

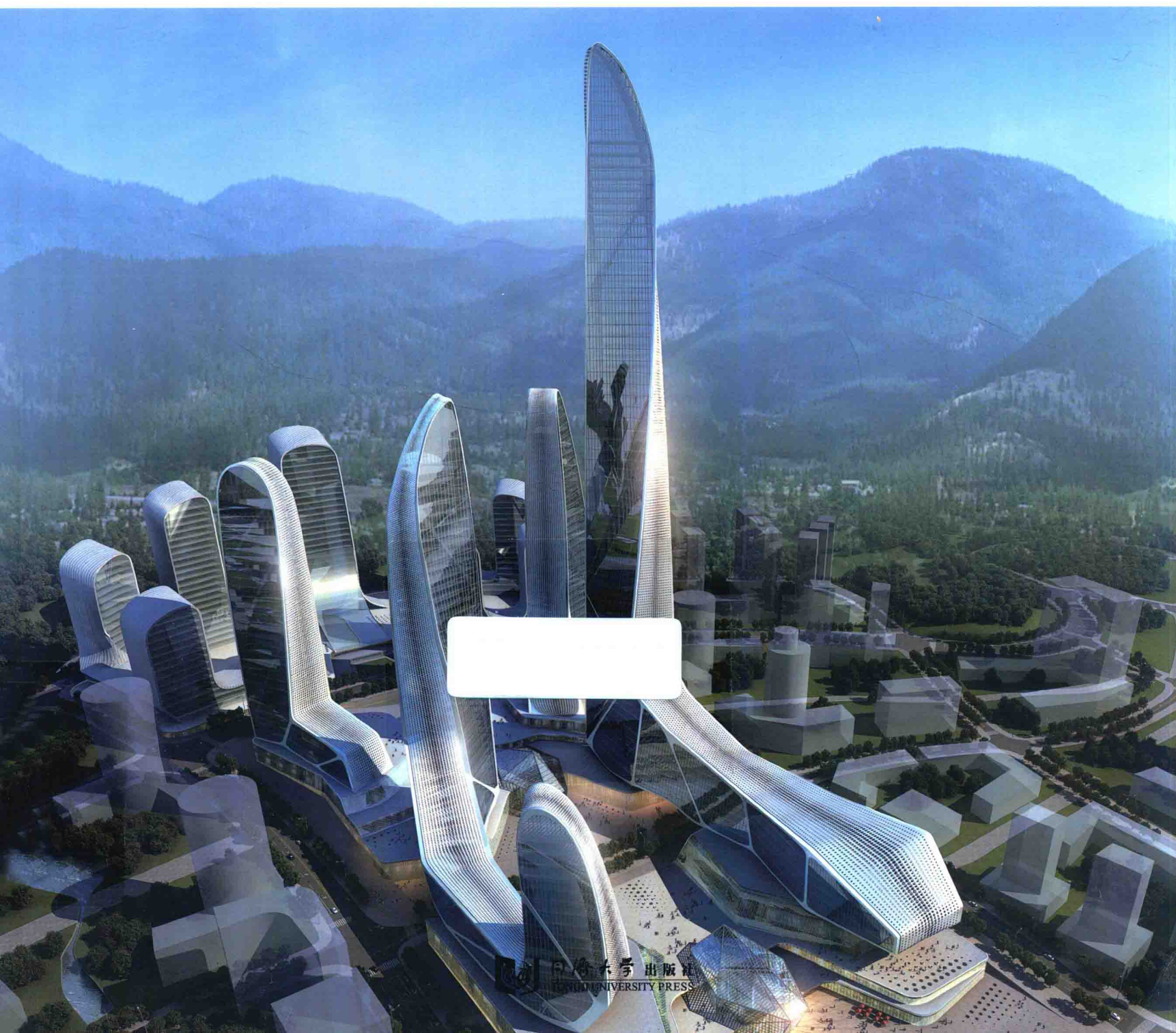
IDEAL SPACE

理想空间

No. 56

主 编 叶松青 王 涛 陈明龙

城市综合体 2



中国美术学院出版社
CHINA UNIVERSITY PRESS

图书在版编目(CIP)数据

城市综合体. 2/ 叶松青, 王涛, 陈明龙主编.

上海: 同济大学出版社, 2013. 4

(理想空间; 56)

ISBN 978-7-5608-5139-6

I. ①城... II. ①叶... ②王... ③陈... III. ①城市规划—建筑设计—研究

IV. ①TU984

中国版本图书馆CIP数据核字(2013)第068272号

理想空间

2013. 4 (第五十六辑)

编委会主任 夏南凯 王耀武

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 郑正

夏南凯 蒋新颜 缪敏 张榜 周玉斌

桑劲 秦振芝 徐峰 王静 赵万民

焦民 张亚津 杨贵庆

执行主编 王耀武

主 编 叶松青 王涛 陈明龙

责任编辑 由爱华

编 辑 管娟 李峰 郭长升 陈明龙 邓凤鸣

季栋

责任校对 徐春莲

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

承办单位 理想空间(上海)创意设计有限公司

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 021-65988891

传 真 021-65988891-8015

邮 箱 BQ3622@163.com

售书QQ 575093669

淘宝网 <http://shop35410173.taobao.com/>

网站地址 <http://idspace.com.cn>

<http://idealspace.cn>

广告代理 上海旁其文化传播有限公司

出版发行 同济大学出版社

策划制作 《理想空间》编辑部

印 刷 上海锦佳印刷有限公司

开 本 635mm x 1000mm 1/8

印 张 17

字 数 280000

印 数 1-10000

版 次 2013年4月第1版 2013年4月第1次印刷

书 号 ISBN 978-7-5608-5139-6

定 价 45.00元

理想空间 55 辑《生态与低碳城市》更正信息: 110 页《城市生态表皮规划——以上海太平桥地区为例》缺失第二作者, 第二作者信息如下: 李京阳, 英国诺丁汉大学可持续性建筑技术专业硕士研究生(MSc)。

对于文章作者信息缺失, 编辑部特此表示诚挚歉意。

本书若有印装质量问题, 请向本社发行部调换

编者按

放眼全国,“无处不有城市综合体”,近两三年来,“城市综合体”这个名词已成为房地产行业的最热词。各地纷纷上马的综合体项目,总量有上千个之多。全国各地一夜间都在建设各种各样的城市综合体项目,而城市综合体的建造也成为了一个城市发展速度的标志。

“城市综合体”就是将城市中的商业、办公、居住、旅店、展览、餐饮、会议、文娱和交通等城市生活空间中三项以上进行组合,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,也被称为“城中之城”。一般来说,酒店功能、写字楼及购物中心功能是最基本的组合。城市综合体具备了超大空间尺度、树型交通体系、现代城市景观设计、高科技集成设施、地标式的城市建筑这五个特征。

我国目前正处于一个快速城市化的过程,而城市综合体又代表了高度城市化、高度现代化,因此在我国不仅仅是大城市,就连小到县级市甚至乡镇都在大量规划和建设城市综合体。在编者看来,城市综合体是城市高度发展的产物,但并不是任何规模的城市都能照搬特大城市的模式,各种规模的城市需要探索其自身的设计方法和类型,根据城市本身的特点,找到切合城市本身的城市综合体更加能推动城市健康和谐的发展。

本书围绕“城市综合体”的主题,收录了相关理论论文和不同层次、不同类型的规划设计和建筑设计实践项目,和读者共同探讨未来的城市综合体发展之路,让城市更加和谐。

上期封面:



图书在版编目(CIP)数据

城市综合体.2/叶松青,王涛,陈明龙主编.

上海:同济大学出版社,2013.4

(理想空间;56)

ISBN 978-7-5608-5139-6

I. ①城... II. ①叶... ②王... ③陈... III. ①城市规划—建筑设计—研究

IV. ①TU984

中国版本图书馆CIP数据核字(2013)第068272号

理想空间

2013.4(第五十六辑)

编委会主任 夏南凯 王耀武

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 郑正

夏南凯 蒋新颜 缪敏 张榜 周玉斌

桑劲 秦振芝 徐峰 王静 赵万民

焦民 张亚津 杨贵庆

执行主编 王耀武

主 编 叶松青 王涛 陈明龙

责任编辑 由爱华

编 辑 管娟 李峰 郭长升 陈明龙 邓凤鸣

季 栋

责任校对 徐春莲

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

承办单位 理想空间(上海)创意设计有限公司

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 021-65988891

传 真 021-65988891-8015

邮 箱 BQ3622@163.com

售书QQ 575093669

淘宝网 <http://shop35410173.taobao.com/>

网站地址 <http://idspace.com.cn>

<http://idealspace.cn>

广告代理 上海旁其文化传播有限公司

出版发行 同济大学出版社

策划制作 《理想空间》编辑部

印 刷 上海锦佳印刷有限公司

开 本 635mm x 1000mm 1/8

印 张 17

字 数 280000

印 数 1-10000

版 次 2013年4月第1版 2013年4月第1次印刷

书 号 ISBN 978-7-5608-5139-6

定 价 45.00元

理想空间 55 辑《生态与低碳城市》更正信息:110页《城市生态表皮规划——以上海太平桥地区为例》缺失第二作者,第二作者信息如下:李京阳,英国诺丁汉大学可持续性建筑技术专业硕士研究生(MSc)。

对于文章作者信息缺失,编辑部特此表示诚挚歉意。

本书若有印装质量问题,请向本社发行部调换

编者按

放眼全国,“无处不有城市综合体”,近两三年来,“城市综合体”这个名词已成为房地产行业的最热词。各地纷纷上马的综合体项目,总量有上千个之多。全国各地一夜间都在建设各种各样的城市综合体项目,而城市综合体的建造也成为了一个城市发展速度的标志。

“城市综合体”就是将城市中的商业、办公、居住、旅店、展览、餐饮、会议、文娱和交通等城市生活空间中三项以上进行组合,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,也被称为“城中之城”。一般来说,酒店功能、写字楼及购物中心功能是最基本的组合。城市综合体具备了超大空间尺度、树型交通体系、现代城市景观设计、高科技集成设施、地标式的城市建筑这五个特征。

我国目前正处于一个快速城市化的过程,而城市综合体又代表了高度城市化、高度现代化,因此在我国不仅仅是大城市,就连小到县级市甚至乡镇都在大量规划和建设城市综合体。在编者看来,城市综合体是城市高度发展的产物,但并不是任何规模的城市都能照搬特大城市的模式,各种规模的城市需要探索其自身的设计方法和类型,根据城市本身的特点,找到切合城市本身的城市综合体更加能推动城市健康和谐的发展。

本书围绕“城市综合体”的主题,收录了相关理论研究论文和不同层次、不同类型的规划设计和建筑设计实践项目,和读者共同探讨未来的城市综合体发展之路,让城市更加和谐。

上期封面:



CONTENTS

目录

主题论文

004 定义“城市引擎”的城市综合体设计 \ 管 娟 李 峰

专题案例

- 010 城市历史、宗教、文化地区的商业综合体设计研究——以徐汇龙华地区综合改造项目为例 \ 丁 辉
- 018 超高层城市综合体规划研究——以重庆万州江南新区城市综合体方案设计为例 \ 伍弦智
- 026 望京 SOHO——作为城市动感景观的综合体设计 \ 艾 侠
- 031 都市副中心的城市综合体桥头堡——海南海口外滩中心规划建筑设计浅析 \ 魏轶侃 方志宏 张 杰
- 038 万达第三代综合体模式分析——以上海万达项目为例 \ 薛文飞
- 042 城市建筑与外部条件的关联性——郑州高新城高端商务中心概念规划方案设计 \ 鞠戎赫 于 漾
- 048 ECBD 的衍生与打造——海宁市总部经济区块（卡雷诺区块）概念性设计 \ 杨 安 王 凯
- 054 设计成就新核 缤纷引领未来——北京绿地缤纷城 \ 顾琦娴 潘允哲
- 057 高复合、花园式绿色园区——昆山花桥金融园设计 \ 施道红
- 060 基于地方特色文化下的现代城市综合体规划设计探索——以河南省濮阳市中心商务区城市综合体设计为例 \ 袁 磊
- 066 创新产业之城，金融智慧之芯——昆山开发区金融街城市设计 \ 施道红
- 070 永不落幕的活力之城——嘉定新城南门地块 \ 潘允哲 杨进峰 徐洪武 孙小龙
- 074 街星戴月捧日，飞龙腾舞常州——常州市市民广场南侧地块建筑概念方案设计 \ 王 涛 谢宗泉
- 080 “行云流水”话宁波远大城市综合体设计 \ 王 冰
- 086 浅谈商业步行街空间人性化设计——以洛阳宝龙城市广场商业街为例 \ 李 娜 于晓磊
- 092 商业综合体，为生活而设计——海口农垦华润欢乐颂中心 & 无锡华润万家中心设计比较分析 \ 孙黎霞 周烨恒 朱 佳
- 096 中美国际大都会规划建筑设计 \ 孙建军 陆 坚 陈立峰
- 102 街区式城市综合体，营造新城活力——诸暨城西工业新城核心商业地块城市设计 \ 赵柏洪 吴永旦
- 106 城郊型城市综合体的场所营造——天津社会山温泉文化创意旅游区规划设计浅析 \ 朱 佳 孙黎霞 高 磊
- 112 虹桥商务核心区 02 地块规划设计 \ 丁 辉
- 120 枢纽型城市综合体的设计小结与思考——以峨眉山枢纽为例 \ 潘佳力 陈 清

他山之石

- 126 滨海地区节能型城市综合体探究——以新加坡 Cyclonic Urbis 为例 \ 蔡柏舟
- 130 城市更新的典范——日本东京中城规划设计 \ 孙永宏

Top Article

004 The HOPSCA Design Defining Urban Engine \Guan Juan Li Feng

Subject Case

- 010 The Design and Research of Commercial Complex in Urban History, Religion, Culture Area—In Comprehensive Renovation Project of Longhua Area in Xuhui as an Example \Ding Hui
- 018 Research on the Planning of High-rise HOPSCA Building—Concept Design of Jiangnan New District in Wanzhou, Chongqing \Wu Xianzhi
- 026 Wangjing SOHO—Design City Complex as Mega-Landscape \Ai Xia
- 031 Urban Sub-center HOPSCA Bridgehead—A Brief Analysis of Haikou Bund Center Planning and Architectural Design \Wei Yikan Fang Zhihong Zhang Jie
- 038 The Analysis of the Mode of Wanda's Third-generation HOPSCA—Based on Cases in Shanghai \Xue Wenfei
- 042 The Connection between City Buildings and External Conditions—The Conceptual Plan&Design of Business Center of the New District, Zhengzhou \Ju Ronghe Yu Yang
- 048 Derivative and Creation of ECBD—The Conceptual Design of Headquarter's Economic Block (Carreno block) of Haining City \Yang An Wang Kai
- 054 Designing New Cities Leading the Colorful Future—Greenland Beijing Funny \Gu Qixian Pan Yunzhe
- 057 High Composite Park in Gardon style—The Design of Huaqiao Financial Park, Kunshan \Shi Daohong
- 060 An Article on Comprehensive Planning of Modern Cities Based on Local Unique Culture—Illustrated by the Case of CBD in Puyang City, Henan Province \Yuan Lei
- 066 City of the Creative Industries, the Core of Financial Wisdom—Urban Design of Financial Street in Development Zone, Kunshan \Shi Daohong
- 070 City of Everlasting Vitality—South Plots of Greenland Jiading \Pan Yunzhe Yang Jinfeng Xu Hongwu Sun Xiaolong
- 074 "The Title Star Daiyue Holding on, Dragon Teng Dance Changzhou"—Design of Changzhou Civic Plaza on the South Side of the Plot Construction Conceptual Scheme \Wang Tao Xie Zongquan
- 080 "Floating Clouds and Flowing Water"—Ningbo Yuanda City-complex Design \Wang Bing
- 086 The Brief Thinking of Humanistic Design about Business Walking Space—Take the Case of the City Square and Business Street in Luoyang \Li Na Yu Xiaolei
- 092 Commercial Complex, Designis People-oriented—Design Analysis of Haikou Nongkeng Funs2 and Wuxi Vanguard Shopping Center \Sun Lixia Zhou Yeheng Zhu Jia
- 096 Sino-US Cosmopolitan City Planning and Architectural Design \Sun Jianjun Lu Jian Chen Lifeng
- 102 Block Type City Synthesis Build New Vitality—Zhuji West Industrial City Core Commercial Block Urban Design \Zhao Bohong Wu Yongdan
- 106 The Placemaking of Suburban City HOPSCA—Analysis of Planning about Tianjin Society Hill Hot Spring Culture Tourist Zone \Zhu Jia Sun Lixia Gao Lei
- 112 The Plan&Design of 02 Part of Hongqiao's Core Area \Ding Hui
- 120 Summary and Thinking of the Hopsca of Hub Cities—Take the Case of Hub of Emei Moutain \Pan Jiali Chen Qing

Voice from Abroad

- 126 The Exploration of Energy-efficient City Complex in the Coastal Areas—Take the Case of Cyclonic Urbis, Singapore \Cai Baizhou
- 130 A Model of Urban Renewal—City Planning and Design of Tokyo Midtown in Japan \Sun Yonghong



主题论文
Top Article

1.日经鸟瞰图
2.规划构思
3.规划结构图
4.空间结构布局

定义“城市引擎”的城市综合体设计

The HOPSCA Design Defining Urban Engine

管娟 李峰
Guan Juan Li Feng

[摘要] 综合体作为时下一种新兴的城市建筑形态，广泛受地方政府和开发商的青睐。作为城市重点工程，综合体一直被寄予很高的期望。通过建设，综合带动整体区域发展。本文以浙江东阳总部中心一期城市设计为例，从方案策划出发，围绕综合体如何作为城市引擎来引领片区的发展这一设计主题进行探讨。

[关键词] 城市引擎；综合体；总部中心；策划

[Abstract] Nowadays, as an emerging urban architectural form, HOPSCA has been very popular with local governments and developers. As a key urban engineering, HOPSCA has been be injected with high expectations. By building an integrated boost, to drive the whole regional development. As a result, how to carry out the design from planning to implementation, positioning the HOPSCA as city engine for to lead the development of the distriict will be the focus of this article .

[Keywords] Urban engine; HOPSCA; Headquarters Center; Plan

[文章编号] 2013-56-P-004

一、城市综合体概述

现代都市的快节奏促使人们需要在一个方便、快捷、经济，集多种功能于一体的综合空间里，享受高效率的生活和工作，于是城市综合体便应运而生。

1. 城市综合体的概念

所谓“城市综合体”是将城市中的商业、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。城市综合体基本具备了现代城市的全部功能，所以也被称为“城中之城”。

2. 城市综合体的四大典型特征

(1) 特征1：超大空间尺度。

城市综合体是与城市规模相匹配，与现代化城市干道相联系的，因此室外空间尺度巨大。由于建筑规模和尺度的扩张，建筑的室内空间也相对较大，一方面与室外的巨形空间和尺度协调，另一方面则与功能的多样相匹配，成为多功能的聚集焦点。

(2) 特征2：通道树型交通体系。

通过地下层、地下夹层、天桥层的有机规划，将建筑群体的地下或地上的交通和公共空间贯穿起来，

同时又与城市街道、地铁、停车场、市内交通等设施以及建筑内部的交通系统有机联系，组成一套完善的“通道树型”（Access Tree）体系。这种交通系统形态打破了传统街道单一层面的概念，形成丰富多变的街道空间。

(3) 特征三：现代城市景观设计。

应用现代城市设计、环境与行为理论进行景观与环境设计是城市综合体的重要特征。通过标志物、小品、街道家具、植栽、铺装、照明等手段形成丰富的景观与宜人的环境。

(4) 特征四：高科技集成设施。

城市综合体既有大众化的一面，同时又是高科技、高智能的集合。其先进的设施充分反映出科学技术的进步是这种建筑形式产生的重要因素。室内交通以垂直高速电梯、步行电梯、自动扶梯、露明电梯为主；通讯由电话、电报、电传、电视、传真联网电脑等组成；安全系统通过电视系统、监听系统、紧急呼叫系统、传呼系统的设置和分区得以保证。

大城市以城市综合体作为城市标志、人群集聚点，中小城市也纷纷效仿。由于城市综合体具有强大的城市空间整合能力，具备了承载城市的社会经济和文化功能，进而促进了城市的经济发展，如提高城市土地的使用效率，带动周边土地的增值，增加税收，增加就业机会，促进旅游业发展，提升城市形象，增强城市活力，等方面发挥重要作用。因此，在中小城市兴起的城市综合体在开发初期就期望通过建设城市综合体提升城市能级。

二、城市引擎——东阳总部中心一期城市设计

本文以实践当中的浙江东阳总部中心一期城市设计为例，从规划策划、目标定位、设计构思、设计特征、开发策略五方面入手，探讨城市综合体如何在中小城市作为“城市引擎”的城市设计，带动区域发展。

本次规划项目位于东阳，地处浙江省中部，历史悠久，生态环境优美，有东阳江穿城而过，素有“婺之望县”、“歌山画水”之美称，被誉为著名的教育之乡、建筑之乡和工艺美术之乡，是国务院批准的对外开放城市和浙江中部的历史文化名城。规划基地位于东阳市江北新区，地势平坦，开发条件优越。基地与东阳行政中心、东阳会展中心构成“黄金三角”，并与东阳老城隔江相望。规划区交通条件优越，毗邻两条城市主干道，距义乌机场、火车站仅35km，未来将有高速公路、铁路、城市快速路、城市轻轨与义乌相接。

角”，并与东阳老城隔江相望。规划区交通条件优越，毗邻两条城市主干道，距义乌机场、火车站仅35km，未来将有高速公路、铁路、城市快速路、城市轻轨与义乌相接。

1. 发展策略

在策划之时，首先从设计到运营分为三个步骤来进行规划。

第一步：筑巢。给企业提供创业平台与设施服务，提升投资魅力与地区影响。第二步：引凤。即构建创新体系与交流平台经济提升与企业发展。第三步：腾飞。继续培育企业孵化与发展土壤。

其次，在增强企业根植与人才归属在结合东阳的区域发展条件、基地价值分析的基础上，归纳整合出东阳的六大资源禀赋要素，具体包括：

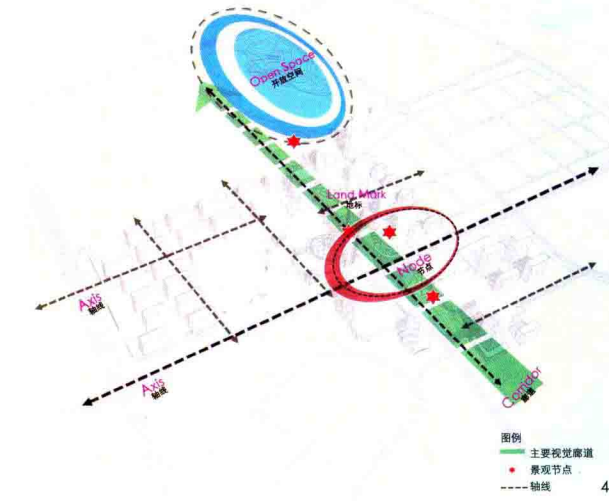
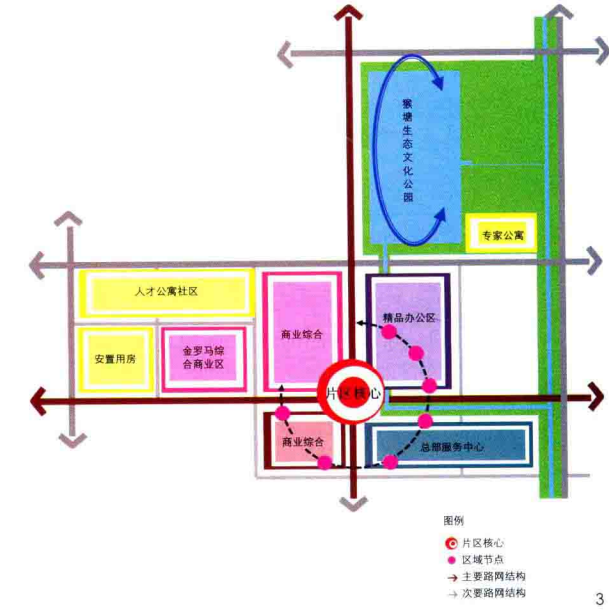
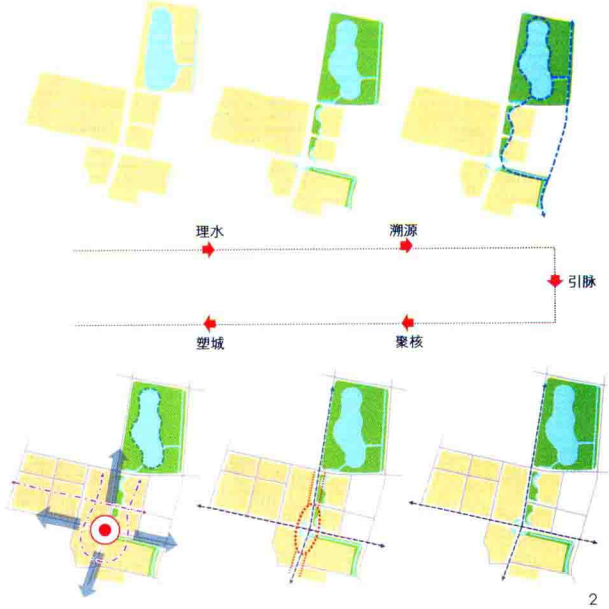
(1) 政策整合——重点发展，全程服务
东阳市政府为入住企业提供产前、产中、产后的“保姆式”全程服务，出台《关于建筑企业总部基地建设的实施意见》，政府为企业通过这种纵向服务模式促进东阳的块状经济向产业集群转变。通过整合现有的优势资源，同时注入创新要素，使二者相互融合，发挥区域整体发展优势。

(2) 区位整合——浙江中部，区域核心
东阳市位于浙江省中部，隶属金华市。东阳市中心城区紧邻义乌，地处中国专业市场发展最为集中的区域，是“金义大都市义乌核心区”的重要组成部分，也是国务院批准的对外开放城市和浙江中部的历史文化名城。

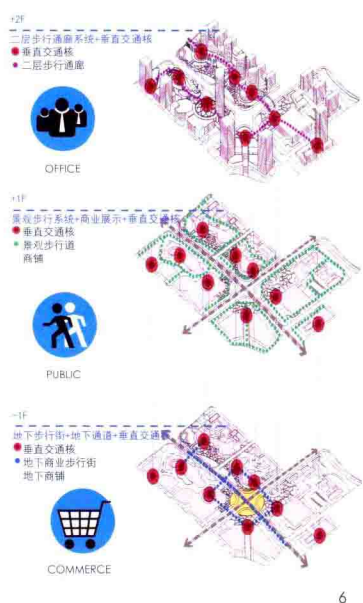
(3) 交通整合——交通便捷，陆空覆盖
规划区交通条件优越，毗邻两条城市主干道，距义乌机场、火车站仅35km，未来将有高速公路、城市快速路、轻轨与义乌相接。

(4) 品牌整合——龙头企业，行业领先
东阳是我国著名的“工艺美术之乡”、“建筑之乡”、“影视名城”和“中国磁都”。改革开放以来东阳经济发展迅速，2001年列入全国百强县之列，2002年跻身浙江省17个经济强市。目前东阳市已拥有国家级高新技术企业12家，省高新技术企业30家。中国驰名商标12件、中国名牌产品4只，国家免检产品6只。

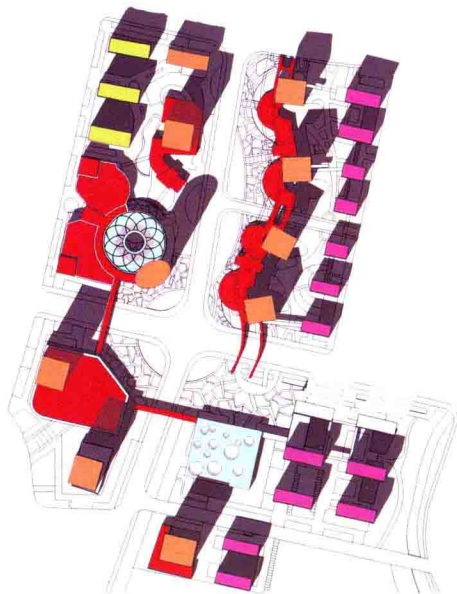
(5) 开发要素整合——时机成熟，差异发展
东阳经济发展迅速，但除了传统的老城中心外，尚未形成具有现代意义的城市中心商务区。







6



7



8

5.总平面图
6.立体开发分析图
7.土地混合利用
8.道路交通规划分析图

义乌及东阳各类专业市场的发展和建设给基地的发展带来了重大机遇，资本的益处效应及城市的发展需求，使基地能够立足于义乌—东阳，在更大范围内来策划产业链的衔接，并与周边区域形成有序的发展。

(6) 生态优势——歌山画水，景观渗透。东阳市地处东阳江盆地，生态环境优美，有东阳江穿城而过，素有“歌山画水，诗画东阳”的美名。基地一位于东阳江以北，背山面水，独享城市公园，生态条件和景观条件优越。

再者，规划打造三大平台：即发展平台、服务平台、交流平台，最终实现政府、企业、社会三种资源的有效结合。

(1) 发展平台——打造“内脑+创智”相结合的东阳总部基地

东阳总部中心重点在于“借势义乌、区域竞争，特色展示，错位发展”，总部中心一期以东阳特色产业为依托，以企业总部集聚为载体，打造以管理总部、运营总部、结算总部为核心的企业内脑型总部基地。

总部中心二期以产品研发、服务外包、客户服务为核心内容，打造集企业研发和高科技产业为主体的创智型总部基地。

(2) 服务平台——打造多元发展的城市CBD

构建多样的服务配套设施，包括为成熟型和初创型企业进行配套的金融投创、法律咨询、酒店及商务接待等服务，以及商业休闲和娱乐餐饮等商务服务。筑巢引凤，通过高端人才公寓的建设，构筑东阳

人才资源高地。形成集商务办公、商业休闲、高端居住为一体的复合型城市CBD。

(3) 交流平台——打造东阳城市文化高地

定期举行企业论坛、文化交流等活动，展现东阳市的城市文化特色，展示推介企业的新理念和新成果，将总部中心打造为展现东阳城市特色的窗口和舞台。

2. 目标定位

东阳总部中心一期地块作为先期启动区，应当以东阳的优势产业为依托，以浙中城镇群的品牌企业为引领，形成集多种城市功能为一体的复合型城市综合体，打造东阳最具魅力、最国际、最前沿的“城市引擎”。主要功能包括：总部办公、商业服务、金融创投、会议展示、政务服务、创意SOHO、中小企业办公、人才会所等。

3. 设计构思

规划以独特的设计构思思路，从各方面入手进行规划与设计，具体包括：

(1) 理水，联通猴塘水库和城市河道，形成南北向水脉贯通基地。

(2) 透绿，以猴塘公园为绿核，构建绿网，向基地内部渗透。

(3) 筑核，在城市主要道路的交汇点构筑片区核心，形成城市地标。

(4) 营城，围绕水系、绿地和地标建筑，形成

有机聚合的城市中心商务区。

4. 设计特征

(1) 从城市运营角度出发的规划布局

①基地中部适宜作为大型商务商贸综合体进行整体开发，西侧以综合商业为主，与金罗马中央商业广场形成规模效益，东侧毗邻猴塘公园，有良好的生态景观环境，作为总部基地，以商务办公为主。

②基地南部拥有相对良好的交通区位条件，宜作为政务、会议和商务接待中心，以企业服务功能为主，形成和总部基地的对应发展；

③基地北部结合猴塘水库建设东阳城市文化公园，布置少量的高端人才公寓和总部企业会所；

④基地西部布置创意soho和中小企业孵化基地，形成和总部基地的联动发展，布置人性尺度和特色化的创意商业街区与大型商业综合体取得良好对应。

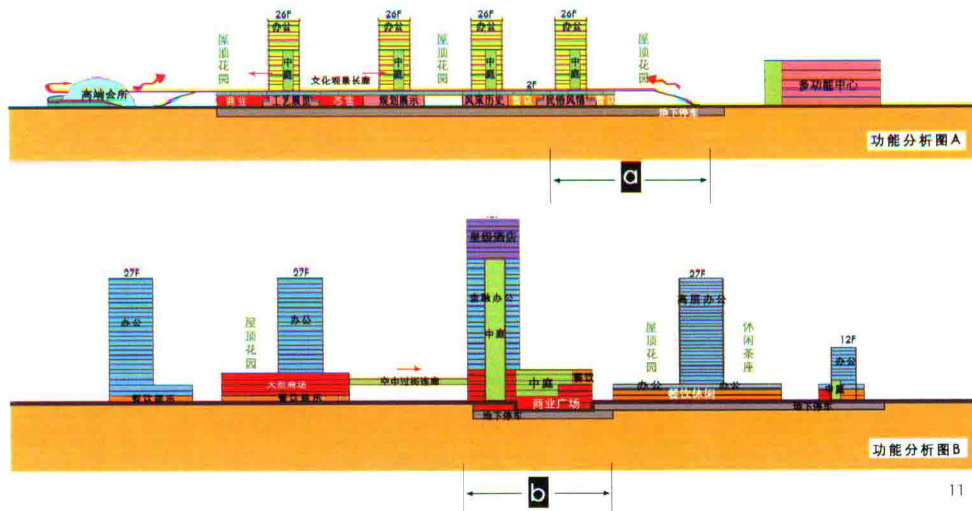
(2) 主题化的城市体验空间

①时尚前卫的综合商业区

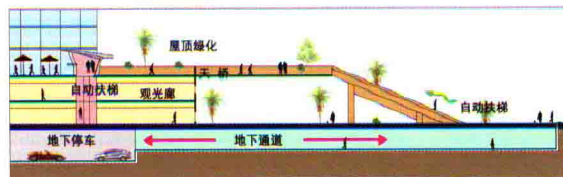
构建面向东阳市区的大型城市商业综合体，包括酒店公寓、文化娱乐、大型商业，星级酒店等。商业开发成功的核心是人流和商业模式。区域内通过核心商业、人文休闲、旅游目的地等吸引和吸纳外部人流，利用空中步行网联系内部的商业和办公人流。多重人流在商业区内形成循环，激活商业潜能，营造魅力城市核心。

内部商业从地面五层延伸到地下一层，充分利用地面步行街、空中连廊、地下广场多形式穿插。区域





11



a.过街立体交通



b.下沉广场示意

12

9.局部透视图
10.夜景鸟瞰图
11-12.竖向功能分析

内包括名品旗舰店、美食城、多媒体影城、健身与游乐中心等，形成汇聚人流和人气的强大综合商业区。

②展现城市文化特色的休闲人文走廊

休闲人文走廊以三层平台的形式联通猴企业会所、总部基地和会展中心，沿休闲人文走廊，一路可以体验生态滨水公园、城市文化广场、亲水风情街等，无阻碍的步行空间，无遮挡的视线廊道，将东阳的生态特色、文化特色和现代企业的创新特色一览无余。

③现代高效的生态办公区

生态办公区包括广福路两侧的总部办公区和企业服务区。总部办公区由4栋五星级写字楼和部分多层建筑围绕中心庭院绿化组成，为东阳市及周边地区的企业提供绿色生态、品质卓越的办公空间；企业服务区包括企业信息服务中心、国际电子商务中心、人才交流中心等公共服务办公功能，和总部办公区形成互动发展，体现现代高效的都市创新精神。

(3) 复合型城市

本项目是一个多种功能混合的综合地区，平面化的功能分区显然不能完全满足多种功能在空间上的需求，功能复合是必然趋势。

①在商业商务综合区，地下二层为停车库、地下一层为商业和地下通道，多层裙房以零售商业和大型商业为主，高层塔楼作为商务办公和星级酒店，多种功能在立体空间上实现叠加。

②总部办公区将集总部办公、酒店公寓、商业零售、文化交流展示等功能在立体空间上形成功能复合。在其他功能地块规划也尽可能实现立体化的土地混合利用，在垂直空间寻求更多的功能组合，从而创造一个富有活力、多元复合的城市综合体。

(4) 三维交通解决方案

设计首先在二维层面针对地块内部的城市道路层面进行梳理。

①在不改变城市道路接口和等级的前提下，增加城市道路密度，合理分布街区规模。地下车库的主要出入口均向外部城市道路开放，所有地下车库在地下二层和二层联通，从城市任何一个方向进入本地块都可以通过地下指引系统到达不同区域或外部城市道路，形成区域内地下车流循环。

②在地下解决区域内车行和停车系统，在地面以城市通过性车流和紧急目的车流为主，而大量商业人流和工作流则通过空中步道联系和通道实现各个建筑的连接，三层交通分离的道路体系再与高层电梯联系形成一个清晰有效的交通体系，从而在三维空间内实现人车分流，构建方便快捷的立体交通体系，有效解决高容积率地块内的交通难题。

(5) 垂直花园

高容积率的城市开发，容易造成地面绿地小、使用效率低的问题，规划秉承以绿色创造价值的城市设计理念，将绿地向地上地下发展，营造垂直城市花园。在商业区、文化走廊设计覆土建筑，营造连续起伏的屋顶绿化，形成空中绿化步行平台，同时利用下沉广场将绿色向地下延伸，结合地下商业的采光形成地下花园，实现对地下商业的绿色渗透。

(6) 文化引领

创造城市精神领地是增加城市附加值的重要内容，规划通过传统人文特色和时尚都市气息两条线索穿插，构成以传统为根基，以现代都市生活为核心的人文体验场。采取类似上海新天地和陆家嘴的城市组合模式，满足本地居民和外地游客的文化体验需求，形成东阳猴塘文化公园、企业会所、东阳文化走廊、

创意商业街、城市客厅、演艺中心、休闲Mall等规划内容，把总部中心作为东阳面向世界的文化舞台。在这里可以体验博大精深的传统文化、活力时尚的都市生活和现代前卫的商务节奏，而城市地标建筑——空中观光厅和休闲人文走廊更为城市增添特色，是让人过目不忘的“城市标志”。

三、结语

东阳市总部中心的规划与设计，以生态、复合、文化为主题，力图创造具有时代特色的城市中心空间形象，并在这种物质空间上赋予东阳的城市内涵，使未来的总部中心不仅仅是东阳产业发展的智力引擎，同时也是展现东阳精神的都市名片，是引领东阳未来城市发展方向的典范空间。对于中小城市而言，通过个性化的城市综合体设计，打造城市发展新引擎。

作者简介



管 娟，上海同济城市规划设计研究院城开分院，副主任规划师；



李 峰，上海同济城市规划设计研究院城开分院，副主任规划师，国家注册规划师。

项目组成员：李峰 管娟 陈明龙 季栋 邓凤鸣 郭长升



专题案例
Subject Case

城市历史、宗教、文化地区的商业综合体设计研究 ——以徐汇龙华地区综合改造项目为例

The Design and Research of Commercial Complex in Urban History, Religion, Culture Area
—In Comprehensive Renovation Project of Longhua Area in Xuhui as an Example

丁 辉
Ding Hui

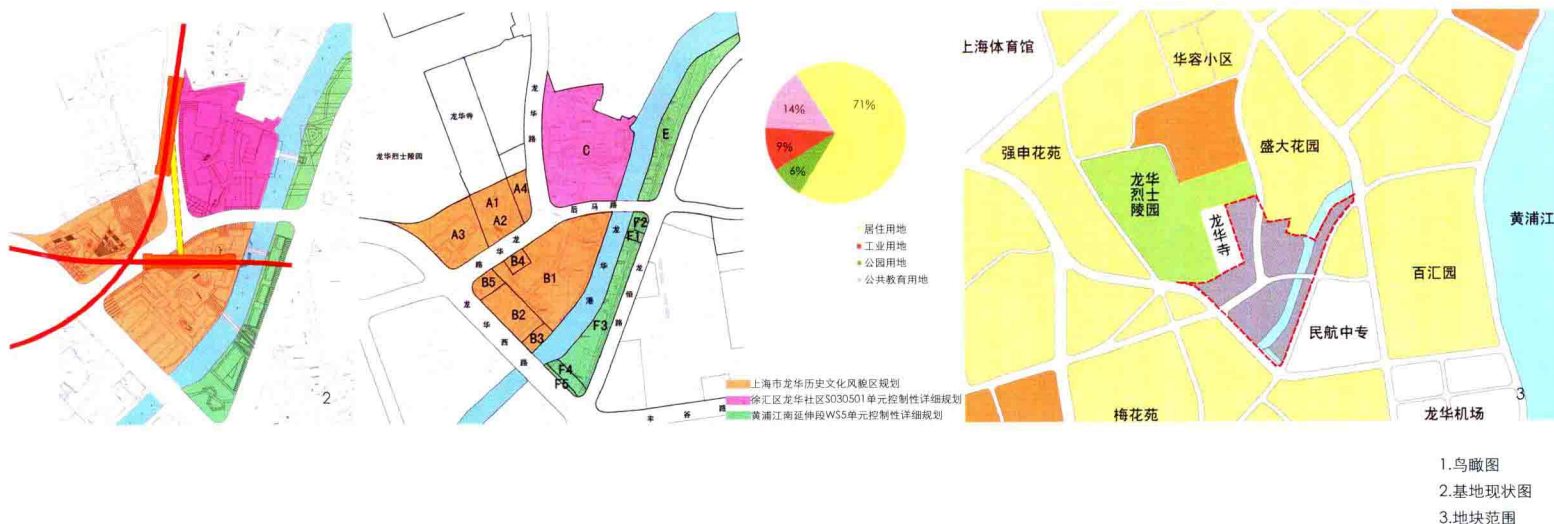
[摘 要] 地产行业的蓬勃发展也将商业地产带上了新的高峰，短期内涌现的大量城市商业综合体给设计行业带来了机遇与挑战。如何使商业建筑设计与历史文化保护相协调，是设计者一直在探讨的课题，本文以徐汇龙华地区综合改造项目为例，提出独特的设计方法与改造建议，探讨如何让商业建筑与城市历史、宗教、文化地区更好的相互促进与发展的设计方法。

[关键词] 商业综合体；改造；多元文化；上海徐汇龙华地区

[Abstract] The exuberant development of real estate industry promote commercial real estate with the new peak, emerging a large number of urban commercial complex, which brought the design industry the opportunity and the challenge. How to make commercial building design and the historical and cultural protection coordination, is the subject which designer has been discussing. This paper take the comprehensive renovation project of Longhua area in Xuhui as an example, discussing the design methods to make commercial buildings and urban history, religion, culture area better mutual promotion and development.

[Keywords] Commercial complex; Renovation; Multicultural; Xuhui Longhua area

[文章编号] 2013-56-P-010



城市历史、宗教、文化地区往往是一个城市历史文化积淀的集中体现，是人类的历史见证和文明的结晶，同时也是城市中一种无法再生的文化资源。在城市的动态发展过程中，历史、宗教、文化地区的开发、保护应该与现代城市的综合发展相得益彰。

在将城市历史、宗教、文化融入到新的城市建设过程中，应当处理好以下三个关系。

一是处理好旧城更新与历史、宗教、文化的保护关系。城市更新应该顺应城市原有的肌理，围绕城市历史沉淀的挖掘与保护进行。

二是处理好发展城市旅游业与城市历史宗教文化保护与传承的关系。城市历史宗教文化是一个城市重要的旅游资源。保护好城市历史印记，可以提高城市知名度，创造城市旅游资源和财富。

三是处理好建筑的保护与新建的关系。在城市发展过程中，建筑既要体现多样化，又要维护城市的统一性、整体性和协调性。同时，还要注意尊重历史，审慎发展新型建筑。

打造城市的品牌和标志，避免城市发展和建设中的“千城一面”，就要深入研究本土的历史宗教与文化，将城市的历史宗教文化特色和地域特色发扬光大。本文以上海徐汇龙华地区综合改造项目为例，来探讨在城市历史、宗教、文化地区，如何打造具有独特城市特色的商业综合体。

一、项目概述

徐汇龙华地区综合改造项目，是徐汇区政府近年来的重点城市建设项目，随着轨道交通11号线、12号线站体设计方案的确定，为这一地区的整体改造和产业功能提升带来了新的机遇，区政府经多次专题会议讨论，确定了龙华地区综合改造项目的总体思

路，即“区域整体收储、地下空间统一开发、基础设施同步建设”，同时突出历史风貌保护和传承的特点。

1. 基地概况

项目基地位于上海市徐汇区中东部的龙华地区，靠近黄浦江与世博会园区，基地东靠龙恒路，南至龙华西路，西邻龙华寺，北邻盛大花园。基地被龙华路，后马路及龙华港分割成A、B、C、E、F五个部分。其中，A地块占地21 013m²，B地块占地25 464m²，C地块占地27 919m²，E地块占地11 509m²，F地块占地13 944m²，五个地块的总基地面积约为99 849m²（约合150亩）。

基地紧邻上海地区唯一的一座千年古刹——龙华寺，地域文化与历史场所感十分浓厚。基地内规划两条地铁线路，即11号线与12号线，交通便利，人流汇集，这为创造独特综合商业项目提供了十分有利的条件。

2. 建设内容

A地块建设内容主要为龙华寺博物馆（暂命名），B地块建设内容主要为零售商店及剧院，C地块建设内容主要为零售商店、主题百货楼、商务办公楼及酒店建筑，E地块规划为开放绿地，F地块建设内容主要为餐厅建筑。

3. 建筑规模

龙华地区改造项目工程总建筑面积245 279m²，其中地上建筑面积111 694m²，地下建筑面积173 585m²。

A地块地上2层，地下1层，总建筑面积11 650m²，其中地上建筑面积6 400m²，地下建筑面积5 250m²；

B地块地上3层，地下3层，总建筑面积79 619m²，

其中地上建筑面积22 933m²，地下建筑面积56 686m²；

C地块零售商店地上3层，主题百货地上5层，办公楼地上10层，酒店地上15层，地下3层，总建筑面积146 897m²，其中地上建筑面积75 248m²，地下建筑面积71 649m²；B、C地块地下连通，共3层；

F地块地上3层，总建筑面积7 113m²。

二、总体设计

1. 规划理念

（1）历史风貌保护和传承理念

龙华寺是上海地区唯一的千年古刹，伫立千年的龙华塔，见证着龙华地区的历史变迁。在新的建设项目中必须保留原有的历史风貌，在建筑中体现龙华地区的历史渊源，积极弘扬传统文化，将其融入新的生活方式之中。

（2）空间理念

对寺、塔、水空间格局的呼应，创造独特的城市意象，注重城市设计空间要素的处理：如地标、节点、路径、界面等，营造一个有着历史场所感的、开放的、灵活的、优美的综合商业空间。

（3）功能理念

考虑到徐汇区城市功能的完善，以及龙华地区的现状和发展态势，确定商业服务设施的规模和布局，充分论证建筑布局的合理性以及未来的商业业态。

（4）环境理念

保护和利用现状优美的历史风貌和自然环境，创建完善的生态网络系统，打造滨水生态走廊，绿化视觉通廊，构建生态城市。

（5）开发理念

三维空间与时间是构成城市规划四个维度的要素，规划注重开发实施的阶段性、动态性、生长性、



确立基于市场的、灵活的开发策略。

2. 总体规划策略

(1) 传承龙华寺庙之文化精神

保护龙华地区的历史风貌，继承和发扬独具特色的龙华地域文化，延续龙华寺新年撞钟祈福、礼佛上香，以及龙华庙会等佛事、人文活动。

(2) 发挥轨道交通换乘优势

把握地铁建设带来的契机，充分发掘宗教、文化、民俗的商业价值，以本地域的建设发展带动周边地区腾飞，创造更加便捷的交通环境与更加良好的商业氛围。

(3) 开发社区商业、带动周边发展

丰富社区居民与过往人流的生活行为，满足周边居民以及吸引更多范围的人们在此的日常购物、消费、娱乐、休闲等需求。

(4) 符合旅游及休闲活动

开发旅游资源，满足游客及香客在此地旅游、上香的活动需要，以及之后的商业休闲活动需求。

3. 定位

依托轨道交通，保护历史风貌，弘扬地域文化，建立一个集历史、宗教、文化、商业、休闲办公于一体的城市滨水商业综合体。

4. 总体布局

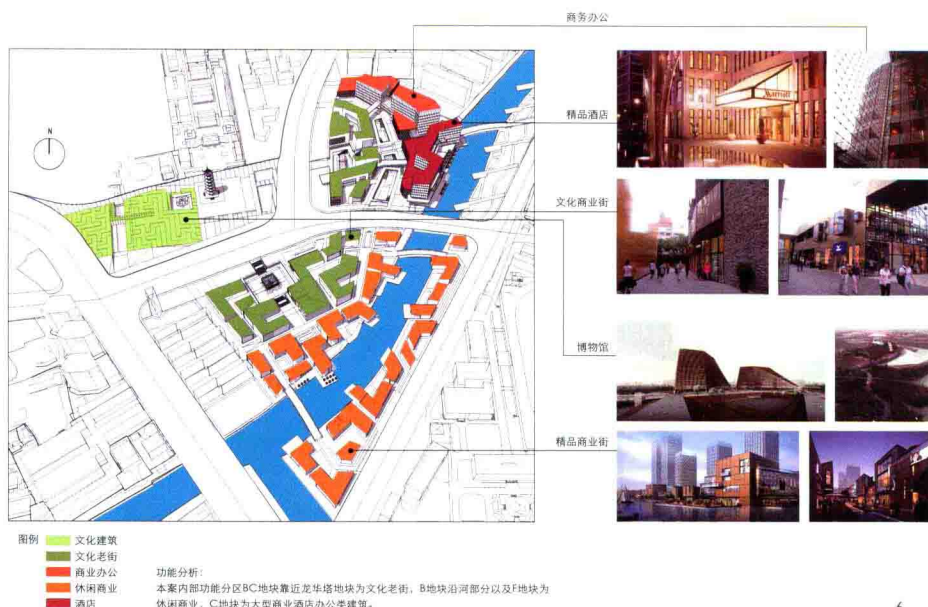
本案以龙华塔作为周边地块设计的标志性核心，后马路的南侧和北侧各设计一条具有活力的视线通廊，既强化了龙华塔的地标性，又将打散的地块有机地联系起来。

对A地块进行合理的退让处理，围绕龙华塔设计开放的入寺前广场，以满足宗教、民俗活动的空间需

求。我们将A地块的建筑设计为龙华博物馆，形成地景建筑，建筑的屋顶设计成起伏的绿坡，将建筑隐于绿化、流水之间，以衬托龙华塔的地标性。

B、C地块面对龙华塔做出相应的退后，形成统一的前广场。对应龙华塔的轴线处分别设计了两个下沉广场，与地铁站厅层无缝连接，并设计环通的下沉式商业街及商业内街，将地铁过境人流自然地引入到商业内街，在满足轨道交通及换乘需要的同时，也带动了地域内商业消费。B地块以小型商业为主，设计收放有致的商业内街，打造富有古镇肌理的文化商业街，传承古镇街巷的神韵。C地块西南部，靠近A、B地块处设计小型商业，往东北方向设计大体量百货商店，办公楼及酒店，在C地块内形成一个完整的商业综合体，多元的商业类型满足居民日常的消费需要。结合商业功能，通过“三条街”的设计，暨位于地块西侧面面向龙华路的下沉式商业街及地块中部的商





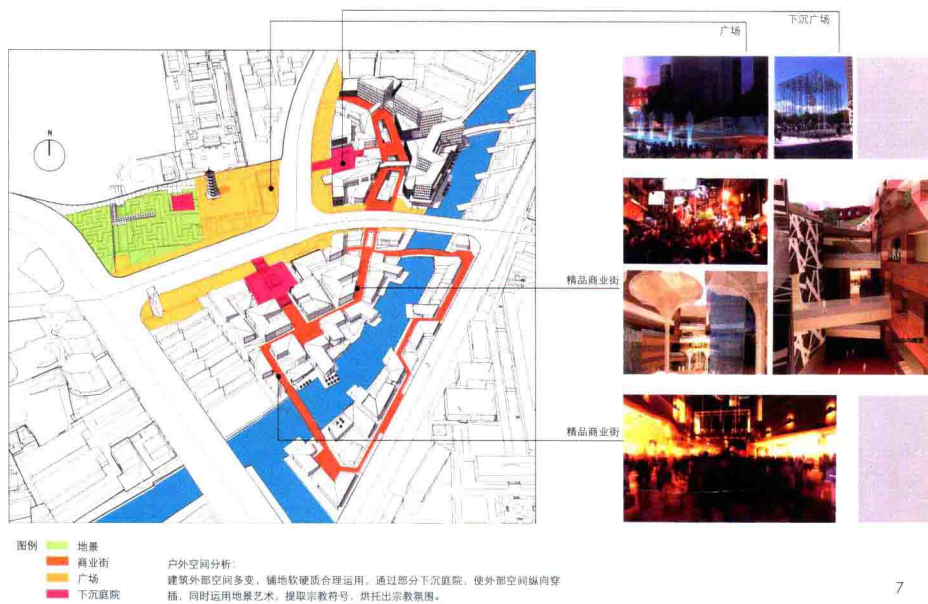
- 6.功能分区
- 7.户外空间分析
- 8.视线分析
- 9-10.车行流线分析+合
- 11.B地块空间剖面
- 12.C地块空间剖面

业步行内街, 以及面对龙华港两侧商业形成的“水街”, 将整个地块的商业流线环通起来。

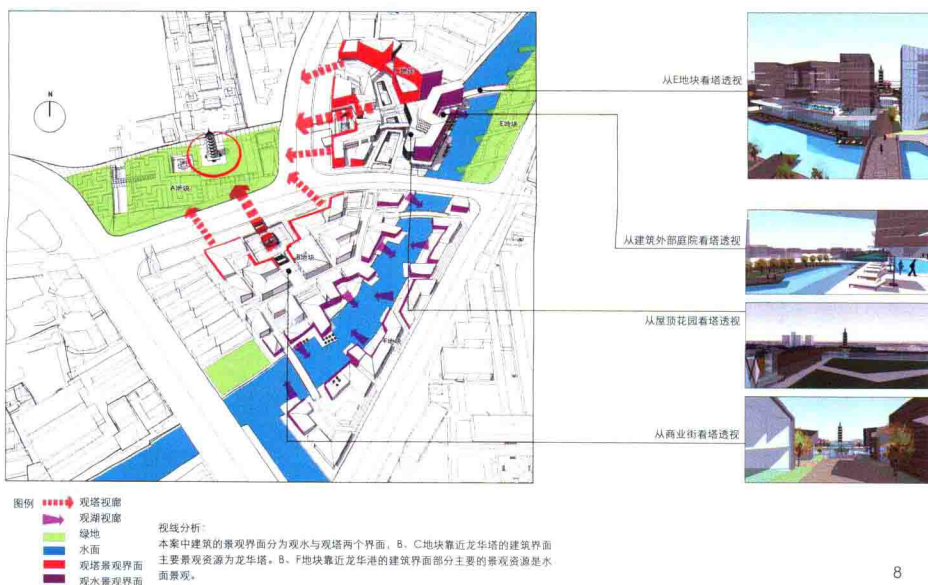
B、C地块地下一、二层以商业为主, 通过两条商业内街将整个商业布局环通, 北部规划有大型超市, 南部设计中型百货, 中部以小型商业为主, 形成一个富有活力的地下商业空间。地下三层主要为地下停车库, 结合业主的实际需要, 与人防规划, 设计停车1 030辆, 疏散满足规划设计要求。

F地块与B地块之间有龙华港相隔, 通过设计两座景观桥使得F地块与B地块形成一条完整的商业环路。在B地块靠近龙华港部分和F地块布置休闲餐饮类商业, 以充分利用水道资源、开发沿河商业为目标, 打造景观宜人的滨河休闲带。

6



7



8

5. 交通流线

(1) 出入口设置

根据规划要求, 于基地A地块西侧沿龙华西路、基地B地块南侧及C地块北侧沿龙华路、C地块南侧沿后马路各设置一个机动车出入口, 共4个机动车出入口。A地块东侧, 龙华塔前场地设计为入寺前广场, A地块西侧设计一个人行入口广场; B、C地块的西侧前广场处各设置一个人行广场作为主要的人行出入口, B、C地块之间沿后马路各设置两个人行出入缓冲区域, 将两个地块的商业流线串联起来。

(2) 道路设置

基地道路系统由周边的城市道路及沿龙华港两侧的车行道路构成, 形成车行环路, 主要车行路宽6m, 为双向二车道。基地内部以人行为主, 做到完全的人、车分流。人行通道最窄处宽6m, 且人行通道全部环通; 因此, 基地内部人行道路也可作为消防车道使用, 基地内部地下商业街总长近230m, 街道满足消防通道要求, 并设有下沉庭院。

基地B、C地块与E、F地块之间设置三座人行景观桥联系河道东西两边, 桥宽设计为6m。

(3) 机动车

机动车由机动车出入口进入基地, 一般机动车均通过机动车出入口经附近的地下车库出入口直接驶入地下停靠车辆; 其中, B地块南侧与C地块北侧的地库出入口分客、货车两个出入口, 保证客、货车互不干扰。C地块北侧的办公楼及酒店入口处设置少量的地面停车位以方便车辆临时停靠。

(4) 非机动车

在B地块南端地下一层及地下一夹层处, 及C地块北端地下一夹层处设置非机动车停车库, 共可停车1 260辆。在

