

xxx城市综合体案例分析

2021年6月

目录

工程解读

物业布局

物业形态

总体评价

01

PART ONE

工程解读

根本信息

区位解读

交通解读

区位解读

虹桥商务区——上海“十二五”期间重点开展区域，目的是依托虹桥综合交通枢纽、国家大型会展工程等重大功能性工程，带动上海经济开展方式转型、助推上海国际贸易中心建设，更好地效劳于国家长三角一体化开展战略



区位解读

工程所在的核心商务区一期，目前有近20个工程，大局部为在建，涵盖商务办公、商业中心、会展及博览中心、交通枢纽等，未来3-5年，在建工程根本投入使用，对本案商业开展时机与威胁并存



交通解读

一级交通——xxx与虹桥综合交通枢纽直接相联，占尽“天时、地利、人和”，最大限度享受综合交通枢纽带来的便利和庞大客群

虹桥综合交通枢纽集民用航空、高速铁路、城际铁路、长途客运、地铁、地面公交、出租汽车等多种交通方式于一体，是目前世界上最大的综合交通枢纽之一。而从xxx步行10分钟即可享受其便利的交通。





「01」

区位优势：靠近交通枢纽，借交通枢纽吸引强大的客流，地理位置优越

「02」

交通优势：交通枢纽集各种交通工具于一体，是客流的中转站

「03」

政策支持：虹桥商务区规划，政府重点推动区域发展

「04」

新挑战：独特的区位条件同时也对开发商进行整体项目设计、定位、运营、资金投入等方面带来挑战

相似案例



日本难波公园购物中心——将城际列车、地铁等交通枢纽功能与办公、酒店、住宅结合的城市综合体工程

Namba Park难波公园位于日本大阪浪速区传统热闹的商业区的末端，从远处看，是一个斜坡公园，从街道地平面上升至9层楼高度，空中花园、顶绿树，与城市公路、街道直接相连。



02

PART TWO

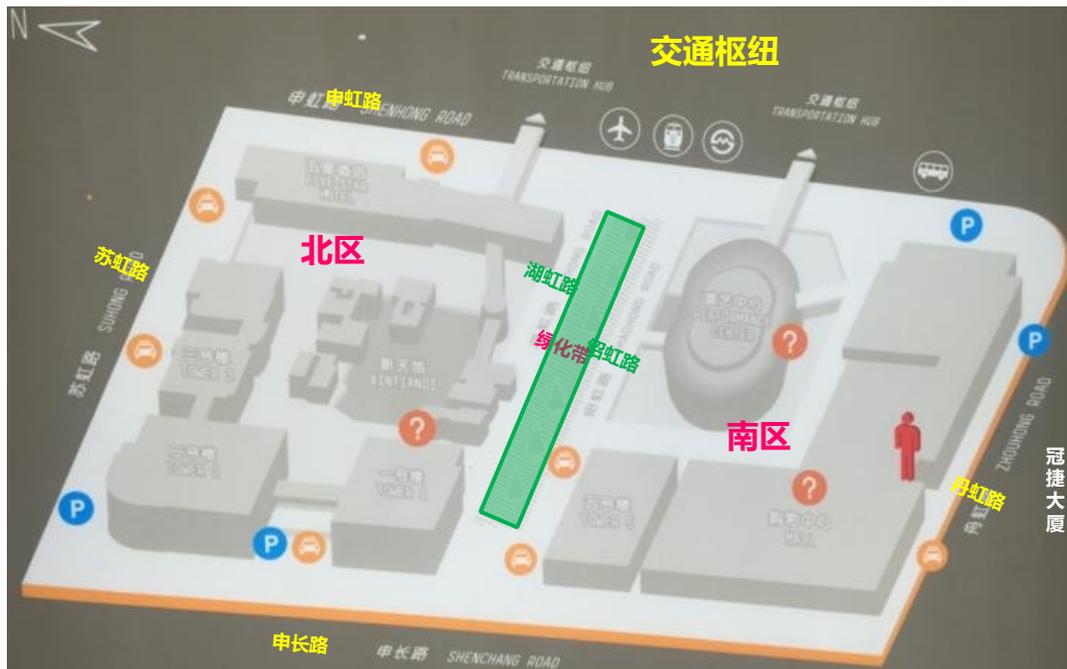
物业布局



根据政府规划的地块要求，以快速交通导向为原那么，把各功能区进行组合排布

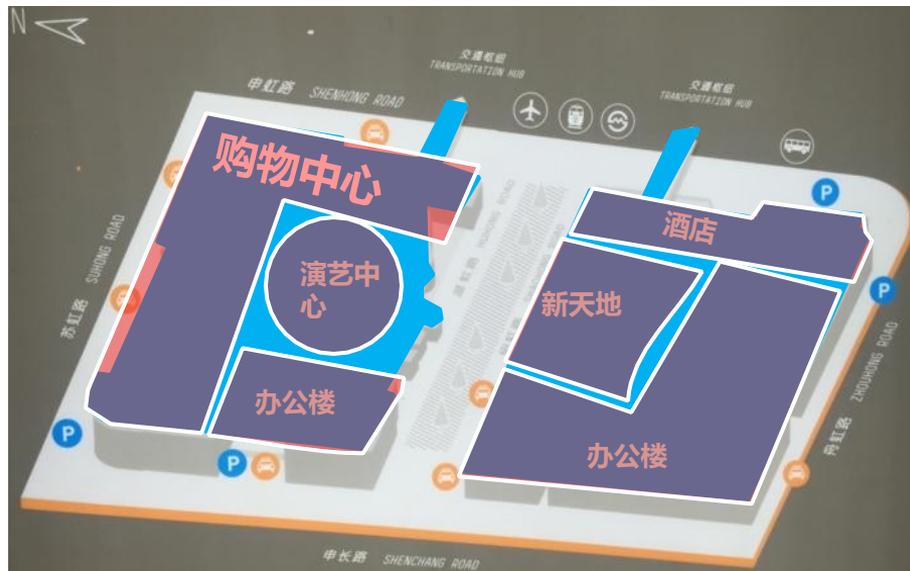
物业布局

- 1、整个工程分为南区和北区，中间由湖虹路、绍虹路和一条绿化带隔开；
南北区分隔开不利于整个工程的人流导入，究其设计原因有以下两种可能：
一是政府作城市规划时将该地块分割开，利于交通线路布置；二是地下有地铁通过，须与其借位排布
- 2、南北区均四面临街，展示性强，地面交通方便



北区以办公为主，南区以商业为主，动静区清楚显，并根据昭示性要求，将酒店、演艺中心排布在交通枢纽一侧





个人认为，北区商业，南区办公会更好。

原因：

- 1、工程北侧与万科中心一街之隔，客群易被分流
- 2、北区为商业，可在较近距离上分流万科中心客流，同时区隔南区及以南的办公客群



03

PART THREE

物业形态

新天地
演艺中心
购物中心
写字楼及酒店

新天地

- 建筑风格
- 动线设计
- 景观设计
- 灯光照明
- 业态分布

主打休闲体验功能，建筑表现以退台和骑楼设计为主，给人以更多与外界环境接触的空间

北区高端餐饮休闲天地共有5栋商业楼：

沿绍虹路2栋：“三首层”，3面退台，共5层

内部3栋：2栋为“双首层”，1面退台，共3层；

1栋地下一层，地上2层，1面退台，共3层

退台设计：“双首层、三首层”立体式餐饮商业街，巧妙连接各层商业空间，实现“层层皆首层”的独特商业价值，空间组合灵活多变，彰显开放、创新的规划特色，有效发挥店铺个性化布局，让客人享受餐饮消费新体验

骑楼设计：B1层采用骑楼形式，增加地面外摆空间，提升体验感

组合：各商业楼之间，各商业楼与办公楼、酒店、交通枢纽之间通过连廊、直梯、扶梯、地下通道等主次动线有机结合，成为一个整体。

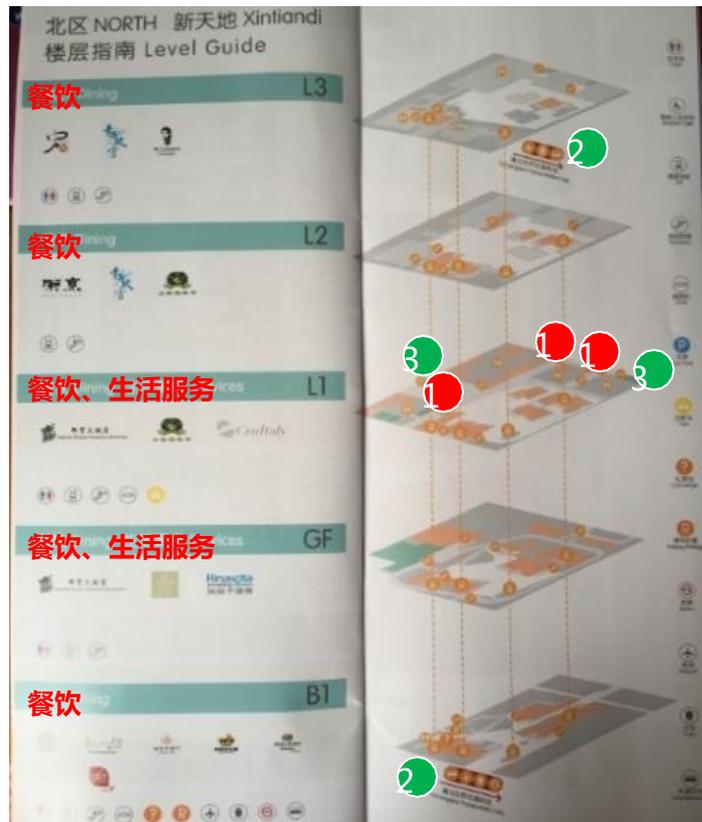
- 1、退台设计要考虑目标客群消费习惯、消费能力，本案客群多为周边高档写字楼白领，消费能力高，且追求品质和体验
- 2、退台设计对天气较为敏感，雨天和炎热夏天会对经营造成一定影响



外部动线

- ① **出租车上下客**：L1层设有3个出租车停靠点，分别在绍虹路和苏虹路上，与出租车停靠点相通的道路相对较宽，方便顾客叫车
- ② **人行道**：在B1层和L3层有通道直接与虹桥交通枢纽相通，地上地下均可直接通车站
- ③ **停车场**：L1层设有两个停车场入口，分别在绍虹路和苏虹路上
- ④ **短泊**：往返于车站和商业区之间，有利于引导车站快流动性的人群到本工程

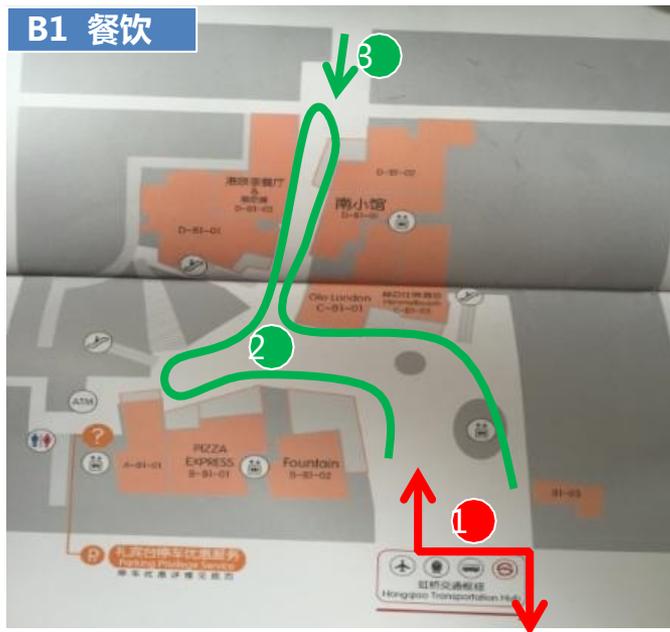
多条通道与外部相联，人车分流，地上地下甚至每一层都有直接与外部相联的出入口，很好的聚集和疏散从各个方向往返的了客流



内部动线

水平动线

B1 餐饮



- 1 地下入口：与虹桥交通枢纽、南区购物中心相通
- 2 下沉广场：围广场内街一圈，动线引导明确
- 3 与3号办公楼相通，目前未通行



GF 餐饮、生活服务



- 2 GF层以一条环形动线为主，与B1层和L1层有多个入口相通

内部动线

水平动线

L1 餐饮、生活效劳



1 地上入口：车库入口及上下客处，整个下沉广场的地上主入口

2 通过地面和连廊与各功能区相通，形成一个环形动线

L2 餐饮



1 以连廊形式在相邻楼栋之间形成连接

2 以连廊形式在相邻楼栋之间形成连接

内部动线

水平动线

L3 餐饮、生活效劳



水平动线设计主要是为了串联各个商铺，使各个商铺都能出现在顾客的眼里，同时有明显的通道可以到达。本案的水平动线设计以环形为主，层层退台，团绕中庭一圈为主动线，中间通往局部商铺小径为辐。

1

2 通过连廊与万通中心相通

内部动线

垂直动线

直梯：1、2、3、4号直梯在垂直动线上连接各栋楼层，其中2号梯是螺旋步梯加垂直电梯，既可快速到达L3层，也可步行观光到达

自动扶梯和步行道：每层四个角落处都设有扶梯，从商业楼内每个地方到扶梯处都非常方便

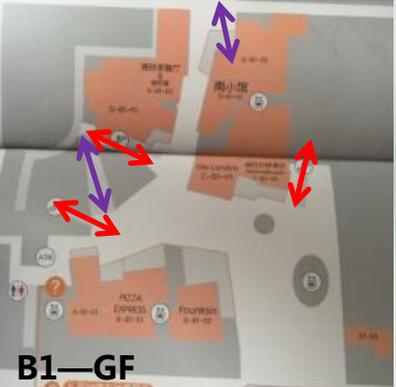
B1—GF层：3部扶梯，2条步行道，分布在下沉广场三个角上，每部电梯到GF层对应不同的商业楼栋，各商铺可视度高

GF—L1层：5部扶梯，分布在与办公楼和商业L1层之间，连通商业与办公楼

L1—L2层：4部扶梯，分布在苏虹路入口、绍虹路入口和下沉广场内部

L2—L3层：5部扶梯，分布在办公楼处，主要为办公楼效劳

兼顾办公人群，方便快捷的到达办公楼，同时也可步行小道散步，放松心情



本案景观设计紧扣其定位，以休闲放松为主调，结合建筑小品、硬质景观、软性环境，实现人与景的互动，充分表达其高端、休闲的定位

低矮灌木与高大乔木结合，层次丰富，错落有致；小径与流水搭配，移步异景，体验感极强

地面为水泥地砖且有破损，与整体环境及风格不搭，可增加花纹铺装图案，提高档次，本钱不高



灯光照明

灯光色调偏柔和，符合高级餐厅的灯光设计；在树木、楼道、楼体、地面、导视、小径等地方均设计灯光

夜间照明灯光电线需埋地下，在装修前应充分考虑到每个细节处的灯光处理，防止后期返工



树木装饰灯



室内装饰灯



楼道照明灯

楼体灯光较高，照射面较大，可与广告灯箱同体但其灯光应偏柔和，以免眩光，发生危险



楼体照明灯



地面装饰灯



导视照明灯



小径装饰灯

动线和景观设计紧扣其定位——高端餐饮休闲天地而设计的，其游览路线和景观搭配充分表达其休闲放松的气氛，动线过于复杂，但对开放式街区商业影响并不大

思考：

动线设计：动线设计原那么是根据顾客到此地的目的及工程的交通情况设计的。虹桥新天地广场定位为高端餐饮休闲天地且交通独特，其动线在设计上就与一般商业动线不同，更注重动线的特色和体验感。

景观设计：

我认为本案是利用下沉广场引导客流为主设计的动线：

- 1、利用下沉广场和花园层的多条水平和垂直动线连接，起到疏散和聚集客流的双重作用
- 2、GF层动线依商业楼排布，曲折有致，配上装饰灯、花草、流水，暗含一种小桥流水人家的气息，能充分调动顾客游览兴趣
- 3、连廊：商业楼与楼之间，与办公、酒店、交通枢纽之间均通过连廊连通，缩短楼与楼之间距离

业态分布

虹桥新天地是以餐饮休闲为主，目前业态只有餐饮、超市、健身会所、诊所和银行，入驻的均为中高档品牌

目前入驻品牌中大局部为升级旗舰店，以及首次登陆沪上的概念店，国际餐饮特色浓厚，非常适合周边高级办公楼白领人群及各国出差的商旅人员。

正因其稀缺性，也会吸引更大范围的消费者慕名而来。



以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/627056162056010001>