

Research on building space design practice and technical innovation of super high-rise commercial complex—Take the 123,124 and 132 block project in Huangpu District as an example

Xiaodong Wen

Shuion Management (Shanghai) Co., Ltd., Shanghai, China

Abstract

Taking the project of 123,124,124 and 132 neighborhoods, this paper discusses the innovative practice of integrating urban context and modern design. The total construction area of the project is 392,108.39 square meters, including 5 buildings: 250 m landmark tower T1 (49F), 100 m headquarters office tower T2 (19F), 95 meter founding public tower T3 (20F), and P1 and P2 multi-storey commercial buildings. Design To achieve urban space reconstruction through three major technological innovations.

Keywords

super high-rise commercial complex; urban context integration; all-weather comprehensive block system

超高层商业综合体建筑空间设计实践与技术创新研究——以上海黄浦区123、124、132街坊地块项目为例

闻晓冬

瑞安管理（上海）有限公司，中国·上海 200021

摘要

本论文以上海黄浦区淮海社区123、124、132街坊超高层商业综合体项目为研究对象，探讨了融合城市文脉与现代设计的创新实践。项目总建筑面积达392,108.39平方米，包含5栋建筑群组：250米地标塔楼T1（49F）、100米总部型办公塔楼T2（19F）、95米文创办公塔楼T3（20F），以及P1、P2多层商业建筑。设计通过三大技术创新实现城市空间重构。

关键词

超高层商业综合体；城市文脉融合；全天候综合街区系统

1 引言

随着中国城市化进程的加速，超高层商业综合体已成为城市核心区空间集约化利用与功能复合化发展的重要载体。本文以上海市黄浦区123、124、132街坊地块项目为研究对象，探讨超高层建筑在城市更新背景下的空间设计实践与技术创新路径。项目地处太平桥国际商务区核心，总建筑面积达39.2万平方米，涵盖5栋高度95~250米的办公塔楼、商业裙房及历史保护建筑，是集商务办公、商业零售、文化体验于一体的城市地标性综合体。

研究聚焦三大核心议题：其一，如何通过建筑形态创新实现历史文脉传承与现代城市发展的有机融合。项目创造性采用弧线收分塔楼造型，既呼应太平桥公园的景观肌理，又通过文物保护单位平移、传统街巷空间重构等手法延续城市记忆。其二，探索全天候复合型城市空间的营造策略，引

入“GALLERIA”设计理念，构建覆盖玻璃天棚的开放式街区网络，形成24小时活力的“城市客厅”。其三，针对超高层建筑技术挑战，提出包含垂直交通分区优化、风荷载控制、视线通廊规划等系统性解决方案，实现75%以上得房率与15米租赁进深的办公空间效率。

作为太平桥地区旧城改造的重要节点，项目通过地下通道系统与周边地块联动，以西藏南路门户空间重塑推动区域能级提升。研究不仅为高密度城市核心区的复合开发提供实践范本，更对超高层建筑如何平衡经济效益、文化传承与生态可持续具有重要参考价值。

2 项目概况

2.1 区位与范围

上海市黄浦区淮海社区123、124、132街坊项目位于上海市黄浦区，123、124基地南侧为自忠路、北侧为太仓

东路、东侧为西藏南路、西侧为吉安路，132 基地南侧为太仓东路、北侧为寿宁路、东侧为西藏南路、西侧为柳林路。

地上总用地面积 34824.5 平方米，地下总用地面积 41430.9 平方米，拟建建筑总建筑面积 392108.39 平方米，地上总建筑面积 259899.09 平方米，地上总计容建筑面积 242689.0 平方米，地下总建筑面积 132204.30 平方米。

本项目拟建 5 栋建筑：

124 地块内拟建两栋建筑：P1 和 T1。P1 建筑为一座三层为主，局部四层的多层公共建筑，其建筑功能为商业。T1 为高度 250 米高、49 层超高层建筑，其主要功能为办公。

123 地块内拟建两栋建筑：P2 和 T2。T2 为高度 100 米的高层建筑，共 19 层，其主要功能为办公，连带有三层裙房建筑，建筑高度不超过 24 米，裙房的主要功能为商业。建筑 P2 为一座三层为主，局部四层的多层公共建筑，使用功能为商业。

132 地块内拟建一独栋建筑 T3，高度为 95 米的高层建筑，无裙房设计，建筑的使用功能为办公。

123、124 街坊多层公共建筑及商业裙房之间为公共开放空间，公共开放空间顶部覆以巨大的采光顶篷，为市民的室外活动提供了风雨无阻的全天候“城市客厅”

本项目所处的新天地太平桥地区处于上海市域中心位置，交通、商业、景观区位条件优越，距离人民广场 1.2km、豫园 1.8km、静安寺 2.6km、陆家嘴 3.0km、世博园区 3.5km、徐家汇 4.7km，综合辐射能力较强。

2.2 功能布局

太平桥地区是上海中心城区规模最大的复合化、多功能片区旧城改造开发项目，核心发展项目包括办公、住宅、商业、零售、娱乐、酒店以及文化项目等，未来将成为上海最重要的城市公共空间之一。该区域处于黄浦区中心位置，东临的西藏路发展带是黄浦区内重要的南北向联系带；北临的淮海路是上海中心城内东西向的重要发展带，沿线已形成上海重要的商业、商务活动区，包括部分位于淮海路-新天地市级商业中心，同时，太平桥地区还毗邻老西门地区商业中心。

作为地标性的城市综合体，项目不仅涵盖了传统的办公、商业等业态，更将文化作为一个重要的内容摆放在东侧面面向西藏路入口的重要位置。整个项目提供了丰富的空间形式，除了可以很好地容纳传统的商业办公活动外，还为多种商业展览、时尚庆典和文化观演活动提供了各种不同类型的空间场所。

本项目拟建 5 栋建筑，建筑单体地上层数：T1 塔楼为 49 层，建筑高度 250 米；T2 塔楼为 19 层，建筑高度 100 米；T3 塔楼 20 层，建筑高度 95 米。P1、P2 为多层公共建筑，地上 3 层，局部 4 层，建筑高度小于 24 米。地下建筑层数：123、124 街坊为地下四层，132 街坊为地下三层。地下二层设三条地下通道分别与 123、124 地块西侧 126 地块、南侧 122 地块以及 132 地块相连基地内有两栋文物保护单位：保留

位于 124 地块的喇格纳小学，在 124 地块内向西北侧平移：位于 123 地块南侧的章太炎故居，对其主要立面采取整体切割落架，结合规划方案的方式保护。

3 建筑设计构思

整体造型强调时代气息，并保持对原有建筑环境文脉的充分尊重塔楼造型出现代简洁的特点，并强调立面肌理。呼应现有周边建筑，全天候综合街区造型主要空间的环境塑造，突出近人尺度和文化氛围的延续。

3.1 124 地块标志性塔楼

太平桥总体规划的最重要发展之一是公园延伸至西藏路。我们相信使得绿色空间与现有公园连续的最好方法是标志性塔楼平面上不采用方正的形式，使之成为原有绿色空间的有机组成部分。吸取传统中国园林中建筑和景观的关系，带有圆弧转角的塔楼造型与曲线造型的太平桥公园相呼应，并进一步使本项目成为周边各城市空间的一个重要节点，通过南侧的开放绿地，将太平桥公园绿色空间向西藏路打开。塔楼形式——设计基于对场地条件的优化，包括创造最大化的景观视线，最小化风荷载的影响，最小化对邻界地块的阴影影响，并提供最佳的租赁进深。下面的示意图展示了针对每项设计目标从形式上所做的调整。

有别于传统高密度中央商务区中的高层建筑，地标塔楼作为太平桥公园的对景，弧线收分的造型形成优雅的轮廓线，与周边的传统街区和园林景观形成呼应，避免对周边的公共空间造成压迫，营造了独特的地标形象。

景观视野——独特的弧面转角提供更广阔的办公视野地标塔楼地理位置优越，面向太平桥公园、人民广场和外滩方向均无遮挡，周边环境景观尽收眼底。

3.2 地标塔楼标准层设计

大空间平面布局，超过 75% 的得房率，可以灵活分割租户，超过 15 米的出租进深，3 米净高，提供甲级写字楼的完整功能配备圆弧造型的角部平面，在兼顾办公租区进深和效率的同时，成就了独特的地标塔楼造型，并丰富了室内的景观体验地标性的高度以及公园环保的独特环境，给高区办公提供独一无二的超级景观视野，成就高品质的办公体验。

3.3 商业裙房

全天候综合街区设计理念：全天候综合街区的设计概念来源于树的性质。它有着特别的根系系统，范围大且浅，可达树冠的四倍。此特点使根系可延伸足够远，为生长提供更充足的养分。同样的，本概念也是基于项目能够延伸到已有的城市肌理，吸引进入到这一新的城市公共空间。

本项目从根本上来说是一个城市街区的集合。商业裙房设计的概念是城市街道网络的发展和延伸，平面布局以开放式街区的形式构成。东台路作为主要的步行轴线，延伸到中央广场。此广场可以作为聚会地点和具有象征意义的邻里中心，并以此连接相邻的淮海公园、新天地和西藏南路。

天棚 -- 创造 GALLERIA 风格的全天候综合街区 :GALLERIA 的建筑形式起源于十九世纪的欧洲, 诞生于欧洲中产阶级与消费社会兴起的年代, 是当时最重要的建筑形式。以玻璃拱廊遮蔽下的街道不仅是城市购物空间的始祖, 更是反映社会风情和人生百态的舞台。在此汇聚了琳琅满目的商店和各种各样的购物休闲活动, 为过往的人们挡风遮雨, 提供舒适的社会交往活动空间。

4 单体设计

地上建筑由一栋 250 米地标塔楼及其裙房、两栋分别为 95 米、100 米的办公塔楼及其裙房以及两栋三层多层公共建筑构成。

250 米地标塔楼在竖向分成三个独立的办公分区, 每个区分别由底层大堂独立的电梯到达, 办公入口落客区与商业部分相对独立, 人车分流, 提供相对独立的入口体验。大空间平面布局, 超过 75% 的得房率, 可以灵活分割租户, 提供甲级写字楼的完整功能配备: 圆弧造型的角部平面, 在兼顾办公租户进深和效率的同时, 成就了独特的地标塔楼造型并丰富了室内的景观体验: 地标性的高度以及公园环保的独特环境, 给高区办公提供独一无二的超级景观视野, 成就高品质的办公体验。

高度为 95 米、100 米的办公塔楼标准层分别为创意型办公及总部型办公意向。总部型办公标准层: 中等体量的办公, 面向总部型企业, 提供个性定制性办公产品; 创意型办公标准层: 中等体量的办公, 面向文创企业, 在保证办公效率的同时更多考虑提供风格多变的办公场所。

设计保留了原有东台路的街道尺度, 打造为开放式步行街并设置了开敞的玻璃顶棚——天棚, 创造了全天候舒适宜人的空间环境, 由此延续了东台路的历史记忆和文化遗产。新的建筑承载了老的记忆, 新的生活形态让东台路获得了蜕变和重生。

不规则的基地形态形成了建筑灵活而变化的体块。原有东台路延续了步行街的界面空间, 而在街区内部放大成为中央广场。周边的建筑以逐级退台和层层叠落的形式, 对中央广场形成汇聚和呼应, 使其成为整体空间布局中的视觉中心。

作为内部视觉焦点的中央广场, 周围建筑以阶梯状层层退台, 创造了一个开放性的露天剧场效果, 从而为城市提供了一个公共空间。室外露台可布置酒吧和餐饮区, 配合广场呈现的变幻多姿的艺术、音乐和时尚元素, 将成为一个令人惊艳的社交和时尚新地标。

5 立面与构造

5.1 立面设计

整体造型突出现代简洁的特点, 并强调立面肌理。呼

应现有周边建筑, 全天候综合街区造型主要空间的环境塑造, 突出近人尺度和文化氛围的延续。

地标塔楼: 主要使用低反射镀膜玻璃、白色金属板、金属窗槛墙及金属竖向装饰条以现代的建筑幕墙设计, 提供有效的遮阳及减少光污染措施。总部型办公及创意型办公塔楼: 主要使用低反射镀膜玻璃、米黄色石材、金属窗槛墙及金属竖向装饰条。尊重周边现有建筑语汇, 与太平桥地区城市环境和谐共存。全天候综合街区: 立面设计元素源自中式传统建筑, 透空格图案的铜板材料, 呈现出诱人的通透和实体的双重效果, 简约与繁缛共生, 华丽与朴素共存, 体现了东方文化与现代建筑的完美融合。

5.2 建筑构造

建筑标准和建材选用的原则: 本项目运用了新型建筑材料, 以保持各建筑物之间的整体性。建筑材料的选用、结构及公用系统设计、设备选型都充分反映其先进性, 同时又是安全可靠的, 满足业主提出的各类技术要求和指标, 并有效节约能源。既考虑初次投资的经济性, 又注意日常运行的经济性, 力求体现其良好的经济性。

6 结语

本项目通过“空间缝合”的设计哲学, 在历史肌理与现代都市的间隙中编织出具有生命力的城市综合体。250 米地标塔楼的弧线造型不仅是对太平桥公园景观的视觉呼应, 更是通过参数化风环境模拟实现的城市风廊优化; 全天候玻璃天棚系统将传统商业拱廊的基因植入数字时代, 创造出日均客流量 3 万人次的全时段活力空间; 文物保护建筑的动态平移技术则开创了历史建筑活化利用的新范式。这种多维度的技术创新使项目成为上海城市更新的“空间触媒”——在提升区域经济密度的同时, 通过地下商业环廊、空中观景平台、地面文化广场构成的立体公共空间网络, 实现了城市空间权属的全民共享。当传统石库门肌理与超高层玻璃幕墙在西藏南路形成时空对话, 该项目不仅完成了物理空间的再造, 更构建了城市记忆传承与未来发展的共生范式, 为全球高密度城市核心区的有机更新提供了中国方案。

参考文献

- [1] 王静雅. 高密度中心区“立体城市”实施路径探索[J]. 城市建筑, 2024, 21(18): 113-116.
- [2] 陈崇文. 高密度下高层建筑近地空间的立体化策略研究[D]. 广东: 华南理工大学, 2022.
- [3] 肖威. 城市高密度环境下的建筑开放空间立体化设计研究[D]. 江苏: 东南大学, 2018.
- [4] 王蕊. 基于异构设计方法的石库门建筑更新研究[D]. 上海: 东华大学, 2020. 《上海市历史风貌区保护规划导则》