

车、地铁等交通枢纽功能与办公、酒店、住宅结合起来，成为日本开发成功的城市综合体的代表项目。

姚栋认为，中国内地改革开放以后，真正挖掘出屋顶这一建筑的“第五立面”公共性社会效益的，是北京在建外SOHO。无独有偶，建外SOHO的建设时间与难波公园恰恰在同一时期。尽管不能像难波公园直接通过街道到达屋顶空间，可建外SOHO的裙房屋顶也有其自身特色。

“建外SOHO的屋顶花园，不再单纯是个建筑平台空间，而是增加了绿化，改变了屋顶的次生环境。潘石屹自己似乎很喜欢这一屋顶花园，多次选择在这里接受专访。另一方面，这里对普通人的吸引力也大增。”

建外SOHO的屋顶花园吸引普通人光顾，并非仅仅因为潘石屹“代言”。建外SOHO在屋顶、街道和下沉式广场三个不同标高的公共空间有着细腻的客户画像。无论是屋顶酒吧，还是屋顶球场，都会有固定人群光顾。甚至还有人要做“屋顶认养小动物”项目。“因为建外SOHO里大部分是年轻的白领上班族。上班午休时间是1小时左右。在午休期间与小动物戏耍，可以减轻工作压力，同时也可以培养与动物的感情。另一方面，现有的流浪小动物寄养地大多在郊外，路途遥远，来回花费时间很长，行程成本较高。在屋顶寄养小动物，省却了这些麻烦。”调研报告如此写道。

在上海，改革开放后较早进行屋顶商业开发且较为成功的案例，在姚栋看来是位于徐汇滨江的正大乐城，堪称屋顶公园下的购物中心。然而，更早之前，上海曾推广过一系列屋顶绿化等举措，却鲜有大面积成功者。《新民周刊》记者了解到，上世纪90年代以来，在屋顶绿化的形式上，上海努力尝试多种形式，主要分三种：一是“地毯式”，主要针对承载力较弱的

屋面，用适合薄土生长的草种密集种植；二是“花园式”，对承载力较强的屋面种植乔灌木树种；三是“组合式”，主要在屋顶四角和承重墙边用缸栽盆栽方式布置成花园式绿化。

然而，通过多年实践，却发现无法大面积推广。在姚栋看来，有两方面的原因。一方面，屋顶绿化，或者屋顶空间利用，都需要具备一定的财力、物力和技术支持，特别是屋顶绿化的维持需要长期的维护投入，20多年前的上海，上述条件均不充分。更为重要的——是市民接触自然需求的催生了屋顶垂直花园的建设。十多年前上海市民对于接触自然的需求远不如今日强烈，参与治理和建设室外公共空间的条件并不成熟。

而如今，上海市中心可开发的空地越来越少。这时候，在已经有不少商业设施开发出不错的屋顶商业设施的情况下，下一步该如何去做？

## 让社区空间更大更好

新加坡海滨湾金沙酒店，距离地面198米的顶楼无边泳池，是个能够让人“疯狂”的所在。在泳池建造时，边缘的围墙采用了一种颜色特殊的瓷砖，再加上水流会漫过泳池的边缘，因此看起来就像是没有边框一样。在这里一边游泳、戏水，一边俯瞰狮城风光，怎不令人激动？

“金沙酒店的屋顶花园是对全民开放的。然而，无边泳池只对酒店住客开放。”姚栋向记者解释道，“即使是金沙酒店的屋顶花园，本质上还是一个商业设施。商业设施是有排他性的，譬如社区居民如果进入属于商业设施的屋顶花园，意图如果并不在购物，相当于进入了一个‘私人领域的公共空间’，这就

新加坡海滨湾金沙酒店顶楼无边泳池。

