

引用格式:姚慧,邹凌,吴凯.空间秩序的重构与再生——中粮西安曲江大悦城更新设计实践[J].工业建筑,2025,55(3):42-48. YAO Hui, ZOU Ling, WU Kai. Reconstruction and Regeneration of Spatial Order: COFCO Xi'an Qujiang Joy City Renewal Design Practice[J]. Industrial Construction, 2025, 55(3): 42-48 (in Chinese). DOI: 10.3724/j.gjzG22052401

## 空间秩序的重构与再生 ——中粮西安曲江大悦城更新设计实践

姚慧<sup>1,2</sup> 邹凌<sup>3</sup> 吴凯<sup>1</sup>

(1. 西安建筑科技大学设计研究总院,西安 710055; 2. 西安建筑科技大学建筑学院,西安 710055; 3. 大悦城控股集团股份有限公司,北京 100020)

**摘要** 随着城市功能转变和定位的发展,大量既有商业建筑模式,已不能适应当代市民消费需求的转变。本项目更新设计在保留既有主体建筑基础上,引用科学的设计理念,采用“织补”城市建筑的手法,构建新的空间秩序;延伸城市功能,打造独特的双核“城市客厅”,同时植入更多新的社交场景和生活方式,保留既有建筑肌理,塑造独特的建筑形象;充分挖掘场所文脉精神,营造具有魅力的场所情感体验空间。进一步提升了建筑空间活力,发挥出了强大的城市服务功能。

**关键词** 既有建筑;空间织补;秩序重构;城市客厅;场所精神;地域形象

### Reconstruction and Regeneration of Spatial Order: COFCO Xi'an Qujiang Joy City Renewal Design Practice

YAO Hui<sup>1,2</sup> ZOU Ling<sup>3</sup> WU Kai<sup>1</sup>

(1. General Institute of Design, Xi'an University of Architecture and Technology, Xi'an 710055, China;  
2. School of Architecture, Xi'an University of Architecture and Technology, Xi'an 710055, China; 3. Joy City Holding Group Co., Ltd., Beijing 100020, China)

**Abstract:** With the transformation of urban functions and the development of positioning, a large number of existing commercial building models have been unable to adapt to the changes in the consumption needs of contemporary citizens. The renewal design of this project is based on retaining the existing main building, citing scientific design concepts, using the method of "darning" urban architecture to build a new spatial order; extending urban functions to create a unique dual-core "urban living room", while implanting more new social scenes and lifestyles; retaining the existing architectural texture and creating a unique architectural image; fully tapping the context and spirit of the place to create a charming emotional experience space of the place. It further enhances the vitality of the building space and exerts a strong urban service function.

**Keywords:** existing buildings; spatial darning; order reconstruction; urban living room; place spirit; regional image

#### 0 引言

近年来,随着我国城镇化的持续快速发展,“城

镇建设逐步步入由‘新建建筑’转变为‘新型建筑’  
与‘既有建筑改造’并重的阶段”<sup>[1]</sup>,城市从不断向外

第一作者:姚慧,教授级高级工程师,主要从事城市综合体、文博、体育、城市及既有建筑更新等公共建筑设计。

电子信箱:1208246394@qq.com

收稿日期:2022-05-24

围扩散转变为内在品质提升,城市建筑设计也从增量扩张向存量优化转型,提高了城市可持续发展能力。

对于既有建筑的改造,吴良镛先生最先提出了“有机更新”的理论,主张城市改造更新过程中应该尊重城市内在秩序,顺应“城市肌理”,并在菊儿胡同的改造实践中妥善处理了改造项目保护与发展的关系;柯林·罗(Colin Rowe)亦提出以“有机拼贴”的方式来进行城市更新,并提出了“织补”的概念<sup>[2]</sup>。目前有序实施城市修补和有机更新,即“城市双修”理论,已成为我国城市建设改造过程中的重要指导理论。通过协调空间秩序、优化空间格局、丰富城市功能以及植入活力要素等手段,对城市空间功能进行有机整合与织补,同时对城市文化遗存进行挖掘和提炼,让传统文化与现代文明融合,重塑地域人文环境内涵,重现城市历史记忆<sup>[3-4]</sup>。织补理念逐步从宏观的城市设计渗入到建筑、景观、环境等微观层面,演变成一种集“空间织补”与“文脉激活”“双修”的更新策略<sup>[4]</sup>。

既有商业建筑的改造将空间重构、功能置换、文脉传承等作为重要的设计手段,并通过挖掘建筑空间的体验感来寻求突破,提升既有建筑的活力。如伦敦国王十字街的改造顺应城市空间肌理、有效衔接新老建筑,顺利实施了复兴计划;上海“K11”购物中心把场景的塑造、艺术与人文的创意,注入到大众消费场所中,使得商业与艺术展示空间得到有机完美结合。

中粮西安曲江大悦城的前身是西安秦汉唐商业文化广场,该项目于2012年12月建成开业,处于西安曲江大唐不夜城的门户地段,比邻大雁塔历史名胜区,具有良好的城市区位资源(图1)。随着城市本身功能转变和定位的发展更新,项目所在区域中的地位和职能发生了很大的变化,而建筑本身所呈现出来的模式陈旧、空间无序、缺少内核和场所情感体验等诸多问题,已不能适应当代城市功能升级、市民生活方式改变带来的诸多矛盾,呈现出衰败景象,严重影响城市功能和形象。

## 1 优化存量建筑资源,重塑建筑空间秩序

### 1.1 采用“织补”的营造手法,构建适应时代语境的模式

杨·盖尔(Jan Gehl)等提出城市公共空间的“防护性最基本的是要应对不利的气候条件;而舒适性

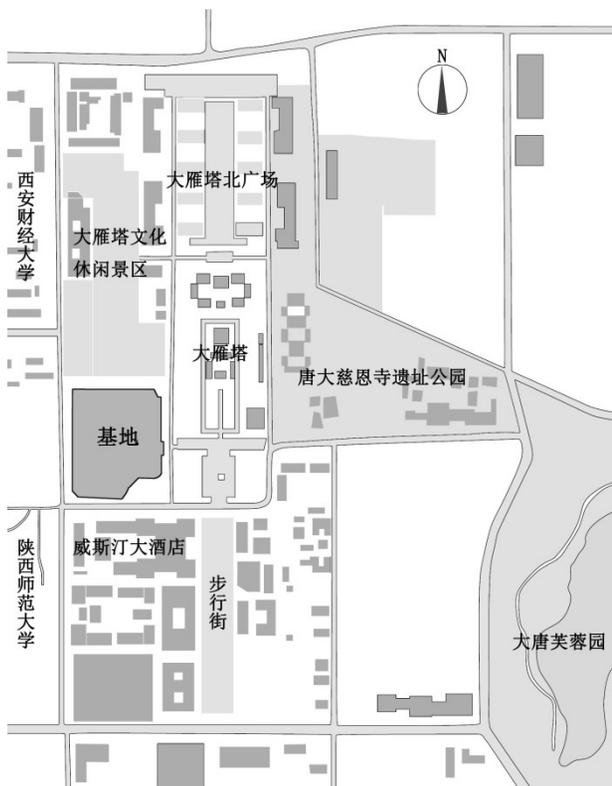


图1 总平面  
Fig. 1 Site plan

是指高水准的城市空间都会为人们提供良好的观看、聆听和交谈的条件。”<sup>[5]</sup>在这样的理论指导下,现代城市的公共空间逐渐呈现出向室内和半室内空间的转移。

中粮西安曲江大悦城既有建筑原本的规划设计思路是集约加开敞的综合商业街区模式,由8个相对独立的单体建筑组成,建筑之间缺少紧密联系手段,不能满足现代商业综合体设计的功能集约化和空间舒适性。我们首先采用“城市织补”的手法将布局分散、联系不畅的单体建筑从平面到立体进行多维空间的缝合,增加建筑的整体性和连贯性。再采用“覆盖”的方法将原本不利于地方气候条件,不能提供空间防护性和舒适性的开敞或半开敞的室外广场、连廊和建筑单体空间进行封闭围合,变为内向型的可控空间,以适应夏热冬冷的当地气候条件,塑造新的商业空间模式,营造舒适的室内环境(图2)。

改造前的交通空间组织形式以露天广场为中心,形成向外发散的辐射型交通空间组织模式,设有东西向横穿的下沉天幕广场,两个相对独立的中心广场间。我们将其整合为以室内下沉“共享中庭”为核心及多条动线环绕的空间模式,将空间形

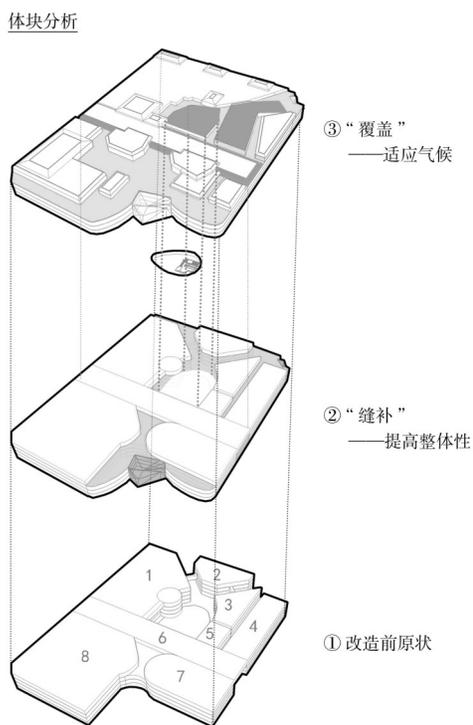


图2 体块分析  
Fig. 2 Block analysis

态简单化、逻辑化,有效改善了混乱的空间组织模式,回应现代商业的时代语境发展。

## 1.2 组织“贯通”内部流线,重构内部空间逻辑秩序

### 1.2.1 建立开放式网络交通结构空间

商业综合体是现代城市重要的功能节点,商业建筑的内部交通及空间不仅仅是为商业建筑内部服务,同时也是城市功能的延伸。作为城市公共空间人流疏散的重要载体,外部人流导入和吸纳亦是商业建筑的命脉所在,在减少城市公共空间人流压力的同时增加商业建筑内部的人流。

商业综合体建筑采用开放网络形结构能够促使建筑空间整合度更高、可达性更好、人流分布更为均匀,从而实现空间增效<sup>[6]</sup>。网络形结构的构建是吸引人流的主要内部动因,构建其关键是建立不同纬度的立体交通空间体系。提升策略首先是充分挖掘地下商业空间实力,将露天广场变为地下“共享中庭”,改造利用原有下沉“天幕广场”,扩大人流储蓄能力;其次是打通竖向交通节点,通过多个不同竖向空间加强上下联系;综合考虑建筑与城市的边界出入口及其交通人流关系,反复调整平衡

各方关系,合理规划空间节点,最终有效整合水平和竖向交通骨干网络、空间节点,建立开放性网络交通结构空间。交通空间整体性、系统性的构建,改善了原有商业入口分散,商业流线不连贯,人流导向性不强,人流内蓄功能差的交通体系。

### 1.2.2 重塑复合交通动线空间

既有建筑的内部空间是将各个单体建筑通过连廊的形式串联而成,交通动线空间环境形式单一、流动不畅、缺乏有规律和有秩序的导入设计。

改造中围绕着“共享中庭”,在平面上形成三条动线空间。地下内圈环绕交通动线是建筑内部公共空间的核心,也是商业建筑内部蓄积人流、凝聚人气的场所空间;外圈各层环绕交通动线积极串联主要出入口、次中庭空间、屋顶空间,构成一条具有强烈引导性和明晰行动路线的交通空间,并通过丰富的次中庭节点来烘托“共享中庭”空间;利用下沉“天幕广场”和各层“流光天幕长廊”横穿环形动线,建立多层级的交通复合动线(图3)。

交通动线空间尺度适宜,空间序列收放有致,保证了室内视野开阔、空间通透舒畅,是对既有建

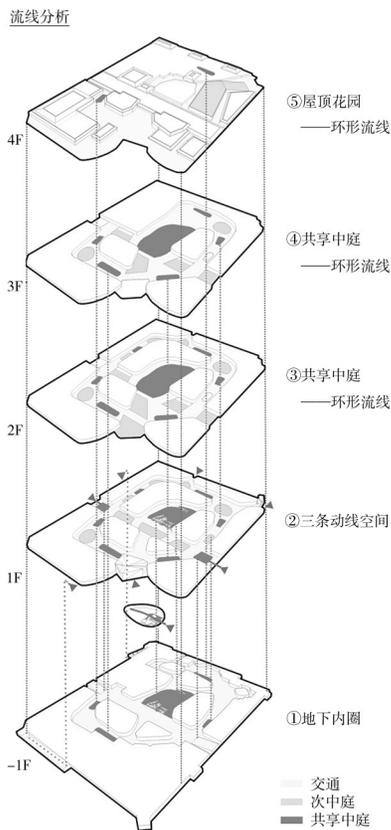


图3 流线分析  
Fig. 3 Streamline analysis

筑空间尺度局促、压抑和沉闷的心理感受的回应,塑造出“柳暗花明又一村”的探索式动线体验。根据不同的功能需求对动线交通空间做出优化调整,使商业界面展示最大化,保障了各营业空间的到达率、浏览率。

### 1.2.3 多元空间序列叙事

改造后的建筑空间节点序列的布局和叙事方式为立体化、多元化、网络化结构。序列场景从室外到室内、启承转折,构成了一系列有节奏、有趣味、丰富的节点空间序列,引导消费者体验不同故事情节的主题空间。从建成后对消费者的问卷调查及回访中,能强烈感受到不同空间的节奏韵律带给市民不同的心理体验,满足了消费者的心理期待,促成了消费者对建筑空间叙事的认同感。

## 2 构建“双核”共享空间,打造“城市客厅”功能

商业综合体具有一定的公共属性,“是功能高度混合的城市空间,是建筑和公共开放空间的综合,是城市基础设施的有机延续,并承载丰富的城市公共生活。”<sup>[7]</sup>城市综合体建筑具有重要的人流吸纳功能,利用原有资源将其改造为具有“城市客厅”的功能是本次更新设计的重要理念。

### 2.1 改造下沉“共享中庭”

既有项目中800 m<sup>2</sup>的室外中庭广场,是最具商业价值和值得保留的核心空间。我们首先对这个开放式的室外中庭广场[图4(a)]进行“变性”,通过覆盖玻璃采光顶封闭,并从技术上解决其消防问题,置换为室内“下沉中庭广场”,使其能很好地适应夏热冬冷的气候环境,使“中庭广场”和地下商业空间更好的结合。中庭和首层公共空间有趣的联通台阶是顾客最喜欢的休息空间,也是举行各种活动的最佳看台,形成了双首层的直观效果。巨大的“中庭广场”洒满了天光,可进行全天候多功能演出、展示等社会活动,充满了丰富的体验感和趣味性,为顾客创造了一个安全舒适的休闲空间,具有良好的社交氛围,俨然变身成为整个建筑的枢纽广场[图4(b)]。

### 2.2 创新激活“天幕广场”

为了提高商业轰动效应,在项目建设之初,就创造性地利用建筑物之间横穿东西的市政干道,设置了西北最大的“天幕广场”。对天幕广场的改造提升使其被动的观赏成为积极利用,将其室外的过街空间更新为建筑内部导入空间。根据室内观瞻



(a)改造前



(b)改造后

图4 共享中庭改造对比

Fig. 4 Comparison of shared atrium renovations

空间的分析对天幕的长度进行了适当的缩减,使观赏空间内聚融为建筑的功能部分(图5);扩大每层公共交通和观赏空间,使每层都有仰望天幕的空间,增加了观赏天幕的空间视角,层层增加变身成为“彩虹天桥”(图6),寓意为“流光天幕长廊”。改造方案特别注重场所体验,重新延续、塑造天幕的认知度和广告效应,创造了新的社会和经济效益。

### 2.3 聚集叠合“双核”空间

将“共享中庭”“流光天幕长廊”进行多维度功



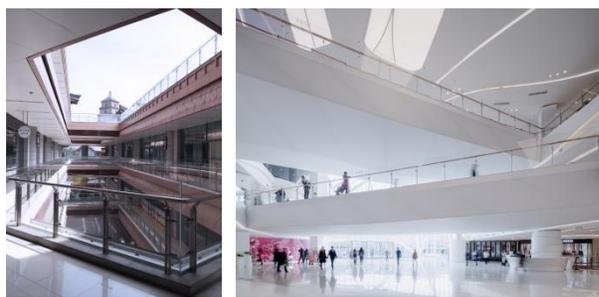
(a)改造前



(b)改造后

图5 天幕广场改造对比

Fig. 5 Comparison of the renovation of the canopy square



(a)改造前(室外) (b)改造后

图6 连廊改造对比

Fig. 6 Comparison of corridor renovation

能和空间的整合,改变原有各自封闭独立的空间体系,形成“双核”空间叠合效应,使它们在功能上互为补充,空间上更加开阔、交通上更为流畅。加强“双核”空间和交通动线的交互、渗透和联系,提高人流导入和分散的效率。“双核”空间的聚集叠合(图7),激发了城市公共活力,成为聚集人气的“城市客厅”,吸纳了大量的城市人流,减轻了城市交通负担,延长了消费者在此驻足停留的时间,起到增强内部公共空间功能的核心作用。



图7 “双核”空间

Fig. 7 "Dual-core" space

### 3 挖掘场所精神内涵,文化赋能建筑灵魂

古罗马人坚信任何一个独立的存在都有守护神,它赋予场所以生命这种精神性的存在即曰“场所精神”。场所精神是对现代建筑设计的灵魂拷问,揭示场所精神的过程,也是场所价值在不断变化的外在条件下的自我实现过程。路易斯·康(Louis Kahn)说过:设计是发现,而不是发明。我们积极寻找建筑空间场所价值,唤醒场所体验空间的灵感突破点,挖掘场所文化内涵,用文化“赋能”建筑。

#### 3.1 “积极对话”文化历史资源

建筑场地紧邻大雁塔遗址保护区,而旧有建筑

对近在咫尺的世界级文化遗产熟视无睹。在寻求解决方案中,促使我们对屋顶整体空间功能重新进行分割和整合,并积极寻找其建筑空间场所价值。改造前的屋顶平面杂乱无序,建筑体块的不合理分隔使其几乎处于荒废状态。我们将部分原有屋顶建筑拆除,整合空间打造成360°台阶式露天主题花园,从先抑后扬到豁然开朗的空间设计、从拾级而上到观景主题花园是这一空间序列的高潮,让千年古塔尽收眼底(图8)。



图8 改造后屋顶花园对景

Fig. 8 Front view of the roof garden after renovation

改造后的屋顶生机勃勃,激活了处于“僵尸”状态的建筑空间,尤其是屋顶的文化景观平台成为项目建成后的最大亮点,给广大市民提供了独特的场所情感体验的空间。

#### 3.2 文化导向“唤醒”内部公共空间艺术性

文化导向更新的核心是文化产业的植入,文化本质上承担着消费和产业的象征性符号运用。如鲍德里亚(Jean Baudrillard)所指“要想成为消费的对象,物品必须成为符号”<sup>[8]</sup>。商业建筑内部公共空间文化艺术性的营造,是消费者对整体空间环境品质在审美和精神上的更高追求,不仅仅是满足功能的合理需求,它亦能传达出积极的情感文化。文化产生的心理共鸣和教化作用共同纳入了消费行为,推动了城市空间的产业更新和活力再生。通过研究将文化与艺术功能及城市综合体有机复合的代表性案例表明,“城市综合体中的文化艺术功能对城市的场所营造、更新发展、创造价值都具有积极作用”<sup>[9]</sup>。

大悦城内部公共空间的设计理念是“古”与“潮”的碰撞,利用西安十三朝古都的历史,营造浓

厚的文化氛围,引起消费者的强烈共鸣。我们要让大悦城的建筑公共空间更加开放和多元,所有的留白都是人们交流的场所、体验的空间。将古韵与现代融合,时尚与潮流碰撞就是要表达的场所情感,在下一个拐角也许就是现代与历史的偶遇,我们希望这样的文化赋能空间无处不在,让更多的体验空间代替单一的商业功能(图9)。



图9 文化中庭  
Fig. 9 Cultural Atrium

#### 4 彰显古城地域文化,塑造独特建筑形象

既有建筑“形现代、神中国”的简约中式设计理念,基本符合历史地段下商业建筑的性质,所以我们对原有建筑的屋顶天际线,仿汉唐风格的屋顶形式及斗拱装饰构件进行了保留,这一理念既是对已有文脉的延续,也是符合大雁塔这一历史地段要求的。同时控制表皮改造介入深度,拒绝大拆大改的低碳策略,只对墙体部分进行表皮设计,选用轻质新型材料遮盖旧有墙体(图10)。

在材料的使用上,我们不刻意弱化新旧之间材料、手法的差异,甚至对旧有元素不做任何处理,而是以一种对比方式存在。新旧立面体系不在物理层面上做过多纠缠,坚持新旧表皮并置的策略。就整体风格而言,最重要的是采用简洁的建筑语言,使原来分散的体块关系、杂乱的材料搭配、沉闷的色彩达到统一,如图11所示。设计中通过大面积白色U型玻璃衬托出屋顶的厚重感和体量感,使粗犷的檐口和墙面轻盈的玻璃形成强烈的虚实对比,将历史与现代、保留和改造有机结合。墙面采用现代手法进行构成设计,以简洁的线条和明快的色彩,给建筑整体带来现代轻盈、舒展大气之感,实际也达到分化、消减体量的预期效果。灰色古朴的瓦片、红色斗拱构件和干净的灰白色玻璃墙面融合协调,给建筑物赋予了独特的色彩和材料肌理,如图12所示。



(a)东北角透视



(b)东立面

图10 大悦城外观

Fig. 10 Exterior of Joy City



(a)改造前



(b)改造后

图11 主入口改造对比

Fig. 11 Comparison of the renovation of the main entrance



(a)改造前



(b)改造后

图12 西立面改造对比

Fig. 12 Comparison of the renovation of the west facade

#### 5 再造建筑活力空间,提升城市服务功能

回顾历经两年多的改造建设历程,对这样一个

既有大型商业综合体的全方位改造,是对设计团队综合能力的极大考验。它的最终策略是在新与旧、理想与现实、工期与成本、功能业态与结构安全、经济产出与建筑艺术表达等方面进行了多重比较和权衡的结果。

在大悦城既有建筑改造实践中,努力服务城市,打造特色“城市客厅”,加强外部人流的导入和吸纳,使建筑最终融为城市功能的一部分;在保留既有主体建筑基础上,引用科学的更新设计理念,提升建筑形象,创造出丰富的城市建筑空间,尤其是充分调动区域文化环境资源、挖掘文脉魅力、营造新的场所情感体验空间,并取得了良好的实际效应。

现代商业进入“存量建筑”“既有改造”时代,我们重新梳理大悦城项目的更新理念,总结提升改造策略的目的,旨在探索更好的方法与路径。

改造后的大悦城以独特的标识性体现出西安古城的时代性和地域性,强大的开放式内核空间吸

引了大量人流,让濒临“死亡”的商业建筑焕发生机、创造出新的价值,也为新时代的城市生活场景注入了更多的文化内涵。

#### 参 考 文 献

- [1] 既有建筑改造年鉴编委会. 既有建筑改造年鉴(2016)[M]. 北京:中国建筑工业出版社,2017.
- [2] 科林·罗. 拼贴城市[M]. 上海:同济大学出版社,2021.
- [3] 徐千里,郭卫兵,陈泳,等. 城市有机更新[J]. 当代建筑,2022(2):6-13.
- [4] 王建廷,程妍琳. 基于逆向逻辑的生态修复、空间织补及文脉激活耦合策略研究[J]. 城市,2020(9):35-47.
- [5] 杨·盖尔,杨滨章,赵春丽. 适应公共生活变化的公共空间[J]. 中国园林,2010(8):34-38.
- [6] 王楨栋,胡强,潘逸瀚,等. 城市综合体公共空间的增效策略研究:以一户两地为例[J]. 建筑学报,2018(6):9-15.
- [7] 王楨栋,崔婧,潘逸瀚,等. 公共与自治:我国城市综合体发展趋势刍议[J]. 建筑技艺,2017(7):18-22.
- [8] 让·鲍德里亚. 消费社会[M]. 北京:中国社会科学出版社,2018.
- [9] 孙澄,寇婧. 当代城市综合体的文化功能复合研究[J]. 建筑学报,2014(增刊1):78-81.