



城市再生：華陽國際的舊改實踐

CAPOL'S  
URBAN  
REGENERATION  
PRACTICES

城市再生  
華陽國際的舊改實踐

ISBN 978-988-132657-7



定价 RMB198



CAPOL 華陽國際



香港建築科學出版社  
HongKong Architecture Science Press





# CAPOL'S URBAN REGENERATION PRACTICES

## 城市再生：華陽國際的旧改實踐

版次: 2016 年首次印刷  
出版发行: 香港建筑科学出版社  
印刷: 利丰雅高印刷(深圳)有限公司  
规格: 200×265mm  
ISBN 978-988-132657-7  
华阳国际版权所有 翻印必究

First Edition 2016  
Published By Hong Kong Architecture Science Press  
Printed and Bound by Toppan Leefung Printing (Shenzhen) Co., Ltd.  
Size: 200x265mm  
ISBN 978-988-132657-7  
Copyright © 2016 by Capol International & Associates Group  
All rights reserved.

**CAPOL 華陽國際**



# 序 PREFACE

回顾深圳 35 年的城市发展史，改革开放是这座城市最为显著的发展基因。华阳国际，生于斯，长于斯，15 年来跟随着时代的洪流，不断的开拓、创新、勇于实践，与这座城市共同成长。

在此历史节点上，回顾华阳的发展脉络与时代的对应关系：如果说，建筑产业化的研究与实践是从技术层面上，对建筑与生活、城市、环境及未来的反思；那么我们的旧改实践，无疑是对所处时代发展问题的回应。

急速膨胀的城市规模衍生出“紧迫感”——时间、土地、资源、配套设施等等，人口的迁徙与聚集带来的诸多问题，让人们不得不正视“发展的问题”。当大规模城市更新在今日之城市大量涌现，我们置身于当下的城市化进程中，既是见证者，也是推动者。

在过去 12 年的旧改实践中，我们的设计师们完成了一个又一个纷繁庞杂的城市命题，成长的轨迹和经验值积累的过程，都体现在诸多已经投入建造并陆续建成的场所中。

早年有水围村、上沙村、福田区政府更新等城中村综合整治和重建项目；而藉 2007 年大涌旧改的契机，华阳国际正式进入城市更新设计领域，开启对城市更新制度与设计协作的探索；再到湖贝片区更新中对传承的思考与尝试，及至参与赛格日立工业区和海上世界片区的升级改造过程中，我们又分别以不同的设计手段去实现激活效益，还有各种商业营造手法在中航苑片区等多个旧改项目中的实践。

上世纪末深圳启动城中村改造试点，到 2004 年深圳市政府颁布《深圳城中村（旧村）改造暂行规定》，正式拉开城市更新的序幕，深圳城市更新至 2014 年整整十年。*ONE CAPOL+* 与众主创建筑师早在 2014 年初就开始策划旧改专题，总结华阳多年来专事城市更新的思考、探索与实践，所有梳理成果最终在 2015 年 *ONE CAPOL+《城市更新系列专题》* 中分编出版。

又到年末，辞旧迎新，总结展望。我们以“城市再生”为题，将四个专题集结成册，还原专题最初策划的叙事逻辑一一探索，传承，激活，并最终回归城市生活。这是建筑师们多年参与城市更新的思想探索与心路历程，也体现了在设计创作过程中、在新旧博弈中，华阳作为城市建设者的责任与担当。

谨以此书向城市建设者致意，向华阳国际 15 周年献礼。

也在此对所有接受采访，为此书编辑出版作出贡献的朋友们致以最诚挚的感谢。

我们相信在可以预见的未来，华阳参与改造的每一个建筑、场所、社区、城市，都将被注入新的活力，并呈现出一种更加积极、宽容和可持续的局面。

# 目录 CONTENT

华阳国际设计集团 编著  
EDITED BY CAPOL INTERNATIONAL & ASSOCIATES GROUP

主编 CHIEF EDITOR  
唐崇武 储倩

执行主编 EXECUTIVE EDITOR  
薛升伟

专业指导 PROFESSIONAL ADVISOR

唐志华 田晓秋 江泓 张琳 王亚杰 吕柱 孔辉  
古锐 关健斌 Joseph Zapata 王格 韦静 徐洪 张学民 郑洲  
曹国威 岑寨 陈柯 陈海斌 陈睿 程华群 程志杰 付锐 高翔 郭立峰 何乐培 李春飞 李法超  
李祥柱 梁艳 刘珂 陆金凤 马士衍 王浩 王健君 吴素婷 喻津津 余玉平 杨庆波 叶松 曾颖祺  
曾婕 张允 张璟琳 张均洲 张胜 张胜强 朱方圆 郑梓斌 钟煜等

总策划 PRODUCER

严明

责任编辑 RESPONSIBLE EDITOR

肖峰

编辑 EDITOR

陈忱 李娜 李杨 马瑞 毛依文 谭晗冰 王雪芸 肖峰 徐潺 钟刚 钟剑凌

美术编辑 ART EDITOR

黄嘉蕾 姚妃妹 陈周宇

摄影 PHOTO OFFER

项目组 邵峰 李娜 黄诗琦



华阳国际官网: www.capol.cn

官方微博: @华阳国际

微信公众账号: capolinter

**CAPOL 華陽國際**

## 傳承 INHERITANCE

- 048 人情与物境  
052 湖贝故事  
054 新旧共融的方案  
058 历史语境的沿袭与纳入  
068 在保护与开发之间  
070 附录: 湖贝设计进程

## 激活 ACTIVATION

- 074 设计点亮城市  
076 城市·缝合  
078 交通缝合  
080 自然缝合

## 探索 EXPLORATION

- 010 向城市致敬——大涌: 探索者的故事  
012 城市更新探索的样本  
014 记忆的“现在时”  
—— 大涌旧村改造背景小记  
020 有机的城市脉络: 城市更新规划理念  
024 大涌旧改设计要点探索  
026 回迁自住区: 先发设计条件  
028 过渡安置区: 重塑“见证者”家园  
030 大涌商务中心: 城市的尊重与坚持  
032 万象天地: 复合体验式的商业空间  
034 公共空间网络: 共享城市生活  
038 均衡与协作  
039 旧改诉求大家谈  
042 旧改探索中的“设计力量”

## 商業生活 COMMERCIAL LIFE

- 098 商业, 城市所以为城市  
104 前行并成长着  
116 化零为整——中航城的体验式商业设计  
122 现下商业设计漫谈  
128 旧改项目索引



先行的試驗，漫長的博弈與實踐歷程，  
打造城市更新探索的樣本

专题编撰 | 李娜

CAPOL  
**ONE+**  
**EXPLORATION**

■ 向城市致敬——大涌：探索者的故事

城市更新探索的样本  
记忆的“现在时”——大涌旧村改造背景小记

■ 有机的城市脉络

城市更新规划理念  
延续与唤醒

■ 大涌旧改設計要点探索

回迁自住区：先发设计条件  
过渡安置区：重塑“见证者”家园  
大涌商务中心：城市的尊重与坚持  
万象天地：复合体验式的商业空间  
公共空间网络：共享城市生活

■ 均衡与协作

旧改诉求大家谈  
旧改探索中的“设计力量”

# 向城市致敬

## 大涌： 探索者的故事



深圳，在改革开放的浪潮中完成了300多倍的建成区规模增长以及5000多倍的GDP增长。这在全球的城市发展史上，都是一个难以被超越的纪录。

然而，高速的现代化进程也带来前所未有的城市困境。捉襟见肘的土地供应局面，转变经济发展方式的呼声，让深圳被迫成为最早思考的一批城市。如何释放城市未来？又如何践行“城市更新”？是我们亟待探索的不可回避的难题。

大涌旧改作为深圳乃至全国最大的旧改项目之一，自1998年开始即踏上旧改的征程。面对未开拓的艰难局面，它一步步佐证了土地制度的探索与革新、政府与市场力量的成功协作，也亲身见证了利益的博弈、生活的变迁。

这是旧与新的交替，也是焦虑与希望的并存。我们相信，解决大难题的办法、元素和启示，一定就在难题之中。

如今，深圳这座改革之城已成为毋庸置疑的先锋，大涌旧村将在此讲述自己的故事，以砥砺前行的探索之路，向城市的未来致敬。

1998年大涌被纳入旧改  
最高峰时期曾居住生活100000人  
700多户原居民动迁  
70000现居住人口搬迁  
1500多栋建筑拆除  
整体改造占地面积达694600m<sup>2</sup>  
总建设开发量计容积率2800000m<sup>2</sup>  
总建筑面积3800000m<sup>2</sup>  
回迁物业1100000m<sup>2</sup>  
政府保障性住房53600m<sup>2</sup>  
公共配套设施64500m<sup>2</sup>  
预计总投资超过200亿元RMB  
从前期规划到各地块设计，先后有RTKL/FOSTER+PARTNERS/SZGDI/CCDI/UPDIS/MVA/SWA/JCFO等十余个合作设计团队参与其中

# 城市更新探索的样本

在这个渐变的、积累的漫长过程中，大涌旧村作为城市更新探索的样本，其先行的试验与实践对未来有着非常重要的意义，也在某种程度上映射出城市更新的趋势。“城市更新”在不断地被赋予新的内涵。

## 城市之探索

改革与创新，一直被称为这座城市的“灵魂”。自1988年的《深圳经济特区土地管理条例》确立了土地所有权和使用权分离的原则，并被同年的宪法修正所确认，深圳已经引领了全国风气之先：1994年深圳开始启动旧城改造工作；2004年出台《深圳城中村（旧村）改造暂行规定》；2007年启动城市更新工作

的政策法规研究；2009年，一部《深圳市城市更新办法》转变了政府与供求双方的角色关系，一批批的城市更新项目相继涌现，拉开了深圳正式进入城市更新时代的帷幕。

强劲的发展需求与有限的土地资源之间的矛盾，推动了规划制度上的创新。在国家政策、广东“三旧”改造及现实的博弈和平衡中，深圳出台了一系列具有探索和创新精神的更新政策。



从“三旧”改造升级为“城市更新”，深圳可以说是大陆地区首次引入发达国家和地区通行的城市更新理念的城市，也是第一个尝试建立城市更新法规体系的城市。正是这种“开荒”的精神，让深圳这个市级的土地政策在地产行业乃至资本市场引起了广泛关注，成为颇具价值的样本。

与其他城市普遍采用的政府作为唯一主体进行城市更新的模式不同，深圳城市更新最大的特点便是主体的多元化，政府、土地使用权人或其他符合规定的主体都可参与城市更新计划。以上世纪90年代为例，深圳城市化进程“两轨并进”，政府主导之外，农民也可自发地通过土改参与到城市化进程中来。这也铺就了城市更新之所以具有复杂性和多样性的背景。

## 大涌之探索

在政策规范尚未成型的背景下，大涌旧村因其超大的规模、错综复杂的土地历史问题、改造主体多元化以及相当的示范性，担当起深圳市城市更新这个命题的实践探索者角色。

大涌旧村69.46公顷的总用地面积，蕴含着复杂的土地权属与利益关系，需要投入庞大的时间与经济成本，在法制与政策逐渐革新的背景与过程中摸索改造策略。“政府主导+开发商运作+股份公司参与”的开发模式，在改造中几乎出现了当前改造可能出现的所有问题，这种“示范性”让大涌旧村连续多年被深圳市政府列为重大项目。政府对其寄予厚望，希望通过此次改造，为政策制定、组织实施和产业升级等方面提供尝试与创新的机会，探索顺利推进城中村改造的系统路径。

## 设计之探索

面对交错复杂的社会问题，各种困难与困惑充斥其中，作为设计方我们考虑最多的是如何以“设计”来支撑及协调城市更新过程中遇到的难题，并自我完善。

我们从设计的视角推本溯源，实则也在这个过程中看到大涌与深圳旧城改造的进程是紧密相嵌的。大涌演进“时间轴”（见本刊P14拉页）通过核心群体的叙事，以几组轴线很清晰的呈现出改造主体的交织关系：政府主导、市场运作、股份公司合作参与。每条轴线之间的交汇合作，是项目推进的关键。其中可以看到“设计”这个角色，在纷杂的或大或小的利益均衡节点上，为大涌乃至整个城市的旧改，提供多种可能性的解决方案，也在实施过程中与“政策”进行相互的补充和转化。

随着改造主体由单一转向多元，设计的工作目标转向如何同时满足多个主体的利益诉求。“设计”由此展开一条自己的探索之路，它需要担负起协调者的身份，将单向的设计服务模式，转变为多方沟通的设计协调平台模式。

## 面向未来的启示

大涌村的先行试验，对未来有着非常重要的启示性。它某种程度映射出了城市更新的趋向：城市更新的规模在增加，改造类型也趋向多样化；利益主体更加多元化；城市更新的运作模式转变为政府引导、市场化运作为主；而城市更新的管理机制也行进在规范化的路上。

然而大涌的故事，只是城市更新这个动态过程轴线中的一个“点”，其当下的探索经验，并不能一蹴而就的应对所有城市问题。我们相信，“城市更新”将不断地被赋予新的内涵，不仅是形体规划与物理空间的改善，更是周全的城市功能、活力再生的城市机制、特有的历史文化、创新的城市体验……它涉及到方方面面的维度，因而也必将是一个不断渐变的、积累的、进而部分质变的长期过程。

# 記憶的“現在時”

## 大涌旧村改造背景小记

ONE CAMPUS EXPLORATION

如果将大涌旧村的变迁史串联在一起播放，我们将会看到一部“情节”更迭而又在情理之中的影片。法国历史学家 Pierre Nora 说过，“记忆”不是消极地表达重构过往的愿望，而是不断更新的生命对当下的认识。对比观看大涌旧村的旧容与新貌时，就会浮现这样一种特别的“记忆”。对城市来说，这个村落已完成了物质的循环，从孕育、成熟到滞后甚至朽坏，于是“城市更新”这个使命，就毋庸置疑的成为了大涌村的命运。

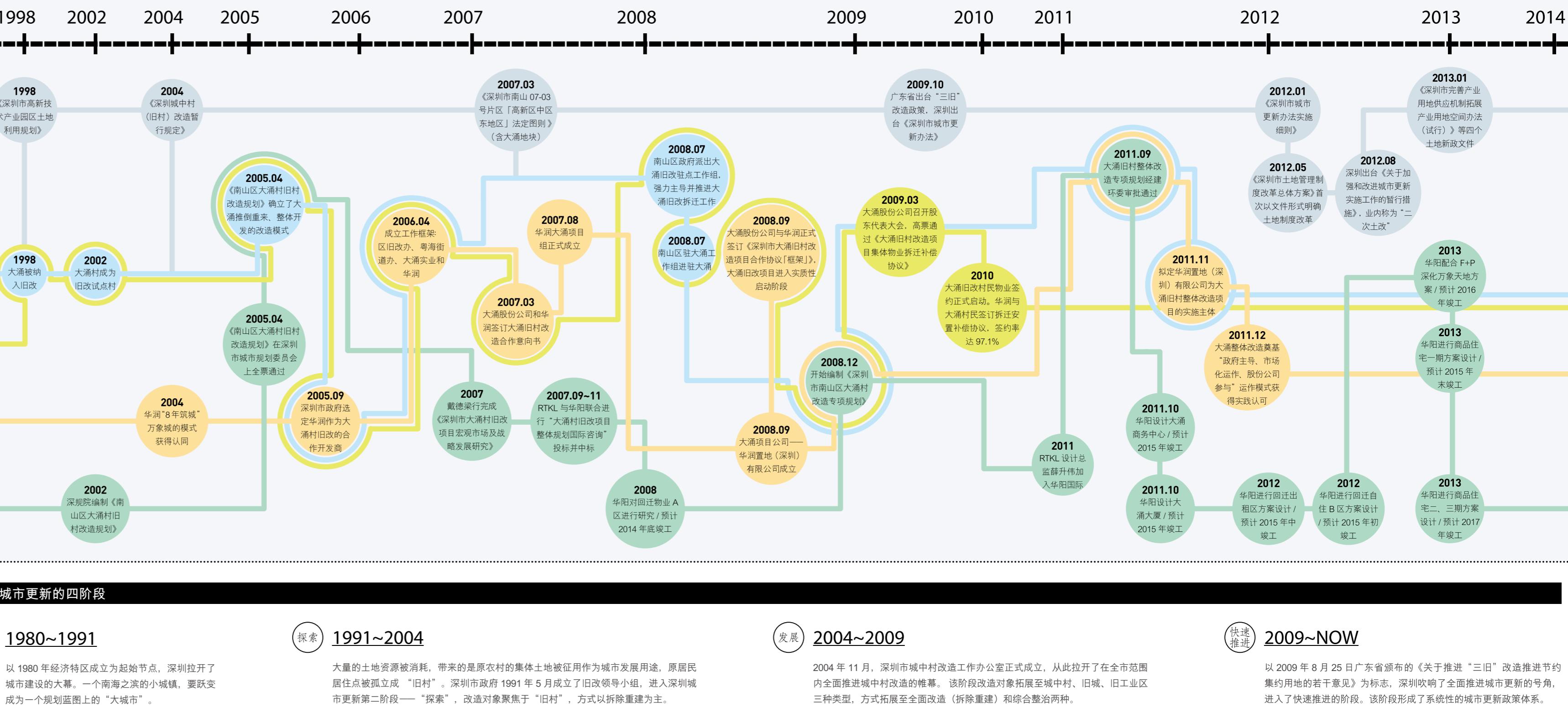
早在 1992 年，大涌旧改曾提上议事日程。直到 1995 年，深圳市准备征大涌土地作为科技园的中区，要求村民整体搬迁遭到拒绝。1998 年，针对大涌村的脏乱差局面，深圳市政府首次将大涌纳入旧改规划，并在其后邀请市规划设计院进行方案设计。至此，大涌旧改已是一场拉锯战。2002 年，大涌旧改再次被市政府列为旧村改造项目的重要试点项目。但是直到 2005 年，南山区才正式确立大涌村拆除重建的改造模式，并于同年 9 月确定华润置地为大涌旧改的合作开发单位。从这时开始，大涌村改造才算实质性落地。

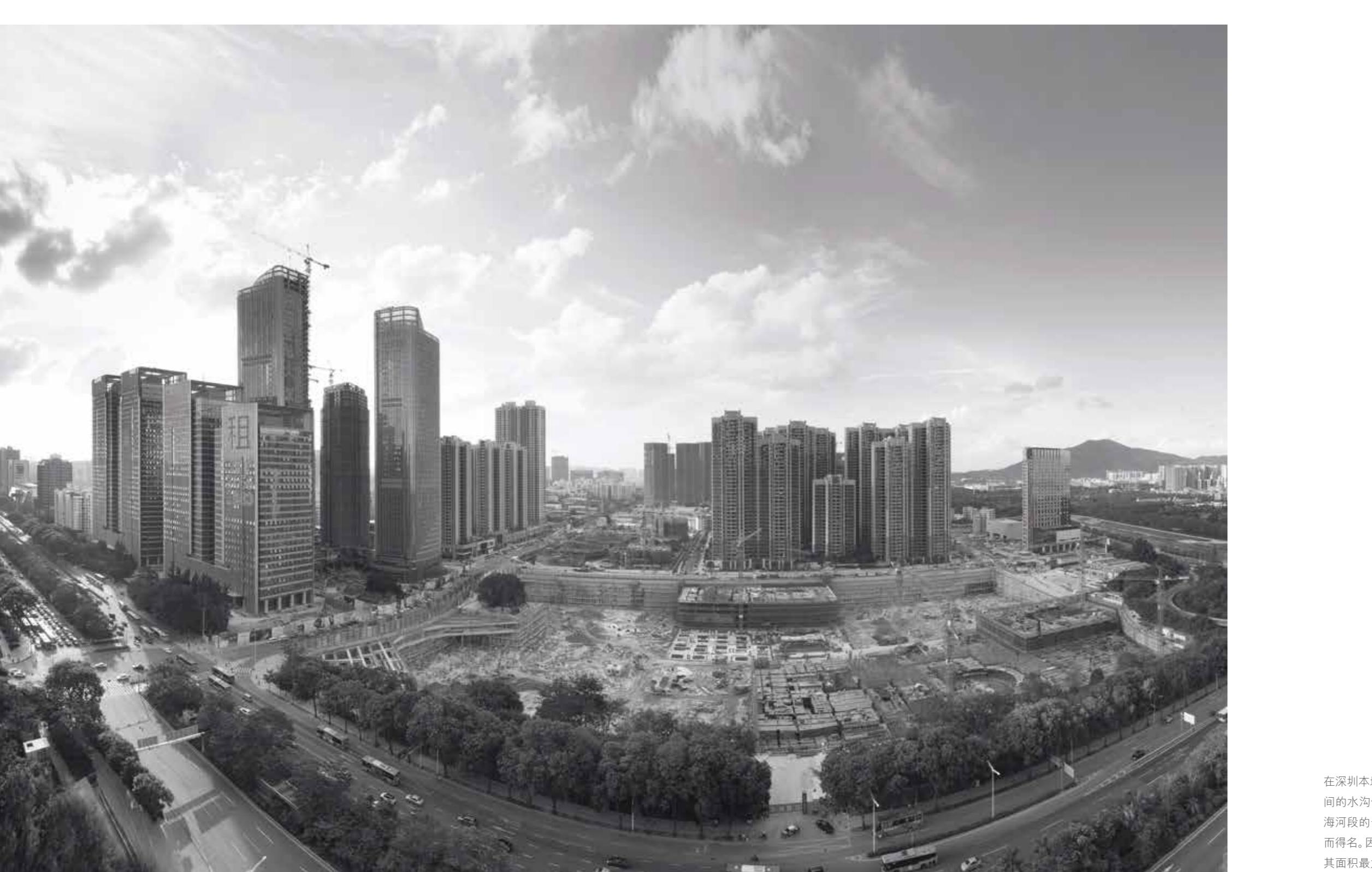
历经 1992 到 2005 年华润介入之前的 13 年时间，大涌村改造的步伐走走停停，并未有实质性的进展，反而促进了几轮违法抢建的风潮，究其原因跟深圳总体发展的历程密不可分。2005 年前，深圳用地矛盾尚不突出，城中村改造的公共政策框架尚未形成，开发商缺少政策的指引，也没有实施的方向，更没有必要多花拆迁补偿费用进行存量土地的开发，改造时机尚未成熟。

2005 年，深圳“四个难以维”的发言给土地供应的危机敲响警钟。此时深圳可建设用地已不足 200 平方公里，至此社会的目光才由增量土地的开发正式转向城中村存量用地的释放，而针对城中村政策的出台也主要集中在这一年。

每次改造的风声都刺激着村民希望获得更高额赔偿的神经，“一次风声一次加建”的行为屡禁不止。大涌村高额的补偿费用是大多数开发企业不愿意、也难以承担的。在市场的竞争下，最终确定华润置地与政府、股份公司合作作为开发主体，并于 2007 年与大涌股份公司签订大涌旧村改造合作意向书。自此大涌确定了“政府主导 + 开发商运作 + 股份公司参与”的开发模式。2009 年，以《深圳市城市更新办法》的出台与实施为序幕，深圳相继出台了一系列的政策。政策背景之下，各核心诉求主体呈现出一条相互作用、共同推进的旧改之路。

## 大涌之路





在深圳旧改项目中耕耘了多年的设计师们，正在为大涌做一些客观的记录和梳理。这片还能看出肌理存留的土地，绝不是“推翻重来”的白纸，而是一片充满物质文化印迹、记录着城市博弈过程的场所。这是设计师们多少携有一些情怀：希望在汹涌的更新热潮中，多些存留人的情感和实践的经验，在竭力为大涌注入新时代场所精神的同时，努力构造一个饱含大涌记忆的“现在时”。

## 大涌村“前传”

大涌的变迁和很多城中村异曲同工：从传统的日出而作、日落而息，到改革开放后引进外资企业，办起“三来一补”，再后来成立农城化股份公司，村民“洗脚上田”，当起“包租公”——这就是深圳城中村的典型发展轨迹。



在深圳本地的方言中，深圳的“圳”与大涌的“涌”皆为田野间的水沟俗称，“圳”特指临海的宽缓的水湾，“涌”是对入海河段的一种特称。大涌，正是由村东侧流入深圳湾的大沙河而得名。因为占据着重要的地理位置，大涌在历史上被多次征地，其面积最大时足足有9平方公里，如今大涌村的面积已经不足最大时的1/10。

大涌原住民为郑氏后裔。清中晚时期，郑氏的一支后裔从距此约30公里以外的黄田（如今的深圳机场一带）迁至此地，发现此地紧靠大沙河入海口，田肥水美，自然环境非常优越，遂逐渐在此定居繁衍，靠种田打鱼为生，并给此地取名为大涌。后来由于天然鱼虾逐渐稀缺，开始发展围海养殖业。



业股份有限公司也成立了，下设6个经理部，产业由传统的农、牧、渔业逐渐向第二、三产业转换。当时大涌的周边已经建设为繁华的都市圈，但是高楼簇拥下的大涌，密密麻麻盖起了几十平方米建筑面积的楼房。“贴面楼”、“接吻楼”，让狭窄的街道“暗无天日”。市政基础和公共配套设施严重不足，带来生活、治安环境差，安全隐患多等问题。1996年科技园建设之后，很多在科技园上班的工薪一族，纷纷选择在大涌居住，尤其是刚刚来深的大学毕业生。大涌这类城中村几乎是他们的首选落脚点。白领为主、蓝领混居的格局是大涌村区别于深圳其他城中村的明显特征。

长期以来，大涌村总体呈现出随意开发的形态。由于早期的道路建设没有与城市整体规划布局衔接，无法让完善的公共服务延伸进来，水电气管网始终未能与城市对接，停水、停电时有发生。而村内公共设施缺乏，教育、医疗、体育等市政配套不完善，居民在自己生活的周边甚至找不到舒适的地方购物、就餐、娱乐。

多年的发展后，尽管面临着经济利益的刺激，村内的一些传统建筑与纪念物仍被完整的保留下来，成为村民对村落历史不可磨灭的记忆，也是大涌村存在的根本。位于铜鼓路旁的大王古庙始建于明代末年，1996年重修，是大涌最为古老的文物建筑；大涌旧村保留下来的郑氏宗祠是后人在原址上集资重建的；大涌石是大涌村入口的标志性景观；除此之外，还有水塘和多棵古树等也保留了下来。这些具有在地文化的景观元素，是承载着大涌历史文脉的物质载体。

如今正在更新改造中的大涌村，如火如荼的工地已经是全新的面貌，林立密布的塔吊环绕着香火依旧的大王古庙与郑氏宗祠，还有枝叶葱郁的古树。我们相信，这次“城市更新”将延续这片土地的开拓精神，重新焕发大涌村的生命力。

# 大涌变迁



# 有机的城市脉络

## 城市更新规划理念

在可以预见的未来，这里将会有一座总建面达 380 万平方米，集城市地标性写字楼群、大型购物中心及五星级酒店、多元混合的居住社区及相关公共配套于一体的城市人文综合体“华润城”。它将给这片区域提供一个能容纳各种城市活动的可能，也将为深圳创造一个真正意义上的都市化的“生活、工作与娱乐”复合使用的概念。

大涌旧村的更新策略是充分利用项目的区位优势，紧密联系周边的自然环境。保留村落文脉肌理。首先，在人文特征轴线控制上，遵循早期原有的道路肌理。在规划中延续历史文脉并发扬创新，以适应现代生活方式的需要，形成特色的商业主街，将具有历史涵义的开放空间节点有机的串联。其次，在步行网络中，我们保留了现有的商业分布模式，打造适宜步行的道路网格及街区尺度，为行人提供多种选择的步行线路以及与各目的地相连接的便捷通道。另外，街道空间还形成了良好的景观视廊，联系各个景观节点，并重点突出地标塔楼，形成视觉焦点。

未来“华润城”的总体路网经过继承与发展，充分体现了其中的历史脉络的延续线条。由传统街道空间和原有街道路网形式发展而来的规划理念，在生机勃勃的商业系统和多功能的空间环境中，建立一套由细致街区路网组成的城市空间体系。这一体系将促进社会交往、对话，并激发当地的归属感与自豪感，也为未来业主及原住地村民们提供一个和谐的社区氛围和怡人的环境。

大涌旧村概念总图

- |                |               |
|----------------|---------------|
| 商品住宅一期（润府）     | 商品住宅二、三期      |
| 回迁自住 A 区（城市花园） | 商品住宅四、五期      |
| 回迁自住 B 区（都市花园） | 大涌大厦          |
| 回迁出租区（新城花园）    | 大涌办公区（大涌商务中心） |
| 商业公建区（万象天地）    |               |



# 延续与唤醒

城市是一个连续生长和不断更新的有机体，其肌理必然不断有新的变化。规划中，通过研究大涌旧村的肌理、文脉及其价值，引导未来新的空间肌理在原机  
体上进行生长与延续。

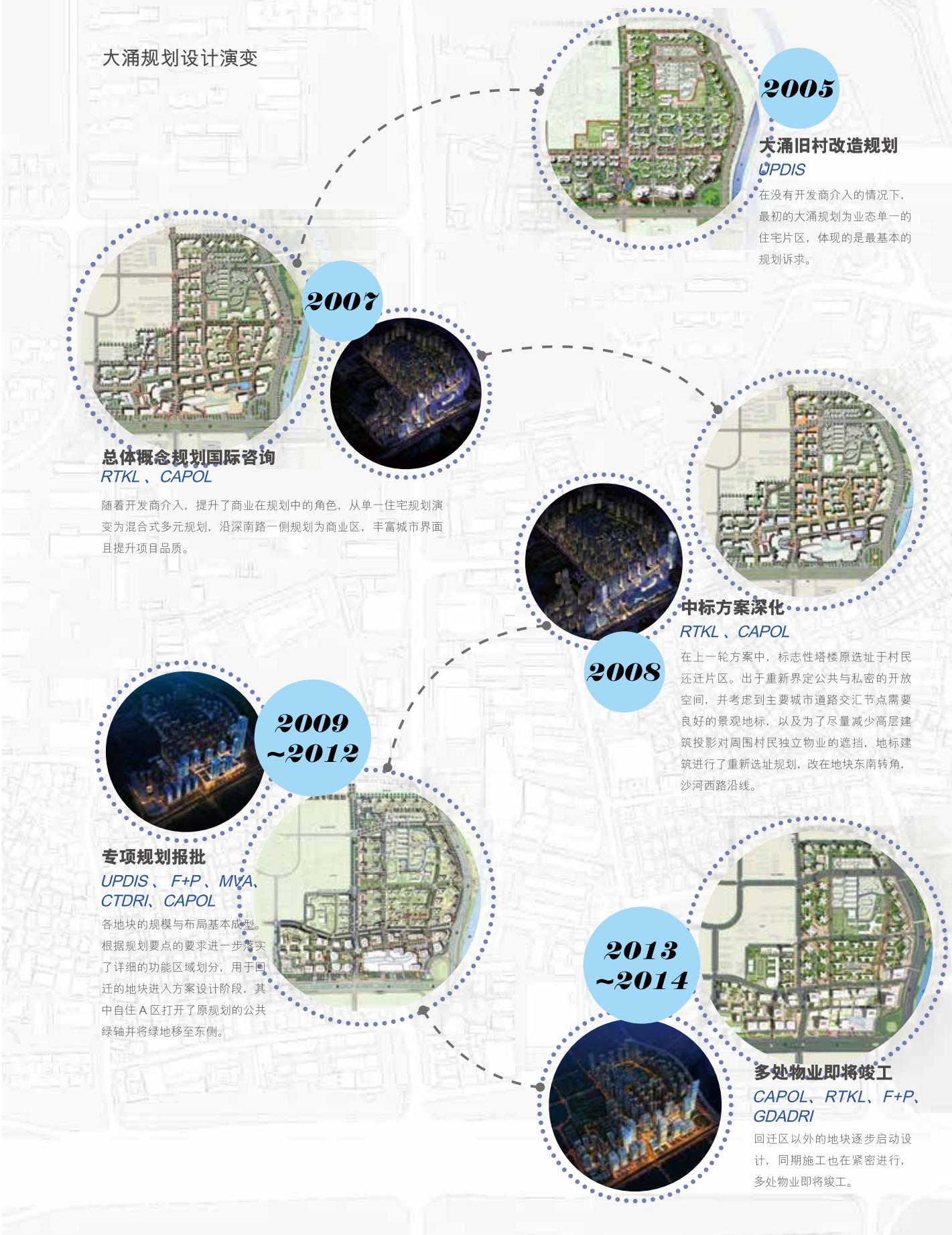


## 规划肌理研究

对大涌旧村肌理的研究，建立在理解其未来场所空间的内在秩序之上，这种秩序是一种连续的、积极的、包容的空间。从大涌旧村的肌理可看出，这片土地经过历史更迭之后，呈现的是一种城市疾速发展的轨迹，是被沉淀在城市格局中的“现状”。但我们并不认为只有完整地保留了历史风貌的建筑才有被传承的专利，那些包含着城市建设以及日常生活的线索同样值得发扬。

由原大涌旧村的肌理对照新大涌可见，历史脉络的延续线条呈现在新的规划中，它基本保留了原法定图则用地功能性质的框架，空间在时间跨度中形成了一系列肌理和结构组织交叠的特征。重新规划时，我们着重于探索如何保留历史文化脉络，以及如何构造一个未来便于统一开发与管理运营的超大型“新城区”。我们希望在尊重原有村落肌理的同时，也以现代的功能去挖掘和唤醒这种陷入困境的土地，在现今生活方式的引导下进行未来的开发建设。

## 大涌规划设计演变





# 大涌旧改設計要点探索

## 历程解析

024 ONE CAPOL + I EXPLORATION

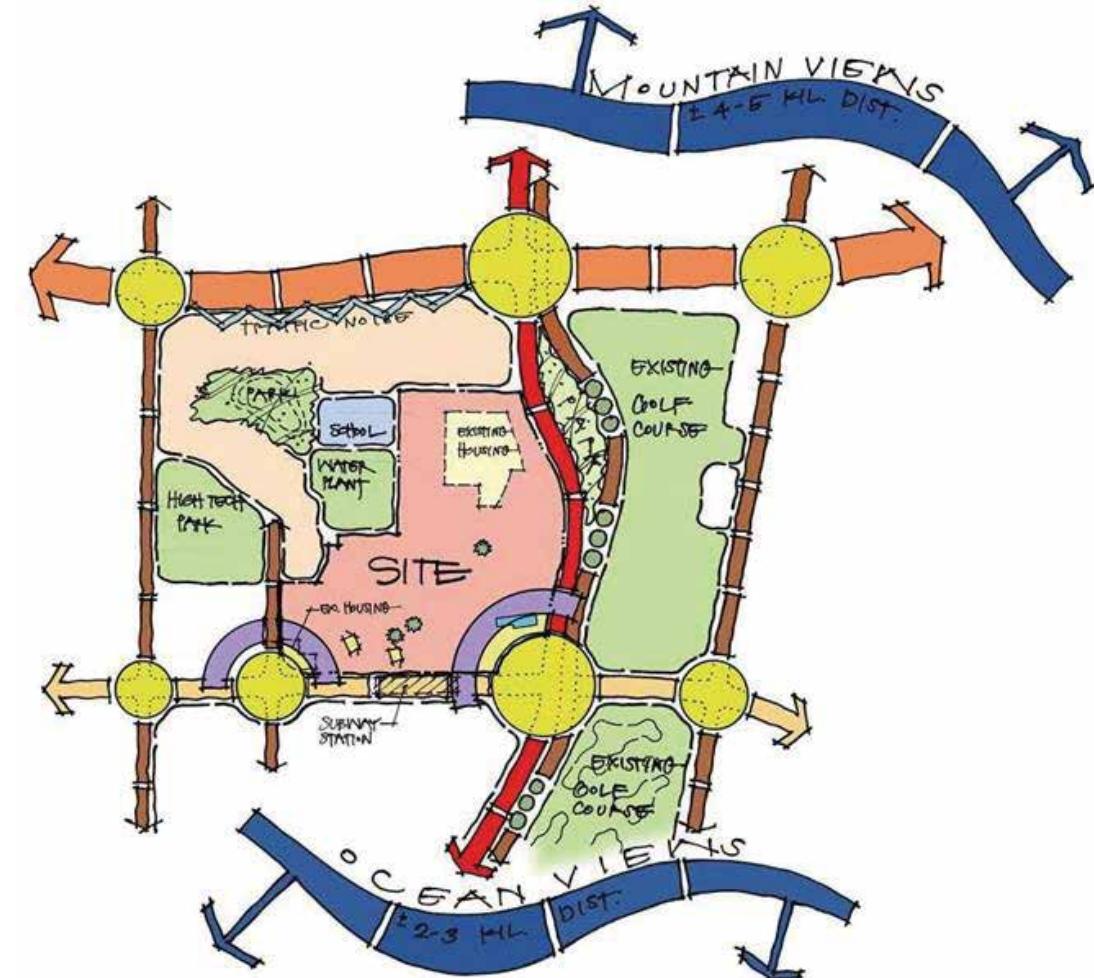
从 2009 年至今，大涌旧改的设计经历了无数次的讨论和变更。一次次的设计探索，映射了设计与“人”的紧密关系，也印证了旧改设计的使命应是共同创造最好的效益。从“为人设计”转向“与人设计”，通过设计中多个角色的沟通与连接，共同找到了最优的解决途径。

“城市更新项目的规划设计，其目标在于创造最美的效益。”华阳在大涌项目的规划设计过程中，真正实践了这一理念。整个设计过程中，我们必须兼顾到社会的大效益，把关注点从图纸扩大到人，扩大到住户、开发商、政府和城市。我们重新审视建筑的作用，把设计变为项目的推动力量。也因此，最终的大涌，是设计与利益各方共同创造出来的，既蕴含了共同的情感，也满足了各自的愿望。

旧改设计的最大特点，就是有多个诉求主体需要协调。设计的成果是由真实、多样，并且可能相互矛盾的各种需求所共同推导出来的。这对设计师来说是一种“协商式”设计的过程，也是一个以设计去探索可能性的方式。

不仅是设计方，这样一场庞大的旧城改造项目推进的辗转过程对所有参与项目的群体来说，都体现了深度的沟通和正面的博弈。而随着博弈的进行，设计的角色愈发丰富——我们需要在充分尊重和平衡各方利益以及需求的前提下，处理好新规划和古建筑之间的关系，处理好大涌片区的建筑与周围城市空间的关系，并且把握好公共空间和私人物业之间的平衡点，同时保有一个建筑设计师对于建筑品质和城市的人文关怀的坚持。

基于这样的坚持和尊重，我们的设计进行了不计其数的讨论和变更。从一次次的变更中，我们更加深刻地体会到了设计是真正为人服务的，其目标在于创造最好的效益。好的设计，必须



大涌旧改功能规划概念图

是既能实践设计的本真，又可以给使用者带来舒适的生活体验，给开发商带来恰当的经济效益，从而得以推动项目的落成。尊重各方，平衡各方，把设计当作平台，用设计做协调，在此基础上拿出好的设计，是我们最终的角色。

我们从大涌旧改的设计中选择了几个有代表性的要点来进行设计解析。每个解析对象，也从数百次的设计变更中选取最具有代表性和转折性的关键节点来阐述。这些节点既是各方利益平衡过程中的关键节点，也正是需要设计来重点解决的问题。每一个节点都包含了我们用设计向城市致敬的态度，也代表了整个设计演变的过程，即是多方诉求均衡的过程。从设计结果来看，这个设计过程虽是对美好设计愿景的妥协，却也是真正推动了旧改项目的积极因素。

回迁居住区（回迁自住 A 区）

过渡安置区

大涌办公区（大涌商务中心）

公建区（万象天地）

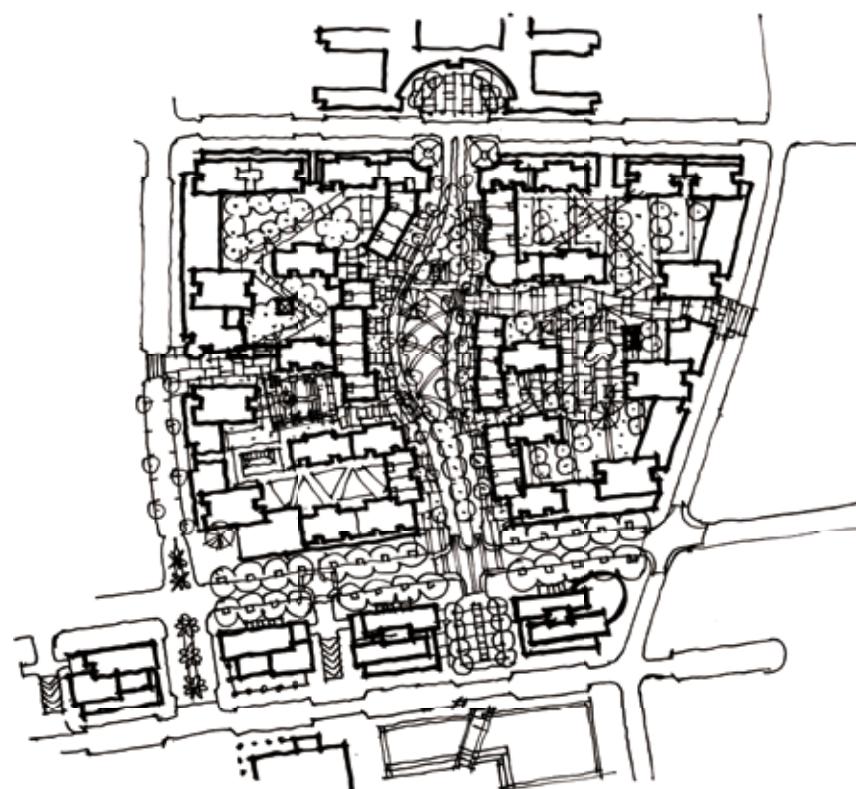
公共空间（生活 U 轴、历史脉络）

025 ONE CAPOL + I EXPLORATION

# 回迁自住区

## 先发设计条件

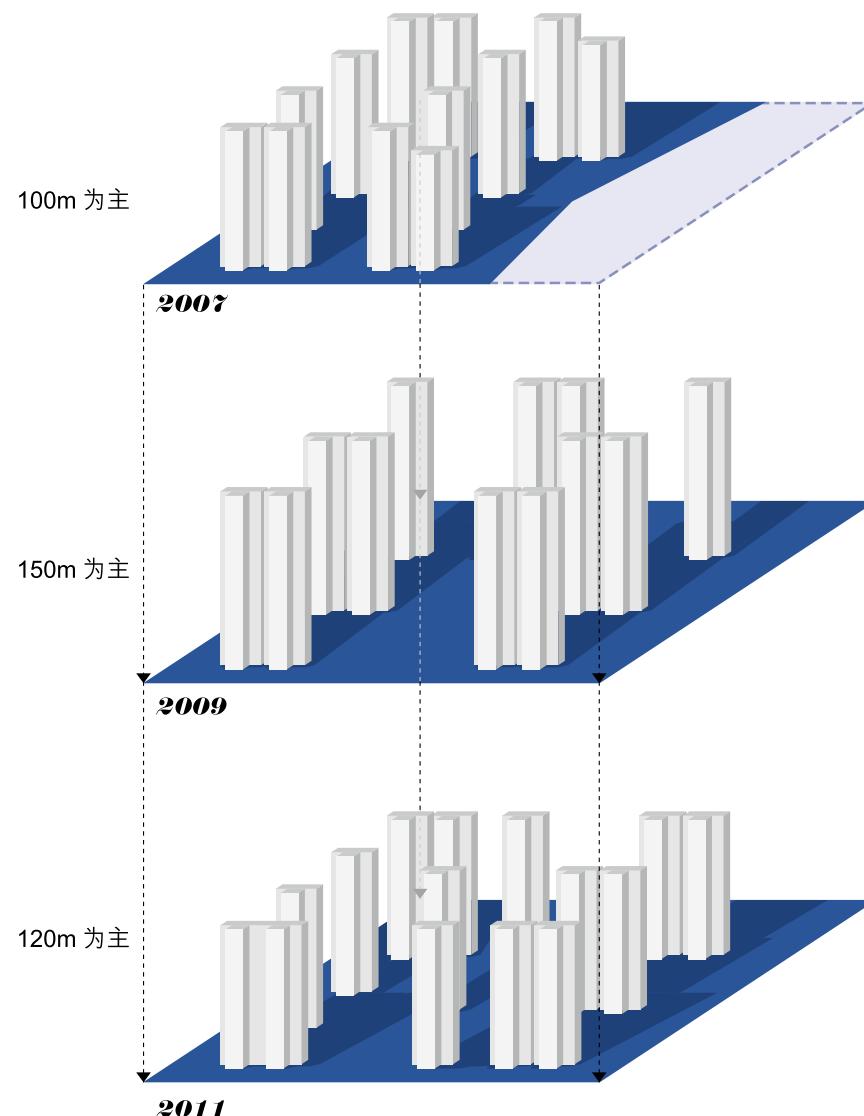
城市更新设计难点不仅在于规划与政策解读，还在于利益如何均衡分配。大涌村改造涉及到两千位被拆迁村民，如何通过设计满足村民的资产增值及生活愿景等需求是改造最先面对的复杂课题。



回迁物业的设计需回应一些特定的约束条件。首先，在回迁总面积由拆迁量决定的背景下，需要通过和村民的谈判来确定回迁地点、产权性质、年限、实用率等。设计上还需在遵循公平均好的分配原则的前提下，保证良好的景观与均衡的品质，同时打造丰富的产品以满足各类使用需求。

在项目推进过程中，拆迁工作是项目初期成本控制的关键，而拆迁的顺利推进必须是在村民利益得到保证的前提下进行的，因而开发商往往做出非常多的退让。在与大涌村民谈判的过程中，他们表示希望看到回迁物业的实施方案才签约，所以回迁自住区 A 区、B 区及出租区的方案设计工作早在 2008 年就已开始。在考虑村民地缘情感

### 回迁自住 A 区设计演变要点



#### 2007~2009

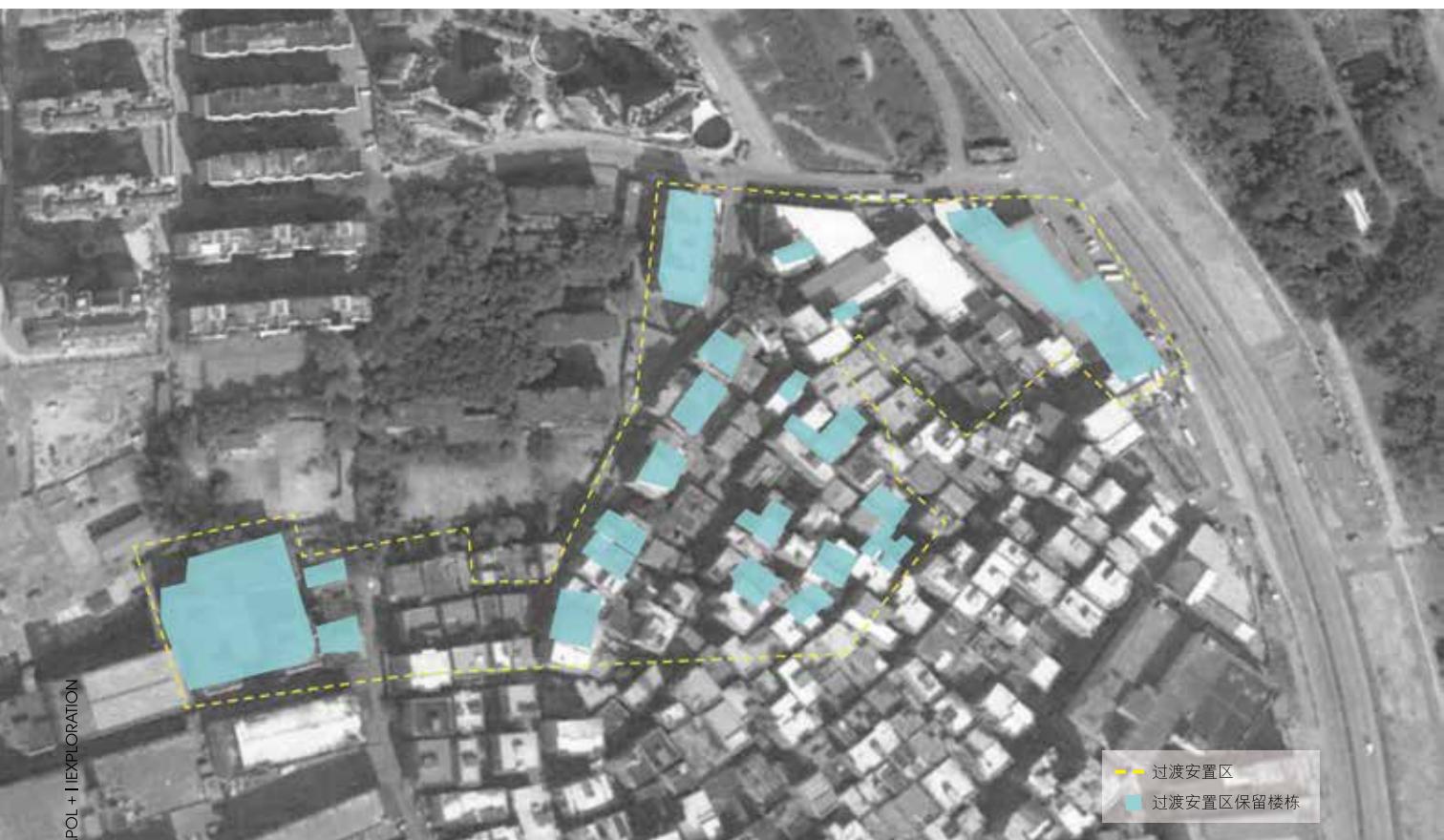
针对更多村民倾向选择回迁自住 A 区的情况，重新调整规划布局及户型配比，增大规划用地面积，增加建筑层数。

#### 2009~2011

回应村民对户型的需求，进一步优化调整小区空间，绿化空间移至东边，进一步调整住宅层数、优化整合小区布局，形成更好的生活氛围。

的因素上，将回迁自住 A 区置于铜鼓路以东最核心的位置，处于大涌片区腹地的中轴线之上，这个区域也是临近村民居住原址的区域。随着签约的推进，选择自住 A 区的村民逐渐增多，导致原有的设计量已不能满足他们的需求，需要扩大自住 A 区的面积重新设计。因此规划不得不打破原有的开放绿轴，有意降低了这一地块的密度，在地块东边布置带状景观系统，形成住宅区的大型园林公园。考虑部分村民爱热闹与重商的情节，将回迁自住 B 区置于开放式街区，设计体现较强的多元化的生活。

对于回迁的两个居住区以及出租区、办公区，我们基于分析各个地块的特点和性质，在恰当地安置各种类型住宅的同时，平衡了各地块的总体品质。在此，以回迁自住 A 区的设计为例，在整个方案设计过程中，我们通过现场踏勘，与大涌六个经理部的深入沟通，清楚了解到村民的实际生活需求和愿望。对村民“一梯四户、户户朝南、户户通透，拥有独立的体育会所，明厅、明卧、明厨、明卫、明梯等五明”的设计要求均予以满足。户型更是给出了二十种平面的可能性让村民自行选择，最终根据民间的协调形成了自住 A 区 7 个户型、自住 B 区 4 个户型的组合。



## 过渡安置区

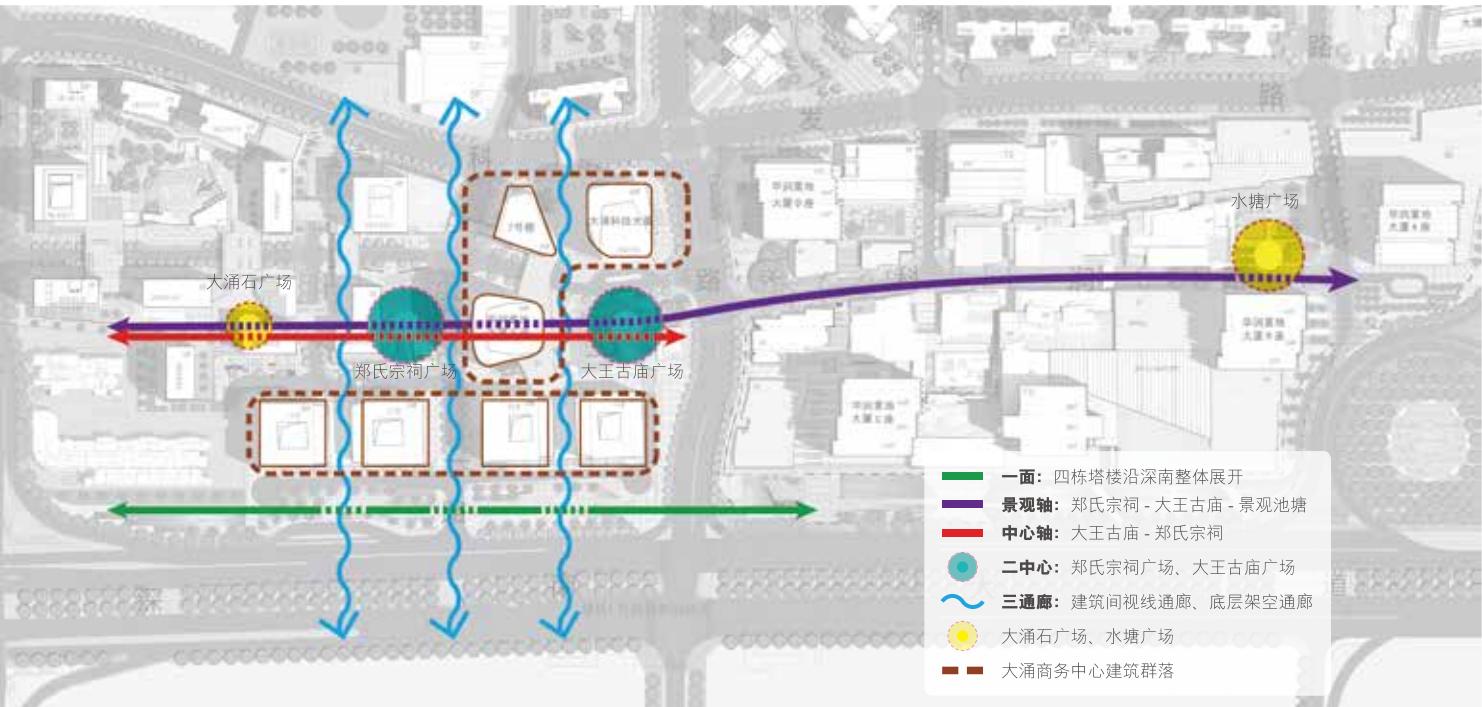
### 重塑“见证者”家园

华润大涌项目设计部的负责人和我们谈到，“拆迁过程中，很多村民不愿迁到村外居住，他们要求留守家园见证大涌村的变化。村民们提出，能否保留部分区域作为过渡区，在拆建期间他们愿意居住在此。这种做法在以往的城中村改造中并无先例，但我们觉得这应该是一条很好的途径，过渡安置区的想法就此产生，可以说，是村民自己的诉求和智慧启发了我们的设计思路。”于是，项目保留了东北角的片区作为“过渡安置区”，等回迁物业建好，村民搬入新居所之后再拆除。

过渡安置区的设计调研自2009年开始，通过多次细致的现场考察，梳理原有建成环境，选择性地拔除部分质量较差的楼房。建筑之间的间距和内部采光得以改善，建筑单体的管线设备和内部户型也进行了改造，原有的出租屋格局已经优化成为适合村民家庭自住的户型。为了给村民设置新的开放活动空间，其中还开辟了一个开敞的中心庭院，并配置园林绿化和健身游憩设施，如老年活动室、篮球场、羽毛球场等活动场地与社区医疗服务站、餐饮、菜场等配套设施，令村民的生活质量较以前有大幅的提高。



改造后的过渡安置区尺度宜人，社区生活气息十分浓郁：老人们闲逸地坐在树下乘凉，而除了广场舞与乒乓球等社区活动，逢年过节，在安置区的篮球场上为居民举办热闹丰富的活动，如坚持了近20年的老人节活动。居住在新建住宅旁，看着崭新的房子“节节拔高”，等待回迁的原村民们都期待着早日入住。



## 大涌商务中心 城市的尊重与坚持

### 设计中的尊重与坚持

规划理念为“一面两轴两中心三通廊”。设计中注重城市开放空间的打造，形成网络型的整体开放空间体系，同时考虑到多个城市界面的处理。

我们尊重村落的重要历史空间节点，并提高空间的连续性与便捷性。在设计的坚持下，大涌商务中心减少了首层的商业用途，将首层架空，打通深南路侧与内部广场的空间联系。加大的首层将开放给人活动，形成贯通的城市开放空间面，回归予城市。

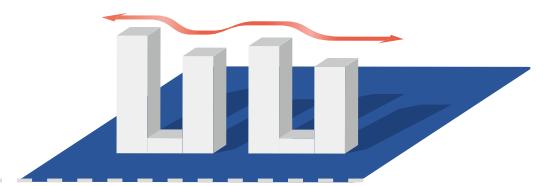
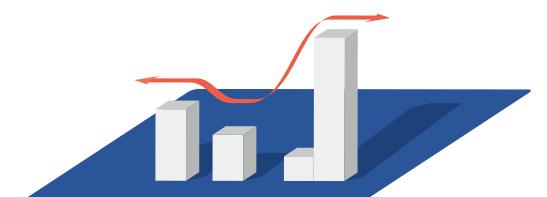
在景观节点设计方面，我们突出郑氏宗祠和大王古庙的中心性，对其空间进行放大与加强，保留并强化郑氏宗祠、大王古庙与景观池塘轴线的景观连续性，南北方向通过三大景观视觉通廊加强两大中心与深南大道之间的联系。同时，围绕大王古庙打造的核心办公区，在大王古庙西侧设置下沉广场与地铁通道直接连通。地面层环绕这一区域连接至主街，另一端连接铜鼓路，正对购物中心主入口，为周围商务塔楼提供到达车辆的交通组织。



大涌商务中心布局演变



大涌商务中心城市界面演变



2009 年设计完成后，大涌股份公司六个经理部提出产权可独立分割的要求，希望增加一栋楼办公楼。之后设计又应股份公司的要求，四栋塔楼在用地红线内尽可能做到布局实用、形体方正。

大涌商务中心位于深南大道沿街，其设计难点在于，需要在平衡六个经理部产权的公平公正的前提下同时形成具有整体性及韵律感的城市界面，最终方案以高一中一中一低序列组合，作为沿街序列整体的一部分，很好的延续了沿街天际线的完整与有序。



大涌商务中心的总体形态策略为突出深南路建筑的整体性与古庙广场建筑的标志性。

经过精心设计的建筑体量，将阳光朝向与景观朝向最大限度的整合统一，尽量地减少高层建筑投影对周围环境的负面影响，创造了富于变化的城市天际线，并在建筑体量和高度方面同周围环境相互协调。

各塔楼底层做架空处理，使底部公共空间得到更大的释放，也使深南路侧的内部开放空间延伸至郑氏宗祠到大王古庙广场，打通两大中心的空间联系。



## 万象天地 复合体验式的商业空间

大涌片区建成后将成为市区内的重点商圈，其中的万象天地以“近人尺度”与“开放贯通”的复合式商业设计理念，将打造成一个具有情景式商业、社交消费、人文体验与智能购物体验的“升级版万象城”。



万象天地肩负着华润“万象城”系列产品创新升级的使命。据万象天地设计部经理陈钟介绍，这一规模下的复合立体型商业模式，是华润在国内商业开发中的首次探索，它将为深圳开启未来的生活方式和创新的商业格局。

其创新体现在规划与建筑形态、业态与品牌组合等方面。在“人的尺度设计丰富的空间体验”这个基本策略下，方案由2008年总体概念规划中的传统封闭的“大盒子”商业模式，转变为现在实施方案中的复合型商业模式。它创新组合了集中式、街区式、院落式商业等各种形态，以包含符合未来客户行为的丰富体验——情景式商业、社交消费、人文综合体验、智能购物。

另外秉持着充分开放与贯通的规划理念，万象天地与周边区域无缝连接。未来的回迁物业充分融入其中，搬进新家的村民不仅能享受到新的居住空间，还将分享华润城丰富的商业、商务、生活、教育及人文配套，迎来全新的生活。

在业态与品牌组合方面，万象天地将包含旗舰广场、精品中心、时尚 High Street 等众多主题区共计 500 个店铺，过千个品牌，其中超过 30% 将是首次进入深圳市场的品牌。同时考虑到周边的高新区人群，万象天地非常注重人文及艺术元素的引入，旨在将其打造为一个人文气息浓厚的商业中心。

购物中心作为商业区域的核心，其两端正好连接了大王古庙和滨湖区两个开放的休闲空间，而与对面的公寓裙楼商业形成了步行商业 High Street 主街。整齐的沿街商业界面，舒适的街道空间尺度，具有良好的室外商业街氛围的主街，是对室内购物中心的有益补充。街道两侧将选择与购物中心不同的业态，突出餐饮和娱乐的使用。而周边各处的绿化公园满足了各层次人群的不同休憩需求。一个社区的活力正是体现在这种丰富多样的休闲娱乐空间中。

# 公共空间网络

## ——共享城市生活

公共空间的部署一直被认为是赋予城市可读性的方法，从小尺度、简单而朴素，到高层次的表达，乃至纪念性。大涌的公共空间，不仅体现出对道路、公共空间、连接小径、建筑状况的专业化与系统化的研究过程，更是赋予旧村清晰的新空间脉络和新体验。



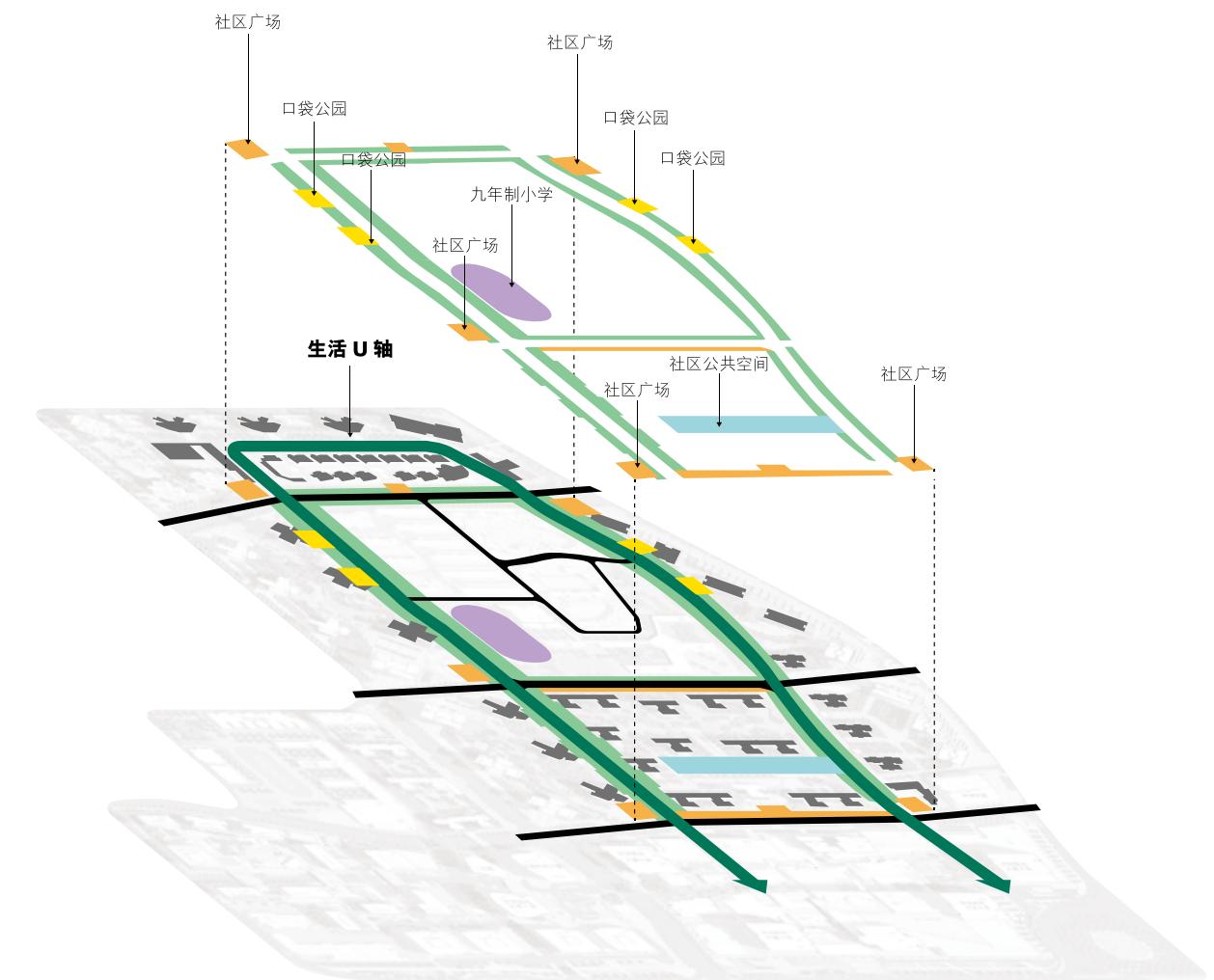
### 公共空间整体设计理念

开放的公共空间系统是整个大涌片区的空间组织元素。总体规划中动静各异的休闲场所组成等级分明、功能明确的开放空间体系，居住区中的公共空间和步行系统围绕绿地景观布置，社区公园和街景设计结合各种高品质的景观设计元素，建立大涌片区独有的场所感。

场地内部我们设置有三种富有特色的道路，High Street、Parkway 和 Boulevard。三种道路的尺度各异，街景特色不同，承载着各自不同的功能。由这三种道路为主框架形成的道路网络除了负责组织地区的主要交通，还将地块内部的开放空

间、重要节点和地标塔楼有机的串连起来，形成一个整体，实现居住、商业、商务、文化活动和城市公交系统之间的良好连通。它为各种社区行为提供了充分条件，促进和鼓励行人活动和社区互动。

行人优先是方案贯彻始终的原则，以便为各种人流提供便利，并减少地块内往返使用机动车的必要性。三种道路均设置人行道，最大限度保护行人安全，同时考虑设置部分自行车道，鼓励以自行车代替机动车。三种道路均考虑了近人尺度的沿街界面，并以一定节奏布置公园和广场，张弛有度。



### 公共空间网络之生活 U 轴

我们注重社区化和场所化的贯通设计。大涌的公共空间，以一个倒 U 字型的“生活 U 轴”步行系统为空间序列，简洁明了的路径将社区生活、休憩、观赏、娱乐和购物等各类空间节点连接起来。在原有大涌历史道路辗转开合的基础上，U 轴的跨越与穿插，将各组团的开放空间连接起来，使功能单一的组团绿地更为系统化、多元化，也使得组团的外部活动空间、景观空间、绿地、配套商业公建等因此而联系在一起。

规划中，项目各组团内部设有景观绿化园林、景观绿化休闲轴，设计中还适当增加了更多小型的绿化公共空间的节点，在自有物业以及出租物业的一层与二层都形成丰富的公共空间序列，为大涌创造出真正以“人”为尺度的户外活动公共空间。在充满生机的新城中，“生活 U 轴”将是大沙河边一条映射历史与未来的市民生活轴线。



## 公共空间网络之历史脉络

历史的文脉将在我们的规划中得到延续，并被发扬创新，赋予新的意义及功能，适应现代生活方式的需要。

对于具有“历史缺失性”的这个年轻城市来说，大涌旧村所沉淀的历史脉络是我们设计中必须重点分析和保护的对象。因此，我们在设计中不遗余力保存这一地区的建筑和空间文脉，并重新利用它们，赋予这些历史元素新的内涵。这一策略十分重要，因为它将新社区与传统文化连结了起来，同时创造了新的场所魅力。

方案保留了村落里原有的重要文化记忆：郑氏宗祠、大王古庙、水塘、五颗老榕树及它们所形成的村落历史脉络，并设计了一条将这些连接起来的道路——这条倾斜的道路将成为我们规划设计中的一条“High Street”主街，将郑氏宗祠、大王古庙、水塘各为核心特色的三个开放空间节点有机的串连起来，同时在新的方案中加强了此条历史脉络与城市脉络的相互渗透与融合。

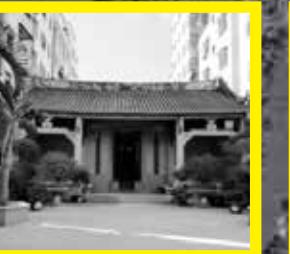
同时，我们吸收了国内外先进的历史建筑改造理念，在对现有的两座古庙除了保护修缮外，还使之与周边新建建筑完美的融合，并以宗祠古庙为主题和中心形成了两个风格独特的休闲广场，提升周边物业的价值与环境氛围。我们希冀如此的新大涌，在它的历史文化遗迹中可看到一个备受欢迎的“老深圳”，像上海的“新天地”一样抚慰着人们怀旧的情怀。

### 郑氏宗祠

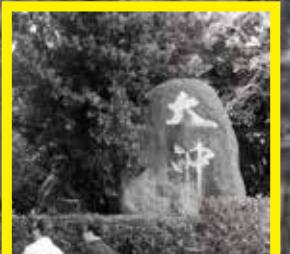
大涌村有三大姓：郑、吴、阮。其中郑氏宗祠与大王古庙呼应而坐。大涌村每年的正月十五有个开丁节，生了男丁的家族就会到村中祠堂挂上象征人丁兴旺的红灯。

为了延续这种生机蓬勃的氏族文化，郑氏宗祠广场的设计理念是将历史与现代进行融合，加强其历来作为公共空间的聚集功能与场所感。宗祠周围的新建建筑可以灵活运用，既可作为宗祠的商业辅助建筑或者村里的活动中心使用，也可以考虑作为村里的博物馆，记录大涌村的历史与发展。

郑氏宗祠



大涌石广场



水塘广场



大王古庙



### 大涌石广场

提名“大冲”的大涌石作为旧村的精神图腾与历史节点，具有十分重要的意义。为了将大涌石的纪念情感记录并传承，我们将它搬移并在周围构建了一个广场景观，赋予其一定的场所精神。

大涌石广场的设计从原始村落的肌理保护入手，以方正的理想状态的广场设计形式，给人庄重感之外，更是引发群体回忆和对历史的尊敬，使人对大涌石产生直观的铭记印象并与其产生深层次的共鸣。

### 水塘广场

水塘广场由深南路北向的一个重要脉络节点“水塘”改造而来，对大涌以及对深圳都有着相当的历史价值。

设计对原有水塘进行改造，形成该地区核心景观，建筑围绕湖畔布置并灵活分布于周边。作为空间序列的节点，它位于物流线和主街的尽端，水塘营造的优美景色，为商业人流、商务人流和居住人流提供了一个舒适的休息活动平台，而各种社会活动和多元体验将在这里发生。

### 大古庙

大王古庙初建于明代，主祀南海之神祝融，侧殿祀天后和土地，显示大涌先人靠海而生的特点。它不仅承载着大涌村的历史文脉，也是大涌发展演变的窗口。未来大王古庙广场将塑造为此片区最具活力的中心，也是立体交通体系的枢纽中心。

对于如此重要的文化记忆，我们让建筑群体围绕古庙广场形成独具特色的城市开放空间，在整体空间提升的基础上着重增加文化传承的底蕴。通过富有未来感和活力的连廊立面，大王古庙将与办公塔楼形成历史、当下、未来三者的对话。

# 均衡与协作

## 旧改诉求大家谈



城市更新必须应对政府的城市发展诉求、开发商的经济发展诉求，村民、村集体的居住生活诉求，而这些诉求在设计的体现中往往可能是相互矛盾的。开诚布公地了解各方具体诉求，通过设计沟通并进行协调，这是在旧改项目中设计需要回应的核心问题。作为设计方，我们见证到各诉求主体之间如何在寻求设计成果中形成“关注公平，积极对话，达成共识”的联动模式，这个模式是推动大涌旧改的工作核心，亦是整个设计工作的指引前提。

在大涌旧改项目中，政府、开发商、村集体、村民相互作用，构成了影响旧改结果的核心角色，几个角色各自都具有极大的代表性，在协作上也颇具模范性。项目推进中，不同主体之间逐步建立起了良性循环的沟通与协作机制，每种诉求都得到了相应的倾听和维护。以下通过一些媒体及专家观点的整合，呈现各个诉求主体的个体特征及互动协作的局面。

### 首要：政府宏观之手

大涌村改造的背景清晰可见：一方面，发展滞后的大涌旧村亟需通过恰当的重新改造规划，提升整个片区的活力与生活品质。另一方面，深圳城市发展对于土地的需求量与日俱增，69公顷的大涌村无疑为释放存量土地提供了良好的出口。如此背景下，深圳政府牵头启动了大涌旧改项目，并在具体的工作中投入了相当的力量。

然而，庞大的项目体系、复杂的角色关系以及项目建成后的后期运营工作，要求主导方既有极大的人力投入，也要有极大的财力投入。因此，政府将旧改的主导权力开放给市场，在市场竞争中选择了实力雄厚的开发商华润置地来主持。政府自身的定位则是更多地通过政策与改造模式的制定，来建立合理的保障机制，通过行政手段为旧改解除困境，从而在满足村民合理要求的前提下，使各群体能发挥主观能动作用共同推动旧改进行。政府充分发挥了其在社会中积淀形成的公信力和影响力，对由规划、补偿谈判、签约、动迁等构成的旧改时序流程，实现了全程的监管，并维护各方的合法权益。政府在指引制度建设与运行机制方面进行持续探索，也为旧改规划与设计的完善铺垫了道路。



2007年，RTKL与华阳的设计师们在村中调研

### 主力：开发商的市场力量

旧改项目需要市场主体的推动，而华润置地既是资金的提供者也是大涌改造的主力推动者，但在这个空前规模的项目中，华润也面临着前所未有的压力和投资风险。普遍降温的房地产市场使得大面积旧改的前景不容乐观，加上大涌村民对补偿要求的高期望值，以及如何解决历史遗留问题和原材料价格上涨等问题，都加大了大涌旧改对华润的压力。如果说，政府政策的支持力度是保障开发的重要前提，那么华润无疑是作为旧改的主导力，全面承受旧改推进的高难挑战。值得一提的是在这样的角色位置上，华润一直坚持将村民放在完全对等的位置，充分尊重村民的意愿并竭尽全力满足补偿预期，同时也采用设计协调的方法来耐心解决矛盾。与此同时，华润置地一直坚持对于设计品质的追求，拒绝为了时间牺牲质量，在实际工作中投入了相当多的力量，来保证整个项目的高品质。在这样一个平等对话的基础上来推进与落实项目成果，实则大大提升了整个项目的综合品质。



## 要点：自治的大涌村股份公司

大涌股份公司是大涌村经济、行政和公共管理等各项职能的承担者。与村民和开发商协力推动旧改，推动改变大涌未来的经济模式和生活观念，实现大涌人和经济社会的同步现代化，这是它作为村民集体代表的核心诉求。股份公司具有多重身份：作为大涌村民经济利益的管理者，在改造中能发挥的积极作用是帮助村民与自身争取利益；作为大涌村的行政管理者，帮助政府与开发商进行协调分配，维护公正以推动项目改造；作为集体物业补偿的对象，它从经济体长远运作的层面提出了综合、切实的诉求，直接引导设计成果更具有实用性和可持续性。多重身份的兼顾，使得股份公司能在改造中发挥重要的协调作用，也因此，它的参与和支持亦是改造获得成功的关键因素。

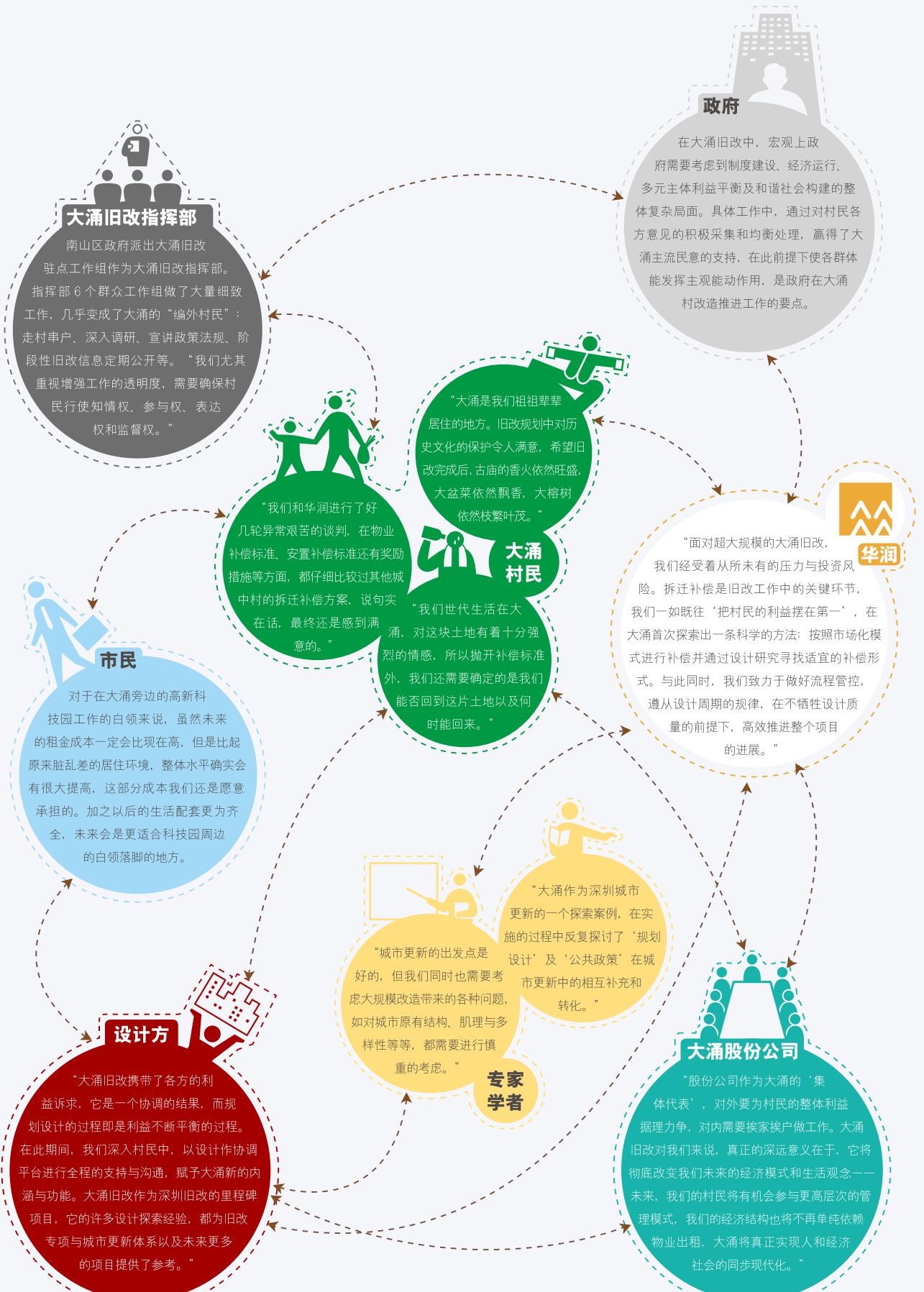
## 因子：村民是改造的直接主体

大涌的村民是旧改结果的直接受益者，他们对于土地有着根深蒂固的世袭观念。作为土地的“主人”，他们的意愿、态度和行为能够直接推动或阻碍城中村的改造，也是诉求平衡体系中最复杂多样的个体因子。他们关心自己是否可以返回土地以及何时返回；关心大涌旧改后是否“古庙的香火依然旺盛，大盆菜依然飘香，大榕树依然枝繁叶茂”；他们对补偿标准的合理性进行了现实的探讨和推敲；也用切实的生活诉求为旧改的规划设计提出真正落地的依据。与大涌村民的谈判过程带来了一个不可忽略的启示：只有保障了村民的合理诉求，才能得以顺利的推进改造的所有工作。



## 結語

整个大涌旧改的过程是异常艰难的，在多方诉求的牵动下，大涌旧改项目采取“政府主导、市场化运作、股份公司参与”的运作模式，在这八年旧改历程中的前半部分其实都以“沟通”为主要工作内容。而这期间的沟通协作与公众参与过程，为之后的设计做了充分的铺垫，也以实践证明了此过程的必要性及显著成效。在这一模式的作用下，政府调动所有力量，制定恰当的政策辅助旧改进程；华润在可盈利的预期下，尽可能提高补偿标准；股份公司对外为村民争取合理的拆迁补偿，对内负责做好协调推进旧改进程；而村民得到了适当的拆迁补偿后，相互协调沟通共同支持大涌旧改，因此还诞生了特区内迄今为止总体表述最完整、补偿最优惠、保障最健全的旧改拆迁安置补偿协议。这是旧改诉求主体在尝试建立“均衡与协作”的工作体系方面的一次有益探索，也引导着整体规划与设计工作寻找更为适宜、更为完善的应对模式。



## 旧改探索中的“设计力量”

如何在极度稀缺的资源下实现中国未来城市的高效增长？这个庞大的命题将我国的城市更新模式与美国、欧洲的模式拉开了巨大的距离，也给城市旧改的设计提供了非常现实的落脚点。旧改的规划设计，在这其中担当着比以往更为重要的责任，也扮演着更为活跃、全局的角色。



大涌旧改的速度、规模和再开发强度都是深圳历史上无可比拟的。如今，华阳国际已在大涌项目进行了八年的耕耘，在规划前期就参与到项目中，逐步成为大涌旧改的项目规划、设计及总协调方。这个过程中，我们完成了华润自有物业一期及二三期、回迁自住 A 区与 B 区、回迁出租区、大涌商务中心与大涌大厦的方案设计及工程设计，同时与 RTKL、FOSTER+PARTNERS、MVA、SWA、JCFO 等设计团队共同完成了公建区的设计工作。这环环相扣的工作过程让我们沉淀了颇多的经验，设计角色因此由单一身份演变为综合的协调者角色，也在某种程度上反映出建筑设计院在旧改项目中的角色身份是需要前置并贯穿始终的。

大涌的设计工作仍在继续，而对于这个极为熟悉的项目，我们需要抽离出来进行一些必要的设计回顾和经验梳理。这里的设计思想与历程，其背后创造的角色是多样的，从开发商到政府、村民到各个设计机构，体现的是一股设计的合力而绝非某个单一角色。

### “以退为进”的设计策略

旧改探讨的是从“旧”到“新”的转化，转化过程中遇到的城市问题和需求矛盾，是设计必须首先思考和应对的挑战。

大涌村的规划设计从最初美好的愿景开始，经历多轮的修改，过程虽是不断妥协让步，但结果上来看却能达到满足改造的实际效应，从而推进了改造的进程。比起不能实现的美好蓝图，这种妥协，在某种程度上对城市发展有着更为现实的意义。从最终的结果来看，大涌的设计方案通过开发商自身利益的适当让步，在满足社会公益、尊重历史文脉与风俗习惯的基础上，最大限度的将村民的利益分配纳入到规划设计的范畴中。

### 设计结合利益分配

设计方案可能是吸引人的，但更重要的是向社会和空间需求作出回应。大涌村的改造涉及到两千多位被拆迁村民，对他们回迁及过渡安置的时间、资金以及方式是改造设计中最先面对的复杂课题。“设计如何能够巧妙地回应复杂的需要，并以可持续的方式解决旧改特殊的地域性问题”，是我们在大涌旧改中的核心思考点。从以下几个方面可以看出，设计结合了村民意愿，为确保产权的独立可分割先后历经了多轮的方案调整，最终顺利疏通了旧改症结并获得了进一步推进。

### 集体物业的分配

集中在回迁办公区的集体物业是原大涌村股份公司的主要还迁



物业。在设计完成之后，股份公司 6 个经理部提出产权可独立分割的要求，希望增加一栋办公楼。因此设计在用地非常局限的情况下，经过反复研究，在实现增加一栋办公楼的基础上，同时解决了大王古庙古建筑与城市干道的联系问题，赢得了股份公司的认可，顺利推进了集体物业的拆迁补偿工作。

### 村民回迁住宅的设计

回迁住宅分布在自住 A 区、自住 B 区以及回迁出租区中。这是村民在设计上最为关注的点，村民要求看到回迁物业的实施方案才愿意签约，开发商与设计院最终经过数十轮的方案沟通，做到了村民最为满意的户型，顺利达成协议。这是以前的旧改项目中都未尝试过的一个先例。设计体现了较强的多元化的生活，也充分考虑村民的生活习惯，户型更是给出了 20 种平面的可能性让村民自行选择，最终根据村民间的协调形成了自住 A 区 7 个户型、自住 B 区 4 个户型的组合。避免了类似其他城中村在分配时，村民因不能分配到喜欢的户型而阻碍分配的情况。

### 村民私人商业物业的增值

此部分物业分布在回迁出租区及自住 B 区。对于村民私人商业是以街铺形式还是集中商业的方式还迁，有过几轮的探讨，从渔农村失败的案例看，以集中商业的方式还迁造成的结果是，由于股份公司的运营经验不足导致物业经营的惨淡，最终要高额聘请管理公司。于是大涌村改造决定以市场价值更高的街铺还迁村民，同时在设计时充分考虑村民物业价值最大化，将还迁的商业与出租住宅混合设置于深南路靠近科技园的一侧，充分利用最佳展示面、最便利的交通。业态组合方式也保证了村民资产增值的可能，对改造的推进起到了很好的加速作用。

### 回迁安置村民的考虑

对于世代生活的土地，村民的地缘情节是十分强烈的。对于部分不愿离开大涌的村民，开发商与设计院一起创造性的设置了过渡安置区。安置区选址于后期开发建设用地，靠近公交站点、

城市道路的区位。我们拆除部分结构或是户型较差的住宅，保留部分质量较好的住宅重新装修，通过降低容积率，增设活动设施、医疗生活配套设施与绿化广场返租给村民。如今，这个案例被证实是成功的，它将为其他旧改项目提供一些借鉴。

## 角色转变与工作方法变革

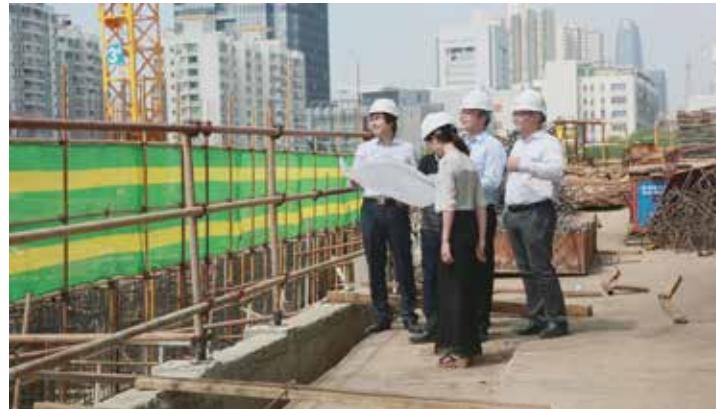
在这样一个动态的旧改背景下，设计师需要创造性的应对以及不断的学习成长。这个过程也必然带来了设计师角色的转变，以及工作方法的变革。

### 角色的转变：从“单一”到“总协调”身份

快速城市化背景下的大涌旧改，让我们遇到了复杂现状中的多重需求。村民回迁住宅、回迁出租物业、回迁办公商务中心、商品住宅、混合型街区商业、复合的公共空间……设计中的混合组织方式在大涌获得了全面的呈现。多重功能的混合，能够给城市带来强大的经济动力和应对改变的适应性，也是值得探究的城市设计课题。

投入大涌项目八年，我们对设计的理解逐渐深入，身份也发生了变化。其中，自我表现的动机退居其次，因为项目涉及到的是一个庞杂的设计体系，是对社会、经济、环境、建设者及使用者等诸多要素的综合呈现。设计师们要把自己设身处地的放置于社会生产的体系重建之中，去接受多元的诉求。所以建筑师除了设计，也身兼协调者、沟通者、平衡者、引导者等多重身份。

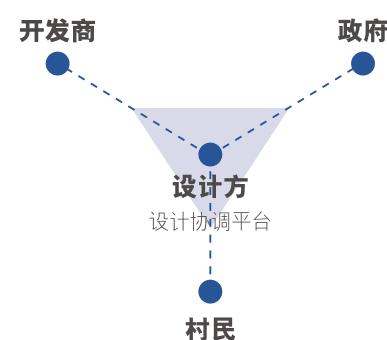
身份的多样，导致了一种频繁的设计互动，这对旧改项目来说是一种积极的沟通和交流方式。通过和相关利益者的沟通互动，充分传递了市场信息和发展需求。这当中我们可以感受到设计的力量，也感受到一种新的“设计文明”，只有促成各利益方达成共识，才能保证设计的实施。



### 工作方法的变革：设计协调平台

城市更新带来了制度创新，也让我们反思传统的设计方法是否也面临着变革。以大涌为对象来看，城市更新单元规划作为典型的存量规划，多年推进之中从改造主体对象、核心问题到工作目标都发生了转变，这也促使我们设计师的工作方法随之转变。

对象不是利益关系简明的新区，而是土地权属复杂的建成区；面对的权利主体也由单一的政府或开发商转向多元的利益主体；从工作目标看，不再是单纯满足政府或开发商的发展诉求并兼顾公众利益，而是纳入更多方的诉求；工作重点也自然从提供蓝图式的设计构想，转向如何协调多方利益。



因此，大涌的设计原则是建立在关注公平、权利均衡、重视公利的基础之上。如上所述，设计师角色由被动的技术服务者变为主动的利益协调者，空间设计也需要演变为空间设计与设计规则的制定并重。另外，大涌的旧改过程给我们一个更重要的启示就是，在整个旧改过程中，设计方应该尽力为各方提供充分的信息，建构一个开放对话的“设计协调平台”，如此才能及时让各利益相关方提出自己的诉求，以及让设计方综合给出设计构想的回应。在此后的同在深圳市区、规模较大且备受关注的湖贝旧改等项目中，我们都有在这方面做出更多尝试。



## 結語

中国的城市化运动开始不久，城市更新作为城市的一种自我完善机制，方兴未艾。多元和多系统交互，是可以预见的未来社会发展方式，我们的设计探索之路也应是与多个系统发生交集，并通过自身的实践去印证的一个过程。而这只是一个开端，作为设计者我们还需以务实的视角进行观察分析，与中国社会的变迁进行互动，建构起科学合理的方法论，提高现代城市设计的可行性，协助城市的发展走向有机与有序。



专题编撰 | 肖峰

CAPOL  
**ONE+**  
**INHERITANCE**

- 人情与物境
- 湖贝故事
- 新旧共融的方案
- 历史语境的沿袭与纳入

深圳文化性商业街区和历史街区分布图  
旧村调研  
测绘成果  
方案推演  
传承与再生

- 結語：在保護与开发之間
- 附錄：湖貝設計進程

# 人情与物境

048 ONE CAPIOL + INHERITANCE

049 ONE CAPIOL + INHERITANCE

这几乎是深圳闹市中，肌理最完好的、留存了客家地域特征的广府式围村了。时间的蚀刻与城市化的滚滚车轮，早已让它颓败又鲜活的隐秘在城市的一角。

在村里行走，抬头眺望的是今天城市发展的高楼商厦，低头寻觅的却是上个世纪七八十年代的市井生活，恍如隔世的错觉。这里记录了湖贝老村，也记录了深圳，从不为人知到急速发展，再到荣耀回身，数百年来，百味杂陈。

或者，对于深圳人来说，湖贝的意义不仅是那传承数百年的三纵八横的旧村，还有那烟火缭绕的门楼背后、分布在横七竖八的街巷中，纷乱却忙碌的农贸市场，鲜活而地道的潮汕小吃，久盛不衰的批发聚集地、食肆、海鲜街……

湖贝情节，也许就是带着市井范儿的消遣，还有它所在的整个东门片区所特有的商业文化和特区人的集体记忆。



# 历史

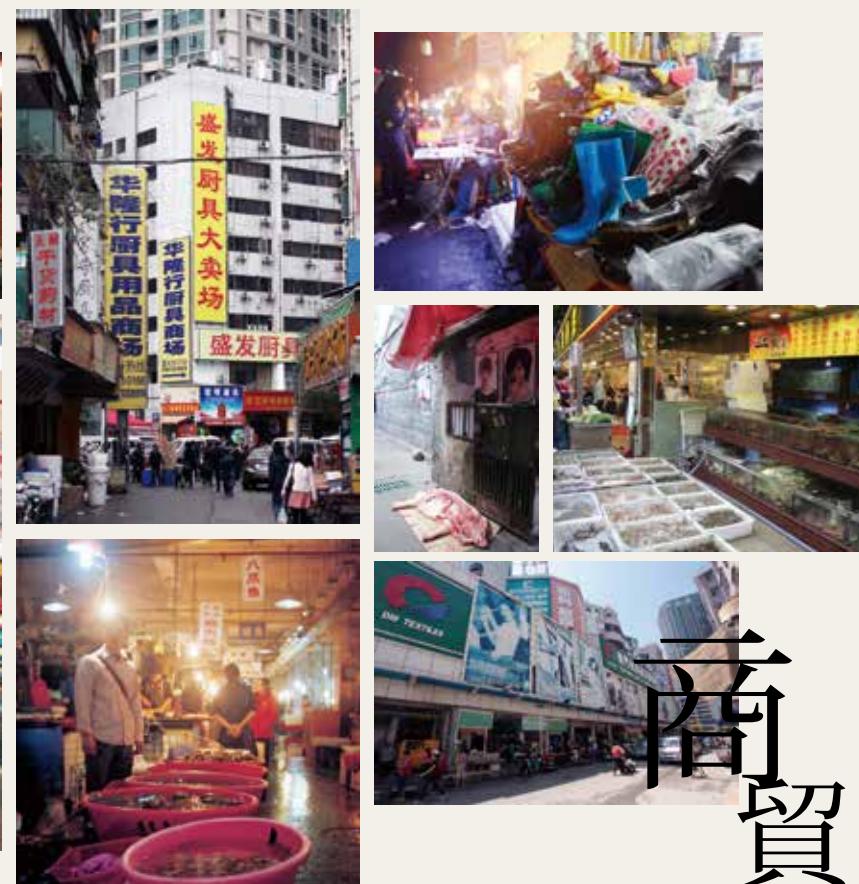
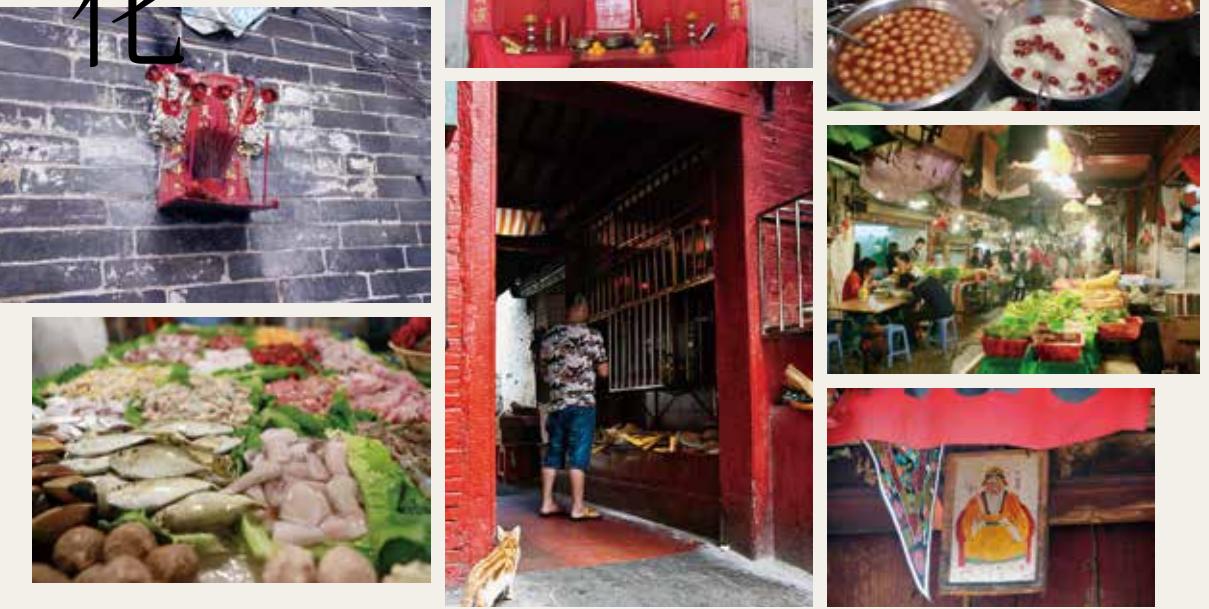
部分图片来源于网络



# 民風



# 文化



# 商贸

# 湖贝故事

## 湖贝历史空间及商业业态的演变过程



「1465~1487」十三世祖张怀月与其弟念月择居湖贝，开基建村立围，村落为坐北朝南三横巷八纵巷的广府围屋。

嘉庆九年宗祠重修，主体面阔 12.4 米，进深 26.7 米，建筑面积 331 平方米。



▼ 1911 年，广九铁路尖沙咀到罗湖桥一段通车。

民国 24 年再次修整，至今保留清代建筑风格，砖木结构，三间三进两天井布置，门堂前檐与后檐已换为石作结构梁架，甚为罕见。



1939 年，旧村房屋在日军三次扫荡中被烧毁，村民逃走。

1953 年，宝安县政府搬至湖贝村毗邻的深圳镇，湖贝区位优势凸显，政府实行计划经济和统购统销。

1958 年，湖贝村大队党支部成立，附属南天门人民公社。

1963 年，湖贝、向西、罗湖三个大队合并为湖贝大队人民公社，湖贝村规模增大，地位提升。

1970 年，村民张新伟建起方圆百里第一栋楼房，湖贝人陆续成为宝安县第一批住上楼房的农民。

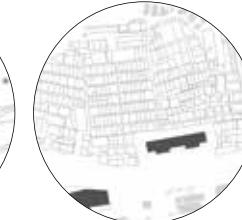
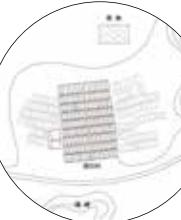
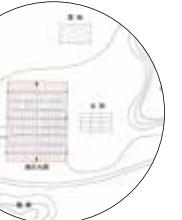
周边公建不断改变着旧围的格局。



▲ 「1979 至今」原有建筑功能开始发生置换。

1982 年，第一家深港合资湖溪酒店在湖贝开业。

1984 年，东门市场建成并兴旺至今。



1465 村落形成时期 1804 村落扩张时期 1979 城市入侵时期

2014 年，发展商华润置地主导开展多轮研究论证，调整规划方案，征集公众意见，组织编制旧改专项规划。

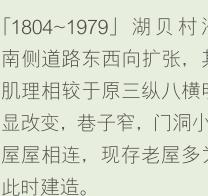


1465



◀ 1661 年，清政府实行内撤 50 里的“迁海令”，旧村民居及张公祠在迁界中遭受破坏。

「1804~1979」湖贝村沿南侧道路东西向扩张，其肌理相较于原三纵八横明显改变，巷子窄，门洞小，房屋相连，现存老屋多为此时建造。



▶ 1925 年 2 月，广州革命军东征驻扎于张公祠，开设贫民夜校，周恩来曾在此演讲；6 月设工人接待站，深圳仅存省港大罢工旧址。

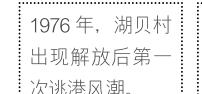


村落扩张时期

1979



◀ 1976 年，湖贝村出现解放后第一次逃港风潮。  
深圳特区成立，湖贝引进第一家三来一补港资企业，村里开始给村民分红。



90 年代至今，已成为深圳城中村的湖贝。



◀ 1986 年，新村 260 栋楼在原东西坊建成，罗湖文化公园修建。

2011 年，罗湖区人民政府与发展商华润置地签约，计划改造湖贝片区，启动旧改。



2013 年，湖贝片区旧改项目立项通过，两会人大代表提出整体保留旧村古民居。



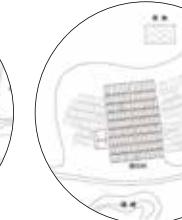
1465 村落形成时期 1804 村落扩张时期 1979 城市入侵时期

1465

1804

1979

2014



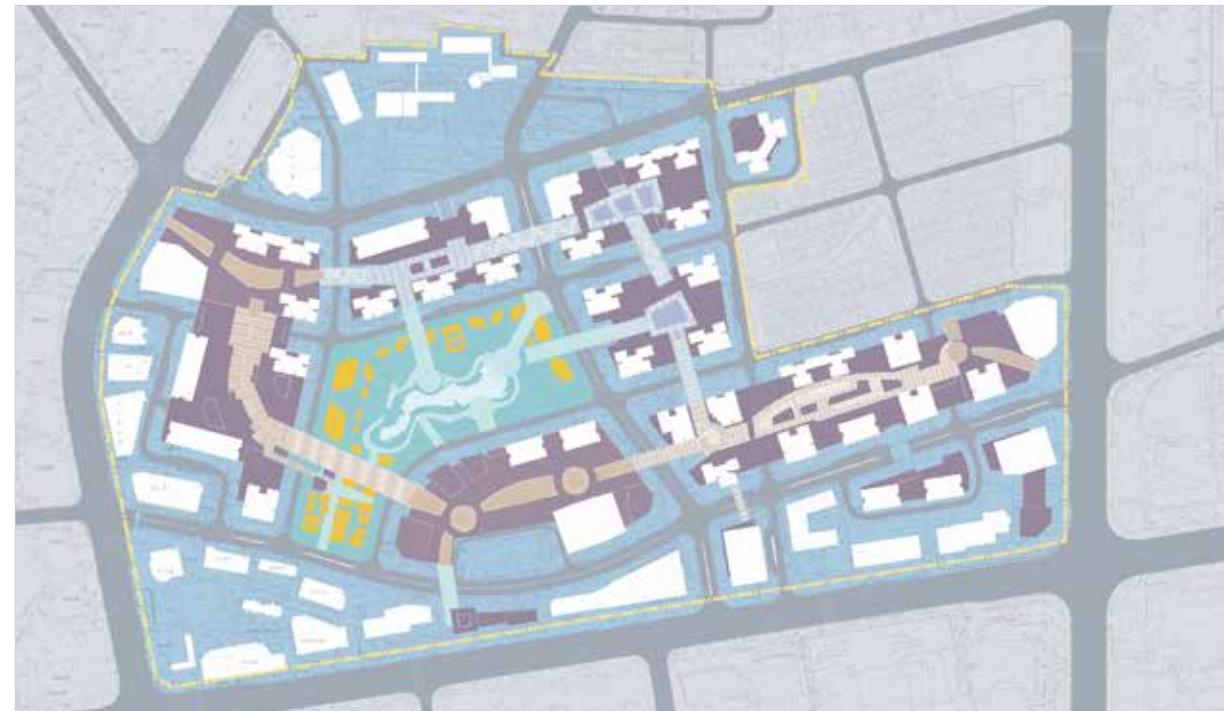
\* 资料来源于：《湖贝村史》、华阳国际《湖贝旧村专题研究》、深圳大学建筑与城市规划学院《湖贝旧村南坊测绘报告》及都市实践《湖贝老村更新改造研究》



## 新旧共融的方案

湖贝旧村，深圳旧城变迁的一个标本。当存量更新成为深圳城市发展的主要模式，旧改如何应对城市核心区现状条件的制约，又如何为市民营造极具价值的城市空间，是我们需要解决的现实命题。

规划设计虽然随着各阶段输入条件的变化而几经变更，但我们希望在这样一个无论是功能、还是人的活动都高度混合的片区，寻求商业模式及空间形态创新与在地文化的有机融合，创造高度复合的社会生活和交往体验。以“打造多元商业”、“传承在地文化”、“融入城市肌理”为目标，是我们在湖贝片区的更新规划设计中一直坚持的方向。



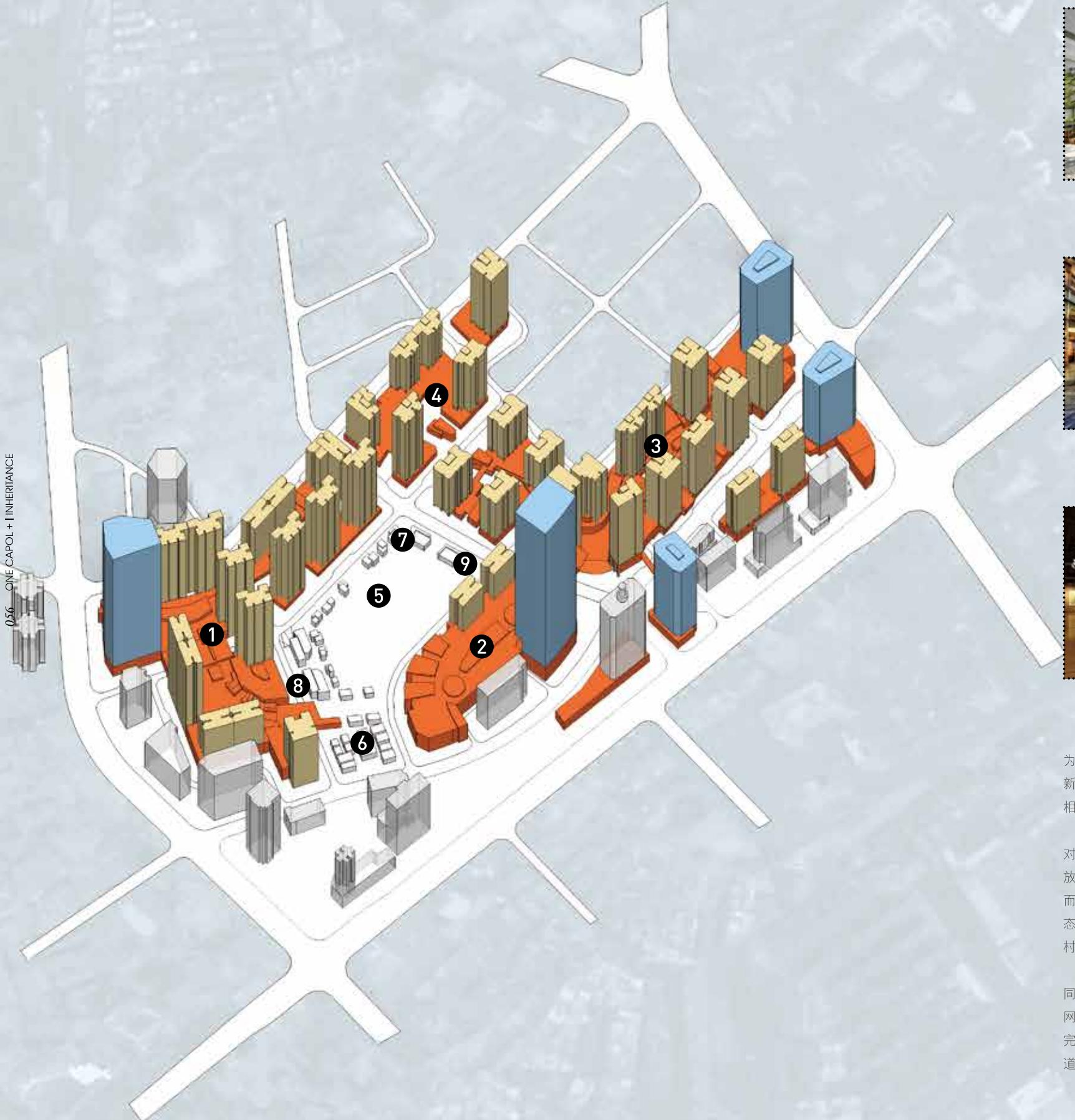
湖贝村又叫湖贝大围，自明成化年间（1465~1487）开基立村以来，经历了500余年的历史变迁。如今地处罗湖商业成熟的“金三角”地区，湖贝村占地面积0.12平方公里，其所在的湖贝片区东至文锦中路，南接深南东路，北接中兴路，西靠东门中路，与老街商圈为邻。村内外路网交织，湖贝路横贯其中，繁华的乐园路海鲜街是新旧两村的分界线。

湖贝片区有着得天独厚的区位优势：与东门商圈仅一街之隔，充分接受其成熟商业氛围的浸染；四周均与城市干道邻接，深圳地铁二、三号线在片区内设有站点，地块可达性好。然而，湖贝又与大多数高密度城中村一样，在商业发展、交通出行、生活配套、文化建设等方面，面临着被城市吞噬后无可避免的病征。

早在1992年就列入改造计划的湖贝旧改，由于改造难度巨大，涉及利益主体较多，搁置多年。因应深圳城市中心逐步西移的趋势，罗湖区以城市更新作为破解土地资源难以为继、产业空间严重不足、城区环境持续老化的有力手段，并作为建设国际消费中心的重要突破口，同时也因华润置地的介入，这项让村民翘首以盼了将近20年的旧改项目，直至2011年终于正式启动。

华阳国际在项目立项前就以统筹总体概念规划的“设计顾问”角色，加入湖贝项目。旧改方案在2012年9月获得超过97%的村民股东支持，并于同年成功立项。2013年，我们在不断调整总规的同时，根据土地取得难易程度所决定的分期开发节奏，对不同分期的回迁商业、回迁户型的布局、设计与分配方法，进行了多轮研究与公示，大力推进了发展商与村民沟通的深度与力度，为旧改专项规划的编制打下了扎实的基础。

2014年，规划设计的重点转向旧改专项规划的报批，围绕设计输入条件变更、保护旧村南坊、中西区商业设计展开研究的同时，作为湖贝旧改开发主体的华润置地召集华阳国际、都市实践、深大建规院、商业顾问盘古利诚、交通顾问交研中心等多方研究团队组成联合设计工作坊，以旧村南坊的更新模式为课题，多次就旧村历史和未来业态的可能性进行研讨。在面对面的交流与碰撞中，我们积极吸纳各方的批判声及专业建议，一方面不断探寻业态组合、商业模式和空间形态创新，以及与在地文化有机融合的可能性；另一方面在全盘考虑项目的同时，也期望能找到解决现状保存情况欠佳、建筑尺度不利于再利用、建筑工艺不利于施工、空间尺度不符合使用要求、原址位置不利于布置地下交通等问题的方案。



1. 波普坊



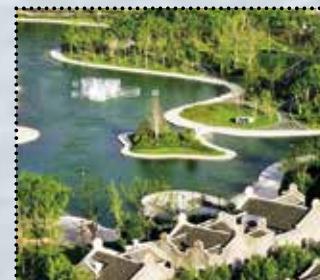
2. 万象新城



3. 时尚创意中心



4. 开放街区



5. 湖贝园



6. 岭南风情街



7. 美术馆



8. 长者中心



9. 展览馆

为打造一个“新旧共融”的未来湖贝，就必须剖析“新”元素与“旧”元素的价值所在与兼容形态。“新”代表着城市更新中必须注入的新生业态与生活模式，而“旧”则建立在对历史要素的评估与探究之上，对其重塑的可能性以及与“新”相融的模式进行多番的设计尝试。二者自有完整可续的价值体系，且新旧之间需要形成互为条件，相互激发的一个兼容体。

对于“新”元素，我们尝试以城市设计为支点激活整个片区，设置有波普坊、万象新城、时尚创意中心、湖贝园、住宅开放街区、商务中心六大功能板块，以此构建多样化的商业、休闲和居住空间，为传统片区的空间重新注入新的功能与活力。而对于“旧”的元素，我们将湖贝园设置为项目的核心区，以此作为延续旧村文化的精神载体。湖贝大围的格局、建筑形态等历史元素将在岭南风情街重构与呈现，同时按照张姓后人的要求，重新选址风水位置，落架重修怀月张公祠，重塑旧村人、湖贝人、深圳人的集体记忆与人文寄托，使之焕发新的生命力。

同时，为了将湖贝融入城市文脉，我们在充分论证交通可行性的前提下，将项目主要道路与外部接通，打通内部城市支路网这一微循环，同时将多元的开放空间、平台、广场、室内外立体步行廊道及观景通道贯穿于居住街区及各个购物中心，完善的多层次交通系统为高密度开发的商业发展带来了更多的可能性，提供联通周边商圈、两个地铁站、各个地块的便捷通道及室外休闲娱乐的消费体验，构建湖贝片区与周边的共融关系。



# 历史語境的沿襲与納入

在后工业时代的城市更新浪潮中，随着城市改造先后于欧美、东亚各国大规模的推进，各方对于旧城保护的争议从未停止。“传承与再生”不是简单的“全盘保护”或者“推倒重建”，城市作为一个不断成长的生命体，它所承载的“历史语境”，除了建筑肌理与物质环境，还有很多精神文化层面的无形特质，从而构成了每个城市、每个旧改项目都有着迥然不同的特性。

通过下面所呈现的湖贝旧村专题调研、深大的测绘报告、方案推演，以及我们过去做过的一些旧改项目中对于“传承”的理解与表现，可以看到：一方面，对于湖贝的未来，我们思考了很多——湖贝的区位价值、

村民的需求、周边居民的生活、建造的合理性、感官的体验、空间的氛围、场所的记忆、自我认识和自我创新的需要。在考虑总体概念的同时，针对项目的特殊性，开展旧村专题研究，通过一系列工作坊的交流与探讨，共同寻找湖贝所处的“历史语境”在城市发展和新的城市环境中，延续并继续生长的可能性。

另一方面，这样的思考并不仅存在于湖贝旧改设计中。近年来，随着存量更新逐渐成为深圳城市发展的主要模式，华阳国际承接的旧改项目越来越多。每一项改造都与我们所在的城市息息相关。纵观我们参与过的，或者是正在进行中的旧改项目——南山大涌村（华润城）、华强北中航苑片区（中航九方城）、笋岗仓储冷库（华润五丰城）、彩田赛格日立工业区（深业上城）等，无一不是带着“如何在改造中实现旧城的传承、再生及可持续发展”的思考与实践。



## 深圳文化性商业街区 和历史街区分布图

- 历史街区
- 文化商业街区
- 复合型街区

有着 500 多年历史的湖贝旧村南坊，如今作为深圳旧墟仅存的载体之一，现保留有宗祠、门楼、水井、200 多间民房和三纵八横的村落结构。然而与深圳大多数自然村一样，在城市化的进程中，老村逃不过成为脏乱差城中村的命运，公共设施陈旧匮乏，危房林立，安全隐患四伏。	福永凤凰村	上合村	笋岗村	石岩浪心村	梧桐山艺术小镇	坂田手造街	OCT LOFT	蛇口海上世界	湖贝村
一方是村民亟待重建的意愿，而另一方面，这样一座在深圳闹市中仅存的岭南古村落，同时又吸引了一众建筑师、社会学者和摄影师加入关注的行列，探讨如何在改造中保留历史建筑。	南头古城	观澜浪口村	南澳鹅公村	大芬村	由百年老街改造而成的艺术街上，遍布街巷的涂鸦，各具特色的门面，吸引了不少游客好奇的眼光。	裸露着灰色槽钢和红砖墙的 10 栋旧厂房，338 米主街错落着白色的 LOFT。	深圳的“兰桂坊”，采用下沉广场围合空间为人们提供宽松休闲的社交场所。	包含文化的复合型街区在深圳核心区域内是稀缺商业资源，将湖贝代表着的深圳城市发展历程与特色街区结合，将成为难能可贵的文化地标。	作为岭南的一个小村庄，已有五百多年的发展变迁历史。其历史背景、地理风貌、自然环境和宗族繁衍、人口状况，对其发展过程均产生广泛、深远的影响。



街道和公共空间的调研



现有建筑调研



工作坊

**调研分析**

调研区域周边节点人流示意



封闭在内部的古村



内部公共空间节点分析



街道公共性与私密性分析



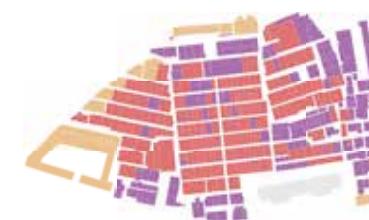
街道和公共空间尺度分析



街道使用属性分析



原有建筑保存现状



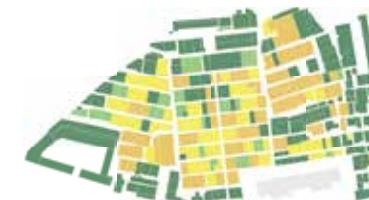
建筑历史年代划分



建筑年代及现状复合图



建筑年代及现状复合图（修改整合）



保护区域划分

## 旧村调研

对于湖贝的未来，我们思考了很多：湖贝的区位价值、村民的诉求、周边居民的生活、建造的合理性、感官的体验、空间的氛围、场所的记忆、自我认识和自我创新的需要。因此在当前的实践中，我们在考虑总体概念的同时，针对项目的特殊性开展旧村专题研究，通过周边区域、建筑现状、街道和公共空间，以及生活和文化等多方调研，了解区域历史建筑的分布和损毁情况，确定重点保护的街区和核心建筑，为保护方案提供区域参考；了解现区域内街道和空间节点的尺度、私密性和公共性以及他们的功能，得出空间开放度现状分析；了解周边道路以及各功能区块和基地之间的关系，以创造区域与周边良好的商业与人流衔接的关系，最后将文化元素融入改造项目中。

通过比较多个方案，我们以“承担社会责任、满足回迁条件、创新商业模式”为前提，寻求可以落地实施的规划设计方案，以平衡政府、开发商、村民及租户的利益诉求。平等开放的碰撞下，我们汲取到的是启迪、认可、信心与憧憬。

# 测绘成果

注：以下资料来源于深圳大学建筑与城市规划学院《湖贝旧村南坊测绘报告》

在华润置地委托的深圳大学建筑与城市规划学院于2014年5月编制的《湖贝旧村南坊测绘报告》里指出：“湖贝村的历史背景、地理风貌、自然环境和宗族繁衍、人口状况，对其发展过程均产生广泛、深远的影响。湖贝村现存的历史建筑多为清末到近现代建造，其建筑风格、装修特征与同时代最优秀的民居建筑相比不是非常突出，但是其历史特殊，体现了特有的艺术和技艺特征，由此成为历史价值最直接的所在。”根据测绘报告，我们可以看到在村内现存的老屋中，真正相对完好，具有相当的历史、艺术、科学价值，能够反映湖贝旧村历史风貌和地方特色的建筑仅占5%。其中，受紫线保护的仅有怀月张公祠一处，另东南角33号碉楼别具特色，其余建筑破坏严重，有不同程度的加建、改建。旧村原有建筑等级、形制类比其他岭南建筑属较低水准。



现状建筑空间类型分布：

如今均有或封闭小院为室内空间、或增高、或加层等不同程度的变型。



现状建筑立面类型分布：

在新建建筑包围的旧村内，街巷界面仅留存一些传统的影子。



传统建筑风貌评估图：

深大将历史风貌、改进建筑质量和建筑质量作为评价体系的一级评价指标。



现状建筑平面类型的分布：

湖贝旧村中现存的住宅，从现状中可以推断归纳有直头间、明字间、金子间，三种普遍的广府建筑平面原型，均有不同层度的拆分或多户分割。



综合评价图：

**一级：5%** 具有相当的历史、艺术、科学价值，反映湖贝旧村历史风貌和地方特色的建筑物。要坚持“最大程度的保护”原则，即要积极保护、不能弃置，更不允许大规模的拆除和改建。

**二级：18%** 具有一定的艺术价值，还具有部分湖贝旧村建筑的历史风貌和地方特色，是一级保护建筑的后备资源。对于这类建筑尽量不要改动建筑的平面布局、庭院、立面、建筑装饰以及结构体系。

**三级：63%** 建筑局部还可见传统特征，改动较大。对于这类建筑可以进行或改或局部拆除的改进建设。

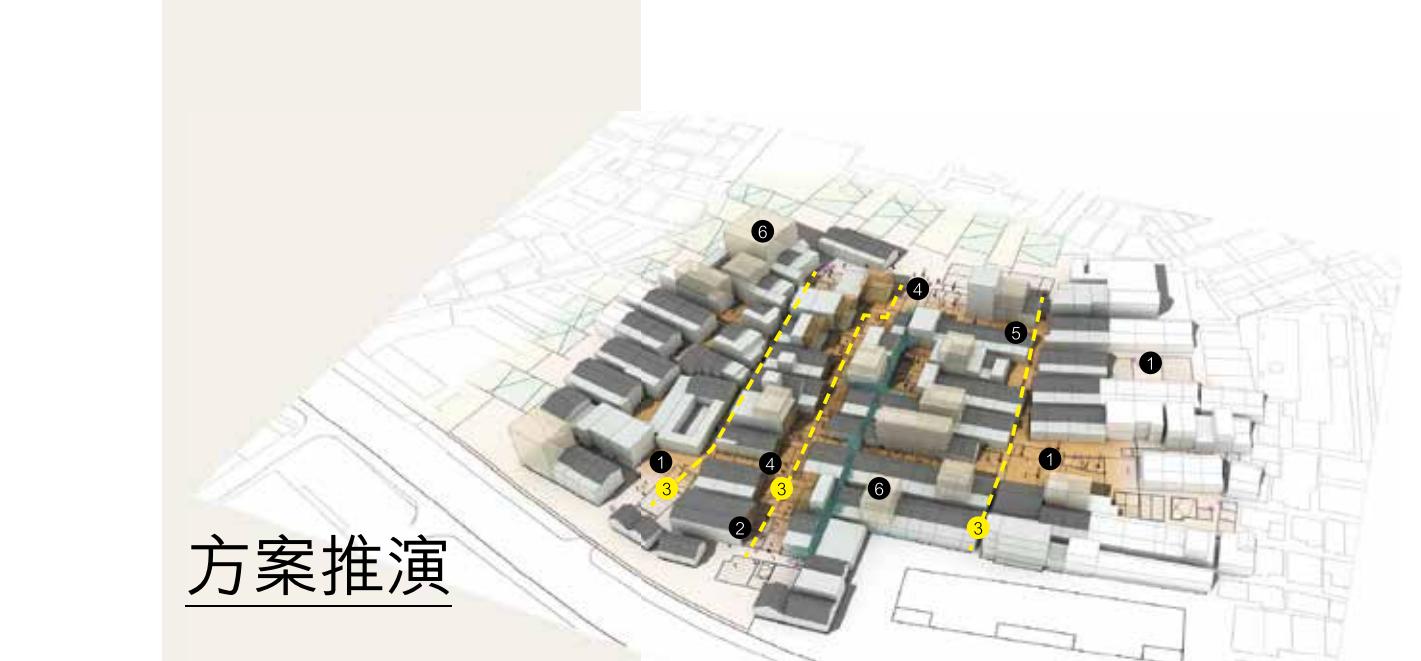
**四级：14%** 建筑没有传统风貌，建筑质量较差。可以拆除。

## 方案推演

这个岭南小村庄转眼已走过五百多年的发展变迁历程，稻田、渔塘、山陵已变为高楼大厦。繁华之下，是我们无法忽视的，传统文化元素与历史建筑风貌被环境日渐恶化的“城中村”覆盖的现状；沧桑背后，是无法摒弃的，从张氏南迁的落脚点、到民国时期工人运动的据点、再到上世纪七八十年代改革开放的迸发点和移民城市的新落脚点，湖贝所承载的在此生息500余年的张氏子孙香火文脉和特区人的集体记忆。

从深大对旧村南坊给出的专业客观评价，我们可以看到旧村现状建筑形态和物理条件不佳，大量的加建改建使其本身文化价值不高，功能改造的空间非常有限。而都市实践则认为这些加建改建的旧建筑，也是集体智慧的体现，作为湖贝文脉变迁的痕迹，理应加以改造和利用。作为项目的设计统筹，我们尊重权威的测绘结果和业界不同的声音，也根据项目的实际情况，以灵活的设计方式权衡“传承与开发”。

对此，我们更倾向于，提炼湖贝的历史语境和建筑语言，以创新的商业设计和可操作的文物保护手段，结合参与者的集体智慧，将文化传承的落脚点从物质层面延伸至精神层面上。通过一些历史物件、建筑痕迹、空间肌理及尺度的保留与利用，重现湖贝的历史风貌，传承岭南民居的文化精髓，活化旧村南坊和三纵巷的人文记忆；创造开放的公共空间，置入公共文化，营造现代城市精神消费和文化生活方式，为湖贝片区带来持续的活力。



旧村南坊改造的方案推演



1 策略一：创造开放公共空间



2 策略二：开辟连接湖贝公园与湖贝路的商业主动线，并保留建筑痕迹



3 策略三：保留三纵的肌理和尺度



4 策略四：八横——置入公共文化



5 策略五：历史风貌重现



6 策略六：新旧建筑语言共融

# 传承与再生

编 | 王雪芸

在湖贝旧改中，我们以商业业态、公共空间和历史建筑作为媒介，将文化的落脚点放在非物质遗产的层面上，历史的延续是记忆的重塑和情感的传承。而近年来，在华阳国际承接的大量旧改设计工作中，不因为城市更新而完全舍弃城市原有的记忆是我们一直秉持的观点，如何让城市的“历史语境”在未来发展和新的环境下延续并继续生长，是开发商、设计师，甚至是整个社会都要思考的问题。

## 大涌大王古庙

建于明代的大涌大王古庙是深圳现存最大的大王庙，代表的是大涌村的文化记忆，对于大涌村民，大王古庙是其最重要的历史归属。但对于城市的旧改而言，古建筑的保护也是最突出的问题之一，设计要在保留和保护历史文物的同时，实现城市代谢的功能，将历史建筑融入到现代氛围中。

在大涌旧改中，项目组采用了“保留 + 局部扩建”的方式，出于大王古庙周边基地的落差和对古庙的保护，在建过程中，需先将庙身整体迁移，待周围的建筑以及基地初步建成，再回迁加固，并结合古庙建成一个公共休闲广场（地面绿化广场 + 下沉开放广场 + 大涌历史展示厅）。

另外，项目组充分考虑到大王古庙的文物地位，并借助其文化中心的区位优势，将城市的建筑群体围绕古庙广场形成独具特色的城市开放空间。尊重保留村落原有重要空间节点，同时提高空间的连续性与便达性。更重要的是将包括大王古庙、大涌古树、郑氏祠堂等在内的众多历史建筑，融为一体，甚至加强了这些历史建筑的关联性，并建造大涌历史展示厅等公共文化设施，与之交相辉映。



大涌大王古庙广场概念设计示意图

## 六和城飞马广场

六和城位于深圳市坪山文化广场，不仅是坪山 CBD 中心和传统政商中心交汇地带，同时项目所毗邻的历史悠久的坪山象征——飞马雕塑也进一步印证了其地理优势。如何将飞马广场融入到大型城市综合体中，充分利用已有的优势，成为项目的难点。

飞马广场本身是坪山的地标，广场前的飞马雕塑更是整个坪山的城雕，保留飞马雕塑是对坪山历史和人文的保护。整个六和城大致呈现出一个三角的形态，飞马雕塑为三角的前锋，在新广场的设计中将飞马雕塑作为中心，四周的园林设计铺陈开来。建筑设计最大的亮点在于综合体的三个主入口都设置了极具现代感的雨棚，其中最大的雨棚仅由一根柱子支撑，并且指向飞马广场，与矗立在前方的飞马雕塑遥相呼应，大大加强了飞马雕塑历史要素的场所感，形成一个可唤起地域文化记忆的公共空间。

曾经功能单一的飞马广场，如今随着六和城的改造，还在地下设置了社会停车，并且将与即将开始修建的地铁十二号线配合形成繁荣的地下商业空间，成为一个多层次的城市综合体，服务整个片区和城市，达到城市基础设施建设和商业需求的双赢。



## 中航公寓

中航公寓改造项目位于深圳中航城的西北角，处于人口密集、商业繁荣的华强北片区。原建筑为一栋十六层住宅。随着经济发展和华强北片区的产业升级，中航公寓原有设计已经不能满足当前城市的发展，必须进行升级改造。设计要点在于如何在传承现有结构主体的同时，还要考量如何对传承进行“过滤”与“焕发”，让周边极其繁荣的商业生态发挥有益的效果。

本次改造设计目标是打造国际一流的酒店式服务公寓，而如何在华强北这样一个高密度的人流氛围中，塑造出一个优雅、舒适的高端公寓成为中航公寓旧改项目的难点和突破点。通过场地内的茂密植物，从而将绿意从地块延伸至街道对面西侧的公园，营造绿化环绕的景观氛围，与大自然融为一体。设计更是通过集结各式各样的景观元素从室外渗透进室内空间，实现空间过渡中绿化景观的持续延绵。最为显著的设计则是位于七楼的通高接待大堂中矗立的宏大垂直绿化墙体。

改造方案在原有建筑结构上不作任何修改，而是通过对立面和内部场景的设计赋予现有建筑第二次生命，很好地配合现代都市的生活方式及其周边现有建筑物，做到了旧建筑的活化。

在人口稠密、交通复杂的华强北片区，项目更是创新性的在酒店抵达大厅旁设置了机械停车场，由中央电脑控制，业主只需将车开到停车转盘就可以轻松停车。由于是全智能化设备，内部无需人工操作，停车场的楼层非常低，比传统的停车场空间需求低。这一设置很好地解决了在人员密集场所的停车需求，也符合高端酒店的定位。



# 在保護与开发之間 —历史之后，城市延续



我們做過各種改造方案，局部保留、全部保留、异地重建，對各種組合方式都進行了研究和考慮。但所有的方案研究最後都要回歸到是否能充分體現發展商對項目的整體思路，是否能體現政府對地塊的城市功能定位，是否滿足村民和未來居住、工作人群對項目的精神和物質需求。更重要的是，哪一個方案的風險是最可控的，並且是可持續發展的。

——华阳国际 薛升伟

以後誰會在這裡活動？因此，這個片區的活力應該是由市場去帶動的。我們未必需要把這個物質場所保留下來，而是借助開發、設計、運營去使這個場所的精神得以延續。

——华润置地设计部

東門商圈之于深圳商業市場具有唯一性且不可複製性，它既是這個城市變遷的縮影和歷史記憶，也反映了城市獨特的文化價值，是構建國際消費中心的重要組成部分。從商業策劃的角度，我們蠻渴望舊村可以給整個50萬平方米的商業規劃帶來其他的可能。雖然說，舊村並不是商業最關鍵的部分，但是我們認為它是不可缺少的一部分。尊重歷史，加以利用，重塑文化價值，並將商業活力不斷注入到舊有建築中，新舊之間所產生的碰撞和體驗是不錯的。

——盈吉利誠 卢鸣

我覺得湖貝的“舊”不只是懷舊，更多的是“昭示”：通過生活中隱含的一些細節，暗示了生活本身和人的狀態。以建築師、規劃師的準則，我從來不認為城中村不能拆，但目前我們城市更新的歸一模式是很值得質疑的。我希望將來有一天，我們走進湖貝能夠看到，大部分舊村能得以保留；萬象新城是非常成功的商業模式；村民們實現了他們的訴求。

——都市實踐 孟岩

在过去15年，东门老街经历了两次大改造，而向东与之相邻的湖贝片区如今却成为都市高速发展背后的影区，残旧的街巷、破败的空间与周边现代化的城区景观形成剧烈的反差。如何以最小的代价换取城市机能的转型，重塑竞争力，并最大限度地保护历史文脉，平衡传承与再生的需求，对于开发运营和规划设计都是巨大的考验。

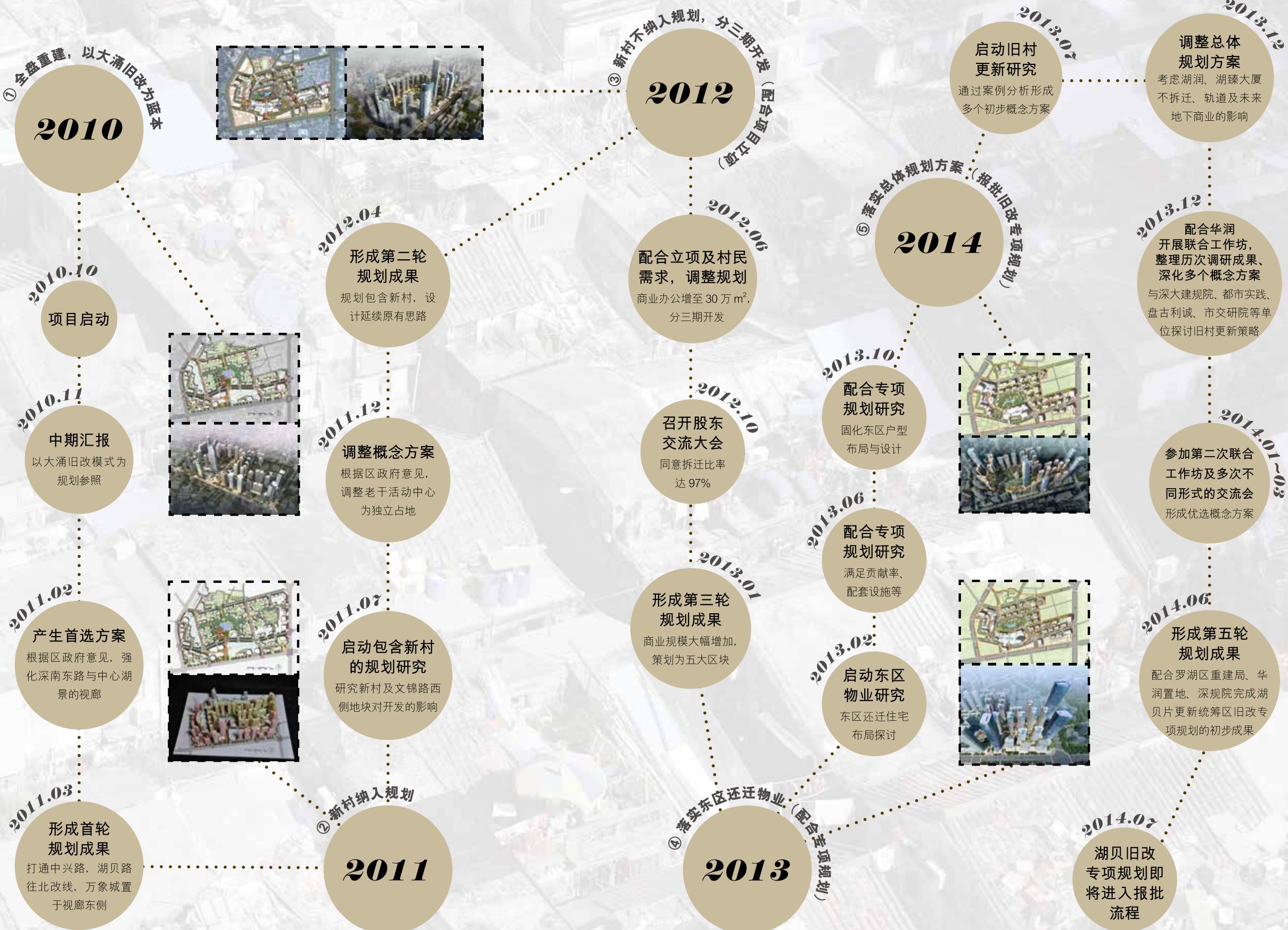
不论就现实或情感因素而言，湖贝对这座被根深蒂固地标签着“没有历史”、“没有文化”的城市而言，都是一个巨大的存在。在过去将近四年的时间里，随着输入条件和业主意愿需求的逐步厘清，设计随之经历了几版变更，而开发商和设计团队亦采取了一个非常谦虚、有耐性的策略：在方案未明确之前，牵头组织联合工作坊，这个团队除了有规划方案的设计院（华阳国际），还有深圳本土的学术研究机构与建筑事务所（深大建筑与城市规划学院、都市实践）。三方围绕占片区改造总面积约5.5%的旧村南坊，及其交通与商业定位进行调研，并邀请商业顾问、交通顾问，以及政府官员、村民代表、社会学家、先锋建筑师、文艺界人士展开跨界的对话。

对于旧城改造，建筑师们永远不缺好的想法。但当我们面对更加宏观的旧城区域改造时，更新已不再只是目标单一的硬件建设，而是作为城市总体发展策略的一环，转变为多目标、内容丰富、更具人文关怀的区域再生。这有赖于软硬件的配套与整合，并且重视公私部门之间的协作。为了应对城市经济结构重组所带来的经济、社会、生态环境和财政问题等多重压力，我们必须将市中心建设为足以吸引企业及相关高阶服务业进驻的环境，将其打造为区域经济发展的引擎和可持续的城市动力。

“微观”的设计在此如此庞大的命题前，需要将其纳入到整个社会生产体系之中去做综合的考量。湖贝所在的整个罗湖旧区的更新改造，相比于天马行空的概念，也许更亟需找到现实的办法。曾经外界对旧村南坊“拆与留”的争辩与角力，经过工作坊数月的调研、测绘、设计提案及研讨，我们相信，参与其中的各界人士和各方需求主体，都对南坊现存历史建筑数量、形制、品质和功能改造的可行性有了全面的了解，不管对南坊做任何功能改造，它的空间都难以满足现实的要求。但是，最终无论是原地改加建，还是异地重建，我们达成的一点共识就是，相比于物质场所，这里更值得保留与延续的是场所精神，尤其是湖贝所在的东门商圈所承载的深圳源远流长的商业文化。

城市是一个不断成长的生命体，人们的生活也在不断发生变化，价值观也是如此。正因为这样的种种变化，支撑城市发展的理念也随之改变，而改变的最直观表现就是形式的变更。于是，我们在湖贝的“历史传承”与“城市再生”的核心设计理念中获取到了理性的经验，用可以实验、可以转圜的方式寻找保护与开发的平衡点。我们还处于这个开放、共创的设计过程之中，尽管暂时还没有最终答案，但假以时日，或许就能让旧城有机更新与复兴的更佳方案浮现。

## 附录：湖贝设计进程





設計為城市把脉,  
通過激活的策略,  
讓城市散发生机与活力

专题编撰 | 钟刚

ONE+  
ACTIVATION

■ 設計点亮城市

■ 城市·縫合

交通缝合

自然缝合

商业缝合

■ 再造魅力地標

山·海·城

面向世界传递文化艺术的基地

一座现代主义建筑的地标性

蛇口精神的传承

■ 与槇文彦大师团队一起工作

■ 城市再生

# 設計點亮城市

当下的中国城市，正藉由过去三十多年的经济发展，完成了基本的建设，城市的面貌已然成型。但城市的建设并不能一蹴而就的快速营造，一座速生的城市，总会有一些急速老化的板块，也会有一些地区，占据优势资源，但功能退化，逐渐衰落。当城市在发展时，城市的消极空间也在增加。

设计激活术，就成为了城市演变中的魔术师。它能通过设计的策略和方法，以城市更新来激活它的功能。

在华阳国际的设计项目中，赛格日立工厂位于市中心，占据地段之利，但景象萧条，华阳国际的设计师为更新项目深业上城所提出的“缝合”的概念，正是建基于地块的自然资源和区域关系，用设计手法汇聚人流，增强区域的活力；招商海上世界双玺花园以及槇综合计划事务所与华阳国际合作设计的海上世界文化艺术中心，则是在蛇口再造地标的策略，让蛇口重新成为南海之滨的焦点。这块改革开放的热土，正在掀起一场“蛇口再出发”的行动，而地标的铸造，正昭示着他的未来。

设计工作并不是一味地追求造型的奇特与社会上的轰动效应，而是从城市的历史、地块的背景出发，有针对性的开展设计，以设计为城市把脉，通过更为合适的设计策略，让我们的城市更具生机与活力。这是华阳国际的设计目标，亦是以设计来激活城市的过程中，始终未变的出发点。



# 城市 · 縫合

城市在发展过程中，会出现各种各样的“损伤”，需要动一些手术。深业上城的设计，就很好地体现了城市缝合的必要和价值。它周边的居民不仅能从城市的新陈代谢中，感受到时间对城市的改变，也会在日后的生活中，感受到设计所带来的美妙体验。



缝合（suture）是将已经切开或外伤断裂的组织、器官进行对合或重建其通道，恢复其功能是保证良好愈合的基本条件，也是重要的外科手术的基本操作技术。对于一座城市而言，它在几十、几百年的发展中，也会出现各种各样的“损伤”，需要进行一些手术。

城市日益破碎，正如 Graham 和 Marvin 所评述的那样：“城市空间被日益改变成‘像内聚的岛屿或者被包围的领地一样，被支持机动车进入、停放和使用的公路、连接和服务所环绕。’”在城市的一些核心地段，被城市道路所分割的地块之间，经常会有一些景象衰败的地带，也会有一些发展的遗憾，让城市的资源被闲置和冷落。

这样的割裂，虽然出于各种不同的原因，但它们都让区域的价值被埋没，使城市的面貌和意象变得模糊、混沌。这个时候，

就需要引入缝合术，让区域与城市有机地联系起来，以重建循环系统，使它焕发新的生机与活力。

深业上城的基地就是一个很好的例子，它阐释了城市缝合的必要性与价值。这块基地原来是赛格集团与日本日立公司合资兴办的“赛格日立公司”，创立于 1989 年 5 月，年产 160 万支彩管。1999 年高峰期，赛格日立员工接近 3000 人，出口量一度占国内同类产品出口总量的 35%。在今天的深圳博物馆，就陈列着当年赛格日立生产的第一支彩管，默默地向人们述说着那段辉煌的历史。就是这间创造辉煌的工厂，于 2007 年宣布停产，账面亏损 7 亿元，下岗职工达 2000 多人。这个辉煌的基地，一转身成为了深圳城市中心被人遗忘的“消极空间”。

这家破产的工厂留给城市的，是一个废弃的厂区和大块被闲置的土地。即便在它的周围，每天早上都会有大量去往笔架山、莲花山晨

练的居民，汽车在它邻近的道路上来往穿梭，但不会停留。即便附近的街区充满了南方城市的活力和商业的机遇，赛格日立所在的厂区，却是人去楼空，一片死寂。城市道路和来往的车流、人流不仅没能给这块区域带来活力，反而将城市活力拦腰斩断。

华阳国际在 2011 年承接了深业上城的前期规划设计后，就对这一片区进行了考察和分析，并率先提出了“城市缝合”的设计理念——通过缝合原本割裂的城市孤岛，连接莲花山与笔架山，从而形成复合型城市地貌。这一设计理念不仅考虑了这片城市中心沉寂地带与城市中轴线、城市公园、周边社区以及交通网络之间的关系，还主张通过设计来重新组织关系网络，形成人流的重新汇聚，从而让这一片区得到激活。这一策略获得了政府、甲方及专家们的高度认可。

对于深圳居民而言，莲花山和笔架山都是位于市中心北段的两座山地公园，但它们是孤立的存在，它们与日常生活中紧密不可分的居住、工作、购物空间等，还会有一定的行车距离，很难想象它们会结合在一起——主张缝合理念的深业上城，正是奇妙地利用地块优势，将市民对自然的追求与生活及工作的欲望予以链接。

作为深圳的第一批重点城市更新项目，深业上城以面积大、功能混合著称，尤其是通过两座人行廊桥将深业上城与笔架山、莲花山缝合在一起，并通过一个混合功能的综合体将人流汇聚于此。深业上城的总建筑面积约 120 万 m<sup>2</sup>，其中项目南区总建筑面积约 93 万 m<sup>2</sup>，项目构成有产业研发大厦约 33.27 万 m<sup>2</sup>、LOFT 约 10 万 m<sup>2</sup>、超五星级文华东方酒店约 5 万 m<sup>2</sup>、公寓约 17 万 m<sup>2</sup>、商业约 16.7 万 m<sup>2</sup>，其中包括有地标双塔高为 388m 和 299m。作为一个商业项目，难能可贵的是，深业上城还开辟了大量能与人行廊桥、城市道路连接的公共空间，具有便于穿梭的公共属性。这在土



(上)  
深业上城效果图  
(下)  
意大利佛罗伦萨旧桥将两个街区缝合在一起



地价值日趋高涨的深圳市中心区，深业上城将公共利益引入到商业空间的设计中，充分体现了设计关怀城市的思想。

弗朗索瓦·朗社认为，“移动已经成为当今社会一个最基本的价值，成为实现社会变革、发展进步的前提条件”。在深业上城的设计中，便利、舒适地穿梭和行走，是设计中非常重要的目标。华阳国际作为项目前期规划设计、项目南区的技术总负责和施工图设计方，与 SOM、ARQ、URBANUS、ARUP 等设计公司一起协作，不仅将“缝合”的理念予以落地，在将自然、城市景观引入建筑群的同时，也将使人们在公园和综合体的行为相互渗透，得以从“多元商业体验”和“有序办公”中找到平衡。

《雅典宪章》将城市定义为机器，迎合了人类快速发展的欲望。但在城市的发展过程中，城市的机器化运转，也会使之生长出像赛格日立工厂旧墟一样的消极地带，缝合的策略正是开展有针对性的城市规划和建筑设计的方法之一，毫无疑问，它对于更大范围的城市更新具有示范意义。

当赛格日立工厂的老员工们从深业上城基地附近的员工小区看到这块土地的变化时，他们不仅从城市的新陈代谢中感受到时间对城市的改变，一定还会在日后的生活中，感受到设计带给周边居民的美妙体验。



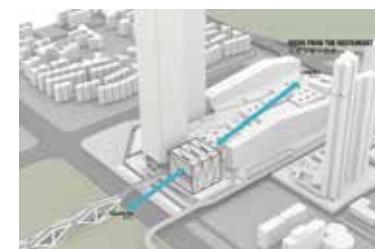
## 交通缝合

2011年，华阳国际承接深业上城项目，在前期规划设计及研究中，创造性地提出“缝合城市空间”的设计策略，以此让原本被城市交通割裂的城市孤岛，重新焕发活力。随着项目的深入，SOM、ARQ、URBANUS、ARUP等世界顶尖的设计团队逐步介入项目，有针对性地围绕缝合概念展开设计协作。

# T H E T R A F F I C

深业上城的基地由彩田路、笋岗西路、皇岗路和北环路四条市政道路围合而成，由于地块的背景是衰落的赛格日立厂区，虽然地处城市中心的核心地段，但与城市的联系性非常低，与周边的繁华景象呈割裂的状态，是市中心的一块“衰亡地带”。基地毗邻深圳市中心的莲花山和笔架山，但抵达两处公园的通道也并不便利，无法有效地享用公共绿地资源。

考虑到周边无可比拟的自然环境，深业上城的设计充分延展了步行城市的理念，在项目的左右两边设置了两座300多米长的人行廊桥，将项目与两座山有机地



联系在一起，使得两座缺乏联系的山地公园能够通过深业上城缝合在一起，并延伸至深圳市民中心、音乐厅、图书馆、少年宫。人行廊桥的设计充分考虑到步行、骑行者的需求和体验，廊桥上不仅有绿化、遮阴，还采用了最缓坡道，让行走更轻松。廊桥建成后，将会成为深圳市城市绿道的一部分。通过廊桥，市民能够直抵深业上城的小镇，甚至可以在公园游玩后，在小镇的服务中心洗个澡，换件衣服，继续购物，这将是非常特别的建筑体验。

在深业上城项目的周边，还特别设计了

## 自然缝合



深业上城连接莲花山与笔架山，将这两片 4700 亩“城市绿肺”连为一体，形成了复合型城市地貌，这是华阳国际提出缝合概念的出发点。

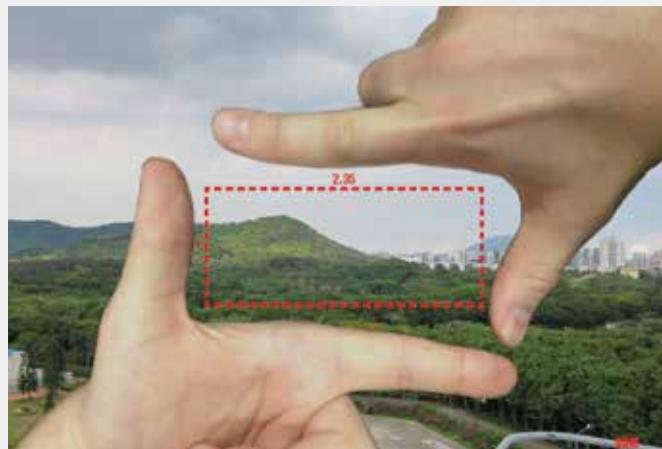
## NATURAL SUTURE

深业上城与其他项目最大的不同点在于，其将城市、自然、生活融为一体，整体设计旨在不破坏自然，共享环境，因此成就了一种前所未有的自然体验。尤其是在深圳这座“超速城市”，早期的快速营造工作让部分片区的自然景观与建筑之间的呼应关系极为有限，深业上城通过一个有机的设计将两座山地公园连接，以自然的缝合来激活片区，这一设计策略体现了设计团队对深圳在地未来的关注与思考。

通过“缝合城市”的理念，深业上城一方面将深圳中心地带的城市整合，将 CBD、中心公园、莲花山、笔架山整合到新框架内，使之成为有机整体，另一方面对深圳 CBD 的自然缝合，打通“会展中心→市民中心→莲花山”城市中轴线与笔架山、中心公园的联系。



(左)  
莲花山公园山顶广场邓小平铜像  
(右)  
③文华东方酒店宴会厅的设计，在创意上取自取景框的形式



②在笔架山远眺深业上城项目基地与莲花山

在与项目景观设计的联系中，深业上城最大化地引入绿色，让人们能在小镇的屋顶、产业研发大厦的大堂、高层公寓的入口、商业的中庭，随时随地享受最清澈、最自然的视野。

文华东方酒店宴会厅的设计，在创意上取自取景框的形式，强调了面向笔架山公园的风景与周围绿化一同组合成一幅美丽的画卷，场馆的背面和南面设计成不透明的，西面和东面设计成透明的，每一层从露台到宴会层再到屋顶花园，都展示了场馆内以不同笔架山风光为背景的活动。



# COMMERCIAL SUTURE



## 商业缝合



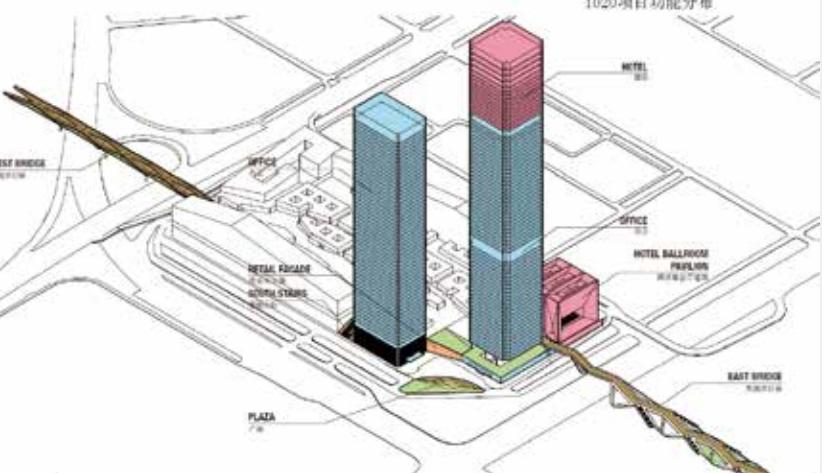
项目地块原是赛格集团与日本日立公司合资兴办的“赛格日立公司”，于2007年停产。2008年，由深圳市国资委收购后，确定为深圳市第一批工业区升级改造项目。2010年深业集团介入，拟建设“深业集团创新产业总部基地”。

赛格日立工业区升级改造，采取整体拆建的措施，打通片区内市政道路和视线通廊，预留公共开放空间，完善城市功能并提升城市品质。

从衰落的赛格日立厂区，到新生的城市综合体——深业上城，这一地块的城市更新，旨在通过产业升级，让这片城市中心地块的价值予以激活，使土地的利用更加集约和高效，这对于土地资源已经非常紧缺的深圳而言，是城市更新中最主要的目标。

深业上城以物业类型的多样性，来汇聚不同的人流，是集产业研发、公寓、酒店和商业于一体的城市综合体，商业空间设计的独特之处在于，它为不同身份的顾客提供了不同的购物体验。运用建筑、布局、材料、外形的变化，创造出品牌街、大型购物商场和特色小镇三种购物类型，三者既各具特色又紧密联系。

城市综合体作为城市经济文明和建筑文明高度集结的象征，已经成为现代城市版图上最闪耀的符号，与城市交相映衬，相得益彰。从纽约洛克菲勒中心到巴黎拉德芳斯，从香港IFC到北京国贸，每一座



城市综合体的出现，无一不是所在城市的地标与象征。位于深圳市中心的深业上城正是被赋予了同样的期待。

华阳国际与合作团队共同承担南区两座超高层塔楼、三栋高层产业研发用房、一栋高层酒店宴会厅、商业裙房及多功能小镇的设计，一起探索复合型城市综合体的新的表达方式。

在遵循缝合的设计理念之下，华阳国际为 SOM、ARQ、URBANUS、ARUP 提供了技术配合，并以灵活的技术支撑和处理，保证了开发商对立面纯净、细节精致的要求，通过综合进度控制表来保证设计协调工作的准确和到位，确保了高质量的设计完成度，深业上城（南区）三期 T1 项目也因此在第二届深圳市房屋建筑工程优秀施工图设计评审中获得金奖。华阳国际在深业上城项目中所提供的设计服务，直接促成了卓越集团将前海壹号的设计委托给华阳国际，使华阳国际在深圳的地标建筑设计中增添又一座闪亮的作品。





泰特现代美术馆原本是一座气势宏大的发电厂，经过改造后，每年能带来超过 500 万人次的参观

在改革开放三十多年的历史里，蛇口是中国冲破禁锢、向世界开放的急先锋，被称作“特区中的特区”、“共和国的乌托邦”。蛇口的“开山炮”以及位于南海之滨的“女娲补天”雕塑，昭示了蛇口人的改革气魄和使命。

如果说深圳精神的象征是市府大院门前的孺子牛雕塑，那么代表中国改革开放过程中敢闯敢干的精神地标，无疑就是蛇口的“女娲补天”雕塑，以及摆放在蛇口工业区的响亮八字牌匾：空谈误国、实干兴邦。

2010 年 8 月 25 日，在深圳改革开放三十年的纪念节点上，蛇口再次成为焦点。深圳五个领域六十大项目开工仪式在蛇口海上世界旁举行，时任广东省委常委、深圳市委书记的王荣一声动工令，深圳经济特区将迎来新一轮的城市更新热潮！继蛇口在 1979 年开启深圳乃至中国的改革开放序幕，这一次，蛇口再次充当了由改革到深化改革、由城市建设到城市更新的试验样本。

# 再造魅力地標

再造魅力蛇口，正是在这块特殊的土地上重新塑造新地标。华阳国际的设计师能够伴随这些地标的新生，与有荣焉。这些魅力地标将会点亮蛇口，让这座承载着改革传奇的土地，重新出发。



毕尔巴鄂古根海姆博物馆是全球闻名的艺术激活城市的典范

在这场被冠以“蛇口再出发”的行动中，海上世界综合体被寄予厚望。这个 1983 年启用、邓小平题词、以明华轮为中心的滨海休闲区，将被升级打造成世界顶级的城市综合体，一旦建成，将会与前海、后海这两大深圳新兴区域形成“三箭齐发”的态势，互为依存、互为补充，成行成市。

在海上世界这一大型综合体中，由槙综合计划事务所和华阳国际共同设计的招商海上世界文化艺术中心，以及由华阳国际担



纲设计的顶级豪宅招商双玺花园，都被视为代表蛇口未来的明星地标。前者是艺术地标，后者是居住地标，它们将以各自的激活效应，给蛇口半岛的城市更新提供驱动力。它们不仅是深圳城市更新的标志性工程，落成后也将成为深圳乃至南中国的名片与象征，会是这座城市建筑的主角之一。

海上世界文化艺术中心的设计以山、海、公园联系为一体的构想，目标是打造成一个面向世界传递文化艺术的基地。地标的建筑与已确定引入的 V&A 设计博物馆、观复博物馆将一同铸造深圳最闪亮的文化艺术目的地。V&A 的入驻，是世界一流博物馆首次在中国开设分馆，这一合作更是受到国内外媒体的关注。

正如在西班牙毕尔巴鄂发生的激活效应那样，美国建筑师弗兰克·盖里（Frank Gehry）设计的古根海姆博物馆，这座由一群外覆钛合金板的不规则双曲面体量组合而成的建筑，像一个在燃烧的天际线，每年给籍籍无名的毕尔巴鄂带来了百万人左右的游客。槙综合计划事务所和华阳国际共同设计的海上世界文化艺术中心，正被寄予了类似的期望。如果说 1980 年的蛇口工业区开启了中国的改革开放，海上世界文化艺术中心则是希望以艺术来开启中国在文创领域的新篇章。

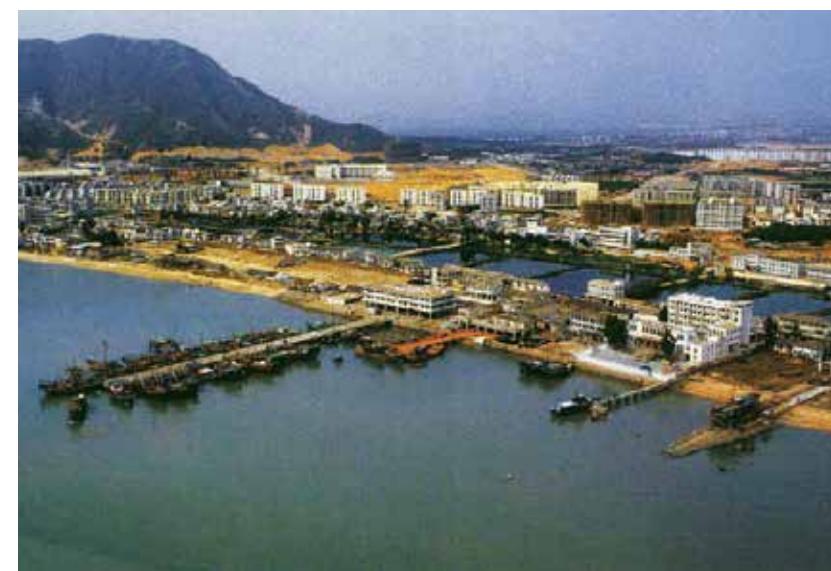


(上) 2000 年前后的蛇口  
(中) 蛇口开发前  
(下) 1980 年代的海上世界

这一设计理念正是延续了 1980 年初蛇口的规划。在蛇口最早的规划中，群体布置及环境处理所考虑的主题就是结合、利用并突出这一自然景色，而海景更是考虑的重点，主要建筑及建筑群安排在海滨，其主立面面对海湾。在《蛇口工业区的规划与建筑》一文中，韩家相先生这样描绘蛇口的美景：遥望珠江口，烟云浩渺，碧波万顷，伶仃诸岛点缀其间。不论水光潋滟的晴天或山色空蒙的阴雨天气，景色总是那么宜人。

作为深圳城市更新桥头堡的海上世界文化艺术中心项目，很好地体现了创意活化以及对地方山水资源和地方文脉的尊重。正如槇文彦（Fumihiko Maki）先生所说的，设计师不仅要给后人留下房屋，更重要的是要留下文化财富。正在为未来铸造地标的蛇口，很好地体现了这一点。

再造魅力蛇口，也是在这块特殊的土地上重新塑造新地标。华阳国际的设计师能够伴随这些地标的新生，与有荣焉。这些魅力地标将会点亮蛇口，让这座承载着改革传奇的土地重新出发。



## DESIGN ANALYSIS

### 設計解析



槇文彦 Fumihiko Maki

日本现代主义建筑大师，新陈代谢派（Metabolist）的创始人之一，1993 年建筑界最高荣誉普利兹克奖获得者。

## MOUNTAIN · SEA

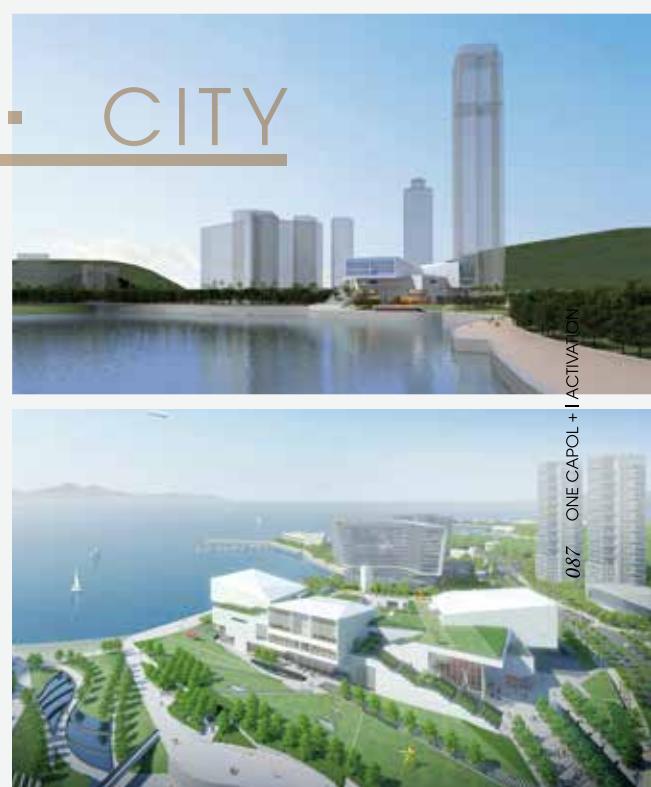
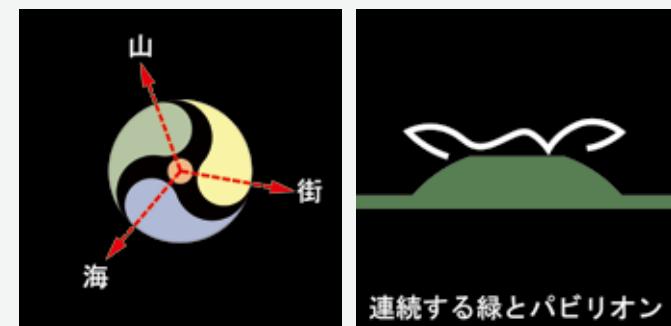
01

### 山·海·城

海上世界综合体的城市更新，充分体现了对基地得天独厚优势的利用，建筑设计也进一步彰显了这一优势。

海上世界文化艺术中心位于深圳市蛇口海上世界片区，东侧临海，西侧背景为大南山，基地依山傍海。海上世界文化艺术中心设置了三个朝向不同的空中阁楼，分别呼应西北侧大南山山景、南侧深圳湾水景及东侧女娲公园街景，创造了别具一格的建筑形态特征。单体建筑在整体环境中呈伸展、发散态势，承载了文化艺术信息传播基地的寓意。

为了让建筑融入环境之中，通过与周边环境的联系，视线角度的设计将山、海、公园的景观引入到建筑中。槇文彦先生的设计草图就充分体现了这一点，建筑在山海之间，近海见山，帆船的移动让画面灵动而有韵味。



双玺花园的设计，则强调了建筑与海上世界片区其他建筑、山海景观的对景与关联，充分利用地块独特的地域文化和生态环境，结合丰富的人文背景，在城市的便利之上，营造舒缓、高品质的生活方式，给予人们更多自在随心的归属感。

根据蛇口最初的规划，建筑的向海性、明净感、合理性以及土地利用的经济观这四大要素，都在海上世界文化艺术中心和双玺花园这两大项目的设计中得到了继承，设计团队还以新的手法使山、海、城的关系得到了演绎。

## THE CULTURE

02

面向世界传递文化  
艺术的基地

海上世界文化艺术中心是海上世界片区的点睛之作，将开启蛇口乃至深圳在文化艺术领域的新篇章。

已确定引入英国国立维多利亚和艾尔伯特博物馆（V&A）和观复博物馆，将通过艺术的魅力汇聚参观人流，成为一个具有魅力和吸引力的目的地。V&A的中国第一个分馆选择海上世界文化艺术中心，让这个项目受到了社会各界的

项目首层空间主轴南侧主要布置主力美术馆，北侧布置商业。二层主要布置美术馆、儿童艺术馆及商业；三层主要布置小剧场、书店、餐厅及商业；四层为餐厅、多功能厅及小剧场。建成后将会是一流艺术与顶级商业混合的公共空间。

对于蛇口而言，V&A是“创意点亮蛇口”中最为精彩的一笔。古根海姆博物馆之于毕尔巴鄂的意义已经远远超出了博物馆的范畴，它更像城市重新爆发的引爆点，使一个工业城市成功转型，焕发了生机。而V&A之于蛇口，更是“蛇口再出发”中一颗以艺术激活城市的酵母。



聚焦，吸引了世界的目光。项目一经启动，就已具备了地标性的影响力。

海上世界文化艺术中心在功能组织上，以山、海为东西向主轴线，布置公共空间及中庭。建筑功能围绕主轴线在竖向层数上进行分区布置，博物馆的功能居于首要位置，并以附属功能让文化活动更为多元和活跃。

项目首层空间主轴南侧主要布置主力美术馆，北侧布置商业。二层主要布置美术馆、儿童艺术馆及商业；三层主要布置小剧场、书店、餐厅及商业；四层为餐厅、多功能厅及小剧场。建成后将会是一流艺术与顶级商业混合的公共空间。

对于蛇口而言，V&A是“创意点亮蛇口”中最为精彩的一笔。古根海姆博物馆之于毕尔巴鄂的意义已经远远超出了博物馆的范畴，它更像城市重新爆发的引爆点，使一个工业城市成功转型，焕发了生机。而V&A之于蛇口，更是“蛇口再出发”中一颗以艺术激活城市的酵母。

03

作品：一座现代主义建筑的地标性

海上世界文化艺术中心是一座现代主义建筑，业主方对建筑设计的要求就是将其打造成一座地标建筑，成为海上世界的收官之作。业主方为此倾注了大量人力、物力和耐心。槙文彦事务所和华阳国际在合作设计阶段就以作品意识来展开设计，建筑本身就是这座海上世界文化艺术中心最夺目的作品。

在具体设计中，阶梯层叠、全方位和梯田是三个设计要点。阶梯退台有助于景观资源的最大化利用，最大程度地使建筑与滨海景观紧密联系。同时层层叠叠的退台，形成了豪华的屋顶花园。建筑分为多个三维模块，设置多方向入口、营造多条动线及视线，加强了建筑的互动性和趣味性。屋顶在靠近公园处营造景观梯田，紧密联系商业带，带动人流，使商业向上延伸。创造公园梯田，与公园产生互动，提供城市的戏剧性视点。

项目立面设计以直线条为主，材料主要采用白色天然石材、铝板以及玻璃，通过模数化的材料分隔，树立现代主义建筑简洁立面的典型形象。槙文彦在谈到海上世界文化艺术中心时说，



槙文彦作品，TEPIA 宇宙科学馆



039 ONE CAPOL + ACTIVATION

能够设计这座建筑，是一件让人激动人心的事情，海上世界文化艺术中心不仅有实用性、美观性，也能传递文化的品味。

槙文彦的设计作品都有突现的质量和优雅，并始终如一地坚持高质量、高水准和令人惊讶的创新性，给人一种安详和优雅的感受。槙文彦获得普利兹克建筑奖时，评审团给出的评论是：来自日本的建筑师槙文彦，他的作品细腻动人，无论是作品的概念还是作品的表达，都充满了智慧和美感。



海上世界文化艺术中心是槙文彦先生在中国的第一个作品。

L A N D M A R K

04

## 蛇口精神的传承

# S P I R I T

## I N H E R I T A N C E

海上世界文化艺术中心和双玺花园所在的蛇口，对于中国当代史而言都是一个特殊的区域，蛇口的开山炮开启了中国改革开放的序幕，位于海上世界临海一侧的女娲补天雕塑就代表了蛇口人敢为天下先的改革创新精神。女娲补天雕像高18米，用仿汉白玉砌筑。塑像由著名雕塑家傅天仇、曹春生创作，著名雕塑家唐大禧主持制作。

在海上世界文化艺术中心的设计中，女娲补天雕塑与建筑之间彼此呼应。为了保持女娲公园绿带的连贯性并引导通往

招商海上世界  
双玺花园

项目类型：居住建筑  
项目地点：深圳市南山区  
总建筑面积：238,270.5m<sup>2</sup>  
容积率：2.07  
设计时间：2011~2013年  
项目进度：建设中  
合作设计单位：  
美国SBA建筑设计公司  
建设方：  
深圳招商房地产有限公司

滨海的人流，设计团队还在建筑基座顶部设置绿化庭院，并通过两处室外大楼梯分别连接公园与滨海开放空间。虽然随着岁月的变迁，仿汉白玉砌筑的雕塑已经经历了三十年风雨，但这座代表蛇口精神的地标，仍在海上世界文化艺术中心的规划中被视为焦点予以强调。

在双玺花园的设计中，蛇口的特殊性以及敢为人先的精神也得到了充分体现，像造飞机一样造房子的精工设计理念，也得到了全程贯彻，无论从地理位置、设计理念以及定位，双玺花园都以铸造蛇口居住地标的目标，力争站到时代的最前端。



## Team Work 与檀文彦大师团队一起工作

文 | 张胜

海上世界文化艺术中心项目从2011年启动。华阳国际团队与檀文彦团队一起工作了接近四年，我们承担了方案初设和深化设计的工作。

檀文彦团队一开始就抱着对整个建筑质量负责到底的态度，每个细节都会全方位考虑。他们不仅做了方案设计，连室内、景观、灯光设计，乃至空气质量的把控都考虑进去了。

由于美术馆的特殊用途，对机电的设计要求非常严格和细致。海上世界文化艺术中心会有三到四个博物馆，一个是V&A分馆，一个是甲方自用的，一个是观复博物馆。不同博物馆的藏品是不一样的，例如观复博物馆以字画、古董和青铜器为主，V&A以纺织品和工业制成品为主，不同的藏品对空气质量的要求都不一样，有些需要防腐，有些需要保温保湿，有些需要避免有害气体的侵扰。我们国家对这些没有特别的要求，但是他们在所有的空调系统里，针对不同的场馆，设置了不同的气体过滤嘴。国内很多号称设计一流的博物馆，在日方来看是达不到要求的，在这些细节上，我们与檀文彦团队一起做了很多工作。

檀文彦事务所只有二十几个人，项目组也只有五六个人，都是一些起码有一二十年工作经验的建筑师，他们的项目负责人就是主创建筑师。他不光对内



(左) 京都国立近代美术馆  
(右) 阿迦汗博物馆

所有设计都是严格遵照现代主义建筑的那一套设计理念，所有的走网、立面、天花、吊顶，都是有模数互相关联的，模数是可以随便调整的，在这个严格要求的体系之下，一步步拆分，所以整个设计的逻辑非常严谨。你修改的时候，要第一时间反应哪些东西能动，哪些东西不能动。对照来看，国内很多设计是没有大的理论支持的，不是理论指导设计，然后让理论落到实处，我们现在做很多方案的时候，动这个可以，动那个也可以，结果做出来，长成什么样就控制不了。

海上世界文化艺术中心这个项目不是要做一个哗众取宠的建筑，要像轮船一样，以前他们找全世界很多的事务所都谈过，檀文彦的方案方方正正，立面简洁，又与周围的环境非常融合。作为一个现代艺术博物馆，建筑的性质是要匹配这个博物馆的性质。这座现代风格的建筑就是一个屹立于蛇口海滨的最大展品。



# 城市再生

城市更新作为一种城市建设管理的新常态正在深圳生动地实践着。从建筑、产业本位走向居民、社区本位的转变中，我们也看到了城市更新的命题日趋多样。

早在 2007 年第二届深港城市建筑双城双年展中，总策展人马清运便提出了“城市的过期与再生”的议题。细数 07 年至今的四届深港双年展，也似乎一直没有绕开城市激活与再生的相关话题。2009 年“城市动员”尝试调动各种社会身份和职业角色，探讨当代城市的多样性与可能性；2011 年“城市创造”旨在激活公众参与意识以及对可持续发展的思考；2013 至 2015 年，从“城市边缘”回到“城市原点”，探索让蛇口从边缘到成为新文化中心的可能，同时 Young Bird Plan 亦携手深圳蛇口工业区，连续三年将命题锁定在蛇口太子湾，更是可以看到招商局和业界对蛇口片区不遗余力的激活。

城市激活与再生，是关于“城市生死”的另一种表述。为什么这样一个年轻的城市，却一直在谈论着似乎是遥不可及的“城市的死亡”？

因为事实上我们确实看到了，在“深圳速度”创造的奇迹背后，

不可忽视的诸多城市问题，如土地资源减少、建筑能耗增加、产业结构亟待升级、城市内外二次元结构明显等。深圳，这个在特殊历史时期按照特殊方式高速发展，却也被极度挤压的城市，用 35 年的时间浓缩了其他城市 100 年发生的事情——四次土地改革，两次产业转型，和正在发生的第三次产业转型。

而深圳面临的主要问题不是物质形态的老化，更多的是因快速城市化带来的功能性和结构性的衰退。这些问题让深圳这座新兴城市，反而比内地其他城市更早地面临了城市建设更新换代的需求。于是，城市更新作为一种城市建设管理的新常态正在深圳生动地实践着。从对旧物业的消除，到城市的重建，继而演变为对新时代城市牵引力的启发与激活。这个过程中，我们看到了设计的出发点和着力点的改变——从建筑、产业本位，走向居民、社区本位；而深圳城市更新的命题也日趋多样，除了我们热衷于讨论的城中村、旧城、旧工业区，还有近年来兴起的城市滨水区的更新改造和再开发。



图片来源：2015UABB 摄影工作坊 / 摄影：张超

## 滨水场景的重塑与再生

对深圳市民而言，滨水地区再开发相比旧城、旧村改造，似乎是一个较为“冷门”的议题。实际上，滨水地区的重建和复兴在过去半个世纪以来，一直是世界各国城市重建的关键项目。现代滨水地区的重建和开发最早可追溯至 20 世纪 50 年代末 60 年代初，随着旧港口和滨水工业地区的衰退，城市滨水区的重建在北美首先发起，随后蔓延至欧洲，80 年代后这一现象几乎遍及全球。

西方城市滨水区再开发的根本原因是以往传统产业衰退为特征的“逆工业化”进程，曾经被重工业、运输和物流占据的岸线逐渐败落，用地功能结构的调整和废弃的用地，成为这些地区再生的基本条件。

住宅区大片占据城市滨水区土地资源，导致市民滨水活动区域稀缺、滨水空间渗透性差、城市吸引力减弱，是近年来国内城市发展的一种比较普遍的现象。这包括了拥有 256 公里海岸线的深圳。建市之初，深圳发展工业向海洋要地，自此填海造陆 69 平方公里，预计到 2020 年总填海面积将达到 100 平方公里以上。不断逼退的海岸线，城市生活远离大海，城市街道与海岸线缺乏直接的联系，甚至“不像是一个滨海城市”，是这个滨海城市的现状。

基于追求环境的改善及新的社会经济发展生长点，还有人们对于亲水的共同需求，蛇口海上世界这片作为昔日深圳市区与海关系最紧密的城市空间正在如火如荼的改造中。华阳作为重塑深圳滨海特色的实践者，极力在此实现滨水区人文、建筑和空间发展的结构平衡。

纵观国内外城市滨水区再开发，如巴尔的摩内港、悉尼达令港、纽约甘特里广场、旧金山渔人码头、威尼斯圣马可广场、上海外滩、广州琶洲等大量案例的成功实施，让我们看到了城市滨水区再开发的一些趋势：加强滨水空间的可达



性，一直是促进滨水区开发的重要举措，滨海区域城市路网的尺度应考虑与海的联系，并考虑步行者接近海边的便利性和安全性；而自 1970 年以来，城市滨水区的历史保存和旧建筑的适应性再利用在许多国家受到重视，尤其是以文化旅游为导向的趋势，使越来越多的城市重新审视历史建筑和景观保护改造的内在经济潜力；新的水族馆、海洋馆等娱乐科普设施日益增多。

与此同时，规划在双玺花园旁边的海上世界文化艺术中心不仅为这片滨水空间带来更为丰富、多样的公共艺术和商业设施，两个项目之间通过下沉广场、溪涧、台阶、连廊创造出更加开阔和交融的场所，也为当地居民改造甚至创造一种新的邻里环境。



(上) 悉尼达令港  
(下) 威尼斯圣马可广场



## 以人为本，活化城市功能

深圳除了海，还密布着大大小小310条河流。发源于羊台山，纵贯深圳市南山区的大沙河是该区唯一的一条大河。

早在大涌旧改的规划设计中，我们就将沿河地段放在一个首要考虑的位置。将大沙河西岸的超高层住宅及其沿街商业与道路成角度布置，退让出滨水广场空间；同时通过二层连廊和天桥，让在大涌工作和生活的人们能够更加安全地穿过交通繁忙的沙河西路到达大沙河公园，也实现了滨水空间的景观重塑和城市空间优化的双重需求（如下图所示）。

河岸作为城市更新的一个策略，在我们新近中标的沙河街道深业世纪山谷城市更新中，得到了更为成熟的体现。项目基地是白石洲沙河工业区，用地现状为大量的小工厂及农民房，东北两侧被白石洲村紧密的包围着，而西侧则是开阔的大沙河与高尔夫景观。从城市诉求出发，改造需要盘活低效存量用地，优化城市功能布局，重新激发区域活力，塑造文化与景观交融的城市客厅新形象；而开发商则希望在此打造一个标杆性的商住项目，将景观价值最大化。在此改造愿景下，华阳从总体规划到建筑形态和外部公共空间，都希望能够为白石洲片区的发展，提出创新的并积极应对城



华润城沿沙河西路  
规划意向



深业世纪山谷城市  
更新项目基地景观  
资源分析  
.....  
① 大涌  
② 大沙河  
③ 名商高尔夫球会  
④ 沙河高尔夫球会  
⑤ 世界之窗  
⑥ 欢乐谷

中村社会现状及未来开发诉求的平衡方案，同时成为沙河五村改造的先行之躯。

通过对白石洲的城市肌理和历史人文进行研究及梳理，设计的出发点落在了社区重塑和片区多样性延续，以及实现滨水景观与人文活动的平衡上。布置在沙河东岸的三栋200米高地标性住宅拥有绝佳视线与景观的同时，我们通过公共开放绿带和二层连廊的打造，实现滨水景观与人文活动的平衡，以此回应“沙河左岸，侨城生活”的浪漫构想。

基地东侧的沙河街是白石洲村现有居民的主要生活街道，我们在此设置完整的商业界面，尊重与延续原有的商业记忆，也是连接未来白石洲的重要界面；在

社区规划中，通过用地中部中心广场的设置、两条贯穿基地的生活街道的打造、二层连廊系统和生态广场的构建，营造多元公共场所。另外，我们还提出全龄多代社区的概念，包括养老酒店、养生主题商业的引入等，尝试探讨就地养老社区的实现。未来，这里不仅有良好的滨河景观生态环境，连续的、便捷可达的公共活动区域，还有多样化的适合各种不同人群的人文活功能和商业设施。

围绕着城市激活与再生的命题，华阳国际对城市更新的开发模式仍在持续的研究与探索中，正如我们的设计师所言，“每个建筑师对城市都有一个蓝图，而我们的设想都在实践中印证着。”（文/肖峰 马瑞 梁艳）



深业世纪山谷城市更新  
设计简析

①三栋用空中连廊连接起来的200m超高层地标性住宅沿沙河东路布置，重塑了片区的城市形象。通过公共开放绿带和二层连廊的打造，实现滨水景观与人文活动的平衡，以此回应“沙河左岸，侨城生活”的浪漫构想。

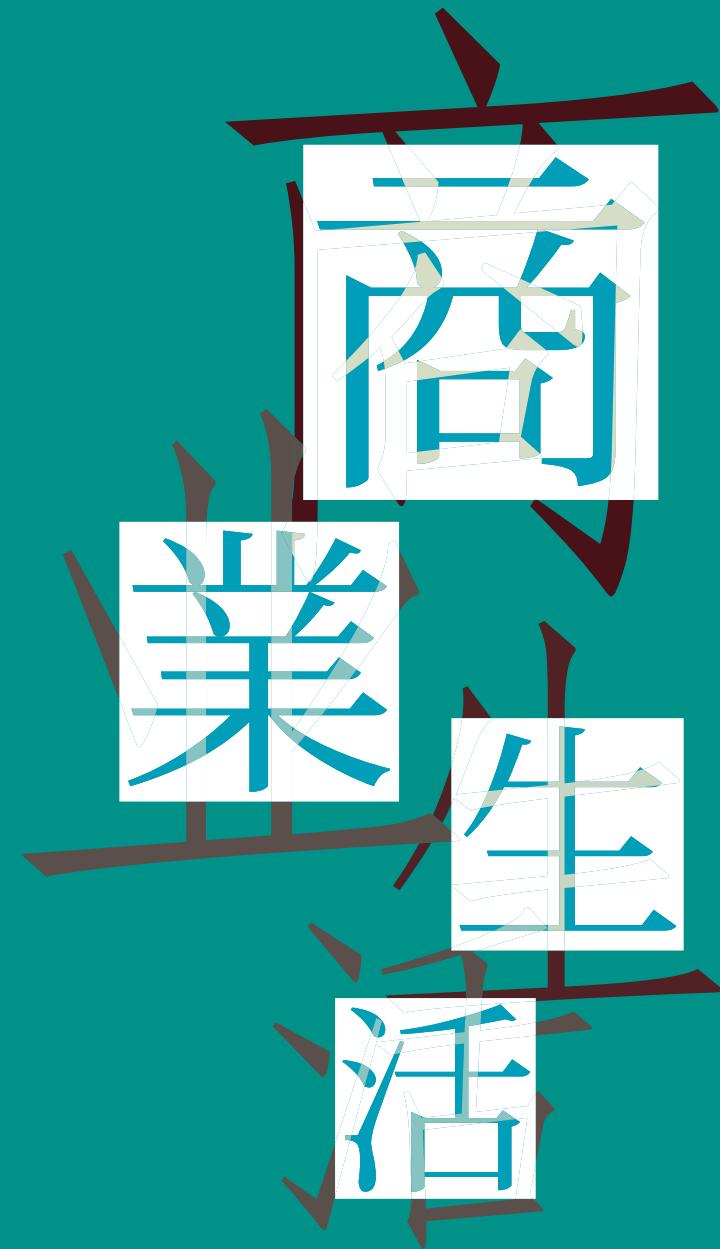


② 围绕“一个中心、两条街道、三种联系”的规划结构，设置了包括中心广场在内的多个广场：东侧下沉广场结合地下商业，形成富有商业氛围的城市空间；西侧入口广场结合沙河东路绿化带，形成环境宜人的社区入口空间；北侧二层生态广场，结合养老酒店设置，形成安静祥和的活动空间；南侧教育广场，结合学校和幼儿园入口布置，形成了充满活力的交流氛围。

③ 围绕用地中部的十字交叉路口，通过多层建筑的限定，形成中心广场空间。集中的开放空间形成具有活力的公共场所，建筑为景，绿树成荫，聚集人气，展现社区中心的城市客厅形象，体现良好的社区凝聚性。

④ 呼应沙河街本来的商业氛围，在设计中通过裙房商业形成完整的商业界面，尊重与延续原有的商业记忆。

⑤ 二层活动平台成为高品质居住、创客办公、情景商业之间、养老组团之间的交流区域，绿荫主题、水主题的空中活动广场形成多元、复合的侨城生活平台，为工作休憩、饭后茶余提供休闲放松的去处。



商業，不止承載物質需求，  
更寄托生活期待

专题编撰 | 李杨 徐潺

CAPOL  
**ONE+**  
**COMMERCIAL LIFE**

- 商業，城市所以為城市
- 前行并成長着
  - 主街商业
  - 街区商业
  - 集中商业
  - 混合商业
- 化零為整——中航城的體驗式商業設計
- 現下商業設計漫談



一商，業城而所以市为城

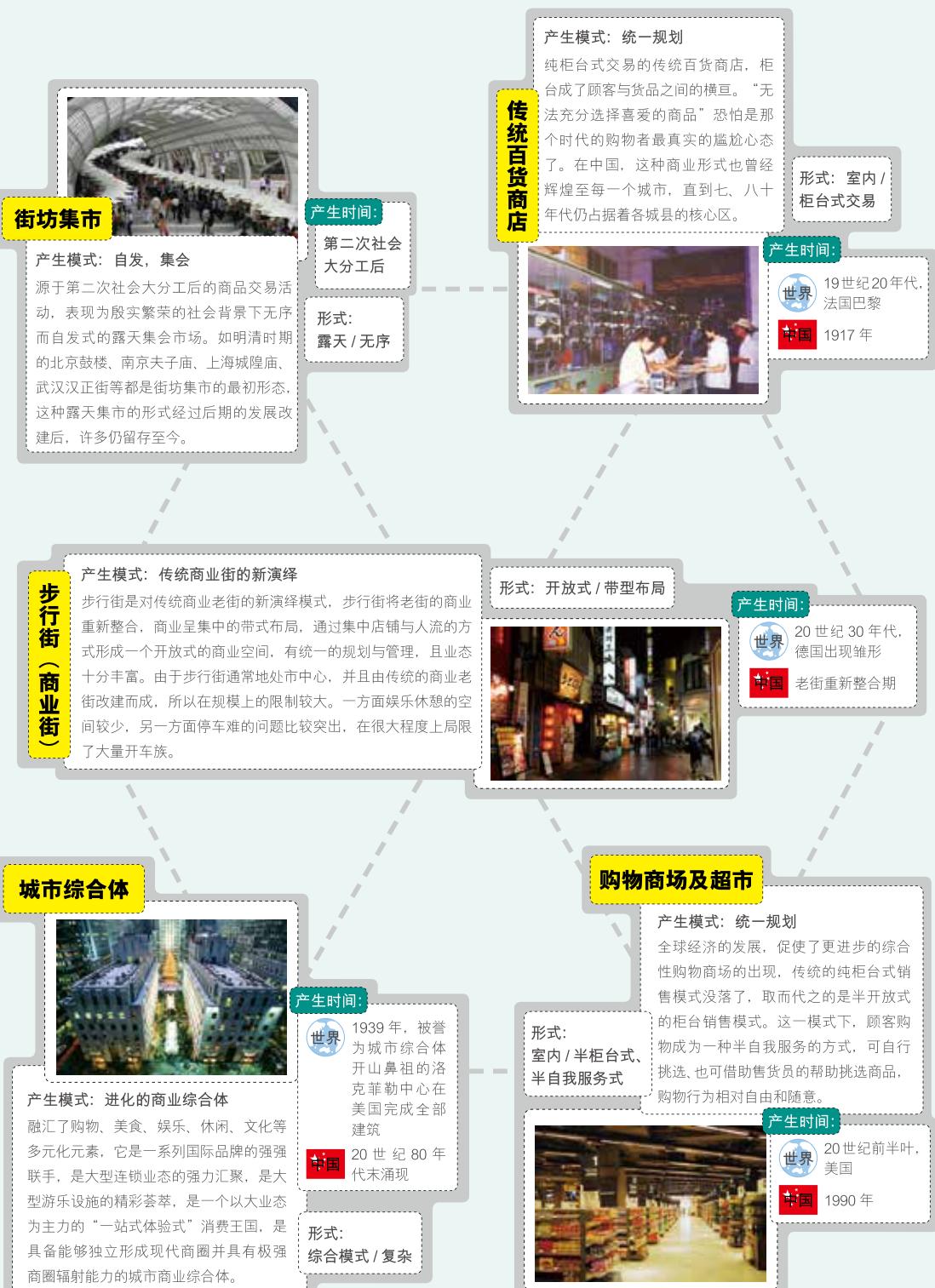


惯常的语言里，对城市的描述总是少不了车水马龙、熙熙攘攘之词，但若非商业存在，想必如此之繁荣也会被削弱了些色彩。回顾城市的发展进程，每一个重要的节点上，商业都称得上功不可没。在现代社会，商业愈发重要，它创造了利润，承载了社会的物质需求，同时更营造了生活，满足了人们的心理需求。

从词汇的构成来说，“城市”是并列结构。其中，“城”主要是为了防卫，并且用城墙等围起来的地域。《管子·度地》说“内之城，外为之郭”。“市”则是指进行交易的场所，也可以算作是商业发生的主要场所。统治中心、商业交换中心和生产中心是城市在社会发展中所承担的三个重要责任，这三者的交互融合让城市体量愈发庞大，功能也不断完善并复杂，而商业在这个过程中也逐渐演变、成熟。

在古早时期，家庭与部落是社会最基本的单元，但由于资源匮乏以及恶劣的生存条件，战争成为解决问题的重要方式。然而当人们有了相对充裕的物质条件，如何获得更丰富的生产生活用品成为他们下一步需要解决的问题：交换——最简单直接的商业形式，代替了战争和掠夺，将人类带入更文明的

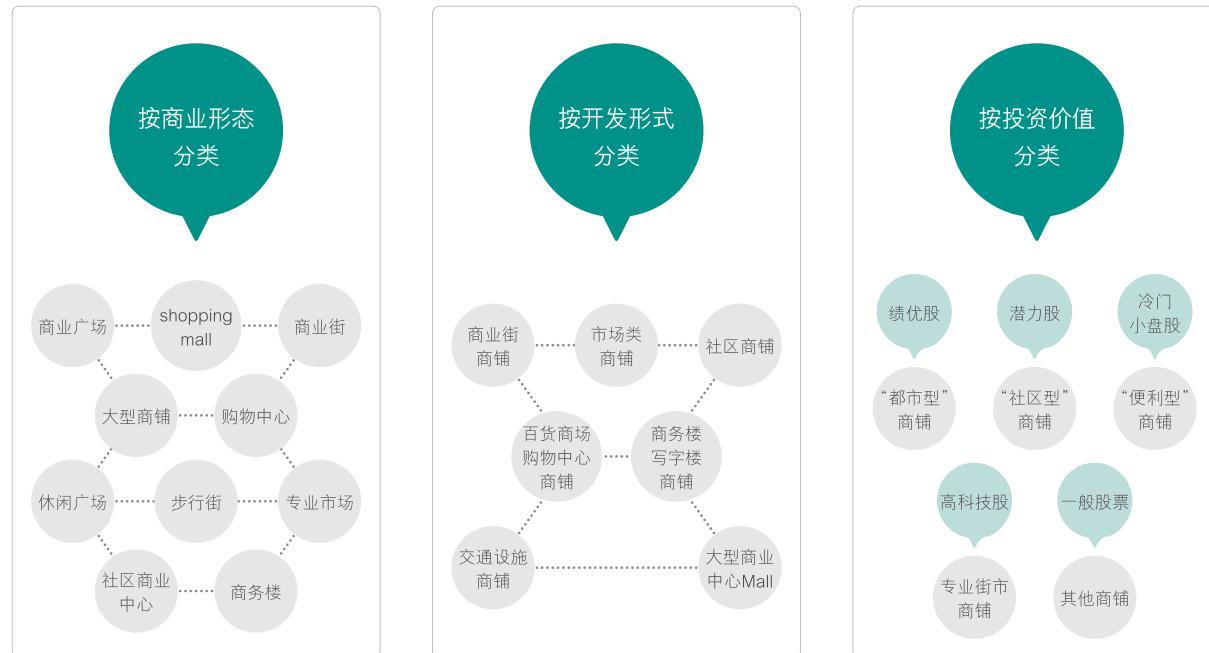
## 商业发展概览





现代社会，商业对于人们生活的影响更加深远，这首先表现在对经济增长不可低估的推动力上。商业在发达国家几乎能贡献12%~15%的经济增长，而它创造的也不单是经济利润，更能优化产业结构，改变、提升社会生活。众所周知的日本六本木项目，便是在原有治安、交通情况复杂恶劣的老城区上重建而成。新的综合型商业带动了整个片区的发展，办公楼、高级商业中心林立，国立新美术馆以及MIDTOWN的相继启用，更让这里成为世界知名的“商业+艺术综合体”的标本。正是因为商业与人类生活如此息息相关，我们对于它的研究也愈发深入细致，当然我们首先要弄明白，现代的商业都有哪些类型，而作为建筑设计师，我们更关注的是商业地产的分类：

## 商业地产分类



人的聚集形成了商业，而商业又带来更大的聚落，随着商业及各种因素的相互作用，城市、国家也逐渐产生。那么在当下城市已然形成，原有地块需要改造，无序或老化商业形态需要升级的情况下，人口规模密度、居民收入结构、消费水平、在地文化、城市化率、原产业结构以及交通动线等因素都是需要考虑的。

## 人口规模和商业配置图表

人口规模	商业网点配置要求
① X 2000	① 设置便利店、生鲜食品店、书报亭、医药店、餐饮店等网点。
② X 5000	② 增设综合超市、服务类店铺（如美容美发、照相冲印、洗衣、家电钟表及日用品维修、影碟影带出租等）等网点。
③ X 20000	③ 增设中型超市、生鲜肉菜超市、各类专业店（如服装店、药店、家电店、书店等）等购物网点；餐饮店、旅店等餐饮住宿网点；文体娱乐场所等。
④ X 10万	④ 增设大型综合超市等。
⑤ X 20万	⑤ 增设大型专业店、社区购物中心等。
⑥ X 50万	⑥ 增设中型购物中心、仓储式商场、大型百货商店等购物网点和场所；各类中高档食肆酒楼、宾馆酒店等餐饮住宿网点；大型文体娱乐设施等。
⑦ X 100万	⑦ 增设大型购物中心、高级酒店等。

注：① 根据国内外有关资料整理而成。

② 此表要求人口密度>2000人/平方公里。

随着时代发展，互联网汇入商业洪流，面对成本低廉、操作便利的电商的冲击，传统商业的走向无疑是值得深入探讨的问题。

作为与实体商业联系密切的建筑设计公司，华阳亦不断更新着设计理念，我们一直在努力钻研如何进行区块规划、配比合适的商业类型，并因地制宜做出相应的商业设计，也希望用设计的力量，营造最符合城市发展的商业空间。



## 前行并成長着

对于建筑设计师来说，最为常见且直接的分类方式，是以商业空间的组合形式为逻辑的分类方式，特点明晰又便于进一步对动线以及业态进行规划。从早期简单的住宅配套主街商业、街区商业到后来的集中商业，再到越来越丰富复杂的混合商业，华阳国际进入商业领域近十年来，承接项目的规模越来越大，复杂程度与难度也越来越高，而我们对于商业的经验也不断积累，设计手法日臻完善。

### 按空间组合形式分类



## 主街商业

广义的主街是整个主街定义的范围，狭义的主街指的是主街的商业核心区，这里是商业活动的中心，是人们社交、集会的主要场所。主街两边的建筑初始阶段多为小型商铺或独立式住宅，逐渐发展为主要的商业区域、社交场所，为社区居民提供各种服务。我们通常所说的主街商业，主要指的是建筑裙房商铺与其外部空间共同组成的商业街道。



### 深圳华润城（大涌旧改）

项目类型：城市更新 / 城市综合体 / 居住建筑  
项目地点：深圳市南山区  
占地面积：69.46 公顷  
总建筑面积：3,800,000m<sup>2</sup>  
设计时间：2007 年至今  
项目进度：建设中  
联合设计单位：  
RTKL / UPDIS / MVA /  
FOSTER+PARTNERS / SWA  
建设方：华润置地有限公司

#### 重要的多功能商业街

主街位于购物中心和商务公寓之间，连通东侧湖滨区及西侧大王古庙商务区，在不同功能分区之间形成过渡和衔接，是大涌项目里，非常重要的多功能商业区。

#### 丰富组合，补益室内购物空间

公寓裙房设置整齐的沿街商业界面，形成有利于步行的人性化尺度。具有良好的室内外商业街氛围的主街，是对室内购物中心的有益补充。街道两侧选择与购物中心不同的业态，突出餐饮和娱乐的使用。通过路网细分、短街的组合、高品质街景的引入、建筑空间的收放，营造一个便利的动线组织系统。

项目类型：居住建筑  
项目地点：江西省赣州市  
容积率：3.5  
总建筑面积：240,000m<sup>2</sup>  
商业面积：20,000m<sup>2</sup>  
建设方：广州云星地产



街区商业

## 街区商业

街区商业与主街商业是两种相近的商业模式，因为受到地理位置、人口分布、区域消费行为等因素的影响，常以线性和小体块的分布方式为主。体量更小，目标消费性比较明显，也更有其独特的文化氛围，常常成为一个城市乃至一个区域的形象代表。

街区商业其实引用了 BLOCK 的概念，也是通过街道来组织商业动线，将或连贯或独立的商铺有机地串联起来，并将赋予生活或文化内涵的公共空间置入其中。它在合适的尺度上，从人性、文化、城市发展的角度出发，满足人们的居住需求，并提供丰富的商业及休闲配套的混合型增值物业。它最早起源于意大利，流行于英国、法国等欧洲的广大地区，也成为当下国内商业形态的一个流行趋势。街区商业其实是最早的街坊集市的升级形式，发展也更加完善，特点很明显，比如铺临街、业态丰富、以步行为主（与街区尺度以及交通规划也是有关系的），空间组合方式也是线性与小体块的结合。

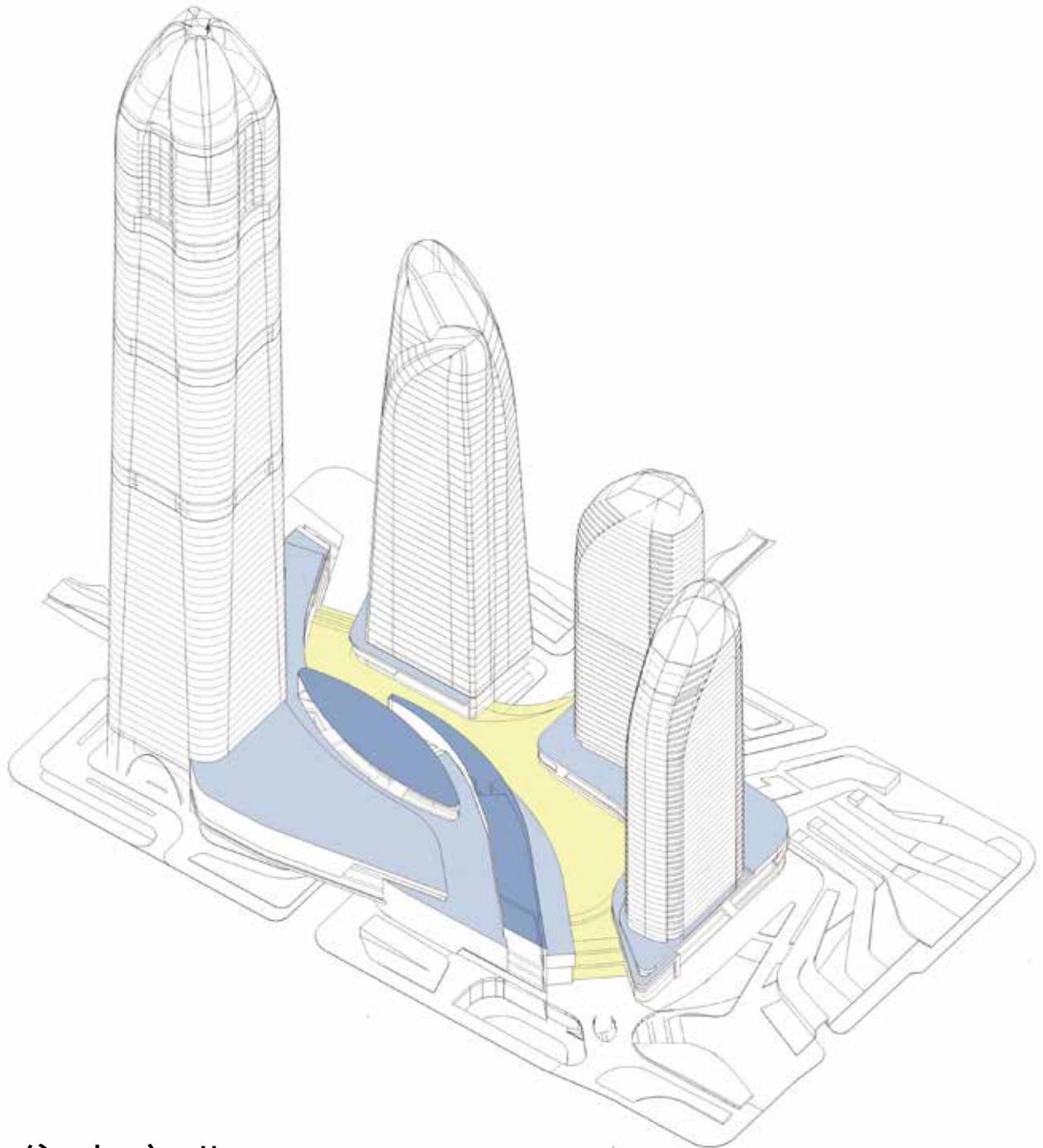


### 区位带来的商业机遇

项目地块区位条件十分优越，中央城市公园的存在使区域自然而然的形成一个城市核心，同时地块东侧紧邻区域行政中心，与环绕公园的其他居住用地一起形成一个重要的城市空间节点，在对构筑城市界面方面有着举足轻重的影响，而在核心区域的商业就显得十分重要。利用环境优势，是为商业规划良好发展空间的重要手段。

### 借势而发的配套设施

区域的城市设计中，中央城市公园作为一个城市核心，势必成为城中热点，同时周围众多在建住宅未来也会带来大量人流，这就会对城市的配套设施提出更高的要求，因此在设计中我们将大部分的商业指标放在了用地南面，与现有商业相呼应，围绕公园形成一个商业圈，使该区域形成一个集休闲、娱乐、购物为一体的城市新中心。



## 集中商业

集中商业是当前比较常见的商业形式之一，最主要的特征就是利用集中体量（又称“大盒子”）为载体，组织商铺和动线，它的突出特点是体量大、商铺多，商品品类丰富，多以购物中心为主。以下我们用宝能太古城与贵阳中天朝阳剧场两个例子，解读华阳在集中商业设计领域的探索历程。

集中商业



**宝能太古城**

项目类型：城市综合体  
项目地点：深圳市南山区  
总建筑面积：410,000m<sup>2</sup>  
设计时间：2008  
竣工时间：2010  
建设方：  
深圳市宝能投资集团有限公司

### 化零为整，规避市政规划带来的地块割裂

我们通过精心的设计，把塑造湾区地标的诉求完整地体现到了项目中。宝能太古城包括了一个10万平米的超大规模购物中心和由17座高层建筑组成的住宅花园，被工业八路切割的南北两个地块通过空中走廊及地下商业连廊连接起来，二号线海月站的地铁口分别与南北两区的西侧下沉广场无缝连接，最大限度地利用地块特性，让“出站——购物——娱乐——回家”这一系列动作趋于流畅自然，带来美好的生活体验。



左：  
多种商业业态丰富了空间吸引力  
右下：  
商业的平台与住宅有机相连

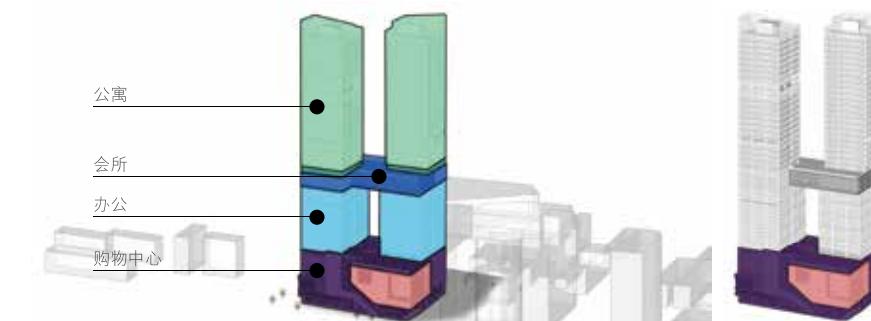
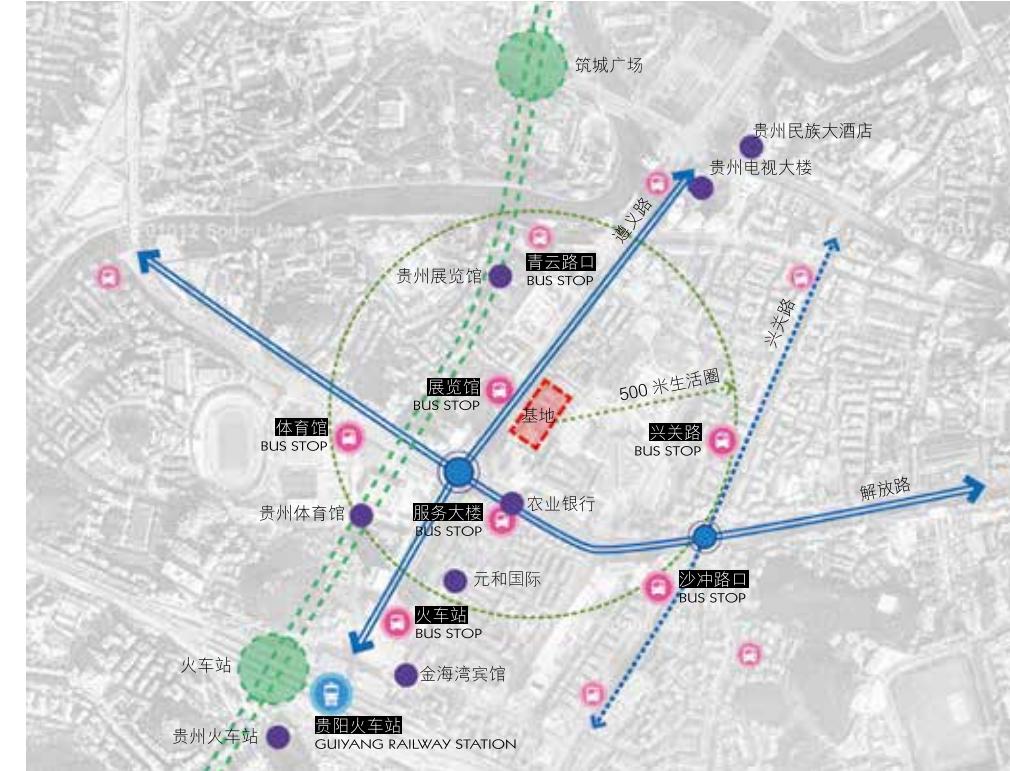


### 利用地形优势，营造特色商业区

宝能太古城作为目前湾区规模最大的建筑群和地铁上盖物业，从一片同质化的高端住宅中脱颖而出，非常引人注目。商业部分利用双地铁口与南北分区的用地条件，形成双核购物中心，并以地下商业动轴和工业八路景观天桥为纽带紧密地联系在一起。南北分区以不同主题进行不同特色的商业营造，其中，沿工业八路布置了地上三层、地下二层的集中商业，沿东侧道路则布置了一层商铺和5米高的骑楼，公共配套设置于小区首层。沿街立面运用横向分段处理、化整为零的设计手法，颜色体块的适当运用，配合花岗石墙面，出挑的玻璃雨棚，使得商业裙楼充满动感和活力。

### 商业与住宅的互通互便

住宅部分在整体布局上形成东低西高的格局，小区空间向东、南侧的大南山及深圳湾景观敞开。南北两区人行主入口设于东侧中部，住户步出地铁口，既可以选择穿过购物中心，通过垂直的活动平台直接入户；也可以选择走出商场，穿过植被与水景环绕的小区花园，进入住宅。住宅与商业共存互便，而住宅人流与商业人流又在两个不同标高的平台上活动，既减少相互干扰，又能便捷地联系。



### 区位因素影响下的商业定位

贵阳中天朝阳剧场项目位于贵州省贵阳市南明区，毗邻解放路与遵义路的重要交通枢纽节点，南临贵阳火车站仅700米。基地西侧为城市主干道遵义路，南侧为万象国际，北侧为办公楼及住宅，东临贵阳浙江商城，场地较为平整。优秀的区位因素以及地理环境，让它拥有了得天独厚的发展条件，业主也顺势将其定位为商务办公和体验式休闲购物中心的城市综合体。同时，区位因素也在建筑造型上体现出来，包含以呈现城市河流、黔灵公园以及南岳山等山水风景的“视窗”概念，以及位于火车站片区而形成的“城市之门”概念，甚至是针对贵州多民族融合情况而特别在围合平台上设置的小舞台，都无疑成为商业存在的重要优势条件。

### 丰富业态拉旺商业区域

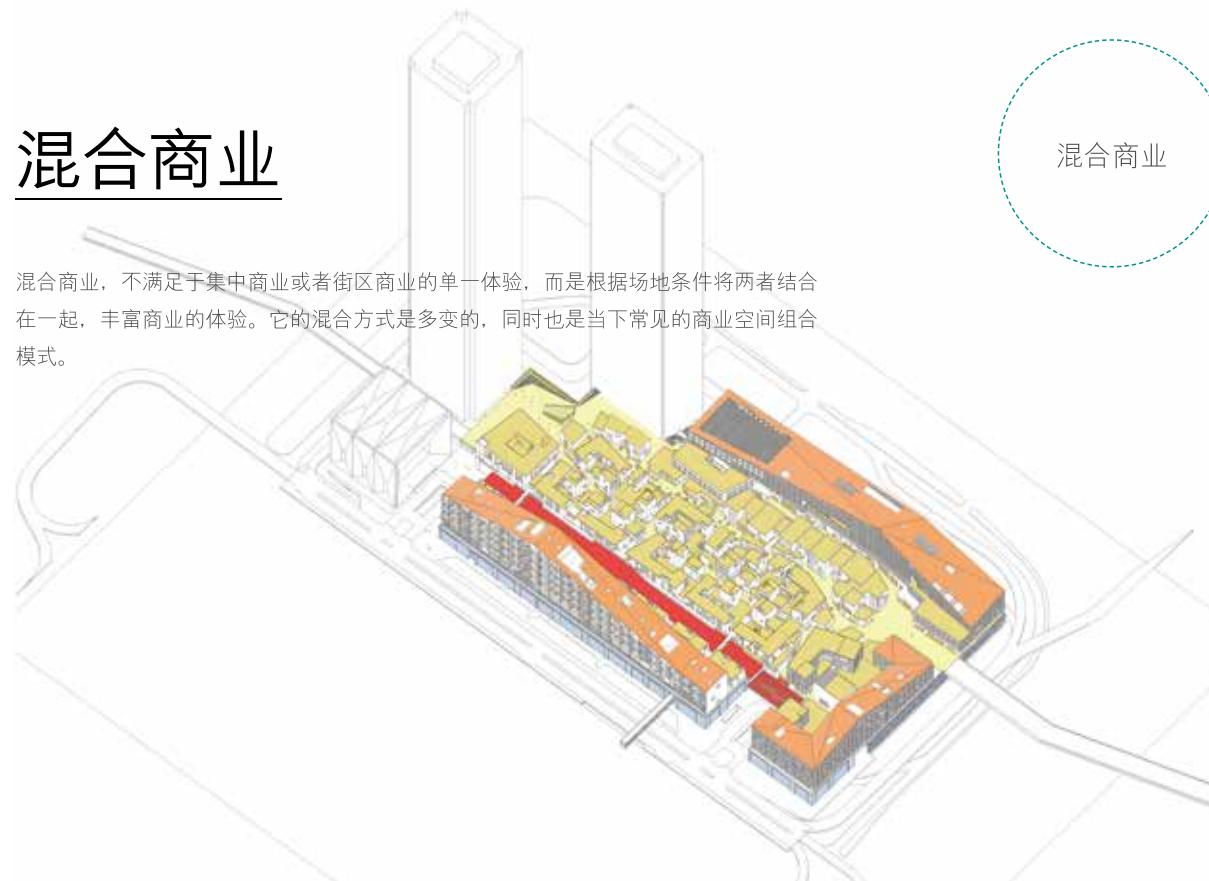
项目建筑布局以双塔的形式强调建筑的标志性和昭示感。双塔的功能为办公，双塔之间有3层的连体空间，连接各个功能块的部分，设置一个具有良好景观的超级空中交流空间，而顶端公寓、空中会所、办公以及娱乐康体等多功能集于一身的规划，更为底部8层体验式购物中心带来更多商机。



## 贵阳中天朝阳剧场

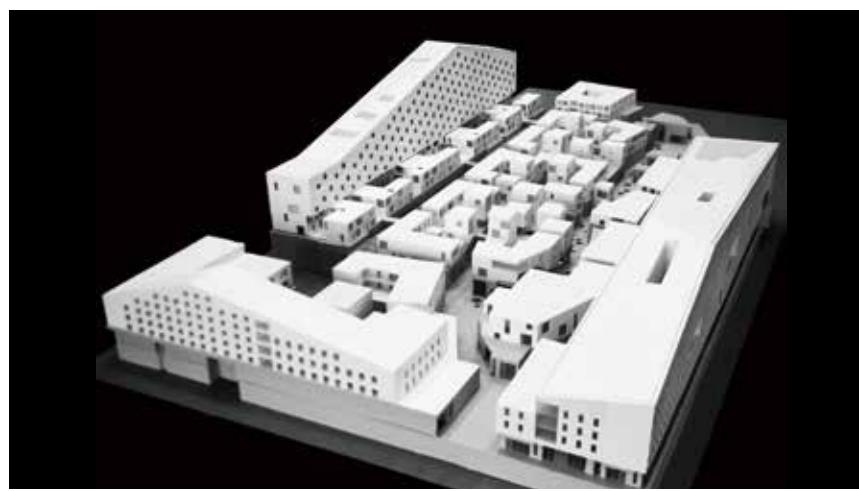
项目类型：城市综合体  
项目地点：贵州省贵阳市  
总建筑面积：287,860.9m<sup>2</sup>  
商业部分面积：55,200m<sup>2</sup>  
设计时间：2013  
建设方：  
中天城投集团贵阳房地产开发有限公司

# 混合商业



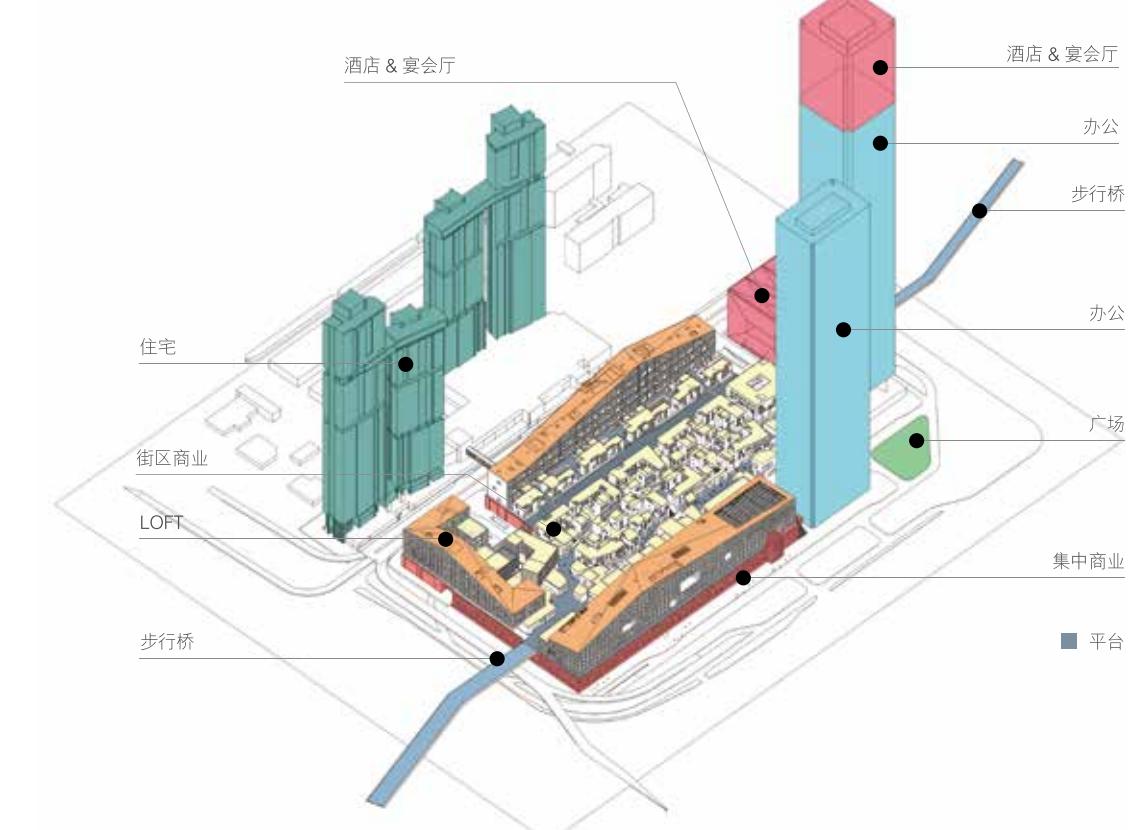
112 深业上城

项目类型：城市综合体  
项目地点：深圳市福田区  
总建筑面积：  
932,708.31m<sup>2</sup>（南区）  
设计时间：2011~2013  
项目进度：建设中  
合作设计单位：  
SOM / ARQ / URBANUS /  
ARUP / RLB / MVA / S+M /  
FO  
建设方：深业置地有限公司



## 碎块联合，平台“小镇”商业街营造城市精神

设计将现今形式单一、布局相似的城市综合体打造成一个集合大型室内购物中心、名品街、高档百货及小型购物村的混合商业空间，特别是在裙房顶部创新性地构建了“小镇”商业街，激活屋顶平台活力的同时，还给城市中心一份逝去的恬静，再现城市日益匮乏的街铺商业文化。自然、建筑、人文的连接性，在这个项目中都得到充分的尊重与表达。



## 综合物业，为商业空间提供更多可能

深业上城为亚洲顶级城市综合体，其业态包括高端商务公寓、产业研发大厦、超高层办公、奢华酒店及高端购物中心。藉由基地处于两大自然公园夹心，及毗邻CBD、华强北、中心公园的城市背景，规划布局以“缝合原本割裂的城市自然界面”为策略，在东西两侧通过对皇岗路和彩田路匝道的改造，分别设置两座高架连廊，将莲花山、笔架山两大山体公园联系在一起。将自然、城市景观引入建筑群的同时，公园和综合体的行为也将相互渗透，使人们得以在“山谷漫游”、“多元商业体验”和“紧张有序的办公”中找到平衡，构筑一个充满活力的复合型城市地貌。



## 湖贝旧改

### 保留文脉，旧有商业中心的重生

项目类型:

城市更新 / 城市综合体

项目地点:

深圳市罗湖区湖贝村

占地面积: 约 24.59 公顷

总建筑面积: 约 2,447,200m<sup>2</sup>

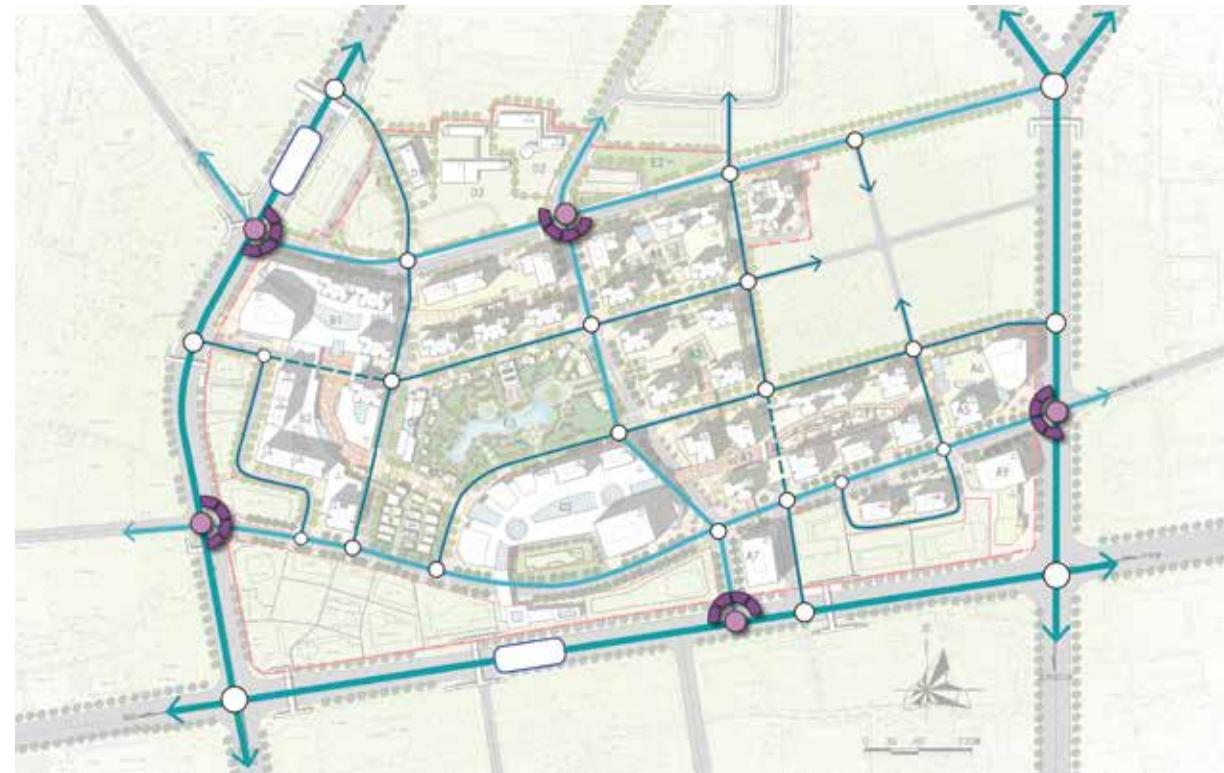
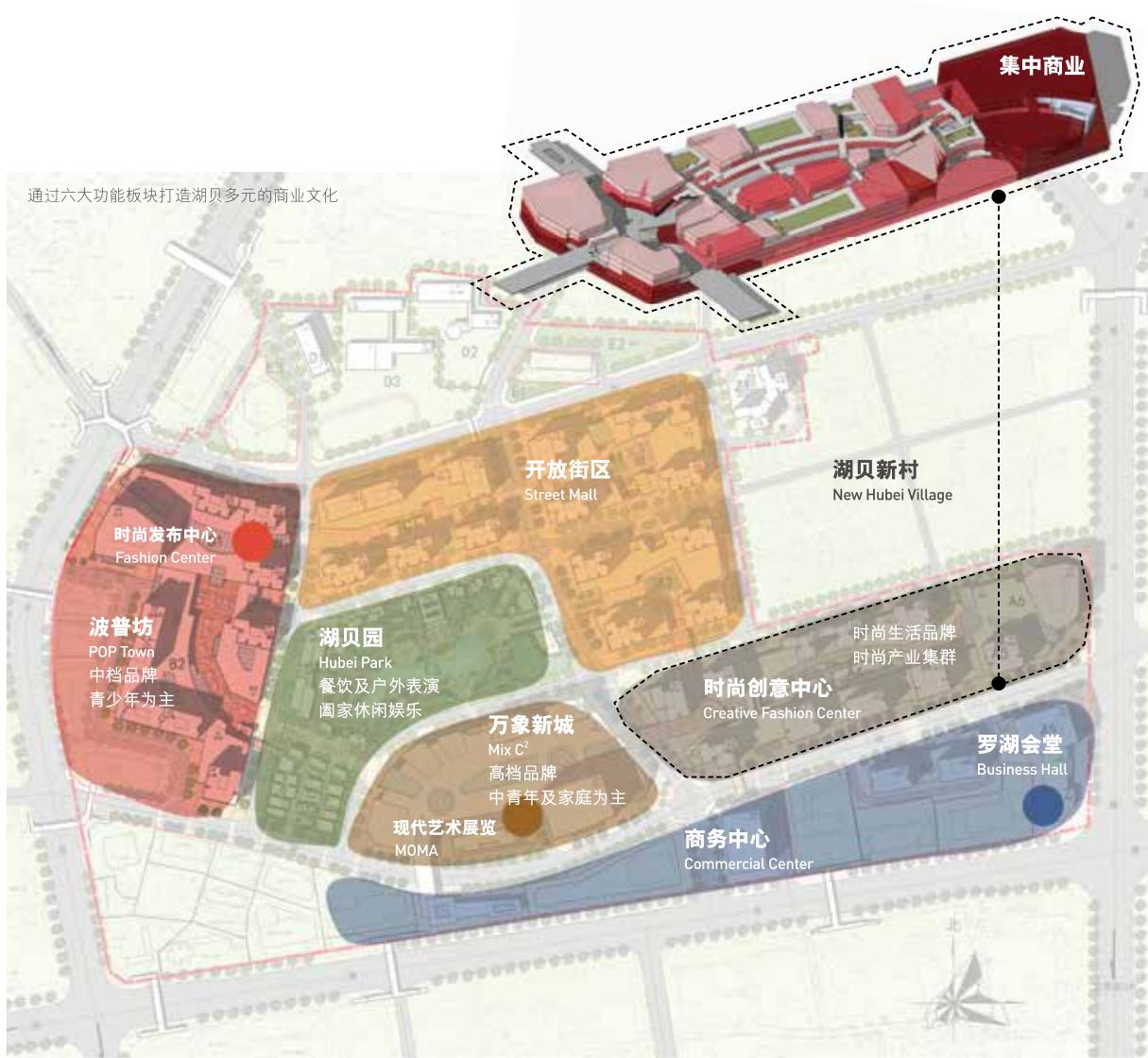
设计时间: 2011 至今

建设方: 华润置地有限公司

在深圳城市中心逐步西移的发展趋势下, 湖贝片区的更新改造成为振兴罗湖商业、推动区域更新的崭新支点。规划方案结合“社交、环境、体验、文化”四大现代复合商业发展趋势, 通过“构建新都心”、“打造多元商业”、“传承在地文化”、“融入城市肌理”、“合理规划架构及分期策略”五项规划理念的落实, 挖掘和重塑罗湖丰厚的历史积淀, 使之焕发新的生命力, 建立一个引领国际消费中心的城市新地标。

### 黄金区位, 商业的规划成为制胜法宝

结合现代设计理论和成功实践案例, 采取多层次营造手法构筑丰富多样的环境与空间, 尝试以城市设计为支点激活整个片区: 通过设置波普坊、万象新城、时尚创意中心、湖贝园、住宅开放街区、商务中心六大功能板块, 构建多样化的商业、休闲和居住空间, 创造全新的生活体验, 给片区的空间重新注入活力。同时, 项目在临近深南东路的区域内最具优势位置, 规划了一个大型集中商业, 良好的视线为它日后的繁荣奠定良好基础, 也是区域划分中商业板块的重要功能补充。



上:  
湖贝地块交通图——集中商业区域外部  
下:  
集中商业内部交通动线

### 内外交通打通微循环

以湖贝东区的时尚创意中心为例, 在集中商业内部, 我们利用多首层概念, 有效地规避了地域的限制, 也令商业动线规划更加灵动多变, 提高消费者置身 mall 内的消费乐趣。而在集中商业外部, 我们也有效利用了湖贝片区的区位优势——周边设多个路口, 打通内部城市支路网这一微循环, 同时将多元的开放空间、平台、广场、室内外立体步行廊道及观景通道贯穿于居住街区及各个购物中心。完善的多层次步道系统为高密度开发的商业发展带来了更多的可能性, 提供联通周边商圈、两个地铁站、各个地块的便捷通道及室外休闲娱乐的消费体验。

# 化零爲整 ——中航城的体验式商业设计

在华阳多年的商业设计经验中，平台商业的概念也被广泛应用：深业上城的平台商业引入了更广阔的城市景观，湖贝项目中的平台商业也整合了多个碎片区域，而中航城项目则不论从空间整合、交通网络以及商业形态规划等方面都成为平台商业经验的一个重要标本，也为后来的商业设计提供了宝贵的经验和参考价值。

## 深圳中航城

项目类型：城市综合体

项目地点：深圳市福田区

总建筑面积：249,800m<sup>2</sup>

设计时间：2007~2010

竣工时间：2015

合作设计单位：

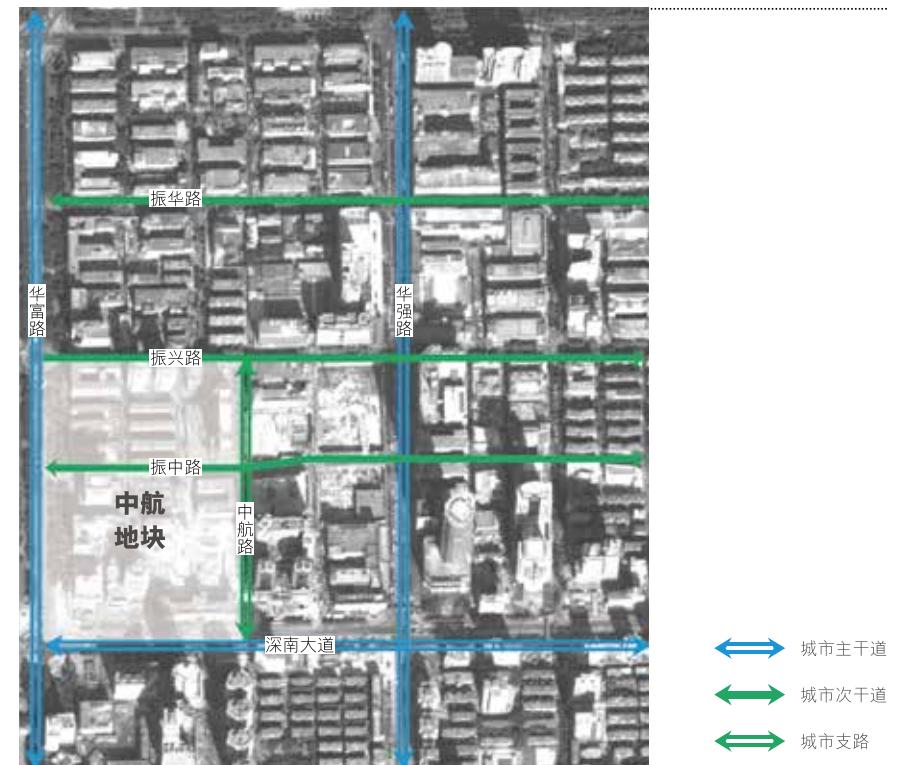
RTKL / MVA / PB / ARUP / SWA

建设方：中航地产股份有限公司



## 平台商业

相对于之前的各种分类方式，平台商业并不是同一种分类逻辑，它更多针对的是功能性。如地块比较分散或者需要跨越道路、设施、河流等进行无缝对接的项目，我们通常会在空中设置平台，再从平台上以集中商业、或者街区商业的形式组织设计，这种设计规划方法，不但可以有效突破地形或者规划等限制条件，更为项目增加了灵动感。



### 雕刻式的空间设计手法

中航城位于用地紧张，人口稠密的深圳市华强北片区，毗邻深南中路、振华路、中航路三条繁忙的街道及西侧的城市中心公园，由中航苑小区改造而成。

这个片区曾是一个厂房集中的工业区。在这个改革开放城市的发展史上，中航苑是“市区的西大门”，上海宾馆则是“城郊分野的节点”，对老深圳而言，“到了上海宾馆，

再往西，就要走出深圳了！”而到天虹商场血拼购物，也是充满温情的集体回忆。上世纪90年代中后期，随着万佳百货、曼哈、女人世界等商场的进驻，赛格、华强、万商等电子市场火爆交易，这里很快成为深圳最具活力的商圈之一，亦随之逐渐陷入交通拥堵、配套落后、布局杂乱、业态层次偏低的困境。目前正面临整体现代化提升和产业升级的转变需求。如何以一个现代化的商业中心形态来满足多层次的消费需求是中航城贯穿始终的设计原则。



作为连接华强北商圈及CBD的最稠密的节点，中航城身处一个相对成熟的多功能城市中心商贸区，但由于交通拥堵、建筑物配套设施老化等问题严重，项目本身被道路分隔为四个地块，发展受到一定限制，且每一个地块都比较小，面临深南大道的商业展示面太小，相比之前传统的大盒子的形式，如何将割裂的地块化零为整，如何通过设计让人流注意到并走入其中，是项目组面临的最大挑战。为了克服小地块的限制，我们在设计上加入了层层叠落的平台，将不同标高的平台和不同地块串联起来，形成统一的整体。如果从平台塑造的角度来理解的话，在一层的时候四块不同的地块形成四处独立的商业体，但是升至二层之后则形成了一个统一的商业体量，通过一个从南往北慢慢退台的大台阶，营造出一个逐层迭落的体验感，让人群在华强北片区的高密度人流中感受到一个仅属于行人和购物者的世外桃源。

中航城的设计通过叠水和大台阶，以及垂直向的大交通系统，把楼层串联起来，形成多样性的室外平台和公共空间的设计，既是现代商业的发展趋势，也是它本身最大的特色。多层退台带来的诸多室外公共空间，为很多直接对外的商店、酒吧、餐饮提供了场所。在中航城设计师张允眼里，“这是一个空间塑造和切割的过程，类似于雕塑。我们可以在二层平台上设计一个很完整的体块，但最终依然坚持去创造出一些不同的，小体量的，却有意思的空间，让每一层都有一个有利于提升商业价值的临街概念。”

“这种一小块一小块错落的设计手法，显得大胆又活泼。它是先做一个个片区，把各式各样的东西先画出来，统一起来再去考虑三维的空间、人走来走去的流线，有点像J.K.罗琳的幻想力。”

——设计顾问 曹国威

## 商业形态的选择与发展

“即使商场关门了，也希望能有很多热闹的商业场所，有一个很好的去处。”这是符合现代人群的生活习惯和体验的，因为人群倾向的购物场所越来越无法局限在一个简单的大盒子中。尤其是在深圳这种城市，人们希望有更多室内室外的交流和互动。万象城一期到二期商业形态上的转变很好的印证了这一趋势，即从单一体量的室内商业，逐步向街区式的商业进行延伸。这也是商业发展上的共性。

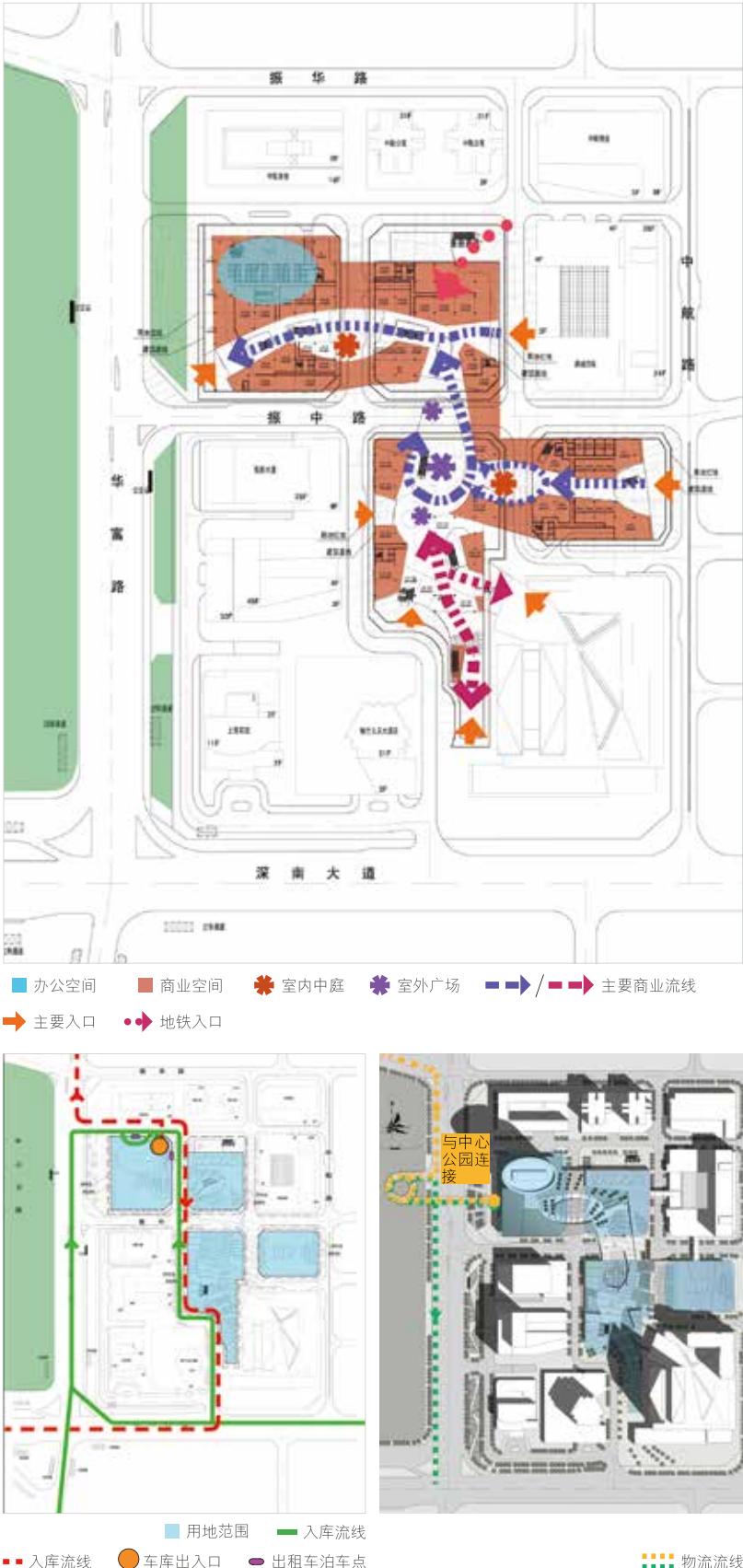
不同于传统的封闭式 shopping mall，中航城采用街区商业与 shopping mall 相结合的方式，通过开放式与封闭式两种截然不同的空间形式相结合，创造大量下沉广场、空中平台、室外大台阶等立体式开放空间及与其配套的水景、绿化系统。这些完全对公众开放的环境，延伸了“人”的停歇空间及视线，积极地融合了不同的生活方式。

“街区开发”的理念贯穿其中，商业裙楼的高度都控制在 15~35 米之间，置身其间，市民的视线既能看到漂亮的建筑轮廓线，又不会有局促感，营造出怡人的“逛街氛围”。通过立体街道网络系统，提供细腻的生活场景，深化了人们对华强商圈文化的情感记忆。”



商场内部是一条单动线，地下一层、一层和平台是相联接的。如果商场关门了也有外部的空间可以活动，包括再往上更高层的退台，在设计中设置了类似于酒吧街的地方。“把最特色的餐饮和酒吧街放在上面，就是为了让人们可以走上去，只要沿着动线一直走，人流就会带动商业氛围。”张允如此解析，“中航城的商业总共有八层，在七层也是有一些商业和餐饮，这些吸引人流的业态往往放在两端，最高或者最低，这也是常规的商业业态配置手法。”

当城市尺度或者区块面积较小的时候，商业形态往往呈现为各式各样的街铺，类似于欧洲的小城。但是在较大的城市尺度中，大的 shopping mall 引导着商业设计的主流。随着城市的发展，以及产业的升级，大型 shopping mall 某种程度可谓是城市竞争力的代表，但鉴于现今用地条件愈加紧凑的问题，将首层设计成比较大的交通空间与建筑的门厅，将大型集中商业置于二层之上，结合部分街铺和地下商业空间，将成为一种适宜用地条件的主流商业组合形态。



## 交通会决定商业的兴衰

“在成功的商业运作案例中，往往有很多是得益于交通红利，所以我们也反复地强调 location 的重要性。”华阳国际深圳公司副总经理、副总建筑师曹国威指出，中航城的项目所在是繁华的华强北片区，交通的便利程度毋庸置疑，但复杂程度在深圳却是公认的，尤其在中航城这种相对碎片化的地块分布格局之下，交通更成为亟待解决的重要问题。

在与地铁站的连接上，张允表示项目创造性地利用了中央公园：“首先我们在中央公园里面，做了一个转向的坡道，将车流转到地下，这样不但完成了项目与南北两侧与地铁站的链接，更贯通了南北的交通连线。同时也在每一个地块都设计了车行出入口，而且考虑到建筑内餐饮业态的运营，专门做了一个货车的出入口。”

为疏解地面压力，首先将地下负二、三层全部打通，形成庞大的内循环交通停车系统。同时通过修建地下通道将中航城的停车场与城市主干道华富路直接连通，避免了大量的车辆从地面进入中航城乃至华强北片区，造成交通拥堵。

通过多层次、多方位的有机联系，最大限度地疏通交通网络，释放城市能量是我们针对中航城交通现状而提出的解决方案，通过丰富多变的“通道树型”街道体系让高密度的生活有效叠加，增加了地面商铺和公共空间的活力，同时有效利用沿街面，形成丰富、有趣的生活界面。

## 現下商業設計漫談

华阳国际自2007年开始深圳中航城设计，就正式进入商业设计领域，至今已有八个年头，设计了一系列受到广泛关注的商业设计作品，例如中航城系列，以及在华润几个大型旧城改造的商业设计部分。商业设计是个复杂的领域，它涉及到城市规划、建筑设计、商业规划、消费心理等等各个学科门类，而往往一个商业体不仅在建成落地期间，即使是

# 曹國威 古銳



加入华阳国际之前曾在多家房地產公司有过成功运营商业综合体的经验，如星河 CocoPark、观澜高尔夫等都是其作品。

设计顾问  
曹国威



作为华阳国际在商业设计领域的资深设计总监，加入华阳国际之前在RTKL有着超过十年的商业设计经验，参与过华润万象城和五彩城以及中粮大悦城等多个城市综合体的设计。

深圳公司设计总监  
国际部副总经理  
古锐

运营期间，商业设计也需要参与其中，不断地进行调整。在商业领域的八年，华阳迅速地成长着，也在这个过程里，不断丰富并完善自己，内部相关交流与碰撞也在持续地进行，本期 ONE CAPOL+ 将这其中的一次探讨作为商业生活专题的结尾，希望这种研究的氛围能够影响更多的人。

## 商业体的“LOCATION”

**ONE CAPOL+：**首先，对一个成功的商业体来说什么最重要？

曹：从我参与 CocoPark 说起吧。它的规划设计是在 2004 年，而它正式开业是在 2006 年 9 月。CocoPark 的建筑外观造型确实很独特，当时业态的部分我们考虑最多的就是要填什么进去，规划也是我们与招商团队一点点共同摸索出来的。之后的观澜湖项目，同样是前期规划反复讨论，多次修改，最后才找到让项目顺利推进的方法，目前已经完成建筑及公共区域的装修。就我而言，觉得商业最重要是“3 个 Location”，就像鼎一样，少了一个脚就站不稳，mall 有一个地方规划不顺就做不起来。第一个 Location 是地理位置，一个 mall 在一线城市或是二线城市，都会直接影响到它的业态配比；第二个 Location 是交通位置，交通位置决定了人们的出行方式，比如自驾或是选择乘坐公共交通；第三个 Location 就是区域位置、周边配置——旁边有没有足够的人群去支撑，消费形态如何。比如在深圳，益田假日广场和万象城一期二期，都是很好的例子，不论地理位置、交通位置以及周围配套都相对完善，而早期刚刚开业的 CocoPark 在这些方面就有欠缺，没有相应的配套，直到 2009 年商业才有较好的发展。这些都印证了 Location 的重要性。

古：我所接触 mall 的设计都有一个共同点：基地离地铁近，能有源源不断的客流涌入聚集人气。

曹：是的，在香港也是这样。距离地铁站超过 10 分钟步行的商业往往无人问津，地铁附近的房子也都很贵。而且如果距离地铁近，人们便会不开车，这样停车场也就不必做很大，大型地下停车场的地基和防水都比普通的要求高很多，这些都是很实际的问题。因此在 CocoPark 的规划里，我们将地铁入口连通至下沉式广场，而并非地下车库，才形成了今天的商业气氛。

**ONE CAPOL+：**那如果在地段和交通都接近的情况下，业态会有怎样不同的呈现？

曹：首先业态是会变化的，比如 CocoPark 现在更加多元化，年轻人人流量很大，这与周围众多写字楼雨后春笋般出现有着极大关系，加上未来开业的平安中心，会带来极大的“白领”客流，导致铺面价格提升，餐饮不断增加。这些变化的产生也有来自周围环境的压力。在整个 CBD 地段，有中心城、皇庭广场、卓越世纪等多个 mall，它们的业态也是接近的，各种品牌会在同一个街区重复出现，最后也都是强者生存。

古：现在设计最大的问题就是同质化。业态规划同质化、空间设计同质化。如何提供不同空间感和体验感的购物中心是个挑战。

曹：我非常赞同，我自己深深体会就是京基 100 KKMall 落成后，它的内装、业态风格对之后的 mall 影响很大，大家都是一系列 KKMall 形式，流线型动线，挑空，这种人流组织方式不断重复。

## 商业设计之于商业地产

**ONE CAPOL+：**你的这个说法，意思是每个时代都会出现引领者，流行的设计？

古：是的。万象城 2004 年底开业出现就成为当时的引领者。它的外观设计比较稳重和规矩一些，内部各层空间都渗透感特别强，冰场和下方的主中庭成为当时挺震撼的核心空间。CocoPark 2006 年开业，虽然室内动线和空间处理有不足之处，但它的中心室外广场是设计中的亮点，现在成为特别聚集人气的空间，提供了多种室外拓展的灵活性。2010 落成的 KKMall 的室外采用了新颖的水平变角度金属表皮，中庭的弧形玻璃顶和下方的椭圆形中庭空间的独特形式感，都在营造时尚的购物氛围。

**ONE CAPOL+：**虽然设计是有流行趋势的，但是商业地产的开发商是不是会有自己的产品定型？

古：成熟的业主大多认可不同的商业地产产品针对不同的消费群体喜好。每一种产品针对不同消费层次就有相应的诸如业态组成、空间形式、立面风格甚至结构形式等不同的标准。比如华润，万象城是它的高端商业产品，业态上会国际范些，形式上会要求空间具有多变和可识别性；五彩城针对的是中端的消费群体，业态以本土知名品牌为主，空间形式的处理上，如材料、层高和柱跨等会有限制标准；而欢乐颂则趋近于超市，业态上多为生活必需品，空间和材料处理上会更简约。产品多种型制就如同住宅产品一样有大户型豪宅和小户型刚需的区别。

曹：我们的很多合作开发商，比如招商、华润、中航，他们有成熟的招商团队及开业经验，对于商业的认知也很成熟。业主有预算范围和市场定位，也会给设计方一个参考的产品或者方向，这样减少了反复论证的次数，我们也能有时间探讨更多设计方向。

古：其实成熟业主也有成长的过程，他们涉足商业地产领域的初期不免借鉴优秀案例，比如万象城的内部空间借鉴了香港“又一城”，而地上停车楼则参考台湾的高雄梦时代。由于开发商的开发速度受外部大环境的制约，台湾梦时代的设计虽然早于深圳万象城，但当时台湾经济低迷导致了建造工期延后，万象城则先开了，弟弟成了哥哥。

曹：高雄梦时代的建筑师和内装师功力还是很深厚的，但是对于周围的消费形态考虑得并不周全，高雄人的生活很惬意，不需要很多高大上的大型工程，所以运营得并不好。

古：开发商和设计师会因地制宜地创作出新的购物中心形态如 vertical mall，在寸土寸金的地区，借助跨层电梯使十层以上多种商业空间在垂直方向叠加形成购物中心。香港 Mega Box 和廊豪坊就是很好的例子。限制其实更是一种机遇。

**ONE CAPOL+：**这么看来在商业设计中业主的诉求对设计的影响是很大的，这会不会影响到设计师在设计上的主导性？

古：购物中心的设计与基地条件、流线组织和业态规划相关，有经验的甲方会和设计师提出合理的想法，设计推进其实就是业主和顾问互相合作的过程。可能明星设计师就相对多一些主导权。针对项目不同的产品需求，甲方会寻求经验匹配的设计方。比如华润城的万象天地，购物中心选的是 RTKL，办公塔楼选的是 Foster。

曹：建筑及内装的风格、主题，消费人群的评估，招商的业态组合，材料如何选择及搭配，都会使设计无法一步到位，除非我们的经验非常丰富，否则是很难在设计中获得真正的主导权的。

## 外来和尚 & 经验主义者？

**ONE CAPOL+：**那境外公司在这方面会不会好一些？

曹：其实，我们看到的情况，更多的是很多境外公司做的往往只是表皮和气氛。为什么会这样呢？我们的商业的业态组合通常都需要一改再改，业主最终确定方案的原因，通常是源于报批报建的限期、资金压力或是政策变动等一些不可抗力因素。这跟境外事务所的工作流程是有所区别的，所以境外事务所常常会因为业态不断变动而放弃服务。相对而言，境内的事务所更加了解国情以及业态规划的改变，合作起来也更顺畅。所以业内经常有人说，境外事务所的孩子都是中国人养大的。

古：这是目前境外公司的短板，也是本地设计院的机会。业主对于境外公司的期盼主要还是在整体布局和空间形态处理上的创新。本地设计院对法规和技术条件掌握程度好，预判能力强。通过把购物中心的设计分包给不同的合作顾问公司，如境外设计师、本地院、景观、幕墙和交通顾问等，梳理错综复杂问题来形成设计成果。华阳在设计过程中除了解决技术和法规问题，也通过向境外公司学习，提升自我方案的能力，内外兼修，协助外国公司和自身主创，华阳作为综合型设计院的实力都得到了很好的凸显。

曹：因为第一稿就像诺曼底登陆，死的很惨烈。比如吉之岛过来了，那就得改，其他的店铺就挤；然后吉之岛又说不来了，就要赶紧让华润进来，华润说干嘛要那么大，然后就是又把周边的铺位扩大，很像在拉手风琴。

**ONE CAPOL+：**曹总一直在强调建筑师要有商业设计经验，看来体验很深刻。

古：商业经验缺乏的发展商，比如从住宅转型做商业的甲方对面积非常敏感。他们会纠结车道的宽度，柱跨的尺寸或者送货通道是否联通。却不知设计师预留足够的面积和尺寸对于商业使用和运营是非常重要的。

曹：再比如溜冰场，有经验的设计师会设计冰车的入口，没有经验的就只能凿墙。建筑需要统筹全局，比如机电和结构等等，针对不同的方案进行不同的机电和结构计算。做电影院也是，不同的电影院要求不一样，美食广场的设计也是相当复杂，经验往往都是试出来的。

古：设计开始的时候，我们根据业主要求把动线和主力业态等大的边界条件定下来，比如是否有超市、冰场和影院等；和冰场或者电影院的设计顾问以及运营商协调，解决层高、结构和设备的问题。设计师需要按照这些信息画出整体的关系。大家有的放矢，完善和细化设计。

曹：因为第一稿就像诺曼底登陆，死的很惨烈。比如吉之岛过来了，那就得改，其他的店铺就挤；然后吉之岛又说不来了，就要赶紧让华润进来，华润说干嘛要那么大，然后就是又把周边的铺位扩大，很像在拉手风琴。





**ONE CAPOL+：在商业设计中，如何满足功能性是设计的第一要素，建筑师对于空间的追求通过什么来实现？**

古：我们管这个叫“切店铺”、“分猪肉”。有时候会因此涉及商业动线伤筋动骨的大调整。我们在观澜的一个商业综合体项目，就由于业主运营方的要求在施工图阶段调整了环动线和垂直交通的布局。

曹：设计往往都要一改再改，直到定桩基以及地下室底板确定，才能敲定最后的解决方案。外皮方面，有经验的设计师会考虑LED屏幕及广告位摆放的问题。成熟的商业队伍是可以计算到LED及广告每年的收益的，而且制定合适的营销计划。LED屏幕的重量、散热以及检修也是需要考虑的，所以它们放置的位置也很重要。所以很多有经验的设计师这些方面是在做设计之前就计划好的。说到外幕墙，我希望业主告诉我要多少橱窗面多少施工面，施工面有多少是广告位。但是一般情况下，业主并不会有这么详细的规划，直到准备接手运营招商。招商总经理和运营总经理是两码事，一个是卖船票一个开船的，开船的知道以后要办多少活动，而设计师想的是要做多少电动挂钩。

**ONE CAPOL+：我们可以谈一谈主力店，主力店会对设计有什么影响？**

曹：关于主力店，尤其是在 master plan 阶段一定要搞清楚，要不要电影院、溜冰场，因为这些主力店的营业时间等等会和其他不太一样，所以在设计过程中，理解设计任务书的要求，提出对基地外部条件的处理方式，将各种数据分析按商业运作的规律空间化形成设计方案，并在后续施工服务中控制完成度。

**ONE CAPOL+：那是不能有一个资料库之类的给开发商作参考？**

曹：前提是公司有这么好的案例库，就像选婚纱照一样，亲爱的业主你来了，我们有中式的西式的你看要哪样，然后带他做考察去看这些项目。所以呢，你了解业态的变化这么大，开业时又是另外一番景象，要提供前瞻性和灵活性，减少二次修改费用，节省改造时间，才能达到预期。这样，甲方的感觉就会很直观，这种方式我们未来可以考虑。

## 关于商业空间的空间

**ONE CAPOL+：公共性往往能带来人流，但大牌店铺前面的广场往往又丧失公共性，那么我们在商业设计中怎么去处理这个问题呢？**

古：我们会把这些广场或者拓展的空间会作为商铺的室外扩展活动空间。因为这些空间可以用来做一些活动，比如创意集市。因为你去购物的话是很定向的，而有这些不定向的活动会增加很多购物新鲜感。每一个商业体都需要一个自己的特色空间。比如前面谈到的 Coco Park 的室外空间和 KK Mall 的主中庭。

曹：比如 Prada，它并不会支付自己店面的改造建造费用，相反都是发展商承担的。但是这些品牌往往是 mall 的身份象征，这是出场费，不然就没有卖点。

古：我觉得这种国际的大牌进驻与商业互动是有矛盾的。街角黄金铺是希望有更多的人来，但是买大牌的有钱人多数去国外买了，没钱的不会来。所以它变成一个商场定位的名片，但门可罗雀。大牌门前通常有较多的室外空间资源可以做成供市民活动的广场，但又有悖于名店高大上的氛围。

**ONE CAPOL+：所以是会让商业空间的一部分公共性丧失掉。**

古：是的。再比如深圳万象城里的天窗面积很大，层间视野的通透度很好，可以从一楼看到顶层。但这样会影响得铺率和能耗。后来建成的万象城都避免主入口通高三四层，二层就好了，三、四层省下的面积就可以做端头店铺。当然对比下，天窗面积的减小，会让空间显得压抑些。

曹：你在做设计的时候，设计一个商场内的广场你会不会设想这里将来做什么样的活动，例如圣诞、新年或者是楼盘推介等等？

古：开发商为吸引国际大牌，会允许他们在建筑立面的个性化表达上有较大的自由度。购物中心的立面会由于大牌租户更替而进行调整。人行道和广场等水平向的外部空间是公众城市生活空间的组成部分；而大牌店通过室外场景设计来营造节假日气氛，吸引过往人群。两者对不同界面有各自要求，可以结合成双赢的展示和互动商业外部空间。

**ONE CAPOL+：关于商业空间室内室外转换的问题，我们想知道影响这一转变的边界条件。**

古：室内的商业空间转变通常是由于业态，经营模式的变化或者设计上的缺陷而导致商业空间的局部或整体上的修改调整。比如杭州西湖名品街的加顶室内化和洛杉矶的圣莫尼卡购物中心去顶的室外化都提供了与之前完全不一样的购物体验。有些商业项目从室外变成室内可能是由于业主希望获取容积率以外的商业面积。类似住宅上的“偷面积”的处理。国内的设计院真不容易，要出改造前和改造后的两套图纸。

**ONE CAPOL+：看来我们还是十分看重商业设计中的体验感的。**

古：国人晚上是喜欢散步和逛街的。购物中心的出现提供了容纳这些需求的空间，促进购物行为。

曹：因为没有公园，晚上又热，没有地方去，而 mall 里面有空调。我去武汉万达的时候，里面什么都有，睡觉的、乘凉的。在香港也是会发现很多市民在 mall 里休息的，这些事情在哪里都一样。所以，商业容纳的不单单是人们的生活需求，更有心理需求。

**商业设计领域，是华阳较早介入的领域，对于它的探讨与研究也一直在进行着，未来我们会用对城市最大的尊重以及对商业更大的热诚，继续下去。**

# 旧改项目索引



**深圳华润城（大涌旧村改造） SHENZHEN CR CITY (DACHONG VILLAGE URBAN RENEWAL)**

项目地点: 深圳市南山区大涌村  
设计时间: 2007 至今  
占地面积: 69.4 公顷  
总建筑面积: 约 3,800,000m<sup>2</sup>

大涌旧村改造是华阳国际在大型综合类旧城改造的开创性项目，作为项目规划、设计及总协调方，我们负责新城花园、城市花园、都市花园、大涌商务中心、过渡安置区、大涌大厦、润府，及万象天地的设计工作。其更新策略是充分利用项目的区位优势，紧密联系周边的自然环境，不遗余力地保留村里的空间文脉及历史建筑，并赋予其新的内涵与功能，重塑极具空间品质的城市聚落，并续写着这座幸福之城的多元、和谐与活力。



**深业上城 SHUM YIP UPPER HILLS**

项目地点: 深圳市福田区  
设计时间: 2011-2013  
总建筑面积: 932,708 m<sup>2</sup>

深业上城作为深圳第一批重点城市更新项目，旨在通过产业升级，让这片城市中心地块的价值予以激活，使土地的利用更加集约和高效。作为项目规划、设计及总协调方，我们提出“城市缝合”的理念，与合作团队共同承担南区两座超高层塔楼、三栋高层产业研发用房、一栋高层酒店宴会厅、商业裙房及多功能小镇的设计，一起探索复合型城市综合体的新型表达方式。

项目地点: 深圳市龙华区      设计时间: 2012-2013  
占地面积: 24,226.43m<sup>2</sup>      总建筑面积: 242,246m<sup>2</sup>

**天安云谷（一期） CLOUD PARK ( PHASE I )**



项目是一个以产业研发用房为主体的综合型项目，共享与自由的“云”理念被应用于空间构成和服务体系等各个领域的设计中。整个产业园的低层产业研发用房区围合成一片共享的、多维度开放的、连续的“云空间”。三栋产业研发用房塔楼平行于“云空间”互动平台布置，有良好的景观朝向。

**深圳中航城 SHENZHEN CATIC CITY**

项目地点: 深圳市福田区  
设计时间: 2007-2010  
占地面积: 29273.22m<sup>2</sup>  
总建筑面积: 249,254.05m<sup>2</sup>

深圳中航城位于福田区华强北商圈，改造工程至今已历时五年。在此过程中，我们持续关注“人”的体验，在稠密的城市中心区实现综合体的资源共享和互补，以立体式的开放空间积极地整合及疏通城市空间，塑造城市核心最生动的生活景象。未来这里将成为一个集商业、办公、商务公寓和酒店于一体的综合性商贸建筑群。



项目地点: 深圳市福田区  
设计时间: 2003-2008  
占地面积: 38,000m<sup>2</sup>  
总建筑面积: 278,867.47m<sup>2</sup>

**福田科技广场 FUTIAN TECHNOLOGY PLAZA**

福田科技广场作为连接华强北商圈及中心区的重要城市节点，简洁的几何切面造型加上清澈通透的玻璃幕墙，宛若三块熠熠发光的巨型水晶，为中央商务区创造了一个“东大门”。



**华润湖贝片区城市更新 HUBEI VILLAGE URBAN RENEWAL**



项目地点: 深圳市罗湖区湖贝村  
设计时间: 2011-2014  
占地面积: 约 24.59 公顷  
总建筑面积: 约 2,447,200m<sup>2</sup>

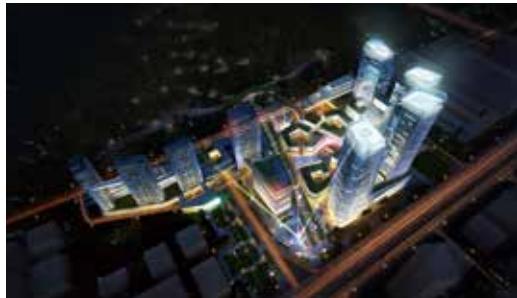
湖贝片区城市更新是华阳国际又一个大型综合类旧城改造的标杆性项目，我们在考虑总体概念的同时，开展旧村专题研究，通过比较多个方案，在“承担社会责任、创新商业模式、满足回迁条件”等方面，寻求可落地实施的规划方案，以平衡政府、开发商、村民及原有租住人群的利益诉求，传承在地文化，融入城市肌理，打造多元商业，重建湖贝“新都心”。

**深业世纪山谷城市更新 SHUM YIP CENTURY VALLEY**



设计的出发点落在重塑与地块的城市地位、所处时代相契合的生活环境，延续与拓展华侨城的生活模式，利用得天独厚的资源激活城市空间，使其焕发出应有的活力，并成为白石洲旧改的先行之躯与先锋之作。

项目地点: 深圳市南山区  
设计时间: 2016 至今  
占地面积: 79,571.8m<sup>2</sup>  
总建筑面积: 471,010.4m<sup>2</sup>



### 汉京城 HANKING QIANHAI PROJECT

项目地点: 深圳市南山区  
设计时间: 2015 至今  
占地面积: 89,200m<sup>2</sup>  
总建筑面积: 580,110m<sup>2</sup>

同时,充分融合周边环境资源,创造立体多层次的生活工作体验空间,最终建成集创意研发、产业孵化、生态休闲商业、精品酒店及高端公寓为一体的复合产业商务区。

项目位于“前海自贸区—小南山—蛇口自贸区”之间的纽带位置。设计重点在于为前海自贸区创造良好形象展示面的人也为这个蓬勃发展的产业营造一种鲜明的、充满活力的、劲酷的空间体验,创建一个真正属于年轻人的“青年城邦”,属于电子产品行业的“活力都市”。

### 深圳长城国际物流中心项目 SHENZHEN GREAT WALL INTERNATIONAL LOGISTICS CENTRE PROJECT

项目定位是面向国际的双向电子商贸综合体。设计中,我们运用动感的、前沿的建筑设计手法,为年轻人也为这个蓬勃发展的产业营造一种鲜明的、充满活力的、劲酷的空间体验,创建一个真正属于年轻人的“青年城邦”,属于电子产品行业的“活力都市”。



项目地点: 深圳罗湖区  
设计时间: 2011  
占地面积: 66,454.22m<sup>2</sup>  
总建筑面积: 450,000m<sup>2</sup>



### 合正观澜综合体 HEZHENG GUANLAN COMPLEX

项目地点: 深圳市龙华区观澜镇  
设计时间: 2012 至今  
占地面积: 84,307.46m<sup>2</sup>  
总建筑面积: 484,499.26m<sup>2</sup>

结合周边产业需求,我们通过设置购物中心与室外休闲商业街相结合的多空间体验的商业,有效的协调原区域居民的购物习惯与现代功能的适应性,打造宜商宜居的多元化环境,将合正观澜综合体塑造成为深圳新观澜中心的重要商圈。

项目地点: 深圳市南山区  
设计时间: 2011 至今  
占地面积: 77,700m<sup>2</sup>  
总建筑面积: 644,000m<sup>2</sup>

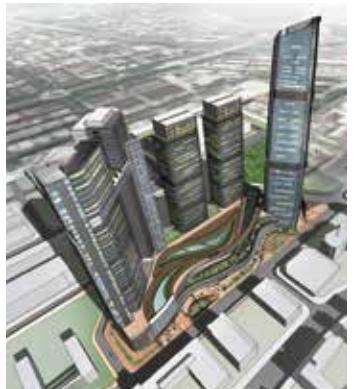
### 万科南苑旧村改造 VANKE NANYUAN



### 西乡庄边村旧改一期 (雍和园) ZHUANGBIAN VILLAGE URBAN RENEWAL

这是华阳国际承接的第一个超高层旧改项目。我们通过空间的重塑及环境的打造,改善了本案及周边楼盘的居住品质,通过沿街商业及公寓的公建化立面处理,使建筑群融入并提升所在区域城市形象。

项目地点: 深圳市宝安区  
设计时间: 2011 至今  
占地面积: 约 25,450m<sup>2</sup>  
总建筑面积: 180,463m<sup>2</sup>



### 华润笋岗仓储冷库旧改项目 CR SUNGANG WAREHOUSE REDEVELOPMENT

项目地点: 深圳市罗湖区  
设计时间: 2014  
占地面积: 41,901m<sup>2</sup>  
总建筑面积: 294,670m<sup>2</sup>

在设计过程中,以基地原有功能“食品物流”为出发点,我们提出结合以食品相关的专业市场为创新点,通过打造一个购物中心与专业市场相结合的多元化商业中心,有效的克服项目地块临街面较少的不足之处,以两大元素相互促进,相互关联,为项目找到新亮点。

### 京基南山长源旧村更新项目 KINGKEY NANSHAN CHANGYUAN VILLAGE URBAN RENEWAL

项目规划“以人为本”,在塑造外部形象的同时,体现与现有环境的和谐匹配;通过新技术的使用,满足建筑节能和舒适的要求,旨在打造“绿色社区”。因地块景观资源优质,我们将塔楼设计成南低北高,使得每户都能有观景视角。长源旧村改造完成后,将成为集合住宅、酒店式公寓、集中商业及幼儿园等公共配套为一体的大型旧改综合体。



项目地点: 深圳市南山区  
占地面积: 166,569m<sup>2</sup>

设计时间: 2014 至今  
总建筑面积: 730,000m<sup>2</sup>

规划充分利用地势高差,形成办公商业、居住社区和社区配套三大组团,通过设计引导各功能区域的交流与融合,促进城市功能及都市景观的整体提升,创造南山区崭新的城市形象。



### 坪山六和城 LOHO CITY

六和城是集超高层写字楼、高端住宅及购物中心于一体的大型城市综合体。作为坪山新区首个城市更新项目,六和城采用最新的设计理念及建造技术,将打造成为环境优美、功能完善、配套齐全、低碳和谐的具有时代感、前瞻性的新型“城市综合体”,更将成为坪山新区未来的商业中心及标志性建筑。

项目地点: 深圳市坪山新区  
占地面积: 39,084m<sup>2</sup>

设计时间: 2011-2014  
总建筑面积: 312,561m<sup>2</sup>

### 万利加竹边村旧改 WANLIJIA ZHUBIAN VILLAGE RENEWAL

项目地理位置优越,是罗湖区核心发展区域之一。设计以整体大气的设计理念,结合简洁明快的建筑体量穿插手法,加上区域独有空中花园平台,塑造独特、高端、大气的标签,形成集区域型商业、办公、酒店、居住于一体的区域标志。

项目地点: 深圳市罗湖区  
设计时间: 2012-2014 年  
占地面积: 约 36,000m<sup>2</sup>  
总建筑面积: 约 320,000m<sup>2</sup>



## 鸿荣源壹城中心（核心区 07/09 地块）

SHENZHEN UNITOWN

结合长期以来的旧改经验，我们在项目的门户地块打造“立体自商圈”的商业概念，完成对深圳北的商业引领，使其成为与深圳百万级城市中心集一体的形象相适应的地标综合体。

项目地点：深圳市龙华新区  
占地面积：88,832.1m<sup>2</sup>

设计时间：2014 至今  
总建筑面积：924,812.64m<sup>2</sup>



## 盐田现代产业服务中心

YANTIAN JEWELRY INDUSTRY SERVICE CENTER



项目是集黄金珠宝研发、展销、旅游、休闲购物于一体的主题商业购物中心，是整个区域的核心商业和交通枢纽。我们试图在此营造具有滨海风情的休闲广场与绿地，为当地居民开放更多的底层空间，从而增添整个片区的活力，使它成为这个区域的兴奋点。

项目地点：深圳市盐田区  
设计时间：2010-2011  
总建筑面积：119,278m<sup>2</sup>

## 城投坪山飞东旧改项目

PINGSHAN FEIDONG VILLAGE URBAN RENEWAL

项目地点：深圳市坪山新区  
设计时间：2014 至今

设计时间：58,681 m<sup>2</sup>  
总建筑面积：423,440 m<sup>2</sup>



项目位于深圳市坪山新区六和社区。将以坪山中心区发展和城市更新为契机，打造坪山新区新的城市形象。项目在规划中，注重形成建筑布局的差异性，通过密度和形态的变化创造丰富的社区空间，重点打造项目对深汕公路的形象展示面，力图将项目打造成坪山新区的标杆和典范。

## 宏发公明商业中心

HONFA GONGMING COMMERCIAL CENTER



项目地点：深圳市光明新区  
设计时间：2013 至今  
占地面积：311,7483m<sup>2</sup>  
总建筑面积：599,910m<sup>2</sup>

项目规划设计充分利用轨道站点的优势，按照光明新区城市发展战，片区将打造成为光明新区的商业核心区，完善城市功能，为周边地区提供完善的商业服务和公共配套。

## 宏发西乡商业中心 HONGFA XIXIANG COMMERCIAL CENTER



项目地点：深圳市宝安区  
设计时间：2011 至今  
占地面积：59,974.81m<sup>2</sup>  
总建筑面积：705,995m<sup>2</sup>

项目位于深圳宝安中心区，地铁站与地下商业直接接驳，使项目处于城市综合服务功能组团的黄金节点，日后将建设为集商业、居住、办公等综合功能于一体的高档生活区及商业服务区。



有一种力量，在面向世界的发展中，构筑并改变着我们的生活

# 构筑城市的力量

THE STRENGTH OF URBAN CONSTRUCTION

专注，

是华阳国际的追求，

从过去，现在，到未来，我们一如既往地，专注于工程设计咨询领域。

为社会提供高质量、高品质、高品味的作品，是所有华阳人毕生的追求。

华阳国际设计集团 CAPOL INTERNATIONAL & ASSOCIATES GROUP

Add: 深圳市福田保税区市花路盈福大厦 4 楼 4/F, Yingfu Building, Shihua Rd, Futian Bonded Zone, Shenzhen, China

T: +86 755 8271 2388 F: +86 755 8271 2311 W: www.capol.cn

集团成员 建筑设计公司 / 建筑产业化公司 / BIM 研究院 / 造价咨询公司

深圳 | 广州 | 上海 | 长沙 | 重庆 | 香港



CAPOL 华阳国际