

城市综合体系列报道之一

一“城”一世界 一“体”一生活

本报记者 李莉

相关链接

80多年前,19栋楼组成的洛克菲勒中心,给了纽约和世界各国的大都市一个全新的概念——城市综合体,其公共空间的创新和商业功能的复合,让其成为全世界仰慕的财富象征。

近年来,在国内,当城市化进程的大潮波澜壮阔,当功能快速升级、城市人居品质阔步提升,当房地产行业面临深度转型、宏观调控政策持续深入,当城市运营成为共识,当房地产开发

业态由单一的住宅转向集居住、商务、商业、酒店、度假、文化、娱乐、会展、研发于一体的城市综合体,当城市综合体西风东渐、在全国遍地开花、如火如荼、方兴未艾,当郑州的城市综合体拔地而起、触目可见、比肩而立、抱团崛起之时,我们惊呼,当今的中国城市,真正进入了城市综合体时代。

当城市进入了城市综合体时代,城市和生活

生活将随之发生巨大的升级和嬗变。城市综合体的鲜明共性和个性特征?国内的城市综合体较之国外的城市综合体有何相通和相异之处?国内的城市综合体经过哪些发展阶段?城市综合体建设是否存在同质化和盲目跟风的问题?城市综合体的前景、方向、出路和对策何在?自本期始,本报将推出城市综合体系列报道,敬请关注。

国内外代表性城市综合体一览



洛克菲勒中心

城市综合体最早的成功案例当属一直经久不衰的美国“洛克菲勒中心”,洛克菲勒中心区域涵盖第五大道至第七大道,介于47街至52街之间,共拥有19座连体大楼,区内涵括餐厅、办公大楼、服饰店、银行、邮局、书店……大楼之间甚至还有地下铁通道贯穿连接,建筑师聪明地利用大楼间的广场、空地与楼梯间制造人行流动的方向,让一天超过多达25万的人潮在此上班、观光、消费,穿梭无虞。



东京六本木

亚洲最经典的城市综合体当属号称规划建设了17年的东京“六本木”,六本木新城里的建筑,集住宅、商业大楼、购物中心、游憩与文化艺术设施于一体,包括了朝日电视台总部、54层楼高的森大厦、凯悦大酒店、维珍(Virgin)影城、日式庭园、美术馆……几乎可以满足都市生活的各种需求。和银座、新宿、涩谷等东京著名商业中心相比,六本木的最大不同之处,是它远不止是一个商业中心,更体现了都市未来的发展理想。



巴黎拉·德方斯区改造项目

巴黎改变原有聚集式向心发展的城市平面结构,沿塞纳河两岸向下游发展,组成两条轴线,在南北20公里范围内修建5座新城,使巴黎成为一个新的带状城市,以彻底缓解老中心的负担。拉·德方斯区既是巴黎市中心周围九个副中心之一,又是巴黎最大、最重要的商务、商业中心。该区的定位是工作、居住和游乐等设施齐全的现代化的商务区。



新加坡新达城

新加坡新达城综合开发项目,是新加坡最大的集会议展览中心、商务办公、商业为一体的综合商业建筑。这座城中城建筑面积65万平方米,包括世界级的新加坡国际会议与展览中心,四栋45层及一栋18层的办公大楼,一栋4层的购物中心,以及财富之泉。地下停车场可容纳3200辆汽车。



北京国贸中心

在中国,人们最耳熟能详的城市综合体莫过于北京“国贸中心”。北京国贸中心始建于1985年8月,1990年8月30日全面开业,迄今已有20多年历史。北京国贸中心集办公、住宿、会议、展览、购物和娱乐等多功能于一体,是众多跨国公司和商社进驻北京的首选之地。北京国贸中心旗下包括国贸写字楼、国贸商城、中国大饭店、国贸饭店、国贸公寓、世纪公寓、国贸展览部,是目前中国规模最大的综合性高档商务服务企业之一。

商业地产升温助推城市综合体

所有建筑形式都有它的时代烙印。进入20世纪,城市综合体作为一种前所未有的建筑形态,强势介入我们的城市与生活。

城市综合体的出现,在欧洲工业革命后,高层建筑在城市中的大量产生与运用,为综合体的发展创造了前提。由于单一的高层建筑往往引发了环境污染、吞噬绿地、交通拥堵等诸多问题,于是,更集约、更高效的“城市综合体”模式渐渐成为世界中心城市的全新发展方向。

这种伴随着城市化进程所出现的一种更高级的城市建筑群,创造了一个将居住、商务、办公、出行、购物、文化娱乐、社交、游憩等城市功能高度集约的空间,并成就了一种全新的城市形态。

业内人士普遍认为,城市综合体是城市高度发展与聚集的产物。当人口聚集、城市聚集度提高,土地资源紧张,城市综合体就应运而生,它的集中与扩散满足了习惯快节奏的人们需要在一个方便、快捷、经济、集

多种功能于一体的综合空间里,享受高效率的生活和工作基本需求。

在发达国家,“城市综合体”已经是一个相对成熟的产业,其中佼佼者如美国的洛克菲勒中心、日本的六本木等,均是集酒店、办公、商场、住宅甚至会展等众多功能于一体的代表性项目,已成为各自所在城市的中心和地标。

而在国内,城市综合体的进程并非一帆风顺。从1990年开业的北京国贸中心成为中国综合体雏形,到2001年上海的恒隆广场这一早期城市综合体标志性建筑落成,用了11年;再到万达确立HOPSCA的现代综合体模式,又用了7年。

2008年,中国城市综合体的大规模孕育期正式开始。是年7月间,杭州政府首次提出了要建设100座多功能城市综合体的宏大计划,让人深切感受到了综合体时代来临的强音。而在城市综合体推动之路上,杭州绝不孤单,在随后的短短二三年间,从重庆、沈阳、合肥到成都、珠海……

城市综合体在全国全面开花,迅速从一线城市的“点”扩至二三线城市的“面”。

如今,城市综合体虽然已经遍布全国一线城市,但扩展之势依然方兴未艾。分析人士指出,城市综合体在全国布局“马力”十足,源于城市化建设的引擎轰鸣。

毫无疑问,城市化、城市国际化已成为整个中国未来发展的必然趋势。住房和城乡建设部政策研究中心副主任秦虹表示,城镇化快速增长以及城市功能的整体升级,为商业地产尤其是城市综合体的建设带来了重大机遇;另一方面,经历了2008年及去年至今两轮房地产行业的深度调整,住宅市场热渐渐退,商业地产随即蓬勃兴起,由于投资周期长,受政策影响小,正成为近几年开发商关注的领域。资产型、经营型商业地产特别是城市综合体在地产行业中扮演越来越重要的角色,以更主动、更自然的姿态,成为城市经济发展的引擎。

城市综合体全面升级城市生活

早在2000多年前,亚里士多德就曾说过:人们来到城市是为了生活,人们居住在城市是为了生活得更好。时至今日,如果说城市改变了人们的生活品质,城市综合体的出现,无疑会让城市生活更加美好。

给我一个城市综合体,我就可以一览全城。几乎在不知不觉中,城市综合体已经无痕地融入了人们的都市生活,并逐步占据越来越重要的地位,细心的市民或许都会有所体会,在城市综合体的建设浪潮之下,被改变的不仅仅是城市布局,更有城市生活。

城市综合体特殊的功能复合性,使其包含了城市中的酒店、写字楼、商业、高档公寓等多种城市业态,将商业、办公、居住等多功能城市空间通过合理的交通连接,有机组合、相互依存、协同促进。其所具备的各种功能并非简单叠加,而是互相影响、互为支持的,通过对城市建筑有机的

组合,让城市产生聚合的效应。

很显然,云集众多商业、电影院线、写字楼、酒店的大型城市综合体其实就是城市生活的缩影,在很多方面满足了城市人群在居家、城市生活以及工作方面的需求。

专家分析,城市综合体具备完整的街区特点,是向城市空间巨型化、城市价值复合化、城市功能集约化的结果。城市综合体通过街区的作用,实现了与外部城市空间的有机结合、交通系统有效联系,成为城市功能混合使用中心,延展了城市的空间价值。从城市与区域的价值来讲,城市综合体不仅是现代国际大都市的标志,更是催生繁荣与文明,激发城市活力的发动机;从项目自身的价值看,城市综合体很好地克服了纯粹居住、商务所造成未来发展局限,具有很强的自我成长、自我繁荣、持续发展的生命力,是城市24小时跳动的核心,是城市与区

域最繁华的中心。

显然,综合体的最大优势在于为人们提供一站式消费服务,它集城市生活中所不能少的购物、娱乐、餐饮等于一身,成为综合性的商业休闲场所,能满足顾客多方面的需要。对于都市中的年轻群体而言,综合性商业中心的兴起给他们的生活带来新的色彩,而宽敞的购物环境、齐全的消费品种类、集各种时尚与前卫元素为一体等诸多因素,满足城市中品质生活人群之需。

作为多姿多彩城市生活空间的最佳体现,城市综合体为人们徐徐展示出了一幅令人向往的都市生活画卷。以深圳代表性大型城市综合体——华润中心·万象城为例,这个集零售、餐饮、娱乐、办公、酒店、居住等诸多功能于一体的大规模、综合性、现代化城市综合体,不仅成为“购物天堂”式的体验地,更促进了深圳从创业城市向休闲城市的转变。

城市综合体渐成城市发展“新宠”

放眼世界,在发达国家,“国际城市综合体”多集酒店、办公住宅甚至会展等众多功能于一体,成为各自所在城市的心脏和地标。

作为城市综合体开山鼻祖,纽约的洛克菲勒中心被看做是纽约的心脏,美国的象征,1987年还被美国政府认定为“国家历史地标”;巴黎的拉德芳斯,作为城市综合体的启蒙者,使巴黎西郊的一片高地迅速成为这座城市的第二大中心;东京的六本木新城,这个规划建设了17年的城市综合体代表典范,使这片以夜生活及西方人聚集而闻名的小区域一举跃升

为东京重要的中心商务区之一、东京著名的购物中心和旅游中心,成为日本及海外游客的必访之地……

细数中国城市的城市综合体,香港的国际金融中心、上海的新天地、北京的国贸中心、深圳华润中心……一个个人们耳熟能详的名字,亦是一个个闪耀的都市地标,它们记录着一座座城市成长的轨迹和时代的潮流,代言着城市的风采和骄傲,更成为城市品质生活的代名词。

如今,在中国城市建设从粗放型转向集约型的新一轮升级变革中,城市综合体已成为城市发展的方向。

香港国际金融中心(IFC)

香港国际金融中心是香港作为世界级金融中心的著名地标,位于香港岛中环金融街8号,面向维多利亚港。由地铁公司(今港铁公司)及新鸿基地产、恒基兆业等集团共同发展,由著名美籍建筑师 Cesar Pelli 及香港建筑师严迅奇合作设计而成,是世界少数采用双层电梯的大厦之一,公共休憩地方共有14万平方米。



深圳华润中心·万象城

华润集团在深圳投资开发的“深圳华润中心·万象城”,是集零售、餐饮、娱乐、办公、酒店、居住等诸多功能于一体的大规模、高品质的标志性城市综合体,也是目前深圳最大规模、最高品质的现代化商业和商务中心。

万象城建筑面积达18.8万平方米,是深圳最大的购物及娱乐中心,为深圳居民及游客提供一站式购物、休闲、餐饮、娱乐服务,成为深圳提升城市形象的新名片。

