

改革开放前期香港“塔楼-裙房”模式传播对中国内地城市景观现代化的影响——以重庆为例

The Influences of the Spread of Hong Kong's 'Tower-on-Podium' Mode on the Modernization of Mainland China's Urban Landscape in China's Early Reform Era: A Chongqing Example

陈力然

CHEN Liran

基金项目: 国家自然科学基金项目 (编号: 52308006)

摘要

以重庆为例, 考察香港“塔楼-裙房”模式对 20 世纪八九十年代中国内地城市景观现代化的影响。“塔楼-裙房”模式受香港人多地少的现实和市场化的建设机制影响, 具备效率优先的特征, 倾向于通过自足、独立于周边城市环境的内部环境来排除外部对其使用效率与商业效率的干扰, 体现出孤岛化倾向。在 1980 年代该模式传播至重庆时, 由于重庆没有地产市场, 其效率优先及孤岛化倾向一度被弱化。1990 年代起, 随着重庆地产市场成立, “塔楼-裙房”重新出现效率优先及孤岛化倾向。“塔楼-裙房”一定程度上为重庆城市景观带来具有香港特质的现代性(实用主义、重视效率、世俗化、商业化), 但同时, 其孤岛化特征又导致城市景观现代化发展格局的碎片化与各自为政。

Abstract

Taking Chongqing as an example, this paper investigates how Hong Kong's 'tower-on-podium' model impacted the modernization of mainland China's urban landscape in the 1980s-1990s. Influenced by the reality of Hong Kong's land resource shortage, overcrowded population, and market-oriented construction mode, Hong Kong's 'tower-on-podium' mode has the characteristic of prioritizing efficiency. It tends to develop into a self-contained area to avoid interference from the surrounding urban environment on its efficiency of service and commerce, reflecting the tendency of insularization. When such mode spread to Chongqing in the 1980s, its prioritization of efficiency and self-contained tendency were weakened for a time due to the absence of a real estate market in Chongqing. In the 1990s, as the real estate market in Chongqing was established, the 'tower-on-podium' tendency to prioritize efficiency and siloing has resurfaced. The 'tower-on-podium', to some extent, brought the modernity of Hong Kong characters (pragmatism, prioritizing efficiency, secularization, and commercialization) to Chongqing but also resulted in a fragmented urban landscape modernization process due to its self-contained nature.

文章亮点

- 1) 将改革开放前期中国内地与境外建筑跨文化交流史研究的关注点拓展到大众日常生活空间上;
- 2) 香港“塔楼-裙房”模式的传播为重庆城市景观带来有香港特质的现代性, 但也在一定程度上导致了重庆城市景观现代化发展格局的碎片化与各自为政。

关键词

风景园林; 城市景观; 城市现代化;
塔楼; 裙房

Keywords

Landscape architecture;
Urban landscape; Urban
modernization; Tower; Podium

收稿日期: 2024-03-31

修回日期: 2024-05-31

在 1978 年中国内地启动改革开放后, 内地与境外的交流互动成为推动中国城市景观现代化的重要因素之一。近年来, 中国建筑史研究开始关注改革开放前期(1980 年代和 1990 年代)建成环境在内地与境外的交流中扮演的角色, 相关研究目前多聚焦于涉外及涉港澳台宾馆、涉外及涉港澳台开发区、境外中国园林、援外建筑等项目^[1~9]。这些项目在建成之初为推动内地与境外交流发挥了重要作用, 但更多是为官方层面的对外经贸合作、文化往来服务, 其在落成之初往往与内地民众日常生活关联不多。但在改革开放前期, 内地一些数量更多、服务于大众日常生活的建筑类型, 其发展同样与内地和境外的交流互动息息相关, 并深刻地改变了内地城市景观与民众生活方式。目前, 建筑史研究对于改革开放前期与中国内地民众日常生活直接相关联的建筑类型在内地与境外的交流中扮演的角色缺乏关注, 这是需要填补的研究空白。

改革前期中国内地虽然对外开放, 但在 2001 年加入世界贸易组织之前尚未深度参与全球化, 与西方的直接交流与合作还不密切。此时, 港澳台地区及海外华人社会作为沟通中国内地与西方的“桥梁”, 对内地现代化(包括建筑与城市现代化)带来很大影响。其中, 香港因与内地民间亲缘关系丰富、位置接壤、语言相通等, 而与内地往来尤为方便^[10]。因此, 香港对改革开放前期内地城市景观的影响面甚广, 不仅涉及官方为促进内地与境外交流而建设的建筑, 还涉及住宅、商场等大众日常生活空间, 深远地影响了内地城市景观现代化的路径选择。

改革开放前, 高层建筑在中国内地城市还未普及, 城市建筑以多层为主。其中, 内地城市住宅在 1960 年代中后期及 1970 年代常采用多层行列式布局, 对当时的城市景观影响较大。多层行列式住宅强调经济实用, 形态较简单、均质^[11], 单体住宅常常呈板式多层建筑形态, 是一种建筑进深远小于面宽的建筑形式^[12], 由各功能房间沿水平走廊布置而成, 或由一梯两户的单元横向拼接而成。而“塔楼-裙房”(tower-on-podium)建筑模式自 1960 年代起开始风靡香港, 指在多层裙房之上竖向叠加单栋或多栋高层塔楼的建筑类型。其中, 裙房的功能以商业、公共服务等为主, 其占地面积较大, 甚至常占满项目用地, 高度一般在 15 m 以内; 塔楼指不同朝向的面宽相近、交通核在平面中心位置、各功能房间环绕交通核布置的高层建筑类型^[12], 其功能以住宅、办公和酒店等为主, 不同塔楼之间往往有一定距离, 塔楼占地面积一般较下方裙房的小。作为一种日常生活空间类型, 香港“塔楼-裙房”模式在改革开放前期对内地城市建设产生很大影响, 深远地改变了内地城市景观特征, 深圳、北京、上海和重庆等众多城市都出现了“塔楼-裙房”模式。其中, 重庆主城区由于山地地形限制, 可建设用地较平原城市稀缺, 再加上人口众多, 因此城市垂直拓展的倾向较强, 高层、超高层建筑多, “塔楼-裙房”模式也较为普及, 故以重庆为研究对象开展对上述提到的研究空白的探讨, 有一定的典型性与代表性。

本文以重庆为例, 考察香港的“塔楼-裙房”建筑类型于改革开放前期(1980 年代和 1990 年代)对中国内地城市景观现代化的影响。从 1980 年代、1990 年代初、1990 年代中后期 3 个阶段分别选取典型案例, 论述该阶段“塔楼-裙房”在重庆的移植与本地化过程, 进而归纳香港“塔楼-裙房”在重庆的移植方式及其背后机制的历史演进, 并总结“塔楼-裙房”对重庆城市景观现代化的影响。

1 香港“塔楼-裙房”类型的起源与特征

1.1 香港“塔楼-裙房”的形成

第二次世界大战以后, 香港人口迅速增长。当时香港《建筑物条例》(Building Ordinance)规定, 建筑可建高度不超过相邻马路宽度, 以确保马路有足够的日照。但此举限制了建筑高度, 致使居住环境愈发拥挤。港英政府遂于 1956 年和 1962 年 2 次修订条例, 逐渐放宽对建筑高度的限制, 其中 1962 年的修订对“塔楼-裙房”商住楼在香港的兴起有决定性作用。此次修订取消了建筑高度限制, 以容积率(plot ratio)和覆盖率(site coverage)限制建筑发展。按新条例规定, 建筑越高, 其覆盖率越小, 而同等高度下住宅楼的规定覆盖率比其他用途的建筑物小很多, 以确保住宅楼之间有足够的间距、日照和通风。但同时, 为了不过多牺牲建筑的经济效益, 新条例规定非居住类建筑及综合楼中的非居住部分, 其覆盖率在地面以上 15 m 高度范围内可超出准许覆盖率(表 1)^[13]。因此, 香港开发商倾向于将商住楼的商业功能置于 15 m 高度以内, 以避免覆盖率限制, 形成覆盖整块基地、15 m 高的商业裙房; 并按覆盖率要求在裙房屋顶留出空地, 竖向叠加住宅, 形成单栋或多栋高层住宅塔楼。1962 年的条例修订在 1966 年正式生效后, “塔楼-裙房”高层商住楼开始风靡香港^[14]。

随着 1970 年代香港开始经济腾飞, 大型“塔楼-裙房”住区陆续出现, 如美孚新村、太古城(图 1)等。这些住区



图 1 香港太古城鸟瞰

Fig.1 Bird view of Taikoo Shing, Hong Kong

往往包含大面积覆盖用地的一个或数个裙房，裙房顶部有一个或若干个组团，每个组团由形制标准化、重复的高层住宅塔楼围合而成。塔楼平面一般采用多套住宅环绕核心筒的紧凑布局形式^[15]（以一层八户的井字式平面最为常见，而滨水区亦常见将井字式平面旋转变异以保证每户都能看见水景的钻石式平面），核心筒内一般设剪刀梯，既满足疏散要求又节省交通面积。裙房屋顶常常布置各类景观与活动设施，成为业主的公共活动空间。裙房内一般有商业、停车和公共服务等功能，裙房体量小则多设置沿街店铺，体量大则常设置封闭式购物中心。此类大型“塔楼－裙房”式住区成为随经济腾飞而崛起的香港中产阶级的聚居地，表现出自足、独立于周边城市环境（self-contained）的倾向：住区拥有完善的配套服务设施、宽敞有序的社区共享空间、成熟的物业管理、优美的景观资源（除了住区内部的景观绿化，一些住区还因地段优势而获得优越的山景、水景视线），使其区别于香港拥挤局促的城市环境；住区内能满足业主各种日常生活需要，业主不出住区就能享受到体面的生活方式；一些住区的物管或社团还为业主组织各类康乐活动，有的住区甚至发行专属报刊，以丰富业主生活，培育社区文化，增强业主对住区的归属感。

此外，在经济腾飞后，“塔楼－裙房”也开始运用于香港的综合商业建筑，下部是商业裙房，上部是作为办公用房、酒店等的非住宅功能的塔楼，且由于建筑等级较高，裙房常常是大型封闭式购物中心而非沿街店铺。此类综合商业建筑流行以来，香港市民购物、休闲活动常常在封闭式购物中心内进行，这在一定程度上造成香港市民生活方式的室内化。

总之，自1970年代起，“塔楼－裙房”已成为香港住宅、商业建筑的通用模式^[16]。

1.2 香港“塔楼－裙房”的特征

1.2.1 效率优先的倾向

“塔楼－裙房”脱胎于香港人多地少的现实和市场化的城市建设机制，通过建筑形态竖向拓展、不同功能垂直叠加来高效率利用土地、容纳更多人口、充分发挥用地的商业潜力。在该模式下，建筑功能布局紧凑、集约，在有限的用地内满足居民各种功能需求，容纳着密集且高频率的日常活动。这一切体现出“塔楼－裙房”的高效率特征，亦与香港社会重视效率、实用主义及商业化的特质相吻合。

1.2.2 “孤岛化”倾向

在“塔楼－裙房”模式下，建筑竖向拓展，虽得以容纳更多人口，但其与街道、地面的接触面并未相应地增多，故该模式导致建筑与地面公共环境的关联性下降。1970年代以来，因大型“塔楼－裙房”住区的自足、独立于周边城市环境的建设逻辑，其流行更强化了“塔楼－裙房”独立于城市结构之外的倾向；“塔楼－裙房”式综合商业建筑的流行使香港市民生活室内化，同样助长了“塔楼－裙房”与城市环境分离。这些现象共同体现出“塔楼－裙房”与外部城市物质环境及社会环境相疏离的“孤岛”状态。

2 1980年代“塔楼－裙房”在重庆的本地化

改革开放之初，内地与香港交流增加，许多内地建筑界人士在考察香港后，将其在香港的建筑见闻整理发表在内地

表1 1962年香港建筑物条例对建筑容积率、覆盖率的上限规定

Tab.1 Plot ratio and site coverage upper limit control in Hong Kong's 1962 Building Ordinance

建筑高度 H/m	居住建筑覆盖率上限 /%			居住建筑容积率上限			非居住建筑覆盖率上限 /%			非居住建筑容积率上限		
	A类用地	B类用地	C类用地	A类用地	B类用地	C类用地	A类用地	B类用地	C类用地	A类用地	B类用地	C类用地
H ≤ 15	66.6	75	80	3.3	3.75	4.0	100	100	100	5.0	5.0	5.0
15 < H ≤ 18	60	67	72	3.6	4.0	4.3	97.5	97.5	97.5	5.8	5.8	5.8
18 < H ≤ 21	56	62	67	3.9	4.3	4.7	95	95	95	6.7	6.7	6.7
21 < H ≤ 24	52	58	63	4.2	4.6	5.0	92	92	92	7.4	7.4	7.4
24 < H ≤ 27	49	55	59	4.4	4.9	5.3	89	90	90	8.0	8.1	8.1
27 < H ≤ 30	46	52	55	4.6	5.2	5.5	85	87	88	8.5	8.7	8.8
30 < H ≤ 36	42	47.5	50	5.0	5.7	6.0	80	82.5	85	9.5	9.9	10.2
36 < H ≤ 43	39	44	47	5.4	6.1	6.5	75	77.5	80	10.5	10.8	11.2
43 < H ≤ 49	37	41	44	5.9	6.5	7.0	69	72.5	75	11.0	11.6	12.0
49 < H ≤ 55	35	39	42	6.3	7.0	7.5	64	67.5	70	11.5	12.1	12.6
55 < H ≤ 61	34	38	41	6.8	7.6	8.0	60	62.5	65	12.2	12.5	13.0
H > 61	33.33	37.5	40	8.0	9.0	10.0	60	62.5	65	15.0	15.0	15.0

注：A类用地（Class A Site）指毗邻1条（或多于1条）宽度不小于4.5 m的街道的用地，且该用地不属于B、C类用地的情况；B类用地（Class B Site）指街角用地（corner site），且该用地毗邻2条宽度不小于4.5 m的街道；C类用地（Class C Site）指街角用地（corner site），且该用地毗邻3条宽度不小于4.5 m的街道。随着建筑高度增加，建筑覆盖率的上限逐渐下降，且当非居住建筑高度在15 m内时，其覆盖率上限为100%。

期刊上,亦有人在走访香港期间搜集当地售楼书并带回作为学习资料^①。在这些民间的知识流动中,内地建筑师开始关注香港的塔式高层住宅^[15],知晓了香港“塔楼-裙房”模式,而效仿该模式也成为当时的一股潮流^[17]。在此背景下,1980年代初重庆开始有住区借鉴“塔楼-裙房”模式,早期的代表性案例是白象居高层住宅群项目。

1982年启动的重庆白象居项目是重庆最早的高层住区项目之一,基地位于重庆旧城区的长江滨江坡地棚户区。当时重庆尚无地产市场,白象居是政府兴建的还迁房,旨在将棚户区居民就地安置。重庆市房管局将白象居方案设计任务交给当地建筑师张从正时,内地关于住宅现代化的标准和范式尚不明确,因此房管局未向白象居设计提出任何标准,任建筑师自由探索。张从正受香港“塔楼-裙房”住区启发,提出高层住区设想,这在当时的重庆是开创性的思路。张从正效仿“塔楼-裙房”住区的组团形态,围绕基地中心的空地布置5栋高层建筑^②,其中1、2、3、5号楼是住宅,4号楼为宾馆(图2)。

2、3号楼各由3个塔式住宅单元拼接形成,不同单元沿垂直于江岸的方向拼接,以免封堵江景^[18]。但各单元自身朝向并非完全垂直于江岸,而是略旋转角度,让不同朝向的住户都能观江——此做法受始建于1975年的香港大型高层住区“太古城”中的滨水高层塔楼的影响^③。2、3号楼底部不临街,没有商业裙房,但因山地高差大,楼的腰部邻近城市道路。张从正借助地形高差设空中连桥,将高层住宅腰部楼层与邻近城市道路连接,并将腰部局部架空,形成对城市开放的空中连廊,沿连廊的房间作商业及公共服务用——此做法相当于利用重庆山地地形高差,将香港高层商住楼裙房的功能移动到建筑腰部(图3)。2、3号楼每单元由4户围绕剪刀梯构成。

1、5号楼是高层板式住宅,分别为内廊式和单元式布局,更接近计划经济时期板式住宅形制^[19]。但1、5号楼有退台式设计,比计划经济时期的行列式住宅更个性化。其中,1号楼平行于江岸且离江最近,其退台设计的目的有:打开住区临江面缺口,为住区内其他住户及周边城市地段居民留出江景视线^[18],同时让白象居临江展示面有通透感而不过分拥堵,从而体现重庆依山就势的景观层次^②;结合地形高差,将退台屋面与邻近的小区道路在空中连接,让1号楼以外的居民及住区外的民众也可到退台屋面观江,使退台屋面成为小型城市公园^③;适配当地居民将许多日常活动挪至室外,如做饭、就餐、休闲甚至就寝等,以求空间宽敞并吹江风纳凉的生活方式。退台屋面为当地居民提供了大量层次丰富的室外空间,顺应了其室外化的生活传统^②,在一定程度上延续了当地的社区感与文脉。这种为了考虑江景视线等非商业因素而不惜降低开发量、对滨江建筑进行退台处理的做法之所以能够实现,是因为当时重庆尚无地产市场,建筑师不受

空间商品化机制的影响,有较多创作自由。

同时,受香港太古城等“塔楼-裙房”高层住区见缝插针地布置精细、生动的绿化景观的影响^②,张从正的设计团队亦对1号楼退台屋面进行了详细、丰富的景观设计,布置了绿化、汀步、喷泉、雕塑等各类景观元素,拟让退台屋面成为向小区及附近的城市公众开放的公共茶园。由于建设资金短缺等原因,该景观设计未能实施,但张从正让退台屋面景观为城市公共生活服务的设想,与香港本土“塔楼-裙房”住区独立于周边城市环境的倾向不同。

此外,白象居的小区步行路径与建筑之间的界限模糊,以借助建筑空间形成立体化的山地步行路径。居民从高处的城市道路进入2、3号楼空中连廊后,通过剪刀梯可快速下至底层,到达低处的城市滨江岸线;居民若进入小区中心,亦可利用地形高差到达1号楼退台屋面,并沿退台屋面上的

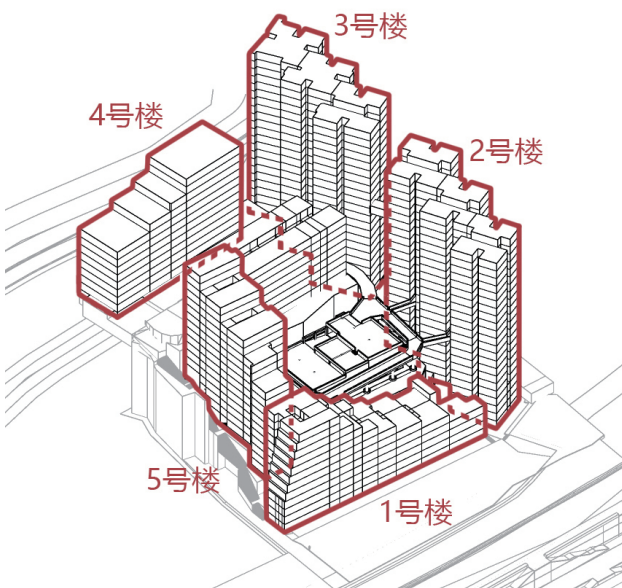


图2 白象居组团示意

Fig.2 Baixiangju cluster diagram

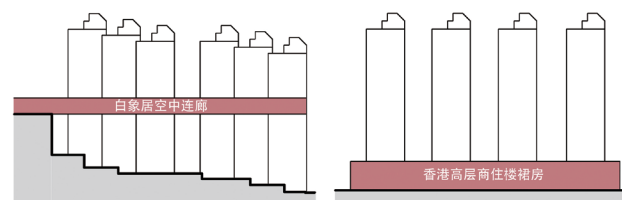


图3 白象居空中廊道(左)与常规基座裙房(右)的位置对比

Fig.3 Comparison between Baixiangju's elevated walkway (left) and conventional podium (right)

① 引自笔者2018年3月18日对张从正的访谈记录

② 引自笔者2017年3月9日对张从正的访谈记录。

③ 引自笔者2016年2月5日对张从正的访谈记录。

室外楼梯层层向下行至地面，抵达滨江岸线（图4）。由于白象居是开放式住区，地段外的民众也可穿越小区，借助其立体化的山地步行路径下至江岸。

由上文可见，虽然白象居受香港“塔楼-裙房”模式的影响，但建筑师对其进行了大幅调整：部分引入香港高层住宅塔楼的特点，又部分延续计划经济时期的板楼形制，还加入个人化的设计灵感，体现出改革开放前期重庆尚未明确高层住区建设范式时，对各种可能性的开放探索。同时，白象居未采取香港“塔楼-裙房”标准化重复的形式，也未追求建设量的最大化（如设计退台），而是追求灵活多变的空间形态，与项目所在位置的山水环境、旧城景观特征、生活记忆与文脉、城市公共生活建立多层次的细密关联，迥异于香港“塔楼-裙房”住区的孤岛化倾向。

3 1990年代初重庆“塔楼-裙房”的转变

1990年代前，高层住区在重庆还很少见。1987年，重庆开始构建地产市场。1990年代初，随着地产市场初步形成，重庆开始出现“塔楼-裙房”式商品房住区，其以临江门片区改造为代表。

临江门片区是重庆旧城嘉陵江沿岸坡地的棚户区，有鲜明的滨江山地民居聚落风貌，在1990年代初开始改造。与白象居不同，临江门片区改造由开发商投资，是重庆最早的大型商品房项目之一。项目之初，张从正受委托主持改造设计，设想沿垂直于江岸的方向布置若干高层住宅，为住户和公众留出江景视线廊道（图5）；住宅顶部做层层退台的坡

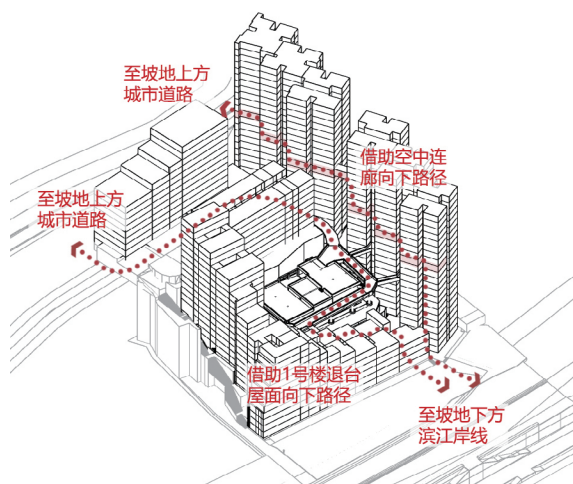


图4 借助空中连廊和退台屋面穿越住区的立体步行路径

Fig.4 Three-dimensional pedestrian route combining elevated walkway and terraced roof to traverse Baixiangju

屋顶，以呼应片区既有的山地民居风貌；住宅底部大幅度架空以保留一部分既有民居（图6）^①。可见张从正的设想延续了白象居设计的追求，即建立高层住区与其所在的物质、社会、文化环境之间的有机联系，扭转其孤岛化倾向。

然而发展商认为，以上设想是从城市而非项目本身的角度考虑，既增加项目建设难度与成本，又对项目的商业价值无直接帮助，因此将其否决。在随后的工作中，发展商与张从正合作不顺，最终张从正退出项目，发展商另邀建筑师进行设计^②。最终方案是在用地东侧布置一栋大型商业建筑，其他位置用高层住宅塔楼和办公塔楼（部分塔楼拼接成为板楼）填满（图7）。一部分住宅用于安置基地原住民，其他作为商品房出售。所有高层建筑按香港“塔楼-裙房”模式塑造，各自设沿街商业裙房。部分塔楼直接采用香港高层住宅塔楼的井字式平面。方案未对建筑外部景观绿化进行细致考虑，而是用大面积的硬质铺地形成建筑外环境，显示出设计在细节、完成度上的局限。改造后的临江门片区高层密布，遮山挡水，也没有给公众留出江景视线通廊和便捷的穿越路径，在视线和交通上均削弱了旧城与滨水岸线之间的联系；片区内大尺度、形式单一、重复的建筑与空间形态，未与片区原有文脉进行“对话”（图8）。

可见，与白象居不同，临江门片区改造不再试图与其所处位置的山水环境、旧城景观、生活记忆与文脉建立积极联系，开始呈现出香港“塔楼-裙房”的孤岛化倾向；片区内部亦缺乏细致设计，仅用高层塔楼填满，缺乏香港“塔楼-裙房”住区内部空间环境布局的条理性。作为重庆早期的高层商品住区开发实践，临江门片区改造在发展商短期商业利益驱动下，仅继承了香港“塔楼-裙房”的一些表面形式特征和高强度开发倾向，受到重庆建筑界的批评^③ [20-23]。

4 1990年代中后期港资介入下重庆“塔楼-裙房”模式的精细化发展

1992年邓小平发表“南方谈话”并确定中国的市场化改革方向后，香港发展商开始大规模投资内地房地产。1994年起，香港大型发展商开始投资重庆。与白象居、临江门片区改造等由内地建设者效仿而成的“塔楼-裙房”案例相比，香港发展商引入的“塔楼-裙房”模式更标准、完整，其示范效应对重庆城市景观现代化影响较大。其中，1990年代中期启动的洋河花园、大都会广场2个港资“塔楼-裙房”项目分别将香港“塔楼-裙房”住区模式和大型商业建筑模式较为系统地引入重庆，1990年代后期启动的“海客瀛洲”超高层住区则进一步将更高级的“塔楼-裙房”住区模式引入重庆。这3个案例对于1990年代港资“塔楼-裙房”项目进

① 引自笔者2017年1月19日对张从正的访谈记录。

② 比如曾主持重庆多个城市建设重点工程项目，并在重庆城市历史文化保护领域出版多部著作的何智亚先生，在其著作《重庆老城》中提到，导演李前宽1992年在重庆时为临江门片区被拆迁深感痛心、惋惜。在笔者2017年3月7日对何智亚的访谈中，何智亚提到临江门片区的拆迁改造对重庆山地旧城风貌造成的负面影响，一定程度上促使重庆在后来的城市更新中注重保护山地旧城风貌特色。此外，杨宇振、刘佳、杨秦川等亦在其论文中对临江门片区拆迁改造所造成的负面影响进行批评，其中杨秦川在《重庆都市人居环境建设十年跟踪（1997—2007）》（2007年）中提到“临江门吊脚楼的拆除曾引起了重庆建筑界、规划界、文化界、文物界、美学界乃至无数山城市民的极大争议”。

入重庆这一现象而言较有代表性，本节将对三者进行探讨。

4.1 洋河花园：香港“塔楼-裙房”住区模式的完整移植

1994年，国务院提出“安居工程”计划，以确保到20世纪末实现居住小康的目标^[24]。同年，李嘉诚领导的香港长江实业集团开始在北京、重庆等地兴建安居工程住宅项目。洋河花园是重庆首个安居工程住区，在相关配套政策支持下，以较经济的价格出售给中低收入者，改善其生活条件^[25]。而在港商推动下，洋河花园引入香港“塔楼-裙房”住区的各种要素，其品质在当时的重庆有超前性。

洋河花园是门禁式小区，由4个组团共同围绕一个中心游园而成（图9）。建筑形制多样，包括高层塔式住宅（每栋“一梯八户”，井字式平

面，完全复制了香港住宅塔楼典例）、小高层住宅（每栋由2~3个“一梯四户”的单元拼接而成）、多层板式住宅（每栋由4~6个“一梯两户”的单元拼接而成）等，共8种住宅套型。部分住宅配沿街商业裙房。洋河花园配套设施完善，有幼儿园、小学、农贸市场、室内停车场、医疗机构、商贸市场等^[25]，即使居民不出小区也能满足其各类基本生活需要。洋河花园绿化率达42%^[26]，包含草木、叠泉和汉白玉雕塑等丰富的绿化景观^[27]，且不仅地面有景观，裙房屋顶亦有绿化^[26]，这在当时的重庆较新颖。

此外，洋河花园还将香港的物业管理体制引入。当时重庆许多市民、地方政府工作人员尚未听说过物业管理的概念，洋河花园一些业主对物业管理人员的职责理解不够，和其矛盾频发。

直至1990年代末，随着一系列物业管理相关法规及指导文件的出台，业主、业主委员会、物管企业各自的权利和义务基本明确，洋河花园物管和业主的关系才在磨合中逐步改善^[28]。这个从对立到磨合的过程生动体现出香港“塔楼-裙房”住区的现代性在进入重庆市民生活时经历的文化碰撞。洋河花园的物业管理除了维护住区日常运行，亦协助组建小区合唱团等文化组织，开展小区绘画展等各种社区文化活动。由物业管理推进社区文化建设，也是香港经济腾飞后形成的物业管理模式对重庆的影响之一。

洋河花园的空间与管理模式，将香港现代住区生活方式较完整地引入了重庆，比白象居、临江门片区改造得更成熟、精细。项目在1994—1999年先后获“重庆市十佳住宅小区”“市容整洁小区”“安全文明小区”等称号^[26]，一定程度上体现出香港“塔楼-裙房”模式在重庆的影响力。但洋河花园带来的进步几乎都囿于住区内部，自给自足，与周边环境关联较弱，仍是一个孤岛化的住区。

4.2 大都会广场：“塔楼-裙房”与市民生活的商业化及室内化

在启动洋河花园项目的同时，李嘉诚亦在重庆解放碑商业中心区的核心位置投资综合商业建筑“大都会广场”，其延续了香港商业中心区常见的“塔楼-裙房”商业综合体形制。大都会广场由香港胡周黄建筑设计（国际）有限公司主持方案设计，用地被8层高的裙房覆盖，上有一栋33层的酒店塔楼和一栋34层的办公塔楼，总建筑面积225 000 m²^[29]。重庆之前的“塔楼-裙房”建筑的裙房一般是沿街商铺，而大都会广场裙房是大型封闭式购物中心，内含商场、餐饮、电影院、溜冰场、咖啡厅和酒吧等各类消费娱乐空间。这些设施围绕5个主次中庭垂直叠加，营造出光鲜整洁的室内环境。2栋塔楼分别靠近裙房两尽端（图10），尽量完整地留出裙房屋顶以布置室外网球场、屋顶餐厅等设施，并规划集中绿化区，布置园林化的景观小品^[30]。裙房内商铺主要朝中庭而

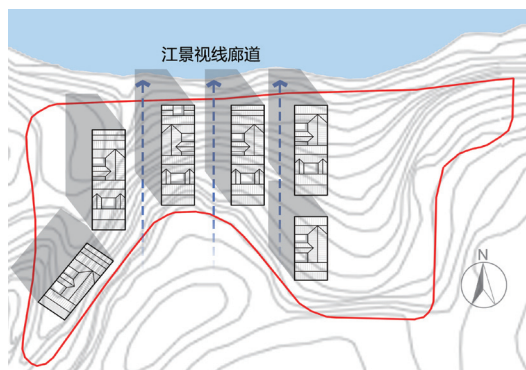


图5 临江门片区江景视线廊道
Fig.5 River view corridor in Linjiangmen Area

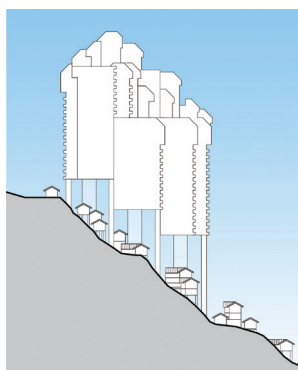


图6 建筑底部架空高层
Fig.6 Elevated high-rise at the bottom of the building



图7 临江门片区实际建成布局
Fig.7 Actual layout of Linjiangmen Area



图8 临江门片区实景 (2018年)
Fig.8 View of Linjiangmen Area in 2018

非朝城市街道开放,致使裙房沿街面较封闭,对相邻城市街道活力有消极影响。

此外,裙房对其室内气候进行了严格控制,这尤为鲜明地体现在其室内溜冰场。1982年,位于香港太古城住区的太古城中心开业,其是香港首个配有室内溜冰场的购物中心。溜冰可延长消费者在购物中心的滞留时间,且给亚热带气候下的香港市民带来一种偏离日常经验的奇观式体验,符合购物中心的体验式消费逻辑,故购物中心结合溜冰场的模式一度在香港流行,并于1990年代随港资大举北上而进入内地。大都会广场延续香港购物中心设置室内溜冰场的做法,意味着重庆的“塔楼-裙房”模式发展,通过强化对建筑室内气候的控制,进一步放大了自身与城市环境的差异,弱化了内部与外部的关联。

1998年大都会广场全楼竣工^[30],其是当时中国中西部地区最大的综合性建筑^[31],亦对重庆的社会生活有较大影响:许多市民第一次体验真雪溜冰,见识国内外各类高端时尚消费品,在现代化的影院观影,并认为大都会是重庆市民的共同记忆^①。大都会广场给1990年代的重庆市民带来一种有香港特色的现代生活方式,即高度集约化、商业化、室内化的日常活动:引入各种现代消费功能到大型“塔楼-裙房”综合商业建筑内,在受严格控

制的室内环境中,将各种消费体验密集、高效率地呈现给市民。但大都会广场贡献的现代化体验仅存在于其内部。“塔楼-裙房”模式天生就有高强度开发、形成大尺度建筑的倾向,当其尺度膨胀到一定程度时,就能将许多分散的城市功能聚集起来,在一个单体建筑内满足各种城市功能需求,与外部城市环境疏离。

在大都会广场之后,重庆“塔楼-裙房”综合商业建筑日益增多,既有港资项目,又有内地发展商和其他境外发展商对“塔楼-裙房”的效仿。迄今为止,“塔楼-裙房”已是重庆及其他中国内地城市大型商业建筑的典型模式之一,其密集、室内化的消费生活体验已成为内地城市居民生活常态。

4.3 海客瀛洲:“塔楼-裙房”与新富阶层身份建构

1990年代后期,随着社会财富持续增长,新富阶层在重庆涌现,催生新的商品房发展需求。1998年,位于重庆旧城长江沿岸的“塔楼-裙房”超高层住区“海客瀛洲”项目启动^[32]。项目为港资背景,并由设计过美孚新村、太古城等香港知名“塔楼-裙房”住区的香港王董国际有限公司主持建筑设计^[32],总建筑面积291995.1m²,可容纳住户1439户^②。裙楼地上4层,上有3栋超高层住宅塔楼,均通过旋转角度为不同朝向的

住户提供江景视线,和香港太古城的滨水塔楼设计思路相同。基地邻近长江、嘉陵江交汇点,江景得天独厚,因此设计竭力提高层数以充分利用江景,使建筑高度达179.4m^③,项目在建成时号称“西部住宅第一高”^[33]。其超高层塔楼群平行于江岸布置(图11),遮山挡水,屏蔽了地块附近市民的江景视线,也削弱了该地段城市滨江展示面的山地特征。其平行于江岸、长近200m的大型裙房,亦降低了该地段城市内部与江岸之间的连通性。

作为高端住宅,海客瀛洲的裙房屋顶被称为“渝中半岛面积最大的空中花园”^[34],布置儿童乐园、露天戏水池、茶座等设施,以及园林化的景观带、水景和晨跑道;裙房内部有星级会所和商场^③。同时,其套型品质在竖向上差异化分布。以A栋塔楼西北端的套型为例,在5~27楼为三室一厅,各卧室外墙与剪力墙衔接;在28~47楼,套型结构不变,但所有卧室进深加大,外墙均挑出剪力墙,形成连续的弧形落地玻璃窗;在48~51楼,套型变为双层公寓;在52~53楼,套型进一步变为有宽敞屋顶花园的豪华双层公寓。可见,因楼层越高时江景视线越好,故楼层升高时套型设计品质也越高,且设计越注重观江体验。换言之,与之前的“塔楼-裙房”住区不同,海客瀛洲的设计开始将空间形态与空间

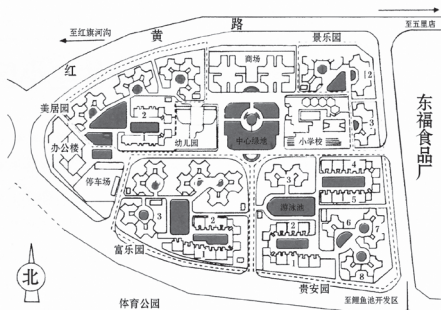


图9 洋河花园平面布局

Fig.9 Master plan of Yanghe Garden

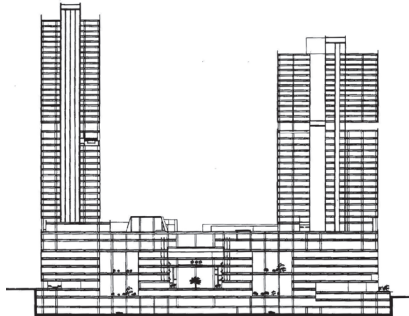


图10 重庆大都会广场剖面

Fig.10 Section of Chongqing Metropolitan Plaza



图11 平行于江岸布置的海客瀛洲塔楼群

Fig.11 Layout of Haikeyingzhou towers parallel to the riverbank

① 引自大都会东方广场官方网站 (<https://www.metro-orientalplaza.com/html/whddkdgs/whddkdgszjhdjtj/>) 中的“我和大都会的故事征集活动图集”。

② 引自重庆市城市建设档案馆案卷号为157-0659的档案:九三建筑设计研究院重庆分院的“施工图设计:重庆朝天门滨江广场一期工程”(2005-4-28)。

③ 引自重庆市城市建设档案馆案卷号为157-0626的档案:重庆山海建设集团滨江广场项目经理部的“滨江广场一期工程群落(子单位工程)施工技术总结”(2005-1-25)。

的商业潜力严格对应，体现出一种精细化发掘项目商业潜力的意识。

此外，海客瀛洲在宣传推广中，将其豪华的功能配套、空间品质、景观视野诠释为业主尊贵身份的体现，如称裙楼中的俱乐部为“上层社交华贵生活场”，将其面积宽裕的套型称为富裕阶层的身份象征^[34]。可见海客瀛洲对各种高品质设计要素的生产，不仅为了提升业主的生活水平，还为了制造与平民大众的日常生活有明显差异的空间环境，彰显业主与大众的阶层差异。这成为建构业主其新富阶层身份的一种方式。

与之前的重庆“塔楼-裙房”住区相比，海客瀛洲的设计和营销都更严格、精细化地遵照资本运作逻辑，导致其不仅在空间维度上未能融入周边环境，还在社会维度上与城市分异，进一步加剧了“塔楼-裙房”的孤岛化倾向。

5 结论与展望

改革开放后，“塔楼-裙房”已成为重庆常见的现代建筑类型之一，塔楼成为高层建筑开发的主体，涵盖住宅、办公用房等类别，尤其是高层住宅，成为城市中心区城市景观的主要构成部分^[12]。关于改革开放前期“塔楼-裙房”模式在重庆的传播及其对重庆城市景观现代化的影响，可进行以下总结，并提出未来研究展望。

5.1 香港“塔楼-裙房”模式移植到重庆的过程与机制

“塔楼-裙房”模式兴起于香港的1960年代，天生具备高强度开发、功能集约的特征。在生产机制上，“塔楼-裙房”模式一方面是为了应对香港可建设用地短缺的困境，另一方面则受香港地产市场的驱动，最终风靡全港。

而重庆在1980年代刚刚开始接受“塔楼-裙房”时，虽然也是高密度的城市，但可建设用地短缺程度尚不及香港，且当地还没有地产市场，不存在通过高层建筑来提升开发量、最大限度盈利的动力。当时驱动重庆借鉴“塔楼-裙房”模式的是重庆建筑

师对现代化的追求与探索，以及香港建筑知识的传入。在此背景下，建筑师获得了一定的自主权，将“塔楼-裙房”进行了大幅度的本地化处理，让其与周边环境建立了一系列积极联系，减弱了其孤岛化倾向。

在1990年代，以临江门片区改造为起点，重庆“塔楼-裙房”建设的机制开始出现变化。地产市场的建立，让临江门片区改造在商业利益的驱动下选择了高强度开发的模式，住户体验、设计与城市的关系等均不被重视，“塔楼-裙房”的孤岛化倾向再次出现。此时，“塔楼-裙房”的建设机制以商业利益的驱动为主，建筑师对现代性的自主追求不再是主要的驱动力。

比临江门片区改造稍晚的洋河花园和大都会广场项目，以及1990年代末的海客瀛洲超高层商住楼项目，均在香港发展商的直接参与下建成。与临江门片区改造设计相比，这些港资项目在整体布局、建筑单体设计和景观设计等维度都更加完善与精细化，对用户的体验有更细致周到的考虑，但建筑设计与外部城市环境仍然缺乏积极的联系，体现出明显的孤岛化倾向。

纵观改革开放前期香港“塔楼-裙房”移植到重庆的过程可知，重庆“塔楼-裙房”建设的影响机制在1980年代和香港有较大差异，在1990年代差异则逐渐缩小，体现为重庆地产市场从无到有逐渐建立、香港“塔楼-裙房”的知识愈发完整系统地传入重庆。在此过程中，重庆“塔楼-裙房”的孤岛化倾向先是在1980年代白象居项目中被一度弱化，而后于1990年代重新被强化，其建设模式和香港本土“塔楼-裙房”开始趋同，难以再跳出以自身使用效率与商业效率为优先、忽略与外部环境联系的模式。从临江门片区改造的高强度开发，到洋河花园、大都会广场高质量的功能配套与空间品质，再到海客瀛洲住区对江景视线的精细化回应、对新富阶层身份的建构，无一不是以提升自身使用效率与商业效率（而忽略与外部环境的关联）为准，只是提升效率的维度愈发多样、操作愈发精细化。

5.2 “塔楼-裙房”模式与重庆城市景观现代化格局的碎片化

在改革开放前期，“塔楼-裙房”模式的跨文化传播在一定程度上将有香港特质的现代性（实用主义、重视效率、商业化、世俗化^[35]）带入重庆，对重庆城市景观现代化的影响有2个方面：1）“塔楼-裙房”的引入有利于重庆在城市发展中节地，便捷地满足空间使用者的各种日常生活功能需要，以及将各种现代物质环境和生活方式密集输送至重庆，让重庆城市景观快速经历现代转型；2）“塔楼-裙房”往往优先关注自身使用效率与商业效率，难以与周边物质、社会、文化环境建立紧密、积极的关联，反而易对公共景观、公共生活造成消极影响。

由空间商品化机制驱动、效率优先的空间生产逻辑，不可避免地导致“塔楼-裙房”与外部环境疏离、对抗，凭借自足、孤岛化的内部环境，排除外部对其使用效率与商业效率的干扰。因此，“塔楼-裙房”造成的遮山挡水、街道活力下降、城市风貌雷同和空间的社会分异等问题，核心均在于商业驱动下的“塔楼-裙房”因其单一的、效率优先的发展目标，难以与城市建立多维度、多层次的积极联系，而是将现代化限定在各自的内部，形成碎片化、各自为政的城市景观现代化格局。

可见，当“塔楼-裙房”的发展由空间商品化机制驱动时，其效率优先、孤岛化的倾向以及由此造成的城市景观现代化格局的碎片化很难从根本上扭转。若要有所改变，除了通过上位规划来约束特定地段的“塔楼-裙房”布局之外，亦需调整地产政策。改革开放后，内地借香港经验建立地产市场，显著推动了内地城市经济增长。但过度发展的地产市场与地方财政、金融市场、居民收入绑定过深，已带来住房供应不平衡、经济结构不健康等一系列问题，高度市场化的“香港模式”住房建设也愈发受到质疑。目前，内地住房建设政策已有从“香港模式”向社会保障倾向更强的“新加坡模式”（政府主导住房建设，加大非商品房供应比例）转向的征兆。

以此类政策转向为契机,探索积极融入城市环境的“塔楼-裙房”设计,或有助于优化“塔楼-裙房”未来的发展。

5.3 研究展望

重庆对于探讨香港“塔楼-裙房”模式对改革开放前期内地城市景观现代化的影响,有一定的典型性与代表性。但若以更全面、综合地展现这段历史,仅聚焦于重庆尚无法覆盖“塔楼-裙房”对内地城市景观现代化的各种影响,还需将更多不同地域的内地城市纳入研究范围,如深圳等珠江三角洲城市和上海等长江三角洲城市等,考察“塔楼-裙房”对其城市景观的影响方式与机制的异同,并适当对空间特征进行量化分析以进一步深化研究。此外,在日常生活空间的维度上,香港对内地改革开放前期城市景观现代化的影响亦不局限在“塔楼-裙房”模式上,还体现在商业建筑等其他建筑类型上,这些非居住类的、与日常生活相关的香港现代建筑类型如何影响内地改革开放前期的城市景观,亦值得关注。

注:图1来自《城境——香港建筑1946-2011》(薛求理.香港:商务印书馆,2016:67);图2、图4依据重庆大学建筑城规学院的素材改绘;图7依据重庆市城市建设档案馆馆藏临江门片区改造竣工图绘制;图9来自参考文献[27];图10来自《商业建筑》(刘晓晖,杨宇振.武汉:武汉工业大学出版社,1999:198);其余图片为作者自绘自摄。

参考文献:

- [1] 罗坤,陈曼霞.国际宾馆与中国改革开放初期的建筑和经济实验[J].建筑学报,2018(12):56-62.
- [2] 朱欣雨,华霞虹.建构一块涉外商贸生活综合的飞地:上海虹桥经济技术开发区综合规划、建筑设计与实施过程研究(1984—2001年)[J].时代建筑,2021(3):140-150.
- [3] ROSKAM C. Envisioning reform: The international hotel in postrevolutionary China, 1974-1990[J]. Grey Room 58, 2015: 84-111.
- [4] 罗坤(Cole Roskam).新岭南建筑的沉浮:白天鹅宾馆与世界性[J].建筑学报,2023(12):92-97.
- [5] 李畅.园亭流芳:中国古典园林海外传播的文化学概述[J].中国园林,2020,36(10):133-138.
- [6] 赵晶,赵文琪,沈子晗.近四十年海外中国园林营建与运行机制研究[J].中国园林,2021,37(4):46-51.
- [7] ROSKAM C. Non-Aligned architecture: China's designs on and in Ghana and Guinea, 1955-92[J]. Architectural History, 2015, 58: 261-291.
- [8] XUE C Q, DING G. Exporting Chinese Architecture: History, Issues and "One Belt One Road" [M]. Singapore: Springer, 2022: 3-113.
- [9] ROSKAM C. Designing reform: Architecture in the People's Republic of China, 1970-1992[M]. New Haven & London: Yale University Press, 2021: 126-177, 228-249.
- [10] 薛求理.建造革命:1980年以来的中国建筑[M].北京:清华大学出版社,2009:71-72.
- [11] 朱涛.新集体:论刘家琨的成都西村大院[J].时代建筑,2016(2):86-97.
- [12] 卢峰.重庆地区建筑创作的地域性研究[D].重庆:重庆大学,2004.
- [13] HONG KONG GOVERNMENT. Building (Planning) Regulations [Z]. 1962.
- [14] 徐颂雯,欧阳晓欣.裙房塔式商住楼——香港高密度居住空间

的建筑原型[J].新建筑,2017(6):47-51.

- [15] 汪灏,阮昕.高层住宅的误区——中国居住模式再思考[J].建筑学报,2022(6):82-89.
- [16] SHELTON B, KARAKIEWICZ J, KVAN T, et al. 香港造城记——从垂直之城到立体之城[M].北京:电子工业出版社,2013:123.
- [17] 张从正.无电梯高层住宅群设计——重庆市望龙门片区改造规划与设计[J].重庆建筑大学学报,1996(4):54-63.
- [18]《经典越千年——重庆地标的诉说》编辑委员会.经典越千年——重庆地标的诉说[M].重庆:重庆出版社,2021:258.
- [19] 陈力然.开放与短缺:论改革开放初期社会转型中的高层住宅——以重庆白象居为例[J].住区,2023(5):40-48.
- [20] 何智亚.重庆老城[M].重庆:重庆出版社,2010:133.
- [21] 杨宇振.现代城市空间演化的三种典型模式:以重庆近代城市住宅群为例——兼论民间建筑的现代演化[J].华中建筑,2004(3):87-89.
- [22] 刘佳.重庆主城区滨江公共空间演替与发展探研[D].重庆:重庆大学,2003.
- [23] 杨秦川.重庆都市人居环境建设十年跟踪(1997-2007)[D].重庆:重庆大学,2007.
- [24] 邹德侗,王明贤,张向炜.中国建筑60年(1949-2009):历史纵览[M].北京:中国建筑工业出版社,2009:154.
- [25] 张先玲.探讨住宅小区规划与营销策划——剖析重庆洋河花园小区成功之道[J].成都大学学报(自然科学版),2000(2):58-62.
- [26] 重庆置业好福气,走进洋河话康居[J].城市开发,2000(5):47-48.
- [27] 鲜勇,雷世跃.洋河花园——跨世纪家园[J].重庆建筑,1999(1):29-31.
- [28] 严乃祥.以诚相待,发展再上一台阶——重庆小康物业有限公司与洋河花园业委会一波三折合作的启示[J].中国物业管理,2004(6):63-64.
- [29] 远翔.提供国际标准建筑设计服务,勇夺重庆“十佳”建筑首奖殊荣——专访香港胡周黄建筑设计(国际)有限公司[J].重庆建筑,1998(4):84-85.
- [30] 王正一,江腾.重庆大都会广场设计简介[J].重庆建筑,1998(4):48-50.
- [31] 阎仁亮.重庆大都会广场工程超长结构混凝土施工技术[J].建筑技术,2000(1):49-50.
- [32] 龙健.投资9亿元改善沿江居民居住条件,“滨江广场”建设工程昨启动[N].重庆日报,1998-10-16(2).
- [33] 刘颖娟.上投资客悄然转向,“西部住宅第一高”来沪“抢”客户[N].东方早报,2005-4-21(B5).
- [34] 魏如兰.尽占城市稀缺,独领滨江风华[N].重庆时报,2007-8-31(13).
- [35] 李凡.南风北渐:港、台对大陆改革开放的影响[M].香港:天地图书有限公司,1995:23.

作者简介:

陈力然/1988年生/男/重庆人/博士/澳门科技大学人文艺术学院(澳门999078),重庆大学建筑城规学院(重庆400045)/助理教授/研究方向为建筑历史与理论研究