

CBD建设呼唤建筑综合体 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/451/2021\\_2022\\_CBD\\_E5\\_BB\\_BA\\_E8\\_AE\\_BE\\_E5\\_c57\\_451593.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/451/2021_2022_CBD_E5_BB_BA_E8_AE_BE_E5_c57_451593.htm) CBD这三个毫无关联的英文字母在去年受到了广泛关注，因为它是商务中心区的代称，而商务中心区在城市建设与发展过程中的作用正日益受到人们的重视。这从国内各地如北京、深圳、哈尔滨等城市纷纷进行CBD规划可以看出来。在CBD中，哪种建筑形式是主流呢？业界专家们经过研讨，CBD主流建筑将是集居住、办公、餐饮、娱乐等为一体的综合性建筑，也称建筑综合体。这种讲求生活、环保及场所感的多功能高效建筑，不但能满足现代“24小时CBD”的要求，并且可以为大量办公、居住于此的人们节约更多宝贵时间，提高工作效率与生活效率。

CBD = 庞大的综合体 北京CBD总顾问、北京市规划院总工柯焕章谈到，从CBD规划初衷来说，就是希望它能形成一个庞大的综合体。CBD规划特别强调好的环境、好的绿化，强调各个项目与城市的衔接，希望能创造出富有人情味、各项设施更加齐全、便捷、可以高效运作的区域。建筑综合体的发展是北京经济、城市发展的一面镜子。在北京，建筑综合体建设还处于发展时期。北京过去有类似建筑，不过功能相对简单。北京也有很多建筑包括很多大型的公共建筑都是单独的个体，功能单一，各自为政，彼此没有联系，使用起来不是很方便，根本没有做到以人为本，亚运村的建设就存在类似问题。如今城市生活已经向多元化趋势发展，建筑物之间确实需要进行良好的整合，来体现对城市空间与土地的高效利用。CBD更是功能复杂、高效、便捷的区域，所以它更需

要建造综合体。中国建筑学会秘书长周畅认为，大型建筑综合体的建成必然对城市形态、人们的生活形态带来极大影响，大型建筑综合体通常是人们对一个城市的第一印象。每一个房地产开发项目都应该成为区域的有机体，相互依存、相互渗透，共同构筑完整的社会形态。财富中心是目前CBD的重点项目，是有典型意义的建筑综合体，它将写字楼、公寓、酒店、文化艺术中心集合在一起，使综合体充满了活力。在建设形式上，简洁明快，充满理性又不失活力和激情，没有用夸张的手法，理智而不浮躁，体现了国际建筑的发展趋势，基本符合新世纪对CBD建设的要求。柯焕章也就此指出，CBD建设不可能整体一下铺开，应该是由小到大逐步建设。从一个大的综合体的理念开始，通过一个个小的综合体的建设，最后形成一个大的综合体。相对CBD这个大的综合体，财富中心这个项目规划已经有了一个小综合体的构想和工作基础，希望财富中心能给整个CBD的建设发展带个好头，起一个好的示范作用。建筑综合体是CBD的核心体现北京朝阳区副区长兼CBD办公室主任邱水平认为，CBD最根本的特性是聚集性，此外还具有扩散性和复制性。CBD的特性和目前探讨的建筑综合体的特征是完全一致的，CBD的核心追求是国际性、人文性、生态型、多功能的复合性，这些需要通过建筑综合体来转化。建筑综合体将展示CBD的精神与活力，是CBD的核心体现。邱水平还提出了目前城市建设中存在的“有城无市”现象，提醒大家从物理形态与精神形态两方面关注CBD的建设。威格斯国际顾问有限公司（北京）总经理李忠经过系统研究提出，混合加互动是CBD商务混合功能的精神，建筑综合体可以充分体现这种精神，所以这种建筑

形式应该是CBD的典型物业形式。他说，建筑综合体的关键是内部的功能互相发生化学反应成为一个有机的整体，而不只是物理的放在一起。在建筑综合体中有一个催化剂如CBD规划中的绿地以及大型中庭空间，其本身无功能却对整个建筑起了活化作用，是建筑综合体中一个重要的组成部分。财富中心的空中连廊的作用大体如此。在李忠看来，建筑综合体不是一个抽象的概念，而是有着深层的历史文化背景的，是由城市的开发者、房地产发展商、建筑师和城市居民4种人共同互动导致的新型建筑。建筑综合体的出现，是城市更加以人为本的表现。李忠介绍，较高的自我调节能力是建筑综合体的优势所在。建筑综合体在共生、互利的前提下，实现多功能的综合，使建筑具有物质构成上的两大优势，从而当城市生活需求发生变化时能进行自我调整。各种功能互为补充，整幢建筑可以在一定范围内实现自给自足，形成“城中城”的经营方式；各种功能互为禅益，提供对方发展的潜力，反过来促进自身的增长，例如商业、办公、酒店与会议中心相结合，集中不同的商业行为，彼此增加潜在顾客，并提供多门类，多层次的服务，从而使建筑获得良好的经济效益。由于具备这两大优势，当城市生活需求发生变化时，建筑综合体可以在内部进行自发调整；同时，某一部分的变化又能提供整体发展的方向。建筑综合体有利城市发展

北京大学不动产研究鉴定中心主任冯长春将建筑综合体对城市发展的作用概括为8点：一是节约利用土地，提高土地的利用率。一个综合体的开发通常是从地上到地下，在三维空间进行。二是波及性与互赖性，带来机会成本，降低投资风险，使得人与人、活动与活动之间的互动需求为彼此提供利益。相信

财富中心会对周围的土地产生波及性，引起土地的增值。三是起到聚集规模的效应。四是通过三维空间构筑立体交通系统，区域的通达性比较好。五是信息化程度比较高，信息传递比较快。六是建筑综合体是树立城市形象的标志性建筑。七是起到高级职能的作用，满足最高消费需求。八是有助于城市的现代化与国际化。他说，从外部环境讲，CBD本身创造了一个商业价值，门槛较高。从建筑综合体本身看，外形与功能在无形中为自身创造了商业价值。当今，城市的开发建设已发展到了综合开发的高级阶段。所谓综合开发，就是根据社会经济发展目标和城市总体规划要求，在城市或局部进行统一规划、合理布局、统一建设、协调开发、统筹经营，以求得良好的经济效益、社会效益、环境效益的城市建设方式，它注重建设全过程的互相配合、协同发展。城市实现综合开发，为建筑综合体的生成提供了良好的土壤。由于建筑综合体的功能组成复杂，从而具备多层次的社会触点，因而其发展就能较好地把握社会需求变化的脉搏。当社会条件的变化导致其平衡系统破坏，建筑综合体将进行自我调整以适应新的要求；当建筑综合体运行良好的情况下，其各部分的发展潜力就会大大增强，并能突破旧有平衡导致建筑进行扩充与增长。我们相信，建筑综合体会在各地CBD建设中唱主角。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 [www.100test.com](http://www.100test.com)