



IM甜咖
咖啡·甜品·烘焙·中西餐
Coffee
你是什么咖?
What do you?

萨米·披萨

蜜雪冰城 Honey Snow City

红星国际广场

HELLO

我在这里
很想见你一面

茶百道 ChaPanda

Chá 茶饮食品 水果茶

西小

西小

红星国际广场10号楼建筑设计方案 (方案调整)

HONG XING GUO JI GUANG CHANG 10 HAO LOU JIAN ZHU SHE JI FANG AN 20241030

设计 愿景

- 休闲购物
- 餐饮娱乐
- 产业孵化
- 网红打卡

新颖时尚乐活商业街区

淮安人的城市会客厅！ 中小商家创业的集聚地！

开启淮安全新城市生活美学，打破传统BIG BOX的桎梏，营造丰富时尚有趣的商业空间和商业动线，将时间与空间，都市与自然，社交与体验融为一体，缔造区域极具活力的商业地标。

01

效果图展示

XIAO GUO TU ZHAN SHI

红星国际国际广场10号楼建筑设计方案
HONG XING GUOJI GUOJI GUANGCHANG 10 HAOLOU JIANZHUSHEJIFANGAN



生活的奥妙存在于艺术



项目	数据	单位	备注	
项目建设用地	18864.25	m ²		
计容建筑面积	44911.32	m ²		
其中	沿街商业	13821.34	m ²	建筑底层层高大于5.0米，不大于6.5米，按其水平投影面积乘以2.0系数计入容积率
	超市	2053.12	m ²	建筑面积大于2000平方米的商业建筑，层高≤6.0米，按其水平投影面积乘以1.0系数计入容积率
	二层	7096.31	m ²	
	三~五层	21940.55	m ²	
底层通道	1967.23	m ²	《建筑工程建筑面积计算规范》GB/T50353-2013第3.0.27.2-骑楼、过街楼底层的开放公共空间和建筑物通道，不计建筑面积	
地上容积率	2.39			



总平面图







1 效果展示 | 夜景鸟瞰
XIAOGUOZHANSHI | YEJINGNIAOKAN



1 效果展示 | 东南角夜景效果图
XIAO GUO ZHAN SHI | DONG NAI JIAO YE JING XIAO GUO TU



1 效果展示 | 东南角夜景效果图
XIAOGUOZHANSHI | DONGNAIJIAOYEJINGXIAOGUOTU









谷商汇



1 效果展示 | 沿淮海路效果图

XIAOGUOZHANSHI | YANHUAIHAILUXIAOGUOCTH







1

效果展示 | 二层景观庭院效果图
XIAOGUOZHANSHI | ERCENGJINGGUANTINGYUANXIAOGUOTU



1 效果展示 | 二层景观庭院效果图
XIAO GUO ZHAN SHI | ERCENG JING GUAN TING YUAN XIAO GUO TU

1 效果展示 | 二层景观庭院效果图
XIAOGUOZHANSHI | ERCEINGLINGQUANTINGYUANXIAOGUOTU









星巴克咖啡
Starbucks Coffee

萨木森·披

疆
中国西部本土料理

羊肉串
Xiaodu

疆小杜
新疆羊肉串
Jiang Xiao Du

雅安
Yan An

出口 P



肯德基

淮海
HUAIHAI

瑞莱
中国西厨本土料理

1

效果展示

淮海路主入口景观大台阶
XIAO GUO ZHAN SHI | HUAI HAI LU ZHU RU KOU JING GUAN DATAI JIE



新疆羊肉串
Xinjiang Xiaodu

星巴克咖啡
Starbucks Coffee

出口 P

THE MYSTERY OF LIFE OF AN ART

生活的奥妙存在于艺术之中

1 效果展示 | 西南角景观大台阶效果图
XIAOGUOZHANSHI | XINANJIAOJINGGUADATAJIEXIAOGUOTU



萨木森·披萨 牛排·意面·焗饭·炸鸡

茶百道

发财的风吹到了你兜里
西 fa cai de feng chui dao le ni dou li 东

平安喜乐



万事如意
Good Luck

下一站 (^_^) 暴富

HELLO

我在这里
很想见你一面



淮安

生活的奥妙存在于艺术之中

THE MYSTERY OF LIFE LIES IN ART

02

前期研究 QIAN QI YAN JIU

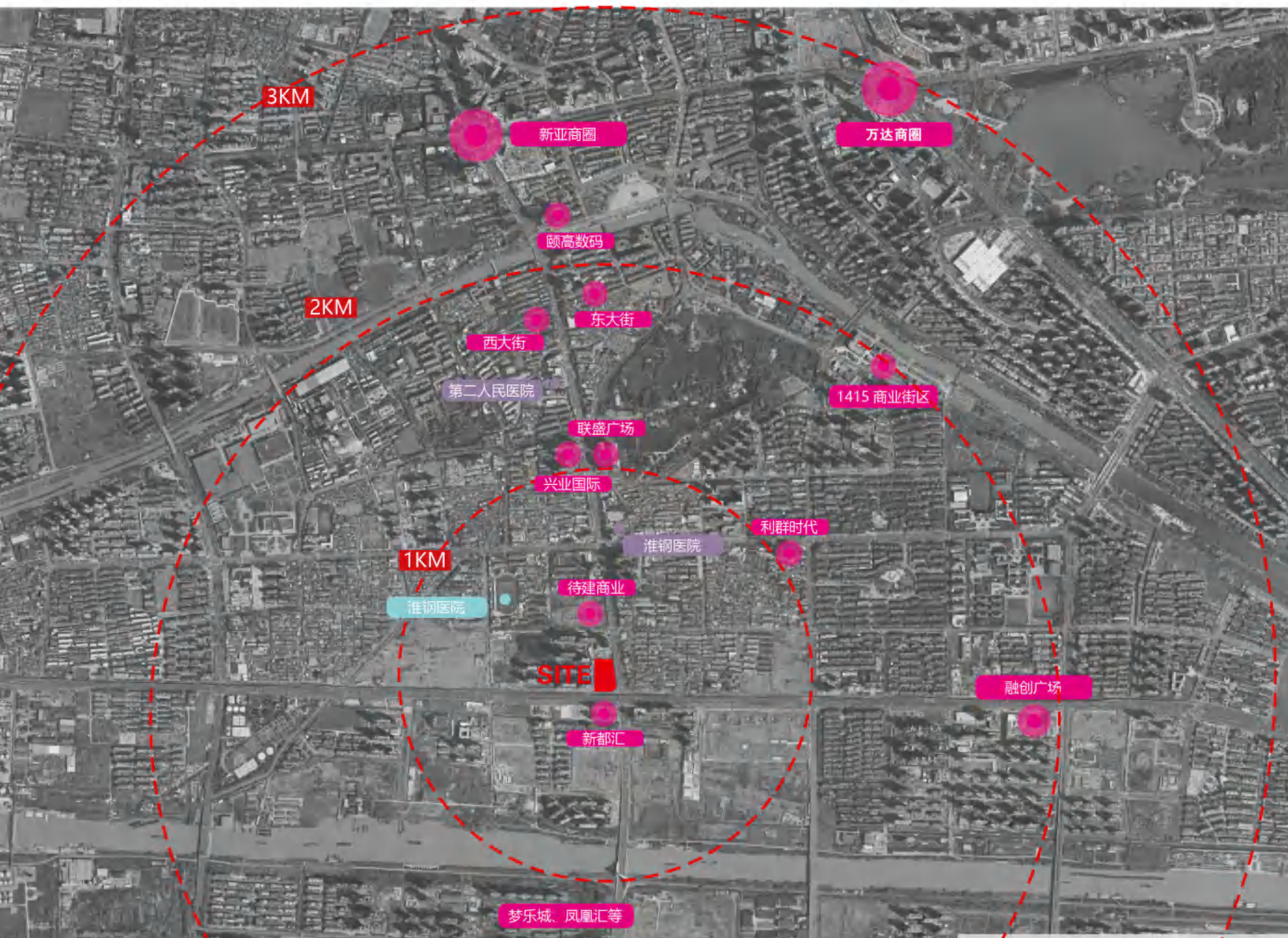
■ 红星国际广场10号楼建筑设计方案
HONG XING GUOJI GUANGCHANG 10 HAOLOU JIANZHUSHEJIFANGAN





区位优势
位于清江浦区中心主城
交通便利、可达性好
淮海南路及延安路为城市形象展示面

本案位于淮安市清江浦区，东贴淮海南路，南临延安路及高架快速路，基础交通条件好，**交通优势明显**；基地临近清江浦核心区，楚秀园、清晏园、京杭大运河均在 1.5 公里范围内，**市政配套完善**。



区域成熟度较高
配套齐全
周边 3 公里商业较多

基地周边商业资源丰富，1 公里范围内普通商业众多，同时 3 公里范围内有新亚、万达等知名老牌商业，新开业的集中商业融创广场也在本案不远处，南侧运河以南又有梦乐城、凤凰汇等集中商业。商业呈现过剩现象，部分商业设施已暴露出客流量不足、商铺空置率较高等问题。

- 1、地块北侧已建成百米公寓楼及四层集中商业；
- 2、地块南侧已建成延安路高架，对本项目有一定的负面影响；
- 3、地块西侧已建成二至三层沿街商铺，业态以生活底商为主。



本次设计范围内已按原大商业图纸完成地下工程及顶板浇筑，框架结构柱网均已出地面。



卫星图



现场照片



现场照片

商议函

江苏联合中邦置业发展有限公司

2017年5月15日贵司设计人员前来告知我司，因延安路修建高架、道路要拓宽，需向项目红线内向内退让9米，我司获悉此情况后当即召集有关人员进行反复研究认为：若退让9米，今后超市的收货区不但无法按要求进行施工，而且今后超市也将无法经营。

因为：一、退让9米后超市收货区路面高低差将无法按设计要求来做，不能形成收货区的落差，汽车无法卸货。二、退让9米后超市的集装箱卡车的车辆回转半径不够，会使车辆占用马路作业。这与安全及交通规范都有矛盾。

为此贵司能否与政府协商不要占用贵司已批租的土地进行市政工程，否则将导致我司无法经营，届时将根据贵、我双方合同第二条 2.2.4 条款约定进行善后安排处理，双方协商如何终止合同。

请贵司收到函件的 10 个工作日内即告知对此事的处理结果意见。

特此函告。

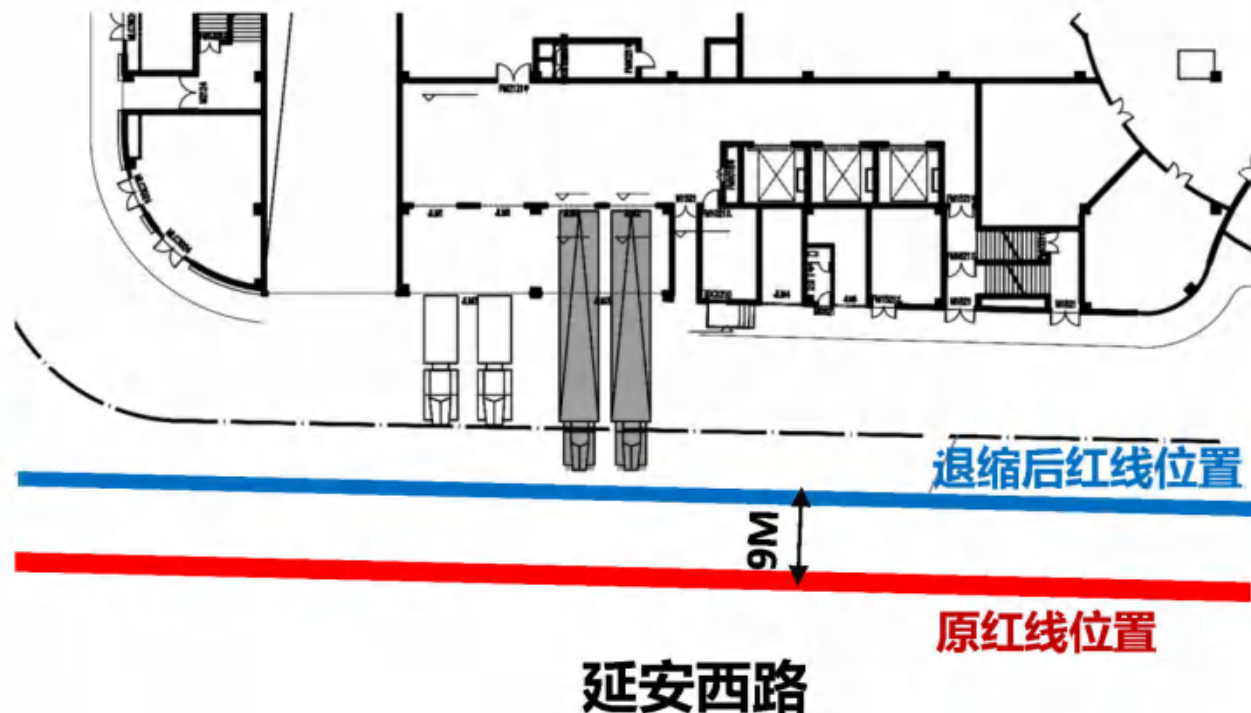


淮安润良商业有限公司

2017年5月22日

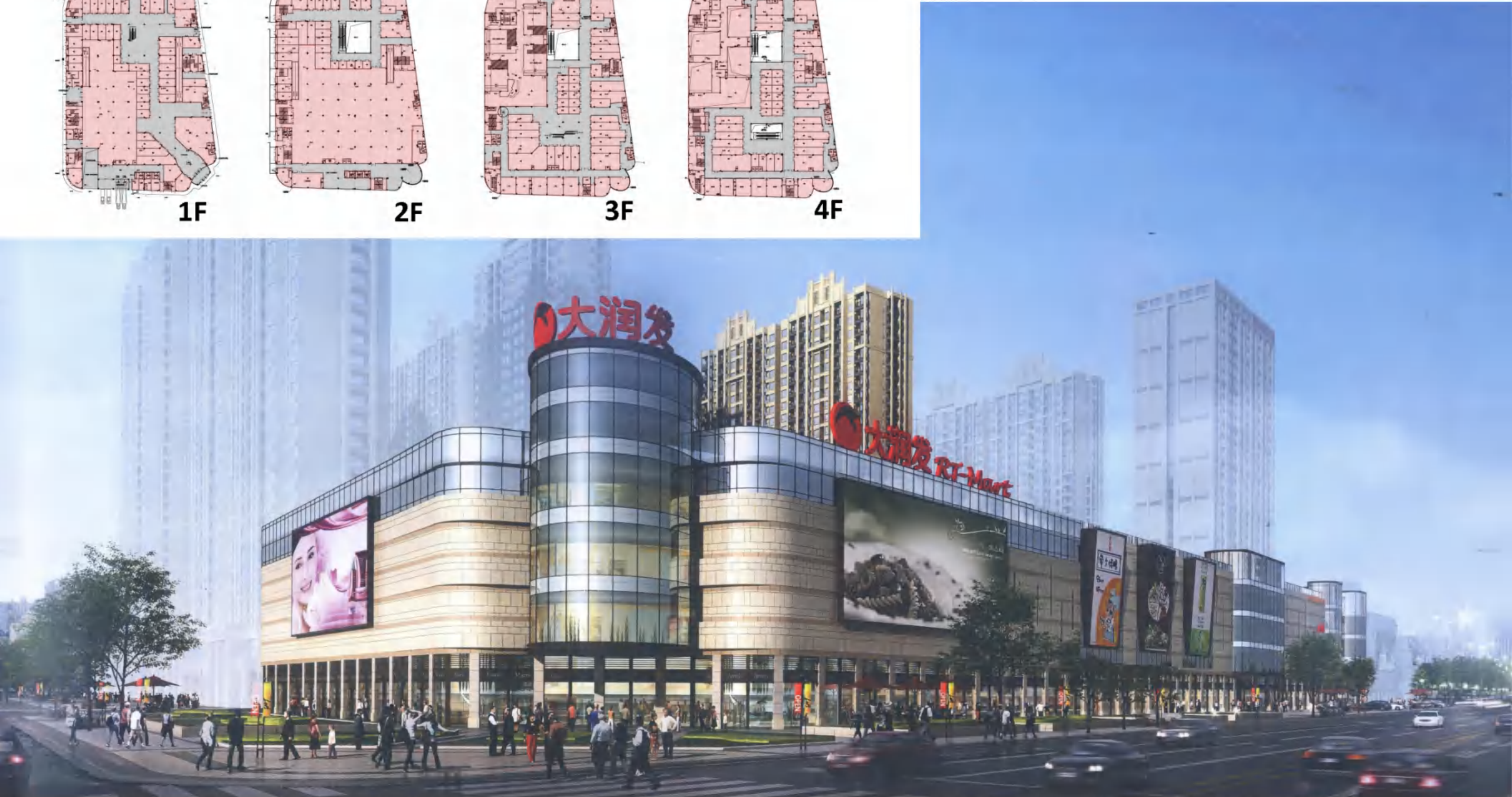


三期工程因城市高架占用我项目用地，因此商业运营商退出，目前处于停工状态

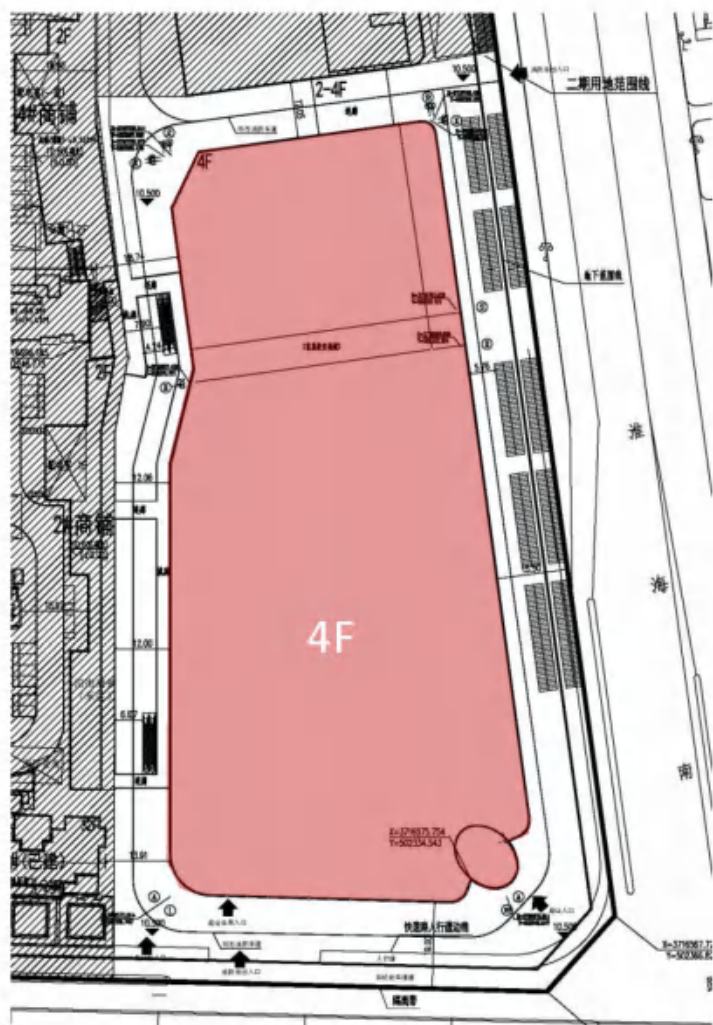




原方案是十年前做的设计，以现在的眼光来看无论是空间还是外观效果，均不符合现在的市场于审美潮流；同时随着市场变化原设计已不能满足现在市场需求。



原商场报规方案



调整方案



建筑形态

集中大商业

开放式市集街区

产品业态

纯商业

纯商业

计容面积

45719m²

44911.32 m²

全区首层占地

11800 m²

9232.90 m²

建筑高度

24米

23.9 m²

建筑层数

4层

5层

调整原则

结合现状、结构对位
立面细化、整体调优
商业趋势、业态调优

03

设计构思

SHE JI GOU SI

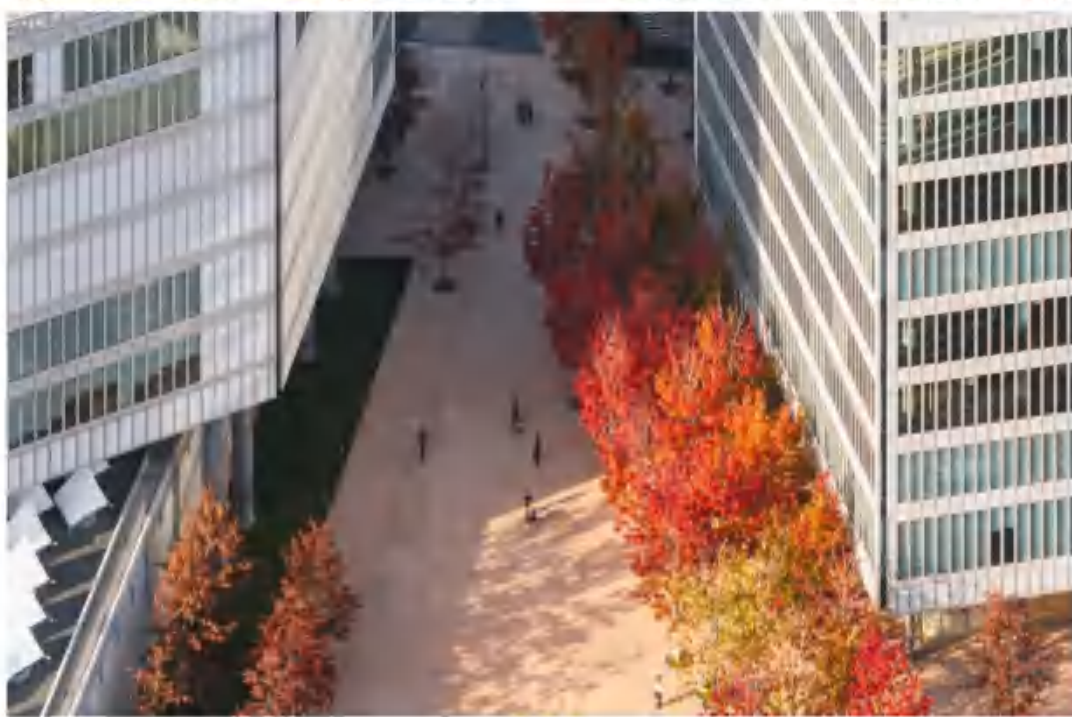
■ 红星国际广场10号楼建筑设计方案
HONG XING GUOJI GUANGCHANG 10 HAOLOU JIANZHUSHEJIFANGAN



杭州天目里

关键词：城市客厅、策展力、松弛感、市集街区、开放性、空间气质、品质

1. 城市中心区的天目里的定位是一个融合了文化、艺术和商业的综合体，是城市客厅与艺术生活发生器；
2. 街区式商业街区，通过中心围合广场，街区群落以现代风格为基调，内部构建了一个极佳的城市策展舞台；
3. “策展力”和“松弛感”，是制造流行商业空间的两大核心武器；
4. 超一流品质，天目里的建筑外观大量采用清水混凝土的施工工艺，让建筑呈现出一种自然的质感。



杭州良渚玉鸟集

关键词：策展力、松弛感、市集街区、开放性、外摆空间、空间气质

1. 采用街区式商业，在传统的街区商业上迭代创新，具有极好的空间气质；
2. 轻盈的商业建筑群落与森林公园的边界消融，形成了极为舒适的松弛感；
3. 以市集与策展式运营模式为本，通过街区群落错落布局，形成尺度适宜的内部街区广场空间，构建了一个极佳的城市策展舞台；
4. 大胆运用最新建筑材料，构建项目的超一流品质，符合现代审美。



广州扬韬广场

关键词：双首层、层次感、开放性、外摆空间、串联、烟火气、生活气息

1. 设计上注重空间的层次感，整个街区体现街区商业开放性、舒适性；
2. 长廊将各街区串联起来，链接上下，构成了双首层的设计，拉动了二层导流；
3. 室内空间室外化，将丛林秘境引进来，精致感一下子就凸显出来；
4. 全街区首层餐饮店铺设计 100% 外摆空间，点燃了整个场域的市井烟火气。



项目定位

“社区 + 休闲” 体验式商业设计



(注重空间的层次感, 营造自然, 愉悦放松, 满足家庭消费群体的不同需求)

项目定位

“绿色 + 开放” 淮安人的城市会客厅



(营造绿色公园式商业格局，开放空间链接城市，形成多元复合的城市会客厅)

项目定位

“独栋 + 灵活” 中小商业的创业集聚地



(以小体量多交通核式布局，实现独栋灵活可变的平面组合布局，满足中小商业的不同需求)

设计策略

五重设计策略，打造一个具有活力、复合多元社区商业综合体



1
街区商业



2
U型动线



3
立体公园



4
双首模式



5
热点空间

策略一

开放街区式商业

形成创新市集街区，
提升街区活力，汇集
人流

BLOCK BUSINESS

策略二

U型商业动线

拉动地块后区人气，
提升整体商业价值

BUSINESS FLOW

策略三

立体式商业公园

给周边居民一座可
休憩可娱乐的社区公
园

STEREOSCOPIC PARK

策略四

双首层商业模式

提升二层商业价值，
丰富商业建筑空间

DOUBLE FIRST FLOOR

策略五

商业热点空间营造

迎合打卡与网红经济，
制造商业爆点

HOTSPOT SPACE

策略一

街区式商业汇集人流

破解同质化，实现差异化



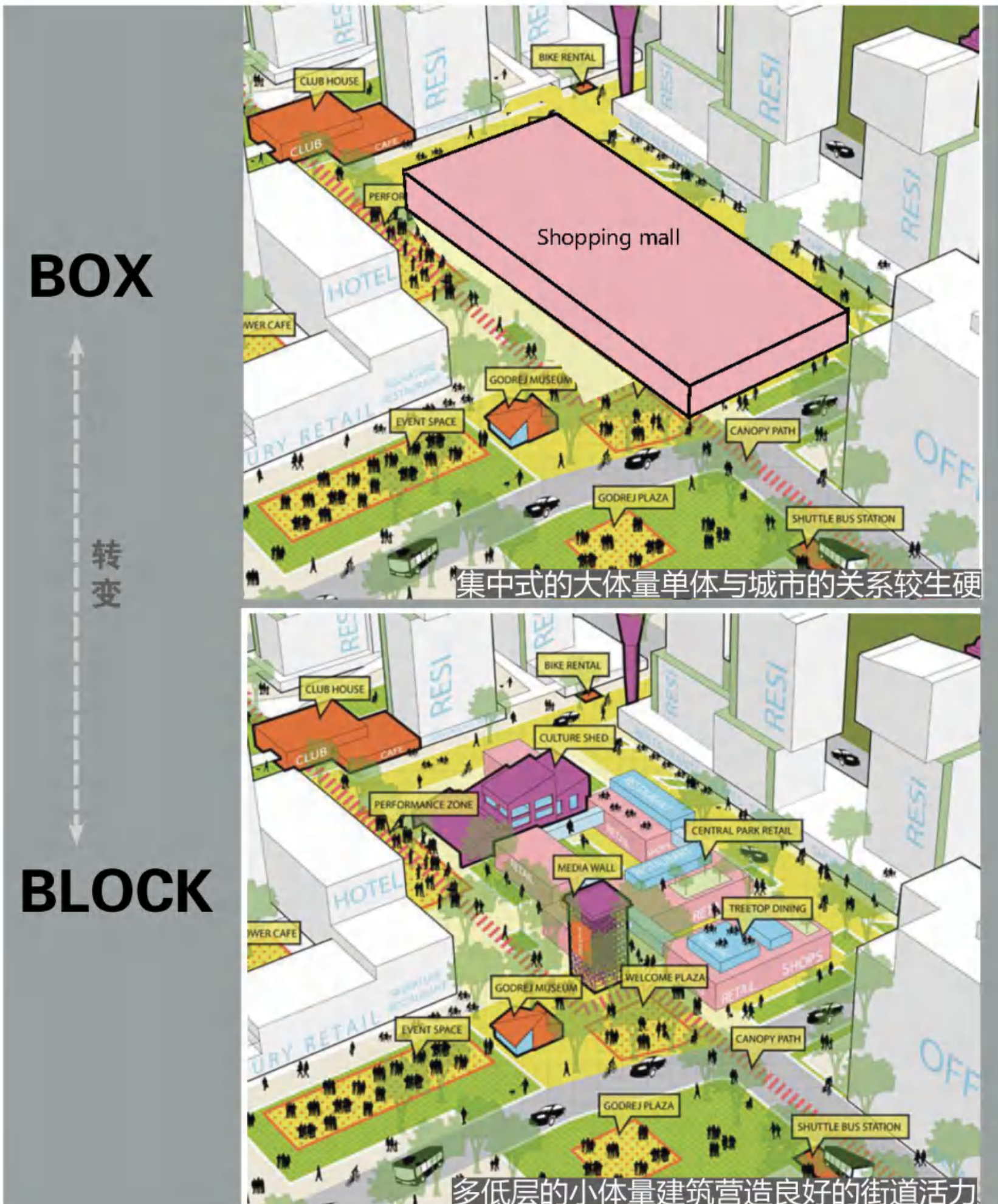
街区式商业格局 BLOCK BUSINESS

创意市集街区 提升街区活力

关键词：建筑小体量、步行街、舒适的尺度、多元复合、街道活力

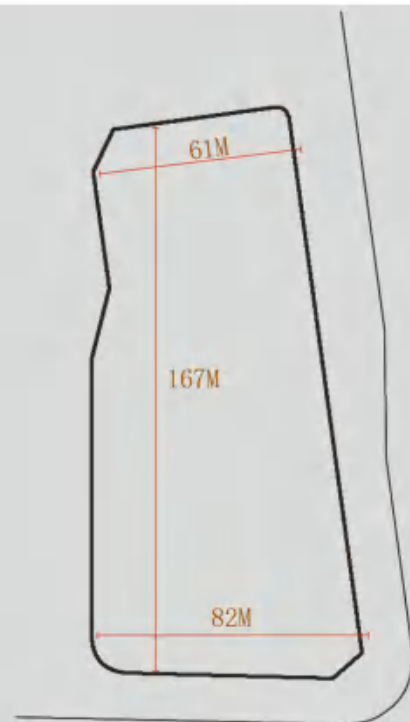


“多元 + 开放”



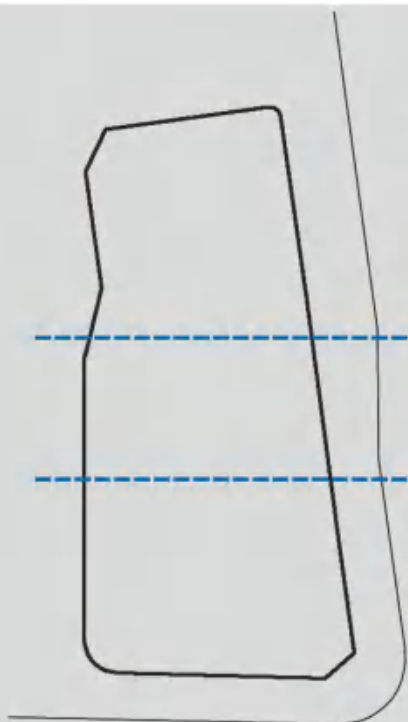
街区切割，营造开放的城市街区

关键词：体块切割、空间轴线、市集街区、平台串联、围合空间



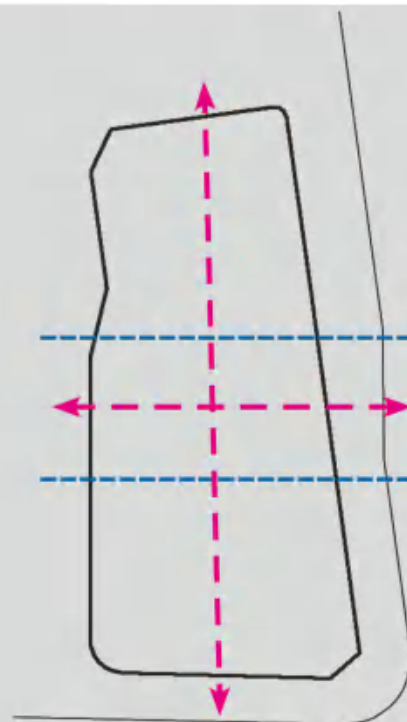
1. 南北长、东西窄

地块南侧及东侧靠城市干道，占地 1.2 万平米，整体呈南宽北窄格局



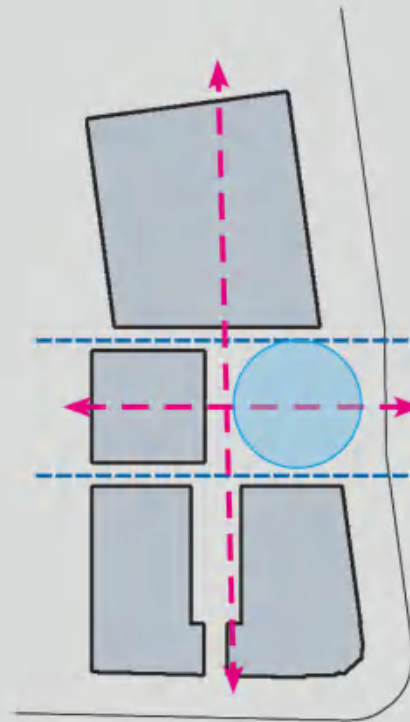
2. 长向分割

体块切割，长向分隔为三部分，每块尺度适宜



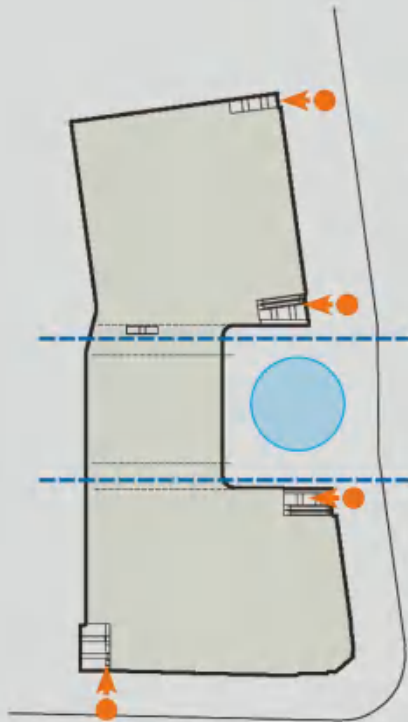
3. 引入空间轴线

设计引入一纵一横两条空间轴线连接三个地块，同时形成内部虚空间



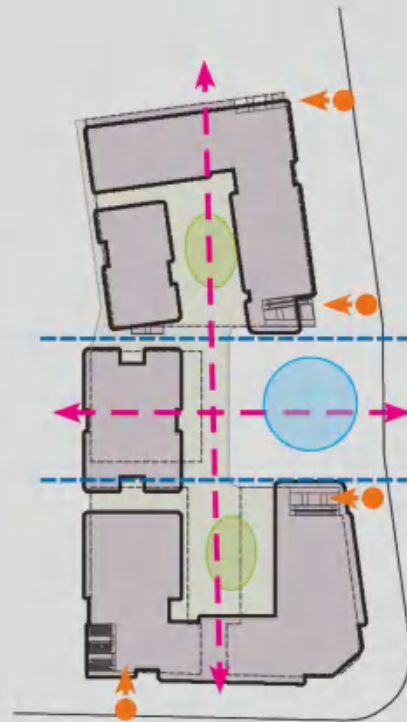
4. 引入入口广场打造市集街区

打开淮海路商业，形成中心景观广场，辐射整个项目，使整个商业动线简洁明了，提升整体商业价值。同时也构建一个极佳的城市策展舞台，保持项目持续“策展力”。



5. 植入绿化平台

利用二层平台串联起来，链接上下，构成了双首层的设计，不仅拉动了二层导流，还进一步增加二层商业外摆空间，提升了商家的承载能力及商业价值。休闲的商业形态呈现城市中心稀缺的“松弛感”，点燃了整个场域的市井烟火气。



6. 主楼落位

上部楼体“U”型布局，自然形成围合空间，并于纵横空间轴线形成互动。独栋式小体块模式可实现灵活划分自由组合，便于日后灵活运营及日常管理。

街区式商业格局 BLOCK BUSINESS

小体量独栋式布局 灵活管理运营

关键词：围合布局、采光通风、
自由灵活、运营管理



街区式商业格局 BLOCK BUSINESS

预留空间，构建极佳的 城市策展舞台

关键词：策展力、展示性、开放性、
景观化、城市会客厅





核心景观广场效果图

街区式商业格局 BLOCK BUSINESS

外摆空间营造“松弛感”，点燃了整个场域的市井烟火气

关键词：绿化平台、商业外摆、松弛感、生活气息、市井烟火气、商家的承载能力、商业价值

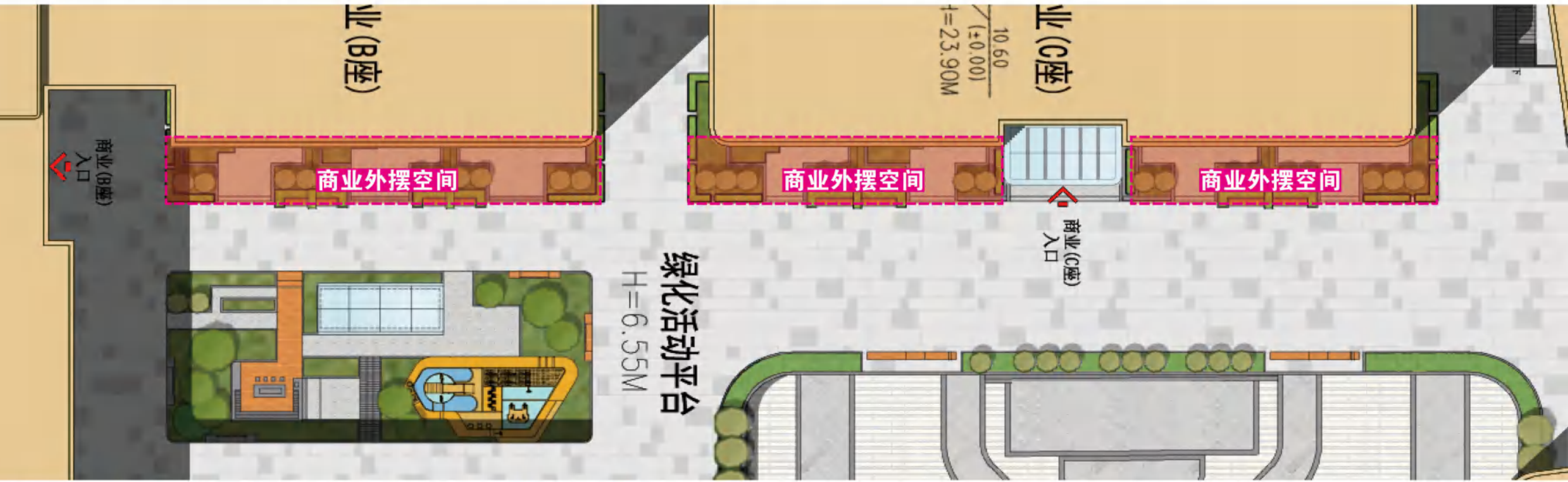


商业外摆意向图



商业外摆意向图

绿化平台街区门增加外摆空间，提升了商家的承载能力及商业价值，营造具有生活气息的商业氛围。



策略二

U型商业动线，拉动地块后区人气

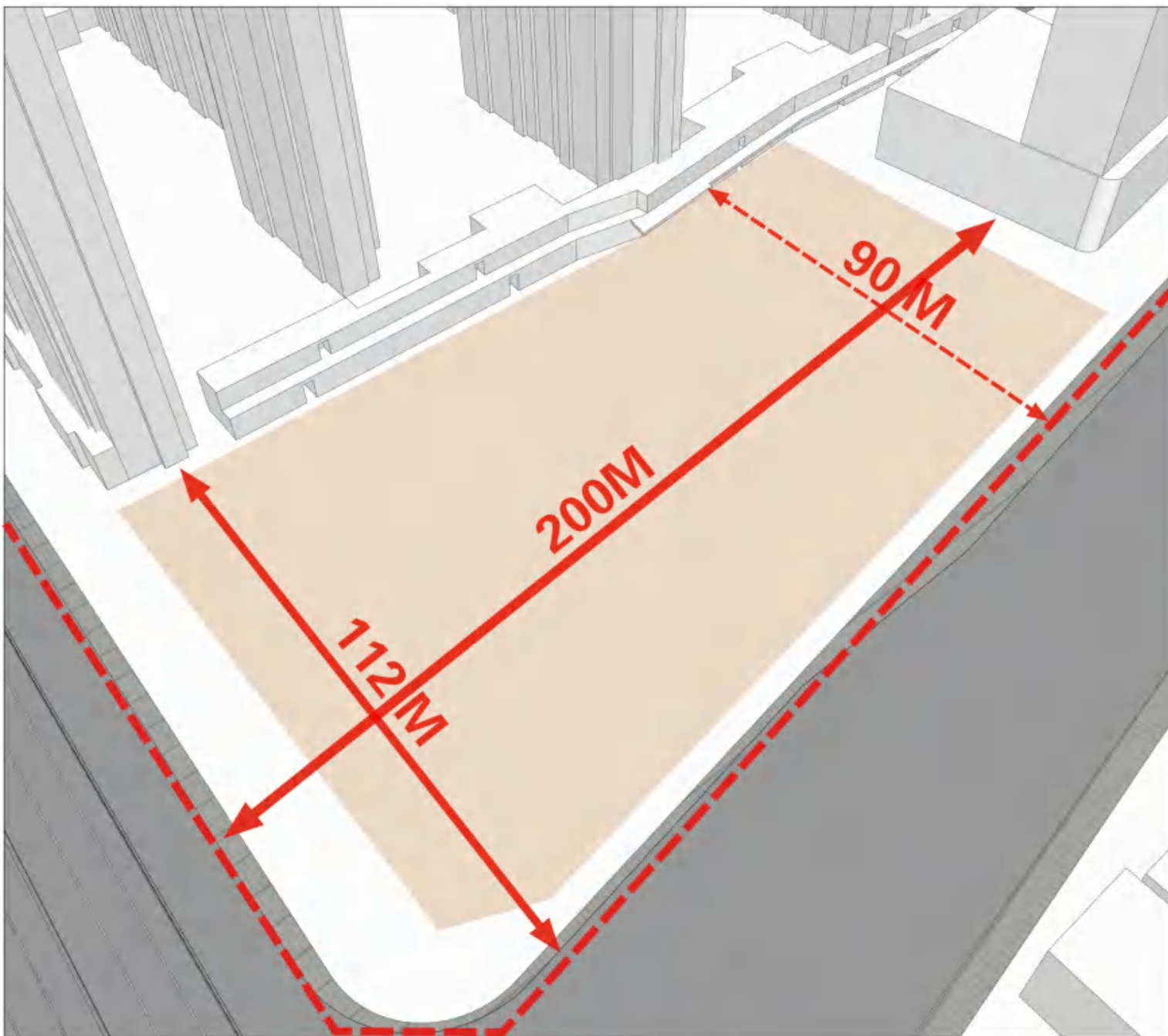
增强商业动线可达性，提升商业价值



U 型商业动线 BUSINESS FLOW

整体 U 型布局，提升商业价值

关键词：内部引流、景观广场、动线简洁、辐射整体、内部商业价值



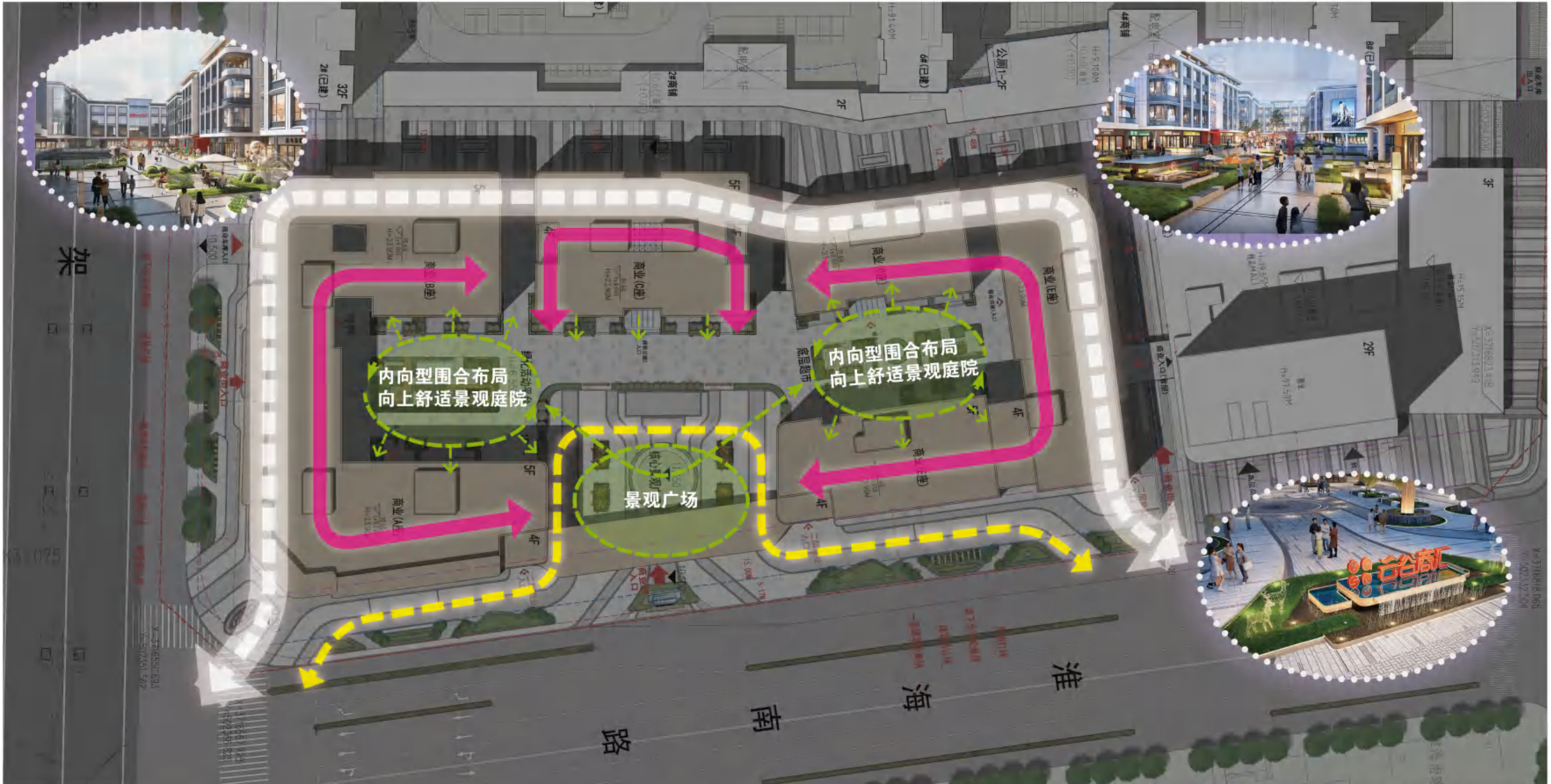
- 两侧临路，地块用地长且进深较大
- 如何引流，提升后期商业价值为设计重点

- 核心区设置广场及公共绿化平台，辐射整个项目，形成人群聚集点
- 采用 U 型动线增强商业可达性，拉动地块内部商业价值

U 型商业动线 BUSINESS FLOW

单体 U 型组团围合，实现景观均好

关键词：围合布局、采光佳、通风好、景观均好





策略三

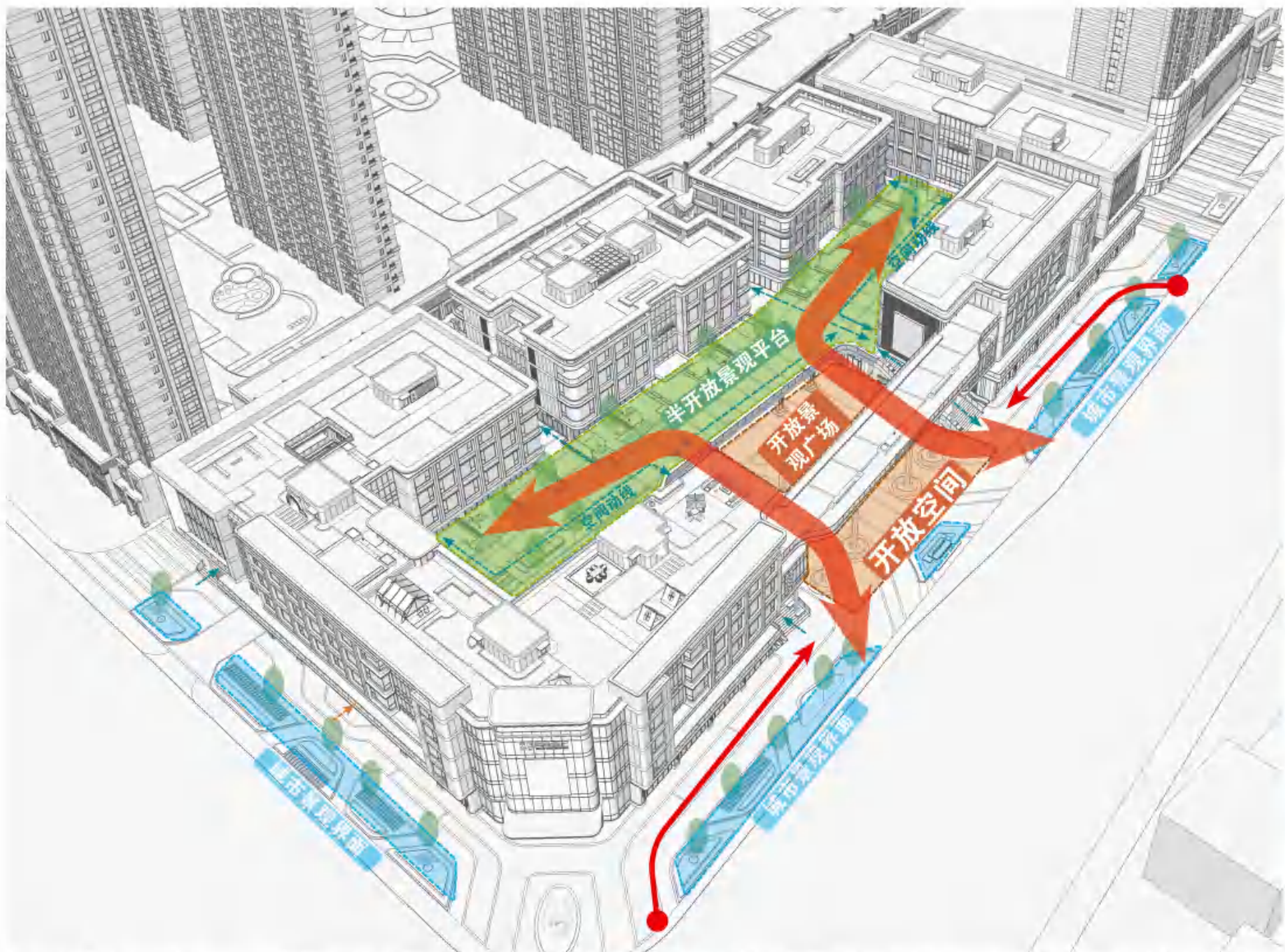
立体式商业公园策略

轻松舒适的商业情景，给周边居民一座可休憩可娱乐的社区公园



开放建筑形态，融入公园式商业

关键词：预留空间、景观广场、城市开放、社区会客厅、辐射整体

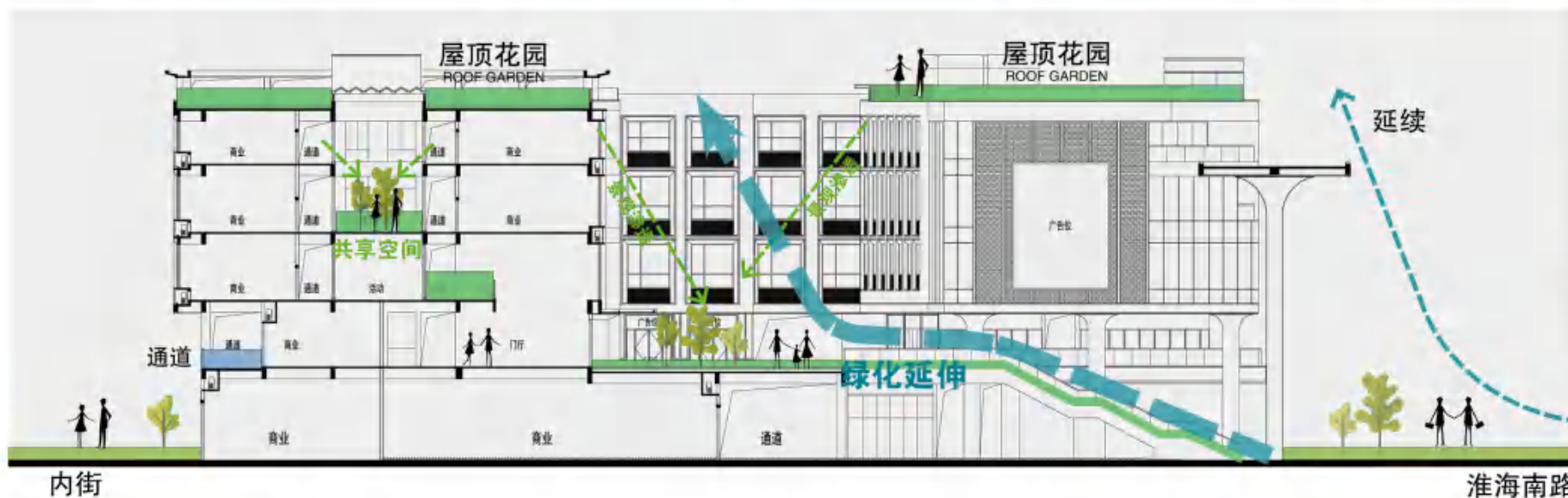


打开淮海路商业，形成中心景观广场，再结合景观平台形成公园式商业模式，辐射整个项目。



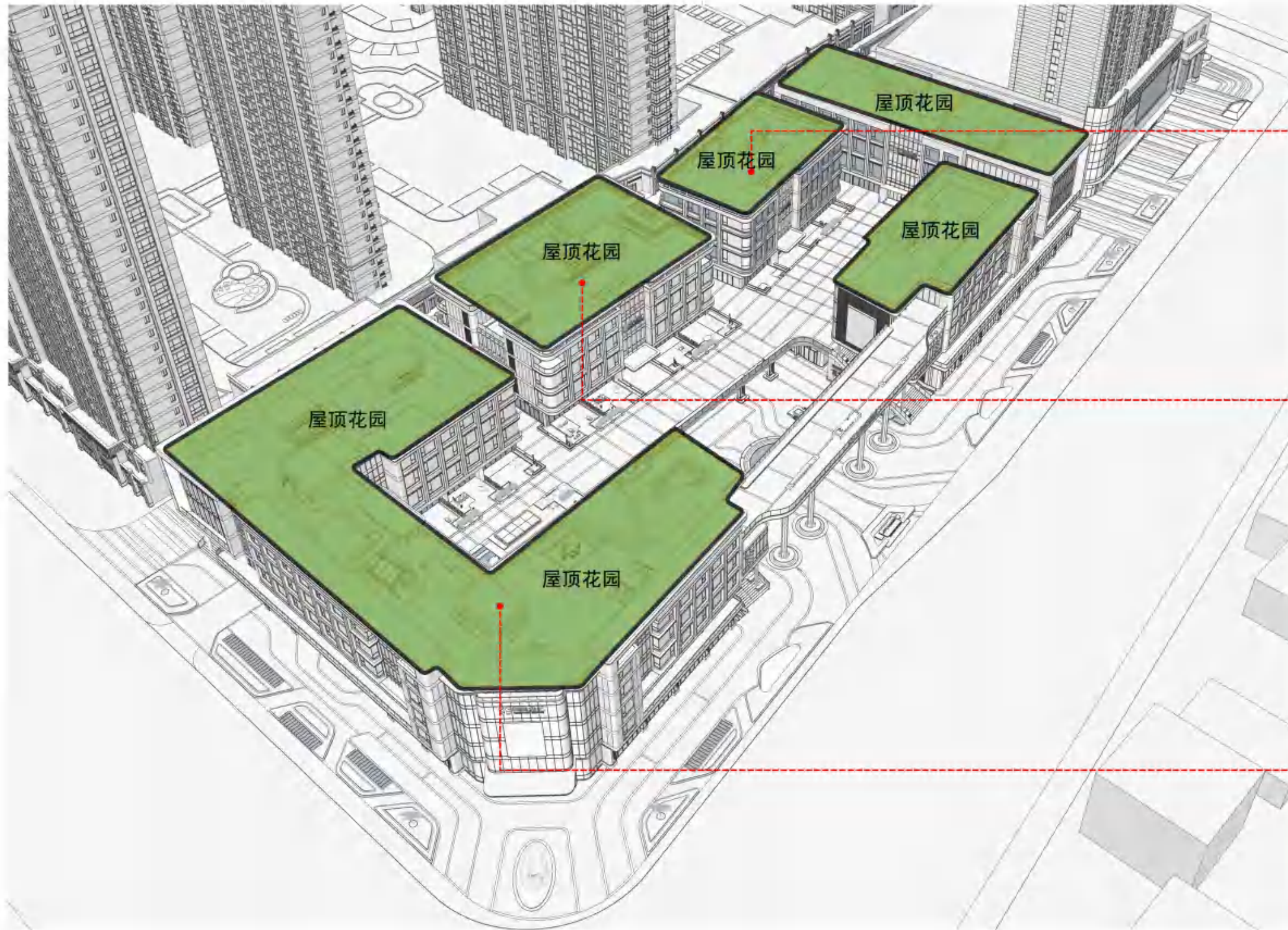
多层次绿化延伸策略，打造丰富景观体验

关键词：景观渗透、绿化延伸、空间丰富、松弛感、景观体验



屋顶花园设计，营造有温度的第五立面及舒适空间感受

关键词：空中花园、绿化延伸、空间丰富、松弛感、景观体验、商业拓展、第五立面





策略四

双首层商业模式，提升二层商业价值

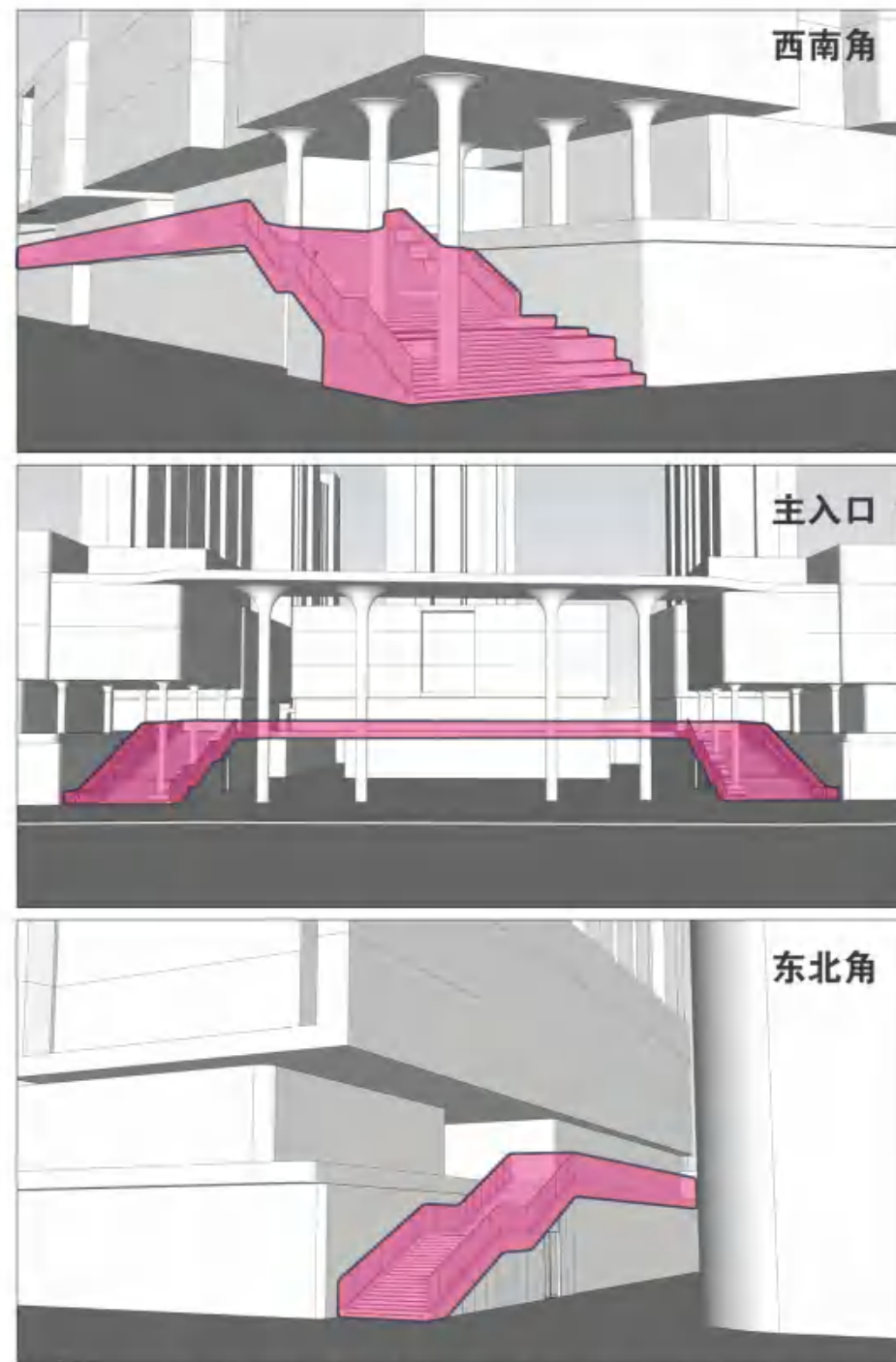
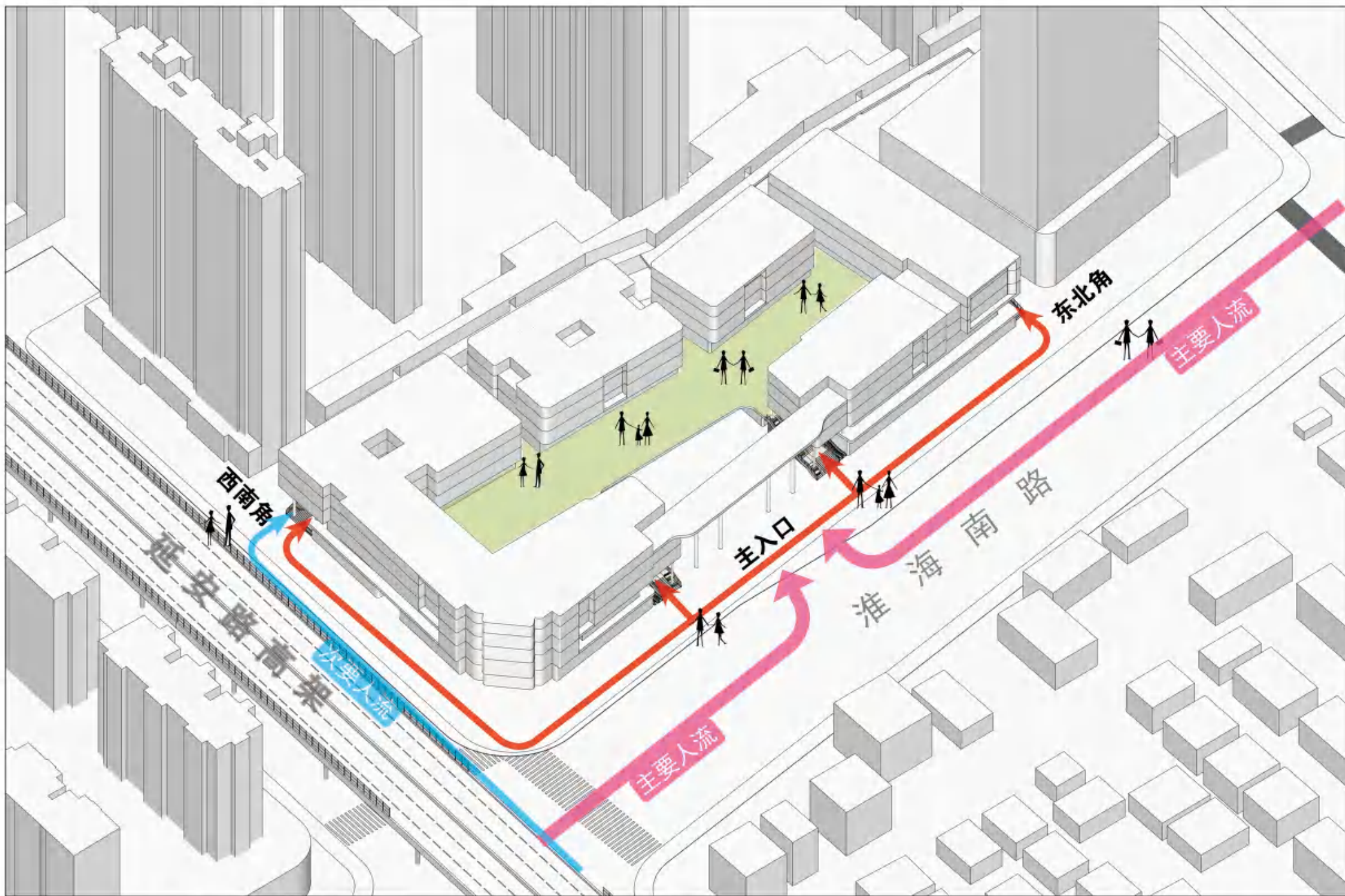
大台阶便捷导入人流，形成丰富的空间体验



双首层商业模式 DOUBLE FIRST FLOOR

双首层商业模式，提升二层商业价值

关键词：景观踏步、链接上下、二层导流、提升价值

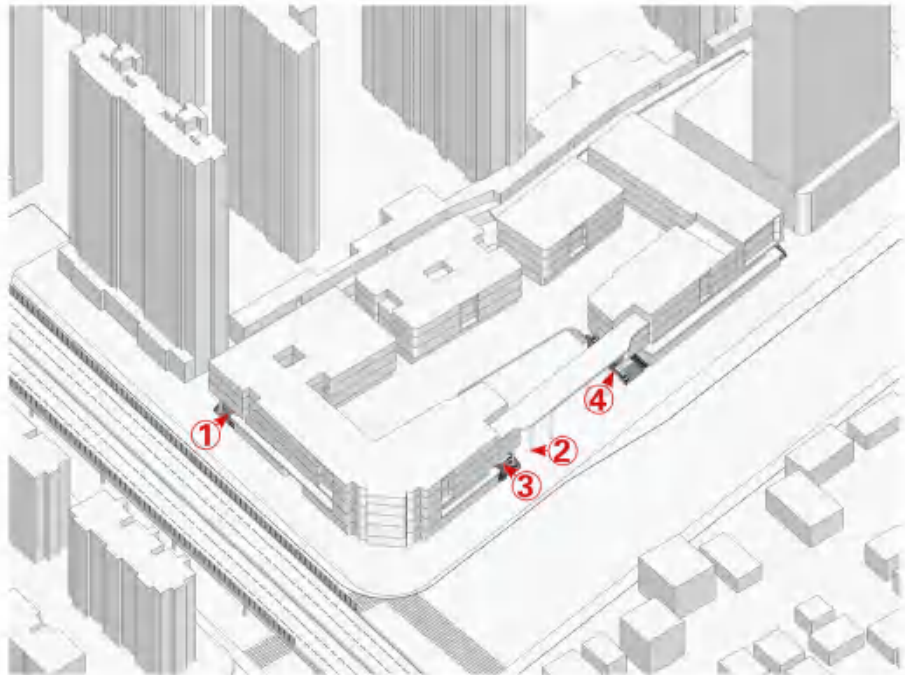


通过大踏步引导，链接上下，再利用二层平台串联，构成了双首层商业模式。不仅实现了二层导流，还进一步增加外摆空间，提升了商家的承载能力及商业价值，点燃了整个场域的市井烟火气。

双首层商业模式 DOUBLE FIRST FLOOR

大踏步景观化处理 增加引流能力

关键词：景观化、标注性、引流能力





策略五 营造商业热点空间，迎合打卡与网红经济

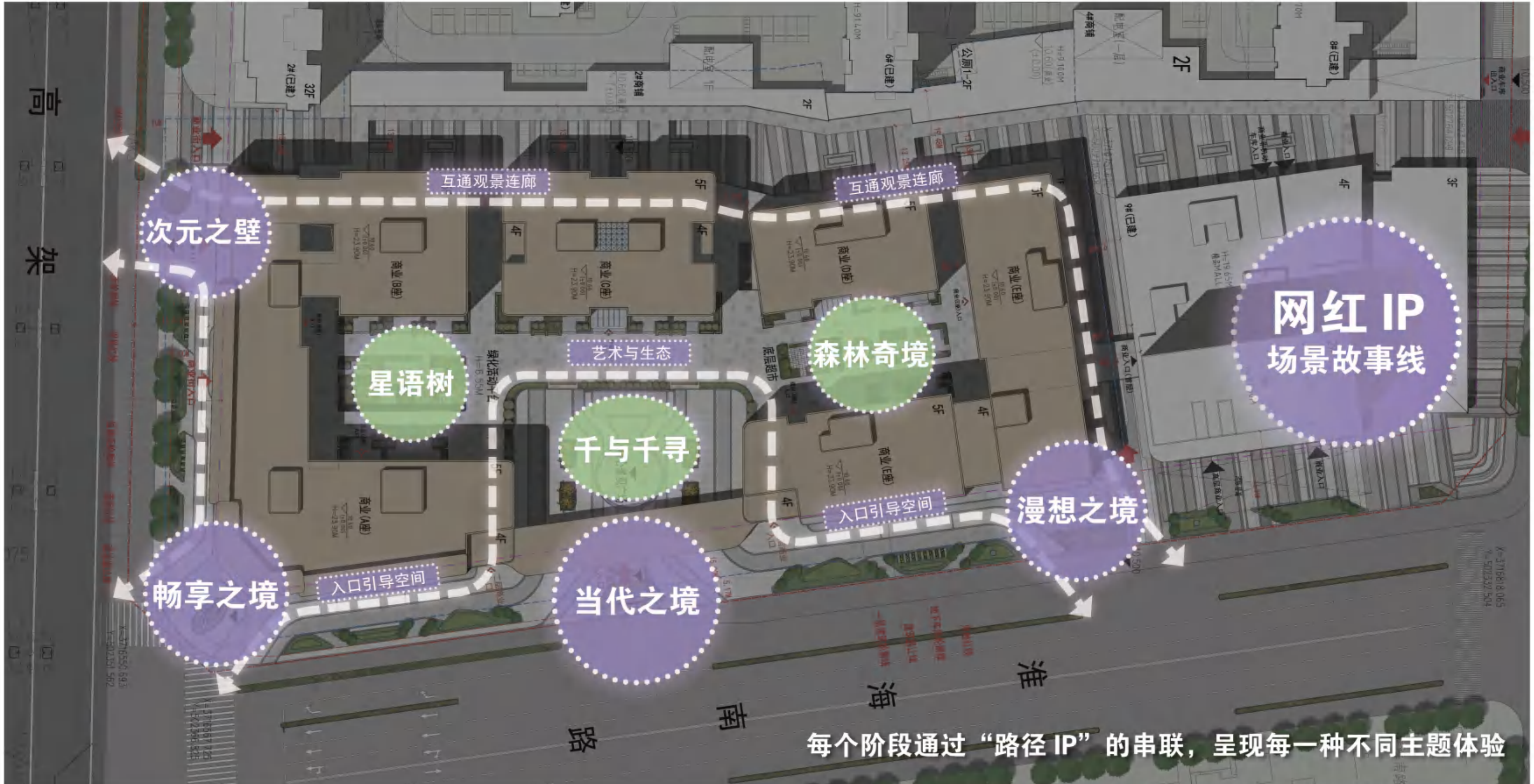
空间环境的情景化，“打卡经济”解锁消费新场景



营造商业热点空间 HOTSPOT SPACE

网红 IP 场景故事线，赋能商业场景增强空间黏性

关键词：IP 雕塑、情感的温度、立体形象、代入感、网红打卡

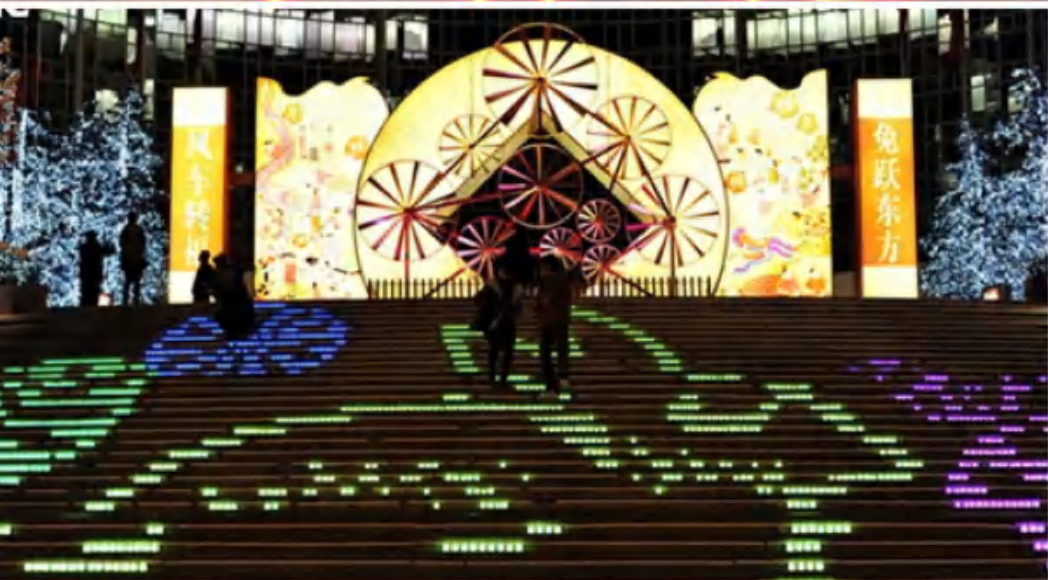


每个阶段通过“路径 IP”的串联，呈现每一种不同主题体验

营造商业热点空间 HOTSPOT SPACE

引入科技元素创造智能互动场所，提升商业人气

关键词：科技元素、互动场景、参与性、互动性、网红热点、商业人气



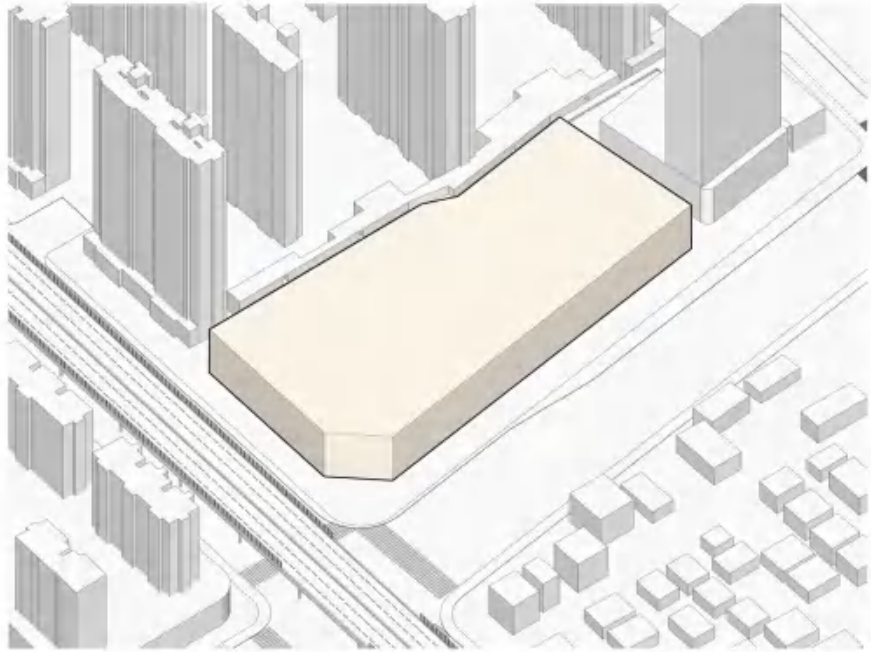
04

规划分析

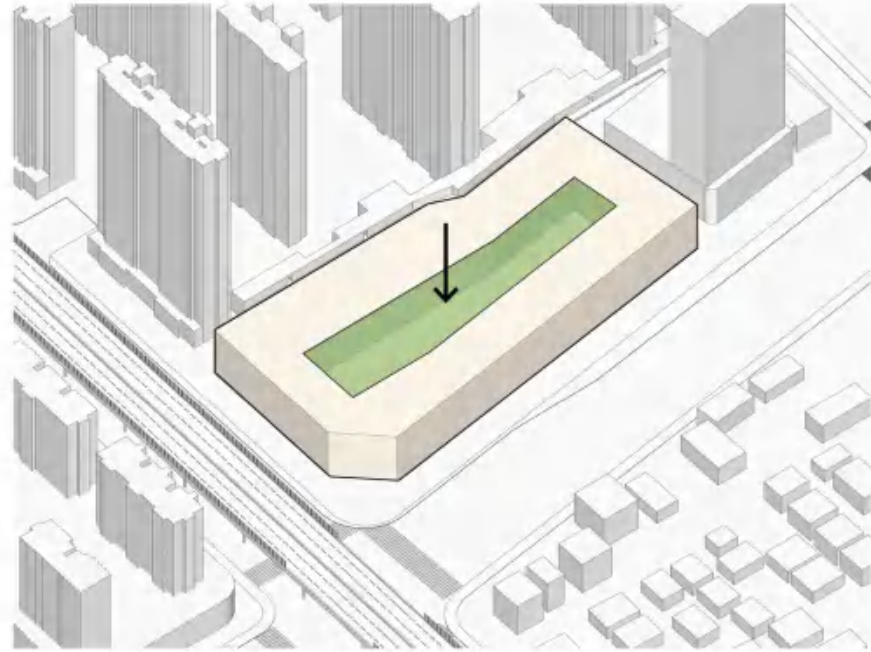
GUI HUA FEN XI

■ 红星国际广场10号楼建筑设计方案
HONG XING GUOJI GUANGCHANG 10 HAOLOU JIANZHUSHEJIFANGAN

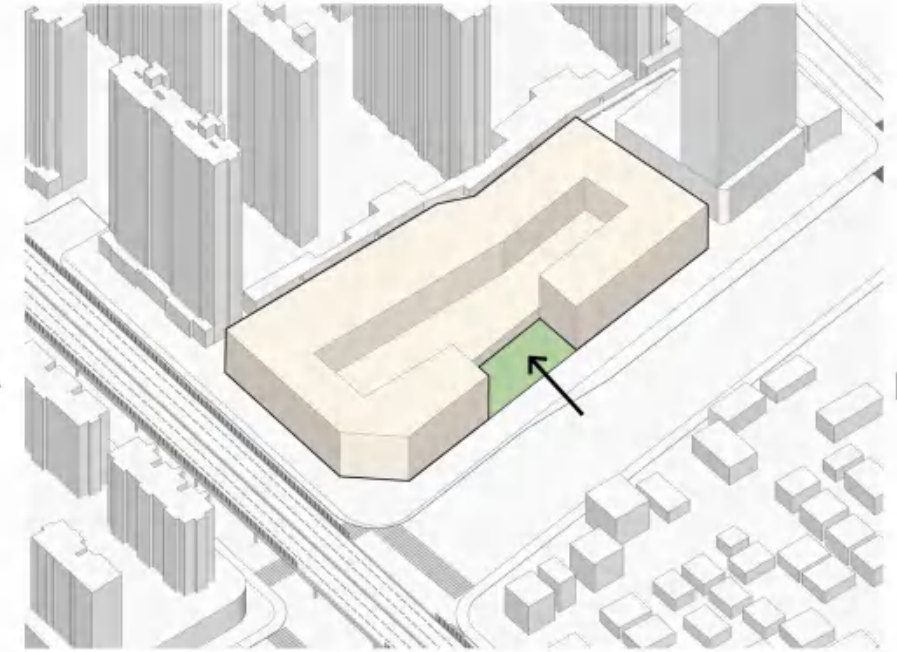




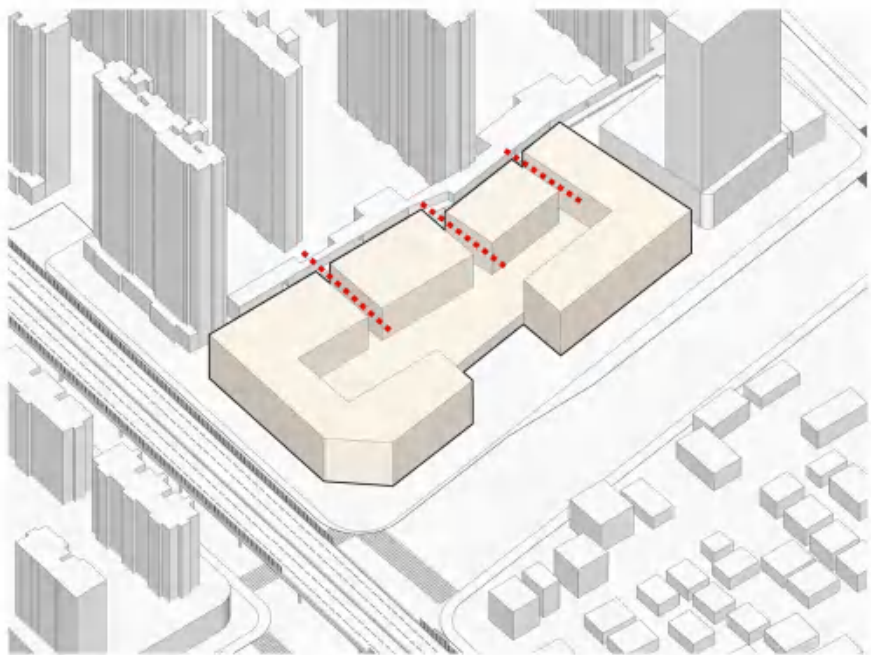
1 根据地形放置建筑体块轮廓



2 将建筑体块中心去除，设置内天井



3 朝向淮海路一侧开口，形成入口广场



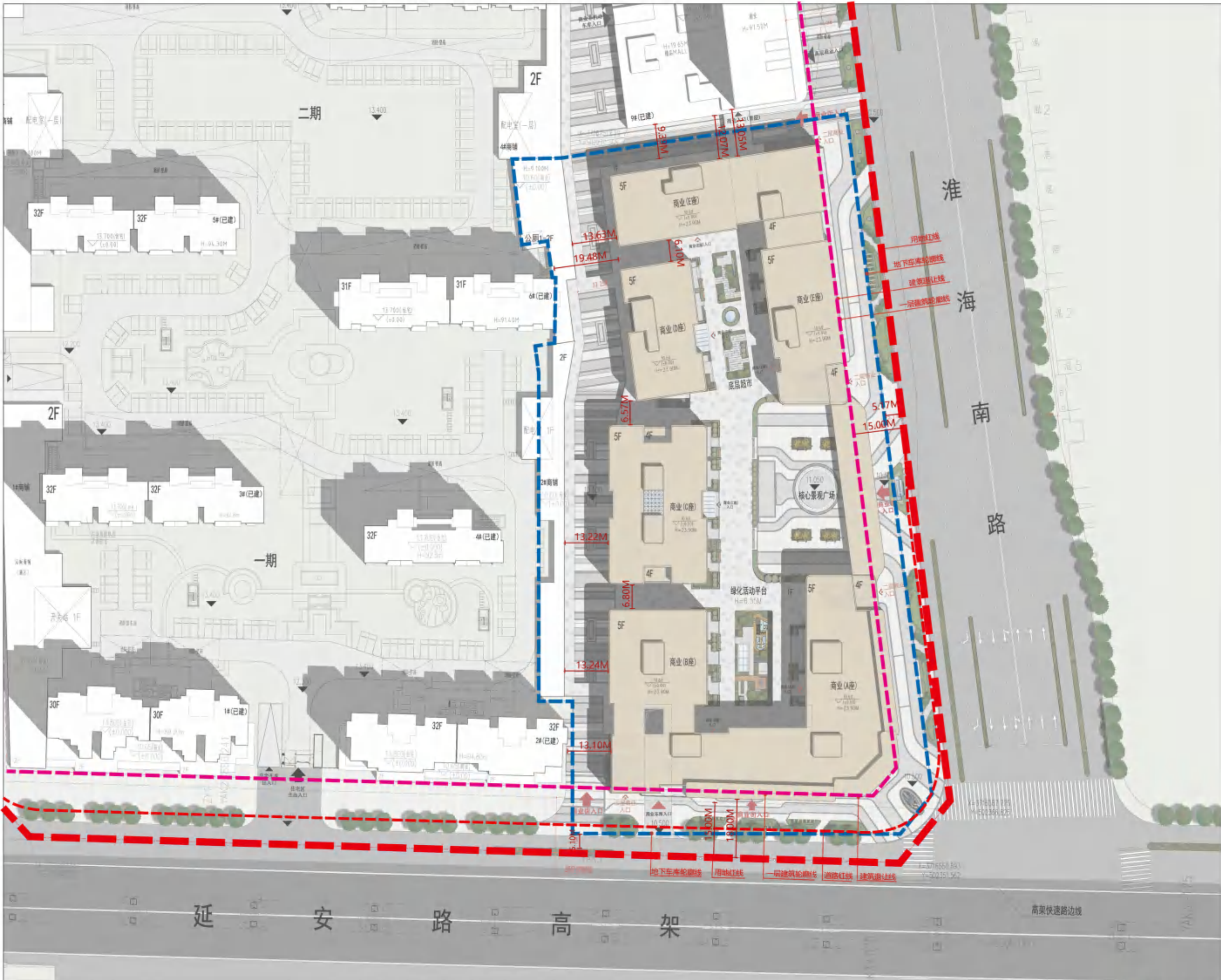
4 建筑体块进行分割成 4 个体块



5 在建筑局部区域设置景观退台

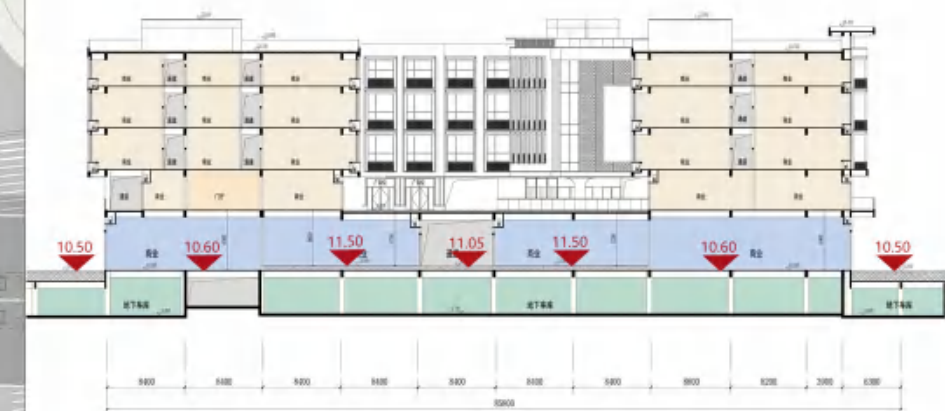


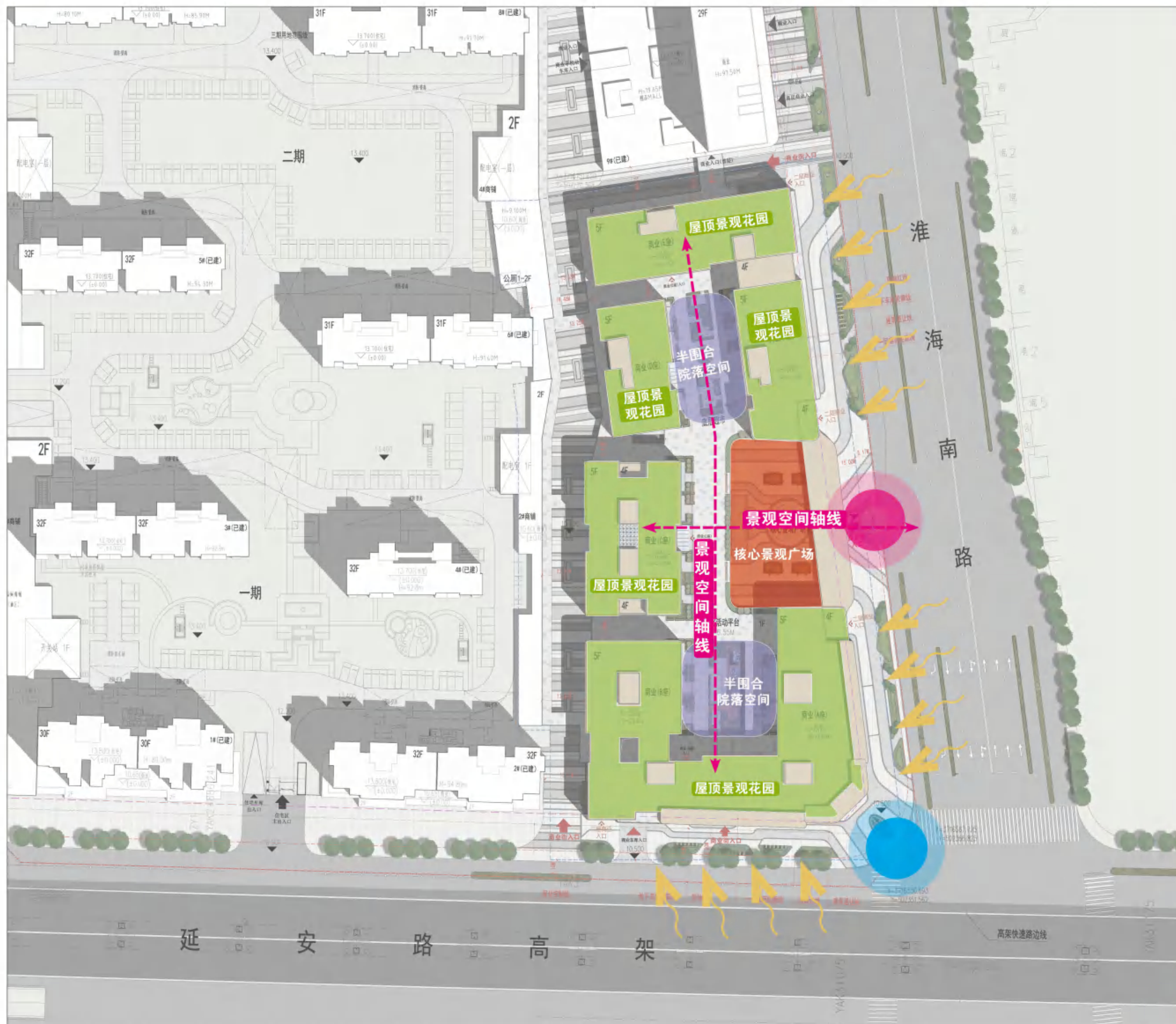
6 最终体块生成



地下室建筑已建好，其轮廓及退界维持原方案未作调整；地上部分退界满足规划要点要求；各建筑间距满足规范及防火要求。

在城市道路及西侧、北侧商业外围标高维持原方案 10.5m 标高，内部场地整体抬高 0.55m，标高为 11.05m，为管线铺设预留空间





-  入口景观节点
-  入口景观节点
-  核心景观广场
-  平台景观绿化
-  屋顶景观绿化
-  城市景观辐射
-  景观空间轴线



机动停车：基地机动车停车采用全地下车库停车，地面不设置停车位，保证步行商业街的运营品质。
非机动车停车：在商业街东侧和南侧广场，靠路边设置非机动车停车位，方便停车。

■ 地面非机动车停车
■ 地下机动车停车

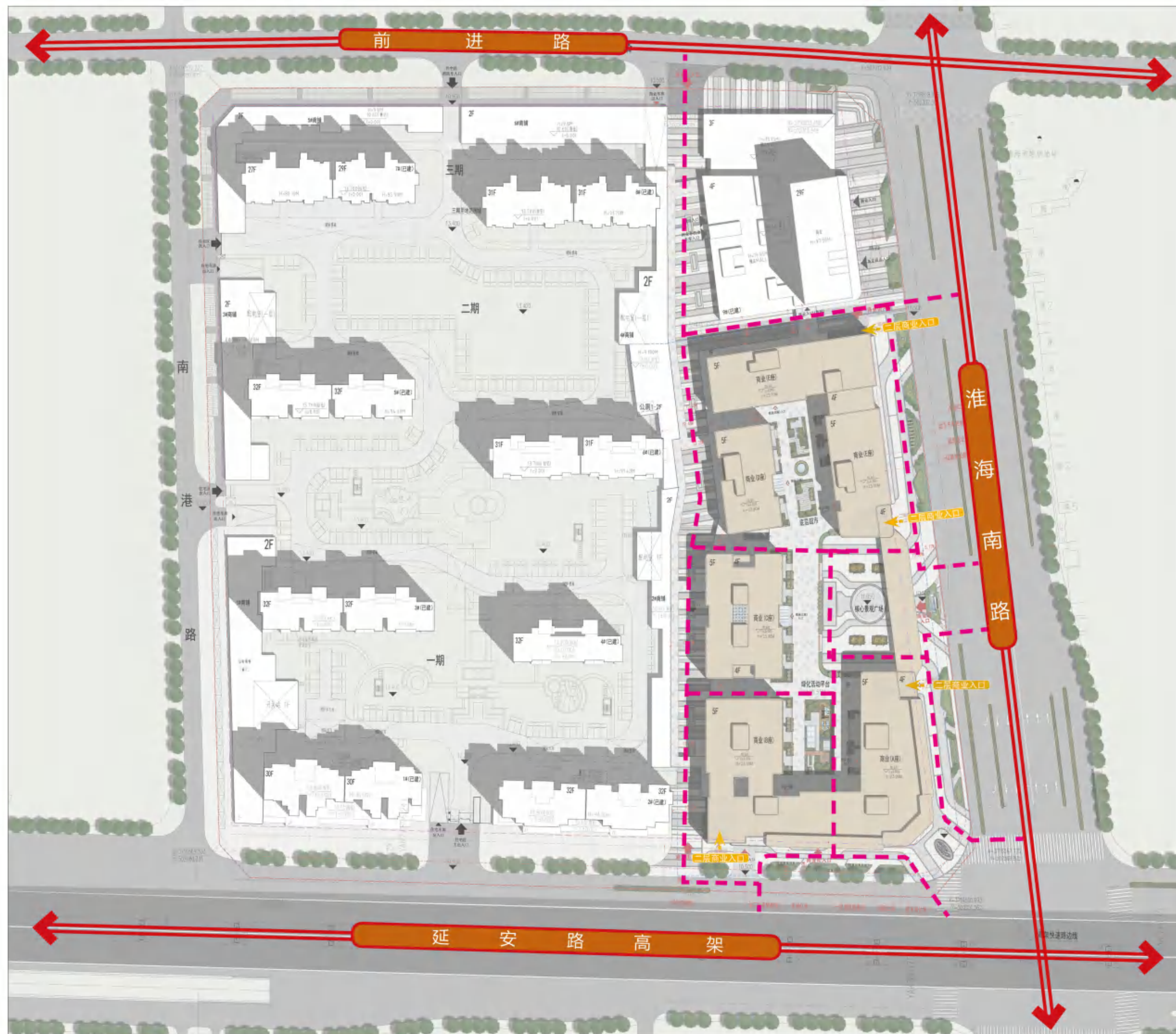


商业车库出入口：在北侧前进路，南侧延安路设置商业车库出入口。




机动车车行流线：机动车通过前进路和延安路入口直接进入商业地下，流线简洁明了，方便便捷。

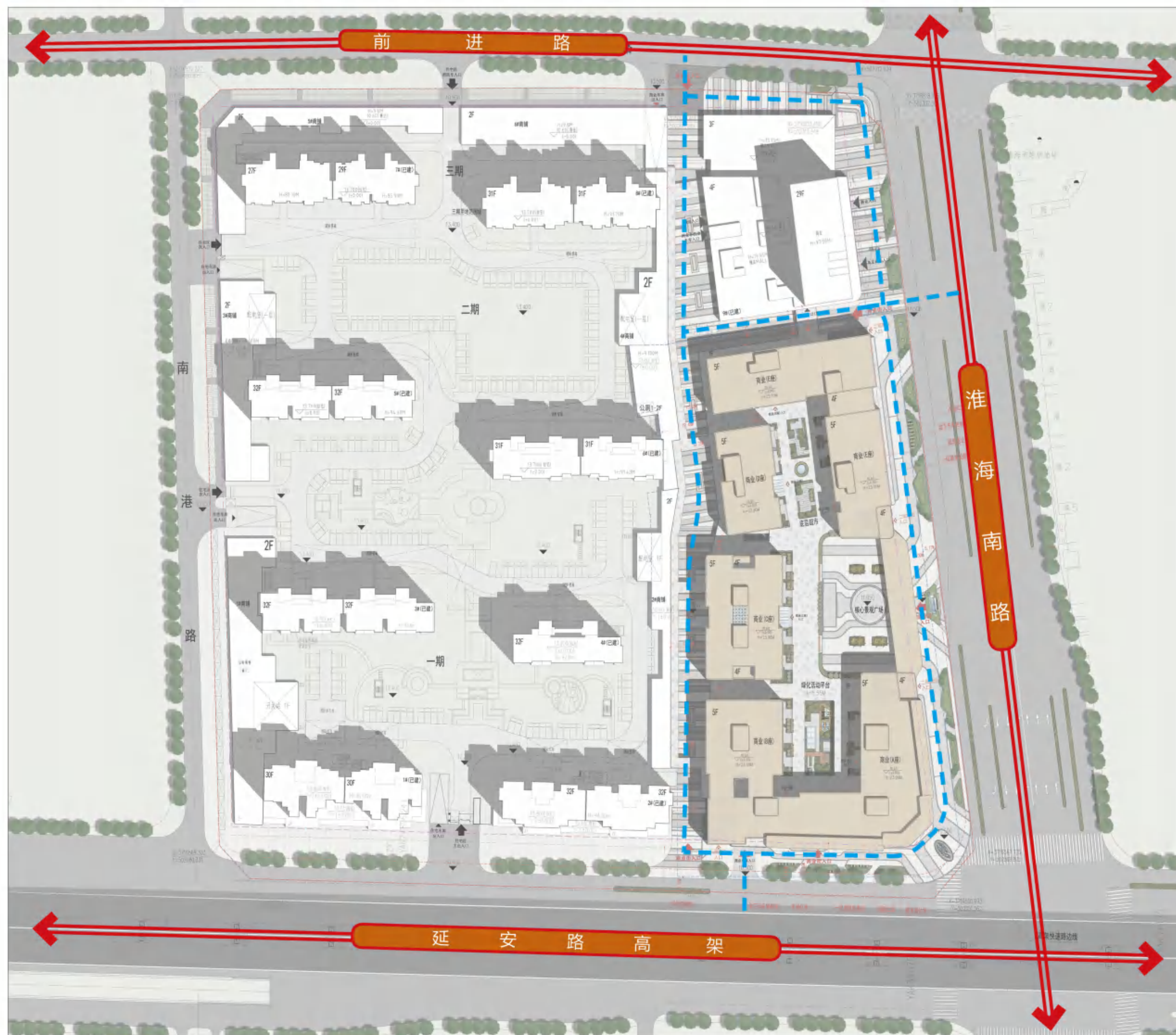
非机动车车行流线：非机动车沿商业外围行驶及停放。后期通过管理，不进入商业街内部，形成便捷的车行系统，方便日常使用。

-  城市道路
-  机动车流线
-  非机动车流线
-  商业车库出入口



商业人行流线：行人通过周边道路进入商业内部，在入口节点处，通过景观台阶直接进入商业二层，从而形成商业双首层概念。

-  城市道路
-  一层人行流线
-  二层商业入口



消防车道：商业街分别在东侧淮海南路，北侧前进路和南侧延安路设消防出入口，内部通过消防环道，满足消防车辆通行及消防要求。

城市道路
消防流线



-  燃气管线
-  强电管线
-  弱电管线
-  污水管线
-  雨水管线
-  市政给水管线

05

商业专篇

SHANG YE ZHUAN PIAN

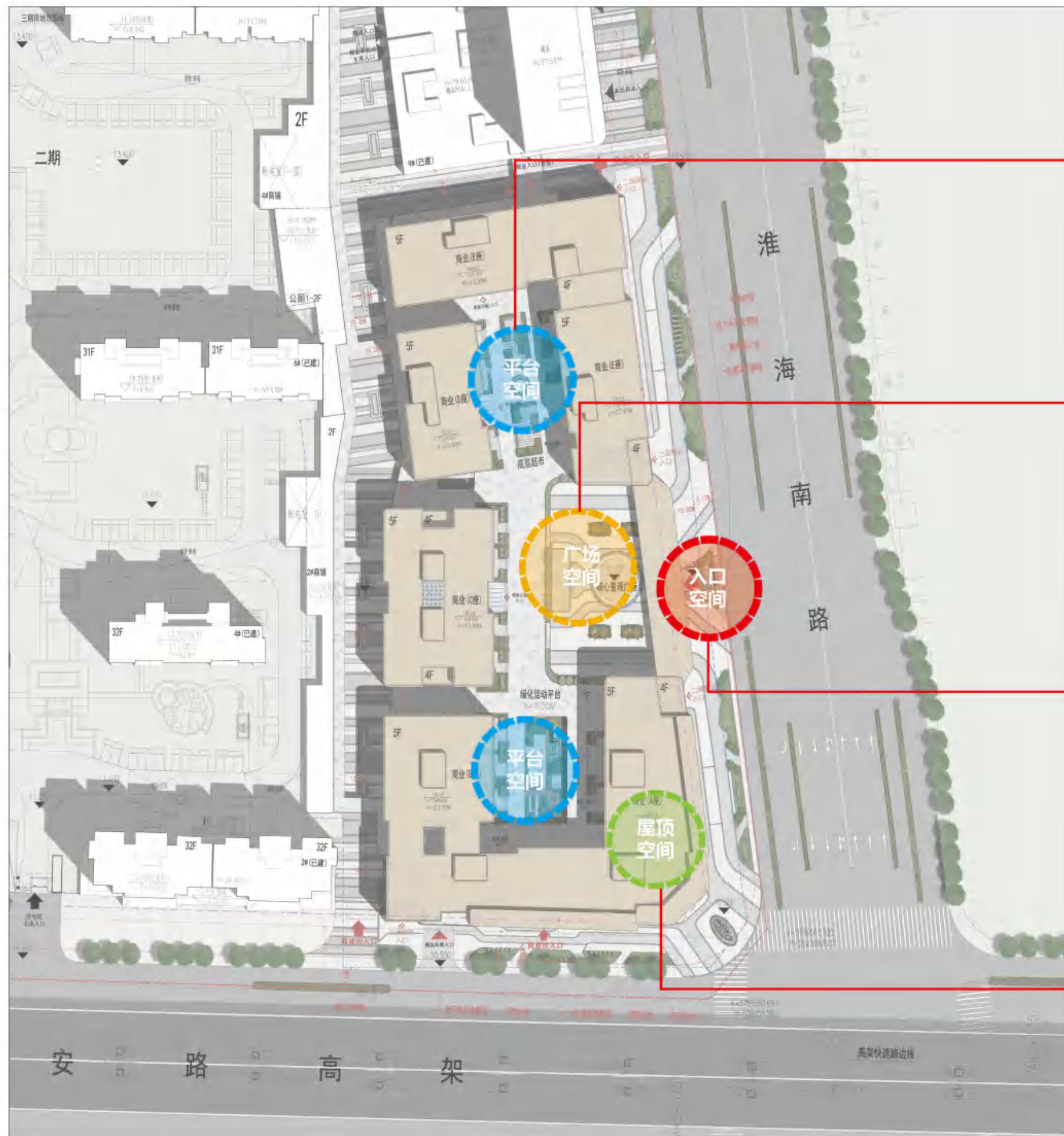
红星国际广场10号楼建筑设计方案
HONG XING GUOJI GUANGCHANG 10 HAO LOU JIANZHUSHEJIFANGAN



—商业设计理念—

老城区新商业

释放老城区的商业活力
重塑江淮运河文化精神内核 通过现代设计手法和技术
烙印城市记忆 打造独属老城区的新概念商业



乐享露台



活力广场

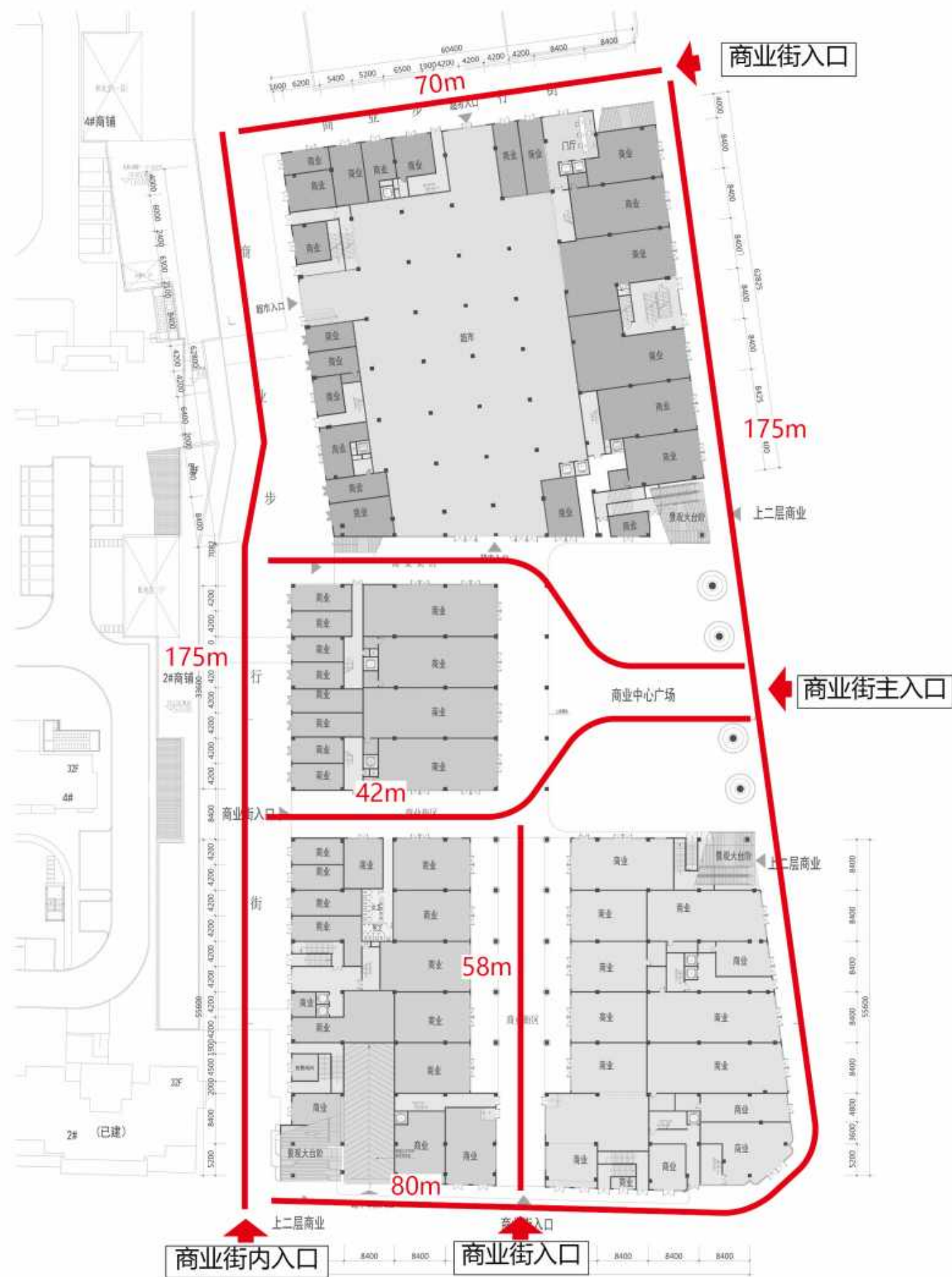


入口景观

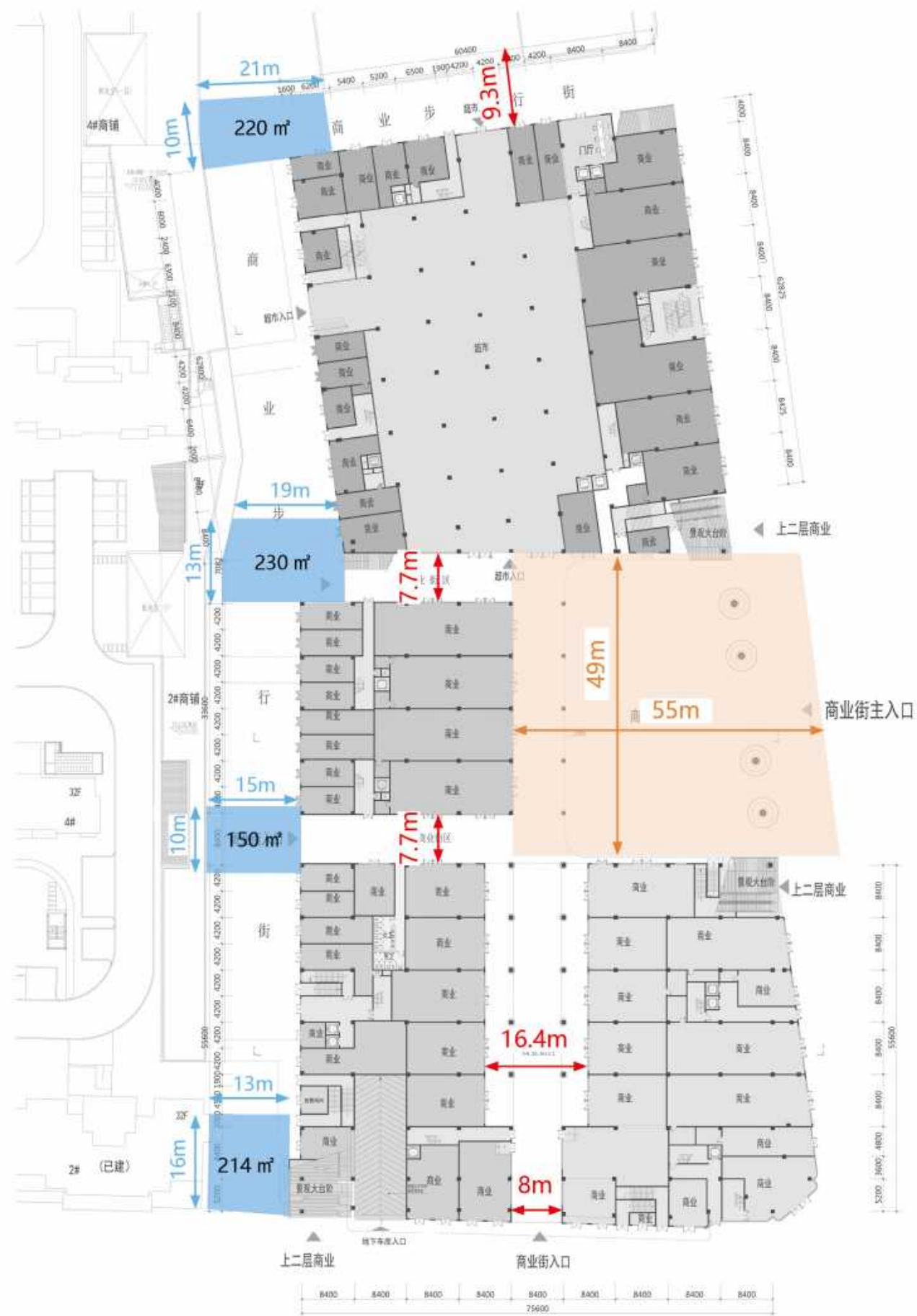


屋顶花园





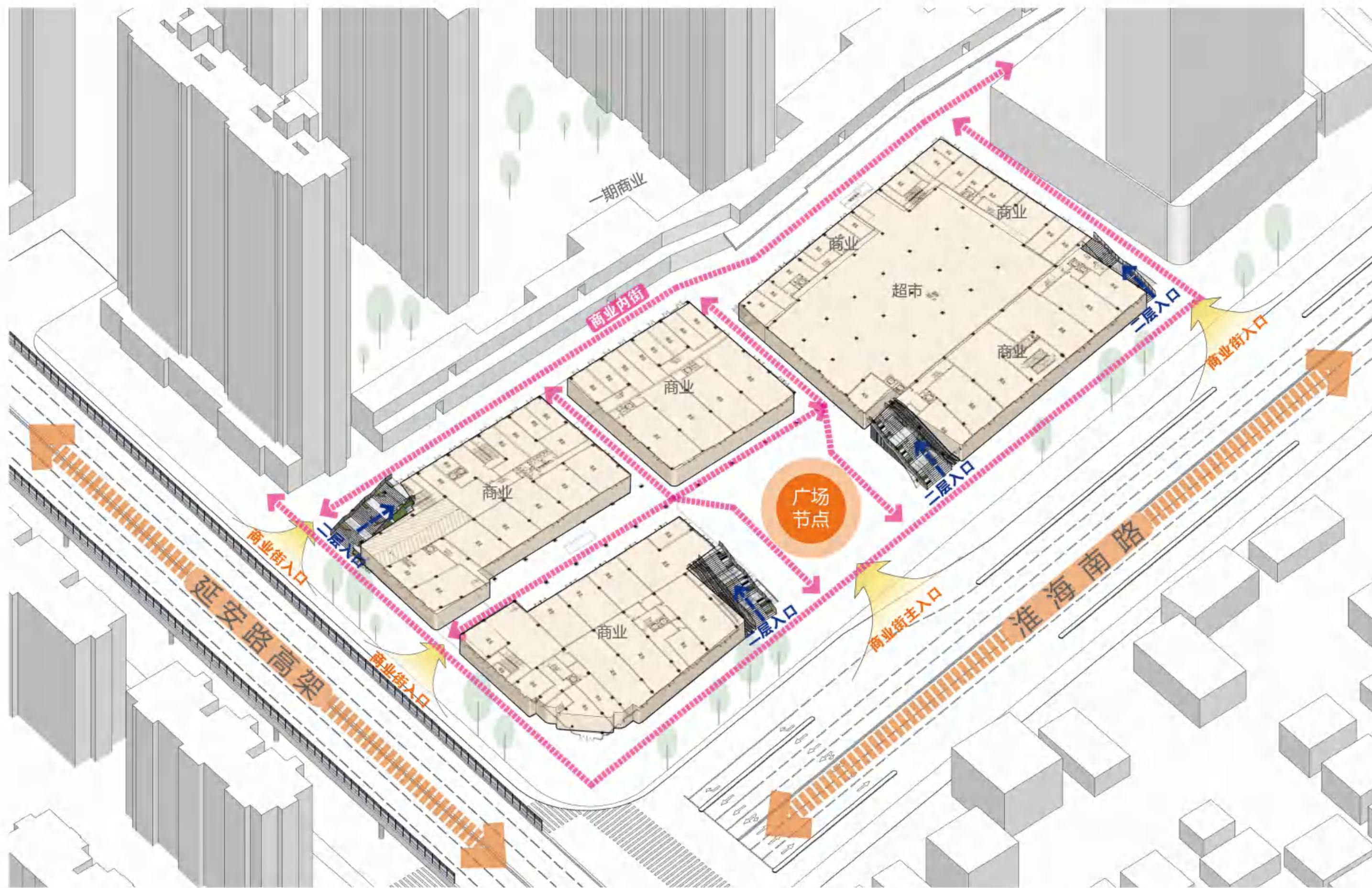
淮海路商业沿街面约长175米，延安路商业沿街面约长80米，并通过内街相互贯通，符合人行尺度。

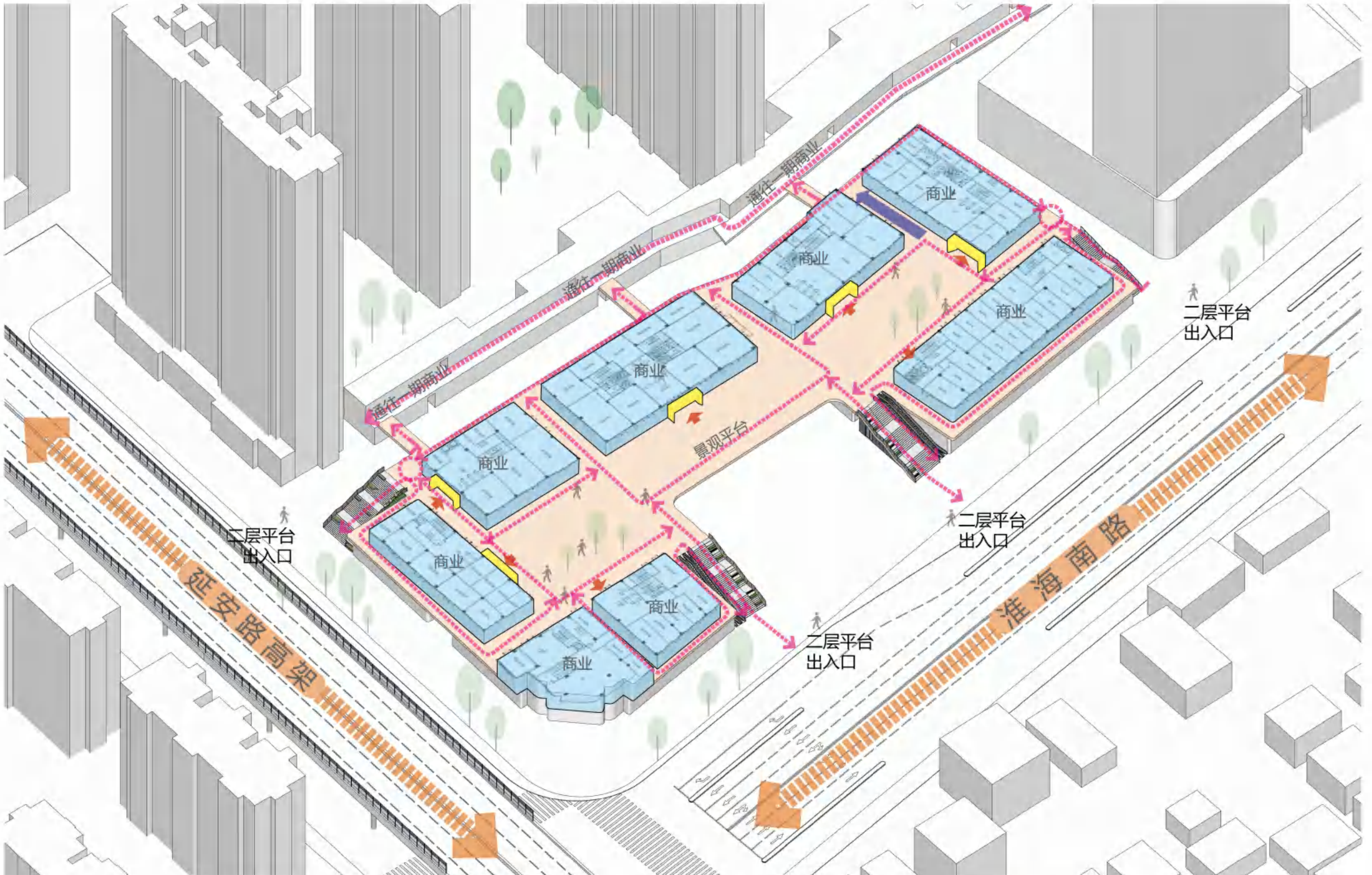


- ↔ 内部街道尺寸标注
- ↔ 商业节点尺寸标注
- ↔ 中心广场尺寸标注

店铺面积设置合理；
沿淮海路商业主要店铺面积约
100-180 m²之间，
西侧与北侧的商业内街主要店
铺面积约 40-50 m²左右。

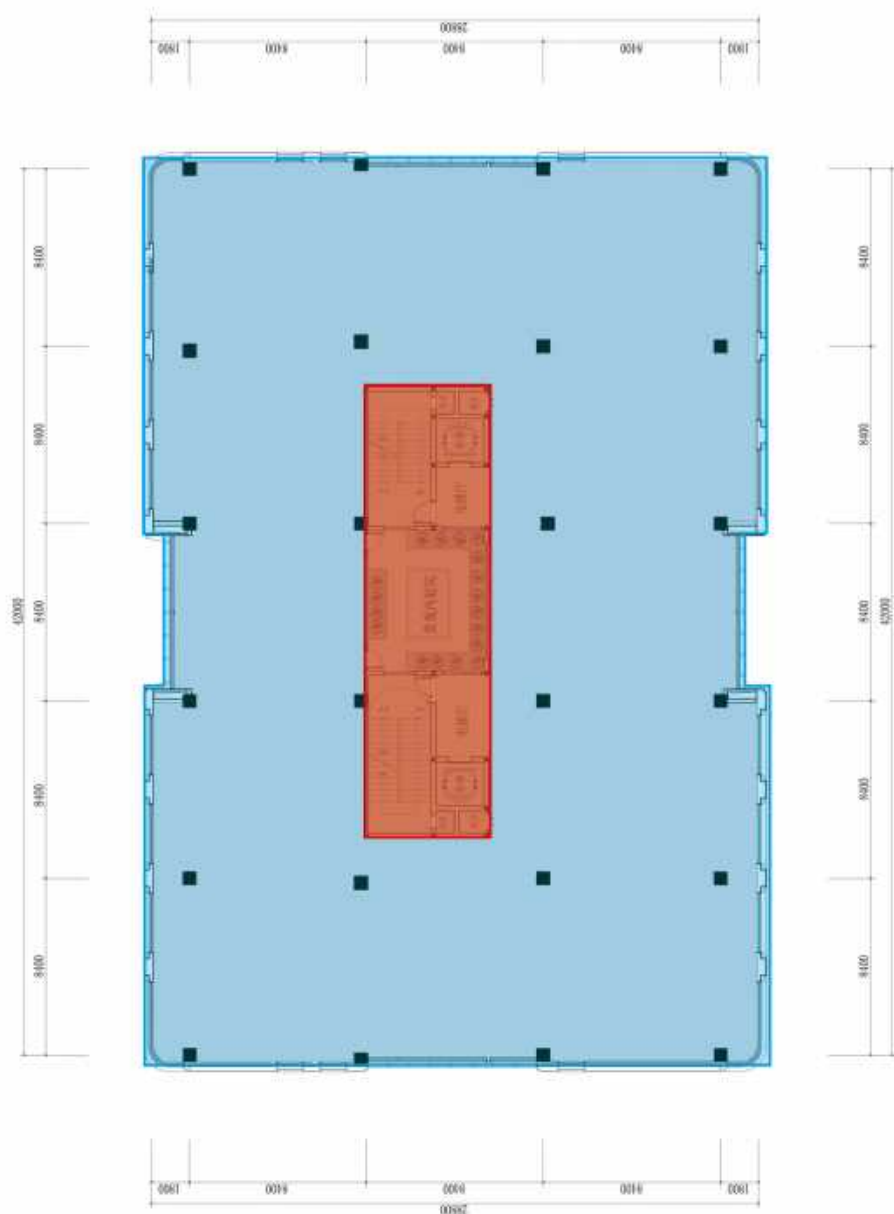




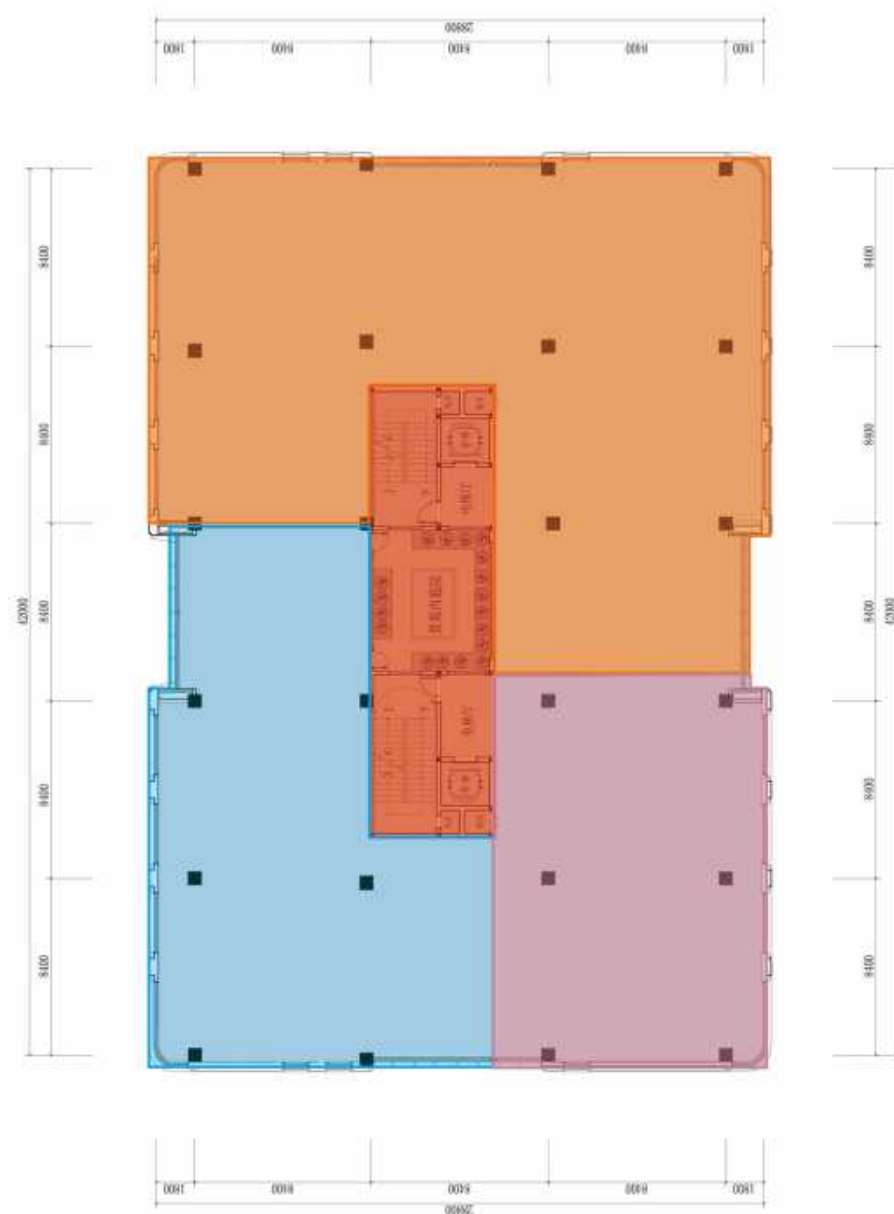


自由的平面布局—打造最佳灵活度的产品

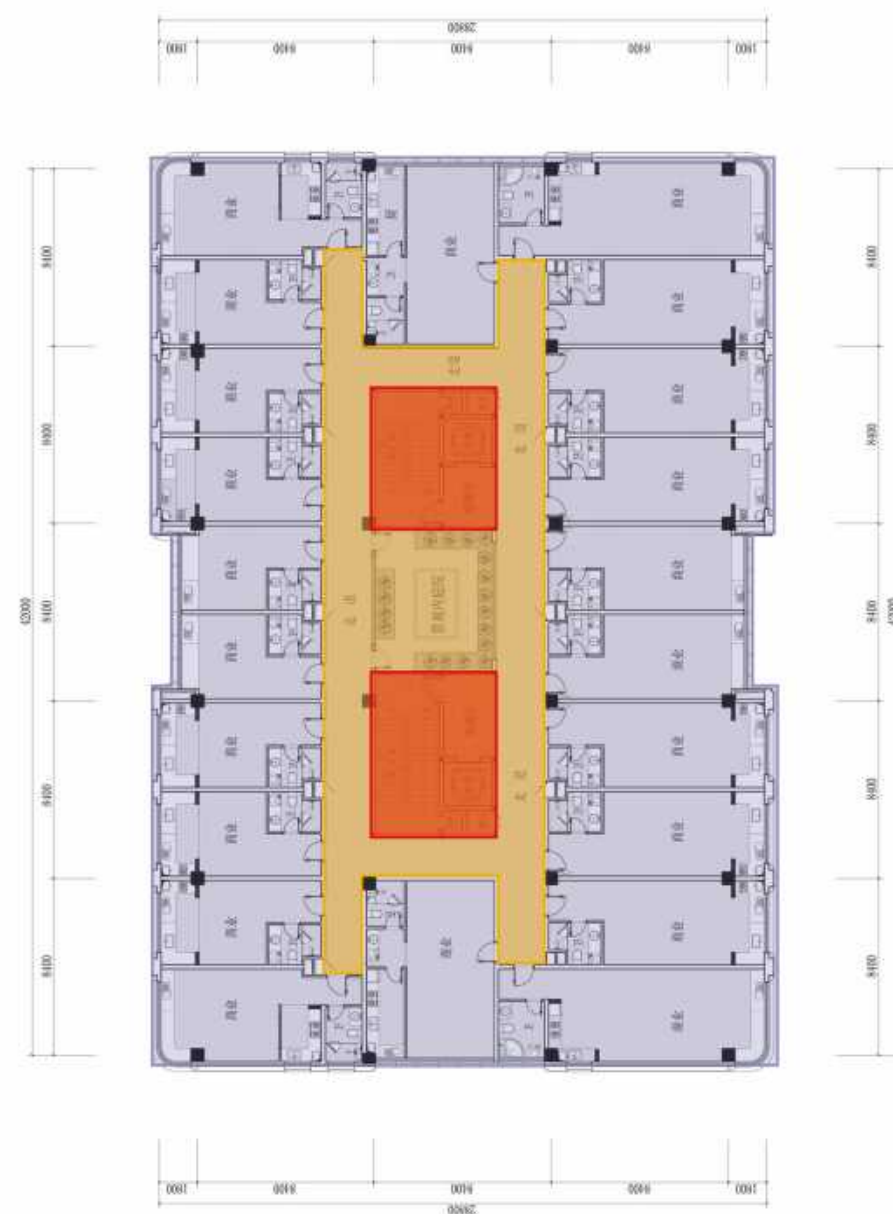
平时设计时考虑到日后使用时的灵活性，方案中基本单元核心筒不变，平面可以有多种划分以适应各种不同的使用功能。



大面积总部办公形态



中等面积单元办公



小面积 SOHO 酒店形态

依据《淮安市城市规划管理技术指标核定规则（试行）》面积计算规定：

沿街商业：建筑底层层高大于 5.0 米，不大于 6.5 米，按其水平投影面积乘以 2.0 系数计入容积率

超市：建筑面积大于 2000 平方米的商业建筑，层高 ≤ 6.0 米，按其水平投影面积乘以 1.0 系数计入容积率



立面策略



简约大气



精致典雅



线性有趣

元素提取



江淮风格

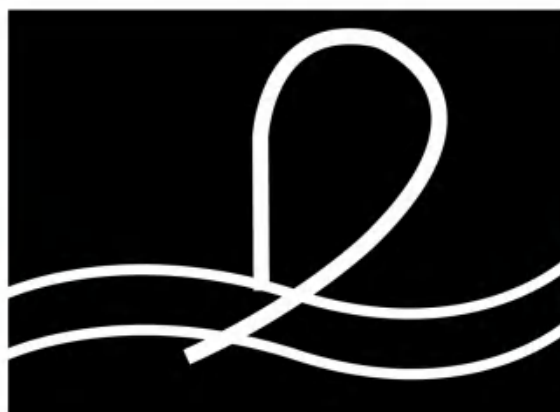


转化运用

屋顶飘板



运河之水



立面划分



淮安文化元素提取运用

从淮安当地江淮建筑中提取一些经典的建筑元素，通过简化，变形，融入“运河之水”的理念，以竖向线条贯穿建筑，转角处采用弧形，屋顶采用飘板，与“运河之水”相吻合，打造富有淮安特色的现代建筑形象。

比例尺度和和谐美观

商业结合业态组合划分，局部采用退台式处理，增加了更多商业组合的可能，改善了项目的构造风格。弧线曲面铝板，轻盈的弧线挑檐，高要求线条的细节把控，体现商业科技与价值，细节精致和高级感，比例尺度和谐美观。



立面风格、材料、色彩

香槟色铝板

蓝灰色玻璃栏板

蓝灰色穿孔铝板

灰色干挂石材

蓝灰色铝板

仿木纹铝板

芝麻白真石漆



立面风格

整体风格为现代风格，处理手法干净利落。局部细节重点打造，细部通过线条、装饰线处理。

立面材料

建筑主体外墙采用芝麻白真石漆，局部采用仿木纹铝板和香槟色铝板，并结合蓝灰色调玻璃幕墙，材料之间相互衬托，体现建筑的时尚感。

立面色彩

建筑主体为芝麻白色，局部用木纹色，香槟色亮化。空调机位，门窗框料及线条细节采用蓝灰色平衡。门窗玻璃采用蓝灰色调，色彩搭配时尚大气。

立面风格、材料、色彩

蓝灰色玻璃栏板

香槟色铝板

蓝灰色穿孔铝板

蓝灰色铝板

仿木纹铝板

芝麻白真石漆

仿木纹铝板



立面风格

整体风格为现代风格，处理手法干净利落。局部细节重点打造，细部通过线条、装饰线处理。

立面材料

建筑主体外墙采用芝麻白真石漆，局部采用仿木纹铝板和香槟色铝板，并结合蓝灰色调玻璃幕墙，材料之间相互衬托，体现建筑的时尚感。

立面色彩

建筑主体为芝麻白色，一层为灰色干挂石材，局部用木纹色，香槟色亮化。空调机位，门窗框料及线条细节采用蓝灰色平衡。门窗玻璃采用蓝灰色调，色彩搭配时尚大气。

06

技术图纸

JI SHU TU ZHI

■ 红星国际广场10号楼建筑设计方案
HONGXING GUOJI GUANGCHANG 10HAO LOUJIANZHUSHEJIFANGAN





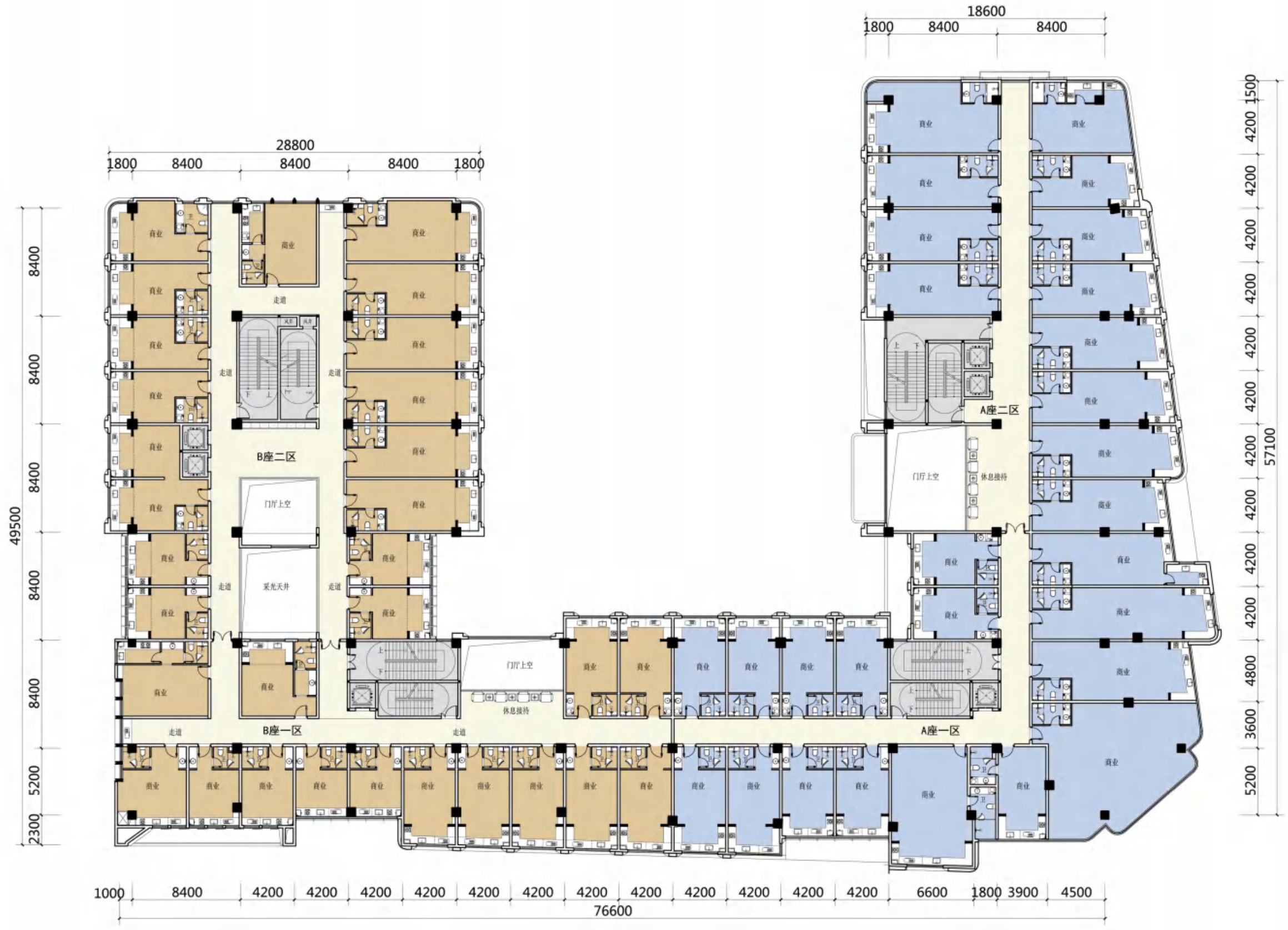
一层平面图

本层建筑面积约: 15874 m²



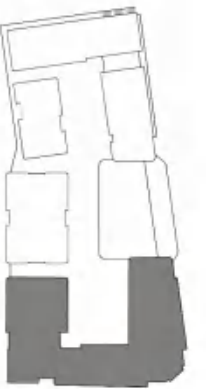
二层平面图

本层建筑面积约：7096 m²



A座B座三层平面图

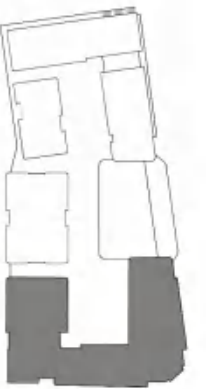
本层建筑面积约: 3112 m²





A座B座四层平面图

本层建筑面积约: 3200 m²





A座B座五层平面图

本层建筑面积约: 3171 m²



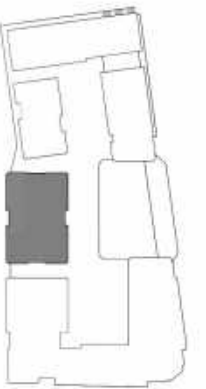
A座B座屋顶平面图

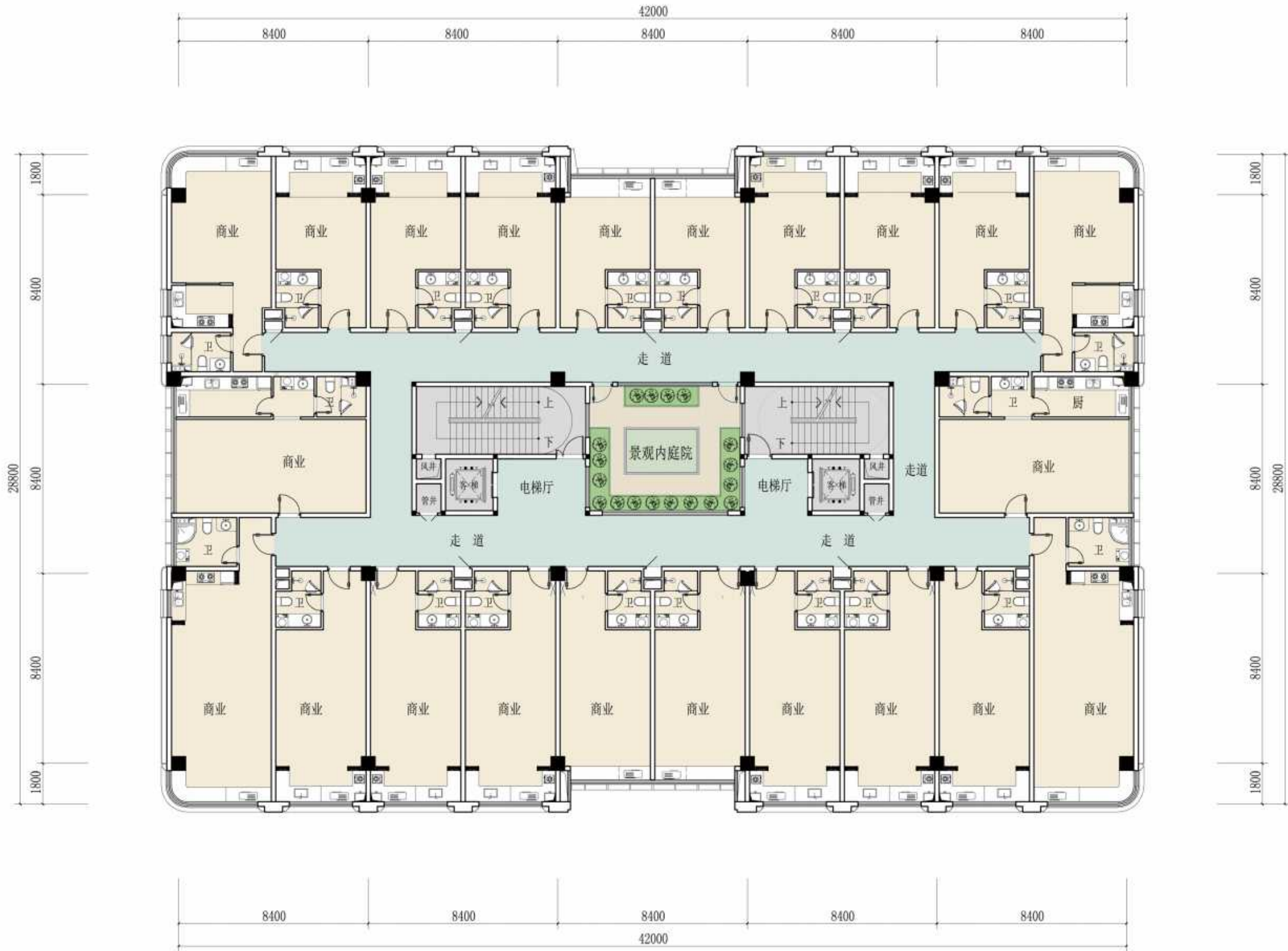
本层建筑面积约: 226 m²



C座三层平面图

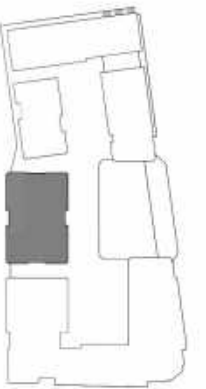
本层建筑面积约: 1166 m²

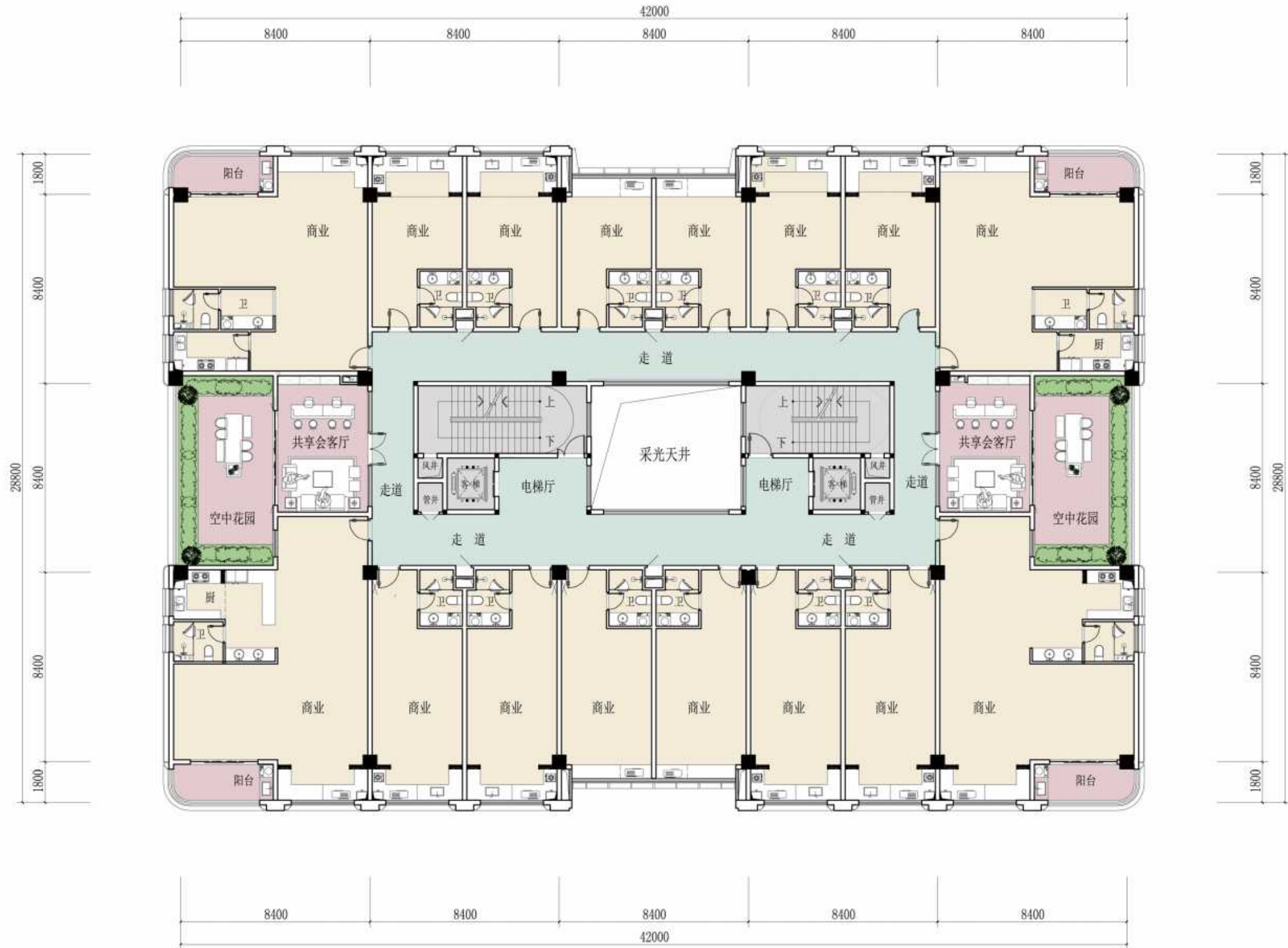




C座四层平面图

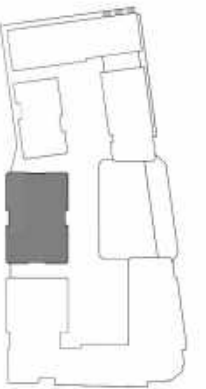
本层建筑面积约: 1217 m²

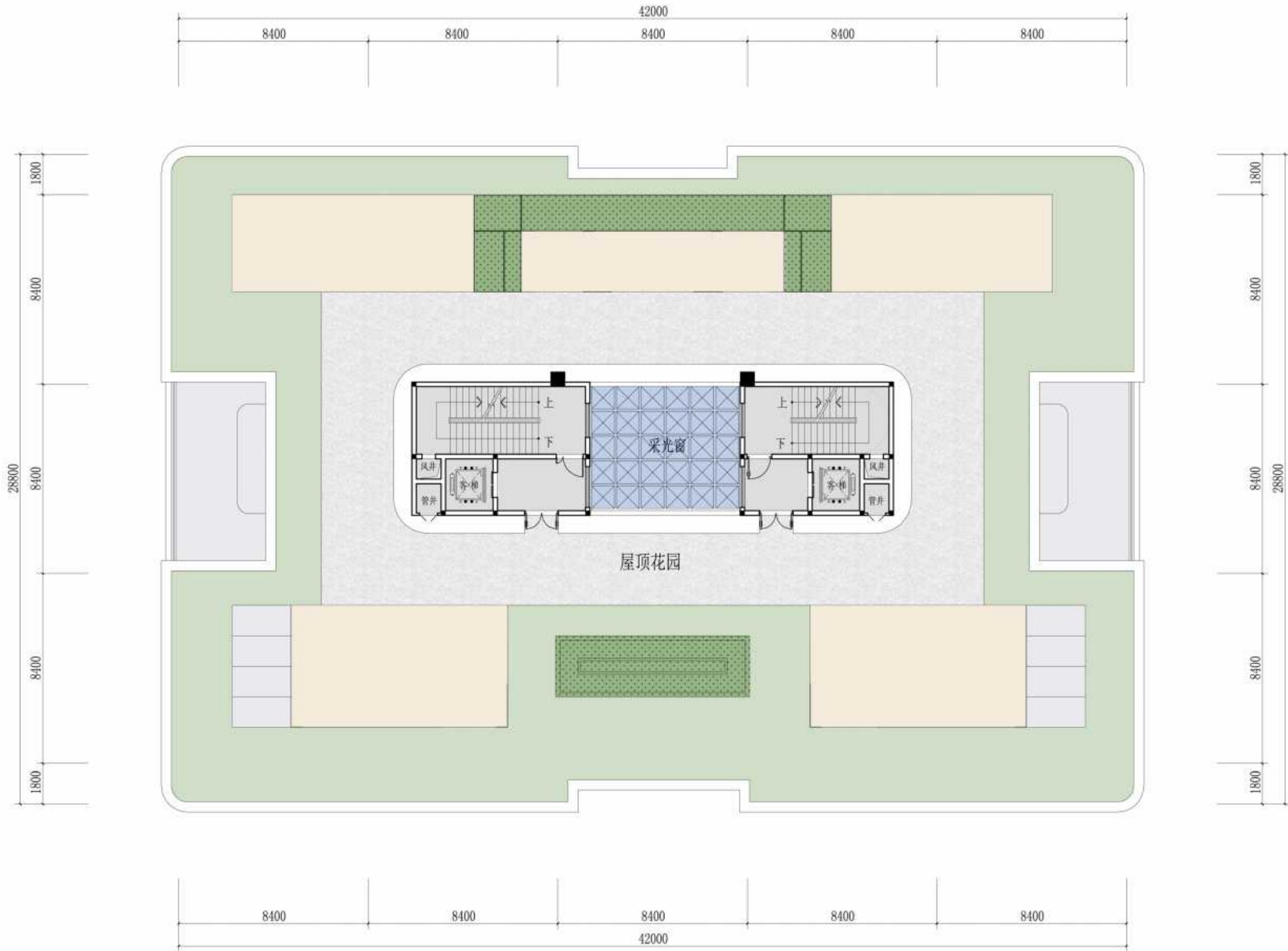




C座五层平面图

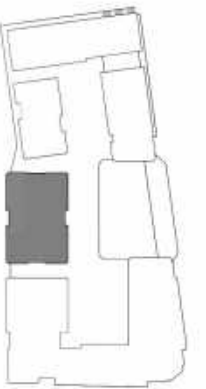
本层建筑面积约: 1089 m²

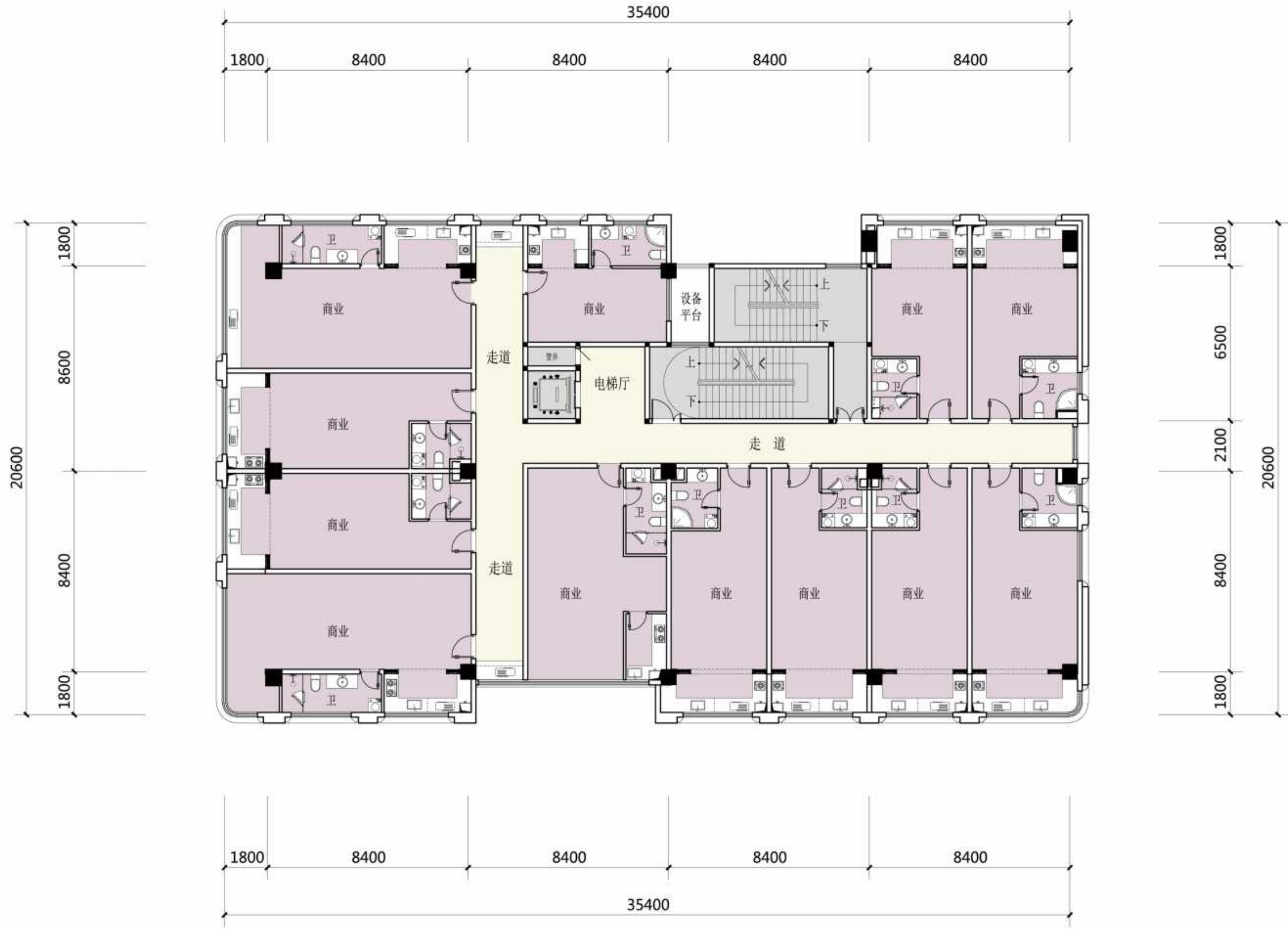




C座屋顶平面图

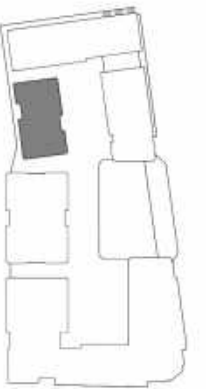
本层建筑面积约: 87 m²

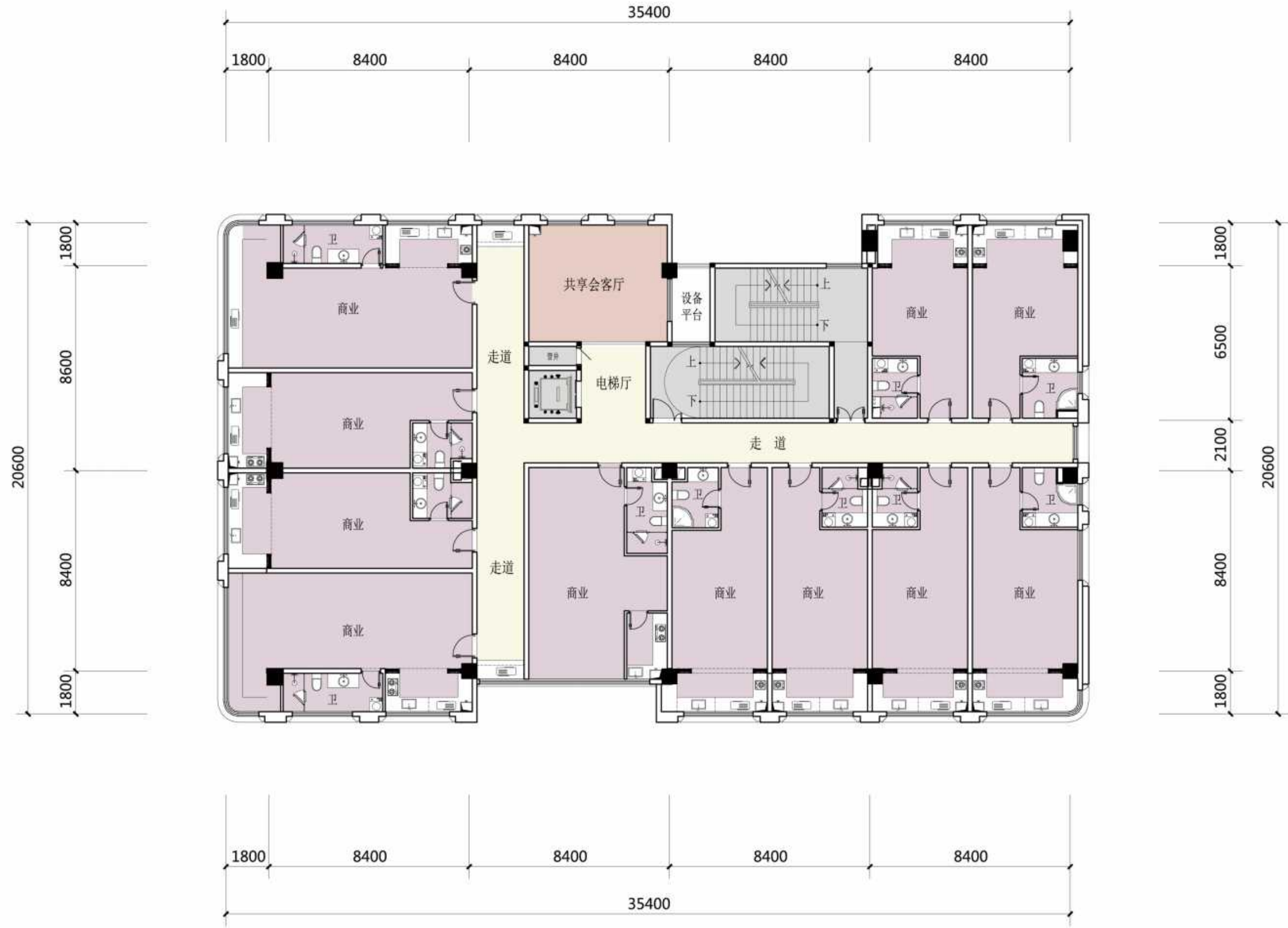




D座四层平面图

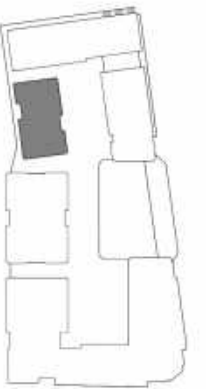
本层建筑面积约: 719 m²

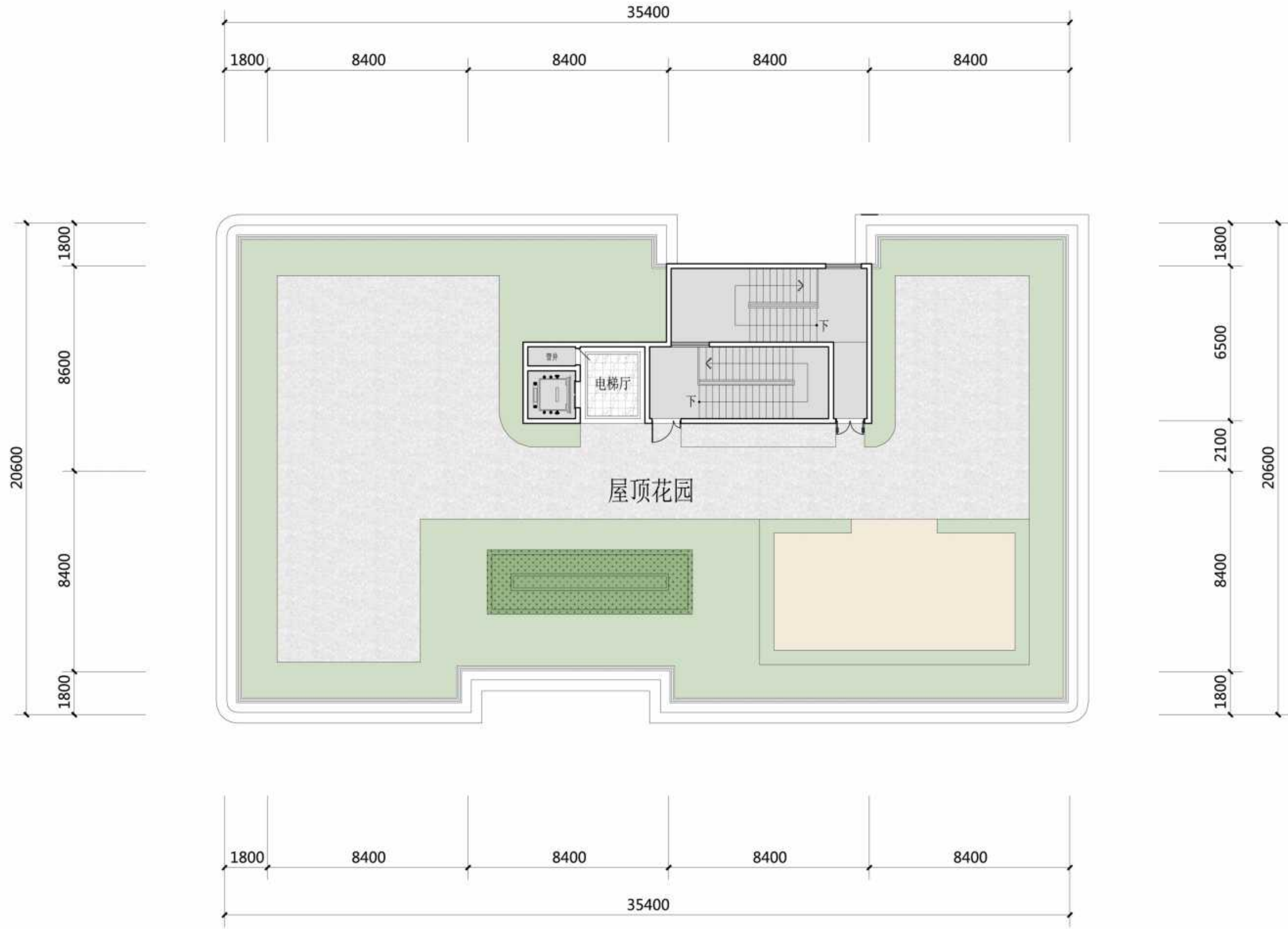




D座五层平面图

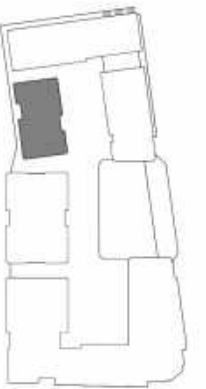
本层建筑面积约: 719 m²

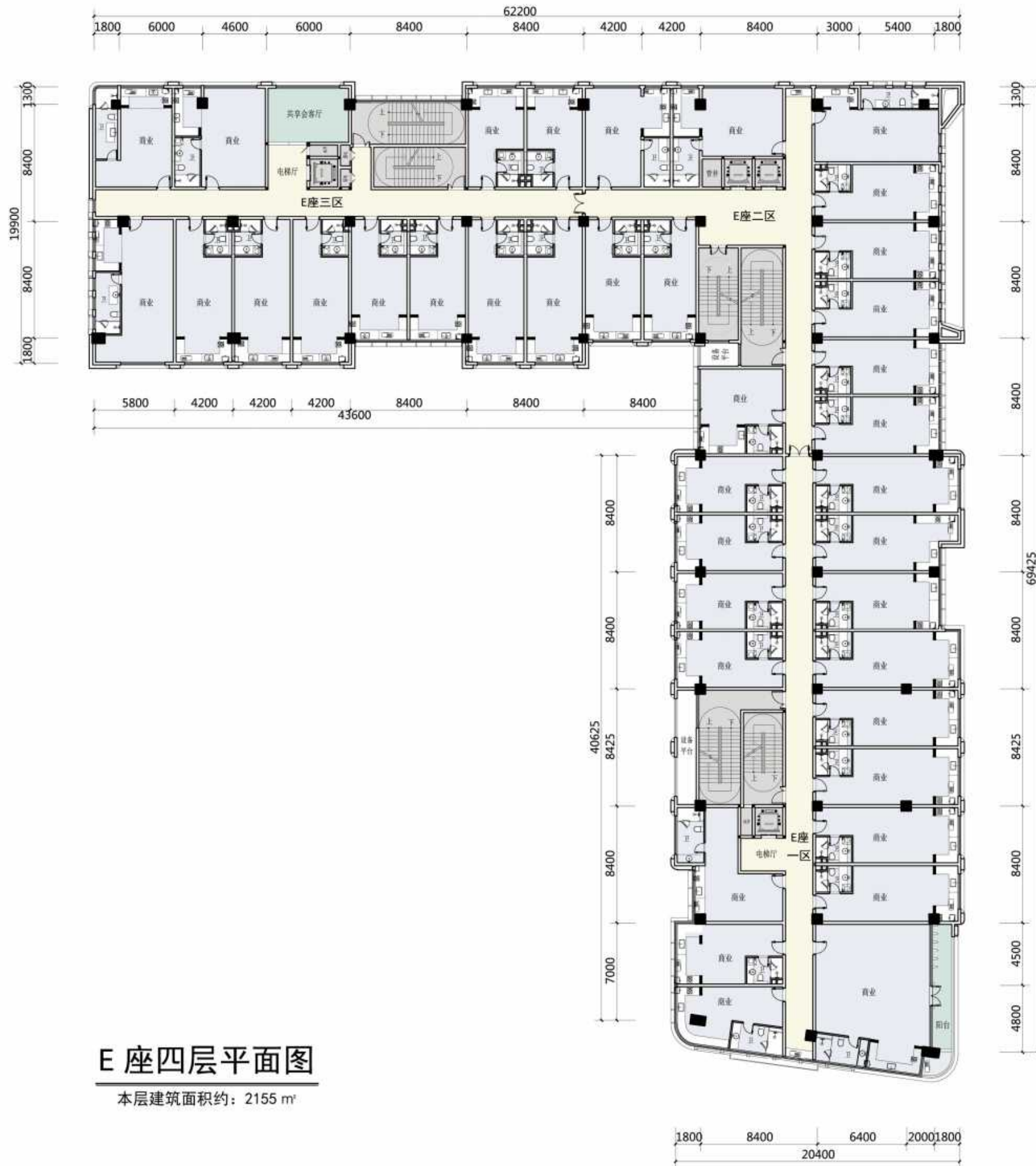




D 座屋顶平面图

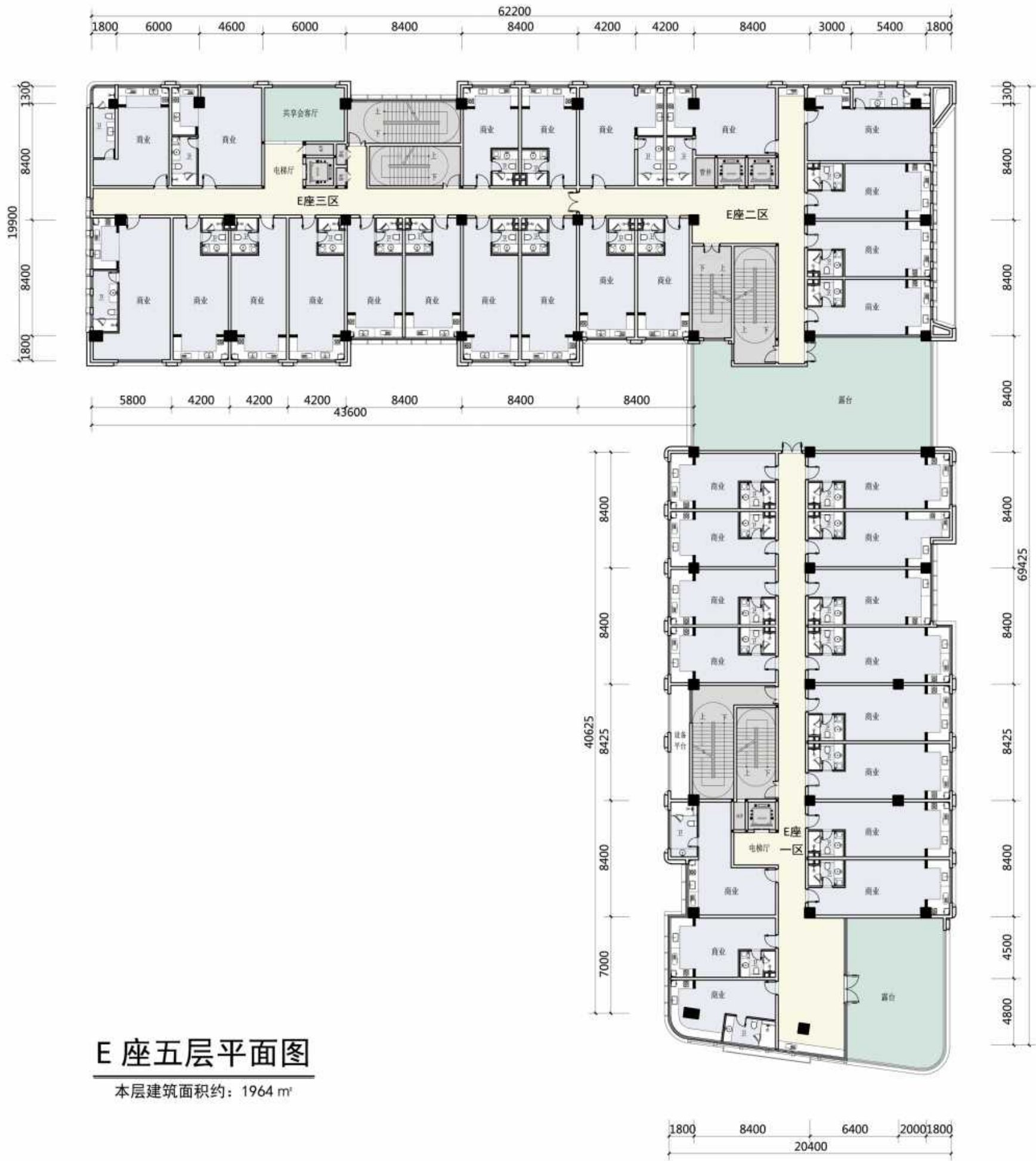
本层建筑面积约: 78 m²





E座四层平面图

本层建筑面积约: 2155 m²

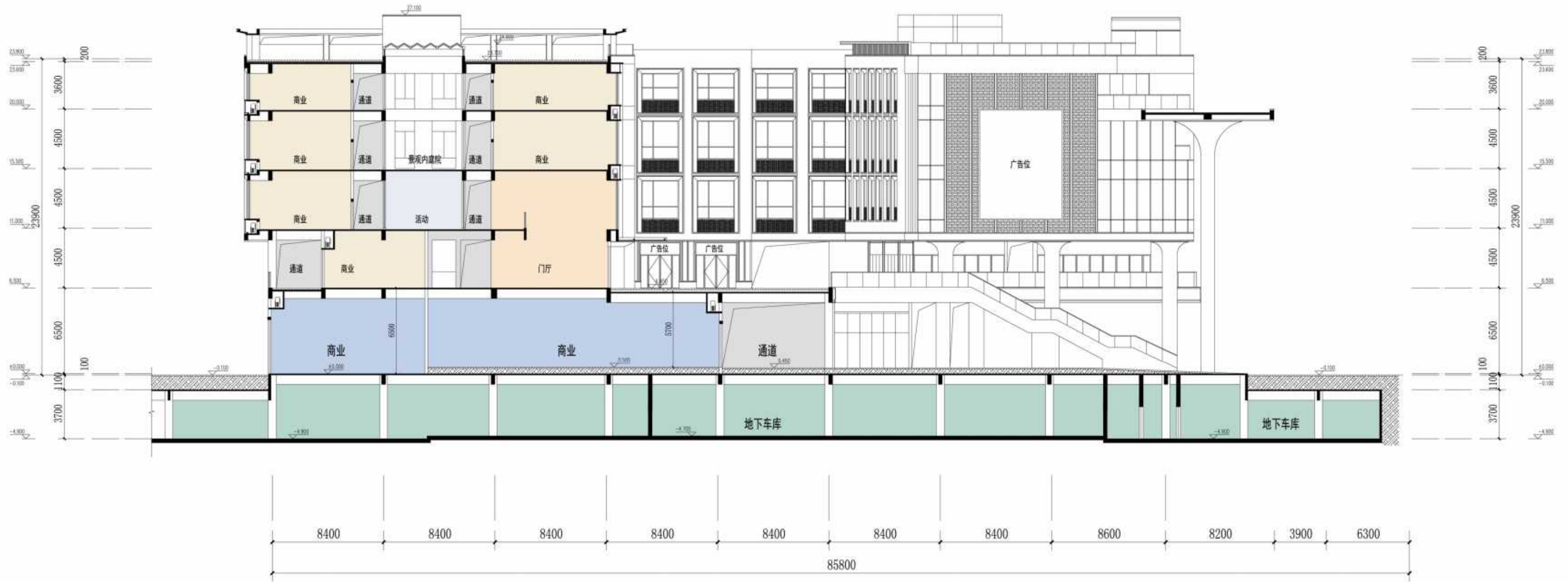


E座五层平面图

本层建筑面积约: 1964 m²



1-1 剖面图



2-2 剖面图



地下一层平面图

停车 642 辆

淮安人的城市会客厅 + 中小商家创业的集聚地

HUAI AN REN DE CHENG SHI HUI KE TING ZHONG XIAO SHANG JIA CHUANG YE DE JI JU DI