



2019 城市土地学会 亚太区卓越奖



青山大楼

东京

开发商：绿橡投资管理K.K.公司

青山大楼是一座多租户办公写字楼，位于东京市繁华的时尚中心青山区，占地面积达到30万平方英尺。青山大楼翻新项目涉及该建筑的翻新及战略性重新定位，耗资7400万美元，并历时3年完成。

青山大楼最初建于1972年，毗邻皇太子宅邸，位于青山一丁目地铁站正上方。它在2015年，通过一个创新的无追索权融资方案购入，目的是通过选择性改进对其古老建筑进行整修；对其零售和便利设施空间进行彻底的重新设计后重新出租；对其内部系统进行深度更新使其满足现代租客的需求。

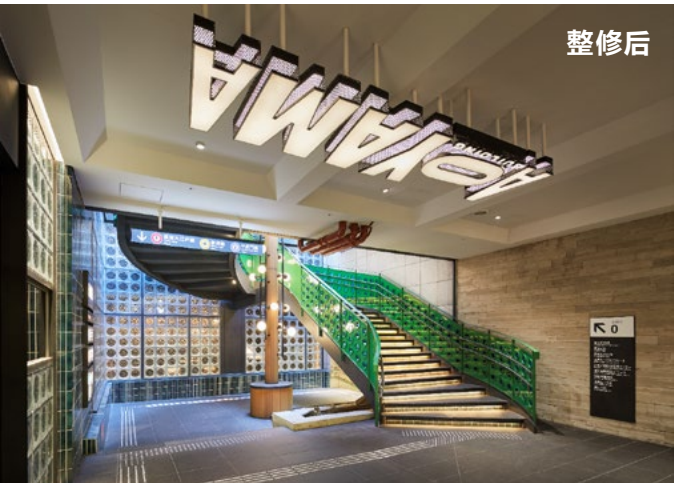


在日本，品质极高写字楼（意指具有战略性地理位置、平面布置高效、层高可接受且交通便利的写字楼）的业主通常更愿意拆除后重建，而这种整修的方式相对比较罕见。这一整修项目在商业和美学方面所取得的成功也许会激励持有类似物业的日本业主采用这种方式来更新其地产。

在整修青山大楼的过程中，设计和施工方创造出一种充满活力、复杂巧妙的方法，让建筑脱离了原有的设计。整修是在租客搬离后逐层进行的。设计方对外立面和临街的零售店铺进行了重新定位，让人耳目一新；在建筑物人流量巨大的通勤区域还增添了景观、方便公



整修前



整修后

众进出的社区区域以及别具一格的艺术视觉特征；此外，还彻底重建、扩展了大楼的入口、公共区域、餐厅以及零售空间，之后再进行重新出租。

整修后，大楼的品质得到了大幅提升，出租率重返100%。新颖的设计吸引了国内外顶级的时尚、信息技术以及服务行业公司入驻，而且租金也有了明显提高。与翻新前相比，青山大楼的纯营业收入增加了70%。



巴莱克大楼

悉尼

开发商: Investa地产集团

巴莱克大楼位于悉尼市中心的马丁广场与巴兰加鲁之间, 极具位置战略优势。巴莱克大楼的改建工程属于悉尼中央商务区内一处古老仓库区振兴计划的一部分。巴莱克大楼高23层, 写字楼和零售空间面积共计2.2万平方米。这座塔楼是澳大利亚史上首个获得由国际WELL建筑研究所颁发的WELL Core & Shell金牌预认证的建筑物, 同时它还获得NABERS(澳大利亚国家建筑评级系统)6星绿色之星以及目标5星能源评级。

巴莱克大楼的改建工程融入了一系列智慧和可持续技术, 是悉尼首个获得端到端集成数字交付过程授权的商业写字楼建筑, 为该资产创建了一个运营“数字孪生”。在健康和技术方面, 则引进了蓝牙连接入口、各种不同的终端设施, 如毛巾和洗衣服务、自行车库和维修区域、先进的空气过滤装置、自然采光设施以及包括功能镜和功能照明在内的供居民使用的便利设施。



助力巴莱克大楼获得绿色之星竣工评级的可持续特征包括:

- 地板下排气系统: 通过提高新风温度(可根据个人偏好的舒适度通过可调节的地板格栅进行调节)来降低能耗;
- 紫外线过滤系统: 保持空气处理机组内冷却盘管清洁、无霉菌处理, 为建筑供应质量更高的空气;

- 有机反应照明系统: 提供使用简便的照明分区控制, 光线逐渐变暗, 降低了强烈的明暗对比带来的不适, 同时节省能源;
- 鼓励骑行、跑步等交通模式, 不仅降低碳排放, 而且能够改善健康状况, 强身健体。



巴莱克大楼还是澳大利亚首批使用智慧传感器照明技术的建筑之一, 该技术可节省高达78%的照明成本, 热图数据有助于了解空间使用的情况。同时, 门厅以及露台区域栽种了大量的绿植, 使室内外环境实现无缝连接。

建筑设计优化了楼层布置, 建筑核心部分与所有电梯、便利设施以及控制室全部南移。因此带来的灵活性令租户们得以在内部租赁区域建立楼梯连接, 在楼层北侧则新增了一个采光井, 将自然光引入建筑内。

最后, 由于该场地曾经是仓库区域, 设计师没有忘记通过大楼的设计向这段历史致敬: 外立面采用客制化墙砖以及黑色钢制细部, 并利用巷道将马丁广场区与达令港和巴兰加鲁(现今这里遍布酒吧和咖啡馆)直接相连, 这在过去60多年来尚属首次。



中粮 (COFCO) 置地广场 北京

开发商: 大悦城控股集团股份有限公司

中粮置地广场是在原三利百货旧址上新建的一栋建筑面积达5.2万平方米的办公楼综合体,毗邻北京二环,东邻历史悠久的地坛,占地面积达1.3万平米。项目遵循最高施工标准,基于简洁的现代美学设计,外墙选用玻璃和石材等材料,给人以沉着厚重、恒久经典之感。

设计团队把脉未来设计趋势,努力营造不朽的当代建筑,并兼顾周边区域的文化遗产。大楼整体呈阶梯布局,沿着通往地坛入口的方向,高度从十三层逐渐降低至三层。裙楼屋顶上娴雅的露台花园与庄严的地坛和公园相得益彰。



该综合体中的高塔部分设计了从一层直通十三层的全高中庭,中庭区域即是主入口,也是视觉焦点——总高60米的室内水幕宛如银色缎带从天而降,极为壮观。中塔和低塔的中庭则通过艺术画廊和主动式楼

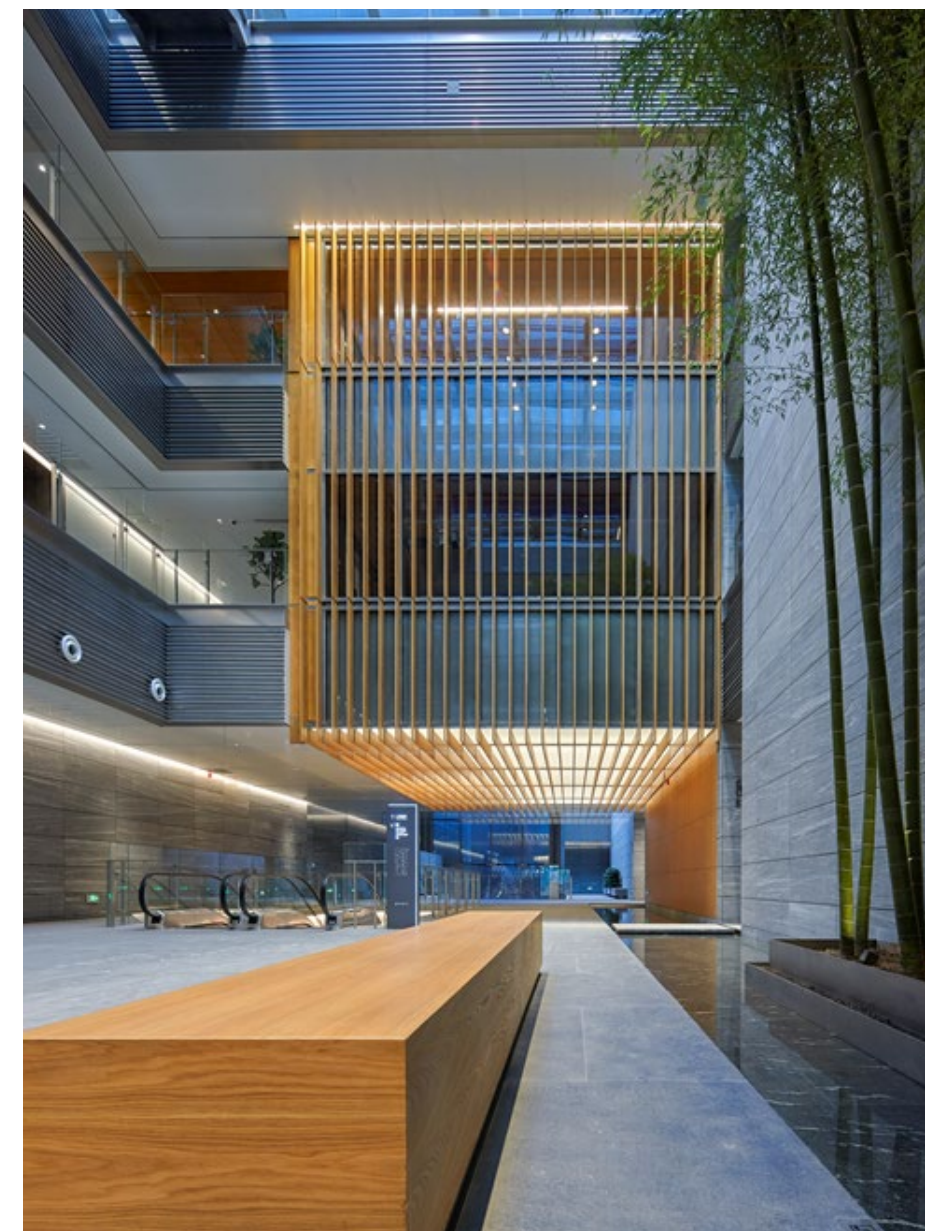
梯相互连通,从而令综合体的三栋大楼通过一楼中庭相互连接,便利设施空间以及屋顶花园则为办公人群提供了良好的社交空间。



中庭还是周围办公室自然光的来源,在工作日里,中庭更成为办公人群与周围环境相互连接的纽带。电梯和大厅均大量运用玻璃材质,使得楼内的人们可西望繁华京城,东望古韵地坛以及郁郁葱葱的地坛公园。

设计团队十分注重营造一个健康和可持续发展的环境。为了应对北京夏季的高温以及空气污染,该综合体采用了“会呼吸的双层皮肤”墙壁,可改变新风量的专用室外新风系统以及三层颗粒物(PM)2.5过滤系统。此外,为了提高能源效率,该建筑还配备了自动控制系统,采用了节能照明以及冰库技术。

中粮置地广场荣获中国绿色建筑3星认证、LEED铂金认证、BREEAM 新建筑4星认证以及RICS2018年度可持续发展大奖。



鱼巷 (Fish Lane)

布里斯班

开发商: Aria房地产集团 / 布里斯班市议会

鱼巷 (Fish Lane) 是一个为期5年的城市更新项目,它位于布里斯班文化区中心地带,项目场地涉及了一系列原先荒芜的、彼此不连通的小巷,这些小巷蔓延横跨4个街区,长达400米。后来该项目成为市议会牵头的一个4年方案的一部分,旨在以新颖的方式创建一个安全且可渗透的人行道连接道路——能够自我展开并重新进行空间规划。这个想法是希望构建一处可以举办如集市、音乐会和节庆等大型城市活动的空间。

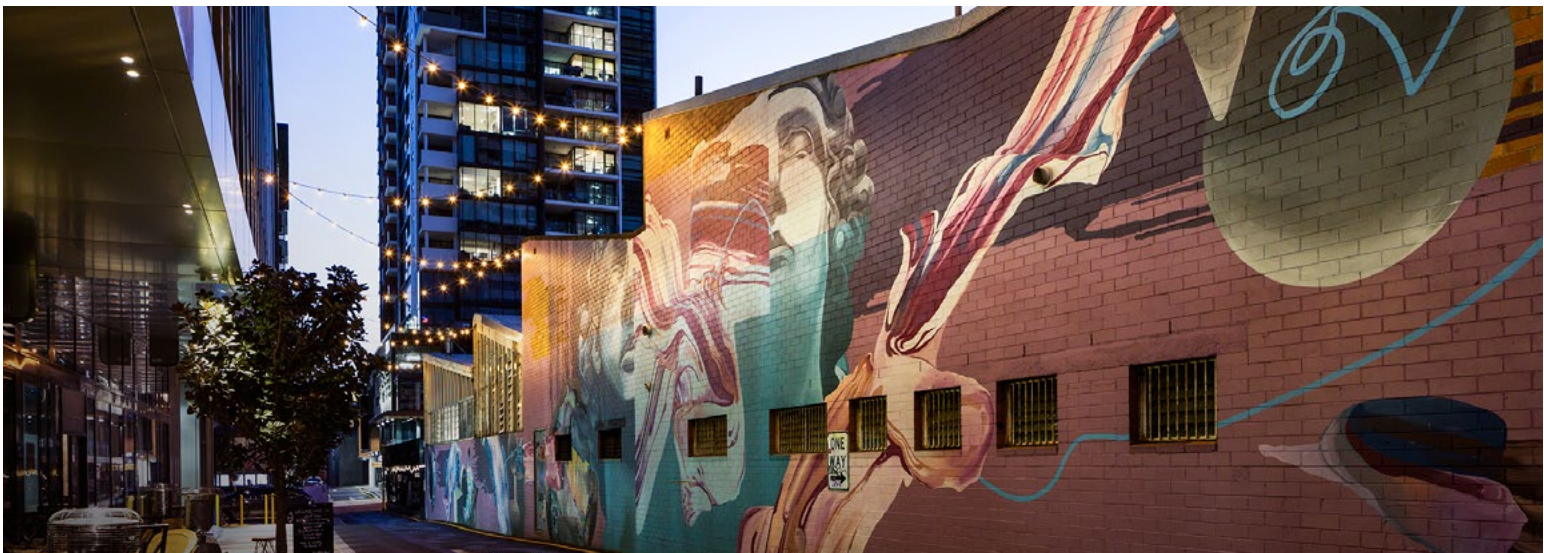
为了在最优空间营造与可持续商业成果之间取得平衡,市议会与当地私人开发商/土地所有者建立了一种创新的公共/私人合作伙伴关系。相关工作以街区为单位逐个完成。其中一个关键要素是对利益相关方的承诺,在规划项目执行期间共有50多位个人土地所有者涉及其中。虽然多数土地所有者持支持态度,但人们也并未认为自己有任何直接的经济利益。相关方进行了广泛的协商和谈判,有些情况中由于给土地所有者带来了不便,故进行



了补偿。不过,工作组最终确保了各种类型的集体行动均达成了一致,包括为私人地产安装照明的许可协议,在私有基础设施内安装艺术壁画以及其它举措。

该项目最为引人注目的一个方面是其在公共艺术方面的承

诺。相关方将鱼巷与艺术社区一并进行了策划,其中包括布里斯班首个室外综合画廊,整个画廊扩展至这座城市的4个社区,展示着35件艺术作品以及创意灯光秀,甚至还有直接放置于路面上的艺术作品。打造一个艺术展示空间的初衷之一是这些巷子临近这座城市的



南岸艺术区,位于南布里斯班以及城市西端,这片区域聚集了很多富有创意和生机勃勃的社区,这些当地社区非常珍视历史和文化遗产。

这一区域不仅被规划为艺术保护区,而且给与行人的优先权高于车辆,因此在过去5年中日均游客的数量从400人飙升至7000人。大量的游客带动了这一区域零售业的发展,开发商

更是积极建设零售地产,吸引了大量的极具公众影响力的零售商入驻。此外,这一区域正在发展成为一个餐饮目的地,这里的餐厅和酒吧每个月接待的消费者从3000人暴涨至5万人。不过作为一个社区项目,鱼巷正在通过接纳这一地区的历史,努力避免其过度高档化。

设计中可圈可点的方面包括:

- 注重安全性和进出方便性,同时扩展了设施和服务范围。
- 正在践行的承诺:打造安全、清晰且聚焦行人的交通连接方式。用主动式跨街区连接对巷道进行补充,鼓励人们步行游览,而不选择开车。不过,实现各区域之间的互联互通被证明给项目带来了更多问题。巷道比街道更窄,毗

连各种尺寸的空间,这些空间往往又被横向的街巷分割成四块。其中两条交叉道路车辆速度较高,给行人安全和视觉连通性带来很大的障碍。项目合作伙伴通过在这些十字路口设置大量的人行横道来辅助行人通行。

- 打造鼓舞人心的亚热带空间以便应对布里斯班的气候。
- 景观、照明以及路标相结合使城市环境更加柔和、更具个性。
- 利用项目的公共艺术特征使得巷道鲜活起来。2014年至今,鱼巷已经举办过20多次节日庆典及活动;此外,每年开发商和市议会都会赞助“鱼巷节”,让鱼巷更具魅力,目前已有将近1万人参与了这项适合家庭的活动。

国浩大厦

新加坡

开发商: 国浩房地产

国浩大厦——新加坡第一高楼, 位于这个城市国家中央商务区的边上, 并临近著名的唐人街。作为大型现代综合开发项目的样本, 国浩大厦堪称新加坡未来海滨城市的门户, 通过地下通道与公共交通无缝连接, 并重新设计了都市花园。大厦包括89万平方英尺的甲级写字楼空间、10万平方英尺的零售空间、拥有223间客房的酒店以及181套豪华住房。

项目最高的部分(高290米)毗邻商业区, 较低的酒店塔楼(20层)则临近楼层较低的古老的唐人街, 使得土地利用得到了完美平衡。住宅空间和酒店塔楼都是南北朝向, 从而避免了西晒。

此外, 开发商对物业内及周边16.1万平方英尺的面积进行了100%的景观置换, 目的是使其最大程度地与户外环境相通。整个大厦一层均布置了令人瞩目的景观, 高架花园随处可见, 这样更加方便租客、来访者和居民使用。经过重新设计, 丹戎巴葛公园也成为一处



新的公共空间, 园内保留了大量原有的大树, 这些当地植被形成了大片的林荫。这座公园原来有一个巨大的停车场, 重新设计时设计师将其整合至大厦的裙楼, 释放了原来的停车场土地, 供社区使用。

尽管位于丹戎巴葛的国浩大厦不可避免地成为中央商务区的一部分, 但它仍保留了传统街区的内容, 包括一些公租房、酒店以及年代较久的写字楼。不过近年来这个城区日渐萧条, 越来越多的租客搬离这一区域, 迁往滨海湾相对较新的办公楼内。

因此, 建设国浩大厦的目的之一就是重振这一区域。项目建成后, 居民和每天来这里工作的人口超过1万人, 因此吸引了各类零售商、餐饮店以及相关业态入驻, 从而使重振目的得以部分实现。另一个目的是通过营造一个办公人群和当地居民都可使用的社交目的地来促进该场所的建设。

该项目设计团队还打造了名为City Room的公共空间: 这是一片面积达3.2万平方英尺的公共艺术和户外区域, 一层带有玻璃顶, 其设计成功地吸引人们步入其中。而且这座建筑能够承担各类社会功能, 如举办音乐会、瑜伽馆或海洋球馆。

为了让整个空间活跃起来, 设计团队在City Room的侧翼从北到南设计了零售空间, 还在邻近的餐厅屋顶上设计了二层花园, 与主要公共空间的后侧相连。

经过各方面的评测, 国浩大厦已获得绿色建筑标志白金奖和能源及环境设计(LEED)领袖金奖证书。外侧玻璃幕墙采用了双层镀银低辐射率涂层材料, 有效地降低了日照热量, 同时最大程度地接收了自然光。在地面一层, City Room半透明的天蓬玻璃植入了光伏技术, 用以收集太阳能, 满足了项目2%的能源需求。



民坊

——启业休 闲中心

香港

开发商：以基汇资本为首的财团

启业休闲中心位于香港东九龙区一幢38年历史的购物中心楼顶，是位于市中心的振兴项目。这里之前是面积为2万平方英尺的篮球场以及陈旧的休闲空间，如今变身为充满生机的多功能休闲中心，供周边公屋居民使用。

开发商在收购了一个包含17个社区购物中心在内的资产组合后，为每一处资产选定了一个“社区中心”，该项目是这一系列“社区中心”的首个改造项目。设计宗旨是在不忽视社区潜在社会需求的前提下驱动创新和增长。

自1981年建成以来一直有“金色鸟笼”之称的启业篮球场被视为香港当地的篮球圣地。开发商与当地街头篮球社区团体合作，与一群年轻的街头设计师重振了过时的设施。这些街头设计师提出了总体规划概念，而环境图形设计的灵感则



来自香港数不胜数的霓虹街灯。五彩斑斓的图形不仅醒目，而且反映出街头篮球的技术本质和紧凑节奏，以及香港劳动阶层的质朴气息。

设计者把最终用户的需求放在首位。因此，新中心集成了两个篮球场、一个排球场，以及3米见方的中心台阶，一条跑道、一个为新兴体育运动爱好者开辟的运动场以及儿童设施。大多数设施都采用多功能设计，可以举办锦标赛以及公众活动。其中令人耳目一新的设计元素有：可以放置塑料瓶的篮筐网造型废物回收箱，数组固定在墙上的、三个一组、渐高的篮筐网以及一条定制跑道。

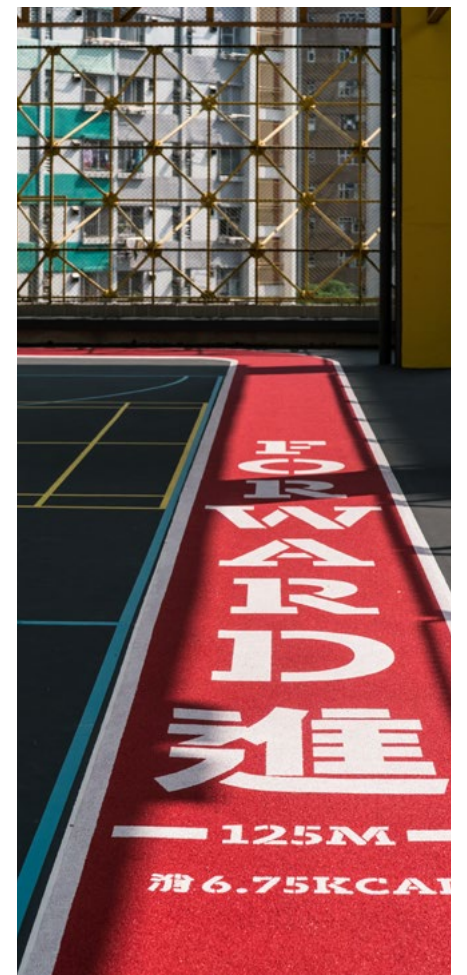
不过，该项目不仅仅打造了体育设施。围绕球场安装的新的便利设施让非参与者感觉愉悦，也让其他运动者在候场的时候饶有乐趣。为了提升场馆的功能性和包容性，在球场有顶棚的部分新建了一条跑道，同时还开辟了一片室外场地，设置了绳索以及儿童友好设施。该项目为跑步者提供了训练设施，还为所有年龄段的人们设置了一个室外体育馆和操场，让这座休闲中心以全新面貌出现在公众面前。



休闲中心的室外部分绘制了多彩的图案，其中隐藏着“启业”二字，似乎在与周边居民进行视觉交流。项目的总体整修设计强调了这个开放而包罗万象的休闲中心的品牌和身份。

更重要的是，在香港几乎没有可以与之比肩的成功重建的社区级私营公共空间。之前的项目通常都是由政府牵头，由于没有当地社区特别是年轻人的参与，无法在想象力方面实现飞跃，最终均归于失败。

从概念到执行，整个计划仅用时6个月就完成了，而且成本相对较低。自2019年1月重新开放以来，该中心的用户和访客数量大幅增长。开发商还采用了简单的定价模式，便于公司、非营利性组织以及政府部门租用该中心举办各种活动，其中一部分收益被划拨给社区。如今，极具创新性和可复制性的启业休闲中心已经成为香港市中心公共空间重建的样板。



创智天地 (KIC) 上海

开发商：瑞安房地产

创智天地 (KIC) 是上海一个大型多用途开发项目, 它的建成使得上海市郊杨浦区从一个破旧的工业区华丽转身为一个生机勃勃、鼓励行走的知识型社区。

项目成功的关键在于开发商采用了长期运营的方式。经过16年的努力, 投入了大约16亿美元的资金, 这个占地49公顷的开发项目开启了一种新颖的社区改造模式, 利用了当地学术机构 (该区域毗邻上海最大的一流高校集群)、工业以及街区主题等的协同增效作用。

建设多用途地产的承诺是项目实现成功转变的另一大要素, 而在中国, 最常见的开发模式是单一用途的商业地产。服务行业在杨浦区经济中的占比从2005年的38.3%飙升至2018年的84.6%, 很大程度上是KIC的功劳。



KIC依靠三大战略成功创建了一个知识型社区：

一个生活 / 工作 / 玩乐 / 学习体系。

KIC的总体规划充分利用了当地的优势资源——10所大学和一个古老的体育场, 将各个相互独立的校园融入一个大型社区, 这个鼓励行走的社区各部分之间相互连通, 并且保留了当地的地标建筑, 形成了一种强烈的地方特色。尤其是宽达60米的淞沪路将这片区域一分为二, 大道两侧区域的物理连接成为一个巨大的挑战。解决方案就是利用当地的地铁站, 并从西端开始修建地下通道, 直通到东侧的下沉广场。此外, 开发商和政府齐心协力提升道路的美学水平, 在中间设置了环岛, 让地面环境更为安全、漂亮。如今, 仅在工作日每天就有6万人出入地下通道。

一个协同生态系统。

这里即是一个充满活力的社会活动区, 同时也汇集了各种行业开拓者——包括一个孵化器计划、一个企业家俱乐部、一家协同中心以及各种行业活动, 这些学者、研究人员、企业家、投资人和商人为社区增添了活力和能量。每年这里会举办300多场有关企业和乐活 (LOHAS) 生活方式的活动, 进一步提升了健康生活和社区感。

创新运营方式。

KIC的总体规划将场地划分为较小的街区, 引进了一种全新的综合用途模式, 建立了稠密的多用途和居民街道, 将KIC的技术人才与邻近的大学相连。重点项目包括：

创智天地广场。 这座世界一流的研发中心由灵活的写字楼和会议空间组成, 中间则是一个巨大的公共广场, 毗邻地铁站。

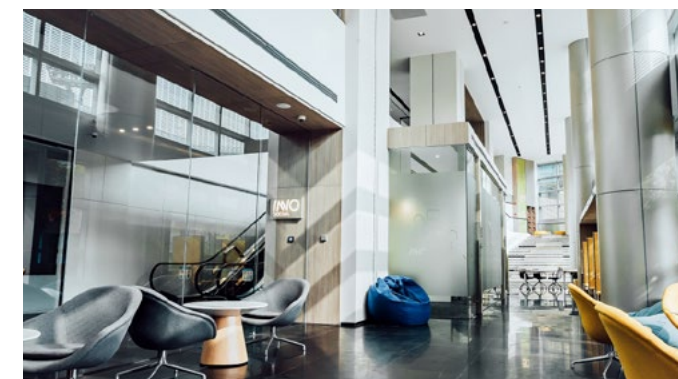
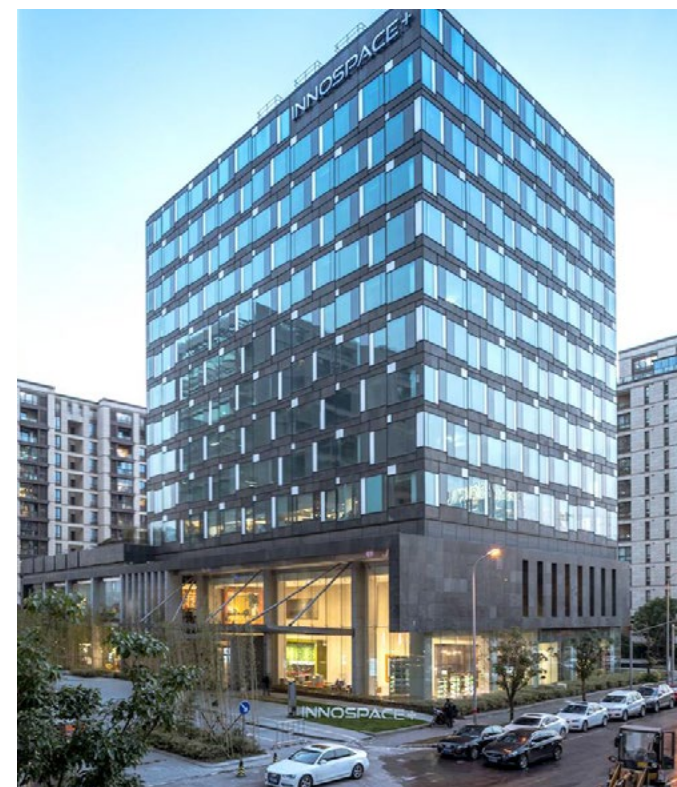
创智坊 这是一座由小街区组成的没有门的综合用途地产, 是一处充满活力且便于步行的街区, 已经成为当地备受追捧的目的地之一。

大学路。作为KIC最为引人注目的部分,大学路是一条行人友好街道,云集了美食餐厅、咖啡屋、极具特色的零售商铺,以及一家精品酒店。在KIC开发之初,这种集零售/办公/住宅(地下零售空间与地上办公和居住空间相结合)于一体的超级混合用途概念尚属新鲜事物。周边街区则穿插了庭院公寓。由于这条街道现有的单向交通和对户外座椅设置的限制,将此概念付诸实施的过程中遇到了重重困难。开发商花费数年与杨浦区官员进行协商,最终取得了构建双向交通系统的许可,并获得了户外咖啡厅和餐厅的正式许可。如今,大学路已经成为年轻创意从业人员、大学生和居民们最喜爱的目的地,被《解放日报》评为上海市最美的12条街道之一。



江湾体育中心。上海这座极具历史意义的年代建筑经过整修重新投入使用,作为社区多用途体育中心,是KIC开展乐活活动的重要一环。

InnoSpace。 建立于2012年的KIC孵化器平台,为创业者和企业提供一种严谨的生态系统。迄今为止,这里已经培育了400多家初创企业,建立了一种协同生态系统,帮助企业和初创企业获得机构、行业、政府以及大学资源。



岭南天地

中国佛山

开发商:瑞安房地产

岭南天地位于广东省佛山市禅城区,该项目可以说是中国最大的城市中心遗产保护项目。岭南天地备受赞誉,并且取得了商业成功,在经济、设计以及总体理念方面都成为中国城市文化街区振兴的样板。更值得一提的是,由于禅城修复工程同时是城市规划的核心组成部分,岭南天地的部分项目收益也用于了当地的遗产保护。

此外,该项目的成功不仅限于岭南天地本身的成功改造,随后更是带动了整个禅城区的再投资和经济开发热潮,由此也带来了互惠互利的结果:更大规模的街区开发为岭南天地的改造提供了资金,岭南天地的成功改造反过来又惠及更广泛的区域。

岭南天地项目于2012年竣工,此后周边方圆500米范围内其它20个邻近区域也相继进行了改造,周边地价因此大幅上涨。此外,每年有1250万游客前来禅城观光,为当地带来了客观的收入,同时也为当地创造了大量就业岗位。



在多年前,岭南天地所在的街区已经年久失修,破败不堪,开发商为什么会选择这里进行重建呢?因为这里有深厚的历史和文化积淀。规划者希望将现代建筑与周围的传统建筑进行无缝整合,对整个目标街区(其中包括一座具有1000多年历史的寺庙)进行支持性改造,并保护其所有的城市建筑特征。具体工作包括:保护8座省级和市级重点保护建筑,以及其它40座将被再利用的历史

建筑。项目执行过程中,开发商在6.8万平方米的土地上将文化、生活方式以及娱乐设施有机地结合在一起。

保护实体建筑并非项目的唯一目的。文化方面同等重要,重点是重振蛰伏的岭南文化。岭南文化曾经是佛山乃至整个华南地区人们生活的主要组成部分。在场址内保留原汁原味的岭南文化特征是开发工作中至关重要的一环。

在项目开发早期,历史保护专家参与了很多工作,与建筑师一同确定并保护了真实的材料、结构以及建筑细节。开发商没有对历史建筑进行重建,而是采用先进的加固技术对其进行了加固。在临街建筑中,岭南传统建筑元素得到了再现,包括锅耳式山墙、瓦脊、石头踢脚线陶瓷窗格、窗框、木雕以及防风飞檐等。对于年久失修的小巷,工人们细心拆除、归档、保存每一块铺地石,之后将它们重新放回原来的位置。此外,当地艺术家也受聘精心制作各式工艺品,展现丰富而独具特色的岭南文化。

开发团队还特别注重创造活力社区环境。在社区营造认同感比建造一座建筑展示厅或博物馆更为重要,正如中国很多不成功的改造项目所反映出的一样。





有鉴于此,开发团队精心挑选最能代表佛山和岭南文化的人才,甚至不惜从香港和新加坡邀请传统品牌回归(很多品牌在当地已经不复存在)。如今,被列入国家非物质文化遗产名录的黄祥华如意油和香云纱旗袍均在岭南天地开店,成为最受消费者青睐的店铺。此外,为了持续展现岭南文化,岭南天地制定了全年活动计划,其中包括在近期修复的嫁娶屋中以传统方式举办集体婚礼。



纯手工绿植墙

可持续性也非常重要。2011年项目总体规划获得了LEED街区开发金奖2阶段预认证,2014年Lot-1获得LEED核心与外壳开发金奖认证。此外,还通过以下多种途径提高能源效率和宜居性:

绝热屋瓦。 施工人员对大量现有屋瓦进行了修复,并以双层屋瓦的形式重新铺砌。这不仅保护了传统建筑外观,而且由于良好的绝热特性降低了建筑能耗。

尽量延长再利用材料的寿命。 在开发前期对场址进行详细的调查,保护大量的老材料,并在改造过程中加以利用,包括古老的铺地石、瓦片、木雕以及其它材料。

艺术性的雨水收集器。 景观团队开发出大量艺术主题的雨水收集器,安装在古老的屋檐下,毫无违和感。收集起来的雨水经过过滤用于灌溉以及场地内的喷泉。



已修复的建筑细节



已修复的建筑细节



NEX Tower

马尼拉

开发商: **Nova集团**

NEX Tower位于马尼拉历史文化商业区内的阿亚拉大街,地理位置绝佳。20世纪60年代这里建起了一座低层办公大楼,随后被废弃多年。

开发商在项目设计和施工过程中均采用高标准,而没有跟风近年来菲律宾兴起的针对业务流程外包(BPO)行业的低成本建设热潮,使得这座建筑有别于马尼拉近年来新建的写字楼项目。

建筑的正面结合了创新设计概念,充分利用与相邻塔楼之间的错位,从而可以清楚地眺望至阿亚拉大街的尽头。

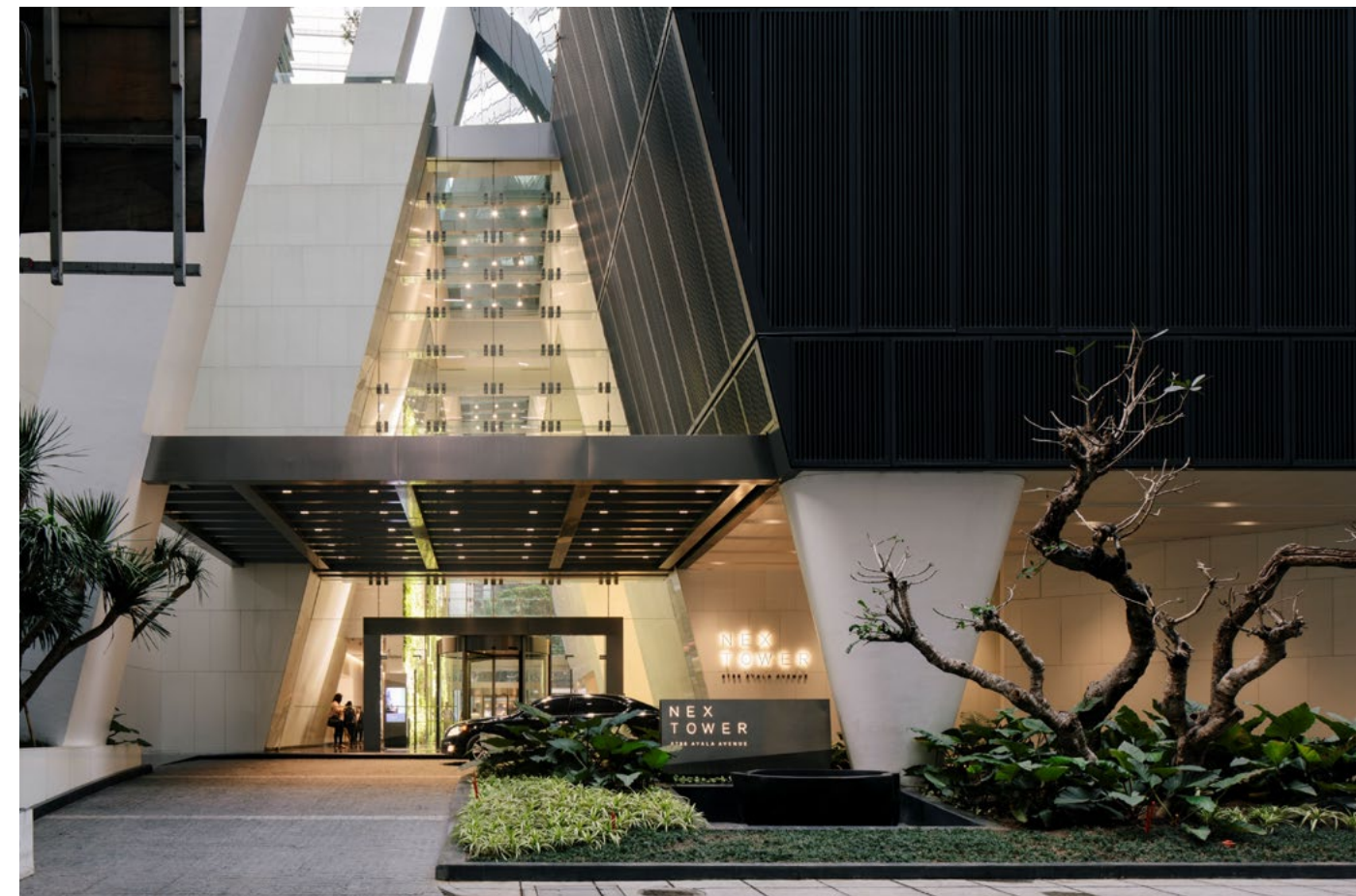
此外,行人可以从阿亚拉大街以及建筑后方的小街穿过大堂内的公共中庭,一幕巨型水培绿植墙成为这里的点睛之笔,郁郁葱葱的当地植物令整个空间别具特色。中庭内设置了多个便利设施空间,功能各异,包括开发商委托当地艺术家开辟的公共艺术作品展示区等。

开发商在停车场的建设上也遵循了高于当地的标准。马尼拉



的规划法规与全球发展趋势背道而驰,要求商业区的建筑物提供最低数量的停车空间。由于停车场通常位于地面之上,较低层的建筑在设计选择上受到很大的限制。在这种情况下,开发商选择(代价巨大)向地下挖掘7层作为大厦的停车场,大堂的层高也因此得以增高。

在可持续性方面这座建筑同样超过了当地市场标准,为了获得LEED白金认证,开发商规划了多个景观区域,使得大楼使用者能够接触自然。除中庭景观外,开发商还在室外开辟了3处景观空间,包括楼顶花园。



NEX Tower的开发模式可以被其他改造项目所借鉴,马卡蒂城也可以引用这种模式。近年来波尼法西奥环球城逐渐崛起,大批新项目纷纷涌向那里,而马卡蒂城则鲜少有新项目建设,从而有不少闲置的土地没有得到充分地利用。

太古广场

香港

开发商：太古地产

奖项：传承奖

1985年，太古地产购入了位于湾仔区一处偏僻的前军营，用于开发香港首座一体化综合体项目。当时的香港正处于政治动荡期，这项开发无疑是一个大胆的举措，但时间证明此举足具先见之明——35年后，作为香港旗舰级零售、酒店、写字楼以及住宅综合体，太古广场依然卓尔不群，并一举拿下2019传承奖。

太古广场之所以能够长期保持欣欣向荣的发展态势有赖于诸多因素，其中包括：

- 敢于冒险并对这一地区的发展潜力高瞻远瞩。成功预测了甲级写字楼市场需求的增长，且对楼面面积给出了适当的预估，太古地产在该区域兴建的三栋写字楼吸引了众多著名跨国公司入驻，并成功扩展了香港核心商务区的范围。



- 极具前瞻性的总体规划有效集成了写字楼、零售、酒店以及住宅等物业，创造了一个和谐的一体化综合体。不同于其它采用千篇一律的“零售裙楼加高层塔楼”模式的大型混合用途项目，太古广场的设计师为每一个物业都设计了一个“前门”。项目建设于一个斜坡上，而这个斜坡也被充分利用起来，为每座写字楼/酒店塔楼以及购物中心打造了独特的识别特征。

- 购物中心则采用了创新的曲面设计，不仅高雅美观，而且还为购物者提供了开阔的视野和良好的流通性，让来往行人自由出入。此外，太古广场不断地进行设计更新，与时俱进。最近一次改造于2013年由英国著名设计师Thomas Heatherwick所领导的翻新。

- 卓越的连接性：太古地产购入该地块后就与相关方协商修建港铁隧道和廊桥的事宜，以确保该地产未来交通便利。直通金钟公交系统（随后成为香港最大的轨道交通换乘枢纽）的出行便利性为太古广场的商业成功做出了不可小觑的贡献。此外，太古地产还规划了众多的人行天桥和通道，令金钟道南北贯通，并与香港公园以及附近的半山区居民区连接起来。

- 有效地管理和与时俱进的经营思维：对零售空间的认知不再局限于它们的售卖功能，而是更加重视零售空间的体验性。
- 重视开发和管理方面的可持续性，包括采用先进的节能和废弃物管理措施，引进更为高效和环境友好的设备替换海水冷却制冷机组，从而将冷却机组的年能耗降低了大约35%，空气处理机组（AHU）的年能耗也降低了30%。
- 根据当地社区的实际情况量身打造长期开发计划。开发商从当地社区的利益出发，对该区的开发机遇进行持续的评估，着力打造一种令人愉悦的区域。

- 成竹在胸，稳步发展。1999年星域轩住宅区竣工后，一栋高端写字楼（太古广场三座）也随之拔地而起，并于2004年投入使用。而后者又引发了星街地区的改造。此后修建的人行地道将这一地区与购物中心和港铁连通，进一步提升了资产的价值。此举让旧湾仔和附近的皇后大道东的街道景观、公园以及邻里便利设施充满生机。后来的规划更是囊括了一座连接太古广场和扩建后新金钟站的人行天桥、皇后大道东面积达1.44万平方英尺的再开发项目、总面积达3.4万平方英尺的住宅和零售底商开发项目以及后来在2017年购入的位于永丰街的一座地产。



ULI亚太区卓越奖

ULI该奖项计划具有严格的评选标准,为房地产行业专业人士极高荣誉。获奖者和决赛入围者将得到全球房地产领袖的关注。

asia.uli.org

