

费城：打造“海军造船厂”商业中心 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/613/2021_2022__E8_B4_B9_E5_9F_8E_EF_BC_9A_E6_c57_613958.htm 富有挑战性的工程

费城“海军造船厂”（Navy Yard）位于特拉华河与斯凯基河的交汇处，目前是一个巨大的商业开发区。它是人口密集的城区和郊区办公园区之间的一个范例工程。这个地区未充分利用的土地面积有1,000英亩，由美国海军拥有和管理已有200多年。在海军将它的设施合并到西边的“联盟岛”之后，2000年，费城市政当局接管了这块土地。但对这块与中心城区（Center City）的面积一样大的土地进行再开发，对费城整个城区的商业利用将是一个长期的挑战。非赢利单位“费城工业发展公司”的高级副总裁约翰格雷迪说：“这个工程改善基础设施需要大约5百万美元。它将吸引大约20亿美元私人投资，并创造20,000-30,000个工作位置。这个开发区南面2.5英里处便是河流，其氛围像一个大学校园。它的这种独特性吸引了70家企业，几乎有7,000名雇员已经入驻。城市用品公司下大赌注但是，直到服装及附件经营商城市用品公司（Urban Outfitters）入驻之前，“海军造船厂”没有吸引到一个有名气的承租人。城市用品公司宣布它将把全部650名高级雇员迁移到这儿。城市用品公司将投资5,000万美元修复四座历史性的建筑物，修复工作将于这个夏天完成。城市用品公司总裁理查德海恩说，城市用品公司选择“海军造船厂”，是因为它通过了“狗检验”。海恩说：“我们有很多雇员想带他们的狗上班。当我们最初选择市区的高层建筑的时候，我想，即使允许狗进去，雇员也不会去，狗去哪儿散步呢？”

” “海军造船厂”的绿色空间、水边和历史性建筑物通过了海恩的检验。海恩说：“一方面，你看得见这些巨大的战船，”他提到海军封存的巡洋舰和驱逐舰，它们将正好在办公室的窗户外面。“另一方面，你看得见这些田园诗般的绿色田野和历史性的红砖建筑物。我认为这是一种独特的结合。”

这个公司的品牌之一Anthropologie百货连锁店，已经进入开发公司修复的一幢大楼。50,000平方英尺的购物空间光线充足、空气流通。有28英尺的窗户，没有柱子障碍，视线开阔。与Anthropologie在别的地方的营业大楼非常相似，是一个理想的购物场所。在全部的建筑物修复过程中，这是一个很好的范例。城市用品公司的空间将有更多的城市感觉。另一幢建筑物将反映城市用品公司的“自由人”（Free People）品牌的风格。这是它针对百货零售商的批发品牌。然而，另一幢建筑物将是综合利用，有咖啡馆、备有“彼拉提斯”（Pilates）设备的健身房、书店和其他令人赏心悦目的东西。一旦这些建筑物的修复工作完成，一幢很小的建筑物将设置一个全面服务的餐馆向公众开放。城市用品公司还将租用一幢坐落在河岸上的房子，作为公司客户用餐和休息的地方。城市用品公司的这个综合商业设施位于有历史意义的中心区，仅仅是这个再开发工程一小部分。资深建筑师把握总体规划除了“海军造船厂”和一个民用造船公司仍在占用的地域，有五个其他的地域也纳入了2004年发布的总体规则中，包括一个商业中心、一个科技园区、一个港口区。其东端邻近铁路和费城的港口。由建筑师罗伯斯特恩（Robert A. M. Stern）构思，总体规划安排了商业园区（commercial park）的位置。位于城区南面三英里半处，将是进入“海军造船厂”

商业中心区的“大门”。总体规划还考虑到改善新的开发区与费城其余地区的交通联系，还计划在开发区的入口处建设一个占地70英亩的商业中心。国际商业和工业不动产公司“自由房地产信托公司”（Liberty Property Trust），与开发公司建立伙伴关系，共同开发这个商业中心。到目前为止，这个商业中心包括“新月中心”（One Crescent Center）、一座由斯特恩设计的共四层，面积为76,000平方英尺的办公楼。这座办公楼预定在11月份投入使用，43个百分点用于出租。这幢大楼有一个运用环境敏感技术建筑的四层前厅，可以观看港内的船只和费城的景色。“自由房地产信托公司”负责“海军造船厂”开发和营销的经理布赖恩科恩说：“‘海军造船厂’的财产之一是环境，在设计的时候必须负责地考虑这个问题。我们不想复制任何东西，而是对现有的建筑物进行补充。”“自由房地产信托公司”开发的第二幢建筑物正在建设之中，这幢楼房将出售给派对用品制造商“惟一工业公司”（Unique Industries）。还有两幢以上的建筑物正在设计：生命科学公司的一个实验室和一个旅馆。最终，“自由房地产信托公司”希望使用“绿色技术”开发140万平方英尺的建筑。寄希望于新的发展机会尽管开发公司和“自由房地产信托公司”将“海军造船厂”定位为一个城区和郊区商业办公园区结合的开发区，并且，这个商业中心标明是一个“磐石机会区”（Keystone Opportunity Zone），提供税收优惠、低息贷款和其他好处，以创造工作位置和促进发展，但不是每一个人都相信市场对这些空间有巨大的需求。按照费城商业不动产服务单位Seligsohn Soens Hess公司的负责人杰弗里塞利格索恩的说法，费城中心城区的商业空间已经过剩，“海

“海军造船厂”的商业空间更难出售。目前，城区的商业空间有12个百分点的闲置率，并且，A级空间的闲置率更高。原因是一些公司迁出了城区，而新的办公楼不断在建设。至于“海军造船厂”，塞利格索恩说：“我联系了两家建筑公司来租用办公空间，但它们对这里不感兴趣。即使有免税优惠，我招揽客户是不成功的。目前这里还是闭塞的，并且什么也没有。如果你要用午餐，你必须开车去。”但对于另一个可能的发展机会来说，这些妨碍可能证明是“海军造船厂”最好的财富：这里可能成为2016年奥运会的一个服务点。费城正在申请主办这次运动会。由于有大量的可利用空间属于一个拥有权，距离费城所有的大型运动场都很近，又靠近水边，便于进行安全保卫，“海军造船厂”可能被看作是为向奥运会服务的最佳位置。“费城2016年奥运会”主席约瑟夫托雷塞拉说：“我们毫不掩饰‘海军造船厂’作为一个奥运村的可能性。”在五月份，他带领美国奥林匹克委员会的成员来这里参观。同时，开发公司正在调整设计方案，将“海军造船厂”设计成一个有更多功能的建筑群落。在滨水区将有休憩散步地和其他娱乐设施，还要开发住宅和零售设施，以补充已经成形的商业开发。“费城工业发展公司”的格雷迪说：“这个区域的规模是它的极好的资产，但也是最大的困难。它仿佛是这个城市附加一个郊区。”据《纽约时报》1

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