



An Open Community of Compound Functions

复合功能的开放社区

西安紫薇地产中小户型住区创新设计



撰文 ◇ 吴卫

美国开朴建筑设计顾问(深圳)有限公司
常务副总经理_高级建筑师_一级注册建筑师

从紫薇风尚到紫薇尚层，再到最近的西安名万公司的丈八路项目。笔者从2006年开始就不断有机会参与西安几个涉及到中小户型住宅项目的设计工作。2006年开始的“90/70”政策使得中小户型住宅一下子成为了近几年国内房地产开发热点产品。为了适应这种变化趋势，开朴公司进行了系统和深入的研发工作，并通过紫薇风尚项目参与了当年建设部组织的“中国创新·90中小户型住宅设计竞赛”，最终获得了二等奖（一等奖空缺）。

西安的这几个中小户型住宅项目与原先占地巨大，拥有大面积的优美花园，强调安静、私密的所谓“高尚花园小区”非常不同。它们的共同特点是比邻城市主干道，交通便利；位于城市次中心辐射半径的边缘，公共配套相对不足；用地相对较小，并伴随着较高的容积率要求。因此对于这几个中小户型住区设计除了针对住宅产品本身平面功能的精心组织，户型尺度的仔细推敲，以及适当地进行一些当下流行的赠送面积外。参考国内外成功的住区设计经验，笔者认为提升中小户型住宅产品附加值的另一条重要途径是从产品功能定位、住区环境规划、公共配套完善、建筑形象塑造等多个方面进行“跨界”式的创新设计，通过差异化产品来形成项目的亮点，起到引领市场和提高产品竞争力的效应。

紫薇风尚是笔者经手的第一个和紫薇地产合作的项目。项目用地为65371m²，总建筑面积约为16.5万m²，规划容积率为2.5。甲方的规划产品以中小户型住宅和小户型公寓为主，配以少量的底层商铺和一座开发商的产品展示中心（未来的售楼处）。

作为西北五省的房地产龙头企业，紫薇地产对于大型居住社区的开发已经积累了丰富的经验。不断的创新和突破是紫薇地产老总给我们留下的深刻印象，这也是开朴公司核心设计理念。紫薇风尚从一开始的概念规划方案就确定了双方愉快合作的基础，我们规划的核心理念是让环境延伸生活的空间，通过规划和景观设

计达到人与自然的亲近和交流。在规划设计之初上我们通过整个城市地理环境，周边地块的城市肌理进行分析和探索，创造性地将建筑进行0~15°左右偏转，形成斜向的楔形空间，打破了西安传统呆板的营寨式的平行规划模式，兼顾日照和通风，斜面得以面向中心花园景观，从而做到景观资源共享最大化。同时建筑斜向规划不仅形成了一定的围合感，同时也带来了一定的空间流动性，形成了各个组团空间的穿插。概念规划方案一出就吸引了甲方的目光，方案和甲方达成了良好的规划共识，沿用地的南侧的城市干道凤城五路规划布置了商业街，在中间规划路口处略向北退，在南面形成开阔的室外商业广场，配合甲方的产品展示中心和大型的商业设施，形成社区的商业中心和商业长廊，为住户提供更便利的生活配套服务设施成为可能。



◎ 效果图



在下一步的规划调整和建筑设计中我们充分发挥“跨界”式的突破性设计，将沿凤城五路的高层住宅的体量形成富有韵律、错落有致的沿街立面。紫薇风尚在建筑立面造型表达上强调了建筑形体和构件之间起承转合的组合关系，突出了建筑材料和肌理的虚实对比，整个紫薇风尚住区格调表现出一种现代、简约的审美情趣，得到了当地规划部门的高度认可，其独特的视觉形象体验使之成为了该区域的一个城市亮点。

如果说紫薇风尚是我们与紫薇地产的第一次合作项目，那么紫薇尚层的设计则是双方在产品创新、复合功能、开放社区以及街区艺术设计的又一次更深度的合作。紫薇尚层建设用地42612m²，规划总建筑面积17.6万m²，地块容积率达到近4.2。由于地块呈现出一个近45°角的窄平行四边形的异形用地。同时政府规划要求先天性的将地块划分为东边商业、西边住宅的两种不同地块属性。使得高密度、高容积率、复合多元化产品的开放社区成为我们规划设计的方向选择。

因此，紫薇尚层采用了以中小户型住宅、LOFT公寓、办公、集中商业以及沿街商铺等多种产品组合以对应市场的多样化需求，真正做到“Mix-Used”；以多种的复合商业模式与社区功能集中解决中小户型业主高效、便利的集成化生活需求，提升社区的活力；摆脱传统住宅小区关闭式管理的模式，将社区功能与城市功能相融合，提高了公共配套设施的利用效率和商业价值；以及突出建筑的标志性，将艺术的语言移植到建筑的表皮当中，以时尚前卫的建筑艺术手法体现社区的昭示性与视觉冲击力，完成建筑与艺术的跨界合作。

建筑艺术的创新是对传统形式逻辑的颠覆、重组和发挥。紫薇尚层运用立体主义的体块穿插构成手法与艺术元素的大胆组合，总体体现大气连贯的城市街区印象，使社区成为具有艺术特色的标志性建筑物，体现产品的超前艺术观念。

笔者最近参与的西安名万地产的丈八六路项目同样是一个高密度、高容积率、功能复合、产品多元的中小户型住区项目。地块可建设用地为21425m²，规划建筑面积为85700m²，规划容积率为4.0。其中有12300m²的商业面积将作为开发商的补偿将来返给村民，因此出于产权分割的考虑要求商业用地要与住宅脱开，这无疑使得商业建筑的位置和规划形态对整个项目的规划起到了至关重要的影响，同时由于

本身的高容积率要求也使得项目规划设计的难度加大。但是通过对用地周边城市环境和项目自身定位的分析，我们发现此部分商业从某种层面来看，不妨可以作为未来对于此中小户型住区强有力公共商业配套支持和营销卖点。因为越是中小户型住户，其主力客户群为初次置业的年轻人为主，他们的消费概念相对超前，同时其对城市公共交通、商业设施、以及其它公共配套的依赖也越强。因此，结合项目本身用地较为紧张，在概念规划设计中我们提出了以营造开放式的、居住和商业功能复合的现代城市街区方案，弱化传统的小区大花园的概念（实际上项目本身也难于实现），将商业街、商业广场以及随之营造的公共环境作为整个社区的公共景观，配合多首层的商业街铺模式，以完善的公共配套为卖点，通过开放的空间，时尚的造型，打造一个具有时代气息、充满活力的、全新的西安中小户型社区的创新典型。在狭小的用地和较高的容积率缝隙中力求“小中见大”。

通过多年对国内外中小户型产品的研究，我们发现除了本身户型面积、内部尺度偏小的固有特征以外，其还同时拥有以下几个显著特征：首先是由于其内部尺度偏小，户内的舒适度降低。原有住宅内部的一些功能势必减转移到户外的公共空间。因此对于户外公共空间的配置和营造更需要加强，如核心筒、住户大堂、室外环境以及公共服务配套等等，而这些配置的改善和提升，可以充分展示中小户型生活的品味，更进一步表现出对客户价值、地位的认同与尊重，提升物业形态。其次，由于中小户型产品客户群的经济实力普遍相对较弱，其希望的公共配套的要求则更偏向于符合日常生活的需求，符合日常生活的成本，符合日常生活的习惯。因此如何降低居民的生活成本是中小户型住区不可回避的难题。第三，作为中小户型主力客户群的年轻白领阶层，由于拥有良好的社会、文化和教育背景，因此他们普遍拥有更开放的心态、更高的生活品味和审美需求以及需要良好的沟通交流的环境平台，原先居住功能单一的“花园小区”已难以满足年轻人追求丰富多彩的城市生活的需求。综而上述，我们认为具有一定开放性、聚集一定的人口和规模、拥有亲切和谐的邻里关系、强调居住与商业融合的复合功能的开放社区是满足中小户型住区的创新方向之一。而在美国、日本、香港、北京、上海等地的开放社区的经验也证明了功能复合对于增强社区活力、整合城市公共资源、降低生活出行成本、满足他们丰富的物质、精神生活需求是非常成功的。在这里，我们不仅是规划设计建筑，而是希望能创新的跨界思维来设计人们新的生活方式。❶

Seven Expressions of Xuzhou Administrative Center

徐州行政中心的七种表情



撰文 ◇ 韩嘉为

美国开朴建筑设计顾问（深圳）有限公司
副总经理 _ 副总建筑师 _ 高级建筑师 _ 一级注册建筑师
天津大学建筑学硕士



◇ 这一章节都是徐州行政中心实景图

一份考卷也许只有唯一完美的答案。

五年前的某个日子，在公司和自己同样稚嫩的时候，面对众多的大腕和名师，我们交出了自信的答卷。

五年后的今天，看到这座庞然大物被摄影师忠实记载的影像，依然感受到当年拨云破雾的豪迈。

竣工验收的那天，是一个雾蒙蒙的日子。

当我怀着小心翼翼的心情在迷雾中逐渐看清楚她的轮廓、体积、材质、细部的时候，一个建筑师的根本价值，终于随着笔下那个从模糊到清晰的意念而破茧诞生。

站在空荡荡的广场中心，与建筑对视的我，仿佛见到了一位照片上看过无数次却从未谋面的“最熟悉的陌生人”。沉静的气氛中，看到了她耐人琢磨的七种表情。



孤独的沉思

徐州是一个沉默千年的古城，城市里鳞次栉比的汉墓讲述的是一个个成王败寇的故事。熙熙攘攘的五省通衢、黄河故道让昔日的繁华沉淀成文化，更不用说刘项迎风而歌、背水别姬的传奇。行政中心所处的位置是徐州新区，规划上的锦绣蓝图在现实中是一片沃野，设计建设的数年间，他都是一个孤独的看客，是荒野中战士。所以，我们的意念为之赋予了冷静的精神，既没有深圳市民中心的热烈，也没有杭州市民中心的时尚，仅仅将原本各自独立的一组建筑单体，用形体上的逻辑联系起来，在不以高度取胜的空间中形成绵延的序列，加上横平竖直的线条和深灰色的石材，最终诞生的是一位在孤独中沉思的智者。

博大的包容

我们赢取项目竞标的一大关键就在于强调了建筑的博大，两张AO图版拼接的效果图让评委和业主深切的感受到了一种气势。当建筑被还原成1:1的尺度之后，560米长的体量让每个参观者都惊叹于他的控制力，对整个新区构成了强有力的地位。但是，我们并不是创造了一个让人觉得压迫的庞然大物，恰恰相反的是她的体量被理性的分解成为不同的体块和面域，“千尺为势，百尺为形”，在不同的场所让人感受到的都是恰当的尺度。形体只是一种视觉的游戏，我们常常会关注到“实”的方面，而错失了“空”的精彩，跨越了三个地块的庞大建筑本身就是利用了“空”的概念联系起来，建筑内部不断变化的庭院更加在“实”与“空”之间架起了一座桥梁。“知白守黑”，虚实之间是一种包容。

变化的秩序

作为两千多年的礼法社会，中国人生活的方方面面都渗透着秩序的影响，而作为政府办公建筑这一特定类型，其秩序的象征意义更加不言而喻。但是新时代的审美习惯正在随着思

想的突破而不断变化，很大程度上对旧秩序带来冲击和挑战，如何协调传统与时尚两种审美体系，是建筑能够得到最广泛认同的关键。建筑组群从整体来看是一种对称的格局，并遵循了突出中部的稳定构图原则，同时利用两翼突前的形体形成对广场的围合效果，然而这些传统的秩序原则并不渗透到更深的层次，而是控制着建筑组群的第一视觉印象。当我们审视建筑语言的构成关系时，会发现深灰色的石材在银灰色的玻璃幕墙表皮上形成了连续转折的拓扑关系，而看似对称的两翼存在着若隐若现的变化，折板这种现代时尚的建筑审美逻辑将高低形体和虚实变化统一称为一篇完整的文章，有力的加强了视觉上的联系。建筑组群中部的市民中心是一个跳跃的音符，在严整的坐标系中加入了变化的元素，但却依然不改秩序与变化的辩证关系。

透明的精神

人们总是会谈论某栋建筑像不像政府、法院、学校、医院等等，是因为建筑的性格往往被使用者所左右，建筑师只是量身定做而已。事实上建筑也可以影响使用者，不同的空间环境可能会带来截然不同的行为方式与情绪变化。对于现代社会中的政府，其主要的职能是公平透明的为百姓提供服务，而不是拒人千里之外的衙门形象。有鉴于此，我们创造的是一种透明的空间环境，将原本双廊为主的办公空间改为两条夹着中庭的单廊，而这些中庭本身就具备着公共空间的功能，所以公共与私密在视线上并无区分，真正透明化的办公环境在这里充分得到体现。大小高低的庭院空间，和外围广场景观通过底层架空层联系起来，是广场的延续与完善，也是开放性的又一体现。整个建筑组群最为重要的是位居中轴核心的市民中心，宽阔的台阶与深远的屋檐让这个最为开放的场所获取了尊贵与安全，突出的形体和通透的表皮也让他成为了参政议政监督建议的象征，具有“大庇天下士俱欢颜”的气度。





细腻的肌理

建筑的质感既来自于材料的属性，也来自于表皮语言的处理。石材、玻璃这两种最天然的材料在不同的线条分解中产生了千变万化的效果：中心部分纯粹的石材竖向线条将建筑的挺拔感发挥到了极致，线条本身的体积与玻璃的光影相互衬托，强化了建筑表皮的深度，成为建筑组群控制性的语言；建筑两翼的主要语言是幕墙格构与实体墙面的对比，这种装配式玻璃幕墙通过将每层分为两格的尺度放大的手法，形成了覆盖建筑表皮的主要肌理，并与大面积的石材墙面形成鲜明的对比；在建筑中庭与庭院的端部位置设计了独具特色的整片玻璃幕墙，大小不同相互交织的三角形构图来源于中国传统窗格栅的传统图案，艺术化的效果是建筑表皮中的点睛之笔。

跨越的激情

站在办公楼屋顶，看着那比一个标准足球场还大的斜坡屋面上升腾，一种迫不及待的突破之势感染了观众，油然而生莫名的激情。我们原始的想法是把她设计成为一个与地面直接连接的屋顶广场，让人们在向上前行的过程中逐渐感受到建筑的尺度，并在最高点形成中心广场的空中观景平台。虽然这一想法限于功能与造价的因素未能实现，但保留下来的屋顶构架依然体现了不断向上的精神。与之呼应的是四条跨度达三十多米的天桥，他们将三座独立的建筑连成了一个整体。天桥之间的庭院从而产生了一种空间上的限定，让每个置身于此的人感觉到震撼的效果。跨越是新时代的主题，当人们的思维与观念发生巨大变化的今天，建筑也暗合了这一潮流，用特殊方式展现自己的风采。

文化的含蓄

建筑何以体现地域文化？无外乎象形、象意两种模式，但在一座完全现代语言构成的建筑中，既没有像我们最有力的竞争对手中国建筑设计研究院那样用汉代高台建筑的意向去唤起人们视觉上

的联系，也没有像许多现代中式住宅那样用色彩与符号去暗示跨越时空的继承。当我们放宽文化的视野，超越地域的界限，会发现中国文化中的核心精神是含蓄，建筑组群并没有夸张怪异的形体，也没有华丽堂皇的材料，更没有光怪陆离的色彩。但是，整个建筑组群被统一在完整的模数体系之中，每一个构件和每一根线条都在模数的控制之下含蓄的表现自己的作用，群体在这样的秩序下体现出稳定的张力，就像一部华丽的乐章，每个乐器都按照既定的顺序奏响，各个音符在配合中产生和谐动人的声音。

几百张照片在投影仪的闪烁中逐一呈现在我们的面前，每个人解读不同，也许建筑的表情远远不止这些。时间总是会不留痕迹的过去，今天的眼光回顾过去，看到了很多不尽人意的纰漏和设计手法的稚嫩。同时也看到一丝不苟的精神。五年过去了，建筑市场在浮躁的潮起潮落中随波逐流，让社会为之付出了沉重的代价，也让设计师的心态产生了微妙的变化，所以很多妖魔化的建筑层出不穷，手法的滥用替代不了思维的肤浅。跨界是一个时尚的概念，但是套用在建筑设计领域，到底是什么呢？难道只是手法和观念的移植吗？我觉得，应该是运用突破性的原创思维，打破限制自己的条条框框，从而产生具有深度社会价值的代表作品。跨界，跨越的是我们思想中的鸿沟。

巴黎郊外的普瓦西小镇，我们正在顶着冬天的寒风迷茫的寻找着朝圣地，忽然擦身而过的小轿车内传来了“Villa Savoye！”的喊声和一个指引的方向。一座建筑真的让一个小城市倍感荣幸，也让我们这样的朝圣者为柯布西耶、为自己的必生事业而感到骄傲！①



◇ 项目经济技术参考指标

名称：	徐州市行政中心
委托方：	江苏省徐州市政府
用地面积：	18.43万平方米
建筑面积：	11.87万平方米
容积率：	0.62
设计时间：	2004.3-2004.10

The Integration of Architectural Style and Graphic Arts

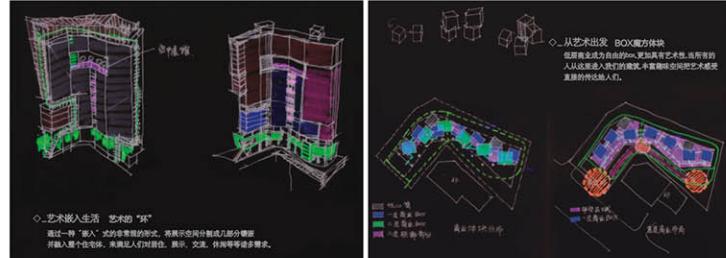
重构建筑艺术生活

中泰艺术名庭的跨界设计思考



撰文：刘建

美凯开朴建筑设计顾问（深圳）有限公司
副总经理_高级建筑师



07年笔者有幸与中泰开发商参与二次日本考察之旅，留下颇深的印象和惊叹。日本国土狭窄，资源匮乏，人口众多且群集于城市，但日本仍然能够成为世界经济的领军之一，其房地产产业合理配置稀缺土地资源，以前瞻性的目光满足更高的发展要求，为日本保持活力做出了巨大的贡献。其商业建筑以其高度集约但功能强大且富有空间感而闻名，住宅则讲求“小、巧、精、舒”，巧妙糅合中西特色，既满足了现代生活的需要也体现了日本的传统审美情趣。

当我站在被称为“城中城”、“立体城”、“艺术城”六本木新城“hills”大厦顶层的时候，触动我的是：在狭窄的地块空间里给建筑附予了如此多的立体功能体验空间和附加值。设计师跨越式思维，打破常规的想法，美术馆竟然可以融入商业办公室，建筑艺术生活结合的如此紧密。它的开发理念：垂直城市模式建造垂直的而不是水平的城市，随处可见的空中绿化园林和空中麦田。这些想法对我们小型都市综合体项目中泰艺术名庭都有很好的借鉴价值。

中泰·艺术名庭项目位于深圳市南山区中部，东滨路与向南路交汇处，与大南山和青青世界隔路相望。社区定位城市中心人居集成有机体，集居住、办公、商业、艺术展示、公园景观于一体的小型城市综合体。

根据对现场地块价值分析，我们认为由于地型不规则、场地狭小，有高差周围有建筑物遮挡，只有充分提升社

区的居住、商业、人文等附加价值，提供有突破性、市场竞争力强的产品，才能够成为南山城市的时尚地标。

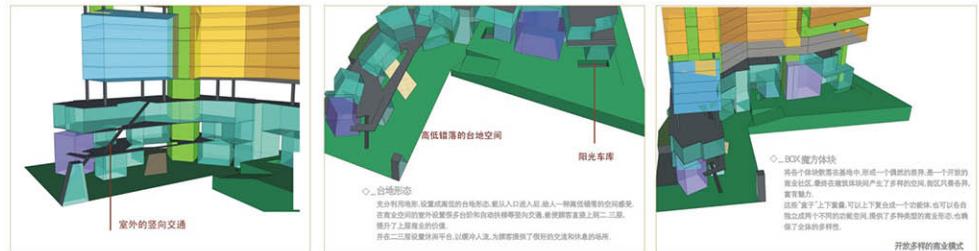
一个大胆的想法由然而生：将艺术进行到底，艺术嵌入生活，空间展示创意，立体的“环”空间流线嵌入建筑，立体的航空“头等仓”的概念竖向划分产品价值。

立体的“环”空间流线

通过嵌入式非常规形式环，由展示空间，空中平台，桥，廊组成艺术长廊，将艺术展示、生活、交流、创意、开放融为一体，重新解构生活，并赋予其不同的功能。

总体规划结构从平面构成转成空间的立体分割。让空间复合，通过清晰的交通流线组织，实现立体功能交叉。

两栋板楼顺应地形，两栋住宅塔楼布置以V字型向南120度左右打开，满足住宅对间距、自然采光、自然通风的要求；做到户户开敞，大多数户型有良好的朝向。对于住宅资源的配置体现均好性与差异性的平衡，强化高端产品的专属配置，在相对较差的位置设置小户型公寓。提高实用产品的内在素质，为舒适型产品提供合理的资源配置。在两栋住宅顶部四层有一个建筑体量的连接，布置几个住宅单元，并且还有一个空中艺术庭院，使得两栋住宅分开却不分离，有交流、有对话，生活是自由的，充满生活情趣。住宅布置遵循对立统一的原则，追求空间布局的变化与有序。



立体多层次的景观渗透

景观多层次渗透实现了功能的竖向划分。架空层空间绿化的渗透将商业与住宅隔离开,强调两区本身的独立性和纯粹性,基地中间位置的体验大堂适当加强了两区的联系。两层高独立圆形大堂,大堂高达10.4米,开阔大气,营造出自然与建筑和谐共生的奇妙体验,从进入大楼的一瞬间便可以体验大堂的清新和高雅。金属树阵形成室内灰空间,形成空间界定感。全透玻璃天窗,让空间豁然开朗,玻璃分隔成树枝状的时尚不均匀分布。

游动box商业空间营造

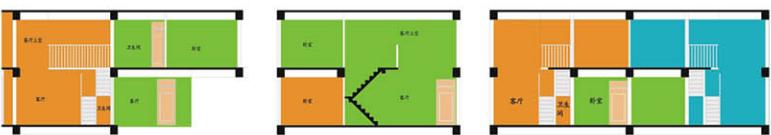
从交通可达性、对外展示面、商业氛围、发展增值空间及道路宽度分析用地商业价值,商业的业态及容量遵循价值引导原则,呈现非平衡布局。本项目的商业类型采用集中商业形式的休闲商业广场。1号楼下大部分商业类型以时尚店、文化艺术店、咖啡休闲店和高级餐饮店为主,空间以独立的两层高的BOX为单位。2号楼下对内服务性商业,同样以BOX的形态如洗衣店、商务中心、会所等。商业类型采用现代设计手法,多用槽钢、石材、穿孔板等有质感的材料,形成时尚的商业街区表现形态。交通组织通过入口广场处观光梯将人流引向上层商业。人行流动在BOX商业之间,整体流线顺畅多变化,购物便利丰富,而中心大堂在这里起到一个点睛的作用,将商业气氛渲染到极致。

板式错层产品的空间组合

板式外廊式布局,结合小部分内廊,通风采光良好,避免憋闷、淤堵的感觉;各单体均设计成开敞式绿色电梯厅,自然采光,拥景观朝向,形成南北对流。每两层设计的公共平台,提供交流休憩公共空间。通过头等仓竖向价值以及朝向划分,复式、平层公寓结合。对于住宅资源的配置体现均好性与差异性的平衡,强化高端产品的专属配置,错层式的复式产品既提供了百变灵动空间实现组合拼接又争取到户户南向。

个性化的艺术表皮系统

从城市设计角度,以艺术化的立面构图,体现差异性产品的另类效果。在主要城市界面上强调标志性与层次感,形成丰富有序的城市轮廓线。沿续头空仓的概念对竖向价值划分,突出角部立面结构框架,强调几何体块的穿插,通过一定规律的变化,形成丰富的立面效果,进而由它伸展开的两侧造型,创造出建筑立面的现代、精致,折射出项目清新、时尚的艺术气质,进而成为区域性的标志性建筑。①



Modern Architecture Learning From Traditional Houses

现代建筑对传统民居的学习借鉴

CAPA竞标之作广东梅州客商中心



撰文 ◇ 张晓光

深圳天同房地产顾问有限公司总经理

中国传统文化是一座博大精深的宝库。在建筑文化方面，传统民居始终是一支异彩纷呈的奇葩。现代社会的发展日新月异，在科学技术不断推陈出新的同时，学术界的许多有识之士也在把眼光投向传统文化领域，重新认识那些已经被传承了上千年之久的民居建筑。以现代科学的视点扫描传统民居包括风水理论，我们发现其中有大量真知灼见，对我们今天的规划建筑实践仍然具有指导意义。当代房地产开发领域有很多借鉴传统民居的成功案例。其中，美国开朴深圳建筑设计公司所做的广东梅州世界客商中心就是一次极有价值的尝试。

梅州位于广东省东北部，是一座地级城市，历

史上是客家民系的最终形成地、聚居地和繁衍地，也是全世界客家华侨的祖籍地和精神家园，被尊称为“世界客都”。2009年，梅州计划投资兴建“世界客商中心”，按五星级酒店设计，具有办公、餐饮、酒店、商务等多重功能，融公益与商业于一体。项目地块位于梅州市区一侧，梅江东岸，用地面积6.63公顷，总建筑面积约33.5万平方米，容积率约为0.5。规划方案采取公开招标的方式，广东省内十多家享有盛名的设计公司参加了投标。开朴公司在认真研究了梅州民居的诸多特点之后，把学习和借鉴到的东西在规划中做出巧妙的应用。

