

浅析影响商业区建筑规划的若干因素

曹秩乾

鲁迅美术学院 辽宁 沈阳 110003

【摘要】：经济形成社会架构，发展，制度，进一步就会去影响容纳这些东西的空间，进一步去干预对建筑师的设计决策。交易的产生，一步步形成商场架构，经济的运作不一定非要在实体空间中进行，给商家提供活动空间，不可见的空间也可以容纳。大部分的建筑其实没有实际意义，主要影响的是里面的人，里面的活动，所以设计要找到问题，了解问题具体存在的原因，配合背后的经济运作。

从建筑业的发展历程来看，建筑业是典型的规模经济产业，理解背后的经济关系。本研究以经济与建筑设计，规划之间的互相影响为主要对象。浅析建筑的具体存在原因，并对沈阳宝能综合体设计做了分析，了解对表面形象后的经济影响的认识，要了解建筑，规划实际存在的意义，对以后的设计工作中能做出更落实且可以实际解决问题的方案提供帮助。

【关键词】：经济；结构；商业区；超高层建筑

一 经济条件影响

沈阳作为我国近代化和现代化的开端城市之一，一直占有着十分重要的工业地位。而随着我国经济高速发展时期结束，丰富的煤、铁、石油、森林等自然资源经过多年大规模的开采开发已告枯竭后，经济增速不断放缓，步入经济发展新常态之后，不利的经济结构等问题爆发出来。

1.1 经济状况

在竞争不断加剧的今天，城市与城市之间的竞争也变得愈加激烈。在2020年GDP排名中沈阳排辽宁省第2，全国第33，在疫情冲击的情况下保持同比增长0.6%，可以看出沈阳在拥有人口和工业基础以及地区行政中心的优势下有较好的经济恢复能力与经济实力基础。但是城市竞争力作为一个复杂的指标，很难进行简单的对比，在经济发展已然面临极大压力的当下，用多方面影响下的标志性产物与城市的关系显得更有意义。

1.2 建筑现状

各地区经济背景和质量要求不同，其对建造，维护，管理的成本要求也不同。沈阳宝能位于辽宁省的省会沈阳，其设计高度568米，但建造实际高度可能不会审批超500米，19年规划许可暂可建至317米。随着区域建设完整程度提高，周边标志性建筑已形成规模包括华润大厦，嘉里中心等高层超高层建筑。2018—2019年沈阳新增200米以上建筑8栋，总数达42座，其中超过三百米的建筑五座，目前沈阳的摩天大楼数量上在中国可以排到第7，世界第13位。宝能环球金融中心T1对于沈阳来说是非常重要的标志性建筑，视为彰显城市经济实力，提高城市知名度，城市竞争力的重要象

征。

二 所处地块

宝能所在位于沈阳金廊地块的中心位置于青年大街中段，可以说是坐落于沈阳最重要的城市中心线上最好的位置之一。金廊范围北起清昭陵公园，南到浑南区丹阜高速沈阳收费站，其中最主要的一段是从市府广场到文化路立交桥，而宝能的用地位置基本位于这一段的中心。

2.1 周边区域

另外此地所处周边地块上负担的职能基本概括全方位，被囊括在各服务，医疗，教育行业，公共绿化的辐射范围，南面是万象城，君悦酒店，悦府，西南角是鲁迅美术学院，西侧紧邻万科春河里，东侧一街之隔是占地面积达29万平方米的青年公园。其中悦府作为都市综合体内部的住宅由五座高层超高层组成和万科春河里都是其周边高档小区。

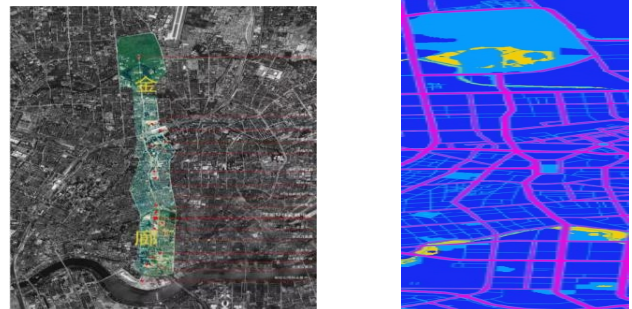


图 1.2 金廊地理位置与绿化布局

从图2的绿化布局可已看出在金廊这块75平方公里的中央都市走廊中青年公园所在位置与宝能仅有一街之隔，这是金廊主要地段里最大的绿化区域又紧邻重要南北干道

青年大街，三面环绕南运河。

2.2 位置效益

作为中央都市走廊的重要节点区域性的商业综合体如同 CBD 一样，其含义是表示的位置，这个位置不不只是地理位置，还是在这个城市中经济领域的地位，金廊作为中央都市走廊的存在线性布局是非常合理的，前提是需要由各个节点支撑起来。沈阳中央商务区在金融中心，南辅以青年大街沿线商圈，东西由富有历史韵味的太原街，中街商圈环绕。

如果从地理位置来说，这是近年来最好地块。在房地产开发、经营以及消费过程中，需要大量的资金、建材以及绿化产品，2018 年房企销售排行，宝能仅仅排在 182 位，业绩是 35.7 亿但就是这样的宝能，却在 2015 年底全面收购万科。终于深地铁成为占股最多，宝能系次之，把宝能集团推到台前。于是房地产业和许多行业都发生了关联，也起到了十分明显的牵引和导向作用。

2.3 周边联系

中央商务区最前面的中央表达的含义最为重要，而中央是中心，是周围由有功能联系的区域环绕而成，引入各种产业，彼此之间产生联系。商务是指区域中建筑的功能性质，这里指的是包括了金融，商贸，文化，服务以及商务办公和酒店，公寓等各种功能，一定是公建功能为主，在我们国家现有的城市规划用地性质规定中，商务设施用地的解释是金融保险、艺术传媒、技术服务等综合性办公用地，这些商务区在经济政治文化上以中央商务区为核心最后组成沈阳的中心轴线。

三 物质技术条件

材料结构设备和施工技术等物质技术要求也是构成建筑的基本要素之一。为承担 568 米高度的建筑所带来的的剪力和城市中越来越复杂的城市环境，例如峡谷效应对建筑外墙造成巨大风压，建筑群，交通车辆，内部巨大人流量产生的应力所制作的支撑体系。

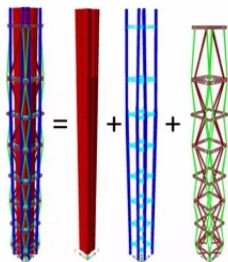


图 3，办公塔楼抗侧力结构体系构成

抗侧力结构由核心筒巨柱，伸臂与外围巨型斜撑及角部 V 型支撑构成体系，采用劲性钢混凝土巨柱，其在平面上成长方形，底部尺寸为 $4.8 \times 3.9\text{m}$ ，在顶部设计成逐渐缩小至 $2.7 \times 2.2\text{m}$ ，在内部埋两片 50 至 80 mm 厚，间隔 1000 mm 的钢板。再从这两片钢板头部以垂直角度设置三片等间距钢板，使埋入内部的钢均匀分布，巨柱含钢率从底部的百分之六至顶部的百分之三。



图 4，巨柱示意

核心筒边长 29.8m 的正方形，在底部外墙厚 1.5m，内墙厚 0.8m，混凝土采用 O60.核心筒墙体随高度增加逐渐减小，在顶部减小至 0.5m，内墙至 0.4m，其提供了足够的刚度以及抗剪承载力而承担大部分的基底剪力。

支撑体系上保证建筑结构足以承担荷载的同时不至于内部构造上浪费大量地板面积，迫使租户为大面积无法使用的地板空间买单，保证地板空间的有效利用与更大的商业决策选择空间，从条件上避免造成上海中心运行持续亏损，保证其发挥城市效益。

四 影响

经济条件对于工程的影响最显著的就是初期投标部分，根据标价确定中标单位，然后投标价又会有许多因素影响，就像劳务成本，各地区的建材价格差异等，施工的前中后期的建材，进度，维护也会跟经济相关。一次次的再开发，使得配套设施不断完善，周边建设开发完整度高，已经有了高密度高层建筑的城市中心区特征，从而增强了区域内住宅小区对于消费者的吸引力，也直接体现在了房价的上涨上。

从建筑全生命周期对比来看，超高层建筑建造本身并没有难度，真正难的是建成后，在互联网发达的今天，地缘价值对空间的价值的决定性在下降的情况下，能够实现良性运营，发挥城市效益了。目前各地因百米以上高层对城市形象有较大影响，所以要求对百米以上的建筑要求充分论证，集中布局。这使得集中布局区域人口密度高，可售房产面积大，

若能保证入住率那将对拉动区域经济起促进作用。

五 结语

宏观讲超高层能拉动地方 GDP 为地方建筑行业提供产值，微观的话就是能促进企业技术发展，对于城市核心商务区的形成有好处，提升地价，后对周围几个街区产生影响。理论上经济可以影响商业区规划和商业区中建筑。

但可以看出在更多人们的心里超高层的象征意义大于

实际意义，互联网的兴起给予了城市中部分资源再分配的机会，交通和信息技术的进步也让社区化变为可能，再加上城市建筑风貌加强管理的背景下，人们也应该清晰地认识到超高层建筑不应该作为一种单纯的通过追求超大超高以实现瞬间的提升城市形象为目的的产物。如在老城区，在城墙中的区域，建筑肯定不能高，还需要照顾旅游业搞仿古建筑跟老建筑相匹配，城市是群像叠加出来的实体空间，希望超高层在其中不要扭曲突兀的处于只是地标的尴尬境地。

参考文献：

- [1] 马嵘.对当前我国超高层建筑的理性思考[J].嘉兴学院学报
- [2] 张祥.建筑设计经济学的解析与研究[J].城市建设理论研究(电子版)
- [3] 刘培琴.建筑概论[M]
- [4] 张潜月.张我国一线城市高层住宅建筑设计探讨[J].智能城市
- [5] 奚旭琳.建筑工程经济在工程管理中的应用[J].装饰装修天地
- [6] 赵坤.建筑工程经济在工程管理中的应用
- [7] 东北第一高楼背后的纷争——沈阳宝能环球金融中心