

遍布各地的 CBD 中心

8

8.1 金融中心(93)

8.2 几经波折的 CBD 中心区规划 (95)

8.3 以城市标志取胜的方案(98)

8.4 功能效益胜过整体形象(100)

8.5 设计师未来难于作出恰当的判断(102)



8.1 金融中心

2001.2

某金融中心坐落于经济技术开发区的北部中轴线上，位于开发区管委会办公楼和北面的公园绿地之间的狭长地段上。几家境外公司的设计方案构思新颖，各具特色。它们共同的优点是突破了传统的布局形式，结构严谨，土地开发强度大，分南北两区广场，与北端的公园绿地连通。为便于土地经营，用地切分成20块左右，每个地块可有4 000~9 000平方米用于建筑的面积，地块之间均有服务通道。地块有三种可变通大小的层次，建筑体量能适应空间的变化。

建筑布局以骑楼过渡空间控制金融中心的区界，中心区以平板式的建筑做整体空间的背景，建筑群运用比较统一的语汇，有的建筑充当地标的角色。广场分三个层次，由北向南为证券广场、商业娱乐广场、文化广场。转角处一栋建筑的色彩和风格与目前外围前方的已建成的学院建筑相呼应。建筑处理强调完整的中庭和温室花园，有统一的弧线形入口空间。每栋建筑均有1 000平方米以上的地下层服务通道，

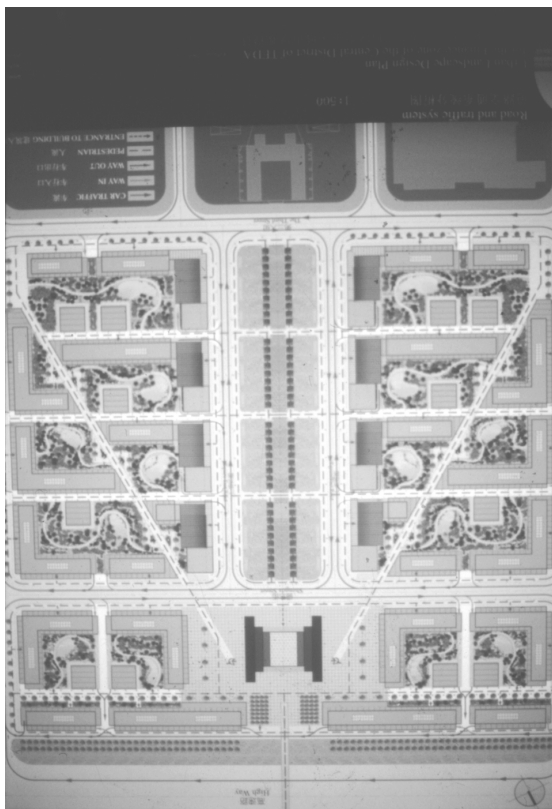


图8-1 某开发区金融中心方案之一



城市建筑规划设计评审随笔

容积率为3.01，以无时间性（Timeless）的粗石做的艺术小品安置其间。

其中一个比较好的方案有如下优点：交易所与现状管委会呼应，强调南北走向与中心区的和谐统一，格局严谨对称，每个地块都有2 000~7 000平方米独立的面积。中央公共商业中心是大亭子式的建筑——一栋80米高的标志性高楼，两侧50米高，底层为室内庭园，周围较低的楼群衬托出主体建筑的高大。每组低层建筑组群都略有区别，以现代手法的砖材饰面，取得整体的和谐统一。称为“建筑第5立面”的是金属格栅式屋顶，轻金属结构透明玻璃亭子造型的商业中心格外显眼。中轴对称修剪整齐的中央绿地以及水池与后面的公园垂直相交。围绕庭园布置的办公区各自独立，冬季可以避风，采光好，内部采用中国传统庭园形式。照明设计有高路灯、低灯和地面的间接照明灯，采用高科技的手段达到建筑与自然的融合，创造商贸中心的独特性。

其中一个方案的灯光设计颇具特色。它引入了日本面出薰（Kaoru Mende）建筑灯光设计的10个要素：

- （1）石头和钢材属于白天，灯具属于夜晚；
- （2）灯具是创造空间的工具；
- （3）只要有人，则建筑景观需照明，附属设备要淡化；
- （4）空间的功能决定灯具的形式；
- （5）灯具设计在满足功能的基础上要达到舒适的效果，为空间提供新鲜的气氛；
- （6）照明要因时间变化而变化，如同日光在早晚的变化；
- （7）灯光要体现空间的序列；
- （8）阴影与灯光同等重要，设计阴影就是设计灯光；
- （9）从自然中来，所有灯光要从自然中找到原型；
- （10）灯具要考虑生态因素，力图达到光线与环境和谐，用最小的花费、最小的刺激达到最大的舒适度。

评选概念设计的要点应该包括：开放空间的建立、一个连续景观的空间系统、空间形式、街区层面的生气及活力、建筑的创意与建筑空间构成的意念。



8.2 几经波折的 CBD 中心区规划 2002.1

CBD是Central Business District的缩写,即中央办公区。

某市 CBD 中心区拟以河流为轴线,宏观目标确定为发展河东、河西形成双心一轴的格局,由于 CBD 为经济发展大潮中城市规划的新潮,故称“CBD 中心区规划”。

20 世纪 60 年代以后,发达国家的城市 CBD 中心区的发展趋势是分散化,CBD 中心区也反对功能分区太细,应作出具有包容性的多形态功能叠加的区别。生态的可持续发展仍然是规划 CBD 中心区的主导原则,因此 CBD 不能压倒 ESD(生态可持续发展)。

现代城市形态的价值取向发生了很大变化。城市形态(Urban Morphology)不同于城市的形式(Urban Form)。形式是表象,而形态是本质,更侧重于城市的组成及其变化。城市形态的多元化与多样性也是有区别的。多样性是指城市形态的外部表现;多元化是指对城市形态发展的多种因素的分析,即对城市形态形成原因的分析,承认多种价值的存在。城市形态的价值是多元化的。在同一时期,社会主体对建筑呈现不同的价值取向和要求,同一类型的建筑对不同的社会群体的价值意义不同,同一建筑对不同社会主体的价值不同,不同的社会主体对同一建筑的评价不同,存在着不同的价值标准和取向。

城市形态取向的选择过程就是价值判断的过程。在这一过程中,建设的目的性和建设的规律性要统一,社会选择与个人选择要统一,兼顾与急需要统一,这样才能使城市形态顺利生成。

在现实的城市决策中,城市形态价值的取向有太多的复杂影响因素:决策官员的价值观、规划师的价值观、决策方式——受社会权力结构的局限。真正的使用者和未来的使用者都没有说话的权力和机会,表现出价值决策的片面化倾向。

该市的 CBD 既不是一个中心(Center),也不同于区域(District),而应该是一个地带(Loop),它小于地区(Zoning)。因此该 CBD 实际上既无 C 也无 D,应该是商贸地带(Bussiness Loop)。其 CBD 称



城市建筑规划设计评审随笔

谓只不过为赶时髦而已。

在旧城市的中心地带建设高层建筑的目的是为了留出地面。然而现行的高层区域的扩展并没有增加地面的公共活动范围，反而使旧城市的建筑环境更加拥挤。

中心地带商业区的规划一定要考虑地域文化与城市形态，以及对旧城区的成片保护。北京商贸区的文化取向已出现很大的失误，经验教训值得吸取。实现沿河的双心一轴的设想，必须有政策、法令和措施跟上，以软性控制（Weak Control）作为实现远期设想的手段。

现代社会大众传媒改变了人们价值意识的建构方式。以声像为主的信息媒介只能使人们快速地接受事物的一部分信息。然而这部分信息与现场真实完整的体现相去甚远，只能使人们产生有偏差的判断，而无法对其内容给以货真价实的评价。谁知道漂亮的外包装里面装的是什么货色？信息社会中高密度的片面化信息可能会造成特

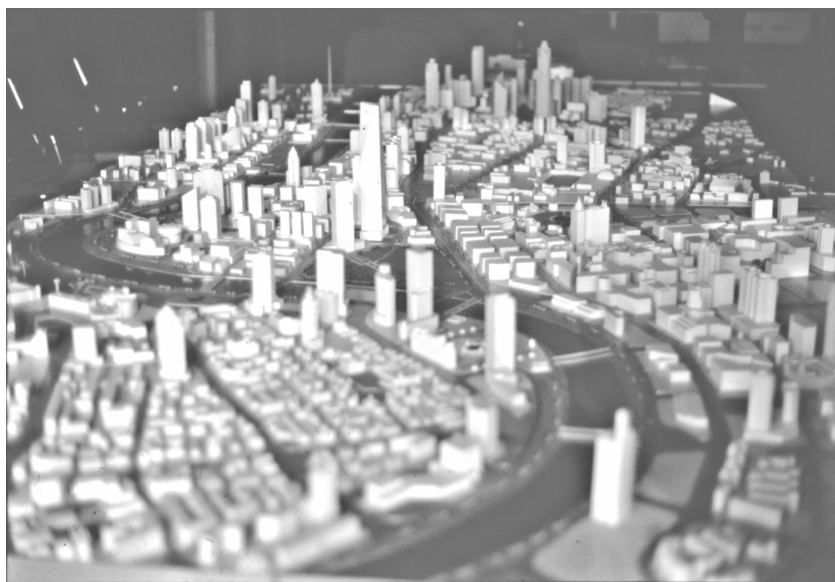


图8-2 某大城市的CBD中心规划



殊的价值取向和变态的价值心理。这是当今流行的包装建筑学(Paper Architecture)的一种现象。目前,规划设计中有一种不良倾向,过分地强调外包装的价值取向,甚至在规划图面表现和文本、说明书的包装上都越来越华而不实。

CBD规划的关键是对当地地域化办公面积的分析研究。各城市的GDP差别很大,人均GDP与所需的办公面积有关,有的城市根本形不成CBD商贸区。

CBD规划设计要效仿什么?香港、纽约的CBD都不是成功的实例。香港是一个生态可持续发展的反面例证,是一座消耗大量天然资源(如饥似渴)制造有害物质的城市。文化、就业、安全感都不能令人满意。它的能流输入与输出,它的人口与能源自身增长的状态,都处于生态危机的极限状态。纽约的曼哈顿岛828平方公里,集中了789万人口,23平方公里的城区中集中了30~60层板式的高楼群,最拥挤的地区4平方公里集中了100万人口,每人活动空间只有4平方米。CBD不是城市形象和风貌的需求。



8.3 以城市标志取胜的方案

2002.7

烟台海港路地段靠近新火车站及港口客运站，地跨商业中心区交叉路口，此处划分为若干个地块。用地强度要求3.0~6.6为上限，交叉路口处除要求留有广场、商贸中心以外，还包括一个高层住宅区。作为一个改建的城市设计项目，中心商业区是高层建筑最集中的、全市性的标志性地段。参加评选的4个方案自然是标志性最为显眼的方案一举胜出。这一方案同时也具备多方面的长处，如采用了三环商业圈加线形步行街的规划模式以及大型购物中心(Shopping Mall)和购物公园的概念，并组织了若干个城市广场，对绿化、交通、消防、景观也均有系统的考虑。一栋超高层建筑面临大海，背对烟台山，四面都有良好景观，与舒缓绵长的新火车站体量形成强烈对比。其造型来自对海洋的隐喻，车站仿佛一艘整装待发的巨轮，大厦则是巨轮的塔楼或风帆。这种简约的象征以及大厦

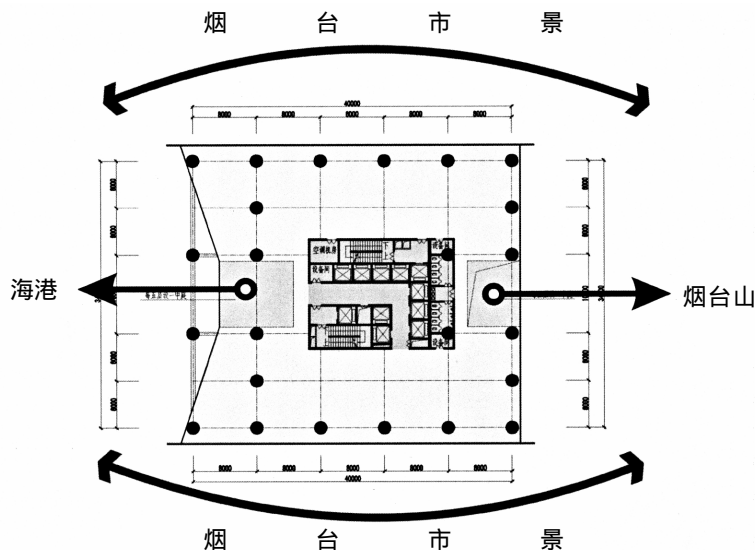


图8-3 胜出方案的标志性超高层建筑标准层



与火车站形成浑然一体的建筑群，成为方案取胜的关键。

在后工业时代，由于大量汽车的介入而改变了城市设计的传统观念，流动空间取代了以往被建筑物清晰界定的户外空间组织形态。以建筑围合空间的控制力消失了，城市设计的流通空间成为构成控制城市设计的有效工具。根据这一地段城市设计的定位和起点必须在此方案的基础上进一步打开底层的流通空间，要大量增加室内和室外的停车位，对未来的车位要有总量控制。在现代化的商业经营中，临时性的、短期的、小资本快速回报的土地经营方式必将被淘汰，巨型的商业公共建筑必将上升为城市中主导的标志性角色。这是现代化城市活动中心区的新的价值取向，它将取代古老的城区或烟台山而形成市民可指认的新地标。底层的标高要统一，以利上层的空中步道系统（Skyway System）的建立。

城市设计不应限制建筑设计的发挥，而是在考虑整体环境的前提下，如何发挥每个地块上个案建筑的潜力。建筑设计的可行性及创造性构思是在城市设计阶段建筑设计之前就有了扎实的基础。城市设计需考虑人文、城市工程、单体建筑设计、景观、经营管理等多方面的合作，并创造公众参与的机会。



8.4 功能效益胜过整体形象

2002.10

国际广场大楼为某城市 CBD 中心区新标志性建筑。这座全市最高的大厦应成为该市一颗明珠。其面积约 11 万平方米，高 150 余米。境外 5 家设计公司提供了 5 个方案，相比之下只有两个方案较好。A 方案在建筑落位、办公功能效益以及商业活动、人流车流组织方面均有显著的优点和特色。B 方案除满足功能使用的基本需求之外，在整体形象美观方面优于 A 方案，因此两个方案各有千秋。

A 方案有以下有明显的优点。

(1) 建筑用柱子架空，地下停车场的电梯位于基地的中心，最大限度地加大了行人在此基地活动范围。基地上提供了良好友善的购物环境，交通组织和停车系统尽可能地减少了人流与车流的干扰。

(2) 传统的办公建筑外墙与自然光的接触只限于建筑的一面，符合目前国际化高层办公楼的设计趋势——增大外墙的采光面积。大厦的核心筒体把办公面积分为两个独立区域，内部分割灵活。其结构设计还可以将垂直相邻的数层通过楼梯连接起来，适合特别租客的要求。长方形的办公标准平面基于 1.5 米的建筑模数，天花板系统、立面系统和建筑组合都基于此标准模数，施工简便。

(3) 核心筒体采用最新高层办公电梯技术和建筑智能化系统，核心筒确保专用保安电缆、光纤电缆、计算机通信电缆和其他服务设施的竖直通道。空调由建筑管理系统控制，结合机械通风系统、电子服务和照明等直接进行数码式控制 (DDC, Direct Digital Control)。这个管理系统控制了电梯、上下水系统和保安网络。

(4) 保安系统以闭路电视摄像机监控建筑周围的每个角落和入口，所有外来送货的接收都集中在保安室旁边的中央送货区域。电梯分为低、中、高三个区域，每区 6 部电梯，5 分钟内可运转 13% 的人员，只有 30 秒等候间隙。低层电梯平均速度 4 米 / 秒，中层电梯 5 米 / 秒，高层电梯 7 米 / 秒。

(5) 购物中心位于办公楼底部一座独立的四层建筑中，通透鲜明，色彩强烈，展示了购物中心的广告信息。下沉广场的咖啡座、水池、小区，围合成一个情趣独特的中央庭院，成为繁忙喧嚣都市环



境中相对宁静的城市空间。

B方案具备如下的优点。

(1) 对环境落位的景观朝向作了详尽的分析，山景、海景，看与被看成了设计的主线。

(2) 设计在大尺度上作了大手笔的整体处理，表达大厦从地面上升到最高点，十分雄伟。配楼配合主体的尺度呈一大斜坡的体态，舒缓沉静。设有人行文化广场、平台、大台阶、城市绿化广场，及位于绿地下面的停车场与入口。

相比之下A方案在功能技术方面确实占有优势，但一些评委看重于外貌和形象，因此最后评比结果是A方案仅以微弱多数取胜。这也算满足了业主方面重实际功效的考虑。

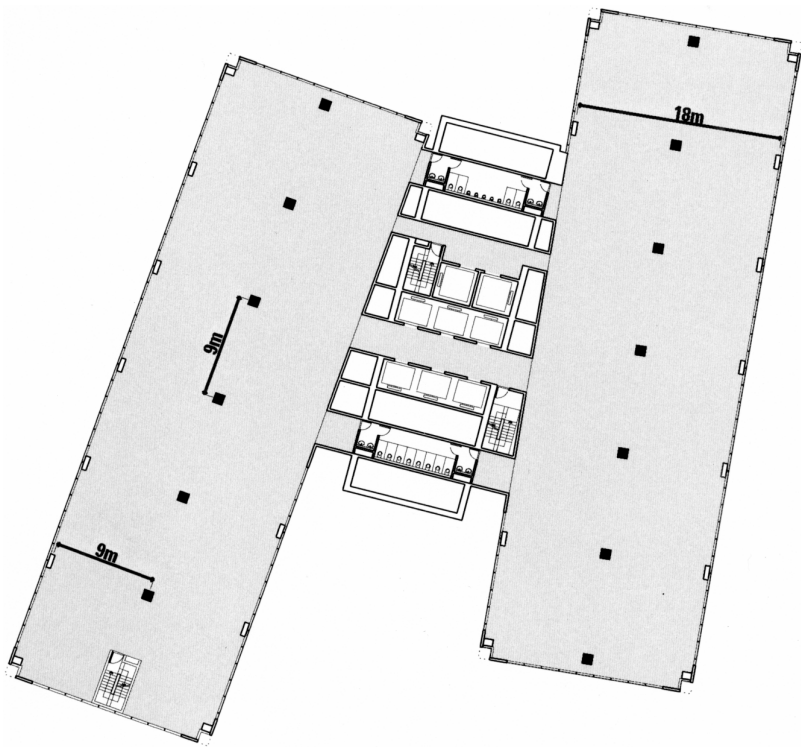


图8-4 胜出A方案的标准层办公空间



8.5 设计师未来难于作出恰当的判断 2002.12

“形式服从功能”还是“功能跟随形式”是建筑界多年来讨论的话题。形式重要，功能也重要，这是大家都公认的。某企业公司办公中心区的规划设计包括一座建筑面积约3万平方米的综合办公楼和三个相关广场，占地8公顷，结果没有征集到一个满意的方案。这是由于设计师们都急于标新立异，而把提高办公效率与办公自动化这个摆在首位的功能要求置于脑后。规划方案尽是豪华的大厅，超大的带有热带植物暖棚的共享空间，神气的装饰性大广场，着实令人眼花缭乱，但是越细看问题越多。他们先想出一个具有震撼力的建筑空间形体，再往里面填塞内容，受国家大剧院的大蛋壳设计模式的影响至深。这些方案中建筑设计的功能合理性已荡然无存。

建筑形象的生成不能脱离建筑的使用功能。方案中有两个方形和圆形的大空间建筑，把综合办公楼的功能空间全部纳入了一个巨大的玻璃空间结构之中，创造了高大的共享空间。方形方案两面的办公房间呈阶梯形，屋顶种植树木，形成室内绿化的共享大厅，建筑的功能性体积只占大空间中的1/2，巨大的钢结构屋架达56米×56米。另一个圆形的方案则是综合性办公房间围绕着圆形的玻璃顶中厅呈环状布置。构想的出发点都是要在地段环境中求得整体效果，和现状的标志性主体办公大楼取得高低和体量对比。虽然环境规划整体面貌不错，但对办公楼的功能主题照顾不够。另外，字形平面的建筑形体和折线形体的办公房间都还是传统走道式的布局，不利于办公空间的灵活划分和办公现代化。只有一个L形平面的办公空间有双面采光，柱网布局经济合理，考虑了现代化办公建筑的发展趋势。但是和那些大体量豪华大厅的方案相比，其外表形态却显得过于零乱。

设计要求围绕办公区形成三个相关广场，所有的方案在广场设计方面多从几何图形的构图出发，过分的人工化，过多的重复，过多的装饰，把企业为职工休闲服务的内部广场做得过于神气，像是城市的市民广场。有的还引入了大量的人工水面和水池，却忘记了临近就是天然的河流和大海，人工化的水面造景在此实在没有必要。



三个广场均没有创造出风格各异的场所精神。

在办公主体建筑入口的定位方面，朝东的入口近临道路而过于局促，朝南的入口利用率不高，偏北向入口面对现状主楼是合理的。停车场地的布置，有的过分集中，使用不便；有的化整为零分散在路边，不利于办公人员固定使用车位且步行距离较远。比较理想的办法是分散与集中相结合。停车场的位置靠海边一侧，造成人车交叉较多，靠主干路一侧则影响绿地广场的观览，集中式的停车场设置在办公楼的南面空地上较好。垂直交通电梯的数量大多严重不足，许多方案都有观景电梯，有的使用率不高，有的没有必要。在现代化办公楼的高技术应用方面，如双层玻璃幕墙和智能化新技术及屋顶的节能措施等等都缺乏充分考虑。关于造价估算则相差悬殊，令人难以置信。出现的上述问题说明，不顾功能而脱离实际需求的设计思想正在泛滥，必须引起建筑界的注意。

大广场、大空间、大水面

9

9.1 转眼之间造就的广场(105)

9.2 广场变公园,公园变广场(107)

9.3 一个比一个大的广场(108)

9.4 没有围合也叫广场(110)

9.5 又是一个中轴对称的新城中心区(111)



9.1 转眼之间造就的广场

1998.10

新建海滨广场位于某市南部。原来的渔码头已建成一栈桥，直通海中的防波堤。防波堤边停靠着一艘购买来的废客轮，拟改造为水上旅店。岸边广场的下面是停车场。栈桥和防波堤已建成，设计工程剩下的是如何美化和完善已建成的广场结构。

广场环境的设计主题为“航海”，把广场设想为一处巨大的轮船甲板，在一端立一主题雕塑，做一渔夫在风雨中把住航舵。广场甲板上不做一般性陆地广场绿化、小品和铺面，只在周边做类似轮船的金属栏杆，配以船上用的救生圈作装饰。

广场通达下部停车场的出入口以及配电等地上设施，均按船上设施进行造型设计，另外还配置了一些轮船上的金属通气管通达下面的停车场。

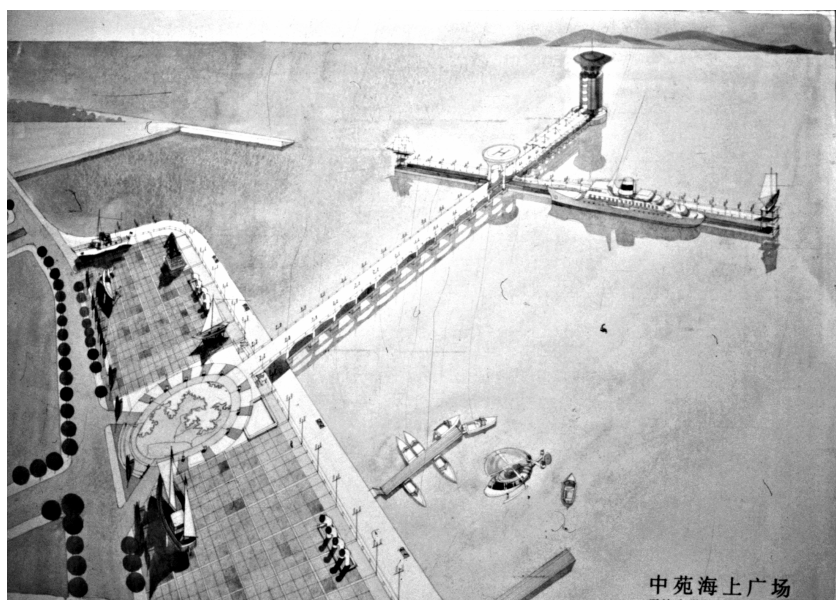
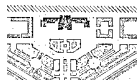


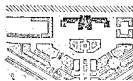
图9-1 以“航海”为主题的广场设计



栈桥部分的装修细部也仿照轮船的细部设计。

对于防波堤，笔者曾建议：两端分别摆放一只造型优美的民间张帆的渔船，作为广场的标志；防波堤横向的长墙上做一幅巨型壁画，绘以波浪形粗细相间的抽象蓝色线条引起视觉的错觉而产生动感，看上去犹如闪烁的海水波纹在流动，令伫立广场平台远眺大堤者浮想联翩，回味无穷。

上述建议能否被采纳，本人深表怀疑，因为越是广泛征集方案，最后综合在一起越会丧失设计的个性。事隔数月，广场已经建成，最终确是一个多样形式堆积的毫无个性特征和主题的广场。对一个转眼之间造就的广场本人又能说些什么呢？况且对美的意境的体验是受观赏者个人审美素养限制的，从来都是众说纷纭。



9.2 广场变公园，公园变广场

1999.10

某地区贸易中心城市有70万人口，是诸葛亮、王羲之的出生地。规划中心广场面积达38公顷，也是受省会城市大广场的影响。当地尚未遭到人为的严重破坏，城市环境优美。大广场可以结合自然做到以山水为主题。设计方案征集了许多。有的方案绿地草坪占44.7%，硬地道路和水面占53%；有的方案称一心两带八点，绿地占64.5%；有的方案提出以人为本，以水为源，一主轴，三次轴，四条副轴线，绿化达60%；有的方案以城市的三区九县冠名，绿地达到83%。总之，方案构想都把过大的规划面积用做绿地，或广场变公园，或公园变广场。这些规划设计有如下的特点。

(1) 从广场设计到创造场所精神，从以建筑围合的物理空间到考虑人在空间中感受的实质性空间，强调了地点的认知感和可读性，金雀和银雀是当地很好的城市标志。

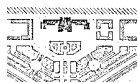
(2) 从广场的形式设计到形态设计，在图形构图好的前提下，把城市中心场所看成是有机的生命体，是城市中公共活动颇具生机的因素，广场即公园，公园即广场。

(3) 努力创造城市的文化空间，把人的社会关系、意识形态化为城市和建筑的符号语言。

(4) 以生态可持续发展为主导，建立人工环境与自然环境的和谐关系。

关于城市绿地标准有不少可供参考的数据。1991年底全国城市居民人均占有公共绿地4.1平方米，建成区平均绿地率为16.9%，城市平均绿地覆盖率为20.1%，我国半数以上城市人均绿地面积不到3平方米。

美国人均公园面积为30.2平方米，波兰12.4平方米，捷克13.5平方米。我国2000年人均公园面积7平方米。巴黎人均公共绿地面积24.7平方米，伦敦22.8平方米，纽约19.0平方米，维也纳15.5平方米，柏林14.4平方米，莫斯科9.7平方米，东京1.15平方米。广场变绿地是很有道理的。



9.3 一个比一个大的广场

1999.11

在省会大广场的影响之下，某省的广场建设一个比一个大。某市中心广场规划面积达43公顷，几乎相当于北京的天安门广场。名为广场设计，但是征集的多数方案都将其当做一个综合性的市民活动场所进行规划布局，包括大片的绿地和公园。其实这早已不是传统观念那种以建筑围合的广场了。

某一方案取区位、地理和心理为布局的构思，强调生态的、人文的、地方的、整体的四个方面。生态方面考虑的是高绿地率、物种多样性，形成自然生态系统中城市的绿肺。人文方面考虑的是使广场成为城市的客厅，塑造环境质量，提高居民的素质。地方方面考虑的是在文化历史和地理空间特征方面都是独一无二的地方性城市广场。整体方面考虑的是讲究形式，着重空间、交通和景观的整体关系。方案中包括一片10公顷的大草坪，分市政、市民两个广场



图9-2 某市大而无当的城市中心广场