计—
作品集—中国—现代 IV. ①TU247

中国版本图书馆CIP数据核字(2013)第066772号

商业综合体——集聚 共生 突破

编 者 凤凰空间·上海
责任编辑 刘屹立
特约编辑 张晓华 石莹
责任校对 郝慧华
责任监制 刘钧

出版发行 凤凰出版传媒股份有限公司
江苏科学技术出版社
出版社地址 南京市湖南路1号A楼，邮编：210009
出版社网址 <http://www.pspress.cn>
经 销 凤凰出版传媒股份有限公司
印 刷 中华商务联合印刷（广东）有限公司

开 本 965mm × 1270mm 1/16
印 张 20
字 数 160 000
版 次 2013年8月第1版
印 次 2013年8月第1次印刷

标准书号 ISBN 978-7-5537-1030-3
定 价 308.00元 (USD56.00) (精)

图书如有印装质量问题，可随时向我社出版科调换。

URBAN 商业综合体——集聚 共生 突破

COMPLEX

凤凰空间·上海 编

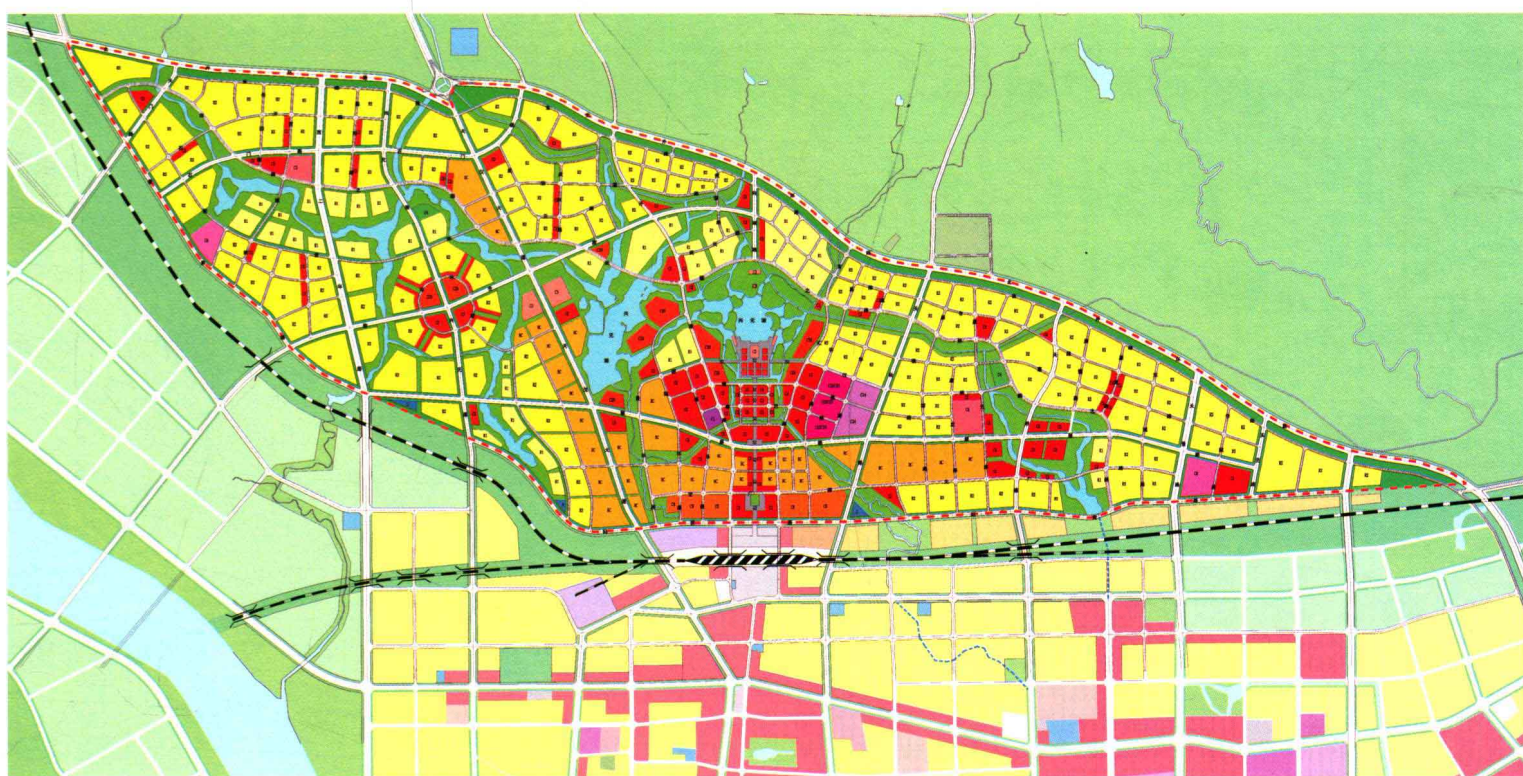
序言

PREFACE

商业作为城市空间结构中永恒的胶水，不但把分离的城市元素不断地连接起来，而且促使其演变、转化，商业综合体由此孕育而生。作为最普遍的城市综合体的实践形式，商业综合体正越来越多地受到市场的青睐，逐渐成为地产投资中的女皇，用傲视的目光引领城市的发展，用增益率抒写着城池的商业历史。

高品质商业综合体的设计较之单体设计来说，是非常复杂的事情，其不仅要
从建筑的角度进行思考，更要以商业为目的进行设计。那么，在这种市场环境
中，建筑设计将发生怎样的改变？建筑师将通过何种设计手段来协调商业
综合体这种复杂业态的布局？又将如何在满足业主进行商业开发的同时做到
设计的创新？

本书适应目前中国地产发展的主流模式，以建筑设计及功能定位为切入点，
通过阐述商业综合体的功能、业态及文化形态的聚合、与城市社区的共生关
系以及开发设计的突破，展示国内外40余个商业综合体的案例，完美解读其
特有的“融汇、交流、影响”的城市精神，透视“资源共生、聚合增值”的
商业综合体全新地产模式。



图例

- | | | | |
|----------|--------|----------|--------|
| 一类居住用地 | 金融贸易用地 | 医疗卫生用地 | 公共绿地 |
| 二类居住用地 | 旅馆业用地 | 教育科研设计用地 | 生产防护绿地 |
| 居住商业混合用地 | 文化娱乐用地 | 商业居住用地 | 水域 |
| 行政办公用地 | 展览用地 | 广场用地 | 规划范围 |
| 商业金融用地 | 体育用地 | 市政公用设施用地 | |

开发体系下的聚合

1. 功能聚合

狮山广场综合体	010
广州富力·杨箕村城中村改造项目	018
展览中心酒店	026
Pema 综合体	036
8字型大楼	040
ARC住宅商业综合体	052
元素	056

2. 形态聚合

龙舞大厦	062
花园城市——新城地标	070
弗里斯——奥尔堡城市中心	082
巴塞尔老仓库扩建	090
贵阳老城区规划	100

3. 文化生态聚合

平潭海峡论坛中心及戏剧院	106
金海湾度假村凯亚商业综合体	110
廖沟河片区科技中心	114
重庆协信TOWN城5#地块	118
蒙特·史蒂文俱乐部酒店综合体	124

城市化中的资源共生

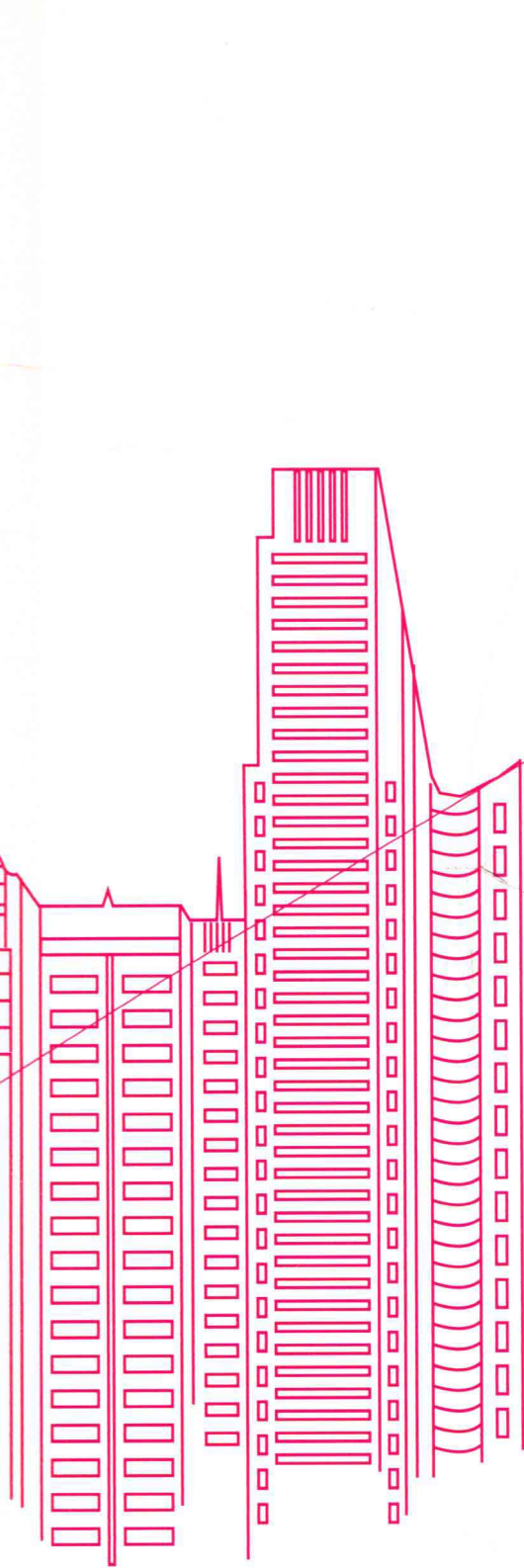
“积云”	130
常州市钟楼新城中心区	144
汉中花园城市扩建	150
南昌市青云谱区中航工业洪都老厂区城市	
设计	156
迈阿密达德学院多功能校园中心	162
迈阿密生态公寓COR	174
贝纳通集团大楼	182
北京银泰中心	188
三次方广场	198

开发设计中的全新突破

1. 选址：立足未来CBD	
滨海大厦	208
圣豪大厦	218
班代兰蒂斯住宅商业综合体	224
长沙保利国际广场	230
京沪高铁常州站商务核心区规划建筑设计	238
北外滩第二、第三层面城市设计	242
2. 动线设计：形成单一动线	
松江小区	250
何伦——城市中心	252
杭州塔	264
德克曼斯克谷	268
深圳丛林广场	272
3. 建筑设计主题的灵魂化	
B26塔	282
横向摩天大楼——深圳万科中心	288
基什大厦	300
米兰Citylife大厦	306
雅加达地标性住宅办公综合体	312
多斯特克商业中心	316



集联篇



开发体系下的聚合

Aggregate under Development System

狭义的商业综合体，是指将城市中的商业、办公、居住、旅店、展览、餐饮、会议、文娱和交通等城市生活空间的三项以上进行组合，并在各部分间建立一种相互依存、相互助益的能动关系，从而形成一个多功能、高效率的综合体。

而广义的商业综合体，则是从“城市性、开放性和集约性”的层面切入城市发展的本质，把城市功能与城市发展之间的内在逻辑通过城市建筑实体与城市空间有机结合的一种城市实体，利用建筑空间复合化、集约化和开放化，满足城市的商业、办公、居住、旅游、展览、餐饮、会议、文娱等城市功能空间需求，并建立一种相互依存、相互助益的空间能动关系，从而形成多功能、高效率的经济聚集体。

衡量一个项目是否是商业综合体的最根本条件是“它是否是一个社会的多生态系统，是否具有高效集约的特点”。从本质上讲，商业综合体是随着城市规模的扩大、城市文化程度的提高而出现的一种特殊的城市形态；商业综合体是一个社会多生态系统概念；要求进行统一规划，合理布局来获得良好的经济效益、社会效益和环境效益。所以，商业综合体也被人们称为“城中之城”。

与商业综合体类似的多功能建筑是数量与种类上的积累综合，是物业类型简单组合，不构成新系统的产生，局部增减无关整体大局。而商业综合体则是各组成部分之间的优化组合，并共同存在于一个有机系统之中。

多功能建筑最显著的特点是它与城市的多样空间联系性不强，缺乏城市功能与城市空间的有效整合，系统综合性和组织结构性的逻辑性不强，局部的增减无关整体大局，而且很难衍生新系统。多功能建筑的功能空间以自建自用为特点，目的比较单一，城市性和开放性不足，无法形成以集约性、公共性和集聚性为要求的一体化系统组织形式。

与多功能建筑比较，商业综合体是多功能建筑的高级开发阶段，是高度混合利用的城市土地与城市建筑和城市交通之间的有机联合体，是城市功能的高效集成与互补，是城市功能要素目的性取舍与多元弹性融合的有机衔接，是现代城市发展背景下的卓有成效的开发模式。商业综合体规模比多功能建筑更为集约、规模更大，而且，其与外界的联系比多功能建筑更为紧密，甚至其运作更受外部环境如交通的制约。

从建筑实体角度看，多功能建筑与商业综合体而这两有相同性或相似性。尽管商业综合体具有自己特有的要求，但是商业综合体是以多功能建筑为其物理实体，是多功能建筑向城市空间巨型化、城市价值复合化、城市功能集约化发展的结果。二者在功能综合上都建立一种空间共存、价值互补的关系，都克服了单一建筑和单一功能的局限性。

商业综合体作为一种高度复合功能的有机体，高能级的运作规律决定了只有满足开放性与聚合性的双重条件，才成为一种真正意义上的综合。“开放”反映了商业综合体对外的整体规划方向与价值观念；“聚合”反映了商业综合体空间内部的一种向心的聚集效应。商业综合体的社会与环境意义在于它以新的城市经济形态，重构街区与社区，促进了城市个体与群体、生活与产业之间的互动联合。



功能聚合

一个完整的聚合空间必然包括一个或若干个具有核心公共功能的空间规划，以社会活动承载共同的城市主题，将不同的使用者、不同的价值群体，不同的消费群体甚至具有不同城市与民族背景的人，聚集在同一个空间体系的环境下，享受多元的城市服务，推动着相互密切关联的产业聚集。这是一个蕴含了特定地域精神，与愉快的城市元素和风景的场所，人们在各方面都达到高度共享，体验与呼吸着一个城市主题。这是商业综合体所带给城市发展的首要的聚合特征——人际互动与精神共享。

狮山广场综合体

本着尊重城市轴线、开放城市空间、复合城市功能、综合城市形态、整合城市交通、创建都市综合体的规划导则下，AAI设计团队逐项展开各导则所引领的设计工作。

首先，为弥补狮山路线性城市空间的单一现状，方案提出了城市核心公园带理念，力求使该开放空间成为人流停驻和活动的“城市客厅”；功能上由单一的城市沿街商业和传统制造业，逐步演变成商业金融区、商办混合区、文化娱乐区、旅游休憩区、绿地及水域的混合城市功能，并且依据不同的用地性质及土地价值，设定了不同的土地开发强度，以达到用地的最优化。

中心核地块分为五大功能主题，地块西侧的“都市汇”临狮山乐园，景观条件优越。作为高新区城市核心区升华的激发点，在形态上强调城市开放空间的连续性与文化休憩公园的贯穿渗透。功

能分为五星级酒店、公寓式酒店、甲级写字楼和精品购物廊，作为复合区域中心。

地块北侧的“智谷街区”以六幢塔楼为主，定位为创意办公与商业的综合体。沿文化休憩公园形成连续起伏的高层界面，朝向良好的开放景观面，并以自身的轻盈通透提供整个城市开放空间的背景。

地块南侧的“主题购物中心”临狮山路，由两个主题式购物中心和四座高度穿插的塔楼组成。建筑通过屋顶花园与近人尺度的商业界面形成对北侧文化休憩绿地公园的呼应。

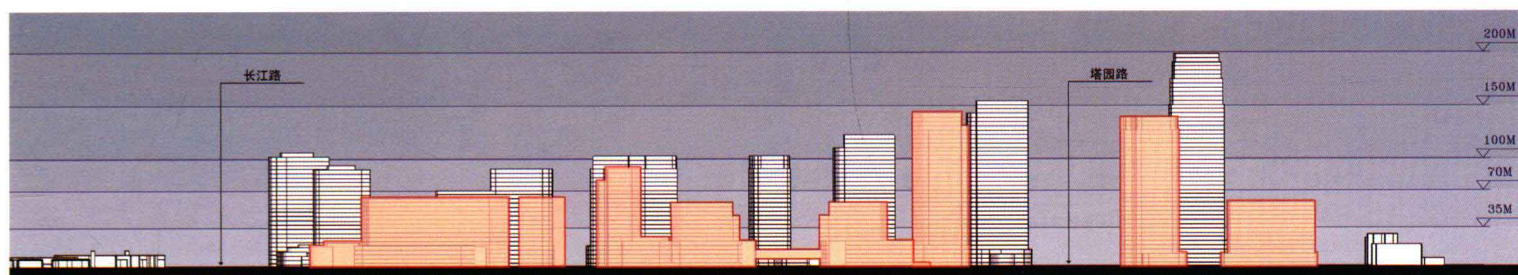
地块中部的“文化休憩公园”位于整个城市设计区域的腹心，自西向东通过展示中心、人行桥与水中舞台、演艺中心三个节点形成一系列的城市开放空间带。其中贯穿两条文化商业主线，分别为地面的文化商业走廊与地下一层的地下商业

街。两条主线通过丰富的上下联系，形成丰富的交往场所，并可便利地到达地铁两个站点。

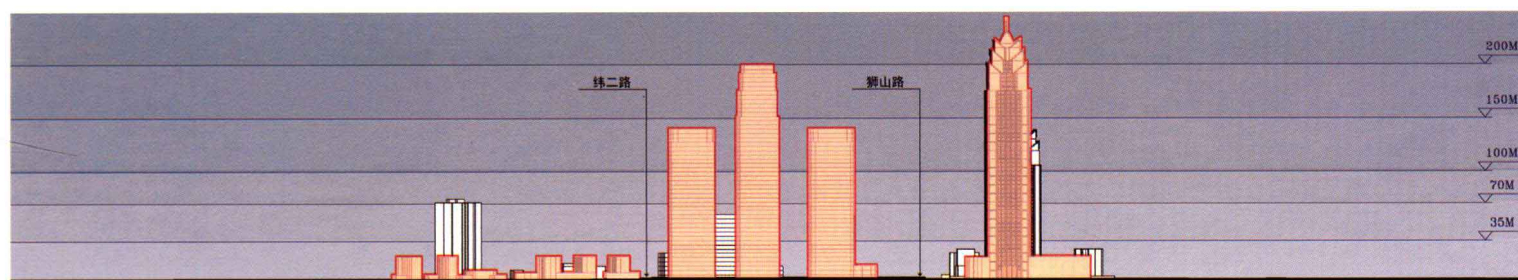
东部相对独立的“金融传媒广场”由三幢超高层和二栋板式成鼎足之势与狮山路南侧现有二栋超高层酒店相映成趣，共同构成城市节点，形成天际线上的小高潮。其定位为金融与传媒综合办公体。南向临狮山路设置开放式金融广场，西侧通过下沉广场与演艺中心联通，形成适宜人群聚集与休憩的舞台。

通过对该地块土地划分、道路规整、开发强度等设计整合，中心核地块将成为“狮山第一商业游憩核心区”，为高新区乃至苏州市民创造休闲游憩的空间。

本规划方案赢得国际竞赛评委以及城市管理者的认可，获选为中标方案。现项目在方案优化后，得以全面有序地实施。



沿狮山路北侧城市轮廓线



沿塔园路东侧城市轮廓线



总平面图

