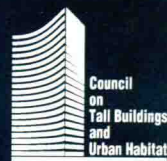


04

高层建筑与都市人居环境 Tall Buildings and Urban Habitat



全球唯一多学科交叉视野下专注高层建筑与都市人居环境的中文连续出版物

主编单位 世界高层建筑与都市人居学会(CTBUH)

哈德逊城市广场

纽约特辑：展望摩天大楼之城

曼哈顿摩天大楼的经济学

重塑伍尔沃斯：一座历史性摩天大楼的适应性再利用

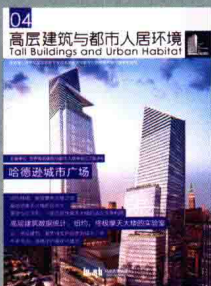
高层建筑数据统计：纽约，终极摩天大楼的实验室

论·高层建筑：蓄势待发的哈德逊城市广场

专家观点：高层建筑的模块化建造



同济大学出版社
TONGJI UNIVERSITY PRESS



《高层建筑与都市人居环境》04

本辑内容基于英文版 CTBUH Journal 2015 年第 4 期。CTBUH Journal 是世界高层建筑与都市人居学会编辑出版的季刊。

主编单位
世界高层建筑与都市人居学会 (CTBUH)

主编
Daniel Safarik, CTBUH
dsafarik@ctbuh.org

副主编
Anthony Wood, CTBUH/ 伊利诺伊理工大学 / 同济大学
awood@ctbuh.org
Steven Henry, CTBUH
shenry@ctbuh.org
Peng Du (杜鹏), CTBUH/ 伊利诺伊理工大学
pdu@ctbuh.org

CTBUH 中国办公室理事会
顾建平, 上海中心大厦建设发展有限公司
李炳基, 仲量联行
吴长福, 同济大学
曾伟明, 深圳平安金融中心建设发展有限公司
张俊杰, 华东建筑设计研究总院
庄葵, 悉地国际
Murilo Bonilha, 联合技术研究中心 (中国)
David Malott, CTBUH / KPF 建筑事务所
Anthony Wood, CTBUH / 伊利诺伊理工大学 / 同济大学

CTBUH 专家同行审查委员会
所有出版在本辑中的论文都会经过国际专家委员会的同行审查。
此委员会由 CTBUH 会员中多学科背景的专家组成, 了解更多信息请访问: www.ctbuh.org/PeerReview

翻译统筹: 译言网 (www.yeeyan.org)
翻译: 郑嵩岩 洪芸

版权
© 2016 世界高层建筑与都市人居学会 (CTBUH) 和同济大学出版社保留所有权利。未经出版商书面同意, 不得以任何形式, 包括但不限于电子或实体对本出版物任何内容进行复制及转载。

封面图片: 哈德逊城市广场 10 号和 30 号
© Related/Oxford Properties
封底图片: 远眺哈德逊城市广场

图书在版编目 (CIP) 数据
高层建筑与都市人居环境. 04, 哈德逊城市广场 / 世界高层建筑与都市人居学会主编. —上海: 同济大学出版社, 2016.5
书名原文: CTBUH Journal 2015.4
ISBN 978-7-5608-6362-7
I. ①高… II. ①世… III. ①高层建筑—建筑设计—研究 IV. ①TU972
中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2016) 第 121333 号

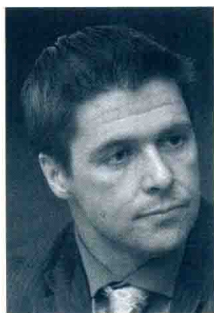
出版、发行
同济大学出版社 (www.tongjiupress.com.cn)
地址: 上海市四平路 1239 号 邮编: 200092
电话: 021-65985622

发行总代理
上海贝图建筑书店
联系人: 王占磊
电话: (021) 55570301
QQ: 1216626548

广告总代理
同济大学《时代建筑》杂志编辑部
联系人: 顾金华
电话: (021) 65793325, 13321801293

出品人: 华春荣
责任编辑: 胡毅
助理编辑: 李杰
责任校对: 徐春莲
装帧设计制作: 李政 嵇海丰

经销: 全国各地新华书店、建筑书店
印刷: 上海安兴汇东纸业公司
开本: 889mm×1194mm 1/16
印张: 3.75
字数: 120 000
版次: 2016 年 6 月第 1 版第 1 次印刷
书号: ISBN 978-7-5608-6362-7
定价: 39.00 元



由于本辑都是关于 2015 年 CTBUH 纽约全球大会, 所以此时谈论 2016 年大会可能会有点奇怪。纽约大会拥有最强大的演讲嘉宾阵容、代表名单、社交活动, 以及我们为本次大会特地安排的技术性建筑参观, 这些都使我们倍感骄傲。此外, 令我们深感自豪的是, 2016 年大会的所有主要事宜都已安排妥当, 并在 2015 年纽约大会闭幕时正式公布了这条消息。

2016 年大会将开创 CTBUH 的一个先河, 因为它将在中国珠江三角洲的三座城市陆续举行: 深圳、广州、香港。

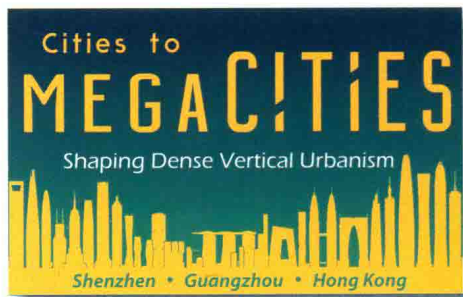
这三座城市加上其他许多重要的城市中心, 已经有效合并成了世界上最大的连续性城市群 (在 2010 年超过大东京地区成为第一), 拥有居民约 4 200 万。或许最重要的是, 这一城市群预计在 2050 年将拥有 1.2 亿城市人口。

因此, 地球上再也找不到比这更好的地方来研究人口增长和城镇化的实际而又直接的影响——包括正反两面, 这也是 2016 年大会的主题: “从城市到巨型城市: 构建高密度的垂直城市主义。”这次大会一开始将在深圳开展一些演讲、专题讨论和建筑参观活动, 之后转到广州进行类似的活动, 最后在香港收官。与会嘉宾将乘坐高铁在这些城市间穿梭, 不仅能收获有关该地区一些主要高层建筑的不同见地, 也能亲身体验会议两个主要话题的真正内涵: 城市基础设施和城市空间。

除了技术性层面的活动外, 我们还会在一些顶级场所举办四场社交接待活动, 让大会成果更加丰富——这也是 CTBUH 大会的重要特点之一。所以, 就像 2015 年我们在纽约世贸中心 1 号塔、帝国大厦和时代华纳广场举行的鸡尾酒会一样, 2016 年我们将在深圳、广州和香港的最高、最具地标性的大楼中举行同样的活动。已经确定的是, 平安集团将成为 2016 年大会的高级赞助商, 并且会在未来中国第一高楼——深圳平安金融中心承办大会的 VIP 开幕接待仪式。

鉴于 2015 年的纽约大会我们在开幕前 7 个星期就关闭了报名通道, 且所有社交酒会的入场券于几个月前就已售罄。因此我们建议大家从现在开始就着手准备参加 2016 年大会。我们将邀请前 100 位报名者参加我们的 VIP 接待活动, 详情请查看 www.ctbuh2016.com。

在过去的几十年里, 高层建筑和城市区域发生了无法估量的



2016 CTBUH 中国全球大会海报

改变, 尤其是城市之间所有事物的互联性。跨越不同国家与文化的资金流动、投资、设计和专业知识是 2015 年大会的主题。然而, 发挥最大作用的都市力量可能是“巨型城市”的崛起——向着能够真正容纳亿万人口的城市中心转变。让我们在珠江三角洲再次相会, 共同讨论“巨型城市”这一重要主题!

Anthony Wood

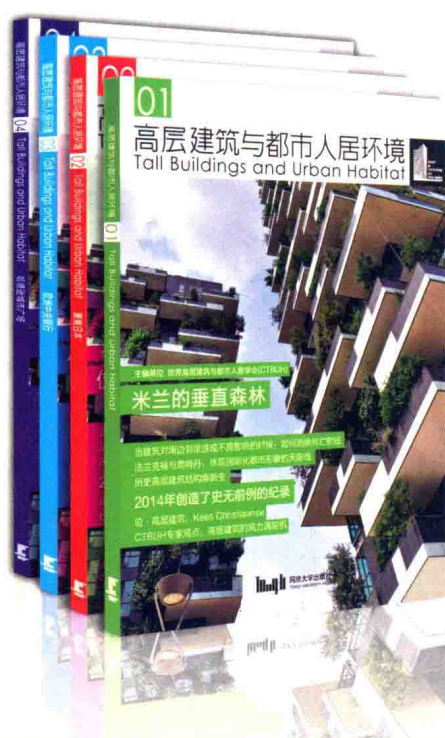
安东尼·伍德博士, 世界高层建筑与都市人居学会执行理事长

征订

高层建筑与都市人居环境 Tall Buildings and Urban Habitat



中国高层建筑界 了解全球最前沿资讯与技术的宝典
中国高层建筑人 朝夕相伴的学术助手



——《高层建筑与都市人居环境》优惠征订

秉承世界高层建筑与都市人居学会（CTBUH）专业的学术信息采集能力和严格的出品标准，帮助我国城市、建筑领域的管理者、建筑师和工程师足不出户便知天下事，及时了解全球第一手前沿资讯，丰富知识结构，深入理解高层及超高层建筑的核心所在！同时，也将为中国的优秀企业助力、加油！

订购办法

订阅单期，折扣 8 折；订阅一年 4 期，折扣 7.5 折；每期订阅超过 30 册，折扣 7 折。可与发行总代理上海贝图建筑书店，或出版方同济大学出版社联系订购。

上海贝图建筑书店

联系人：王占磊

电话 / 传真：(021)55570301

QQ：1216626548

淘宝店：shbeitu.taobao.com

同济大学出版社发行部

联系人：朱爱民

电话：(021)65981599

13817112028

天猫旗舰店：tjdxcs.tmall.com

广告总代理：

同济大学《时代建筑》杂志编辑部

联系人：顾金华

电话：(021)65793325

13321801293

传真：(021)65983417

- 02 前言
Antony Wood
- 04 本辑导读 David Malott

发展前沿

- 05 辩·高层建筑
超纤细奢华建筑：是福还是祸
- 06 全球新闻

案例分析

- 12 案例研究
哈德逊城市广场
——纽约曼哈顿最后的边疆变成了迷你城市

学术研究

- 20 翻新
2015 年纽约全球大会特辑：展望摩天大楼之城
- 32 经济 / 金融
曼哈顿摩天大楼的经济学
- 38 更新
重塑伍尔沃斯：一座历史性摩天大楼的适应性再利用
- 44 建筑 / 设计
高层建筑作为城市基础设施和活力的延伸

专题

- 50 高层建筑数据统计
纽约：终极摩天大楼的实验室
- 52 论·高层建筑
Jay Cross：蓄势待发的哈德逊城市广场
- 55 专家观点
David Farnsworth：高层建筑的模块化建造

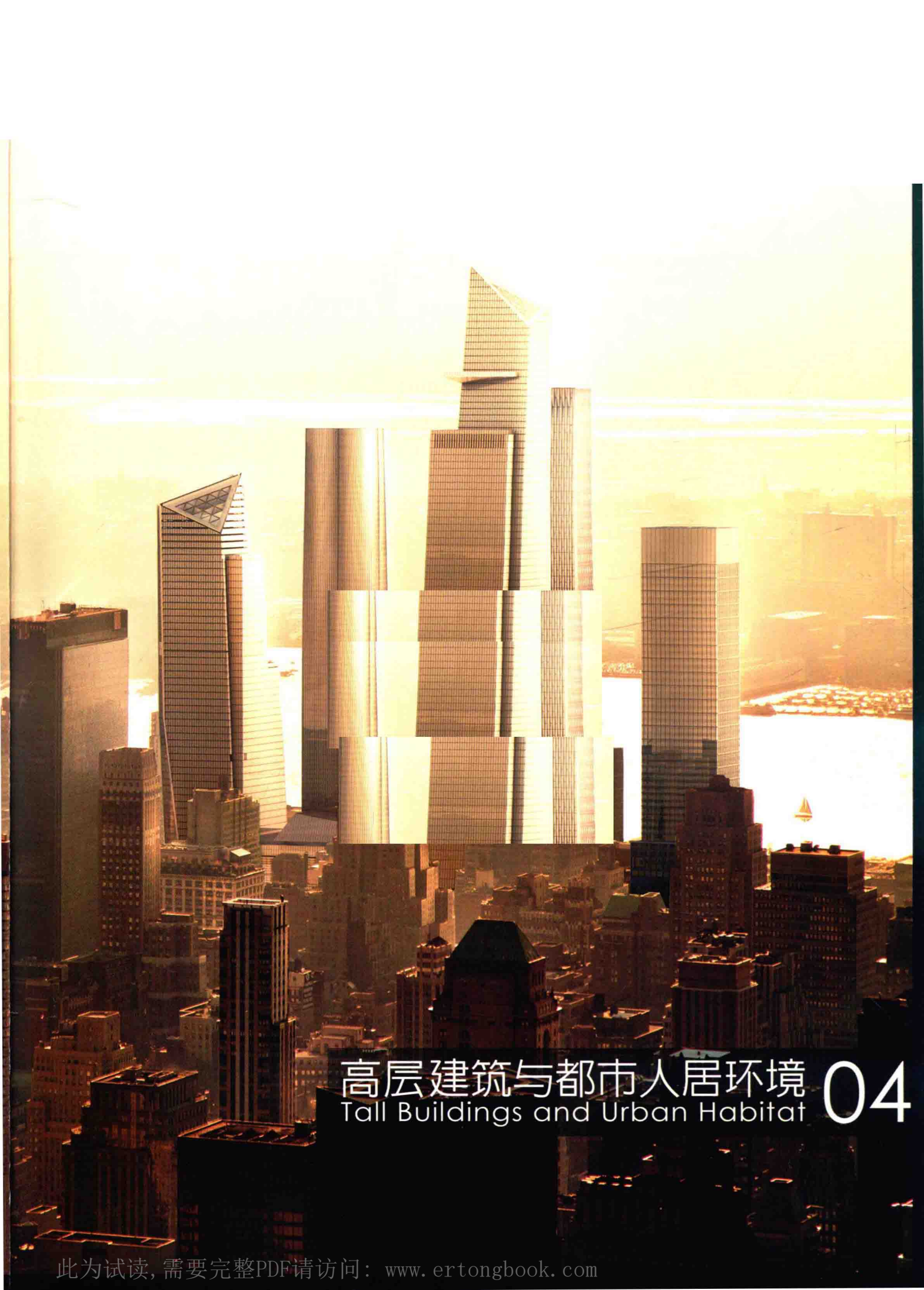


走进 CTBUH

- 56 CTBUH “在路上”
- 56 日志
- 57 书评
- 57 媒体中的 CTBUH
- 58 评论
- 58 CTBUH 网站
- 59 走近 CTBUH 专家
- 59 CTBUH 企业会员名单

唯有从土地和建筑中引申出的强大概念，才能创造出我们想要的都市生活。在这里，公共领域是连续的、真正公开的，而且拥有合适的环境条件。

Moshe Safdie, 见 21 页



高层建筑与都市人居环境 04

Tall Buildings and Urban Habitat



《高层建筑与都市人居环境》04

本辑内容基于英文版 CTBUH Journal 2015 年第 4 期。CTBUH Journal 是世界高层建筑与都市人居学会编辑出版的季刊。

主编单位
世界高层建筑与都市人居学会 (CTBUH)

主编
Daniel Safarik, CTBUH
dsafarik@ctbuh.org

副主编
Antony Wood, CTBUH / 伊利诺伊理工大学 / 同济大学
awood@ctbuh.org
Steven Henry, CTBUH
shenry@ctbuh.org
Peng Du (杜鹏), CTBUH / 伊利诺伊理工大学
pdu@ctbuh.org

CTBUH 中国办公室理事会
顾建平, 上海中心大厦建设发展有限公司
李炳基, 仲量联行
吴长福, 同济大学
曹伟明, 深圳平安金融中心建设发展有限公司
张俊杰, 华东建筑设计研究总院
庄葵, 悉地国际
Murilo Bonilha, 联合技术研究中心 (中国)
David Malott, CTBUH / KPF 建筑事务所
Antony Wood, CTBUH / 伊利诺伊理工大学 / 同济大学

CTBUH 专家同行审查委员会
所有出版在本辑中的论文都会经过国际专家委员会的同行审查。
此委员会由 CTBUH 会员中多学科背景的专家组成, 了解更多信息请访问: www.ctbuh.org/PeerReview

翻译统筹: 译言网 (www.yeyan.org)
翻译: 郑嵩岩 洪芸

版权
© 2016 世界高层建筑与都市人居学会 (CTBUH) 和同济大学
出版社保留所有权利。未经出版商书面同意, 不得以任何形式,
包括但不限于电子或实体对本出版物任何内容进行复制或转载。

封面图片: 哈德逊城市广场 10 号和 30 号
© Related/Oxford Properties
封底图片: 远眺哈德逊城市广场

图书在版编目 (CIP) 数据
高层建筑与都市人居环境. 04, 哈德逊城市广场 / 世界高层建筑
与都市人居学会主编. —上海: 同济大学出版社, 2016.5
书名原文: CTBUH Journal 2015.4
ISBN 978-7-5608-6362-7
I. ①高… II. ①世… III. ①高层建筑—建筑设计—研究
IV. ①TU972
中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2016) 第 121333 号

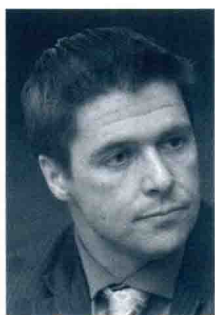
出版、发行
同济大学出版社 (www.tongjipress.com.cn)
地址: 上海市四平路 1239 号 邮编: 200092
电话: 021-65985622

发行总代理
上海贝图建筑书店
联系人: 王占磊
电话: (021) 55570301
QQ: 1216626548

广告总代理
同济大学《时代建筑》杂志编辑部
联系人: 顾金华
电话: (021) 65793325, 13321801293

出品人: 华春荣
责任编辑: 胡毅
助理编辑: 李杰
责任编辑: 徐春莲
装帧设计制作: 李政 嵇海丰

经销: 全国各地新华书店、建筑书店
印刷: 上海安兴汇纸业业有限公司
开本: 889mm×1194mm 1/16
印张: 3.75
字数: 120 000
版次: 2016 年 6 月第 1 版第 1 次印刷
书号: ISBN 978-7-5608-6362-7
定价: 39.00 元



由于本辑都是关于 2015 年 CTBUH 纽约全球大会, 所以此时谈论 2016 年大会可能会有点奇怪。纽约大会拥有最强大的演讲嘉宾阵容、代表名单、社交活动, 以及我们为本次大会特地安排的技术性建筑参观, 这些都使我们备感骄傲。此外, 令我们深感自豪的是, 2016 年大会的所有主要事宜都已安排妥当, 并在 2015 年纽约大会闭幕时正式公布了这条消息。

2016 年大会将开创 CTBUH 的一个先河, 因为它将在中国珠江三角洲的三座城市陆续举行: 深圳、广州、香港。这三座城市加上其他许多重要的城市中心, 已经有效合并成了世界上最大的连续性城市群 (在 2010 年超过大东京地区成为第一), 拥有居民约 4 200 万。或许最重要的是, 这一城市群预计在 2050 年将拥有 1.2 亿城市人口。

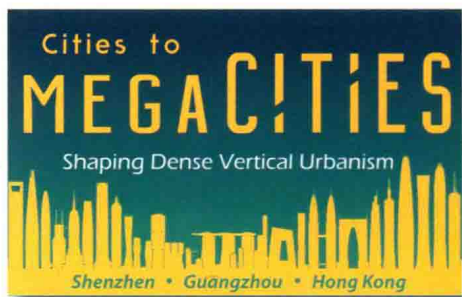
因此, 地球上再也找不到比这更好的地方来研究人口增长和城镇化的实际而又直接的影响——包括正反两面, 这也是 2016 年大会的主题: “从城市到巨型城市: 构建高密度的垂直城市主义。”这次大会一开始将在深圳开展一些演讲、专题讨论和建筑参观活动, 之后转到广州进行类似的活动, 最后在香港收官。与会嘉宾将乘坐高铁在这些城市间穿梭, 不仅能收获有关该地区一些主要高层建筑的不同见地, 也能亲身体验会议两个主要话题的真正内涵: 城市基础设施和城市空间。

除了技术性层面的活动外, 我们还会在一些顶级场所举办四场社交接待活动, 让大会成果更加丰富——这也是 CTBUH 大会的重要特点之一。所以, 就像 2015 年我们在纽约世贸中心 1 号塔、帝国大厦和时代华纳广场举行的鸡尾酒会一样, 2016 年我们将在深圳、广州和香港的最高、最具地标性的大楼中举行同样的活动。已经确定的是, 平安集团将成为 2016 年大会的高级赞助商, 并且会在未来中国第一高楼——深圳平安金融中心承办大会的 VIP 开幕接待仪式。

鉴于 2015 年的纽约大会我们在开幕前 7 个星期就关闭了报名通道, 且所有社交酒会的入场券于几个月前就已售罄。因此我们建议大家从现在开始就着手准备参加 2016 年大会。我们将邀请前 100 位报名者参加我们的 VIP 接待活动, 详情请查看 www.ctbuh2016.com。

在过去的几十年里, 高层建筑和城市区域发生了无法估量的

改变, 尤其是城市之间所有事物的互联性。跨越不同国家与文化的资金流动、投资、设计和专业知识是 2015 年大会的主题。然而, 发挥最大作用的都市力量可能是“巨型城市”的崛起——向着能够真正容纳亿万人口的城市中心转变。让我们在珠江三角洲再次相会, 共同讨论“巨型城市”这一重要主题!



2016 CTBUH 中国全球大会海报

Antony Wood

安东尼·伍德博士, 世界高层建筑与都市人居学会执行理事长

- 02 前言
Antony Wood
- 04 本辑导读 David Malott

发展前沿

- 05 辩·高层建筑
超纤细奢华建筑：是福还是祸
- 06 全球新闻

案例分析

- 12 案例研究
哈德逊城市广场
——纽约曼哈顿最后的边疆变成了迷你城市

学术研究

- 20 翻新
2015 年纽约全球大会特辑：展望摩天大楼之城
- 32 经济 / 金融
曼哈顿摩天大楼的经济学
- 38 更新
重塑伍尔沃斯：一座历史性摩天大楼的适应性再利用
- 44 建筑 / 设计
高层建筑作为城市基础设施和活力的延伸

专题

- 50 高层建筑数据统计
纽约：终极摩天大楼的实验室
- 52 论·高层建筑
Jay Cross：蓄势待发的哈德逊城市广场
- 55 专家观点
David Farnsworth：高层建筑的模块化建造



走进 CTBUH

- 56 CTBUH “在路上”
- 56 日志
- 57 书评
- 57 媒体中的 CTBUH
- 58 评论
- 58 CTBUH 网站
- 59 走近 CTBUH 专家
- 59 CTBUH 企业会员名单

唯有从土地和建筑中引申出的强大概念，才能创造出我们想要的都市生活。在这里，公共领域是连续的、真正公开的，而且拥有合适的环境条件。

Moshe Safdie, 见 21 页



作为 CTBUH 全球理事会主席和 KPF 建筑事务所的设计总监，同时也作为一个纽约人，我非常荣幸地向大家介绍这一辑《高层建筑与都市人居环境 04：哈德逊城市广场》。

这一辑重点介绍了 2015 年纽约大会上的一些议题和项目，大家对此进行了共同探讨。KPF 赞助了这一辑出版物，因为我们强烈认同 CTBUH 的使命，而且由于我们的总部在纽约，这次大会能在纽约举办也让我们感到非常自豪。作为世界上为数不多的真正意义上的国际大都市之一，纽约是我们探讨“全球交流：摩天大楼都市的复兴”这一主题的理想之地。

本辑案例分析对象是哈德逊城市广场（Hudson Yards）。这是一个规模空前、令人瞩目的重建项目，将使曼哈顿的重心向西转移。所谓的重心，一方面毫无疑问是指在天际线上的变化，另一方面也包括文化、经济 and 心理学意义上的转移。在“论·高层建筑”板块的采访中，哈德逊城市广场总裁 Jay Cross 解释了各种元素是如何构成这一整体的。

纽约大会特辑涵盖了纽约一些突出

的问题和新的项目，对此，一些顶级开发商、建筑师、工程师和其他高层建筑专业人士贡献了他们的观点，可以说这些观点是来自全世界的。这次特辑相比于您在大会中经历的以及从大会记录中所得到的，只能算是冰山一角。大会的所有资料都与代表和会员们共享。

或许有些人在想，开发商到底如何“盘算”才能在竞争激烈的纽约高层建筑市场中分得一杯羹。《曼哈顿摩天大楼中的经济学》这篇论文以丰富的细节描述了开发商们争夺市场的过程和市场趋势。

高层建筑成功的最重要因素之一就是与其所在的城市融合，其中，运输是最根本的要素之一。《高层建筑：城市基础设施和活力的延伸》这篇论文记录了上海同济大学的一间移动工作室的历程。这间工作室在 KPF 的赞助和指导下研究分析了纽约中央车站旁边一块真实场地存在的问题和已开发的项目。这块地盘最终会支撑起我们正在设计的一座新一代综合功能大楼。我亲自参与了工作室的一些讨论会，可以肯定地说，在这些讨论中师生是教学相长、互为启发的。

当然，高层建筑的复苏一部分会涉及对现有地标重新定位的缜密思考。在这一点上，最好的例子就是伍尔沃斯大

楼。《重塑伍尔沃斯：一座历史性摩天大楼的适应性再生利用》一文介绍了这座大楼在转为住宅用途的过程中经历了怎样一个相当敏感、在结构上又较难实现的改造过程。

我们还可以从其他方面来观察这些全球趋势及地区性影响——住宅和混合功能高层建筑的普遍性、城市落后区域的重生、高度和纤细度的极致。“高层建筑数据统计”一栏的数据研究通过分析近期纽约天际线的变化，采用图表说明了以上一些趋势。“辩·高层建筑”板块的另一篇专题揭露了围绕“超纤细”现象的一些关键问题，而“专家观点”板块分析了模块化建造是如何发挥作用，以满足一些城市对更加高效的经济适用房的迫切需求。

这一辑出版物本身以及为其成功发布和举办这次纽约大会所付出的努力，都让我深感骄傲。我希望在未来的 CTBUH 出版物中看到您的名字！

祝好！

David Malott
CTBUH 全球理事会主席，KPF 设计总监

新加入的企业会员

CTBUH 很荣幸地欢迎以下在 2015 年 7 月至 8 月期间新加入的企业会员以及升级的会员：

顶级会员



ARK Studio West, California



A&H Custom Design, Canada



HKA Elevator Consulting, California

普通会员

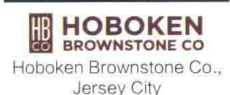


Aluminum Construction, Israel



QNB Capital, London

赞助会员



Hoboken Brownstone Co., Jersey City



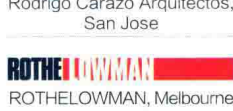
Architectural Design & Research Institute SCUT, Guangzhou



Kajima Design, Tokyo



BLT Architects, Philadelphia



Rodrigo Carazo Arquitectos, San Jose



Forest City Ratner Companies, New York



Euclid Chemical Co., New Jersey



Probuild Construction, Melbourne



Extell Development, New York



Sciame Construction, New York

高级会员



Jotun Group, Shanghai



GERB Vibration Control Systems, Berlin



Vanderweil Engineers, Boston



Magnetek, Wisconsin



Wrexham Mineral Cables, UK



Plaza Construction, New York



Hathaway Dinwiddie, Los Angeles



Waterman AHW, Melbourne



NCC Construction Danmark A/S, Copenhagen



WT Partnership, Beijing

超纤细奢华建筑：是福还是祸

最近在纽约开始普遍出现一些超薄和“超纤细”高层建筑，大多数是豪华公寓楼。这类建筑已经开始引起争议。我们觉得是时候来讨论它们的利弊了，因此我们想问：是否需要改变在纽约建造超高层建筑的方式？

反对

Michael Stern

JDS 开发集团创始人

我们通常会用那些令人惊叹的天际线来衡量纽约这座伟大的城市，并且这座城市必须持续发展和不断提升，不然就会像其他城市那样，因抵制负责任的新开发项目而遭遇发展停滞的风险。在 57 街走廊出现的大型“超纤细”建筑开发项目并非偶然。事实上相反，这是城市规划者在实施现有分区时认真考虑的结果。位于曼哈顿中心区核心地段的这条主干道坐落世界上建造摩天大楼最好的地下条件，拥有极佳的交通和其他基础设施。那些最具雄心的摩天大楼就应该属于这里。

当前关于超纤细建筑的一些争论——语境主义（contextualism）、阴影、仇富心理，都因忽视了这些建筑的短期和长期益处而最终失败。超纤细建筑最大化利用了日渐短缺的土地资源，而且通常能够保留其周边的低层建筑。就拿我们公司在西 57 街 111 号的超纤细大楼来说，作为地标的斯坦威大厅（Steinway Hall）将会得到细心的保护和修复。这类工作是我们开发项目中思虑周全、负责任的体现。

由于曼哈顿中心区的大环境是由一群高度各异的摩天大楼组成，所以语境主义的论证在这里就显得有些不合适。时下普遍存在的抱怨是出于对高层建筑所投射的阴影的担忧。实际上，超纤细建筑造成的阴影比那些更宽更矮的楼房所形成的阴影要窄得多，且移动得更快——这一事实已被今天的城市规划者所认同。谁会宁愿要一群高度相当的宽矮建筑，而不是让各种高度和类型的建筑去打造世界黄金标准的天际线？

最后，尽管没有人认同奢侈，但我

们不能否认这些超纤细建筑发挥了积极的经济效应。因为它们创造了成千上万的高薪建筑工作和许多长久的服务岗位，同时也为城市创造了长久和持续不断的房产税收，用以支付重要的市民服务。

历史上每一个伟大的文明都有其独特的建筑，就如希腊有帕特农神庙，而现代超摩天大楼则展示了一个真正的纽约——天际线从未停止改变，并为各种可能性提供无限灵感。

支持

Mary Rowe

纽约市艺术协会执行副总裁

从 One57 项目到公园大道 432 号，最近在纽约不断涌现的超摩天大楼已成为无数争论的焦点。但很少有讨论涉及眼前真正的问题：我们构筑城市天际线的方式是否是透明的、公平的、考虑周全的？

一些人呼吁要对超高层建筑采取更加周密的规划，而呼声更高的一方则认为在 57 街发生的只是一个异常现象。但这并不是什么转瞬即逝的趋势；另外三座高达 1 000 ft（约 304.8 m）以上的高楼正在 57 街上建造。在熨斗大厦和萨顿广场周围将涌现一群超级大楼。

纽约市艺术协会在 2013 年提出的“意外的天际线”，每个月都变得更加随意。但是不要责怪开发商们，他们可是遵循了规则的。只是规则本身突然变得缺乏效力。我们在思考这样一个问题：市政府是否是时候采取一些具体措施，对这些很快将成为地标的建筑实施更细致周全的分区规划和审批流程？以下是市政当局可以着手的一些方面：

（1）对于某一高度以上的所有建筑，



如超出所在分区允许高度的 20%，则要求经过城市公开评审流程。这一流程是为了评估一个新的开发项目对其紧邻社区的影响，而且在新建筑会造成阴影或对人行道、街道和地铁带来负担的情况下，尽可能商议出适当的民政投资和补偿。

（2）要求开发商们在合并分区时通知有关当局，因为这类私下交易会产重大的公共影响，不应秘密进行。

（3）支持市议员 Mark Levine 的议案，即成立专门的工作小组来研究公共公园周边的新建筑所产生的影响。因为公园区域的阴影问题和其他潜在影响是最受争议的。

我们拥有全美最具活力的房产开发市场之一。我们想要倡导一种能确保全面周密的规划、保证社区参与和公开评测的工作流程。纽约的追求不应止步于一种意外的天际线，而是要成为一座设计的城市而努力。

美洲

全世界对美国最大的地产开发项目哈德逊城市广场有了更多的认识。最新透露的效果图展示了这一项目的第三高楼——哈德逊城市广场 35 号（图 1），可以看出赤陶土的外立面有明显变化，几处退台勾勒出了幕墙的轮廓，最终在顶部以一个色彩斑斓的塔冠封顶。2015 年大会的一个主题就是，高层建筑的开发已经远远超越了曼哈顿岛的传统边界。在布鲁克林，一项备受争议的规划项目正在进行，该规划将在卡德曼广场 280 号（图 2）布鲁克林高地图书馆原址上建造一栋 36 层高的建筑。新大楼底层将包含一座重建的图书馆。在曼哈顿的另一边，随着 203 m 高的住宅楼项目 One Journal 广场已提交至相关规划部门审批，泽西市的 Journal Square 区域也继续着它规模空前的复兴计划。

在多伦多，起重机依旧点缀着这里的天际线，让 Emerald Park 公寓（图 3）这样的项目成为现实，该公寓位于北约克区，目前已接近完工。而对学生宿舍的需求也促成了像 47 层高的 Grid 公寓（图 4）这样的项目，这座公寓位于瑞尔森大学的街对面。与此同时，The One 项目的设计开发仍在继续，如果该项目按计划建成，将会以 329 m 的高度成为加拿大的最高建筑。尽管计划的高度目标从未动摇，但从城市的大部分区域都可以看到，设计已经发生了重大变化。

迈阿密的上空依然回旋着建筑工地的轰鸣声，因为这座亚热带旅游观光城市已经成为美国和拉丁美洲的重要都会。最初的开发始于扎哈·哈迪德（Zaha Hadid）建筑事务所在迈阿密的第一个项目——波纹形的 One Thousand Museum（图 5）。这座 62 层高的豪华公寓楼在建造成本上毫不吝啬，其中包括迈阿密第一个位于住宅楼

楼顶的直升机停机坪。建筑开发的热潮沿着水线一直延伸到 Edgewater 区。在这里，57 层的 Elysee 住宅项目已宣布动工。这栋住宅大楼仅有 100 套公寓，每户都能够一览无遗地观赏到都市美景或比斯坎湾的美丽海景。

CTBUH 总部所在地芝加哥也正在扩展它享誉世界的天际线。传言说，当地杰出人物 Helmut Jahn 的公司 JAHN 正在设计一座位于南密歇根大道 1000 号的公寓大楼，为这片位于 Loop 商业区以南迅速发展的区域再添活力。一向竞争激烈的芝加哥河以北地区也见证了一些项目的动工，如拥有 373 套公寓的 North Clark 833 号豪华项目，以及规模相近的 Walton 9 号。据说 Walton 9 号大楼中最高最大的那些公寓价值高达 1 250 万美元。已建成的一些高楼也备受瞩目：Aon Center 作为芝加哥的第三高楼，以 7.12 亿美元出售给纽约私人房地产投资公司 601W Companies。就在这条新闻之前，该大楼位于高层区的五层已租给了卡夫亨氏（Kraft Heinz）公司。就像最近其他一些公司的动态一样，卡夫亨氏公司正在将其地区总部从郊区移至 Loop 商业区。

创意建筑层出不穷的洛杉矶最近开始往垂直方向发展。当地具有影响力的人物 Frank Gehry 近期公布了位于日落大道 8150 号（图 6）的开发项目，称其灵感来自于“阿拉的花园”——这是一座精美华丽的西班牙殖民时期风格的建筑，由庄园改造为酒店，从 1913 年起至 1959 年拆毁的这些年接待了许多重要人物。新项目有两座塔楼，两者中间是较低的、线条复杂而精致的重点建筑，这里将汇集零售、娱乐、租赁房和公寓等功能。这座城市还吸引了颇有远见的北京 MAD 建筑事务所。MAD 提出了“云端回廊”（Cloud Corridor）的项目设计，包含 9 栋相互连接的高楼，

每层楼都为每个单元配置了花园。

再往北走，在旧金山，由 Hines 公司开发、Arquitectonica 建筑事务所设计的 Tehama 街 41 号（图 7）也已开工。这是一座 35 层高的住宅楼，毗邻旧金山跨湾转运中心，其中 85% 的住房将以市场价出售，而剩下的 15% 将作为经济适用房。在西雅图，一个颇具雄心的开发项目也开始实施。这是一座 60 层的混合功能大楼，其不同寻常之处是具有一个高达 188 m 的中庭，这会让高楼之下的行人能够看到天空。若按计划建造，则 271 m 高的第二大道 888 号将成为西雅图第二高楼。

亚洲

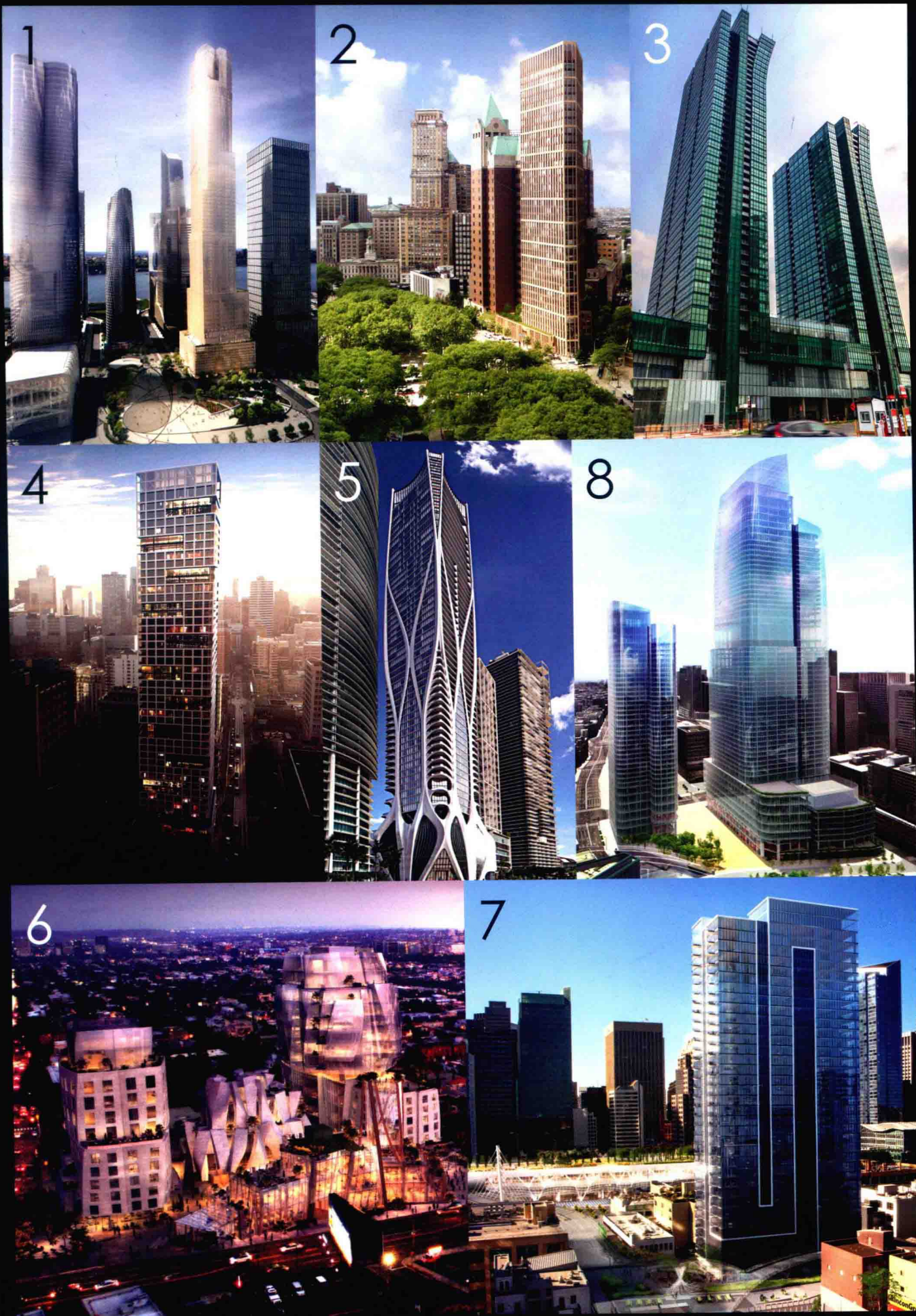
大洋洲

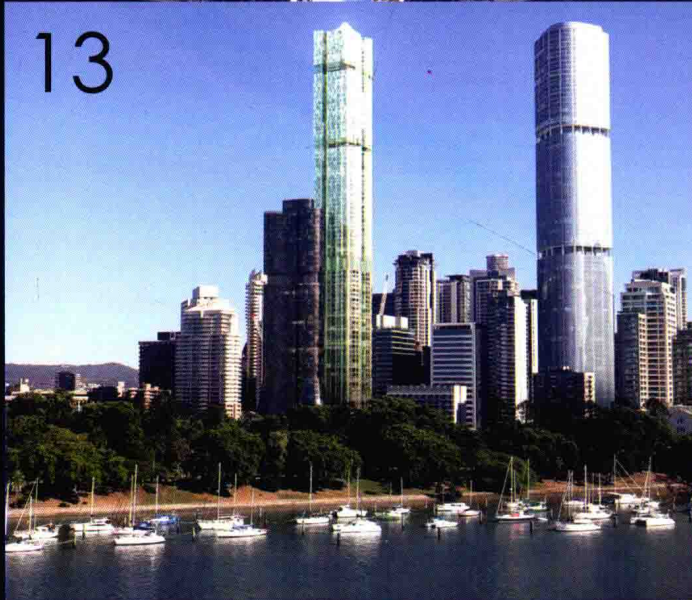
在大阪，刚建成的 300 m 高的阿倍野（Abeno Harukas）是日本目前最高的建筑，与首都之间的摩天大楼拉力战似乎又开始倾向于东京。日本三菱地产公布了邻近东京站大厦（图 8）的 390 m 高的写字楼项目。这座大厦若放在今天，则是世界排名第 20 高的建筑，但按照计划要到 2027 年才能完工。对于那些崇尚 20 世纪中期有着日本独特烙印的现代主义的保护主义者来说，可能有个不幸的消息：1962 年建成的东京大仓饭店作为这一风格的典型建筑已在 2015 年 8 月 31 日暂时歇业。酒店的经营者开始重建一座新的高楼来替代原建筑，并承诺会“保持日本传统美学和大仓饭店建筑风格的基本要素”。虽然早期的效果图并没有给人清晰的概念，但这次新

对于“园中塔楼”（towers in the park）这种建筑理念，你怎么说都可以。但这种建筑开发形式曾是从平等主义推断而来，完全不同于如今侵蚀着公园上空的摩天大楼。

Michael Sorkin 就纽约天际线发表的观点。摘自 *Architectural Review* 杂志，2015 年 8 月 5 日

- 图 1 纽约哈德逊城市广场 35 号
© Related/Oxford Properties
- 图 2 纽约卡德曼广场 280 号
© Marvel Architects
- 图 3 多伦多 Emerald Park 公寓
© Roberto Portolese
- 图 4 多伦多 Grid 公寓
© Centre Court Development
- 图 5 迈阿密 One Thousand Museum
© Zaha Hadid Architects
- 图 6 洛杉矶日落大道 8150 号
© Visual House
- 图 7 旧金山 Tehama 街 41 号
© Arquitectonica
- 图 8 东京站大厦 来源：日本共同社





随着城市不断发展，生存空间的可得性及其价格的可承受性越来越成为问题。住在更小更紧凑的空间里可能不仅是一种生活方式的选择，而是成为一种不可避免的趋势。

环境专家 Miriel Ko 就紧凑型居住环境发表的评论。摘自她在 *FuturArc* 杂志上发表的“Small and Smart: Designing for Compact Living?”一文，2015年1月—2月

大仓饭店大楼项目选择了谷口吉生作为项目设计师——原大仓饭店主建筑师谷口吉郎之子，似乎也是为了减少人们的疑虑。

毗邻中国大陆的周边地区的高层建筑项目似乎继续刺激着中国的新富阶层“慷慨解囊”。在肆意挥霍习以为常的赌城澳门，世界上第一个“8”字形摩天轮已接近完工，嵌在 Studio City（图9）两座塔楼之间的凹槽中。而在气候不那么宜人的俄罗斯海参崴，投资者也还是相信22亿美元的 Primorye Complex 赌场度假建筑群将吸引来自中日韩三国的赌徒们，毕竟北京到海参崴的距离比到澳门近多了。

在中国大陆，由 MAD 建筑事务所设计的北京朝阳公园广场（图10）综合项目正式落成。这对不对称的双子塔看上去像经过天然“侵蚀”而形成的，并且具有高层公共露台花园。在上海繁华的静安区，大中里项目在建设过程中被其投资商香港兴业国际集团和太古地产更名为“兴业太古汇”（图11）。该项目已经在上海的天际线上清晰可见，最终将包含两座办公大楼、一个购物中心和三个酒店/酒店式公寓。在深圳，五矿大厦南塔的项目规划已公布，获美国 LEED 绿色建筑金级认证。这座29层的办公大楼将呈现为一个倾斜的帆状结构，以四重大堂为特色。台北101大楼尽管早已不是世界最高大楼，但仍在不断打破记录。位于其楼顶的质量阻尼器用于确保强风中大楼的稳定性，在2015年“苏迪罗”台风中经历了一次真正的考验：8月8日在速度为160 km/h 的持续强风和233 km/h 的阵风中，101大楼的阻尼器摆幅足足达到了1m。

东南亚的热带岛屿和半岛也同样毫不畏惧这里时而残酷的天气。在马尼拉的新商业区 Ortigas，菲律宾快餐巨头 Jollibee 的40层总部大楼项目已接到了众多方案，其底层将会有有一个“免下车”的快餐店。在马来西亚吉隆坡，还有更大规模的项目正在进行中：由迪拜地产公司 Emaar Properties 提出的项目方案是一个名为 Tradewinds Square 的超高摩天大楼综合项目。若按计

划建成，则三座塔楼中最高的那座608m的综合大楼将比目前马来西亚最高的国家石油双子塔高出156m。同时，胡志明市的 Vincom Landmark 81 号（图12）摩天大楼项目也在进行中，461m的设计楼高将使其成为越南的最高建筑，预计在2017年竣工。

对于2015年大会的主题“全球交流”来说，澳大利亚很有预见性。这个国家已经越来越受到亚洲房地产投资者的欢迎。新加坡房地产开发商 World Class Land Limited 已向澳洲政府提交一份申请，拟开发 Albert 街30号（图13）项目。该项目为一栋270m高、91层的住宅楼，建成后将成为布里斯班的最高楼。香港 Forise Investment 投资公司在澳大利亚黄金海岸的冲浪者天堂建造一栋名为 Iluka 的88层住宅楼。而在南部沿海城市阿德雷德，有建筑方案打算在澳大利亚国家银行的原址上建造一座30层的 Part Hotel（图14），而建于20世纪早期的国家银行大厦的立面将在这个新项目中得到保留，该项目的投资商百乐酒店集团来自新加坡。此外，20层住宅项目 Crown Green 广场已经启动，该楼盘位于悉尼某街角，这促使其采用了一种不寻常的弯曲桥状设计，该项目的投资商为新加坡君悦酒店。

墨尔本可以说是近期在摩天大楼方面最活跃的澳洲城市。就在维多利亚州即将实施新税收之前的最后关头，墨尔本又陆续接到了9个高层住宅项目的申请。新的税收规定要对每700澳元的开发成本收取0.94澳元的税，所以墨尔本市这9个项目可能会让州政府损失将近10亿澳元的税收。这几个项目中最高的要属 City Road 71-87 号的67层住宅楼。这些摩天大楼最终的归属不得而知，但是它们中的许多都是建在当地开发商 Central Equity 所属的地产上。另外还有一个申请项目，要在保护在册的建筑 Eliza Tinsley 大楼原址上建一座273m的大厦，也是将保留原建筑立面作为交易的一部分。这个项目的开发商是 Besgate 集团，办公地点位于悉尼，但所有权归上海的一家开发商联合集团。

艰巨的建筑条件使得印度出现了一批创造性的高层建筑方案。在印度维杰亚瓦达，Vijayawada Garden 房地产项目计划建在克利须那河的一小块拐角处。这栋楼将用模块化元素构筑，让居民可以对自己的住宅进行按需调整和个性化设计，其组织严密的结构会被绿色植物所遮盖。在孟买，对于人口密集的达拉维贫民区，有一个名为“集装箱大楼”（图15）的项目方案，正如这个名字所暗示的，它将由集装箱建造而成，但会以不规则的形状和交错的方式进行堆叠，以保证新鲜空气的流通。

位于德里城外的古尔冈卫星城将开始一项更传统的大规模房地产项目。300m高的 Supernova Spira 住宅楼将成为 Spira 项目的重点建筑。该项目的承包商、位于贝鲁特的阿拉伯建筑公司还从 Spira 项目开发商 Supertech 手中竞得了 Supertech Hues 项目，将在附近的诺伊达卫星城建设多栋塔楼。

欧洲

i360 塔（图16）项目尽管在前期遭遇了一些波折——设计中的风力涡轮的本意是想利用英格兰肆虐的沿海狂风来发电，但由于安装在塔尖而又被认为不够实用。但最近却传来喜讯：位于海滨胜地布莱顿的这座162m高的观光塔仅在10周内就宣布竣工。这要归功于那些被称为“罐头”的圆形钢结构：通过顶推装置将这些“罐头”从下方插入不断升高的已完成部分。建成后，这座塔将有一个直径18m的观景舱，一次可承载200人。

可能是受到南部竞争对手带来的压力，1964年建成的伦敦电信大楼为一群幸运的竞赛获胜者重开了它传奇的塔顶旋转餐厅，还包括最近一次为 CTBUH 英国分会

- 图9 澳门 Studio City 项目
© Melcro Crown Entertainment
- 图10 北京朝阳公园广场项目
© MAD Architects
- 图11 上海兴业太古汇项目（原大中里项目）
© Thomas Jaehndel
- 图12 胡志明市 Vincom Landmark 81 号
© Atkins
- 图13 布里斯班 Albert 街30号
© COX Rayner Architects
- 图14 阿德雷德 Part Hotel
来源：InDaily
- 图15 孟买集装箱大楼
© CRG Architects

举行的落成仪式。自 1981 年就关门的旋转餐厅曾经为“摇摆的 60 年代”伦敦的精英阶层提供了绝佳的视野。这一时代的另一处遗产也被重新引入公众视野。粗野主义的 Blake Tower (图 17) 于 1968 年正式开放, 是巴比肯地产的第一个主要建筑。巴比肯项目是伦敦中心的一个重建区, 因为这里在第二次世界大战时曾被炸毁。原有的青年旅社正在重新改造成高级公寓。

而其他年代更近的遗产并未得到如此厚爱。曾经的 Pinnacle 大楼在 20 世纪末开始动工, 并有意成为伦敦最高楼。然而金融危机挫败了这一计划, 使建设进度在三年多的时间里一直停留在第九层。2015 年 8 月, 这栋楼最终还是被拆除了。它将在 2019 年被一座 278 m 的 Bishopsgate 22 号大楼所取代。

金丝雀码头区继续向高处发展, Wood Wharf A1 项目已获批。这栋 57 层的圆柱形住宅楼将在 46 万 m² 开发项目的东侧形成重点建筑。

再往北一点就是伯明翰, 现有的国民西敏寺银行大厦已经空了十多年。这栋大楼即将被拆毁, 然后由 Colmore Row 103 号 (图 18) 项目代替。新的建筑高 103 m, 将成为伯明翰的最高楼, 并会在顶楼建一家餐厅。在格拉斯哥, 已有拆毁计划提上日程, 但还没有确定替代的大楼。要拆毁的是 Red Road Flats 公寓建筑群, 它曾经是欧洲最高的住宅建筑, 而现在却成了高层社会性住房失败的代名词。这群建于 20 世纪 60 年代末的住宅楼高度在 80~89 m 不等, 之后很快由于社会功能失调而声誉尽毁, 最终被人们遗弃。在某次英联邦运动会期间, 在电视上播出的有关计划拆除这一建筑群的新闻引起了公愤。

在欧洲大陆, 两座设计新颖的建筑引人注目。在德国罗特威尔, 232 m 高的 ThyssenKrupp 测试塔 (图 19) 的建设速度已经快赶上 i360 塔“10 周实现结构性完工”的速度。这座塔本来是用来测试升降梯技术的, 却同时提供了一个游客观景台。这座塔也是采用一种创新技术建造的, 即先进的混凝土滑动模板, 它的最终高度将为 244 m。在哥本哈根, 为帮助设计师 Bjarke Ingels 实现梦想, Kickstarter 网站进行了一次线上众筹。他想要在 Amager Bakke 废物焚烧发电厂建造一个 124 m 高的烟囱, 并且让这个烟囱能够冒出烟圈以象征二氧化碳的排放量。而这个发电厂本身已经是正在设计中的全世界最奇特的建筑之一。到了冬天,

如今的栖身之所已不再让人住得舒适, 尽管这些住宅楼的外观都是由一些著名建筑师设计的。但是设计是具有内在价值的, 这一观点在纽约根深蒂固, 并且延伸到了迈阿密。如今迈阿密的一些新住宅楼都是由像扎哈·哈迪德、OMA 的雷姆·库哈斯、BIG 的比雅克·英格斯等这样的建筑师设计的。

作家 Jerry Adler 就超高住宅摩天大楼市场近期的迅速增长发表的观点。摘自 Architectural Record 杂志上的“The High Life”一文, 2015 年 5 月

游客还能在它外部结构的斜坡上滑雪。

中东

非洲

阿联酋的沙漠中再次传出了最为夸张的摩天大楼新闻。开发商 Meydan 宣布了即将建于迪拜的一个名为 Meydan One (图 20) 的巨型项目。该楼盘将包含一座 711 m 高的摩天大楼, 一个新购物中心, 全世界最大的室内滑雪道, 一个面积为 2.5 万 m² 的室内运动中心, 全世界最大的温泉之一, 一个沙滩, 以及一座能容纳 6 万人的市民广场。

其竞争对手阿布扎比的回应就是批准了 26 个高层建筑项目的申请, 总面积超过 230 万 m²。其中包括位于滨水区的 24 层住宅楼项目 Corniche Towers, 以及 49 层的 Saraya 住宅楼项目。

不得不提的还有阿联酋的第三大城市沙迦。最近沙迦公布了一项由 10 座岛组成的 Waterfront City 项目, 能容纳 20 万人, 造价为 50 亿美元。在这些岛上将建起 200 多个混合功能大楼。仅项目第一期就会覆盖 28.3 万 m², 而在 2021 年第二期完成后, 总开发面积将达 140 万 m²。

巴林作为一个小国最近重新启动了一个大型项目。海湾控股公司表示将重启位于首都麦纳麦的价值 6.5 亿美元的 Villamar 项目 (图 21), 其中包括三座扭转形塔楼, 内有酒店和公寓。该项目在 2007 年首次动工, 但之后几年由于金融危机而搁置, 现在由于两个投资商和一家承包商之间达成了重建协议, 使得该项目得以复工。

尽管历史上埃及最以金字塔而著名,

然而耶路撒冷的市政委员会却通过了一项决议, 允许建筑师 Daniel Libeskind 在以色列也建一座金字塔。自由金字塔 (图 22) 将包含 200 套豪华公寓、部分零售区域和一个精品酒店。这栋建筑高 105 m, 设计将通过在外观上融入犹太教六角星和其他犹太元素来展现其历史背景。

迪拜那些摩天大楼的魅影已经投射在了非洲西海岸。尼日利亚拉各斯城准备建造 Eko Atlantic 项目, 该项目将沿着城市海滩的海岸线, 作为维多利亚岛的附属。该项目环绕一个经过改造的潟湖, 并将成为许多金融机构总部的所在地。项目计划将这些高楼建在一块 10 km² 的土地上, 建成后能容纳 25 万人。拉各斯最近还完成了市民中心大厦项目, 该项目沿 Five Cowrie Creek 河建造, 是拉各斯唯一一座 A 级写字楼。

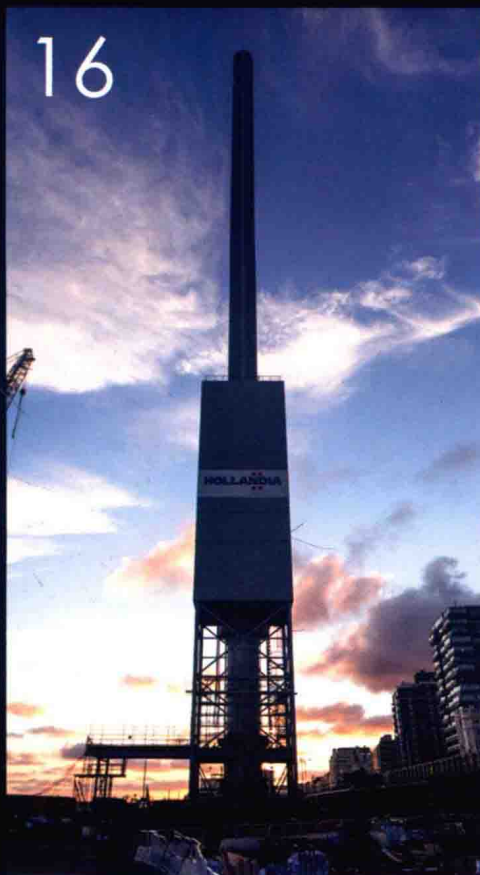
同样, 南非的德班也出现了高层建筑的魅影。马来西亚开发商 UEM Sunrise 计划将水上运动旅游胜地转变为一块密集的楼盘, 最高楼将有 55 层。这引起了一些市民的不满。Point Waterfront 项目承诺会保留市民在原划船俱乐部的会员资格, 但不确定是否会保留原有建筑。二者间让步和解的细节并未明确。■

- 图 16 布莱顿 i360 塔
© Marks Barfield Architects
- 图 17 伦敦 Blake Tower © Redrow
- 图 18 伯明翰 Colmore Row 103 号
© Doone Silver Architects
- 图 19 德国罗特威尔 ThyssenKrupp 测试塔
© ThyssenKrupp
- 图 20 迪拜 Meydan One
© Meydan City Corporation
- 图 21 Villamar © 2010 年麦纳麦港口在建项目
来源: Construction Week Online
- 图 22 耶路撒冷自由金字塔
© Studio Daniel Libeskind

<http://news.ctbuh.org>

获得更多全球高层建筑、城市开发以及可持续发展的最新资讯 请访问 CTBUH 每日更新的网上资源
订阅 CTBUH RSS 新闻, 请访问全球新闻档案





哈德逊城市广场——纽约曼哈顿最后的边疆变成了迷你城市

文 / Marianne Kwok

哈德逊城市广场是一项混合功能开发项目，位于纽约曼哈顿岛西部的铁路站场上。作为美国历史上最大的私人开发项目，它将全新的社区融入复杂的基础设施和周边环境，其建造规模和复杂程度前所未有，成为城市可持续发展和建筑改造中的经典案例。



Marianne Kwok, 项目总监
KPF 设计事务所
11 West 42nd Street
纽约, NY 10036
美国
Tel.: +1 212 237 3352
Fax: +1 212 956 2526
Email: Mkwok@kpf.com
www.kpf.com

Marianne 的作品

Marianne Kwok 从业二十余年，拥有丰富的建筑设计经验，参与了北美、欧洲以及亚洲等地的多处商业、住宅与文化设施项目。1994 年加入 KPF 建筑事务所。作为资深设计师，她参与了事务所的多个知名项目，包括数家大型公司的总部、具有混合功能的商业开发项目，以及多个总体规划项目。这些项目包括纽约哈德逊城市广场、中国深圳的深圳湾 1 号、高伟绅律师事务所总部、道富银行、毕马威会计事务所以及位于伦敦金丝雀码头的惠誉评级公司。

Kwok 本科毕业于康奈尔大学，获得建筑学士学位。在校学习期间，她曾获得 Charles Goodwin Sands 纪念银牌。本科毕业后，进入哈佛大学设计学院继续深造，并获得建筑学硕士学位。

1 项目所在地

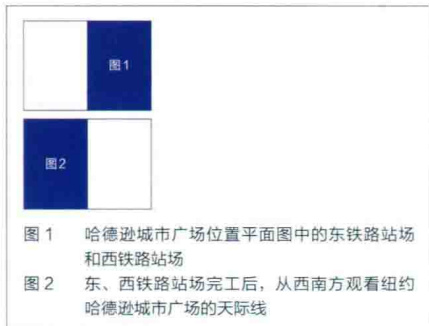
哈德逊城市广场位于纽约第十大道与第十二大道，30 街与 33 街之间。第十一大道从广场的中间穿过，将其分为东铁路站场和西铁路站场（图 1）。尽管广义上的哈德逊城市广场一直在向北以及东北方向扩展，但正是这两个建立在铁路站场上的区块为它赢得了“美国最大的房产开发项目”的美誉（图 2）。

历史上，曼哈顿西区在整个 19 世纪一直属于纽约欠发达地区。1851 年，这里的耕地面积因为哈德逊河铁路的开通而减少，这条铁路连接了纽约市和北方各城，保证了该地区在连接区域基础设施上的重要性。在哈德逊河铁路建成之前，这里曾经有一条铁路，它一直向西延伸，将纽约和新泽西连在一起，摆渡船载着火车往返于哈德逊河两岸，河边还有专门供轮船停靠的码头。而经过哈德逊城市广场的铁路也和繁忙的曼哈顿轨道相连接。1904 年，宾夕法尼亚铁路的第一条隧道在哈德逊河的下方动工，该隧道于 1910 年投入使用。穿过这条隧道，客车可以直达新建的宾夕法尼亚车站。在那个年代，用潮淤土做地基修建隧道被看作是工程史上的一次壮举，一项可以与附近布鲁克林大桥比肩的伟大成就。

摆渡船依然是货运火车横穿哈德逊河的主要工具，由于火车在街道上行驶会导致交通事故频发，为行人带来极大的安全隐患，所以政府在 1931 年修建了高线铁路，这样货运火车就可以在街道上方行驶。高线铁路于 1934 年开始运行，但大部分线路在 20 世纪 50 年代就已经停运。

1980 年，州际货车运输因其便利性被广泛用于运输行业，高线铁路从此退出了历史舞台。1929 年，曼哈顿西区高速公路破土动工，并在 1951 年投入使用，但是这条高速公路随后被关闭了 20 年，因为它在安全管理和维护上存在巨大隐患，而曼哈顿西区也被挡在城市之外。20 世纪 70 年代，长岛铁路通勤列车的站场建成，进一步将西区从街道网格中分离出来。至此，西区高速公路被拆除，高线铁路被废弃，亨利·哈德逊公园大道向南扩展。直到 2012 年哈德逊城市广场破土动工，曼哈顿西区都一直处于一种被孤立的状态。

从 20 世纪 80 年代起，各种拟建项目与设计竞赛如雨后春笋般在曼哈顿西区涌现，极大地充实了这里的都市纹理结构。2001 年，纽约喷气机橄榄球场计划入驻西铁路站场。这个提议在 2004 年得到了广泛的支持，因为 Bloomberg 政府将该球场列入 2012 年的申奥计划。政府打算将西区重新划分，将贾维茨会议中心迁到北边，然后以时代广场为起点延伸地铁 7 号线，在延伸线的上方修建哈德逊公园和公园大道，并且在球场外，以东铁路站场的



项目资料

项目最高建筑：哈德逊城市广场 30 号
竣工时间：2019 年
高度：387 m
层数：73 层
总建筑面积：232 342 m²
功能：办公
业主：牛津物业集团、瑞联集团
开发商：瑞联集团
建筑师：KPF 建筑事务所
结构工程：Thornton Tomasetti
机电工程：Jaros, Baum & Bolles
总承包商：Tishman 建筑公司
其他顾问：Heintges & Associates（外立面）、Langan（环境、地质技术）、RWDI（风工程）、Schleich Bergemann und Partner（外立面）

哈德逊城市广场是一项不折不扣的混合功能项目。东铁路站场是该项目的第一个开发区，拥有两座办公大楼，一家购物中心，一座集合了办公、酒店和住宅的多功能大楼，以及一栋高层住宅楼。这栋住宅楼毗邻一座向外扩展的文化设施，该设施名为“文化仓库”。

CTBUH 2015 年 纽约大会

哈德逊城市广场、瑞联集团和牛津物业集团是2015年纽约大会的钻石赞助商，他们在“美国展厅”举办了以哈德逊城市广场为主题的展览。

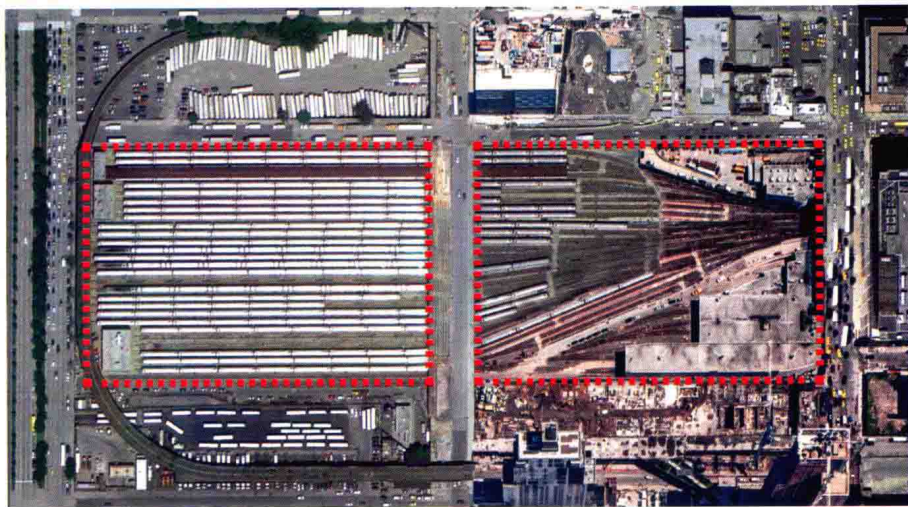
KPF 建筑事务所是大会的金牌赞助商，并且赞助出版了本辑英文版出版物。

平台为地基修建一座大型公共广场。虽然纽约最后失去了奥运会的主办权，但对曼哈顿西区的公共投资却大大增加了。

经过重新分区之后，东铁路站场获得了 557 418 m² 的混合功能用地，其中大部分将被用作住宅建设，少部分用于商业建设。此外，东铁路站场还合并了 18 581 m² 的文化设施和 50% 的公共开放空间（图 3）。这次重新规划让瑞联集团在 2007 年的招标竞争中脱颖而出，赢得了开发哈德逊城市广场（包括东西两个铁路站场）的权利。在竞标成功之后，瑞联集团对西铁路站场重新规划，引入了一所面积为 9 290 m² 的 K-8 公立学校，使其总面积达到了和东铁路站场相同的 557 418 m²。

政府在哈德逊城市广场的周边投入了 40 亿美元，这项公共投资也让城市广场受益匪浅，它包括用于整修贾维茨会议中心的 4.65 亿美元和整修宾夕法尼亚车站的 2.65 亿美元。翻新后的宾夕法尼亚车站将合并 1912 年美国邮政局大楼的部分结构，以此扩大车站的空间。而这笔投资中的重头戏则是修建地铁 7 号线的延长线，它的投资额高达 24 亿美元。

哈德逊城市广场的开放空间毗邻三座公园，正南面和正西面是纽约高线公园。1999 年，还在构想中的高线公园就得到了 1.5 亿美元的私人 and 公共资助。穿过第十二大道向西就是哈德逊河公园，作为炮台公园和乔治华盛顿大桥的连接点，这



座公园得到了 4.4 亿美元的私人 and 公共资助，这座公园至今仍在建设中。哈德逊公园及公园大道位于第十大道和第十一大道之间，地铁 7 号线车站的北面，这座公园也收到了 3 000 万美元的资助。

本文将针对哈德逊城市广场的一小部分，或是一个区块进行研究，探讨人居环境的三种不同规模——“宏观”/城市，“中型”/社区，以及“微观”/人。将不同的人居环境和不同的设计元素搭配，如“宏观”或“顶端”对应于天际线上的高层建筑；“中型”对应于街道和裙楼；“微观”或“底部”对应于平台间的孔隙空间，并研究这些组合对城市的影响。

2 “宏观”规模：天际线/居住地

从 1910 年到 1932 年，伍尔沃斯大楼、克莱斯勒大厦和帝国大厦等诸多标志性建筑在纽约拔地而起，使得这座城市的天际线发生了比任何时期都要戏剧性的变化。哈德逊城市广场的客户自然也希望在天际线上看到自己的投资成果，但这无疑会给如此庞大的项目带来很高的风险。不论是天际线，还是曼哈顿西区的新社区都有可

能导致项目资金恶化。在纽约，建设中的超高层楼宇大多是面向全球金融精英出售的豪华公寓。但是哈德逊城市广场 30 号却反其道而行之，这栋建筑高 387 m，登顶便可进入面向公众开放的室外观景台。因为它的高度超越了帝国大厦的观景台，所以这座观景台本身便成了一处地标。

哈德逊城市广场 10 号和 30 号（图 4）是两栋独立的商业大楼，但它们常常被当做双塔楼。在曼哈顿西区，双塔楼并不少见。无论是中央公园的南侧，哥伦布环路的时代华纳中心，还是老世贸中心的闹市区附近，都林立着不少双塔楼。与这些塔楼不同的是，哈德逊城市广场 10 号和 30 号两者的高度并不相同。

两栋商业大楼的心墙（core-to-wall）厚度必须达到 13.7 m，这是纽约建筑市场里最有效、也最符合需求的商业尺寸。为了让建筑的墙芯尺寸永远保持在 13.7 m，其内部的电梯组每下降 15 层，楼体就会向后仰或者向前倾。这种角度变化从楼顶观看尤为夸张，而由它凸显出来的雕塑性语言也出现在建筑的每一处细节中。哈德逊城市广场 10 号楼体倾向河的方向，30 号楼体