

# 老城核心区超高层居住综合体项目设计解析

## ——成都东大街45亩项目设计实践

赵永宝

上海联创设计集团股份有限公司

**摘要：**随着近30年中国城市的快速发展，中国的大多数城市都经历了几个发展阶段：第一阶段是2000年之前，大多以老城为中心向外缓慢扩张；第二阶段是2000-2015年，随着城市化的快速推进，涌现了大量的新区；2015年以后，随着城市化进程的放缓，以及房地产政策的变化，老城核心区的城市更新再次成为发展的重点。

**关键词：**居住综合体；多业态复合；超高层；城市更新

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2024.07.004

2023年，在多次高级别会议中提及“三大工程”建设，即建设保障性住房、城中村改造和“平急两用”公共基础设施。城市核心区的高容积率，多业态复合项目预计会越来越多。在面对居住功能为主的超高层综合体时，如何处理复杂业态之间的关系，在满足人们居住习惯的同时，加强项目与周边环境的融合；利用新的技术以及“以人为本”的设计理念，实现人与建筑，建筑与城市，老与新的和谐对话。为老旧城区重生提供基础，这不光是我们作为建筑设计师的理想，也是我们的责任与义务。

成都东大街45亩项目位于成都老城中心，也是最代表成都城市特征的区域。3000多年以来，成都的城市边界一直在扩张，但城市中心一直没变。项目距离核心商圈太古里约1公里，紧邻有“西部华尔街”之称的东大街。东大街朝西直通太古里和天府广场，朝东可达新兴商圈——攀成钢，项目位置十分优越。跟其他城市一样，前些年的成都一直在发展新城区，核心城区由于拆迁成本过高，所以出现了局部城市界面较差的情况。该项目所在区域就面临这样的问题。随着政策进一步的变化，该片区的城市更新被提上日程，片区需要一个能够起到典范作用的项目，成为后续城市更新项目的标杆！

老城核心区的城市更新项目与常规开发项目有所不同，有其自身特点：比如，周边现状复杂，高容积率，地形不规则等等。成都东大街45亩项目整体容积率8.0，3万 $m^2$ 的用地被规划道路分割成东西两个地块，西侧地块又因规划公园绿地变得比较异形。基地南侧和西侧为现状居住小区，北侧和东侧为待拆迁地块，城市界面较差。项目所在的区域已经多年未有土地供应，以至于该项目自供地以来就受到多方关注。规划部门更为关注项目建成后对周边城市形象的改善和城市天际线的影响；周边原住民在意的是建成后能否为日常生活提供更多的便利，为所持房产带来溢价；而开发企业侧重的是项目能带来多少利润，以及对自身品牌价值的提升。设计中我们努力寻求各方关注的最佳结合点和平衡点，从

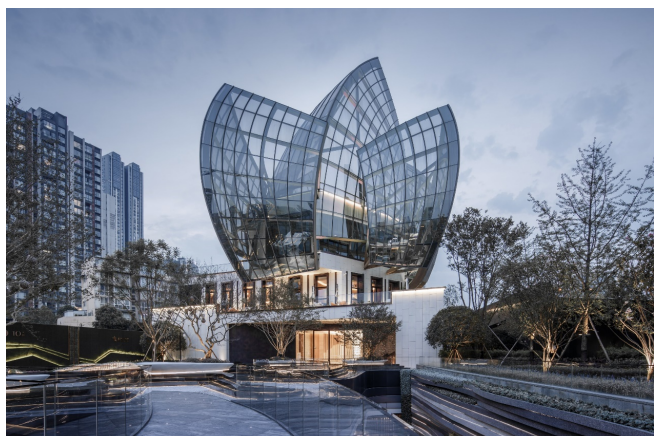
业态与功能分布、城市形象与界面，产品营造与价值匹配等多个维度出发，希望能为老城核心区超高容积率居住综合体项目，提供一个更符合现代需求的解题思路。在这个项目中，我们更多考虑的是如何去缝合城市，弥补城市形象在这一区域的缺失。我们打造的并不是一个孤岛，而是城市中的共享客厅，起到多维度链接的作用。

这个项目包含了顶级超高层豪宅、高端公寓、社区配套、精品商业以及政府公寓。业态的多样性和功能的复杂性也使得这个项目的难度较大。作为城市核心区的顶级豪宅，居住组团希望有较好的私密性；而高端公寓考虑到后期运营，人员流动性较大，对私密性和公共性都有一定要求；商业部分却需要有足够的公共性来吸引人流；特有的政府公寓，套型数量较多，面积相对较小，需要与项目整体的高端定位相匹配。

所以，我们首先要解决业态与功能的落位。设计之初，我们从功能合理性，城市形象，后期运营等多个维度进行了不同方案的尝试。最后，我们选择将高端公寓、精品商业以及社区配套结合公园绿地，放置于西侧地块。在贴临东大街一侧设置一个超级主力店，商业整体成L型围绕公园布置，让商业和公园产生互动。这个公园是完全对城市开放的，为周边居民提供了良好的休憩空间，起到了引流作用。人们在公园与商业之间流动，相互激活。超级主力店的设计我们采用了皇冠的造型，寓意“天府之冠”；同时，它又像一朵即将绽放的芙蓉花（成都市市花），整体造型动感十足，为该片区注入新的活力。该建筑建成以后也的确成为片区新的热点，众多新品的发布会在此举行。

我们将居住功能放置于东侧相对规整的地块，保证了高品质住宅对园区空间的要求。居住组团的主入口设





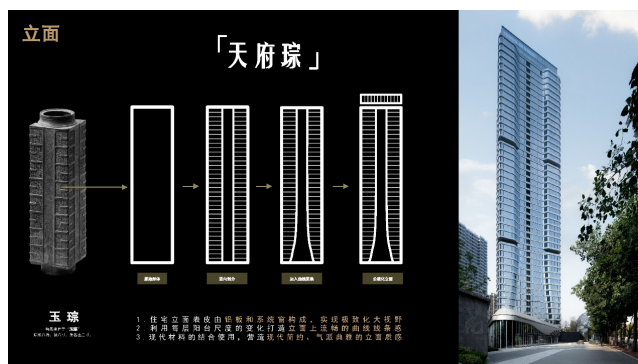
置在中间的规划道路，实现了居住组团与商业的互动，增加了业主消费的便利性，又进一步提升了商业的人流。四栋居住塔楼围绕地块四角布置，最大化释放出小区中心景观，保证了居住舒适度。在居住组团沿东大街和一心桥南街两个界面，为了打破常规住宅小区采用围墙边界对城市造成的割裂感，我们做了一定的凹型退让。结合退让设置了一层独立商业，使居住地块与城市有机的结合起来，增加了城市界面活力，也更方便周边居民对商业配套的使用。

由于超高的容积率，使项目建筑高度超过200米。这样体量的项目建成之后，势必会对片区的城市形象和天际线产生重大影响。在确定了基本的业态和功能落位之后，我们对建筑高度的分布，结合不同方位的城市形象进行了仔细的推敲。最后选择了居住组团靠近东大街一侧，顶足限高229米设置一栋超高层豪宅塔楼，另两栋塔楼控制在150米，整体呈三足鼎立之势。这样的高度分布也使得避难层数量最少，保证了经济性。在西侧地块设置一栋220米高端公寓塔楼，与东侧地块229米住宅塔楼相互呼应，形成丰富的天际线，塑造项目的整体



形象，弥补地块被分割成两块割裂感。

建筑整体造型源于“玉琮”。玉琮是我国传统礼器，代表典雅和高贵。之后，再通过严格的比例推敲，让建筑呈现出挺拔端庄之姿。下部通过的逐级收缩，形成富有韵律的变化，为建筑又增添了一份优雅。在建筑外立面材料的选择上，我们也考虑了与周边色彩的协调统一。整体以银白色铝板作为基底，采用蓝灰色玻璃，使之融入整个城市的大基调当中，同时也实现了极致的开阔视野，将城市景观尽收眼底。最后，再通过控制玻璃的反射率来保证居住产品的私密性。整个项目建成以后，以其地标的形象和丰富的天际线变化，提升了片区的城市形象，成为新的焦点。



在解决项目从城市角度“被看”的同时，我们也在考虑项目使用者“看出去”的诉求。城市核心区的超高层项目，城市景观往往是项目最有利的资源，所以我们试图通过设计，使城市景观利用最大化。为了便于销售，三栋住宅塔楼采用了同一个标准层，但是每栋楼的

角度根据资源的不同，采用了不同的朝向。在资源最好的朝向我们放置了270m<sup>2</sup>的产品；在资源次之的地方放置240m<sup>2</sup>的产品；在价值最弱的位置，布置最小面积的200m<sup>2</sup>产品。在每栋塔楼的顶层，设置约550m<sup>2</sup>超尺度大平层。在保证产品统一性的情况下，又极好的匹配了城市景观资源。



在单套产品设计中，为了进一步提升对城市景观的利用，我们将建筑的角部打开，让室内呈现出270°的景观面。为了保证产品视野的最大化，我们采用了一般办公建筑才会采用的框筒结构形式。在建筑的四周设置12根结构柱，避免了常规居住建筑采用的剪力墙对视线的遮挡，从而实现了视野的极致开阔。同时，也使得建筑的内部空间充满了灵活性和可变性。



超高层项目的另一个特点是，随着高度的增加，景观价值也随之提升。在公寓塔楼的产品设计中，我们不仅根据朝向的不同匹配了不同面积产品，在竖向分布上，也根据不同的建筑高度排布的不同面积的产品。在价值最高的顶部，我们布置了约200m<sup>2</sup>产品；在中段布置了105m<sup>2</sup>~200m<sup>2</sup>产品；在价值相对较弱的底部，布置了47m<sup>2</sup>~72m<sup>2</sup>产品，从而实现产品与城市景观资源的高度匹配。

另外，政府公寓也是这个项目的难点。按要求，共有6个不同面积段的311套产品，每一个产品对面积和套型都有严格的要求。我们在平面和竖向两个维度，通过将不同面积段的产品进行排列组合，使311套产品在一栋塔楼上呈现，最大化的节约土地资源。

成都东大街45亩项目是典型的老城核心区城市更新项目，又是少有的超高容积率以居住功能为主的综合体。各方的关注以及严苛的设计条件对设计者提出了非常高的要求。我们从城市形象、居住体验、后期运营等多个维度，努力探索老城更新的解决策略。最后，通过合理的业态分区与功能落位、良好的城市形象与界面，以及产品对景观的极致利用等设计语言，使项目最终呈现较好的效果。同时也受到了多方好评和认可，先后获得“2020伦敦设计大奖”入围奖、2023年上海建筑学会“普罗奖”金奖、“2022天坛国际奖”最高奖项铂金奖、“第十三届金盘奖”西南地区最佳预售楼盘奖、“第五届地产设计大奖”优秀奖、2019年“美尚奖”优秀奖等多个奖项。

结语：作为建筑行业的守护者和推动者，建筑设计不光是一份工作，也是我们对社会和环境肩负的一份责任。在设计过程中，我们要充分尊重城市原有建筑和肌理，同时也要注重传承与创新，使建筑与时代相匹配，并具有独特的艺术价值。

备注：建筑摄影：虚服，CHAPA，苏圣亮

### 参考文献

[1] 倪虹. 新时代城市工作者的使命与担当[J]. 城乡建设, 2023, 10, 25.