

# 非隔阂商务集聚区开发案例

## ——塘东总部基地的规划和开发

### Non-Separate Office Area

### —The Planning and Development of Tangdong General Headquarters Area

陈敏 陶建强 龚秋霞 张正立

Chen Min Tao Jianqiang Gong Qiuxia Zhang Zhengli

**[摘要]** 浦东陆家嘴塘东总部基地是在浦东开发开放15年以后启动开发。借鉴小陆家嘴“独联体”的开发状态，塘东总部基地开发之初就确立了整体规划、整体设计、整体开发建设的开发模式，提出了“非隔阂的城市空间环境与城市社会环境”的规划理念。本文就这一规划、设计、开发、招商和今后管理模式进行了介绍。

**[关键词]** 非隔阂 商务集聚区 总部基地 规划设计 开发实施

**[Abstract]** Pudong Lujiazui Tangdong headquarters area is in the development of pudong open 15 years later start developing. As a experience of lujiazui "Independent construction" development condition, Tangdong headquarters development at the beginning of established integrated planning, overall design, the overall development and construction, and puts forward the development model of "the non-Separate office area of urban space environment and urban social environment" of the planning ideas. In this paper a planning, design, development, investment and future management mode are introduced.

**[Keywords]** Non-Separate Office Area Business Centralizing Zone Headquarters Area Planning and Design Development & Implementation

## 一、前言

浦东开发开放，建成了小陆家嘴金融贸易区。但鉴于当时的开发能力、土地批租模式等等，小陆家嘴的办公楼都是相互分隔，地下、地上互不连通，一栋栋大楼独立开发的“独联体”。小陆家嘴虽然璀璨夺目，但是人行、车行、商务交流、配套服务存在着诸多问题。基于前车之鉴，在15年后开发建设的塘东总部基地一开始就提出了“非隔阂商务集聚区开发”的理念。

浦东陆家嘴塘东总部基地是在浦东开发开放15年以后启动开发。它距浦东小陆家嘴中心区3km，位于陆家嘴CBD、竹园商贸区等功能板块沿世纪大道的延伸段上。

浦东陆家嘴塘东总部基地定位为城市中心功能的延续和拓展。规划目标是建设为总部园区，使之成为实力雄厚的国家级大企业、外资企业、民营企业的总部、区域总部、结算中心和营运中心的集聚地。

塘东总部基地，地块面积5.3hm<sup>2</sup>；规划地上总建筑面积30.8万m<sup>2</sup>，共有5栋商务办公塔楼和一栋商业配套楼组成，5栋商务办公塔楼建筑面积分别为96600m<sup>2</sup>，66700m<sup>2</sup>，66700m<sup>2</sup>，36000m<sup>2</sup>，36000m<sup>2</sup>，建筑高度分别是190m，130m，130m，80m，80m，服务配套楼建筑面积6000m<sup>2</sup>，高度

24m。地下开发三层，大基坑整体开发，地下总建筑面积达到13.8万m<sup>2</sup>。

塘东总部基地土地开发单位是上海陆家嘴金融贸易区开发股份公司，由日建设和上海市浦东新区城市规划设计研究院共同编制该基地的修建性详细规划。规划借鉴国外大规模联合开发的经验与技术，“地下空间联合开发、统一管理”共同规划设计；地上大楼造型设计强调统一协调、整体和谐，统一规划设计二层步行连廊，将总部基地联系成一个整体。提出了“非隔阂的城市空间环境与城市社会环境”的规划理念。

### 1. 多元功能复合

多重复合不仅是功能齐备，更反映出物质环境的集约化、功能活动的多元化和整体高效化。规划倡导各类办公以及其它公共设施的合理融合，允许办公与其他设施不同比例的复合，这种复合不仅体现在地块中各建筑的功能分配上，也体现在单幢建筑的垂直功能分配上。

### 2. 空间环境融合

规划强调开发的整体性、连续性、高效性。通过规范建设准则，共同营造有序又有变化的城市天际景观，宁静而诱人的公共绿地，便捷又安全的步行系统和有效的地下空间。在各楼宇之间以及大楼

与高架步行道之间用高架步廊连接，方便人们来往于各大楼办事，方便办公员工到商务区的各种餐厅就餐或商店购物。避免小陆家嘴开发建设中所存在的地下地上空间隔断的问题在塘东总部基地重演。

### 3. 生态环境渗合

规划将生态环境的塑造作为规划布局中考虑的重点内容，将建筑、构筑物和室外道路广场通过绿化组织有机联系在一起，在展开的绿色城市空间中，建筑群不但配合四周的自然环境以达到可持续发展，环境配套围绕建筑低层的绿色空间展开并延伸出去。

### 4. 高效安全的交通结合

规划力求建立合理的内部道路系统与交通组织，保障内部的交通快速便捷与安全，特别是步行交通系统、公共交通系统的组织和地下静态交通的组织安排。

## 二、非隔阂商务集聚区的规划设计

### 1. 规划总体布局

(1) 建筑主楼沿长方形基地两排布置，沿城市主干路的大楼与大楼之间的距离相对大些，这样从城市主干路——杨高路方向看去，不仅看到沿杨高



1-6. 二层步行连廊设计与意向图 8. 塘东总部基地总体效果图  
7. 地下空间规划设计示意图 9. 总平面布置图



人性空间在连廊上下穿插，建筑连廊的统一形式又给行走的人带来全新的交织，不同的道路具有其各自的空间体验，并完善区域内的交通网络体系。

路的建筑，还可以看到沿支路锦康路的建筑，使城市面貌更有层次感。

(2) 东西两列建筑之间相距80-90m，中间形成一个公共空间，辟作公共绿地休憩广场，不仅为商务区各单位服务，而且向周边街区开放。

(3) 统一地面建筑下部楼层的层高，设定底层的层高约为6m，或者底下两层的层高约为10m，以便在统一的高程架设人行步行系统。

## 2. 地下空间规划设计

基地地下空间作为一个整体开发，地下开发3层，地下1-3层的平面功能布置，除去地上塔楼专用设备空间和后勤用房外，全部作为停车库以及公用设备。B1层的层高为车库5.3m，大楼6m，适应设备安装和货物装卸，但是公共绿地之下部分的层高为4m，顶板以上2m的空间回填种植土，以满足植被要求；B2和B3层的层高为3.6m，作为小车停车场。

这样整体设计的地下空间，相比以往每栋楼独立的地下空间，可以大大提高土地资源效率：第一，假如各地块独立建设，相邻地块的地下室的边界各自从地块红线后退3.5m，用作排设管线。但是地下室的高、层高和地下联络道路的位置、尺寸必然按照规范条例实施。地下统一开发，相邻地块的地下室的边界可以不后退，之间可不用隔墙。第二，各大楼的地下车库实行统一监管，车辆从任何一个出入口进来，同时得到指示，本停车区是否可停，如果本停车区已停满，并告知可停到相近的停车区。车辆也可从任何一个出入口出去，当周边某道路不通畅时，会指示你从哪个出入口出去。这种监管系统，目前已在日本公共停车管理中采用。地下联络道路构成地下层面的车行系统，来弥补地面车行系统的不足，而且通过统筹安排，提高停车库的利用率。第三，节省了地下室的进出口通道数量，独立地下室，每个地下室都要设1至2个地下出入口通道，现在整体设计后，整个地下空间一共设置地下出入口通道4个，节省土地、减少地面交通压力。

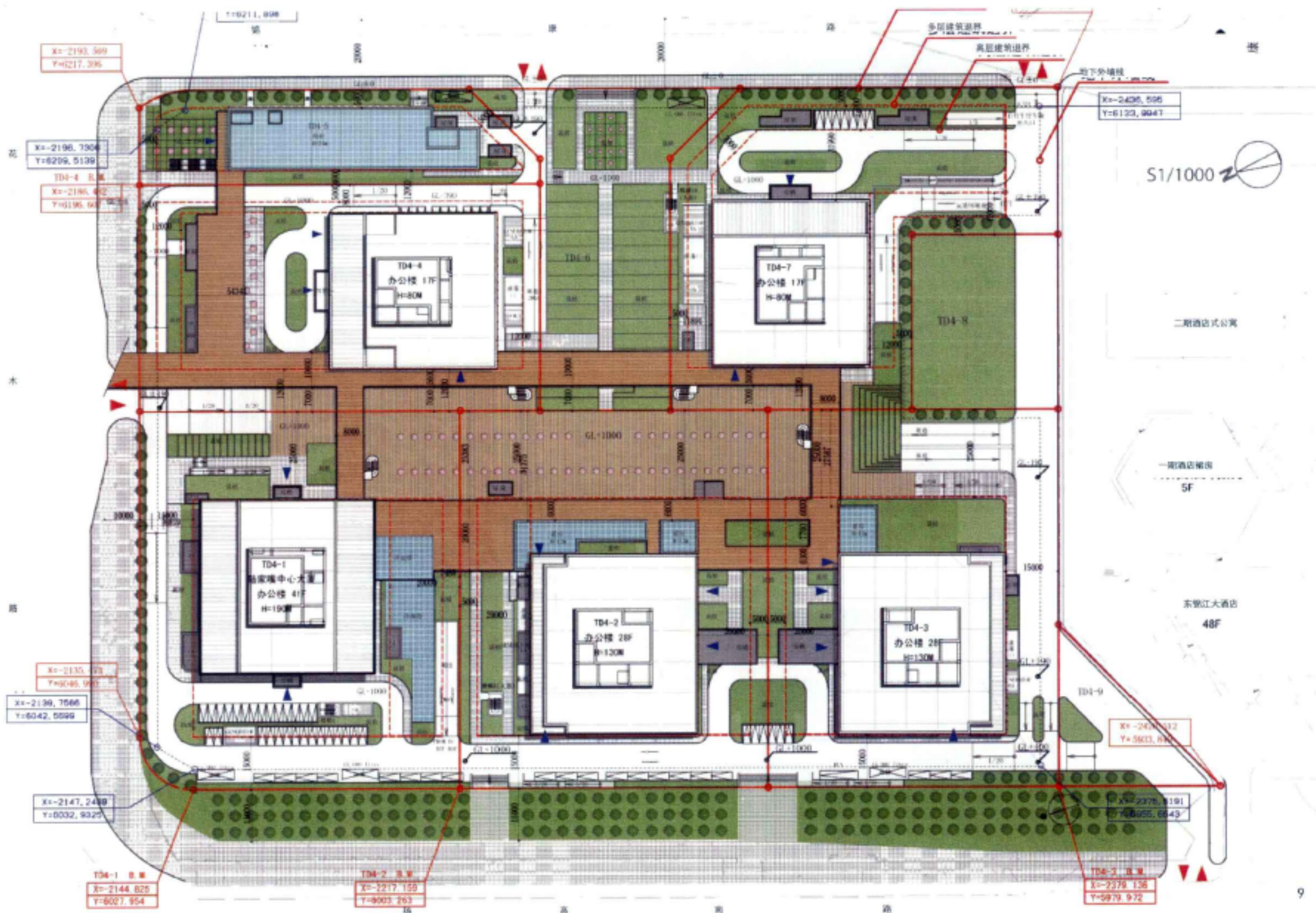
地下功能分区

B1	车库、车库管理室、洗手间、自行车停车场、洗车场 卸货区
B2	车库、机房
B3	车库、机房

## 3. 交通组织

区内交通组织分为步行和车行两个系统，步行系统在内圈，车行系统在外圈，两者尽可能少交叉，使步行系统有一个安全和舒适的环境，也减少行人对车行的干扰。





(1) 步行系统：本方案的步行系统有高架和地面两个层面，两者通过自行步道和交通核联系。

高架二层连廊步行系统：本基地室外场地标高为4.5m，二层步行连廊路面控制标高为11.5m，连廊宽度控制：主要廊道宽10m，次要廊道宽8m，廊道两侧外边线对齐。二层连廊连接5个塔楼，每栋楼外设一个“交通核”，设有电梯和楼梯，供人们从公共绿地直接到达高架步行道，作为大楼内垂直交通的补充。二层连廊串联了塔楼二层的室内空间和休憩平台，在室内空间里设有简便餐厅、茶室等，给商务楼内的工作人员的就餐提供多种选择。

地面步行系统主要是中心公共绿地的步行道路网，与各座楼宇底层相通。

(2) 车行系统：车行系统也有地面和地下两个层面。

整个基地设置4个车行出入口，车流交通出入口尽量避免城市主干道。地面车行系统沿塔楼四周成凹

字型环，为2个车道的辅助道，该辅助道与各塔楼的载客区和地下车库的出入口相连。在中心公共绿地中，其部分步行道的标准达到车行要求，与辅助道或城市道路连通，作为消防等应急通道。在非紧急状态时，车辆禁止通行。来客上下车区和进入地下车库的出入口均设在大楼的南北方向的间隔处，还作为消防登高区。

#### 4. 整体消防设计

基地按照统一整体考虑消防计划，根据国家规范本基地项目为公共建筑一类一级耐火等级，地下汽车库为II类汽车库一级耐火等级考虑。

(1) 消防环通道：设计基本保证基地内的各地块周围均可布置消防车辆通行的道路，形成消防环道道路网。南北之间设有宽度4m以上的消防通路贯穿基地。各塔楼一侧设置登高场地。地下空间在地下一层设置消防控制中心，地面各塔楼设置独立消防控制

中心，均可直达室外。

#### (2) 地下空间防火分区

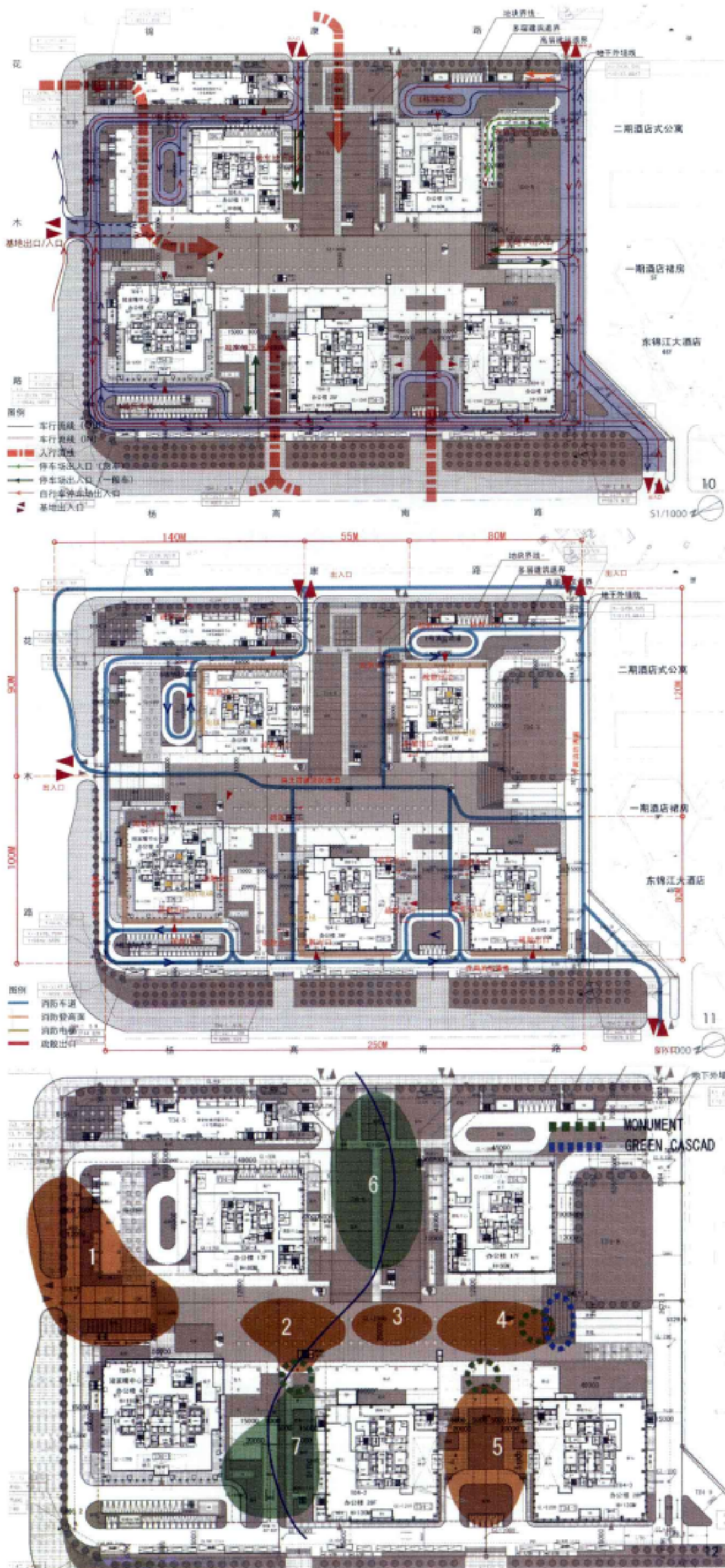
地库每层面积约47500m<sup>2</sup>，按照规范，地下车库按照4000m<sup>2</sup>以下进行防火分区，开口部也遵照规范在各处设置防火卷帘。防烟分区按照每2000m<sup>2</sup>进行分区。

疏散宽度及出入口离疏散楼梯的最大距离按照规范要求执行，地下室与地上楼梯间分割，底层直通室外。

#### 5. 整体景观设计

本项目力求做到整体融合，根据基地的环境景观的整体统一规划设计，在基地内设计了7个不同动静功能分区的主题广场，通过绿化、草木、植被，地面铺装、园路小品、景观雕塑、景观灯具等以满足商务办公区人员的入口汇聚、休息、交流、仪式等各种功能活动。





### 三、非隔阂商务集聚区的实施细则

总部基地的规划文本是在经过非常细致的整街坊设计的基础上编制的，是由日建设计先编制规划设计方案（有些已达到建筑方案设计的深度）的基础上，再由浦东规划院反馈到修详规的文本，提出实施性的规划指标作为工程的设计导则，其目的在于实现规划所描绘的街区蓝图、城市空间与城市规划理念和目标。

该实施性的规划指标有公共空间指标、（道路空间、广场开放空间、二层步道系统）基地利用指标、（建筑主体位置、外墙后退，停车场出入口、车辆出入口、地下空间利用）、建筑物指标、（形态、意匠设计、色彩、景观、照明、指标牌、室外广告）其他关联指标、（面向残疾人和老人的措施）等。

上述指标虽然是引导性的，但是有些指标旨在下一步各建设单位开发时应当遵守，因为公共绿地、二层步道、地面道路、地下停车库联络道等事项都涉及区内所有单位利益，要占用每个单位的地下、地面和地上的空间，要靠大家的支持和协作，不然难以实现整体效果，规划必将成为形式。因此，规划方案所提出实施性的规划指标是作为地块出让合同的基本条款，中标者必须履行合同条款和分担公共设施的建造费用。

### 四、非隔阂商务集聚区的规划地块划分

如何实现非隔阂商务集聚区的地块开发，规划尝试了与以往不同的地上地下一刀切的地块划分法，将地上、地下按不同的垂直投影线划分地块。

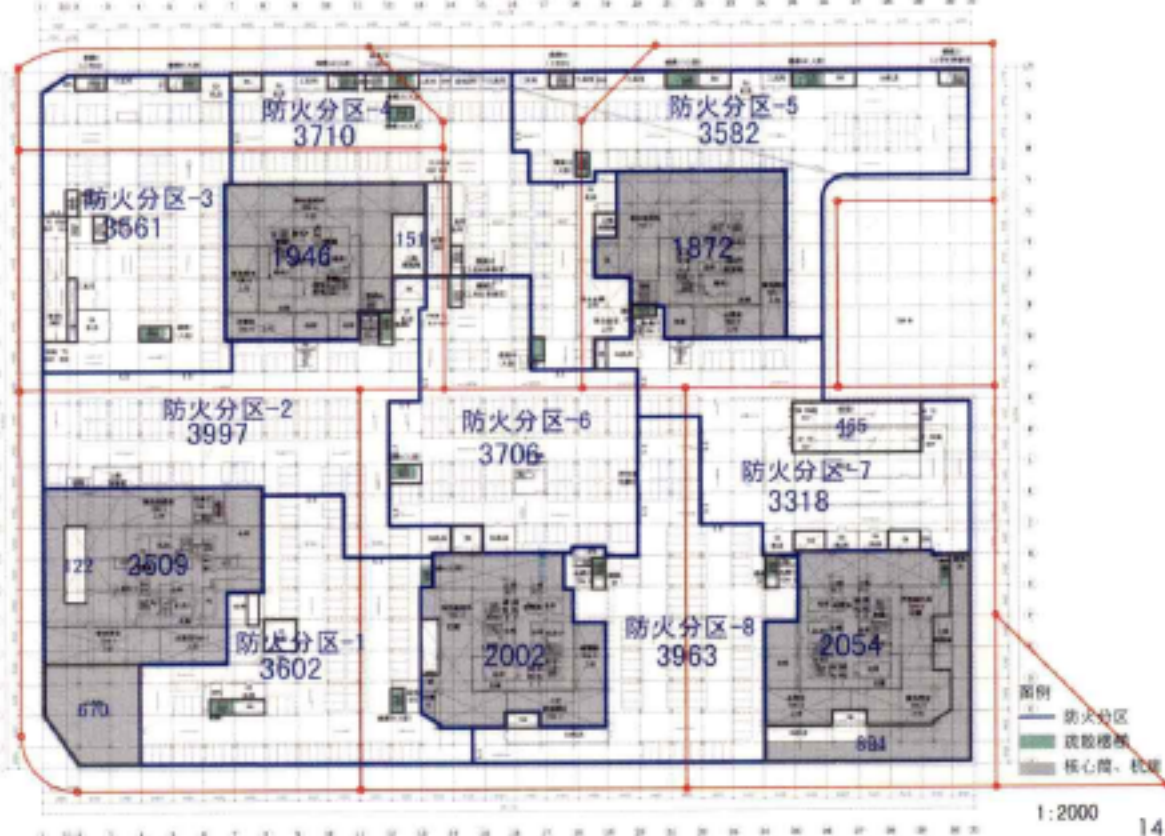
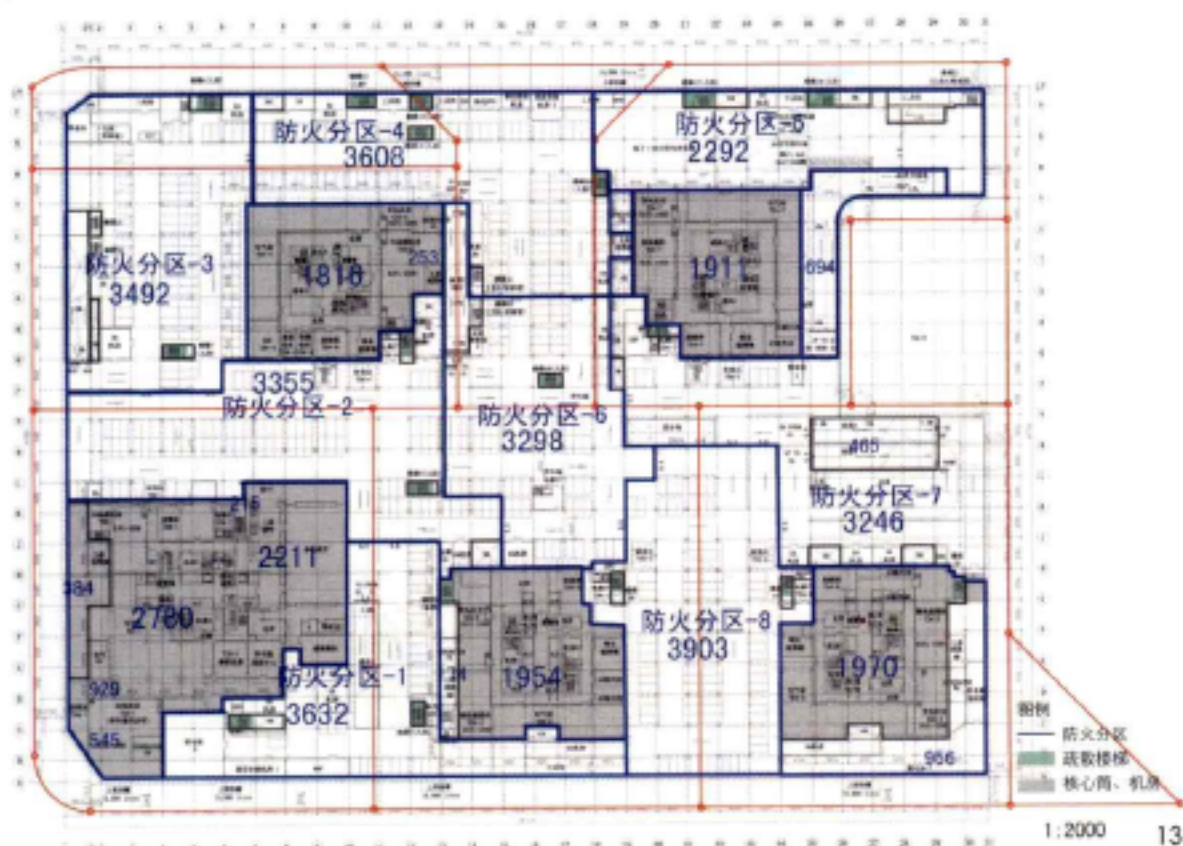
对地上的开发地块在规划研究阶段提出了三种地块划分方案，第一种是常规的土地中心线分割法；第二种方法是将中间的公共空间的土地与沿锦康路的地块合在一起，而且由一家发展商（例如陆家嘴公司）整体开发建设；第三种方法是将中间的公共绿地单独划成一块，由陆家嘴公司进行建设。后二种方法对中心公共绿地、人行步道、商业街等公共设施的建造比较有利，因为要各个地块的发展商共同建造公共绿地和公共设施很难达到整体统一。然而，后二种划分方案带来相当多的地块的建筑容积率过高的状况，与现行的规划管理相悖。最后经过方案比较，地面以上的地块划分是采取将公共绿地、公共设施用地都划分成独立地块，明确开发主体，以后按成本摊到各开发地块上。

对地下空间，原则不划分地块，地下一至三层经统一开发为整体的停车库和公共使用的进出口通道，将由联合管理公司负责地下车库的经营管理，5栋商务办公楼在地下所拥有的空间将是主体建筑的核心筒、结构柱廊、必要的为主体建筑所需要的设备用房空间，具体如图示。

### 五、非隔阂商务集聚区开发的商务条件

塘东总部基地的开发之初是采取土地公开招投标方式，土地招标单位是上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司；土地交易服务单位





是上海市浦东新区土地资产交易中心；招标代理单位是上海国际招标有限公司。

为实现非隔阂商务集聚区的开发理念，提高基地地下空间的开发效率，提升整个基地的商业环境品质，招标单位要求各投标人对本地块地下空间进行“联合开发、统一管理”，包括统一设计、统一安排功能、统一施工、统一运营管理，对参加该地区开发的非隔阂商务集聚区开发的商务条件主要如下：

### 1. 地下空间出入口及通风口

各中标人或其成立的项目公司与招标单位应共同签署《土地使用协议》，相互免费提供各自单元内地面道路和地下空间出入口的通行权以及地下通风口的使用权。

### 2. 消防环路及地块出入口

地块内连接各单元的消防环路及地块出入口，由招标单位负责统一设计，各单元中标人分别负责各自红线范围内部分的实施和管理。各单元内地面景观和绿化由中标人分别设计、实施和管理，招标单位负责协调。

### 3. 地下空间联合开发

为提高本地块地下空间的开发效率，提升整个地块的商业品质，招标单位要求对本地块地下空间进行“联合开发、统一管理”，包括统一设计、统一安排功能、统一施工、统一运营管理。

### 4. 项目技术要求

在考虑与周边建筑协调、道路环境、日照条件

的前提下，为了创造本基地联合开发模式下的大型城市绿化空间以及达到更有效的地下空间利用，形成一体化的立体地区中心，在招标文件中提出的强制性与引导性设计导则有如下内容

#### (1) 强制性设计导则包括

- ①各基地面积；
- ②建筑密度；
- ③容积率；
- ④建筑高度；
- ⑤建筑退界与间距；
- ⑥主体建筑位置和建筑外形尺寸；
- ⑦主体建筑主要出入口位置；
- ⑧地下空间出入口及车道大小；
- ⑨地块内部共同道路和各单元出入口位置；
- ⑩二层连廊（走廊宽度、廊底标高等）。

#### (2) 引导性设计导则包括

- ①各单元核心筒位置、回车处位置、开放大厅位置、卸货区位置、广场、开放空间及景观设计等；
- ②全部地下空间原则上均用做公共停车库、设备用房和物业管理用房；
- ③各单元在设计和建设中应注重与集中公共绿地和广场建设的协调。

## 六、后记

塘东总部基地的“非隔阂商务集聚区开发”的理念是学习借鉴国外成功开发案例的尝试，因此，整个项目在最初的规划设计到项目开发土地招标都一直朝“非隔阂商务集聚区开发”的理念作准备、探讨。基地整体规划、总体方案设计、土地招投标文件编制

都是同时开展，共同探讨、互相反馈，最后完成规划成果并获批，然后再完成编制土地招投标文件。

但是由于传统土地开发模式是开发商拿的开发地块，是可以地下地上独立开发的地块，对地下空间统一开发这一理念还未能被社会接受。因此按照整体开发地下空间这一理念在组织土地招投标的工作尝试中没有得到参标单位的认可，因此塘东总部基地的土地招投标没有获得成功。为坚持塘东总部基地的整体开发理念，目前由陆家嘴公司对塘东总部基地实施地下空间的统一开发，并对基地上盖的5栋商务塔楼和配套服务楼完成统一的建筑设计方案，下一步可以是建成后以楼招商或以在建工程转让方式，以形成高效、新型的总部办公基地。

#### 作者简介

- 陈 敏，上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司；  
陶建强，上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司；  
龚秋霞，上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司；  
张正立，上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司。

规划设计单位：日建设计 上海市浦东新区城市规划设计研究院  
土地招标文件编制单位：上海国际招标有限公司

- 10.基地交通组织图
- 11.消防设计示意图
- 12.主题广场分布图
- 13.地下1层防火分区示意图
- 14.地下2层防火分区示意图