

居住商业综合体与城市区域的共同发展 ——记重庆“金港·国际”项目设计及建设历程

Residential and Commercial Complex Developing together with Urban Area ——Design and Construction of the “Jinggang International” Project in Chongqing

■ 谢 鹏 任治国 ■ Xie Peng Ren Zhiguo

随着房价的不断攀升,住宅已成为老百姓日常生活的焦点。在以高昂代价换取居住环境之时,人们考量的问题就不会仅停留于住宅的户型、造型等方面,而是越来越关注项目的地理位置、周边的交通状况和总体环境、配套的服务设施等等。建筑设计、城市设计不只是专家学者关心的课题,客观上已经成为人们生活息息相关的问题。与此同时,房地产开发商们面临着越来越激烈的竞争,他们必须极力打造更加完美的产品,以求在市场中立于前列,尤其表现在创造优越的外部环境和完善商业配套设施方面。这也在客观上促进了更加舒适的城市空间和景观环境的出现,对于设计师而言这是一个难题,因为当居住综合体项目中商业占有较大比重时,设计在关注最终使用者需求的同时更要关注开发商运营的效果,这样的项目明显有别于一般住宅区或者小规模底商式商业社区,项目本身的经营运作、市场的反馈周期将会变成一个相当漫长的过程。如何在此过程中处理好各种形势变化给项目带来的压力,如何在建筑设计层面协调好开发商与最终使用者——居住者的利益关系,如何在更广阔的视野下做到住宅、配套服务乃至周边区域经济的整体和谐发展,已成为新时代给建筑设计师们出的一道难题。

一、项目背景

重庆“金港·国际”项目位于重庆市渝北区两路安家田片区,属于旧城改造项目。基地南临碧津湖水库,北贴渝北区政府和区商业中心,东靠210国道和轻轨并与重庆江北国际机场隔路相望,因此该项目也被定位为空港居住、商业综合体。整个项目规划用地9.45hm²,实际道路红线内用地7.98hm²,被城市道路划分为南北小、中间大的3部分:南地块紧靠湖面,风景优美,自然条件优越,中地块面积较大但边界不规则且地势起伏;北地块相对独立。从立项伊始开发商就将该项目定位为重庆前列的商业综合地产,而作为设计者我们更加关注如何使该项目定位为促进该地区区域发展的积极因素,在这种情况下项目对区域经济的影响就成为我们

作者单位:上海日清建筑设计有限公司(上海·200080)
收稿日期:2007-12-29



2 鸟瞰图

1 总平面图



必须重视的问题。

二、设计历程

1. 概念方案阶段

2004年,重庆喜地山置业有限公司为土地投标做准备,要求我们为该基地进行概念设计,因此,我们并没有对整个基地做深入的剖析,只简单地设计一个别具特色的住宅商业综合体。但在详细研究所有设计条件并仔细考察了基地环境后我们发现,此项目蕴藏着很多可挖掘的潜力,同时也面临着挑战。首先是大量的还迁安置任务,需要拆除逾3万 m^2 建筑面积的旧住宅以及小学、幼儿园各一所。在开发商对项目本身预期盈利状况信心不足的情况下,建造品质很可能受到影响,换句话说无论建筑师设计出多么完善的作品,最终的实施结果也可能大打折扣。第二该基地地形并不利于建造住宅、商业综合体。众所周知,重庆是著名的山城,基地周边

的道路存在较大落差,三角形的中间地块各项角最大高差达13m。当然我们也没有忽视该项目潜在的优势——正对国际机场的独特地理位置、临近生态公园的优美自然环境、已初具规模的周边生活社区、有待出现的新商业中心区位特征等。于是在综合考虑了各种利弊因素之后,我们大胆地提出了以“休闲融入生活,以商业演绎时尚”为宗旨的分期设计开发理念,将整个地块按照规划道路自然划分而成的三个地块并分期开发。一期为南地块独立景观住宅区,二期为北地块教育、还迁区,三期为中地块的大型住宅、商业综合区,一步步地融入周边的城市环境,实现项目对区域发展的影响。虽然是概念设计方案,但我们充分考虑了可实施性,一来分期开发能够缓解开发商的资金压力,尤其是较早动工的部分能够为开发商回笼资金,从而增加其对项目的信心;二来商业规模在各期开发中比重逐渐增加,对于开发经验不足的开发商来说可以在循

序渐进的过程中积累经验,这在一定程度上有利于规避投资风险;最后随着项目的推进,前期入住的居民能够进一步带动整个地块的人气,促使商业往预期的方向发展,而整个项目也能更好地为居民服务、为人们提供宜人的城市空间,从而形成良性循环。当然在概念阶段我们并没有将各期商业形式作出具体限定,只是确定了具有强烈体块感的现代风格,以及沿国道立面和各期商业的大体规模,其中住宅、商业规模分别为10万 m^2 和17万 m^2 。

2. 运作阶段

“金港·国际”项目真正开始运作的阶段始于南地块湖滨高尚住宅区的设计、建设。该期住宅区占据地块最佳的地理位置,保证住宅用有较高的附加价值,总建筑面积相对较小,减少开发商的经营风险;占地相对较小,不宜加入过多的商业成分。我们结合该地块相对较小的落差,采用了局部两层、最高四层的可灵活组合底商形式,所有的店铺



5 中地块酒店沿街透视

3 南地块住宅沿街透视



4 中地块鸟瞰



6 南地块住宅空间透视

单元都在用 8m×15m 的空间模式可作左右、上下的自由组合，便于日后的出租、出售。

整个南地块自然环境优越，东临 210 国道绿化带，视野开阔；西临风景优美的碧津湖，吸引诸多周边居民到此游玩，且附近并无完善的商业、餐饮等配套服务设施，因此，该地块建成后的发展前景非常乐观，我们相信通过现代设计手法以及成熟施工配合经验，不难营造出一个休闲式高尚生活社区。设计将该地块规划为一个内聚的住宅小区，4 幢住宅塔楼分别朝向湖面和国道绿化带，让其在充分享有周围景观的同时又能共同拥有独立、幽静的私家内庭。分布在底层的小面积商铺则全部从外部进入，在服务周边现有居住区的同时又不影响本小区的独立性，虽然本期工程规模较小，仍然保证商业和居住人群的分流。

目前该工程已经竣工，居民全部入住，底层商铺也投入使用，从建成后的效果看完全达到了我们预期的目标。值得一提的是，考虑到上层结构对底层商业布局的影响，住宅采用了框架结构尽量满足一般商铺的开间、进深要求，同时也给居住者日后对户型做个性化改造留有空间，这一点在后几期设计中仍然得到了延续。随着时间的推移，一期的商业不断地繁荣，现代住宅以及住宅下繁华的商铺与碧津湖公园隔湖相望，成为碧津湖公园自然环境的一种延续。

3. 迁安置阶段

“金港·国际”项目有着复杂的还迁要求，包

括住宅用房以及教育用房等，这对于区域发展来讲是一个困难。考虑到中地块需要为拆迁的居民和学校提供还迁建筑，我们在相对独立的北地块中安排了小学、幼儿园和部分还迁房。北地块大体呈“L”型，布置了一所 36 班的小学、一所 12 班的幼儿园以及 3 幢沿北地块南边中干道排列的还迁住宅，住宅底层是随地形而变化的 2 层底商，类似于一期形式但规模更小。

由于“金港·国际”项目的整体定位是空港居住商业综合体，开发商不能只满足于一般“居住小区+底商式商业”小规模商业形式，如果二期中没有大规模商业出现势必影响人们对工程的期待，所以在受到客观条件制约的情况下，开发商仍然希望能让商业规模崭露头角。因此，设计利用中地块二期相邻的空地建造临时建筑与二期底商共同将中干道围合成完整的步行街。此外，中干道向西通向该区域现有的商业中心“金易都会”，步行街的形成也成就了与现有商业的延续贯通，为日后中地块大规模商业作了必要的铺垫。

目前，该步行街已初具规模，所有店铺的招商工作已经基本完成，步行街的繁荣从一个侧面也反映出当地市场对该项目的认可。还迁住宅、教育设施项目中丝毫没有降低设计、施工水准，不仅摆脱了大型综合商业项目迟迟不能实现大规模商业建设的尴尬境地，更使整个地块的无形价值得到巨大提升。这样一来原本的劣势恰恰成就了如今的繁华，一方面还迁居民对本地块有先天的依赖性，为商业

步行街的前期运营带来了必要的客源保障，另一方面新建的步行街成为原地区商业中心的线性延伸，虽然有相当一部分是临时建筑，但在正常运营一段时间后人们会逐渐认可这种的商业形式，从而对日后更大规模商业充满期待。当然，从房产开发商的经营角度来看，除了租售两旺以外，地价的增值也是他们最乐于看到的情形。

4. 提升阶段

在看到品质提升能够带来实实在在的利益时，开发商不会错过一切可以把握的机会。而我们希望看到的是盈利和提升品质的良性循环，因为只有这样才能真正给老百姓创造出舒适宜人而又品味高尚的城市环境。为进一步提升地块品质，开发商出资建设地块与机场之间的城市绿化带，使其成为附近居民可以亲身游历的大型城市喷泉景观公园，改造部分与基地相连的碧津湖公园，使其能够直接与中地块内街连通；商业超市部分引进了沃尔玛，酒店部分与深圳华美酒店咨询公司合作、影院部分与中华影业配合，全方位的专业合作为项目更好地服务使用者提供了保障。这些投资表面上看不能带来直接利润，但是同样能给本项目带来巨大的无形资产，有效提升整个小区的居住品质，而区域也在这样的变化中得到发展，无论是经济上的还是环境上的，我们更愿意看到这样的双赢。

5. 商业主体深入规划阶段

该阶段贯穿项目始终，这也是本项目最至关重要的环节，每阶段的实施都是为了成就一个大型的

7 住宅商业庭院





8 建筑鸟瞰



9 学校实景



10 沿210国道街景

11 商业区夜景



住宅商业综合体, 中地块商业主体的规划显得十分重要。概念方案设计之初我们就确定了内街商业步行街、外围独立店铺, 并在南、北、西三个端头设立大型商业体的业态模式, 随着地块价值不断提升, 开发商已经成功完成部分主要商业体的招商, 名品店、高品质餐饮、商务酒店、星级酒店等都将陆续进驻。在这种情况下, 开发商根本不用担心商品房的销售问题, 可以投入更多精力来完善其建设经营的管理水平, 而居住者又能切切实实地享受到更高的生活品质, 城市也将因此增加一个亮点。

三、结语

回顾项目实施过程, 五个阶段商业呈现出不同的作用: 一期南地块中商业仅仅扮演了配套服务的角色, 如同其他许多底商式住宅一样, 其规模不大但必不可少, 和居住者的日常生活息息相关; 二期北地块及其南边临时商业所组成商业步行街给当地原有商业作了必要的补充与延续, 并为后期大规模商业的出现作了铺垫, 得到了良好的市场反响从而使整个项目的商业形象深入人心; 三期中间地块拥有两条商业步行大街和三个重要商业节点, 规模庞大且形式多样, 足以满足当地人民群众对商业设施的需求, 其辐射范围甚至可以覆盖整个空港商业区。当然, 这些作用的发挥离不开住宅部分, 居民为整个商业区提供客流, 其内需也成为商业繁荣发展的有力保障。还有尤其重要的一点, 住宅部分的销售收入是保证开发商现金流通顺畅的重要因素, 从这层意义上来说住宅的品质也是商业发展的积极因素。这种人居与商业的相互促进恰恰成为城市发展的和谐因素, 带动了城市景观的发展、区域的经济繁荣, 为我们创造出更加宜人的城市空间提供了保障。■

项目概况

投资方: 重庆喜地山置业有限公司

建筑方案、初步设计: 上海日清建筑设计有限公司

设计团队: 任治国、谢鹏、杨勇

结构、机电设计: 湖南湘潭建筑设计院重庆分院

所获奖项: 2007年度“重庆广厦奖”(商业类)金奖

用地面积: 7.9hm²

总建筑面积: 28.9万m²

住宅: 10.5万m²

商业: 16.7万m²

教育: 1.6万m²

容积率: 3.6

建筑密度: 43.2%

绿化率: 25%