

# 融绿秀城、引水串城、塑造中央活动区

## ——南通市东部商业金融文化综合区规划实践

The Planning Practical Case in Nantong Eastern Comprehensive District of Commerce, Finance and Culture

张逸 杨英姿 张敏清

文章编号1673-8985 (2016) 03-0096-06 中图分类号TU981 文献标识码A

**摘要** 在区域经济转型和产业结构调整的背景下,城市中心区的发展正由单一功能的金融商务区向复合多元的中央活动区转变。南通,作为中国近代第一城,是江苏沿江、沿海发展轴交汇的重要节点城市。伴随区域一体化发展的新要求,南通树立了建成“长三角北翼经济中心城市”的新目标,而建设功能强大,特色鲜明的城市中央活动区是实现该目标的重要抓手。结合南通市东部商业金融文化综合区的规划研究,梳理城市发展诉求,突出地方文脉特色,以功能复合、多元活力、低碳慢行、生态可持续为研究重点,探索城市中心区的持续发展道路。

**Abstract** Under the trend of regional economic transformation and industrial restructuring, the CBD is changing from the financial business district to the CAZ, which is a comprehensive district of urban public activities. Nantong, a pioneering city of modern era, is located at the meeting point of Yangtze River and Pacific Ocean. Along with regional integration, it outlines “regional economic capital of northern Yangtze delta” as a new purpose, and building up a multi-functional and spectacular central activating zone is the government’s plan to achieve this. According to the planning study of the Nantong Eastern Comprehensive District of Commerce, Finance and Culture, this paper mainly discusses the developing method of CBD, and emphasizes on the concepts, which include continuation of the urban context, vitality, low-carbon transportation and sustainable development.

**关键词** 中央活动区 | 功能复合 | 多元活力 | 低碳慢行 | 生态可持续

**Keywords** Central Activities Zone | Mix-use | Vitality | Low-carbon transportation | Sustainable development

### 作者简介

张逸

上海市城市规划设计研究院  
高级工程师,硕士

杨英姿

上海市城市规划设计研究院  
工程师,硕士

张敏清

上海市城市规划设计研究院  
工程师,硕士

## 1 城市发展的新机遇

### 1.1 多元发展的时代要求

随着全球化进程的深入和后工业时代的到来,以知识化和信息化为主要特征的社会发展阶段日渐凸显,社会的经济结构也从以制造业为主逐步转向服务业,第三产业已经替代第二产业成为城市新的经济增长点和社会发展的推动力。同时,现代信息技术的不断革新与新兴媒体的快速发展,也正在潜移默化地改变着人们的工作与生活方式。在城市的传统形态与功能构成下,以城市中心商务功能的高度集聚来提升城市经济能级的方式势必要加以改变。

随着城市的发展,许多国际大都市城市中心的主导功能格局也正在向多元、复合的特征转变。比如,伦敦在新一轮发展战略规划中提出中心区不仅要保留金融和商务功能,更要注重文化、旅游等功能的综合发展;纽约曼哈顿下城的新一轮城市发展目标中提到“在维持原有的市民与金融中心的同时,成为一个更具活力的全球文化和商业中心,一个服务于世界的生活、工作、旅游的社区”;新加坡在概念规划中提出城市中心要发展除金融、商务产业外,酒店、娱乐、餐饮、购物、文化设施聚集区,打造“工作、生活和休闲三位一体的独特城区”。从全球趋势

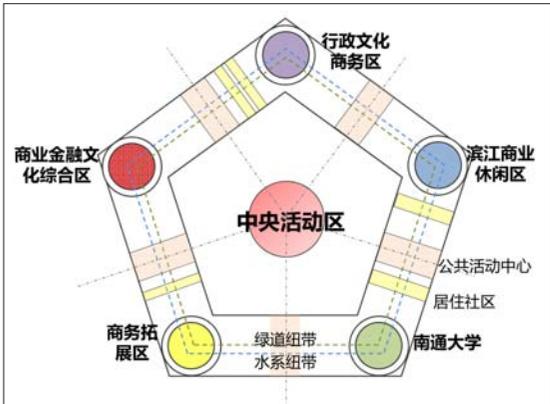


图1 组合式多中心结构

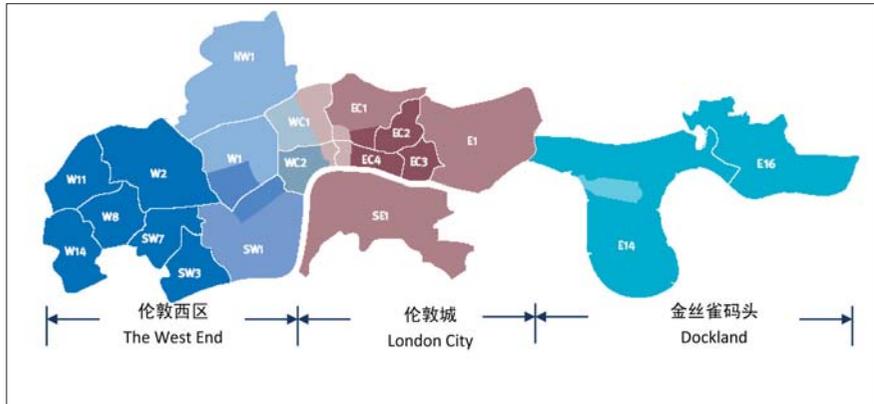


图2 伦敦传统中央商务区

来看,突破单一的功能格局,实现复合功能、多元产业的协调发展已成为城市中心建设的重要趋势。城市,特别是中心区,正面临着新的发展机遇与挑战。

### 1.2 中央活动区的理念

CAZ (Central Activities Zone) 全称中央活动区,正是在新的时代要求下的产物。它是从中央商务区发展演绎而来,是现代城市规划对传统CBD理念进一步发展的结果。是当今各国际性城市进入工业社会后期,在城市中心区建设中拓展出的又一功能增长极和新型活动区,也是城市规划变革的重要方向。2003年起,处于城市转型发展阶段的芝加哥与伦敦等全球城市就陆续提出中央活动区的概念,通过增加混合功能,提高土地资源的集约程度,最大限度地利用日益紧缺的土地资源,提升全球及区域服务的能力,同时通过中央活动区来承载城市全球资源配置能力与经济管理的职能。中央活动区以复合型、兼容性的用地功能取代传统地区的单一功能,大力发展金融业、旅游业、文化产业和特色零售业等产业;在功能构成上既继承了中央商务区原有的商业、商务等主要功能,又适应新经济的发展要求,突出了文化、娱乐、居住等其他功能,与原CBD地区互为补充、并存发展。

在空间上,中央活动区既可以是一个城市的商务商业区,也可以是新兴产业集聚区。更多的时候它是多个有相对独立功能的城市级服务区域的组合(图1)。这里不仅需要大量的商务

办公建筑来支持金融、办公的需求,还应该具备文化、娱乐、商业、居住和配套服务等设施来满足市民多样化的需求。不仅如此,中央活动区还应该具有完善便捷的交通系统与良好的生态环境,更大程度地满足居民、商务人士与游客的需求,增加地区的吸引力,成为区域的活力中心。

### 1.3 发展经验的借鉴

伦敦作为现代工业革命的发源地,依托雄厚的工业基础和有利的贸易条件,在19世纪成为世界金融中心;20世纪70年代,随着全球化与信息化的不断深入,伦敦顺应趋势及时调整产业结构,发展以生产性服务业(特别是金融与商务产业)为核心的主导产业,进一步巩固其全球金融中心的地位。随着产业结构的调整,伦敦的商务集聚区也经历了从空间集中到分散、从功能单一到复合的过程:第1个商务集聚区(CBD)出于城市对历史风貌区的保护要求,将金融商务功能限制在伦敦城和西区内,这里汇聚大量保险公司、银行和交易所,就业人口高度集聚,但缺乏居住等配套服务功能,通勤压力过大和在全球一体化形势下的私人资本投资运作不利的弊端日益凸显;在上世纪70—80年代,伦敦形成了以码头区更新为代表的第2个中央商务区——堪纳瑞商务区,并逐渐成为金融和商务机构的总部集聚地(图2)。

2004年,伦敦在新一轮城市空间发展战略中,顺应全球趋势和自身发展要求,创新性地提出“中央活动区”的理念,在传统金融区和商

务区的基础上,将城市金融活动扩展到中心边缘、道格斯岛和斯特拉福地区,并依托大量的交通和基础设施建设将中央活动区的发展重点逐步转向东部的泰晤士门廊地区(图3)。相对于传统的中央商务区,中央活动区在空间上更加拓展,在功能上更为复合,在商务办公总部和金融机构的基础上,引入包括政府办事处、总部和大使馆,金融和贸易办事处、专业机构(律师、会计等)、广告、传媒等机构和大型零售、休闲娱乐文化设施。预计至2026年,中央活动区可容纳伦敦36%的就业增长。伦敦中央活动区将逐渐成为伦敦与英国和世界各国的联系点,未来的发展必将带动其成为国家和全球中心,稳固伦敦作为全球金融中心的地位,并带动其周边区域共同发展,增强地区活力。

## 2 规划理念的创新

综合全球城市的建设经验,复合、多元功能协调发展的中央活动区已成为城市中心区建设的新型载体。从规划理念分析,中央活动区的发展核心是在提高其运作效率的同时,关注城市发展重点、地区生态环境与周边居民的发展诉求。因此,中央活动区在空间规划的手法上主要体现了5个方面的创新:即由关注单一功能向多元复合转变;由关注物质环境向同时关注精神环境转变;由追求大街区制向人性化尺度转变;由追求建成区环境向同时追求生态友好转变;由过度依赖小汽车出行向绿色交通理念转变。

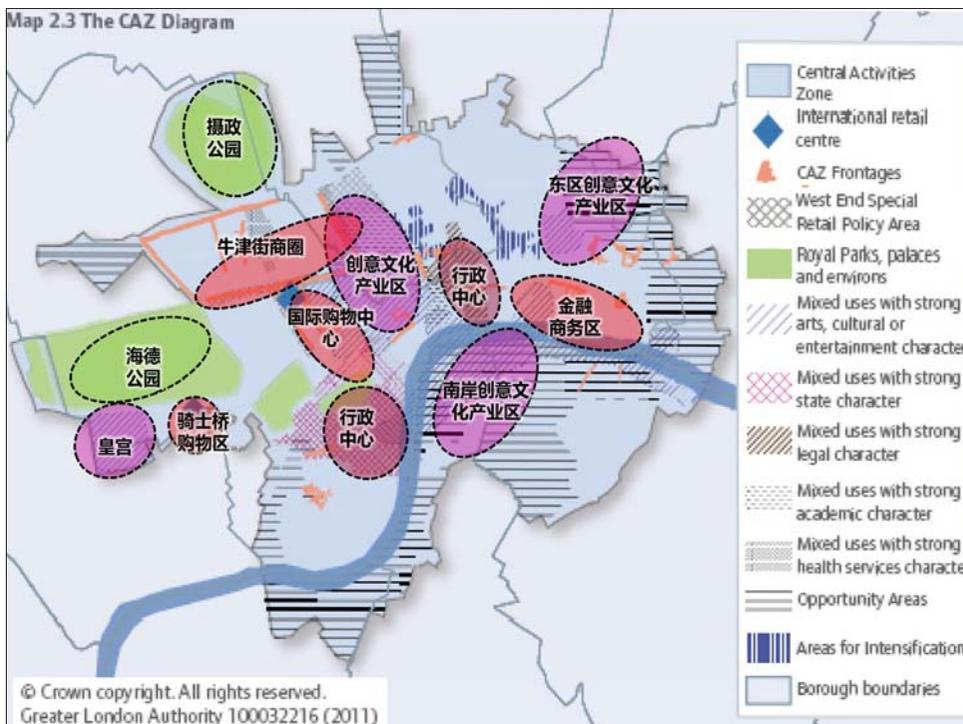


图3 伦敦中央活力区

## 2.1 功能复合注入活力

利用多元复合功能,营造中央活动区。体现在用地上,中央活动区不仅是单纯的商业、商务用地,同时也鼓励兼容包括行政、文化、体育、会展、交通枢纽、大型公园等基本功能要素,并由公共交通轴线串联。在功能上,提升金融商业比重,塑造专业功能集聚区;植入文化特色功能,形成多元复合活力区;融合现代居住功能,打造绿色低碳宜居社区。

## 2.2 主题策划多元文化

中央活动区在规划中不再一味追求商业商务氛围的营造,而是注重地区的主题策划,布置多元化的服务业,增强活动区的吸引力,这种吸引不仅停留在提供多少规模的商务量,更多的是关注在此工作、居住和休憩的人们的相关需求。规划结合当地的历史资源和传统文化资源,策划多样化主题内容,形成地区文化、休闲、娱乐和居住中心,将原本只能“8 h”利用的综合区变为“24 h”持续使用,从而可以大大提高中心区用地和设施的使用效率。

## 2.3 小尺度街区提高效率

为了实现地区交通的高度可达性,缓解现状交通堵塞的状况,在中央活动区规划时注重倡导小尺度街区的理念,提高道路的路网密度。按照国际经验,主要街区之间的路网密度控制在120—240 m左右。通过设置频繁的,相互连接的道路提升公共交通系统的使用效率,使街区具有高可达性和高连通性,并为行人的出行选择提供了多样性和灵活性。小尺度街区同时也对街道环境的改善提供了可能,人性化的街道空间改善了人与建筑的互动关系,提供了丰富多样的公共空间和舒适安全的步行环境。

## 2.4 依水、绿生态兴城

聚焦城市生态吸引力,注重生态绿化与现代化建筑的空间有机融合,集中展现城市现代化的建设风貌,塑造环境优美、功能集聚、活力四射的新城市中心,努力实现人与自然、城市有机融合,互惠共生。以规划引领城市建设,调整空间结构,控制城市开发强度,坚守城市的生态底线,利用地区内河水系,塑造丰富的滨水空间,提升公共空间趣味性、多样性和可参与性。

## 2.5 低碳交通绿色出行

打造城市低碳交通,倡导居民绿色出行,大力优化出行结构是建设生态、宜居城市的重要举措,也是保证中央活力区高效、活力的重要因素。规划除了要改善城市外部道路条件,设置公交专用道和慢行绿道外,更要提高公共交通的运营效能,提高利用效率,倡导市民选择低能耗的绿色交通出行方式。同时,小尺度街区的营造也有利于人们选择步行与自行车这类具备短距离出行优势的交通工具,从而进一步充分释放道路空间,提高地区整体出行效率。

## 3 南通城市发展的诉求

滨江临海、水网密布,山水资源与滨江特色尽显的南通,是中国近代第一城,是江苏沿江、沿海发展轴交汇的重要节点城市。作为长三角城市群内除上海之外唯一具有江海门户顶端优势的区域性中心城市,沿江、沿海发展带上辐射苏中、苏北的“北上海”枢纽,随着长三角经济一体化的迅猛发展,区位优势日益凸显,具备赶超长三角先行发达城市的发展潜力。伴随区域一体化发展的新要求,南通树立了建成“长三角北翼经济中心城市”的新目标。要实现这个目标,建设功能强大,特色鲜明的城市中央活动区是重要标志和主要抓手。

### 3.1 现实的困惑和瓶颈

(1) 建设趋于饱和,谋求空间拓展。目前,南通市已有的中央商务区建设现状已接近饱和,规模能级难以满足未来城市发展对公共功能的需求;而周边的商务拓展区、行政文化商务区和南通大学建设已基本成熟,较难植入新的特色功能。从总体来看,城市中央活动区综合功能的落实需在更大的范围内谋求空间的拓展。

(2) 功能相对单一,规模略显不足。对比城市中央活动区的要求,南通现有中央商务区及周边区域的商业设施缺乏大型商业综合体和特色商业街区,成规模的只有中南城商业综合体,仅以此来支撑整个商业设施的需求略显不足;同时,对比国际、国内城市的人均商务办公建筑面积,在商务建设量特别是高端金融型商务上

存在较大缺口;此外,能激发城市活力的大型文化演艺、文化创意、休闲娱乐等设施类型也比较缺乏。

(3) 交通问题凸显,需求难以满足。南通现有中央商务区及周边区域沿崇川路、世纪大道等骨干路网布置,使现状路网承受巨大的交通压力;同时,次干路与支路网密度过大,加剧了区域交通拥堵情况,从而进一步影响公共交通的服务水平。随着地区的发展,未来将有大量的商务、通勤、观光等交通需求,对交通品质的要求也将进一步提升。缓解交通问题,完善交通组织,建立高效、绿色的交通体系,是未来建设的重要诉求之一。

(4) 生态绿地不均,公共空间不足。南通现有中央商务区及周边区域现状主要以狼山风景区和高园为城市生态核心,并沿着地区内几条主要河流形成二类自然生态廊道。但就整体而言,尚未形成一体化考虑的分级城市生态网络。特别是在现状部分建成区域内,景观环境品质较差,缺乏生态绿地。而较成熟功能区,虽都已形成大型公共空间,包括市民广场、生态公园等,但地区整体尚未形成公共空间体系,且忽略了水系、绿带等城市的重要景观要素,这在很大程度上影响了公共空间的多样性。建立高品质、特色化的公共空间与生态绿地,打造城市生态名片,是城市发展的重要任务。

### 3.2 未来发展的巨大潜力

面向未来,南通将努力建设成为沟通上海、苏南(转型升级)、苏中(分工协作)、苏北(辐射带动)的长三角北翼经济中心。南通市的城市中央活动区作为南通市中心城市重要的战略发展用地,是南通建设长三角北翼经济中心城市的重要载体,是实现南通跨越发展、功能提升、环境优良的城市核心区域,在空间上除了整合已建成的中央商务区、南通大学教育园区,已明确功能的滨江商业休闲活动区、商务拓展区外,打造新的东部商业金融文化综合区(以下简称“综合区”)成为城市中央活动区建设的新亮点(图4)。

综合区是城市中央活动区未来战略拓展的



图4 南通市新城区整体结构图

主导方向,将起到引领提升城市中央活动区各大功能板块功能的重要作用。综合区南临通沪大道,西倚通富路,交通可达性强,且规划的轨道交通线路沿崇川路布局,并设太平路站;整体而言,在城市内部和外部交通方面得以兼顾,区位优势较大;且现状基本以村庄建设用地、农林用地为主,布有零星小型工业用地,土地资源丰富,近期可操作性强。

## 4 商业金融文化综合区的规划实践

通过对中央活动区发展现状分析与区域发展条件的认识,规划从中央活动区发展需求出发,逐步明确了以综合区作为新的空间载体,通过对功能设置、空间塑造、生态整理、交通组织等方面发展策略的调整,提高中央活动区整体公共服务水平与质量,提升发展活力与空间品质。进而提升南通市在新的形势下区域发展的竞争力。

### 4.1 规划目标

“魅力东区,水乡画卷,文化活力圈,金融新

引擎”。

基于中央活动区的整体发展诉求,东部的综合区形成以商业、金融、文化、现代居住为主导功能的城市核心功能区、南通独具魅力的中央活动区东部金融新引擎和文化活力圈。

### 4.2 设计重点

规划结合南通地域特色,提出山水格局、功能复合、空间秩序和风貌塑造4大设计重点(图5):

**山水格局:**蓝绿交融,活力圈层。规划依托内河水系,构筑蓝绿交融的环状水系,引水串城,以水融绿,形成东区独特的空间意象。

**功能复合:**文化引领,提升活力。结合环形水系,串联商业街区、金融集聚区和文化艺术中心,创造活力复合圈层,营造24 h活力街区。

**空间秩序:**以水织城,慢行生活。结合丰富的水体资源,通过地标、界面、天际线等整体景观序列,塑造多样化的城市空间,营造小尺度的休闲街区。

**风貌塑造:**现代南通,印象重塑。依托综合体、文化艺术中心构建3大核心地标,打造大气、



图5 规划设计理念图

现代、文化艺术气息浓郁的城市风貌。

#### 4.3 规划结构

规划形成“中心统领、环形展开、两廊相通、多片结合”的总体空间结构(图6)。

**中心统领:**围绕轨道站形成的大型、综合性商业核心;

**环形展开:**蓝绿交融的环状水系并依此形成的复合活力圈;

**两廊相通:**崇川路东西向景观视线通廊和胜利路南北向景观视线通廊;

**多片结合:**以崇川路、世纪大道为界,形成的中部金融商务办公集聚区、南部大型综合性文化艺术中心和北部现代绿色低碳宜居社区。

#### 4.4 塑造手法

##### (1) 功能多元复合——3大功能片区

功能复合是营造地区持续活力的关键措施之一。规划综合设置居住、商业、金融办公、文化休闲等功能,在人性化空间尺度内打造一个多元功能复合、公共功能多样的活力城区。中部金融商务办公集聚区,集中建设多元化办公空间,包括地标型办公建筑、大体量商业中心与小街坊式创意LOFT等,作为商务商业功能的重要载体;南部大型综合性文化艺术中心,结合标志性

文化设施与公共艺术展示场所,提供多样化的文化、娱乐功能,激发商业外部空间活力;北部现代绿色低碳宜居社区,通过生态环境的建设与大型社区的布置,结合邻里中心,为地区提供生态宜居的居住功能。通过3大片区的复合功能设置,构建“吃、住、行、休、乐、购”全方位多功能的城市核心区。

##### (2) 主题活动策划——多层次公共空间

在规划中创新空间塑造理念,以大开大合的空间塑造手法组织城市公共开敞空间,以水系为主题,有机串联高强度密集建设区以及中低强度的休闲开敞空间。规划形成3个层次的公共开放空间(图7):第一层次是指滨水广场、商业步行广场、商务区中心广场构成的块面状开放性空间;第二层次依托新濠河环形水系及其他河道滨水绿地廊道和街道为骨架展开的线性空间;第三层次是住区绿地、商务区内庭、街头小广场等半公共性及点状空间构成。依托多层次公共活动空间,针对不同类型人群,打造多样化主题活动,兼顾购物、展览、休闲、旅游等多层次需求,强调“一站式、24小时、365天”活力街区。

##### (3) 紧凑高效布局——地上地下联动

在地上,控制街区尺度,塑造小尺度街道空间,使街道、广场成为人与人互动的共享空间,



图6 规划设计总平面图

减少机动车交通,营造舒适的步行空间和宜人的商业氛围,结合建筑界面与自然环境营造出可持续的有机整体。在地下,为打造高起点的东部综合区,提升地下空间利用,加强交通通行能力,解决地下停车等一系列问题,城市设计特别关注了地下空间布局、共享、综合开发等问题的



图7 公共空间层次图

研究,规划以轨道交通为依托,结合地面3大功能板块,形成差异化的地下空间发展策略,实现地下空间的集约利用及与地上空间的交通衔接、功能融合、统筹协调。

#### (4) 生态空间塑造——绿道水系交融

规划注重延续水网肌理,围绕水体等开敞空间形成大型综合性文化艺术中心等重要活动节点,以大型文化设施推动地区发展;结合环形水系,构建生态绿廊,串联地区内重要活动节点,依托综合体、文化艺术中心构建3大核心地标,塑造多样的滨水空间,构成复合活力圈,提升公共空间活力。同时,规划借径生态绿廊及地区中心绿地形成慢行绿道,沿生态水系向地块内部渗透、衍生,为高科技人员、学生、白领等年轻人群创造良好的运动、交流、休闲的绿色公共空间。

## 5 结语

在区域经济一体化快速发展、城市产业结构不断调整的转型时期,将以复合、多元、活力、慢行和可持续为关键词的中央活动区的理念运用到城市中心的转型和持续发展是一种必然。在这方面,南通做了有益的尝试,不仅有利于集约节约利用土地资源,更有利于保持城市中央活动区的活力与繁荣,营造独具魅力的城市发展新引擎。

## 参考文献 References

- [1] 张庭伟,王兰.从CBD到CAZ:城市多元经济发展的空间需求与规划[M].北京:中国建筑工业出版社,2011.  
ZHANG Tingwei, WANG Lan. From CBD to CAZ: spatial need and planning of urban diversified economic development [M]. Beijing: China Architecture & Building Press, 2011.
- [2] 朱才斌,林坚.现代城市中心区功能特征与启示[J].城市发展研究,2000(4):47-50.  
ZHU Caibin, LIN Jian. The functional characteristics and enlightenment of modern urban central district [J]. Urban Studies, 2000 (4): 47-50.
- [3] 杨俊宴,吴明伟.城市CBD空间形态量化研究——中国CBD发展量化研究之二[J].城市规划,2006,30(2):18-25.  
YANG Junyan, WU Mingwei. Spatial form of CBD: a quantification study of CBD in China (II) [J]. City Planning Review, 2006, 30 (2): 18-25.
- [4] 孙施文.城市中心与城市公共空间——上海浦东陆家嘴地区建设的规划评论[J].城市规划,2006(8):66-74.  
SUN Shiwen. City center and city public space: a planning review on the construction of Lujiazui Area of Pudong District, Shanghai [J]. City Planning Review, 2006 (8): 66-74.
- [5] 陈伟新.国内大中城市中央商务区近今发展实证研究[J].城市规划,2003,27(12):18-23.  
CHEN Weixin. Investigation on CBD development of Chinese cities [J]. City Planning Review, 2003, 27 (12): 18-23.
- [6] 丁成日,谢欣梅.城市中央商务区(CBD)发展的国际比较[J].城市发展研究,2010,17(10):72-82.  
DING Chengri, XIE Xinmei. International comparison of CBD development [J]. Urban Studies, 2010, 17 (10): 72-82.
- [7] 黄建军.CBD开放空间人性化设计[D].重庆:西南大学博士学位论文,2007.  
HUANG Jianjun. The humanized design of CBD open space [D]. Chongqing: The Dissertation for

Doctor Degree of Southwest University, 2007.

- [8] 秦科.城市CBD区域交通特征及交通规划问题改善研究[D].上海:同济大学博士学位论文,2006.  
QIN Ke. The study on transport characteristics & problem amendment of transport planning in CBD Area [D]. Shanghai: The Dissertation for Doctor Degree of Tongji University, 2006.
- [9] 洪田芬.区域CBD网络构建研究[D].苏州:苏州科技学院博士学位论文,2007.  
HONG Tianfen. The research of regional CBD network construction [D]. Suzhou: The Dissertation for Doctor Degree of Suzhou University of Science and Technology, 2007.