

中关村国际商城永旺购物中心设计

Design Record of Zhongguancun International AEON Mall

撰文 杨益华 周宇 中国建筑设计研究院

方案设计 中国建筑设计研究院、日本永旺株式会社前期设计部

设计主持 杨益华 周宇

建筑设计 张玉明 沙松杰

摄影 张广源



1 项目背景

截至2000年，中国内地的零售商业建筑大多是以百货店的形式存在的，而无论是定位于豪华型、时尚型或生活型的百货店，其商业行为的基本特点均是在一个建筑物内经营商品销售的零售业态。随着总体消费水平的提高和消费多样化的出现，新的商业模式的产生从进入新千年开始就已初露端倪。2001年颁布的《北京市“十五”时期商业发展规划》提出：参照国外经验，鼓励投资商或大型商业集团投资建设集购物、餐饮、休闲、娱乐和旅游功能为一体的大型多功能购物中心。地处中关村科技园发展区的中关村国际商城即为其中之一。

根据《中关村科技园区海淀园商业发展规划（2001-2010）》，中关村国际商城选址于昌平区八达岭高速公路和北清路交叉口的西北角，距城区北三环马甸桥约16km，距回龙观大型居住区约3km。用地沿北清路向西有永丰科技园、生命科学园等高新技术园区，科技力量雄厚，向北有繁华的沙河镇和昌平工业园区，具备良好的商业环境。规划用地又是从市区通往八达岭长城、十三陵等旅游景点的必经之地，具有丰富的旅游资源。规划建设总用地面积约40.3ha，共分4期进行开发。



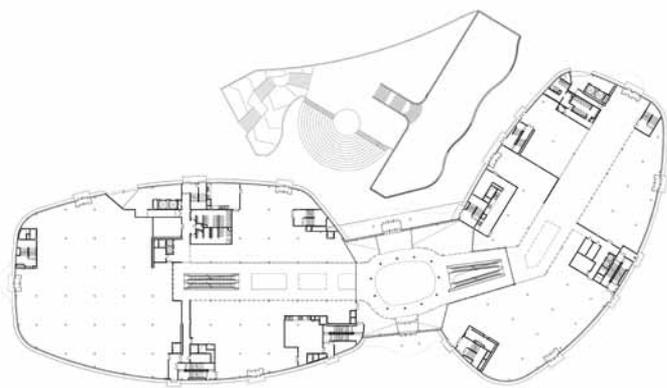
区位分析图



第一阶段一期总平面图

建设地点：北京市昌平区
设计/竣工：2007年1月/2008年11月
总建筑面积：156 000 m²，地上118 000 m²，
地下38 000 m²

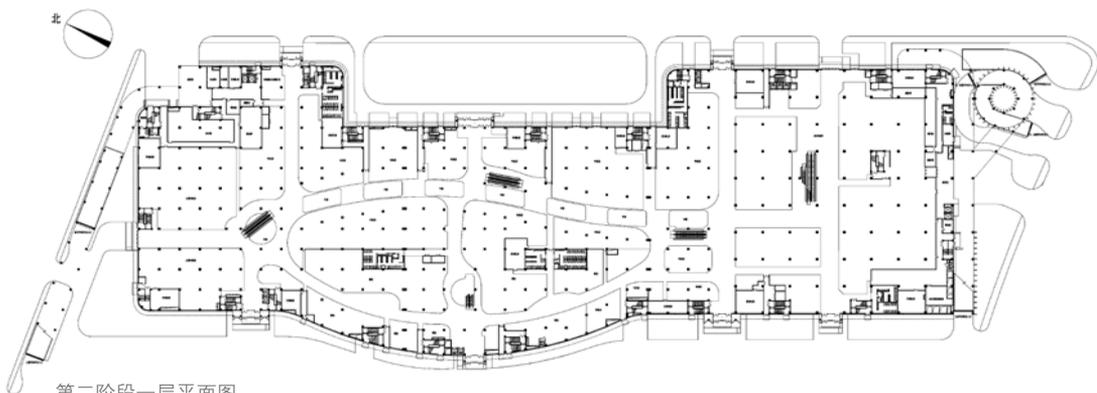
建筑高度：24m
结构设计：张淮勇、曹清
给排水设计：赵昕、高峰
暖通空调设计：胡建丽、王佳
电气设计：陈琪、王烈
总图设计：余晓东



第一阶段深入设计单体一层平面图



第二阶段一期总平面图



第二阶段一层平面图

2 设计过程

中国建筑设计研究院作为项目的主要设计单位之一，从2003年至2009年参与了总体规划及一期工程从方案设计、实施建设到投入使用的全过程，以下结合一期工程两个阶段的设计经历，探讨大型购物中心的设计策略。

2.1 第一阶段

一期工程是整体项目最先启动的部分，伴随着项目的招商引资，一期工程的建筑设计也同步开始进行。一期工程位于总用地中部靠近半壁店明渠，西侧为商城西路，南侧为北清路，地上建筑面积12万 m^2 。最初设计方案是创造出一组“生长”于花园中的建筑形态，所有的建筑都被设计为“自由散落在花园中的自然形体”。因此每个建筑单体是分散布局的，其外部形态是自由的流线型，而内部空间则体现为多边形。随之而来的是每个建筑单体的体量并不大，建筑功能也只适于对集中商业面积要求不高的专卖店和餐饮店，同时各建筑单体之间需要通过室内空间与室外景观的互动才能建立起有机的商业联系。

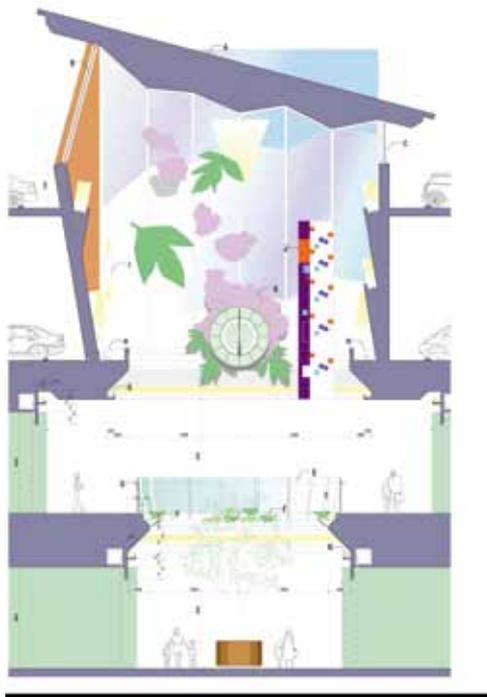
在此阶段中，为了配合项目的招商，对其中的一个单体进行了较为深入的设计。该栋建筑沿北清路而立，外部形态由东西两侧两个卵石状的体块和中部的连接体构成，内部空间体现为两侧的不规则五边形商业用房和中部连接体内的圆形中庭。建筑通过外部的下沉广场与一期的其他单体建筑形成互动。

2.2 第二阶段

在项目的招商过程中，世界五百强企业之一——日本第一大零售企业永旺株式会社于2007年4月正式承租了一期工程，开设其在北京的首家，也是目前在中国规模最大的“一站式”购物中心。永旺株式会社



中庭



带状中庭方案示意图

力推建设集购物、娱乐、休闲、餐饮于一体的超大型购物中心，其核心是商业面积集中的永旺商城和永旺超市。因此，第一阶段设计中体量、分散型的布局模式已经不能满足永旺购物中心的需要。建筑师必须调整建筑方案以适应新的设计要求。解析以往的永旺项目，其作为休闲娱乐型的购物中心有以下特征：1）建筑规模较大，通常在10万 m^2 以上；2）休闲娱乐比重高，一般占到总量的60%以上；3）选址通常在都市郊外并拥有非常庞大的停车场；4）建筑风格体现品牌化。

2.3 设计策略

通过以上的分析，为了与永旺项目的特点相适应，在设计中采取了以下的技术措施：

（1）整合体量功能，重点设计消防

根据永旺规模大的特色经营模式，设计将一期项目的多个分散式建筑合并为一栋建筑，地上建筑面积仍控制在12万 m^2 ，合并后的建筑主体长约360m，进深最大处约100m。在增大单体建筑面积的同时还进行了其他调整：首先整合建筑体量，使建筑的外部形态和内部空间更为方正规整，其次是在规整的商业空间中通过大结构柱跨（商城部分9m柱跨和超市部分12m柱跨）的设置增强了商业布局的灵活性，并通过合理的层高和管线设计将商业楼层吊顶高度控制在4~4.5m，避免了建筑因单层面积巨大而可能产生沉闷压抑的感觉。



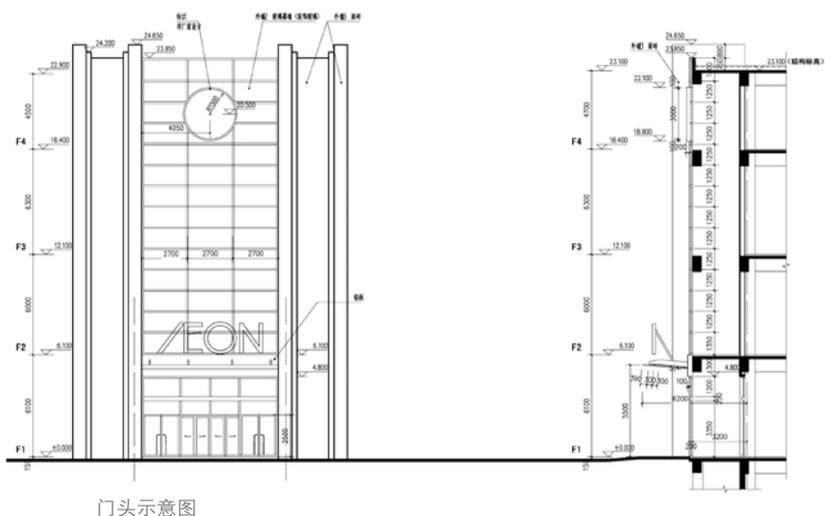
中段弧形装饰幕墙建成照片

在消防设计中，针对本项目单层建筑面积大、进深大的特点对疏散楼梯的布置做了重点考虑。依据《建筑设计防火规范》对疏散楼梯数量及安全疏散宽度和距离的要求，共设计了46部疏散楼梯，其中大部分为靠外墙的可自然通风采光的封闭楼梯间，有少量位于建筑中部的楼梯间则设计为防烟楼梯间。通过与消防审批部门沟通，对于因进深大而形成的局部疏散难度较大区域增加了专用疏散通道，用防火墙和甲级防火门与营业区域隔开形成安全区，使得疏散距离满足规范的要求。

（2）增设娱乐设施，加强空间识别感

结合永旺休闲娱乐比重高的商业模式，在设计中除了安排超市、主力店、专卖店外，还设置了餐饮店、娱乐区、儿童游艺区、影城、休息区等休闲娱乐设施，使建筑成为可提供综合性服务的商业集合体。

由于所有类型的商业运营均容纳在一栋建筑物的封闭空间内进行，客观上就要求建筑的内部公共空间应能给顾客带来明确的区域指示和商业联系，并使人体验到愉悦的空间感受。因此，建筑师将第一阶段中面积有限的圆形中庭调整为带状中庭，以四层通高的带形共享空间贯通整栋建筑，在其端部布置超市、主力店、影城等大空间商业功能，在其两侧则布置小型的专卖店，并以小吃台、娱乐店、儿童游乐场等穿插点缀，从而满足整体建筑功能的需求，更重要的是为这些商业空间提供了充足的自然光线和良好的空间感受，同时也对客流产生了有效的引导，使人们徜徉在大型的商城内也不会迷失，增强了识别性。



门头示意图



门头建成照片

点放在西侧主立面的中段，弧形墙面外的装饰玻璃幕墙既隐藏了设备出风口又在内侧暗嵌照明设施，在夜色中显现变化的光影，使商城成为郊外夜晚的一颗明珠。其次，外立面装饰上采用永旺商业建筑经典的墙面颜色组合和线条分割，并在每个出入口处都设置了风格统一的门头。门头设计结合玻璃幕墙和铝板，突出建筑主体墙面并均饰以永旺的企业标识，给长长的立面增加了节奏感和识别度。

3 结语

通过中关村国际商城永旺购物中心的设计经历，我们认识到在商业购物中心的设计中“修正”的过程是不可避免的，而“修正”的程度则是取决于商业运营企业介入的时机和阶段：如果商业运营企业是在建筑建成后承租，那么“修正”的范围只是局限于室内装修和商铺布局；而若商业运营企业是在建设之前参与的话，则“修正”的范围就会包括建筑的平面形态、功能组合和建筑风格等多个方面。建筑师需要在追求理性化的建筑艺术的同时，随着商业运营企业介入而使得建筑满足更具体和功能化的现实要求，从而建设高品质的购物中心。