

宁海经济开发区招商大厦

项目地点：宁海县

设计单位：DC国际

总用地面积：25 565 m²

总建筑面积：121 427 m²

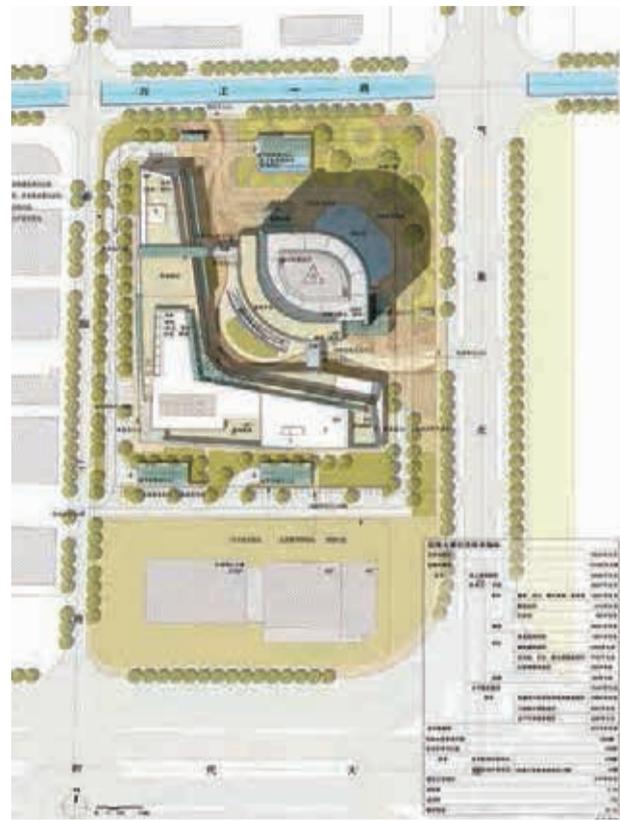
地上建筑面积：82 218 m²

地下建筑面积：39 209 m²

容积率：3.20

建筑密度：31.1%

绿化率：20%



招商大厦位于宁海县时代大道(宁波银行大厦)以北,气象北路以西,兴工一路以南,新园二路以东。三面环路,南面为高120 m左右的宁波银行大厦。项目区交通便利,周边配套齐全,地理位置优越。用地面积及工程建设概况如下。

该地块为商务办公区,地下一层及二层为车库和设备用房,地上为36层的超高层办公楼及5层配套裙房,主楼主体高度为146.90 m(室外地坪至屋面的高度),建筑最高为166.90 m(室外地坪至女儿墙的最高点),裙房建筑高度为23.70 m(室外地坪至屋面的高度)。

宁海招商大厦是一个集办公、商业和娱乐休闲为一体的城市综合体,在充分分析了基地区域特性和项目定位后,确定了高层建筑体形标志、裙房建筑材质标志的设计原则,在建筑形态和立面造型及风格的设计中,对不同类型、不同性质、不同特性的建筑体块运用了“在统一中变化,在变化中统一”的辩证处理手法,达到了匠心独运的建筑视觉效果。而石材幕墙、玻璃幕墙、磨砂玻璃、透明玻璃等材料和技术采用,使建筑形体更是被淋漓尽致地体现了出来,给人以强烈的视觉感受。

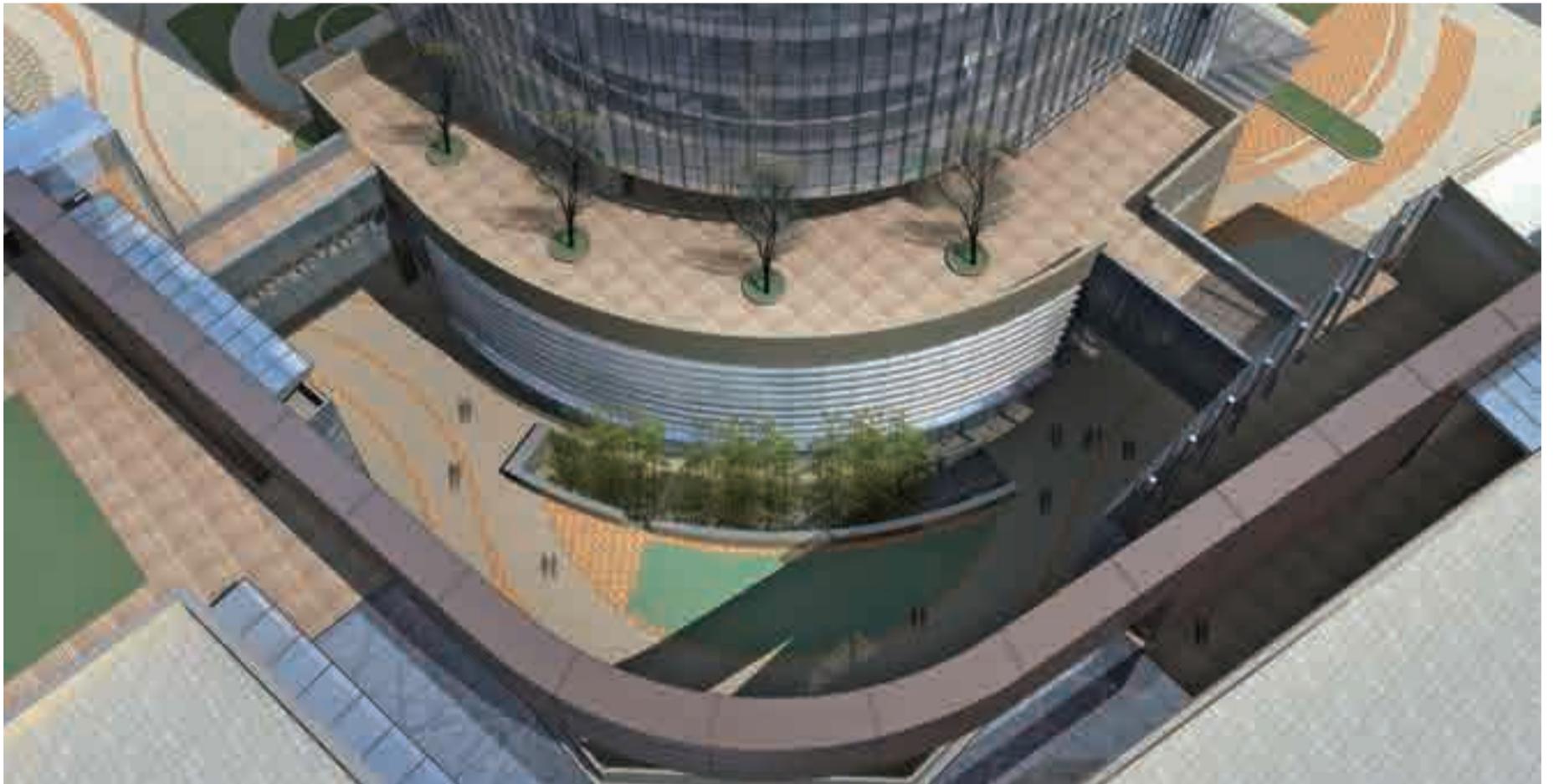
建筑在具象表达和抽象表达之间形成对话,在一定意义上,它可被看做经典的三段式组合:基础,中部和顶部。同时,它又可被看做抽象的组合。

体量有两种,形成对照的立面:一是平直立面回应城市道路,二是弧形的立面与城市其他建筑形成强烈的对比。平直立面由于其立面竖向的切削和在外部沉重与轻巧的体量间的对话而具有力量感,弧形立面由于其顶部切削出线形体块而更具动感。

入口大厅三层通高,使沿气象北路和兴工一路的玻璃幕墙展示出招商大厦的内部空间,透明性鼓励人们进入其中。与裙房的石材外立面姿态相反,重与轻,实与虚组成一个整体建筑。

在建筑外立面的设计过程中统一考虑大幅广告位、媒体广告面、独立店铺招牌的位置和大小,避免了营业过程中店招的无序展示。

立面造型与材料的选择采用虚实对比,强调设计的逻辑性。表皮材料采用玻璃幕墙与高档石材。丰富的错落形体、柔和的色彩搭配、质朴的材料组合和考究的比例尺度以及细腻精美的装饰点缀,着意刻画出一个时尚大气而又充满人文气息和生活氛围的外在场景。





地下二层平面图



地下一层平面图



地下夹层平面图





重庆南川



设计单位：DC国际

A地块

用地面积：64 400 m²

建筑面积：322 000 m²

商业建筑面积：55 050 m²

办公建筑面积：45 240 m²

住宅建筑面积：219 900 m²

建筑密度：40%

容积率：5.0

绿化率：35%



本项目中，在地块主轴北侧采用主题式商业加商业街的商业形态。

主题式商业采用差异化的竞争策略，是个性化的时代要求，以建筑语言营造主题各异商业场所，借助不同的空间气氛寻求并创造商业项目更为持久的核心吸引力，形成自身的独特化和个性化，从而树立卓尔不群的个性品牌。

A.外在表皮的统一性

在外部形象上，通过整体化的设计，可以营造出大型商业广场繁华迷人的建筑形象，成为该区域的商业名片。宏伟完整的外形与地段内的高层建筑共同成为核心区主轴的南端终点，与该区域其他建筑共同构成一个完整壮观的城市核心区域，创造出标志性的景观。

B.公共空间的开放性

采用商业街的模式，用街道和内部广场、庭院等将庞大的建筑体量分解为有机联系的商业组团，形成可塑性很强的公共空间，辅以为半露天的休闲餐饮空间或者是绿色庭院等，营造出丰富多彩的空间形态和形象，使人在其中流连忘返，强化对于消费者的吸引力，形成特色鲜明的购物环境。

C.多层级的可达性

不同的入口层，保证商铺的均好性：利用场地内现有的高差，在商业入口高度上我们有更多的选择，普通商业建筑中处于不利地位的二层和更高层商铺，可以在地势高的地方直接对外设置入口，使其获得更好的商业价值，内部多层次布置，消解高差、丰富空间。将高差消解到建筑的各个部分，再以精心设计的廊、桥、空中步道等将商铺连接起来，形成立体的交通网络，创造出丰富多彩、步移景换的内部空间，形成独特的商业形象，并为消费者提供特别的购物体验，实现建筑设计层面上的主题独特性。

D.空间的易消化性

商业空间被公共空间与廊桥等交通空间化整为零，形成少数大型商铺加众多小型商铺的格局，可以灵活租售，各自管理，从而减轻销售和管理的压力，具有更强的灵活性和生命力。空调设置可采用分体式空调安装，更易于管理。

