

城市设计管控下的国盛中心改造项目

戴琳

上海长风置业有限公司

DOI:10.32629/btr.v8i5.4777

[摘要] 本文以上海普陀区国盛中心改造项目为例,探讨城市更新过程中文化类公共建筑的设计策略与实践路径。项目基于“人民城市”理念,从城市文脉、生态环境与公共空间重塑等维度出发,通过建筑体量拆解、流线重组、材质呼应等手法,将原有商业广场转型为融合文化办公与公共活力的复合场所。文章系统阐述了项目的整体设计策略、空间节点营造、技术难点应对及设计管控方法,强调通过“轻干预、重赋能”的改造逻辑,实现历史记忆与当代功能、建筑空间与城市环境的有机融合,为同类存量更新项目提供具有参考价值的实践经验。

[关键词] 城市更新; 公共建筑; 场所营造; 文脉延续; 设计管控

中图分类号: TU832.5+2 **文献标识码:** A

The Renovation Project of Guosheng Center Under Urban Design Regulation

Lin Dai

Shanghai Changfeng Real Estate Co., Ltd.

[Abstract] Taking the Guosheng Center renovation project in Shanghai's Putuo District as a case study, this paper explores the design strategies and practical approaches for cultural public buildings in the process of urban regeneration. Guided by the "People's City" concept, the project transforms the original commercial plaza into a composite space integrating cultural offices and public vitality, based on considerations of urban context, ecological environment, and the reshaping of public spaces. Through methods such as deconstructing building volumes, reorganizing circulation, and material matching, the paper systematically elaborates on the overall design strategy, spatial node creation, technical challenges, and design management methods. It emphasizes a renovation logic of "light intervention, heavy empowerment" to achieve an organic integration of historical memory and contemporary functions, as well as architectural space and the urban environment, offering valuable practical insights for similar urban regeneration projects.

[Key words] Urban renewal; Public buildings; Place-making; Cultural continuity; Design regulation

引言

城市更新是在城市空间功能载体中发现问题并解决问题的过程,基于环境和建筑现状的分析和梳理,给出更加符合当下和未来发展的合理的解决方式,最终让城市街区恢复活力,实现场所的复兴。国盛中心从概念构思到落地使用均植入了城市设计的理念,践行“人民城市人民建,人民城市为人民”的要求,在建筑空间城市化、公共化的方向上进行探索。

1 整体设计策略

国盛中心位于上海市普陀区长风公园西侧,靠近苏州河,景观生态资源丰富。周边文脉资源聚集,项目本身位于教育资源辐射区域,邻近华东师范大学校园,与上海市少儿图书馆隔路相望,周边诸多历史风貌建筑。作为文化类公共建筑,如何与生态环境对话,植入文脉要素,打造公共空间和提升建筑品质,是我们作

为项目管理方需要先期考量的问题。

原建筑是典型的商业广场,内部交通流线长,进深大,整体建筑立面上基本无窗,无法满足公共建筑的采光要求,除此之外,作为商业的功能对场所特质和地区特色的设计元素也基本未考虑在内。新的使用需求一是作为文化类办公空间,希望小总部型企业入驻并为使用方提供舒适的工作环境;二是能呼应场地文脉并激活区域活力。与高层办公楼不同,多层办公楼更加具备与城市环境互动的先天条件。除了功能转换外,周边环境也在发生变化,地铁的开通改变了人流到达的方式,街角广场将成为新的聚集地,同时也要思考如何回应对面的城市公园。

根据以上需求,方案的切入点从融入周边城市环境着手,改变原始建筑形态存在与现状功能不匹配的问题。将建筑按原十字形中庭的位置进行拆解,变成四个相互联系的小体量模式。在

首层不变的情况下,二层以上用连廊连成整体,让每个小体量都更加灵活和舒适,有充足的自然采光和出口流线,同时创造了更多的景观视野。连廊作为新的景观平台,同时消除室内外界限,反哺城市空间。

对原建筑体量的拆解,也创造了一个独特的场所,即二层街区的内立面,它们和内街空间一起,营造了富有层次的城市空间。对内街场景的精心设计,进一步提升了办公环境的体验感,在这里或休息或漫步或洽谈,都是绝佳的体验。

2 项目特点

首先,将融入景观作为本项目的特点之一。为了更好的融入环境,获得优良的公园景观视野,对原建筑进行了体量消解。在构建室内室外融合的流线上,让使用者在步行的过程中体验游览的感受,从城市广场到二层平台,再经过各层连廊最终抵达屋顶花园,长风公园的景观可以尽收眼底,成为公园的延伸。景观平台面向公园提供良好的观景视野,后期的灯影效果装置,在夜晚也能创造丰富且统一的立面效果。(如图1所示)



图 1

其次,串联流线,放大并发挥场所优势。在整体规划上,采用两条十字交叉的轴线,南北轴连接城市地铁和商业下沉广场,东西轴打造外部景观和内部场地。北侧是与五星级酒店相对的落客广场,东侧是面向城市公园的景观平台。考虑到地铁站、办公楼、商场及酒店等的流线和出入口,调整了原建筑出入方向和流线,增加更多的人行、车行出入口和停留区。如开辟地铁站点直通大台阶的引导流线;靠近商业广场一端设置上下扶梯,给使用者提供更多选择;北侧车行道和酒店落客区结合,形成车行环道,落客后可以通过大台阶抵达二层平台等,增加各区域可达性。(如图2、图3所示)



图 2



图 3

第三,突出主要空间节点,植入“城市会客厅”的理念。如

原建筑东南出入口是圆形玻璃盒子的形态,其特殊的结构与空间形式是本项目改造的难点。对此,采用了“打开”与“再造”的处理方式,不再保留圆形体量,着重街角广场的开放和融合。改造之后,这里留出了更开阔的城市街角广场,通过LED屏的设置,增强空间的适应性,并和地铁广场、文展中心广场、城市道路公共绿地无缝衔接,作为可承载文化展览、市集活动、休闲交往的复合场所。(如图4所示)



图 4

最后,充分考虑与地区文脉的呼应。该段是苏州河沿岸地区民族工业的发源地,是重要的工业建筑遗址聚集地,伴随着苏州河治理的过程,留下了很多记忆。今天的工业文明展示馆,上海化工院内的保护构筑物等还在诉说着民族工业的崛起历程。我们在苏州河一号绿地内、长风文展中心、工业文明展示馆等建筑中,找到了代表时代特色的红色砖墙,并把这一材质作为建筑的重要元素。为了更好地衬托红砖,大面积采用白色石材、白色金属板和透明玻璃,与其形成鲜明对比,用纯净的视觉效果展现区域的景观特色,以相容的姿态与环境共生,同时也能体现现代建筑的简洁明快。在样板段试验后进行了色彩、肌理与施工工艺的细化调整,以确保最终效果既体现工业记忆,又符合当代审美。(如图5所示)



图 5

3 技术难点和应对策略

改造类项目普遍面临既有条件限制与新技术标准之间的冲突,国盛中心项目亦不例外。其中,三大技术难题尤为突出:

一是室内外高差处理。由于原建筑大底板标高与周边城市道路存在较大差异,如何合理组织排水并避免室内返水成为设计难点。我们通过多次现场勘测与排水模拟,最终采取“内外结合”的排水策略:在室外景观铺装中隐藏式布置线性排水沟,

并与建筑立面排水管系统衔接;在局部室外标高无法降低的区域,则增设室内地漏与导水槽,形成双重保障。这一做法既满足了功能需求,也兼顾了景观界面的完整性。

二是既有结构利用与改造。如原建筑东南侧圆形玻璃盒子是典型的时代产物,但其封闭形态与当前开放性原则相悖。通过结构检测与荷载复核,我们将其转化为街角灰空间。这一过程需要结构、建筑与幕墙专业的精细配合,体现了改造项目中“轻干预、重赋能”的技术思路。

三是流线整合与人性化提升。地铁开通后,原有出入口布局已不适用。我们通过增设大台阶、扶梯与二层平台,将地铁广场、城市公园与建筑内部空间串联为立体化漫游系统。在节点设计上,强调导向性与停留性并重,通过材质变化提示空间转换,使流线本身成为体验的一部分。

4 设计管控在更新项目中的关键作用

在城市更新过程中,项目管控不仅是技术层面的规范执行,更是实现多方目标协同的重要保障。国盛中心项目从立项之初就明确了“文化办公+公共活力”的双重定位,需要在有限的空间内平衡使用功能、景观资源、交通组织与文脉表达等多重要素。通过城市设计管控,实现了建筑与自然、历史与当代、功能与场所的多元融合。项目建成后,不仅为区域提供了高质量的文化办公空间,也通过公共空间的重塑增强了城市片区的凝聚力。作为建设管理方,我们在全流程中深刻体会到,城市更新成功的关键在于:一是前期对城市文脉与场地条件的精准解读;二是设计中技术与艺术的平衡能力;三是实施过程中对细节的执着把控。

城市设计管理团队应该有一个周密的机构流程和管理方案,以确保设计要求及时管控落实到位。这个流程和机构应该包括需求管理、方案设计、技术核查、实施管理等,形成建设单位、设计机构和城市设计管理团队相互配合、工作流程紧密连贯的工作机制。这样的流程和机构能够规范和标准化整个城市设计的运作流程,从而使得城市设计管控工作得以持续有效开展。

作为管理方,我们通过与建筑师、景观设计师、结构工程师及施工单位的多次协调,将城市设计理念逐层分解为可操作的技术指标,不仅关注形态的创新性,更注重其对结构荷载、消防疏散、采光通风等实际问题的响应,并在各专业交圈环节进行统筹。

5 结语

作为项目建设管理方,我们从项目前期策划至最终落地,全程参与并统筹各方资源,积累了关于技术协调、流程管控与品质把控的实践经验,也为同类改造项目提供了可借鉴的思路。

未来,随着城市发展从增量扩张转向存量优化,改造类项目将日益成为提升城市品质的重要抓手。在类似项目的推进中,应进一步强化城市设计引导的法定地位,完善跨专业协同机制,同时探索“改造+运营”一体化的合作模式,以全生命周期视角提升项目的经济、社会与环境效益。国盛中心项目的经验表明,唯有将人的需求置于核心,将技术管理贯穿始终,方能使城市更新真正成为滋养城市生命的可持续实践。

[参考文献]

- [1]陈琛.国内外城市设计管控实践研究综述[J].贵州民族大学学报(哲学社会科学版),2011(3):1.
- [2]姜涛,李延新,姜梅.控制性详细规划阶段的城市设计管控要素体系研究[J].城市规划学刊,2017(4):9.
- [3]程超,牛曙晨,潘悦,等.高效能全域空间治理的城市设计管控体系研究[J].规划师,2023,39(8):102-109.
- [4]马文林.生态原则与绿色城市设计[J].建筑工程技术与设计,2017(5):1983.
- [5]陈海燕.城市设计管控视角的建筑工程设计管理策略[J].建城镇建设,2024(1):8.

作者简介:

戴琳(1985—),女,汉族,江苏徐州人,国家一级注册建筑师,同济大学硕士研究生,研究方向:建筑学。