

宜商宜居的商业综合体——武汉黄陂广场

Appropriate for Shopping and Living: Huangpi Plaza, Wuhan

撰文 舒科 源洋锦绣置业有限公司



中心广场夜景效果图

0 引言

近年来随着我国城市化进程的加快，各级地方政府和房地产开发商对建设商业公建的热情空前高涨，中小城市的城市改造升级迎来了前所未有的契机。城市综合体（HOPSCA）作为城市发展的高级形态，把酒店（Hotel）、办公（Office）、停车场（Parking）、商场（Shopping mall）、会展（Convention）、公寓（Apartment）混合在一起，提供一站式消费体验，是城市（区）的核心和灵魂。根据市场消费需求，把商业公建和住宅小区按比例搭配配置，符合可持续发展的理念，是城市用地开发建设的新方向。

1 项目概况

黄陂区地处武汉市以北，是武汉市版图上面积最大、人口最多的新型城区。黄陂广场项目用地位于黄陂区的新城区前川街道，项目总用地面积9.03万 m^2 ，总建筑面积29.8万 m^2 ，容积率2.98。用地呈不规则的V字形，北临城市主干道黄陂大道；东西两侧分别为百锦街和百秀街，均为城市次干道；南侧大部分是三层左右的村民私宅，仅在中部有一段约86m的面宽与城市支路锦绣道相连（图1）。

2 功能定位

我们通过前期市场调研发现，当地受到“打工经济”等因素的影响，形成了一定规模消费能力比较强的阶层。而现有周边环境较为落后，缺乏较大规模商业与公用设施，不能满足当地的消费需求。另外黄陂区当地的住宅建设水平比较低，为数不多的几个

小区也是房型老旧、外观呆板、环境低下。因此在项目中建设一个15万 m^2 左右，包含多种休闲娱乐功能的中高档商业公建群，同时建设一个真正意义上的高档住宅小区，与商业公建相互依存、相互支撑，形成一个可持续发展的混合社区将非常有必要。而搭配建设14万 m^2 左右的住宅，也可以加快项目资金的回笼速度，减轻项目开发建设在资金上的负担。

项目得到了区政府的大力支持，被确定为当年黄陂区的重点工程。项目功能主要包括：3万 m^2 左右（300间客房）的高层四星级酒店、1000座的影院、2万 m^2 左右的市民广场、3万 m^2 左右的中高档大型百货、1.5万 m^2 左右的大型超市、2万 m^2 左右的高层办公公寓楼以及14万 m^2 左右的高档住宅小区各一。



图1 现状区位图



图2 规划总平面图

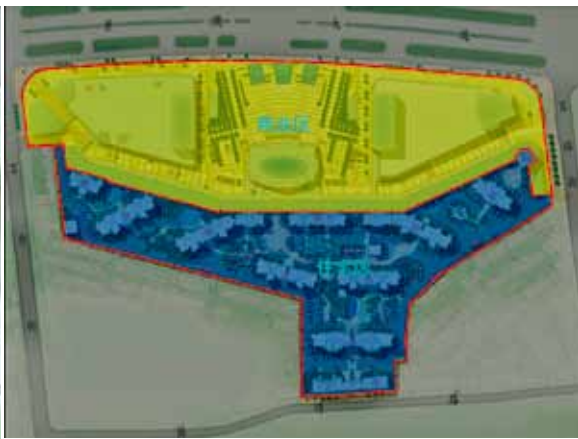


图3 功能分区图



图4 景观结构分析图



图5 交通流线分析图

3 重点难点

设计的难点有以下几方面：1）如何在不规则的用地地上，合理组织不同类型、不同功能的建筑，让不同建筑的人流、物流既相互联系，又互不干扰？2）如何满足沃尔玛超市、华谊兄弟影院、肯德基、工商银行等主力商家对后场的特殊需求？3）如何实现不间断的步行交通路线，诱导消费者到达每一个商业节点？4）如何在空间上和垂直方向上合理规划不同的功能，实现建筑在竖向上的生长？

4 规划策略

4.1 规划结构

项目用地规划追求与城市肌理的融合，顺势而动、随形而生，总体上可以归纳为“两轴、两片、两中心”（图2）。

“两轴”分别为一条“竖轴”和一条“横轴”，一条“竖轴”是指在垂直方向上延续了区政府大楼的中轴线，依次布置了市民广场和华谊兄弟影院，并且与住宅区的景观主轴自然连接。一条“横轴”是指在水平方向上设置一条贯穿基地，联系东西两侧城市次干道的内街（图4）。通过这条内街把城市人流引入到基地的内部，也把不同的商业建筑单体紧密地联系在一起。

“两片”是指以内街为界，用地被划分为南北两个面积相近的地块，北地块集中为商业片区，南地块集中为住宅片区。两个片区既相对独立又紧密联系（图3）。

“两中心”是指在商业地块中通过在市民广场东西两侧对称布置商业裙楼和塔楼围合形成的商业空间中心，以及在住宅地块的中部，联系南北两个主要出入口，由多个住宅单元围合形成的居住空间中心。

4.2 交通流线

强化步行系统设计，人行优先，并且与景观结合，联系各主要公共活动场所。舒适、安全的步行网络、优美的景观环境、完善的导示系统以及无障碍设施，给行人以轻松、愉悦的体验。

商业内街的入口设在东西两端和中部，将人流分别从百秀街、百锦街和中心广场引入。商业街一层层高5.5m，二层层高5.2m，一层退出3m宽的走廊，二层退出5m宽的露台，通过钢连廊、钢楼梯与北侧的商场、影院、酒店等商业单体联系，结合在人流入口处设置的4部自动扶梯，形成不间断的双首层步行交通路线。

商业区内实现车行入地，设置有连通各个单体的地下车库。车库出入口都布置在基地的外围，仅允许工程、消防、救护、清洁车辆进入。沃尔玛超市的货物出入口单独设置在西侧，直接连接百秀街；其他货运车辆可在夜间从地面进入步行街及商业中心。

居住区内以外环机动车道内环步行景观道的形式形成人车分流。以方便居民出行基本原则，形成整体、安全、便捷的路网结构（图5）。

4.3 建筑物高度与景观控制

对建筑高度的控制充分考虑了通过不同建筑的体量和层数变化，来形成优美的城市天际线。沿黄陂大道望去，住宅区的板式高层建筑成排布置在商业区的南侧，形成了崭新的城市景观背景；自西向东沿街展开的4~5层高的商业裙楼奠定了一首城市乐章的华丽基调，中部对称布置的两栋高层办公塔楼是其中跳跃的音符，东端100m高的四星级酒店塔楼俯瞰黄陂城区，是乐章最终的高潮（图6）。



图6 整体鸟瞰效果图



图7 住宅区南入口效果图

5 建筑物设计

5.1 商业区建筑设计

采用城市化建筑设计的方法，将商业区的各单体建筑作为一个整体进行设计，统一考虑平面功能和立面风格。

5.1.1 平面功能

将主力商家布置在平面的尽端或高的楼层上，设置适当加长的环形流线，增加人群的滞留时间，使得所有中小商家都能够共享主力商家的人流（图8）。

将主要出入口布置和室外道路的规划相关联，在商业内街的东西两端、中心广场的两侧以及临黄陂大道一侧设置主要出入口。用大玻璃雨篷、广告logo柱等提高主要出入口的可识别性，将商业人群尽快从室外导入到室内商业流线上来。

将自动扶梯（坡道）、电梯等自动交通设施的设置与商业流线相结合，将人流带到高的楼层。商业人群的消费意愿是随着楼层

的增高而降低的，通常一、二层是步行可以接受的范围。只要合理地设置自动舒适的交通设施，就能大大激发人群到三层及三层以上进行消费的意愿。

5.1.2 立面风格

立面设计遵循庄重、简洁的原则，重点突出东向酒店入口和建筑体表垂直构件，以水平舒展的形态面对城市主干道横向展开，造型设计注重建筑形体的均衡与完美，立面刻画简洁而又不失细节，使得建筑物在充分体现雄伟壮观、稳健庄重的同时，又注入了简洁、明快的现代气息。外立面浅色石材墙面与玻璃形成了流畅的虚实对比，而石材墙面又为建筑平添了稳定感，充分体现了建筑的文化内涵和时代风格。

5.2 住宅区建筑设计

户型设计以120m²左右的三房两厅为主力，90m²左右的二房两厅为补充，并且考虑了少量150m²左右的顶层复式房型来丰富住宅

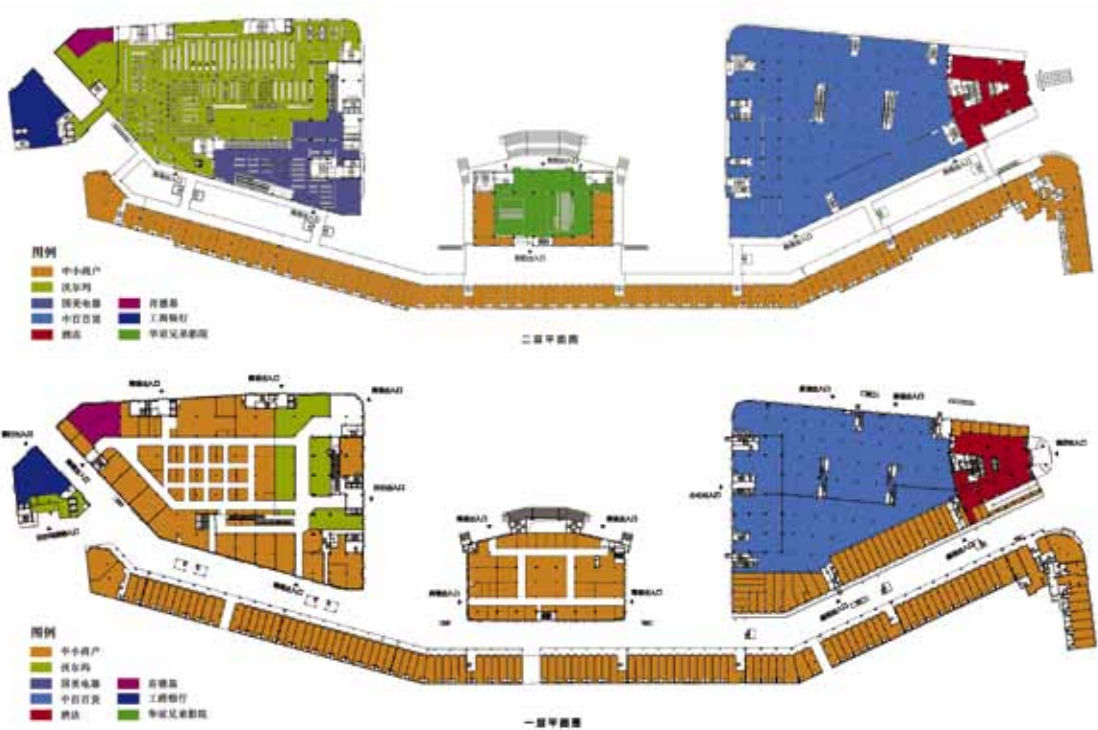


图8 商业区平面布局图



图9 商业区实景



图10 住宅区实景

产品的类型。设计中参考了上海地区住宅设计要求，适当高于武汉当地的住宅设计标准，注重公共门厅、电梯厅、公共走道的设计。

高层住宅两个单元楼之间底层做架空处理，其中3号楼底层局部架空两层，入户缓冲空间和门厅结合设计，既方便各住户之间交流，增强各住宅与景观之间的融合，也使住户的入户感受更加尊贵、舒适。

立面造型设计以新古典主义风格为主导，延承经典的建筑比例和精致的细节，并与现代建筑简洁的线条有机结合。

6 景观设计

在商业区景观设计中主要以硬地铺装为主，结合局部的小品、喷泉和树池，满足商业活动对大面积场地的需求。室外景观灯光是设计的侧重点。在地面灯光设计中，适当加大灯光的密度，并辅以不同造型的灯具和投光形式的变化；在建筑外立面灯

光设计中，设置了轮廓灯带和顶部的泛光照明，增强建筑物在夜间的可视性。

在住宅区景观设计中结合住宅单体建筑的布局，设置大小不同、主题各异的景观节点。通过大面积的绿化种植和连续的人行步道设置，营造新世纪的城市花园。

7 结语

项目历时近3年的建设，一期商业已于2010年10月1日正式开业，一期住宅也于2011年6月30日交付使用（图9，10）。从一年多的实际运营情况来看，项目初期确定的混合社区的规划理念初步取得了成功，不同功能形态的建筑之间形成了互补共生的可持续发展状态。黄陂广场项目大大促进了当地的的城市升级，改善了广大人民群众的生活质量，已经成为黄陂区乃至武汉北部的地标。

参考文献

- [1] 张庭伟，汪云，宋洁等. 现代购物中心—选址·规划·设计[M]. 北京：中国建筑工业出版社，2007.
- [2] 张国全，郭雁，叶松青. 理想空间—城市综合体设计[M]. 上海：同济大学出版社，2011.



作者简介

舒科，毕业于四川大学建筑学专业，源洋锦绣置业有限公司设计部经理，负责从项目前期的规划设计、消防、图审到实施过程中现场督导全过程的设计管理工作。国家一级注册建筑师。代表项目：上海万科城市花园会所、无锡万科金域蓝湾部分住宅及地库、济南科苑大厦综合楼、镇江大港住宅小区、泰兴黄桥商业街等。