

天津市大岛写字楼、五星级酒店及商业街区

Commercial District and Five Star Hotel & Office Complex on Grand Island, Tianjin

撰文 刘顺校 周湘津 ZPLUS普瑞思建筑规划设计公司

建筑规模 18万m²

开发商 天津滨海投资发展有限公司

设计单位 ZPLUS普瑞思国际

主设计师 刘顺校、JULIETTE.M.S、周湘津、JAN MENGES



项目位于天津市河西区梅江南生态居住区的公共中心，东侧为梅江南国际俱乐部，西侧是友谊南路，北部为梅江南大岛酒楼。沿友谊南路向南一公里左右为城市外环线，著名的梅江会展中心一期就坐落于项目对面，催生出新的以会展为引擎的市级商业、文化中心。受已投入使用的会展中心一期和正在建设的会展二期的辐射作用，大岛写字楼、五星级酒店和商业街区对于城市发展的战略作用也日益明显，其高起点、高品质的特性毋庸置疑。

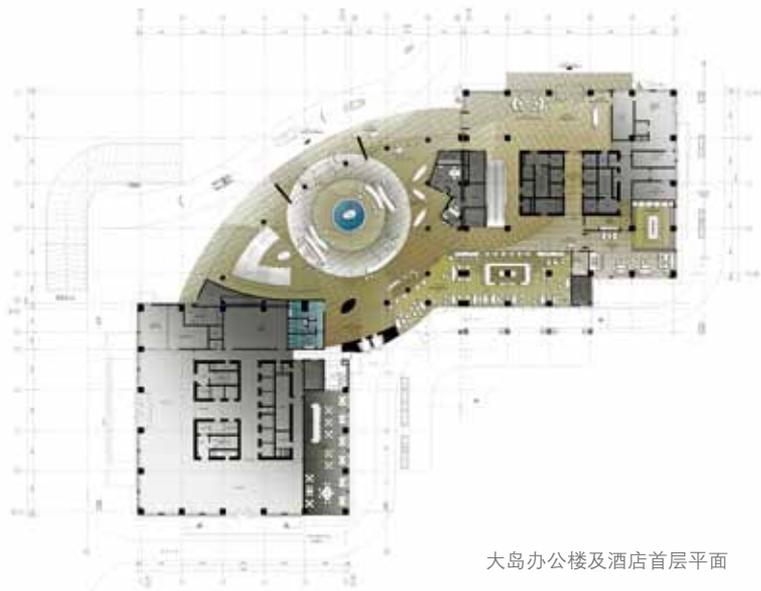
1 大岛写字楼及五星级酒店

用地面积1.72万m²，总建筑面积9.80万m²，由裙房和A、B两栋塔楼构成。

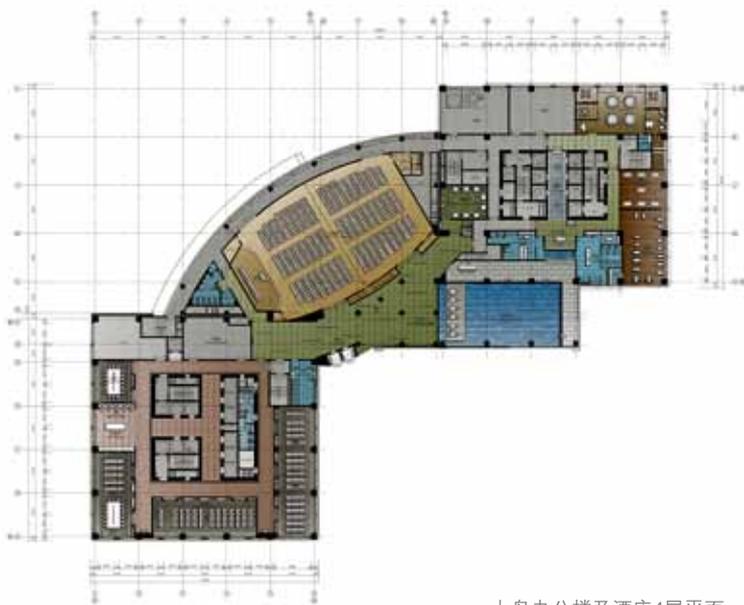
该建筑是梅江南的制高点。A座为办公楼，共28层，建筑高度150m，平面为矩形，内部采用核心筒中心集中的布置方式。5~27层为开敞式办公室，28层为会所。办公楼按照国际5A写字楼的标准进行设计，配套设施齐全。B座为酒店，共25层，建筑高度120m，5~22层为酒店式公寓层与标准客房层。23~25层为行政层，提供标准间、豪华套房、行政豪华套房、总统套房及行政大堂、商务中心、会议室、自助餐厅等客房和服务设施。

高层综合体建筑的1~4层是联通两栋塔楼的裙房，以弧线形为造型主题，目的是呼应临近的大岛酒楼的形体，使之产生对话和联系。裙房首层为酒店主入口大堂，内设接待台、行李房、大堂吧等酒店服务设施，首层夹层设有西餐厅。为





大岛办公楼及酒店首层平面



大岛办公楼及酒店4层平面



使酒店与办公人流分离，酒店主入口大堂西侧还设有独立的办公入口及大堂。两部观光电梯可直达裙房各层。2层可同时为办公和酒店人员提供餐饮服务，3，4层包括多功能厅、会议室以及游泳池、美容按摩等服务用房。

建筑外檐选用石材、玻璃等现代材质，通过分格和百叶构成协调多样的肌理变化。立面以竖向线条为主，白色的天然石材幕墙赋予两座塔楼端庄、沉稳的气质和雕塑般的立体感。

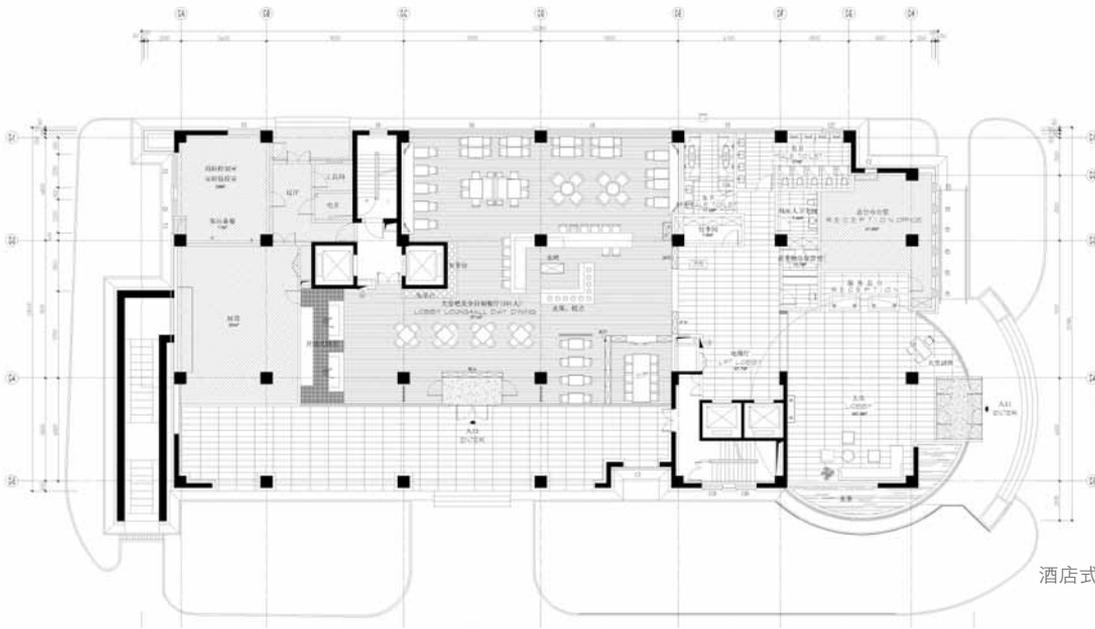
“三段式”手法在此得到了现代版的发挥，中部均匀的竖条窗形成一个整体背景，顶部和基座则引入了以玻璃为主的大面积异质元素，提示内部使用空间的公共性，同时暗示了建筑与特定周围环境在尺度上的对话。

2 商业街区的设计

商业街区包括集中商业、商业街和酒店式公寓，其设计原则是整合现有地块的功能和城市空间，使建筑形态服从城市设计的整体要求，兼顾四个方向的美观，特别处理好友谊南路的街景效果，结合公共绿化带，创造舒适宜人的外部环境。



办公及酒店入口



酒店式公寓首层平面



酒店式公寓4~11层平面

2.1 平面布局

商业、公寓考虑朝向、景观和对周围建筑物的影响等因素，公寓置于大岛和小岛之间水湾的一侧，呈一字型布置，主要面向湖水，与北侧住宅的距离最大化，避免了对居住建筑的视觉影响。首层的局部架空，创造面湖一侧的舒适灰空间；门厅的二层挑空，塑造亲切灵动的商务酒店氛围。

商业娱乐建筑采取集中与分散相结合的方式，相对集中的部分采用方形，沿基地西北角布置，形体虽然整齐，但在立面上做出些许挖空和挑出的处理，目的在于使主干道沿街立面有一定的丰富感，内部商业街区采用3层小体量打碎，分散布局，形成尺度宜人的步行环境，并且有各自独立的楼梯和出入口。

2.2 造型特色

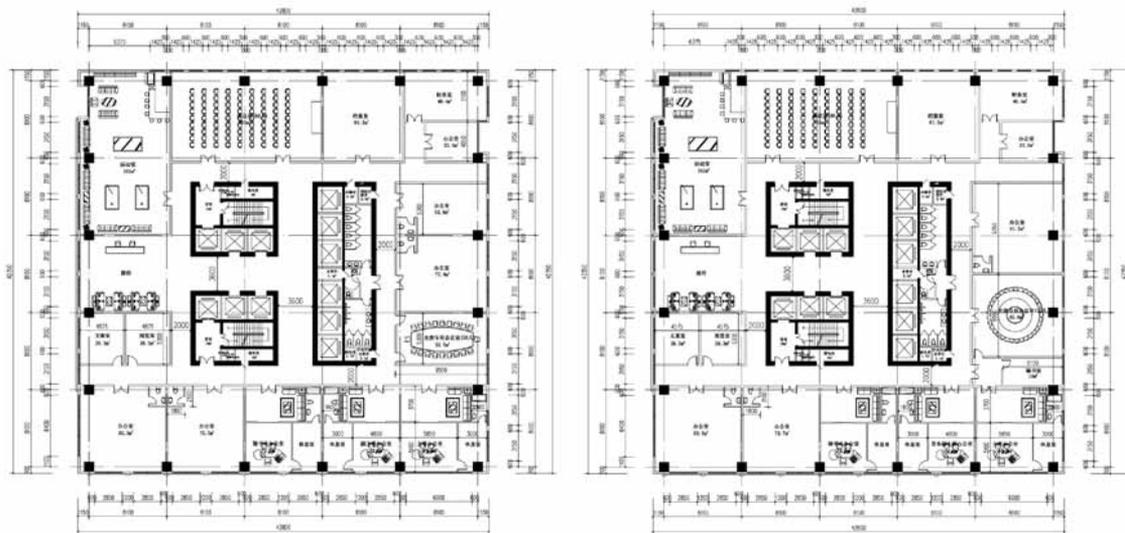
商业部分沿友谊路望去，以竖向彩条玻璃为韵律，局部点缀凸出和凹入的体量变化，形成时尚、酷感的商业街景；后方的公寓则较为平静、规整，采用竖向线条形成韵律，加上彩釉玻璃，使之与商业部分浑然一体，构成关联度较高的外立面表皮，达到商业建筑应有的视觉丰富度和包容度。

2.3 开放街区

无论是集中商业还是特色独栋小楼，通过巧妙布局形成资源共享的开放式街区，建立尺度适宜的场所感和相互渗透的广场与庭院空间，并通过架空、转折等手法体现了建筑内部活动向广场及湖面景观开放的姿态。

2.4 交通分析

通过沿友谊南路的一个主要开口能进入大岛，同时与友谊南路平行的社区主干道与垂直于它的三条道路构成大岛的四条主要机动车道，形成贯通的网状结构，与之相连的次要道路则引导车流进入散落各处的景观停车带。步行路则安排在商业、娱乐及公寓内侧，形成局部的人车分流。基地北侧有服务性交通入口，并考虑了消防通道。



办公楼标准层平面



酒店 5层平面

酒店 14~22层平面



沿街透视图



商业街



公寓及商业街

本方案交通流线顺畅，通过地块内机动车道有效的组织，可以使小汽车到达岛内的所有建筑。停车分为地上停车和地下停车，大小岛共有地上停车位478辆，地下停车位573辆。在大岛入口处通过内部道路可以把车直接开到公寓楼前，方便快捷。进入大岛的主要道路此时不单具有交通的功能，还起到收放空间序列的作用。同时，规划尽量做到人车分流，只在局部有所混合，是一种步行者优先的交通系统。

伴随着汽车交通量的增加，停车场的安排成为重要课题。在公寓东北侧、商业入口处均配置停车场，地下车库在基地西侧和东侧分别设有出入口。

现项目主体已竣工，我们期待不久之后作品的完美呈现。 



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；天津滨海海响螺湾商务区浙商大厦等。著有《高层建筑设计》。

周湘津，ZPLUS普瑞思建筑规划设计公司主设计师，注册规划师。1994年硕士毕业于天津大学建筑系城市规划专业，2000博士毕业于天津大学建筑学院建筑学专业，1998-1999作为公派赴法PARIS-BELLEVILLE访问学者。主要作品及获奖情况：台湾洪四川建筑优秀人才奖首奖；天津梅江南居住区社区中心规划建筑竞赛国际投标一等奖；德式风貌区规划国际咨询专家评选一等奖；港湾中心，国际招标中标并实施等。著有《建筑设计竞赛全景》（博士文库）。