

# 中国五矿响螺湾商务大厦综合体方案设计

撰文 刘顺校 ZPLUS普瑞思建筑规划设计公司



开发商：中国五矿置业  
 建筑设计：ZPLUS普瑞思建筑规划设计公司  
 主设计师：刘顺校  
 竣工时间：2010年

响螺湾地区位于塘沽区海河南岸，与海河外滩公园隔河相望。根据塘沽区城市的规划，响螺湾地区以商务、办公、旅游为功能定位，并以此为目标，构建形象突出、环境优美、使用方便并具吸引力的城市特色功能区。五矿置业公司响螺湾项目位于商务区 A-06 和 A-08 地块，为集写字楼、公寓、商业为一体的高档功能综合体。

## 1 设计构思

该项目占地面积为 2.08 公顷，总建筑面积为 18.27 万 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积为 14.47 万 m<sup>2</sup>，地下面积为 3.65 万 m<sup>2</sup>。项目为两座高层，高度 99.5m：一座为酒店式公寓及 SOHO 办公楼（位于 A-06 地块），共 26 层，采用 Z 字形平面布置在基地北侧；另一座位在主干道十字交叉口处，成为地标性的城市景观，采用矩形平面布置在基地南侧（位于 A-08 地块），为高档办公楼，共 26 层。此布局能最大限度地利用基地地形，同时两个楼体以相似风格构图产生内在联系，在街区内侧形成一气呵成的都市空间界面，在基地沿主干道一侧形成既统一又多变的景观。

建筑设计风格力求简约、庄重，现代与古典相结合，与响螺湾整体的商务氛围协调一致，并不低于 80 年的艺术鉴赏期。设计具有灵活性，符合可持续发展的原则。为改善建筑自身生态环境，充分利用自然通风及采光，丰富建筑立面效果，并引入“空中大堂”的结构形式。

A 座经济技术指标

总用地面积/m <sup>2</sup>	9579.1
总建筑面积/m <sup>2</sup>	88685
建筑面积/m <sup>2</sup>	71839
地上	
办公/m <sup>2</sup>	61539
商业/m <sup>2</sup>	10300
地下建筑面积/m <sup>2</sup>	16846
建筑密度	45.24
绿地率	22.76
容积率	7.50
停车位 地上/地下	35/417

B 座经济技术指标

总用地面积/m <sup>2</sup>	11207.0
总建筑面积/m <sup>2</sup>	93528
建筑面积/m <sup>2</sup>	72842
地上	
酒店式公寓/m <sup>2</sup>	20000
SOHO 办公/m <sup>2</sup>	37942
商业/m <sup>2</sup>	14900
地下建筑面积/m <sup>2</sup>	19678
建筑密度	45.5%
绿地率	25%
容积率	6.50
停车位 地上/地下	14/402

## 2 交通组织

规划中的交通组织通过设置相对独立的机动车系统和步行系统，实现人车分流。对于步行人流，也分成办公、公寓、商业等设施的不同使用者，使之各得其所。

A 座的办公、大堂在建筑东、西侧的中部，与中部主电梯厅相通，商业大堂设在北侧，有电梯及自动扶梯导向二、三层，并设有地下车库出入口。B 座的 SOHO 办公大堂设在 Z 形平面中部西侧开口，邻近主电梯厅，建筑的北面设一次要出入口。酒店式公寓大堂设在建筑东侧，与商业大堂连通，通过商业客梯和自动扶梯通向二、三



A 座标准层平面图



B 座 SOHO 办公标准层平面图

层商业，A 座与 B 座之间在三层以空中连廊连接，方便两个地块之间的步行联系。A 座和 B 座裙房的商业大堂均有商业客梯和自动扶梯通到三层，自动扶梯结合室内中庭和三层连廊布置，以使步行流线更加连续和自然，同时室内中庭在剖面上的错动也带来活跃的室内视线和空间效果，为使用者提供方便和富于趣味性的步行线路。地下车库共设 3 个出入口，分别在 A 座的东面和 B 座的西面、北侧，地下车库设两层，与基地内部的支路相连，同时在适当位置布置了露天停车场，与绿化景观相结合。公寓楼和办公楼高层部分和三层裙房部分均在各地块的建筑红线以内，并留出足够的开放空间布置绿地、道路、广场和露天绿化停车场。

### 3 建筑设计概念

#### 3.1 A 座办公楼综合体设计

A 座平面为矩形，标准层面积为  $2\,582.98\text{m}^2$ ，层公摊系数为 1.37，长 59.65m，宽 47.5m。平面布局为丁字形通道的方形内核，集中布置交通、管井和设备用房，四至二十六层在主要交通核西侧设计了中庭空间，中庭东边设有两部观光电梯。标准层有两条东西向内走道，办公空间沿走道布置，实用性强，利用率高。垂直交通设有 12 部客用电梯、两部观光电梯、两部消防电梯和三部消防楼梯，

并设新风机房和强弱电间、公共卫生间等辅助用房。A 座裙房形式也较为方正，除东、西侧的办公大堂和北侧的商业入口及大堂外，沿建筑外围在一、二层做一拖二的商业单元。商业大堂中的自动扶梯在二、三层均结合休息平台作为人流疏散和短暂休息的空间，增加了底层公共部分的人性化和吸引力，大堂内的电梯和自动扶梯能使人直达三层的宴会大厅和会议室，建筑南侧和东侧的会议室也可利用高层交通核进行人流的疏散。宴会厅局部升高，做无柱大空间，在裙房一角形成高起的体量。

A 座平面根据柱网可灵活划分办公单元，在配置上按国际 5A 智能化写字楼标准设计，从而实现对办公楼水、电、空调等设备和消防、安保的监测和控制，而且通过数据的高速通讯接入，使在大厦内办公的企业能真正完成与世界各地的快速沟通和信息传输，大大提高企业的办公效率。

建筑总高度 99.5m，其中地下二层层高 3.45m，地下一层层高 5.40m，首层层高 5.1m，二层层高 4.2m，三层层高 4.8m，四至二十六层办公层高 3.7m。

建筑立面简洁大方，线条构图清晰，比例舒适协调。竖向通高百页的设计增强了建筑体量的虚实对比，丰富了立面细部效果。



办公楼电梯厅

办公楼共享中庭

外表面采用铝板、玻璃百页等现代材质，通过疏密有致的格和遮阳百页形成丰富统一的外表图案，借助精细的做工及材质变化表达现代建筑美学。在紧邻城市主干道，即建筑的西侧设计了大面积整块的点式玻璃幕墙，结合室内中庭，一方面可以减少西晒房间的面积，另一方面丰富了建筑的立面效果，高雅的色泽和强烈的形体比例共同营造了精美的建筑，展现了企业的实力。下部裙房处理成较为通透的效果，大堂高敞、门庭显赫，渲染了高档写字楼的豪华与尊崇；标准层部分为富于韵律的水平和竖直线条所构成的表面，以独特的纹理对比形成整体感强、并富有持久观赏意味的表皮。

### 3.2 B座酒店式公寓及SOHO办公楼设计

标准层采用独特的Z字形构图，两组主电梯核分设南北两翼的中部，酒店式公寓标准层在四至十一层，每层面积约 $2410\text{m}^2$ ，公摊系数为1.36，共32个单元。SOHO办公标准层在十二至三十层，每层面积约 $2477\text{m}^2$ ，公摊系数为1.39，共20个单元。公寓

层设有6部客用电梯和两部消防电梯。SOHO办公层设有8部客用电梯和两部消防楼梯，充分满足安全疏散要求。Z字形平面有更多金角银边，使更多房间拥有较好的朝向，较大户型尽量占据金角银边。户型平面设有独立卫生间，位于金角银边的户型设独立卧室、主卫等功能空间。在进深较大的户型中，卫生间、卧室、书房等隔墙可采用半透明材料增加空间感，尽量使用推拉门、推拉隔断，使小中见大，更具现代感。公寓从平面设计到立面、剖面的构思本着实用的前提，彰显出一定的身份感。有些单位面积虽然不大，但空间的层次性和丰富性提升了生活档次和品位，整体给人以厚重、安全感，经典、质朴、亲切是主旋律。方案特别关注了卫生间和入口空间的配置。建筑总体朴素中孕育奢华，理性中点缀浪漫。

SOHO办公大堂位于西侧，除大堂和必要的出入口外，一、二层都做一拖二的商业单元，到了三层在建筑的西南角设有游泳池，在外观上也有所变化，以呼应A座裙房内的宴会厅。



公寓大堂



公寓共享空间



公寓共享空间



共享大堂



商业群房大堂

建筑总高度为 99.9m。地下二层为 3.45m，地下一层为 5.40m，首层为 5.1m，二层为 4.2m，三层为 4.8m，公寓部分四至十层为 3.5m。公寓部分十一层为 4.0m，SOHO 部分十二至二十六层为 3.8m。

#### 4 结语

由于项目特殊的、重要的地理位置和自身品质，建筑造型被高度重视，其风格体现了区域内高技术、高情感的特征。宁静、和谐、具有活力的雕塑形式是建筑的整体风格，简洁、大气的立面兼有耐人寻味的细部处理使沿街立面产生出韵律感，同时由于建筑独特的

Z 字形平面产生出的富于变化的体量，使高层充满挺拔向上的力度感，一扫单纯板式高层的单调、沉闷与乏味，并使转角处产生出更多观景的房间。总之，大厦的形象设计追求简洁明快的基调、抽象的几何形体、挺拔俊朗的整体效果，半室内中庭与粗细对比的表皮质感形成多种对比，让产品的“受众”产生共鸣。

总之，作为商务中心中的高档公寓，应带来产品系统性的改善和整体性的震撼，而非仅仅使人惊喜于此处某点或彼处某点，应是从点到面的建构，通过系统化的变革使产品全面升级，要“方方面面都做到最好”。<sup>[1]</sup>



#### 作者简介

**刘顺校**，ZPLUS普瑞思建筑规划设计公司主设计师。1988年本科毕业于天津大学建筑系建筑学专业，1991年硕士毕业于天津大学建筑系城市规划专业，曾任天津大学建筑学院讲师、副教授。主要作品及获奖情况：天津荣华里二期规划建筑竞赛一等奖；ICTC双塔国际招标中标并实施；赛顿中心获2005-2006年度住宅产业现代化示范小区特别范例奖；空港加工区办公及五星级综合体；富力津门湖公寓商业综合体；渤海创智中心办公及公寓综合体；丽晶大厦；天津滨海响螺湾商务区浙商大厦等。著有《高层建筑设计》。