

目錄

推薦序一	2
推薦序二	4
推薦序三	6
作者自序	10

A. 上海 × 世界博覽會

A01	展現中華文化的建築	上海世界博覽會中國館	17
A02	世界博覽會的後遺症	梅賽德斯—賓士文化中心、世博源、俄羅斯館、意大利館、法國館、盧森堡館、上海久事國際馬術中心	22
A03	從高碳到低碳	上海溫室花園	33
A04	延續夢幻之旅	上海世博會博物館	40

B. 上海 × 商業

B01	輸出香港智慧	上海國際金融中心、環貿 iAPM 商場	49
B02	缺乏人流的商場	上海恒隆廣場、正大廣場	58
B03	開放式設計的商場	Gate M 西岸夢中心、前灘太古里	67
B04	瘋狂的城市規劃	東方明珠廣播電視塔、金茂大廈、上海環球金融中心、上海中心大廈	74
B05	宗教和歷史旅遊產業化	上海城隍廟、上海龍華寺	87
B06	體現線條美的建築	凌空 SOHO	94

C. 上海 × 活化

C01	讓垃圾變得有價值	油罐藝術中心、西岸穹頂藝術中心	105
C02	黑沉沉的商場	船廠 1862	110
C03	黑盒的價值	上海當代藝術博物館	117
C04	同一種建築， 三種不同的改裝風格	田子坊、張園、新天地	122

D. 上海 × 文化

D01	被隱藏的歷史價值	和平飯店、聖三一堂、上海永安公司大樓、上海先施公司大樓、外灘中央廣場	133
D02	開宗明義的主題	中國航海博物館、上海天文館	144
D03	震撼的博物館	上海自然博物館	153
D04	臨江的美術館	西岸美術館、浦東美術館	158
D05	城市規劃的重要性	上海博物館、上海城市規劃展示館、上海大劇院	165

E. 上海 × 生活

E01	一座有溫度的建築	臨港少年宮	173
E02	一體化的體育園區	浦發銀行東方體育中心	178
E03	顏色的重要性	上海浦東國際機場	185



上海 × 商業 — B01

輸出香港智慧

B01 上海國際金融中心

● 浦東新區陸家嘴世紀大道八號

環貿 iAPM 商場

● 徐匯區淮海中路九九九號

香港商人自一九八〇年代開始大力投資內地的輕工業，加上大量工廠北移，為內地多個城市，特別是珠江三角洲一帶的輕工業帶來重要的資金和技術的種子。從二〇〇〇年開始，內地經濟急速發展，多個城市在短時間之內都急速改變，並且開始投入大量資源重建或興建不同的房地產項目。

在經濟巨輪的推動下，不少香港企業順水推舟，也到內地分一杯羹。與此同時，香港在過去數十年培養了來自工商界的各類人才。他們在經濟高速發展的大環境下乘勢而上，盡情地享受機遇和工作機會。很多經本地訓練的專才北上，慢慢變成內地企業的管理人才，甚至公司的核心成員。

上海作為內地的金融重鎮，在高速發展的情況下，自然吸引香港發展商到此投資。其中香港的新鴻基地產發展有限公司亦隨著商業巨輪，到上海進行兩個重大的投資項目。第一個便是在浦東新區的上海國際金融中心（上海 IFC），第二個是位於浦西淮海路中路的環貿 iAPM 商場。新鴻基地產擅長在交通便利的地點興建大型綜合發展項目，這個商業模式在香港非常成功。兩個上海項目，顧名思義，就是把此發展模式引進到上海，擴展他們在上海的商業版圖，並在內地提升品牌聲譽。

上海國際金融中心位於浦東新區陸家嘴金融貿易區的核心地段，所以便順理成章地引入香港國際金融中心（IFC）的模式；而淮海中路是上海傳統步行街和購物區，由此亦可經復興東路、人民路和延安東路三條隧道往來黃浦江兩岸，交通相當便利，因此發展商將 apm 的營運模式引進至環貿 iAPM 商場。

成功的香港模式

對香港人來說，新鴻基地產只是在上海興建兩個常見的大型綜合發展項目，但是對當地來說，其實是一個異常新穎的構想。上海，或內地大多城市都是採取單一用途發展的模式。無論辦公室，還是商場，多數都是一座單幢建築物，而住宅大多數以小區來作為主要的發展模式。

事實上，只有香港的地產財團才會採用綜合性模式來發展房地產項目。因為香港地少人多，要在最少的土地提供最多的用途：例如在商場之上設有辦公室、酒店、住宅大廈、利用商場來連接地鐵站出入口等。這種綜合性發展模式在香港非常普遍，但在上海相當少見。因為上海的空間較多，所以無須採用密集的方式來發展。而且比較少上海人習慣住在商場之上，因為會是比較嘈吵和欠缺私隱的住宅空間，單幢別墅更適合他們的生活模式。

這種「商場+地鐵站」的鐵路城市模式之所以在香港取得成功，是因為香港的夏季經常下大雨，亦會受到颱風襲擊，而且春夏天都很濕熱，所以讓住客能夠從連接樓下商場的地鐵站，直接乘車到另一個地鐵站，再穿過商場到達上層的辦公室，會使整個流程變得相當舒適。新鴻基地產更是採用鐵路城市模式



↑上海國際金融中心以鐵路城市模式發展，商場上層是辦公室，地下連接陸家嘴地鐵站。

發展的先驅，旗下的沙田新城市廣場便是香港首批以鐵路城市發展模式興建的商場，因此新鴻基地產便直接將這個模式帶進上海。

根據香港的過往經驗，這種綜合性發展模式的管理其實最有效，因為在平常上班的日子，辦公室的員工和入住酒店的旅客會為低層商場帶來穩定的人流和消費，而假日時，住宅單位亦會為商場帶來一定程度的人流。這樣把地鐵站和附近的天橋或購物中心連結起來，便成為整

個地區的交匯樞紐，帶動地區的周邊經濟。地產商亦可以借助這個自創的都市網絡，去為商場創造大量人流，從而為商場帶來穩定和可觀的收入。

創造新的國際金融中心—— 上海國際金融中心

上海國際金融中心位於上海金融貿易區的核心地段，所以上海國際金融中心商場的顧客群是針對在附近上班的金融才俊，商業定位和消費力較高。這個建築由英國建築師樓 Benoy 聯同香港的 P&T Group 設計，採用鑽石作為設計主題，外形看起來像璀璨的鑽石，與外灘風光相映成趣。整個商場無論室內、外都有不同的切割面，加上屋頂的天窗線條和兩支塔樓的外形也有不同的切割面，讓整個建築物看起來好像是巨大鑽石似的。極盡奢華的設計讓這裡一見就知道是非常典雅和高貴的購物空間。

上海國際金融中心商場首兩層的空間與香港的商場一樣，主要開設一些名店或高端的消費品，以配合樓上高端消費群的需要，其中包括全球單層最大 Louis Vuitton 旗艦店及內地首家 Apple 旗艦店。在最高的兩至三層，則是一些高

端餐廳，讓樓上辦公室舉行商務午宴之用。至於一些平民化的商店和餐廳則設置在地庫，因為地庫連接地鐵出入口，為附近上班的白領提供適當的配套。

由於香港商場的營運模式都是設定為小區的一個交通樞紐，所以上海國際金融中心商場也連接了上海國際金融中心辦公樓、上海浦東麗思卡爾頓酒店，及服務式套房酒店國金匯。地庫設有通道連接鄰近的正大廣場和陸家嘴地鐵站，地面亦連接旁邊的天橋和的士站。商場緊接延安東路隧道浦東首個出口，務求為顧客提供便利交通。

整個商場的另一個特點是開設在地庫的 Apple 旗艦店。因為設置在下沉廣場的中心，除了幫助帶動人流至地庫空間之外，也同時提供較寬闊的逃生出口，從而減少室內逃生樓梯的數目。這間 Apple 旗艦店雖然只是一座玻璃圓柱體建築，但反而為建築物提供畫龍點睛的效果。



↑室內設計得非常典雅和高貴，以配合商場高端消費的定位。



↑玻璃圓柱形的 Apple 旗艦店為商場帶來畫龍點睛的效果



↑ 環貿 iAPM 商場外立面參考了石庫門的建築風格

小區總匯——環貿 iAPM 商場

至於另一個同樣由新鴻基地產負責的投資項目——環貿 iAPM 商場，定位與上海國際金融中心商場有點不同。環貿 iAPM 商場位於浦西的淮海中路，是上海著名的購物區，而不是金融區，所以設計風格需要略為調整，改為較平易近人的風格。

這個商場由英國建築師事務所 Benoy 和香港的

王董國際設計，他們參考了香港 apm 的設計理念：無論是 am 還是 pm，都會讓這個商場充滿動力。在外牆設計上，Benoy 參考了上海石庫門的建築風格，並加上媒體外牆，為商場帶來時尚感、動感和創意。然而在原來的設計，建築物的外立面會設置大量的 LED 屏幕，讓整個建築群無論在室外還是室內都充滿動感，但是因為大租客的要求，建築師改變了主入口的外立面。

整個建築群稱為上海環貿廣場，設有兩座甲級辦公樓和豪華住宅上海天璽，以及由地上六層和地下兩層組成的購物中心環貿 iAPM 商場。正如香港常規的商場，商場地庫連接了地鐵陝西南路站，務求設計為小區的交通樞紐。與此同時，發展商希望商場能成為無論是年輕人，還是一家大小都適合在此消費和購物的熱點，因此除了一些高端品牌的商店之外，還有一些中價的餐廳或咖啡廳，並把科技應用至推廣活動，提供具吸引力的消費體驗。除此之外，發展商亦引入香港 apm 的營運模式，把環貿 iAPM 商場定位為上海市首個「夜行消費購物模式」商場，店舖營業至晚上十一時，甚至凌晨，方便上班族消費。

整個建築物其中一個最大的特色，就是在三樓以上的空間設置了大露台，提供模仿林蔭大道風格的露台式餐飲區。這些露台為三樓以上的餐飲空間帶來更多舒適的露天座位，亦為吸煙人士提供停留的空間，成為淮海中路少有的高層休憩空間。露台在外立面的設計也發揮了功用：平台的最高處設置了三個突出的小建築。這些小建築屬於不同的特色餐廳，並且連結室外的露台和樓梯，好讓食客能夠直接在露台來往各層，帶來更多重的體驗。

為了給訪客提供一個城市綠洲，原有設計本來希望地庫購物區只是一個沒有陽光的黑盒，但建築師刻意在南端設置一個下沉式冬季花園，來讓地面空間與地庫兩層有更好的連接，並且



↑ 位於室外的大露台為食客提供舒適的露天座位



↑環貿 IAPM 商場寬敞的中庭給訪客提供一個舒適的購物體驗

讓陽光能夠通過。在冬季花園旁邊便是一個六層樓高的中庭，這處設有電梯和扶手電梯，用以連接商場不同的層數，務求讓室內的流動空間都有陽光照射。

至於室內設計的另一個特點，建築師在高層的中庭上設置了一條餐飲橋，讓部分餐飲空間懸掛在整個中庭之中，讓食客有一種飄浮在空氣中的感覺，讓大家可以享有特別的餐飲體驗。

兩座上海環貿辦公樓有一個特點，就是兩座大樓都有一個極高樓底的電梯大堂。這個三層高的大堂並不是原有設計，因為在設計初期時，發展商希望增加商場的建築面積，所以便決定減少兩座辦公樓低層的空間，並創造一個樓高三層的電梯大堂。但是結構工程師提出，三層高的大堂會令到結構柱變得太長，影響大樓的穩定性，需要在三樓加設數條橫樑。室內設計師使用大型吊頂封蓋，讓電梯大堂變成樓高兩層的空間。

在施工初期，一切都如計劃進行。但是當新鴻基地產的高層看見這幾條橫跨電梯大堂的大橫樑之後，便決心更改整座大樓的結構設計，在其他地方加強處理，並拆走這幾條橫樑，創造出兩個三層高的入口大堂。

總括而言，這兩個商場雖然一見是普通的大型綜合發展項目，但是暗地裡隱藏了香港人多年來在物業投資上學到的心得，並且將這種商業模式帶進上海，讓這座商業城市變得更璀璨。