

The Urban Design & Conversion Strategy for Shenyang Dadong Plot

沈阳大东区黎明地块 城市设计及改造策略

开发商：旭辉地产沈阳

规划设计：上海日清城市规划设计有限公司

设计团队：宋照青 张超 张文博 王艺 刘飞

项目地址：沈阳大东区

规划用地面积：约 120 公顷

核心区规划建筑面积：约 75 万平方米

撰稿人：张文博

一. 城市现状症结

沈阳大东区黎明地块在工业时代的转变过程中，居民因就业搬迁，使大量房屋空置，缺乏归属感；整个基地管理落后，绿化缺失，娱乐设施不足，无法为良好的社会氛围提供基础条件；缺乏社区基础服务和文化设施，无法满足居民的精神需求；私人空间不足，活动空间少，生活质量低，固定活动场所零散。

由此症结总结为：1 历史文脉残缺，由沈阳历史文脉形成的城市文化场所感缺失。2 城市功能不足，具有沈阳历史文化的特色的复合型城市生活商务区缺失。3 城市形象模



糊，相对于大尺度地标建筑，具有历史文化特色的小尺度文化街区形象缺失

那么在城市设计起点，如何实现本地块自我更新，聚合城市功能，形成人气活动，填补城市印象的空白，并打造大沈阳的区域亮点？是我们重点思考和要解决的问题。

二. 成功案例 上海新天地改造项目

针对二千多户居民拥挤在这两块狭小的街区内，居住环境十分恶劣，违章搭建的情况又十分普遍，很多地方已很难看出旧时的模样。

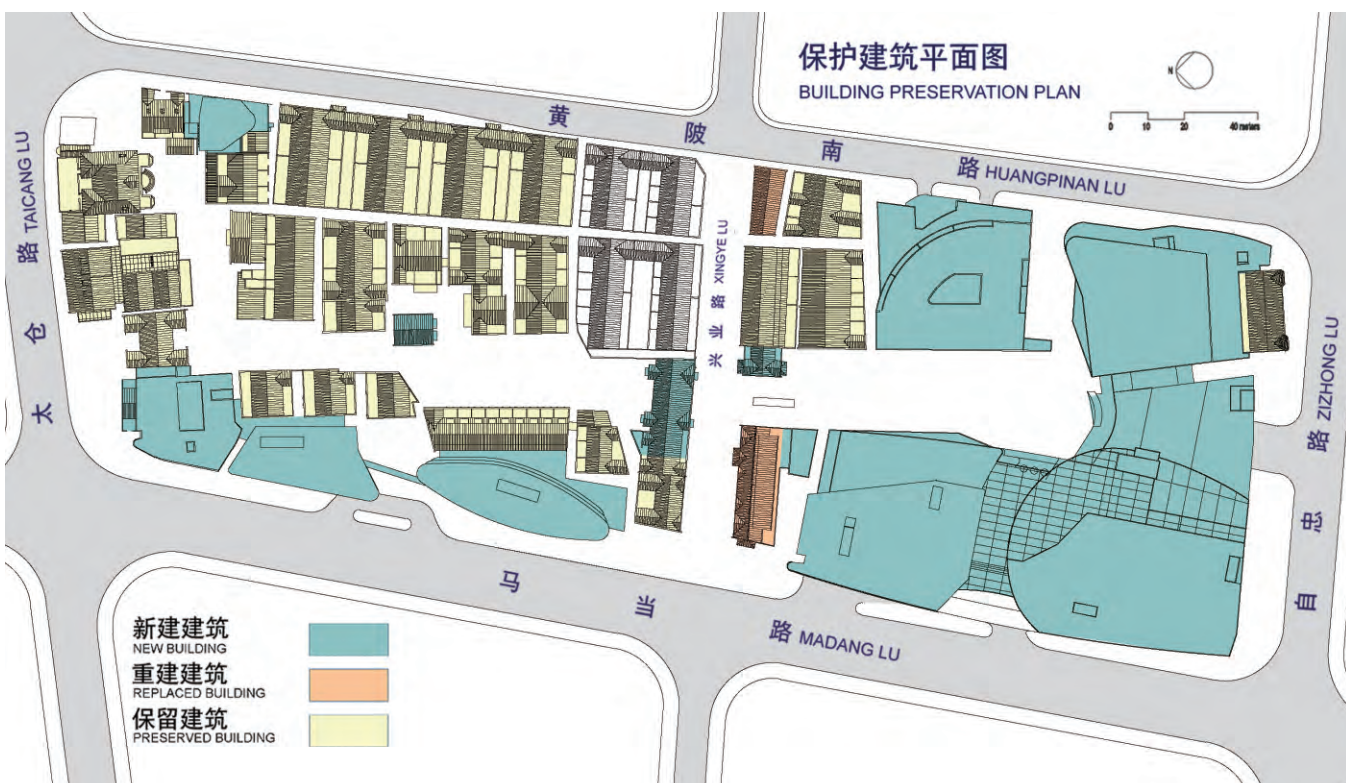


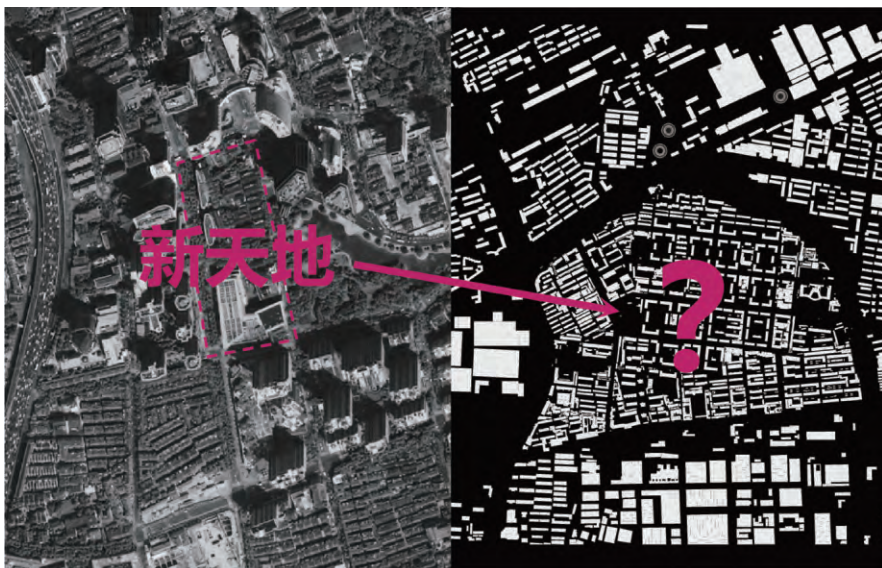
太平桥109及112地段现存状况

我们不再继续大拆大建的低端策略，从旧建筑保护和改造入手，为老旧城区注入新的城市公共活动空间的同时，结合周边优势的交通和环境特点，填补和更新区域级的城市功能。富含历史底蕴的城市名片效应会从商业角度提升周边地块价值，持久的经济活力以及商业人气最终会带动大城市尺度的复兴和发展。



那么针对不同城市背景，却有相同生长基因的的区域案例，新天地模式如何对现有案例产生启发和影响？

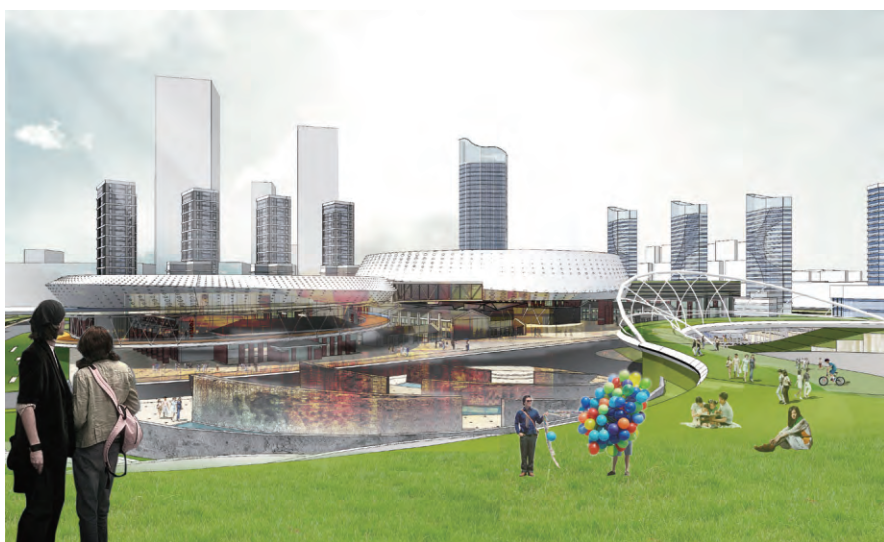
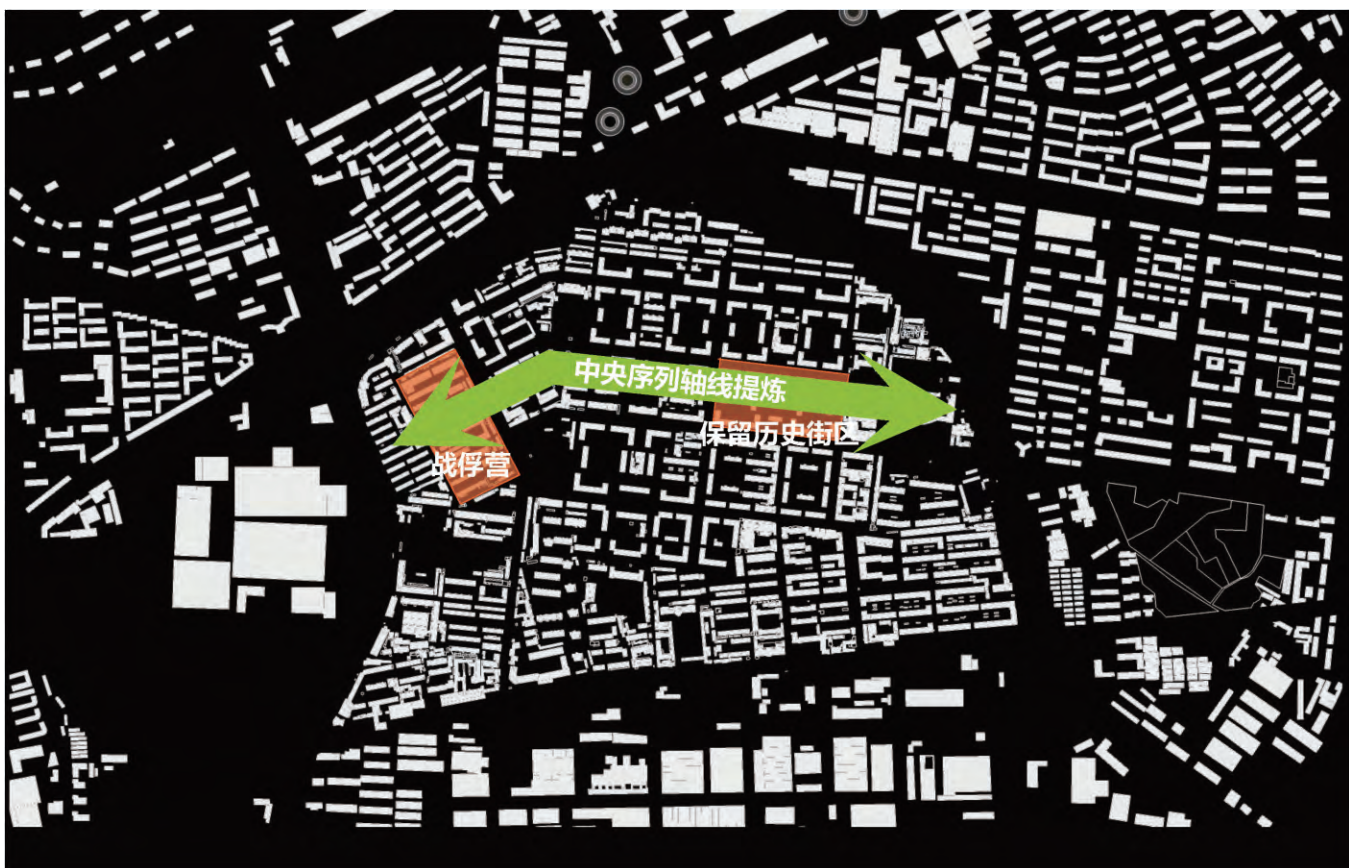




三. 思考设想

城市设计策略之一：构建骨架。提取原有场所空间中，西区的老广场节点，中区东西向肌理轴线，东区的黎明广场，重新打造为西区“印象广场”和中区“复兴大道”公共商务序列空间，东区“黎明城市公园”等概念，植入复合型的新兴城市商务生活，在功能上补足空白，在城市尺度和肌理上整合并更新。

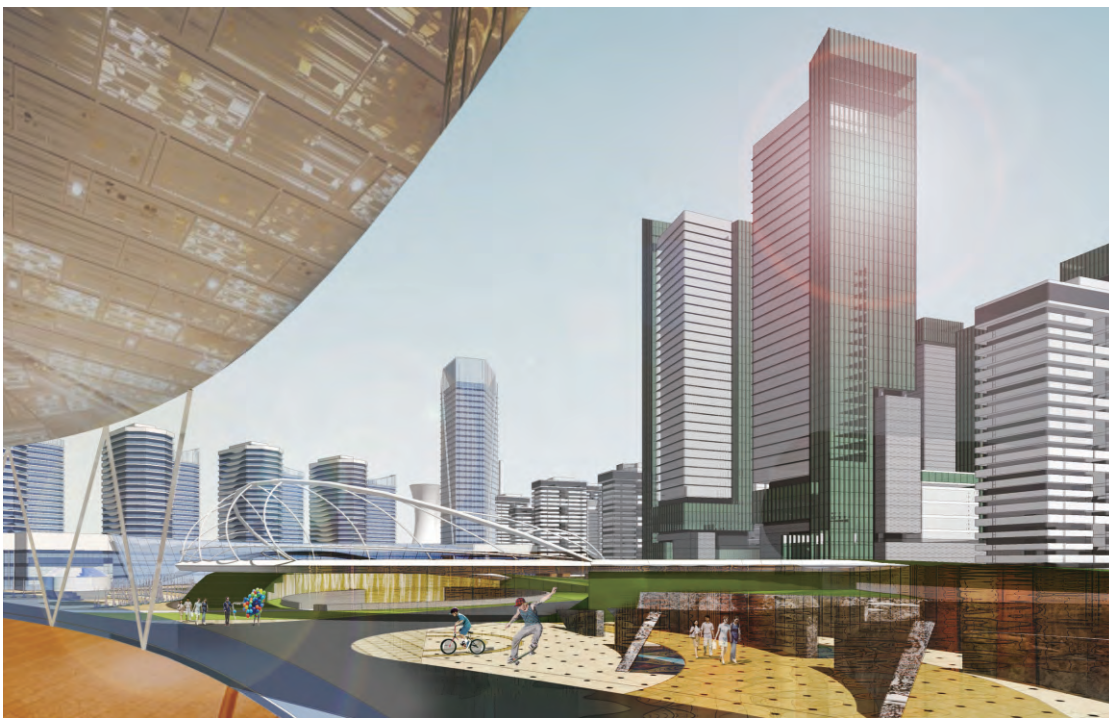
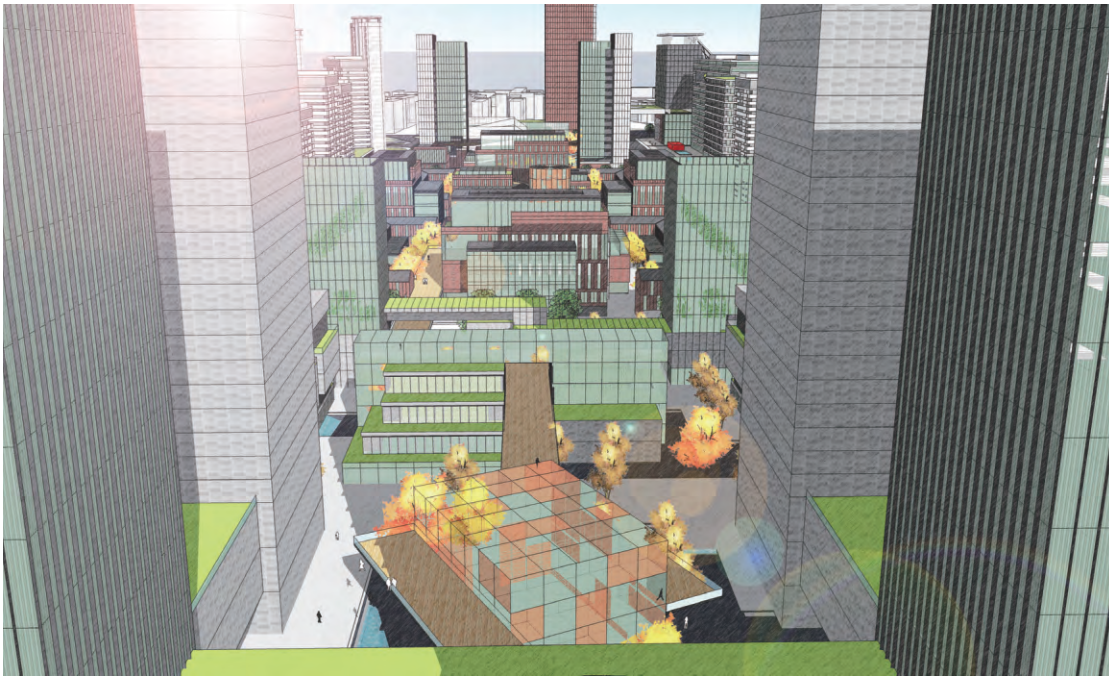




城市设计策略之二，灵魂重生，重点利用历史资源。在西区保护并改造西区战俘营资源，中央轴线区域的苏式红砖多层院落，以及东区的保留老建筑黎明文化宫，形成完整的历史脉络序列，强化城市变迁中的历史场所精神，这也是该区域最为珍贵的灵魂资

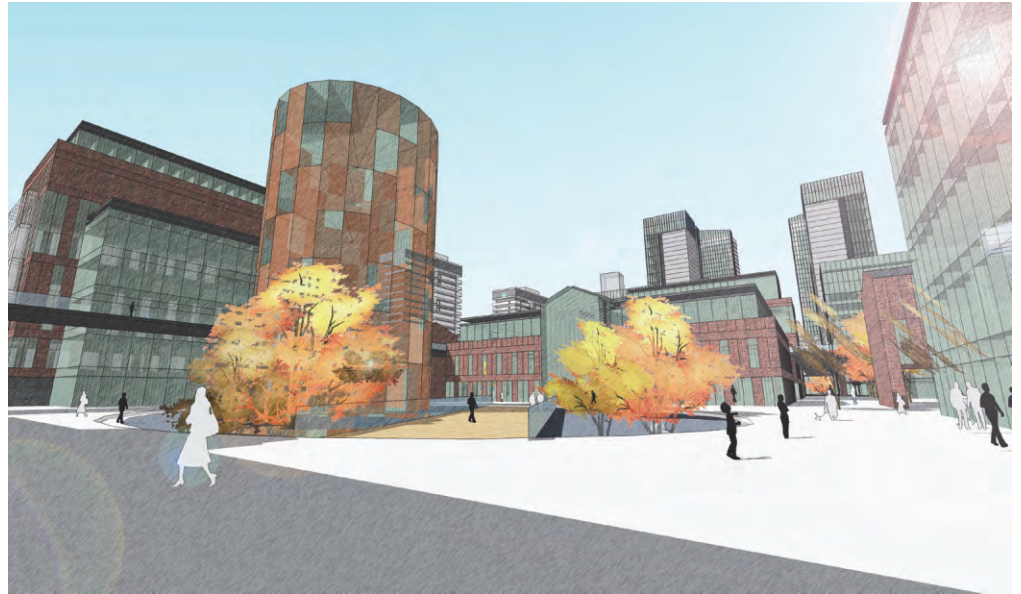
源。同时在功能上形成类似沈阳新天地气氛的历史旧区改造，并逐渐更新为休闲商业活动地标，形成商业活动气氛，聚合到大沈阳范围的人脉人气。

城市设计策略之三，门户效应，即强化本区域的领域感和标志性。本区域可以理解

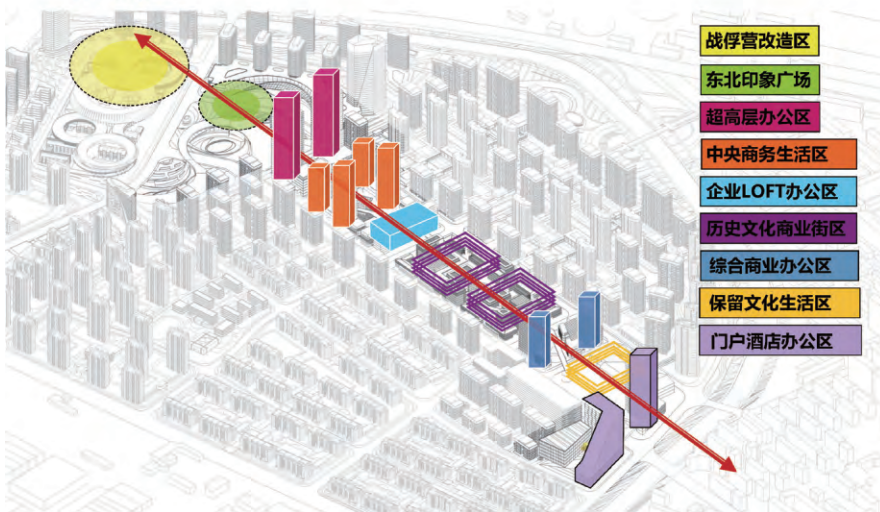


为城中之城，周边界限明确，要保留区域的完整性和领域感，即通过限定和设立西侧，东侧的城市接入口体量形象，形成强烈的出入感，同时也为整个区域的复兴计划提供感

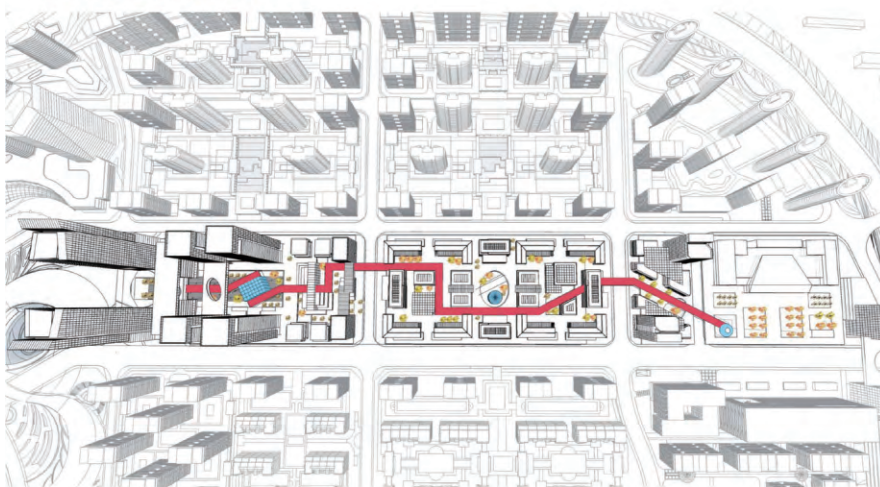




“一轴九区”



“空中走廊系统”

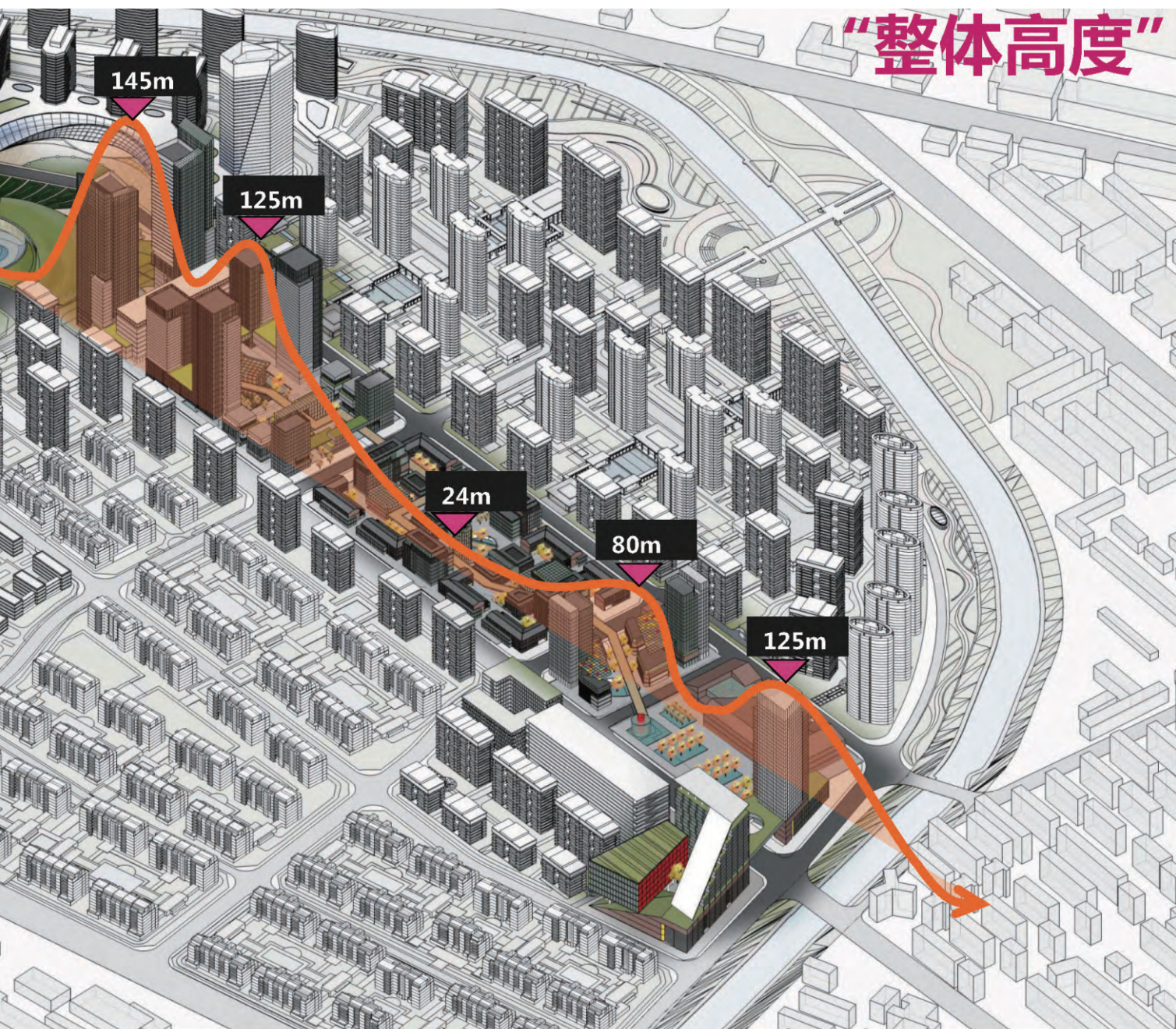


官气氛。

四. 解决: 历史之轴

整合如上城市设计策略, 规划设计用历史之轴的概念将本区域的多方面资源重新梳理和整合。城中之城的历史之轴将包括战俘营遗迹, 城市印象广场, 超高层办公区, 中央商务区, 企业创客办公区, 历史文化商业

街区, 综合商业区, 历史文化广场及酒店商务区等, 形成大东区新的复合功能新区, 功能上实现办公, 创业, 历史旅游, 休闲商业等多方位的造血效应, 通过历史之轴辐射到其他南北地块。交通方面, 在限定周边车行交通的同时, 利用区域两端的地铁资源聚合人气, 通过空中走廊系统及若干下沉广场系



统，形成车行，步行，公共交通资源的立体使用。从门户形象上形成完整的城市轴线体系，张弛有度，标志性和场所感强烈，可持



续开发为大东区甚至范沈阳市的城市名片。

五. 黎明复兴计划

以保护改造城市历史资源为契机，由此入手，注入新的城市公共空间，逐渐生长出

新兴的城市功能，持续聚合自身和外来人气，大幅提升周边地块价值……如此策略和上海新天地复兴计划一脉相承，最终目的都是提升区域的竞争力，形成城市名片效应，形成新的城市中心，即是本城市设计的愿景和初衷。

