

DESIGN COMMUNITY

住区

05/2008

旅游地产

中国建筑工程工业出版社
清华大学建筑设计研究院 联合主编
深圳市建筑设计研究总院有限公司

2009全新《住区》欢迎订阅

2009年新版《住区》，采用230mm×300mm的国际大16开，全彩印刷，平膜装帧，每期120页左右，定价36.00元。全年6期，共216.00元。

如何订阅《住区》？

1. 在全国各建筑书店、新华书店购买
2. 上海建苑建筑图书发行有限公司(中国建筑工业出版社上海工作室)总经销

订购热线:(上海)徐 皓 021-51586235 付培鑫 021-53074678

DESIGN 住区 COMMUNITY

中国建筑工程工业出版社
清华大学建筑设计研究院 联合主编
深圳市建筑设计研究总院有限公司

● 增设特色栏目

● 扩大刊物容量

● 丰富生活艺术

● 指导消费观念

● 关注住宅建设与居住的全面信息

● 强调住区建设技术与人文的结合

● 搭建建筑师与开发商的交流平台

住区简介

由中国建筑工程出版社、清华大学建筑设计研究院、深圳市建筑设计研究总院有限公司联合主办的《住区》创办于2001年，是关于中国住宅建设领域的专业学术期刊。

一、办刊宗旨

《住区》为政府职能部门、规划师、建筑师和房地产开发商提供一个交流、沟通的平台，是国内住宅建设领域权威、时尚的专业学术期刊。

《住区》以“全面提升居住品质”为核心，以“建立健康的房地产之路，提高住区规划建设水平，引导消费者正确消费”为目的，全方位关注居住形式、理念以及与之相关的方方面面，寻求政府住宅政策、规范法规与市场开发的结合点；寻求理论探讨、技术研究与建设实践的结合点；寻求新建造体系、技术材料与推广运用的结合点。

二、办刊方式

《住区》采用主题办刊方式，定期介绍国内外先进的规划设计理论，刊登国内外优秀

的住区规划设计范例，发表各方面专家的学术论文，介绍政府部门对住区开发的宏观指导性政策和意见。同时，《住区》也邀请国内著名的房地产开发商介绍实际开发的经验，并反馈购房者和用户对住宅项目的意见及建议。《住区》将结合主题报道，举办相关的研讨会，为建筑师、规划师、开发商、建材商搭建广泛的交流平台。

三、编委组成

《住区》的编委由全国建筑设计大师，著名建筑学专家、学者组成。

四、栏目设置

《住区》栏目包括：主题报道、建筑规划实例、地产项目、获奖项目、大师与住宅、国外住宅研究、住宅名作鉴赏、政策法规、住宅金融、住宅部品、住宅新材料、传统聚落、住宅内环境、简讯、国内外设计精英介绍、地产人物访谈录、住区文化、建筑评论等。其中主题报道、地产项目、大师与住宅、住宅研究已成为《住区》品牌栏目，得到了市场的认可。

编辑部地址(北京): 北京西城百万庄中国建筑工业出版社412室

联系方式: 010-58933652

邮编: 100037

本社网址: <http://www.cabp.com.cn>

编辑部地址(深圳): 深圳市罗湖区笋岗东路宝安广场A座5楼G室

联系方式: 0755-25170868

邮编: 518025

电子信箱: zhuqu412@yahoo.com.cn

时光荏苒，记忆如歌。

《住区》从2001年创刊伊始，经历了改版，扩容，步履蹒跚地走到了她的第八个年头。八岁的《住区》欣喜地发现，在她成长的道路上竟有那么多的前辈和同仁在关心她，辅佐她和关注她。她尽管稚嫩，但她年轻的生命已经展现出了强有力的生机和朝气，在住宅规划设计和房地产领域里得到了越来越多的认可和反响。

如歌的记忆令我们感慨，更令我们思考。《住区》不仅肩负着传达这一领域专业的、学术的抑或市场信息责任，更承载着《住区》朴实而又诚恳的建筑理想——探讨中国当代适宜的居住空间，传播当代最新的住区设计理念。

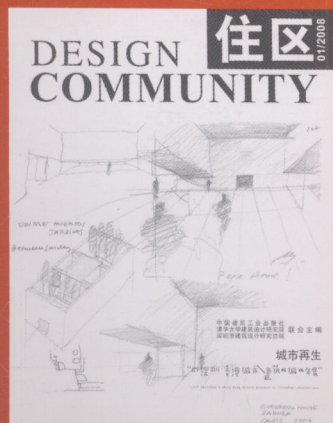
2008年即将过去，《住区》将与广大读者们一起步入2009年。愿我们能继续追随建筑师和发展商朋友，在贡献我们文化服务的同时，也使《住区》的品牌得以光大。

新版住区

- 采用国际流行的大16开，增强视觉冲击力
- 提升阅读品质，增加刊物信息量
- 发扬原有品牌栏目，新增住区调研、建筑评论、热点讨论、绿色住区、海外视野等特色栏目
- 由著名专家学者担任栏目主持，不定期进行人物专访

住区读者对象

- 规划师、建筑师、景观建筑师
- 建筑院校师生
- 房地产开发商及其经理人
- 政府相关领域职能部门



第十届CIHAF中国住交会

2008 中国（北京）国际房地产与建筑科技展览会

房子需要的一切!
Everything round Building

10th
CIHAF
中国住交会

CIHAF2008 中国地产服务商展览会

智慧选择智慧 专业服务专业

十年最大规模开发商云集 品牌服务商全行业导入平台

引领建筑设计新理念

—— 品牌地产规划建筑设计机构展示

国内外品牌地产规划建筑设计机构展示项目、技术、理念的最大平台；
新政策导向下一场最受瞩目的建筑设计交流盛会；
世界建筑规划设计旗舰的集合地；

空前规模 —— 52000平米展示面积，中国规模最大的房地产年度综合展，业界公认“中国住宅产业的奥林匹克”。

精准服务 —— 积10年行业共享资源，精准全国开发商，搭建丰富、专业、多边互动的公共服务平台。

媒体盛宴 —— 热议行业焦点话题，兼议时政民生，全面启动电视媒体、报纸媒体、杂志媒体、户外媒体、广播媒体、网络媒体，实现行业360度传播平台。

联系方式

电话：+86-10-65076688-135

传真：+86-10-65862112

邮箱：raoyu@cihaf.cn

网址：www.cihaf.cn

2008.11.28~30 北京·中国国际展览中心（新馆）



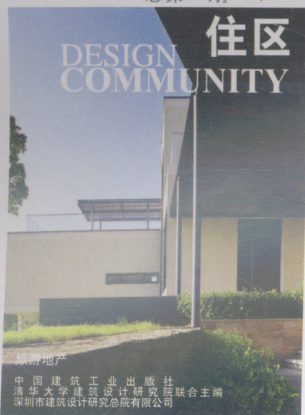
卷首语

经过了四年漫长的期盼，我们终于将奥运会的圣火在神秘的东方燃起。从奥林匹亚到万里长城，从浪漫的雅典到神奇的北京，全世界的目光都聚集在了这里。在梦想与欢呼声中，2008年北京奥运会与残奥会已与我们依依惜别，然而人们对奥运相关场馆建筑的关注热情却丝毫未褪。如果说“鸟巢”、“水立方”是奥运会运动员拼搏进取的竞技场，那么奥运村则是为运动员及代表团官员提供后勤保障的生活区。本期《住区》以“奥运村”的规划与建设为切入点，力求涵盖绿色、科技与人文等方面内容，分别介绍了奥运村赛时及赛后的规划设计及使用情况，从一个侧面报道此次盛会不易为人所知的内容。

“绿色奥运、科技奥运、人文奥运”，是2008北京奥运会的主题，而本期《住区》开辟大量篇幅为读者呈现的旅游地产项目——深圳东部华侨城，以旅游区域的景观、生态、文脉等为开发契机，为尊重、维护环境所做的努力，也正与奥运会的宗旨不谋而合。

“读万卷书，行万里路”，可见中国人的传统生活中早有“旅游”的一席之地，古圣贤更是将其作为陶冶情操的一种方式。如今更多人开始寻求日常工作和生活以外的休闲空间，旅游无疑是最好的选择，从而愈发成为大众视野里的宠儿，偏移固有的生活轨迹，“逃逸”他乡别处，体会异样人生。旅游地产正好契合了人们梦寐以求的向往，孵化着一个又一个真实的梦境。深圳东部华侨城作为国内首屈一指的旅游地产项目，将房地产业和旅游业这两个新世纪的朝阳产业完美地结合并奇迹般地产生了市场轰动效应。《住区》选取了深圳东部华侨城生态旅游景区的主要景点，深入细致地介绍了其从前期规划开发策划，到后期建设运营管理所做的创新及尝试，希望带给读者一定的启示与思考。

其实，无论是见证百年梦圆的奥运建筑，抑或遵循天人合一的旅游地产项目，都在功能与价值多元的今日，昭示着同样的追求。一直以来，我们都在试图为造物附加更多的意义，这些披覆浪漫外衣的朴素感情，成为一个时代的缩影，定义了流行与风尚，而且还将不断地衍生下去——这是属于建筑的梦想，它源于每个人心中真实的感受，自然会让我们拥有更多的期待，更多的收获！



图书在版编目 (CIP) 数据

住区. 2008年. 第5期/《住区》编委会编.

—北京: 中国建筑工业出版社, 2008

ISBN 978-7-112-10357-7

I. 住... II. 住... III. 住宅—建筑设计—世界

IV. TU241

中国版本图书馆CIP数据核字 (2008) 第 149457 号

开本: 965X1270毫米1/16 印张: 7/2

2008年10月第一版 2008年10月第一次印刷

定价: 36.00元

ISBN 978-7-112-10357-7

(17160)

中国建筑工业出版社出版、发行 (北京西郊百万庄)

各地建筑书店、新华书店经销

利丰雅高印刷 (深圳) 有限公司制版

利丰雅高印刷 (深圳) 有限公司印刷

本社网址: <http://www.cabp.com.cn>

网上书店: <http://www.china-building.com.cn>

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)

目录

特别策划

Special Topic

05p. 公园里的临时村落

——2008年北京奥运村北部公共区规划与设计

Temporary Village in Park

Northern Public Area in Beijing Olympic Village

商宏

Shang Hong

12p. 2008年北京奥运村赛后利用

——国奥村的72个设计点

Post-Game Utilization of Beijing Olympic Village

72 Design Points in the Olympic Village

刘京 贺奇轩 刘安

Liu Jing, He Qixuan and Liu An

主题报道

Theme Report

30p. 基于生态可持续视角下的旅游区开发设计

——以深圳东部华侨城生态旅游景区为例

Touring District Design basing on the viewpoint of continuable ecology

For example: OCT East ecology touring district

乔晓燕

Qiao Xiaoyan

36p. 深圳东部华侨城茵特拉根小镇规划

The Plan of Interlaken Town in Eastern Shenzhen OCT Area

曾辉

Zeng Hui

50p. 深圳东部华侨城茵特拉根小镇建筑设计

Architectural Design of Interlaken Town in Eastern Shenzhen OCT Area

曾辉

Zeng Hui

64p. 生态理念、大地艺术与旅游产品的创新结合

——深圳东部华侨城湿地花园设计理念解析

An innovative combination of eco-tourism and the art of the mother earth

Report of The Wetland garden in OCT EAST

乔晓燕 张黎东

Qiao Xiaoyan and Zhang Lidong

72p. 深圳东部华侨城天麓

Tian Lu Project in Eastern Shenzhen OCT Area

深圳东部华侨城有限公司

SHENZHEN OCT EAST CO., LTD.

海外视野

Overseas viewpoint

90p. 斯洛文尼亚的社会住宅

Social Housing In Slovenia

范肃宁

Fan Suning

92p. 斯洛文尼亚的政府津贴住宅设计

——代表两个不同发展方向的斯洛文尼亚青年建筑师

Subsidized Housing Design in Slovenia

Two Directions of Development of Young Architects in Slovenia

玛嘉·瓦德坚

Maja Vardjan

住区

COMMUNITY DESIGN

联合主编：中国建筑工程出版社
清华大学建筑设计研究院
深圳市建筑设计研究总院有限公司

编委会顾问：宋春华 谢家瑾 聂梅生
顾云昌

编委会主任：赵晨

编委会副主任：孟建民 张惠珍

编委：(按姓氏笔画为序)

万钧 王朝晖 李永阳

李敏 伍江 刘东卫

刘晓钟 刘燕辉 张杰

张华纲 张翼 季元振

陈一峰 陈燕萍 金笠铭

赵文凯 胡绍学 曹涵芬

董卫 薛峰 魏宏扬

名誉主编：胡绍学

主编：庄惟敏

副主编：张翼 叶青 薛峰

执行主编：戴静

责任编辑：王潇 丁夏

特约编辑：胡明俊

美术编辑：付俊玲

摄影编辑：陈勇

学术策划人：饶小军

专栏主持人：周燕珉 卫翠芷 楚先锋

范肃宁 库恩 何建清

贺承军 方晓风 周静敏

海外编辑：柳敏 (美国)

张亚津 (德国)

何崴 (德国)

孙菁芬 (德国)

叶晓健 (日本)

理事单位：上海柏涛建筑设计咨询有限公司

建筑设计：上海柏涛建筑设计咨询有限公司

计咨询：澳大利亚柏涛(墨尔本)建筑设计有限公司中国合作机构

理事成员：何永屹

中国建筑设计研究院
CHINA ARCHITECTURAL DESIGN & RESEARCH GROUP

北京源树景观规划设计事务所

R-Land

Beijing Yuan Shu Landscape Planning and Design Studio

理事成员：胡海波

澳大利亚道克设计咨询有限公司

DOCO

澳大利亚道克设计咨询有限公司

DOCO LAND DESIGNING CONSULTANTS AUSTRALIA

北京擅亿景城市建筑景观设计事务所

BYJ

Beijing SYJ Architecture Landscape Design Atelier

www.shanyijing.com Email: bjsyj2007@126.com

理事成员：刘岳

CONTENTS

94p. 波列社会住宅

Polje Social Housing

96p. 伊左拉社会住宅

Izola Social Housing

98p. 泰瑞斯(俄罗斯方块)公寓

Tetris Apartments

100p. 购物中心屋顶公寓

Shopping Roof Apartments

102p. 扎维斯达公寓

Apartment House Zvezda

104p. L住宅

Housing L

居住百象

Variety of Living

106p. 国内外工业化住宅的发展历程(之一)

The Path of Industrialized Housing (1)

楚先锋

Chu Xianfeng

本土设计

Local Design

112p. 从需求出发的景观设计

——包头保利香槟花园景观设计浅析

Landscape Design Based on Demands

Landscape Design of Champagne Garden by Poly Group in Baotou City

刘岳

Liu Yue

住宅研究

Housing Research

118p. 高空坠物与建筑设计

Falling Articles and Housing Design

马伟国 黄宗辉

Ma Weiguo and Huang Zonghui

封面：深圳东部华侨城实景(摄影：陈勇)

特别策划

Special Topic

奥运村规划与设计

Planning and Design of Olympic Village

1924年巴黎奥运会，主办方第一次将参赛运动员集中安置在一起，奥运村正式出现在奥运会的设施中。从此以后每届奥运会都延续了这样的服务，奥运村也逐渐发展成为各国运动员、官员居住和赛场外交流友谊的乐园。而奥运村的建设和服务标准，也成为衡量该届奥运会组织工作的重要因素。

因此，我们有理由更多地关注2008年北京的奥运村项目，其重要性不啻于曝光率远超自身的其他主要体育场馆的规划建设。一定程度上，它左右着我们精心打造的世界盛会的精彩程度，也展示着我们的国家风范与民族气度。



公园里的临时村落

——2008年北京奥运村北部公共区规划与设计

Temporary Village in Park

Northern Public Area in Beijing Olympic Village

商宏 Shang Hong

一、项目背景

1. 奥运村和奥运村公共区

1924年巴黎奥运会，主办方第一次将参赛运动员集中安置住在一起，奥运村正式出现在奥运会的设施中。从此以后的每届奥运会都延续了这样的服务，奥运村也逐渐发展成为历届奥运会各国运动员、官员居住和赛场外交流友谊的乐园，而奥运村的建设和服务标准，也成为衡量该届奥运会组织工作的重要因素。

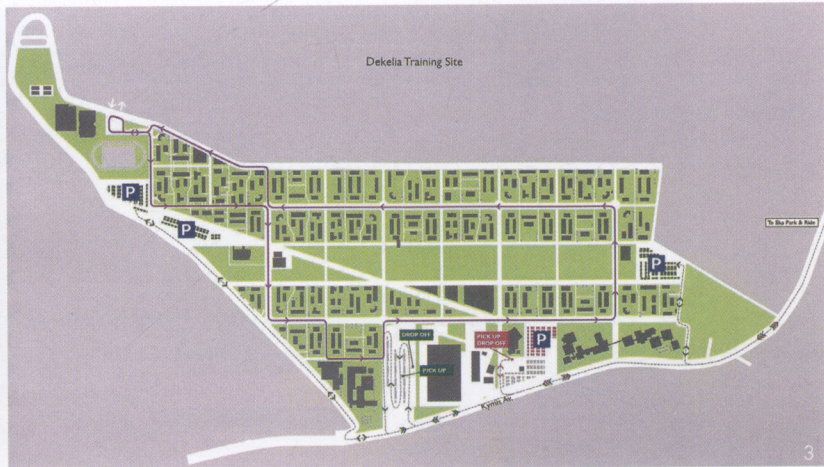
奥运村从功能上一般分为两大部分：运动员村和公共区。

运动员村是运动员和官员的居住场所，这部分在赛时

被重点关注和使用，因此往往被理解为通常意义上的奥运村。其使用者主要是参赛各国代表团的运动员、官员和随行人员。建设中的北京“国奥村”即是指这部分。

公共区顾名思义，是指居住区的配套服务区，主要在赛时为运动员和官员提供餐饮、娱乐、休闲、健身以及各类商业、邮政、宗教、交通、物流等服务，同时也为运动员的注册、抵离、接受采访及会客提供场所，其使用者包括运动员、官员，即奥运村“居民”，也包括部分没有居住在奥运村的访客、媒体和奥林匹克大家庭成员代表。如果说运动员村是一个居住区的话，公共区则是为居住区集中提供服务的公共设施(图1~3)。

1. 2008年北京奥运村北部全貌鸟瞰图
2. 2004年雅典奥运村实景
3. 2004年雅典奥运村平面



2. 与奥林匹克公园的关系

北京奥运村公共区位于主要比赛场馆区的西北角,北眺奥运会网球中心、射箭场和曲棍球场,东北侧为奥林匹克森林公园,南邻奥运村运动员村,西侧为白庙村路,东侧为北辰西路。

地形高差最大处52.70m,最低42.76m,总体坡度趋于平坦。现状历史文物有龙王庙一座、古井一口、古碑文8座。西北角及东北角分别有一片杨树林及柳树林,北侧及东侧可分别借景奥运森林公园景观(图4~7)。

从整个奥林匹克公园的规划中可以看出,奥运村的位置设置是比较合理的。奥运村东侧的北辰西路一直向南延伸至主要场馆区(国家游泳中心、国家体育馆、击剑馆和主新闻中心),向北延伸至国家网球中心、射箭场和曲棍球场,赛时将封闭管理提供给非观众流线(运动员、贵宾、媒体、物流、工作人员等),这样一条路将奥运村和比赛主会场

很便捷地联系起来,且不会受到其他人流的干扰,也不会影响城市主要道路交通。

3. 与运动员村的关系

北京奥运村按其功能分为南北两个区:南区运动员村和北区公共区。南北两区被中间的市政道路科荟路分隔,赛时该路将封闭管理,成为运动员村和公共区之间的内部步行道路。

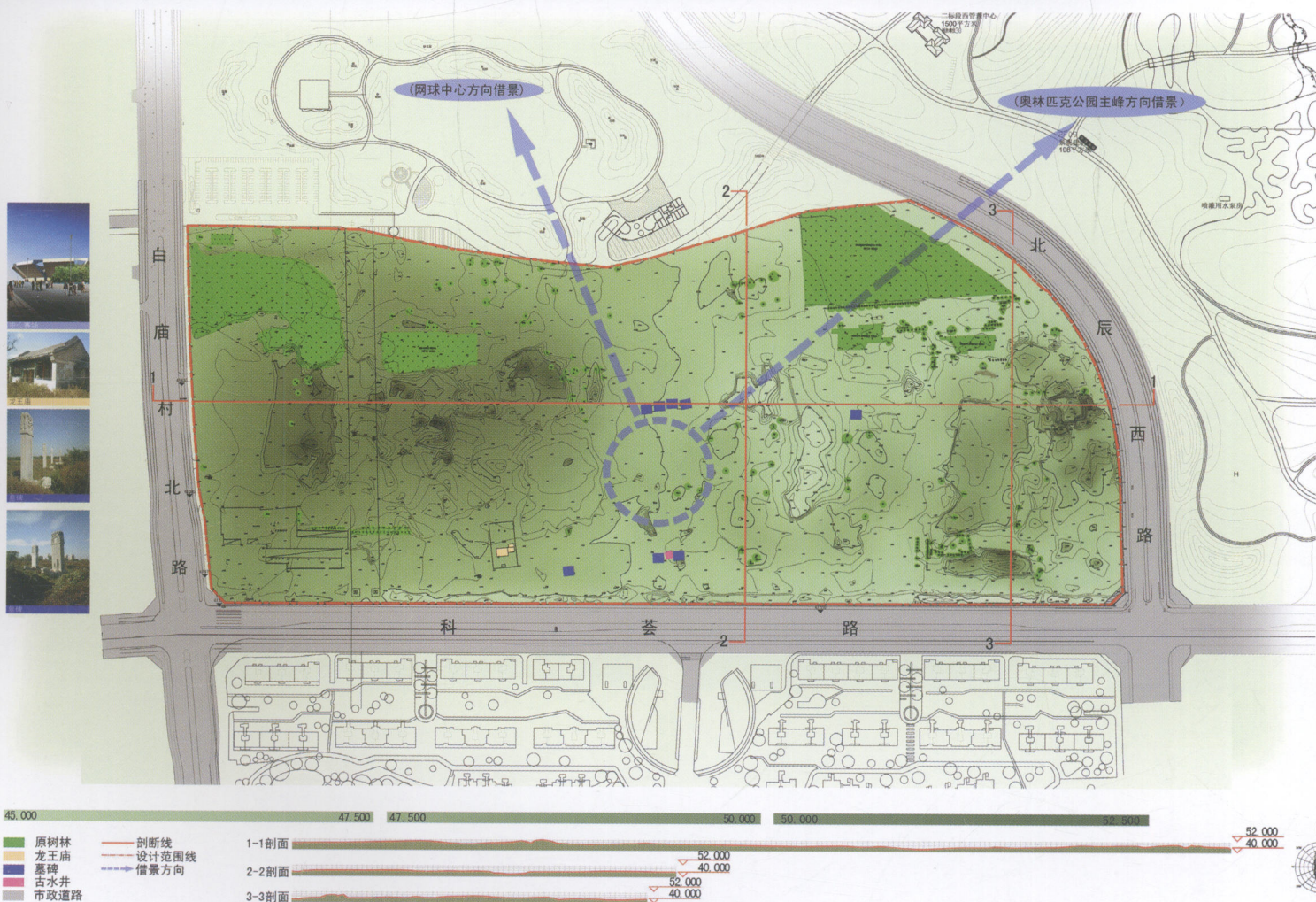
公共区占地约34.15hm²,沿续运动员村中间的道路熏皮厂路的关系,在该路段北侧的尽头设置了一个和平广场,以此也将公共区从布局空间上分为东西两部分,与运动员村形成呼应(图8)。

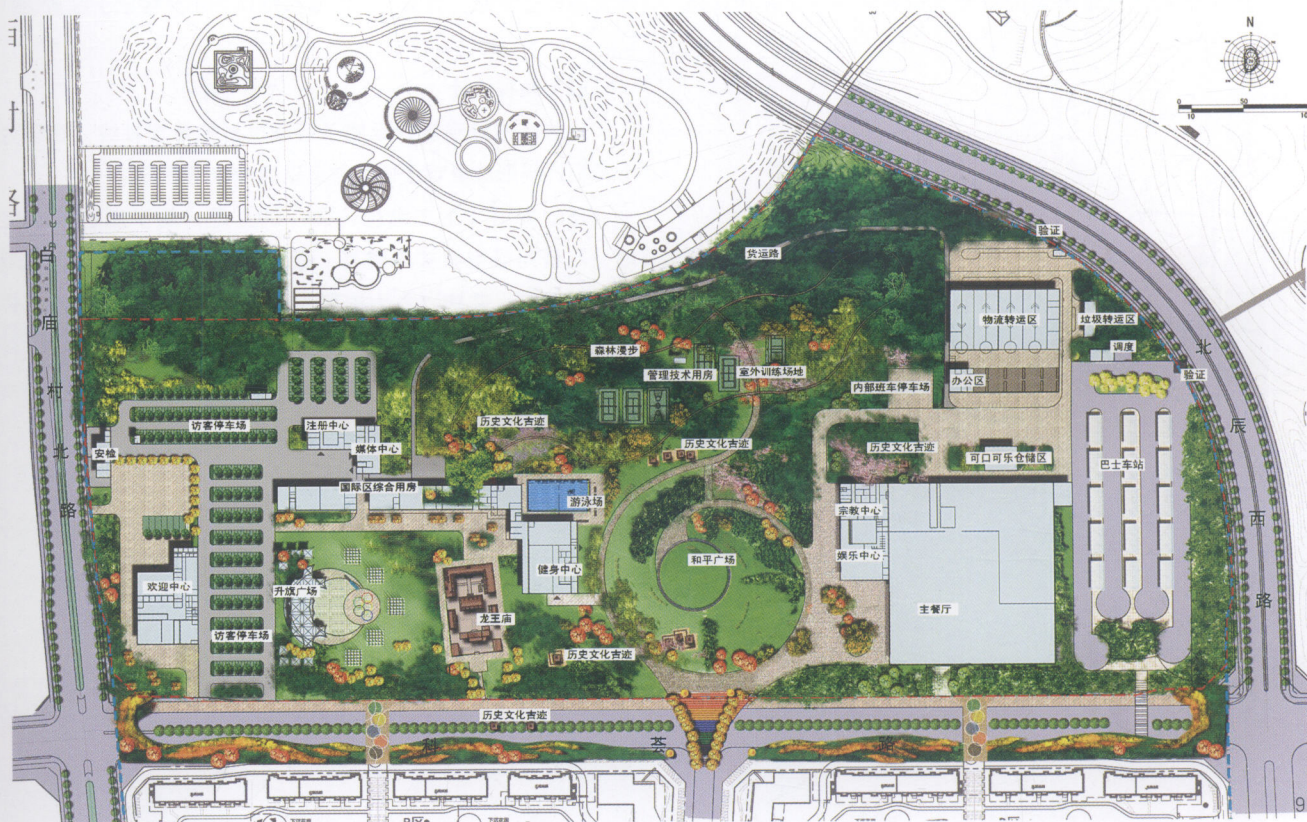
二、功能分区

公共区按其功能分为运行区、国际区和居住配套区(图9)。



- 4. 2008年北京奥运村场地现状照片
- 5. 2008年北京奥运村场地现状照片
- 6. 2008年北京奥运村场地现状照片
- 7. 2008年北京奥运村场地地形分析图
- 8. 2008年北京奥运村规划平面图
- 9. 2008年北京奥运村北部公共区总平面







13. 村长院 (摄影: 王韬)

14. 宗教中心 (摄影: 王韬)

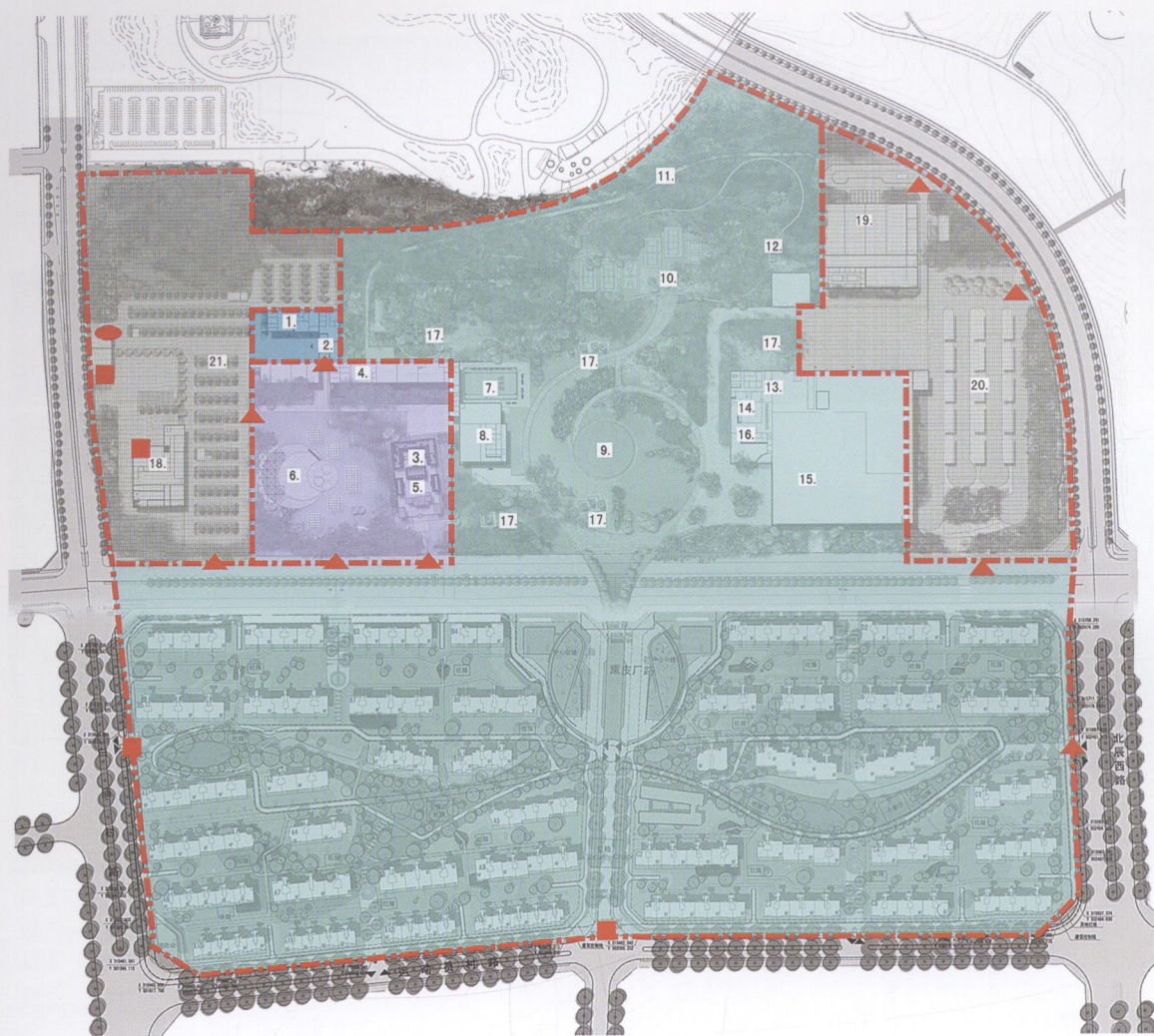
15. 汽车站 (摄影: 王韬)

16. 慢跑道 (摄影: 王韬)

17. 和平广场 (摄影: 王韬)

18. 升旗广场 (摄影: 王韬)





- 安保线
- 车检点
- 人检点
- ▲ 验证点
- 主入口
- 1. 媒体中心
- 2. 注册中心
- 国际区
- 3. 奥运村管理办公室
- 4. 购物中心
- 5. 龙王庙
- 6. 升旗广场
- 居住区
- 7. 游泳池
- 8. 健身房
- 9. 露天剧场
- 10. 室外训练场
- 11. 货运路
- 12. 慢跑跑道
- 13. 宗教中心
- 14. 图书馆
- 15. 主餐厅
- 16. 奥运村俱乐部
- 17. 历史文化古迹
- 运行区
- 18. 欢迎中心
- 19. 物流转运区
- 20. 运动员班车站
- 21. 访客停车场



19

19. 安保运行图
20. 国际区商业文化设施(摄影: 王韬)
21. 国际区主餐厅(摄影: 王韬)



20



21



22. 国际区商业文化设施(摄影:王韬)

四、“建筑单体”设计

根据历届奥运会的经验,对于仅供赛时使用的用房,尽量采用临时设施来满足赛时需求,以免不必要的浪费,其主要思路是最大限度考虑场地现有条件和赛后使用规划。

除村长楼外,公共区里绝大部分设施采用临时板房或帐篷搭建,并充分考虑夏季帐篷的通风和室内制冷,为使用者提供舒适、实用的内部环境。

场址中现存始建于明代弘治十四年(1501年)的洼里“龙王庙”,该庙与北京众多龙王庙有所不同,是求晴不祈雨的收水龙王庙。在公共区设计中将其稍作布置,改为赛时村长楼,红墙灰瓦的建筑成为公共区内最引人注目的主体,赛后它将作为历史文化和奥运遗产永久保留。

公共区在赛后将成为大众公园,因此,这是一个在公园里建起来的临时村落,纯白色的帐篷隐藏在绿色的树木之间,远望去,构成一幅宁静的景象(图20~22)。

五、赛时运行设计

1. 交通运行

赛时的科荟路封闭成为奥运村内部道路,运动员和官员可在居住区和公共区内通过电瓶车来往其中;需要外出比赛或参观活动的运动员和官员可在东侧的巴士车站乘坐巴士进出奥运村;物流车辆沿北辰西路进出。所有机动车均遵循人车分流,右侧单向行驶,右侧下车的原则。

2. 安保运行

赛时,运动员村和公共区处于统一安保控制区之内,进入奥运村的运动员和官员可以在居住区和公共区内活动;媒体和访客仅可进入国际区进行访问活动,无特殊证件不得进入运行区、居住配套区以及运动员村。

接送运动员的穿梭巴士进出需要验证,运动员无需下车接受安检;物流车辆需要安检验证;而访客车辆分车辆安保等级,拥有免检车牌的访客车辆可直接进入,而其他访客车辆则需通过人、车分别安检方可进入(图19)。

3. 残奥运行

在奥运会结束后,经过一个短暂的转换期,奥运村将转换成残奥村。除了保证通道的无障碍设计之外,部分功能用房需要进行转变,如部分临时帐篷空间改为残奥会轮椅及假肢修理中心、竞赛轮椅存放区等。

六、设计感悟

这不是一个常规意义的建筑设计工作。由于奥运经验不足,同时历届奥运的标准都在发生变化,其对功能空间和布局的要求也始终处于变化之中,这给设计和建设工作带来很大困难。如何充分理解各方正常需求并在现有条件设施下协调各方利益,保证项目处于可控状态并始终向前推进,是设计团队面临的最大挑战。

临时设施的图纸经过了多次的修改,设计要求也在多次修改中才能逐渐确定。

奥运村在8月迎来了举世瞩目的盛会,无论是业主、组委会,还是设计团队、供应商、施工人员,他们曾经和仍在为此付出的辛勤工作,值得所有人的尊敬。

*合作设计单位:沈翼建筑师事务所,中国风景园林规划研究中心

*文章图片除标注摄影者外,其他图片均由作者提供

作者单位:中建国际(深圳)设计顾问有限公司

2008年北京奥运村赛后利用

——国奥村的72个设计点

Post-Game Utilization of Beijing Olympic Village
72 Design Points in the Olympic Village

刘 京 贺奇轩 刘 安 *Liu Jing, He Qixuan and Liu An*

用 地 面 积：27.55hm²

建 筑 物 47 栋：住宅42栋(9层20栋;6层22栋)

配套公建2栋;幼儿园1栋;会所2栋

总 建 筑 面 积：53.5万m²

地上建筑面积：40.9万m²(住宅38.0万m²; 配套2.9万m²)

地下建筑面积：12.6万m²

容 积 率：1.5

绿 地 率：40.2%

总 建 筑 密 度：21.20%

赛后居住户(套)数：1884户

赛后居住人数：5275人

机 动 车 停 车 位：3050



1. 2008年北京国奥村鸟瞰图

第29届奥林匹克运动会刚刚在北京落下帷幕,国际奥委会主席罗格盛赞北京奥运会是一届真正的“无与伦比”的奥运会。北京奥运村作为奥运建筑中的重要部分,是向世界展示我国住宅建设水平的窗口。北京奥运村于7月27日正式开村,在运行的一个月时间中赢得了各国运动员及政要的肯定与喜爱,赢得了世人真诚的赞扬。奥运村成为运动员安全、舒适、温馨的家园,成为全世界文化交流、融合的“地球村”。正像罗格所说的那样,北京奥运村不仅是中国人民的,也是世界人民的(图1)。

《奥运村奥运工程设计大纲》明确要求:奥运村是奥运会、残奥会期间世界各国运动员及随队官员驻地,也是各代表团团部及代表团团长会议所在地。奥运村在赛时要满足各国运动员的居住、生活、训练、休闲和娱乐的需要,同时还要满足赛后未来居民生活的需要,并在规划设计、建筑技术、环境保护、人文景观和可持续发展理念上成为未来小区设计可供借鉴的典范。

北京奥运村赛时规划总用地66.58hm²,其中运动员公寓区(永久建筑部分)规划占地为27.55hm²,建筑面积53万m²,是由42栋住宅楼、地下车库及5栋配套公建组成的住宅建筑群。

赛后,奥运村运动员公寓区更名为国奥村,将成为一个有着辉煌记忆的高档住宅区。

以下,笔者通过国奥村的72个设计点,来阐明设计师在设计过程中对绿色建筑、历史文脉、人性化设计等一系列问题的思考。

选址与规划篇

1.地理位置好

北京市规划部门使奥运村选址毗邻主体育场馆用地,在赛时给运动员出行提供了方便。赛后,临近城市中心的奥运村成为商品住宅区,周边配套设施完备,交通便利,北临方圆600多亩的国家森林公园,拥有良好的空气环境,其地理位置得天独厚(图2)。

2.绿化面积大

越来越多的居民更注重环境,宜人的环境给生活增色不少。在北京,普通新建小区的绿地率是30%,而国奥村的绿地率高达40%。除此

之外,在国奥村还有阳台立体绿化及屋顶绿化,“处处见绿”,像生活在花园中一般。

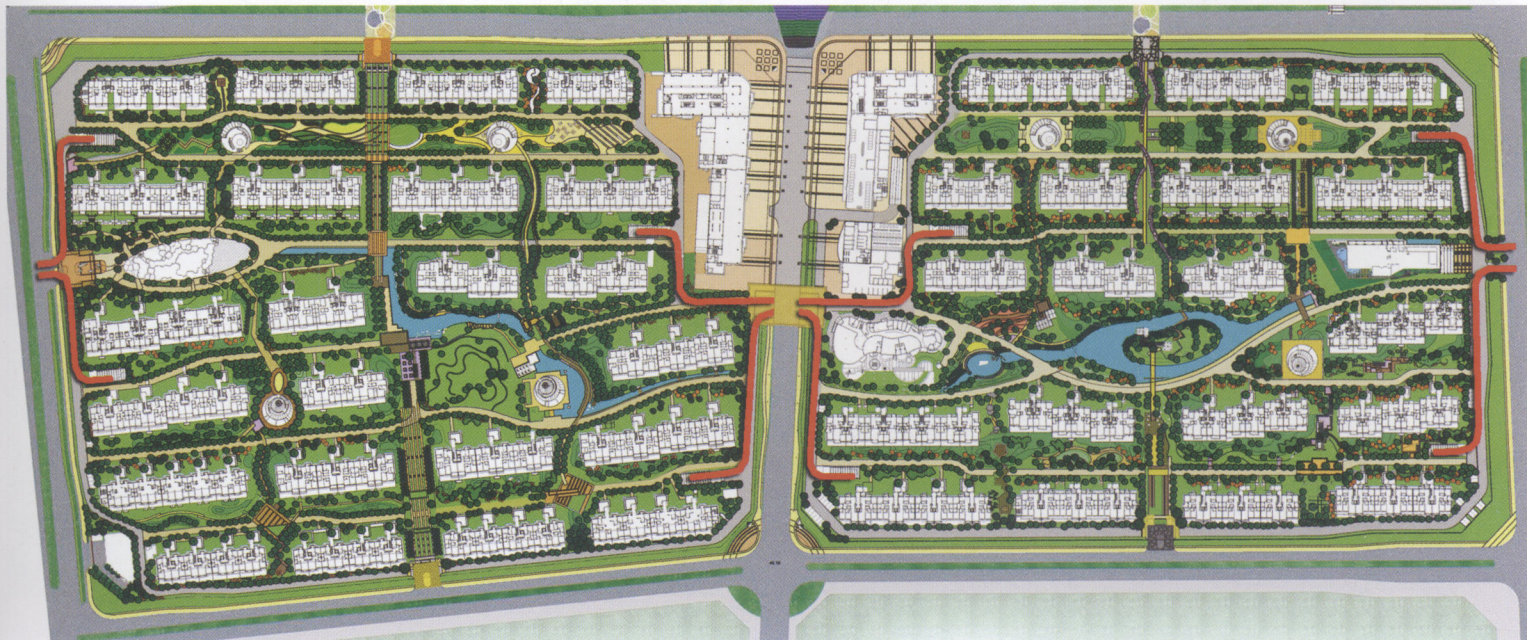
3.所有住宅为板式结构,南北通透,充分利用自然采光与通风

从设计伊始引入绿色建筑的科学分析方法,建立风环境模拟体系,指导、调整规划布局,根据北京地区的气候条件与自然条件,定位住宅的朝向与格局,为创建节能住宅区奠定了良好的实施基础(图3)。

4.人车分流

许多老人抱怨

说,最怕走在路上。忽然有车在身后按喇叭,吓得心脏病都要犯了;许多家长说最怕小孩子在外面玩,被车撞了;许多住户说最怕深夜行车的噪声。解决以上问题最好的方法就是人车分流,车在地下走,人在地上行,最大限度地利用地面来做绿化、花园,而开车的人在地下车库停车后,可直接通过电梯入户,并不需要多走路,而且下车后都在室内,避免了恶劣天气带给人的不舒适感。当然,如果在风和日丽的时候想饱览一下小区的美景,也可以通过下沉广场来到小区绿地中。



3. 2008年北京国奥村总平面图

5. 室外中心景观带

国奥村的中心景观带呈“一带两廊”格局，“一带”为贯穿东西区的中心绿化带，通过绿化与水系将两个区连接起来；“两廊”为贯穿南北的文化轴线，与北区森林公园呼应。景观设计强调植物的配比，做到四季有景，沿园道而行，可步移景异(图4)。

6. (组团)绿化

国奥村分为A、B、C、D四个区，与水景相结合，在总体景观风格一致的基础上体现不同的个性与识别性，依据分区方位体现中国特色的自然景观。

A区居于整个区域的西南部，着重体现我国西南部景观风情，小品采用木本色的廊架及具有少数民族风格的图腾柱；B区居于整个区域的西北部，着重体现我国西北部景观设计的厚重感；C区居于整个区域的东南部，着重体现我国东南部小桥流水的江南景观风情；D区居于整个区域的东北部，着重体现我国东北部白山黑水的粗犷景观风格(图5)。

7. 水景设计

中国人造园必有水景，有水则活。在国奥村，水系贯穿东西两大地块，水景冬夏不同，有缓有急，有窄有宽，步移景异。为节约水资源，区内水系的补水采用小区景观花房净化的小区中水(图6~7)。

8. 首层私家院落

每栋楼南向设首层私家花园，平均进深4m，开间同户型宽。花园的设置使私密空间与外部空间有了阻隔，避免了干扰，同时为首层住户提供室外活动场所。花园的设计有几类，为住户提供了不同的选择：一类为水景，设计为木塑板铺地的堤岸与水池；一类为田园式，设计为绿地及原石铺地；一类为花园式，注重植物的种植(图8)。

9. 首层下沉小院

下沉小院(包括可采光的地下一层空间)代表一种生活方式，它增加了空间的层次感和功能。普通意义上的住宅会提供住户卧室、起居室、厕所、厨房、餐厅等基本功能空间，但如何将家庭生活丰富起来，还需要更丰富的功能空间。分析中国家庭的室内设计可以发现：装修是围绕电视机进行的，因为中国大部分家庭的消遣方式是看电视。谁都知道长时间看电视的弊病，但如何去引导更好的、更健康的生活方式呢？设想一下：如果你有一个花园要去打理，有一个健身房、一个台球室、一个工具间，你还会去看电视吗？你一定会与家人一起健身、打球，与孩子做手工吧。

在国奥村中部的几栋楼，设下沉小院，与地下一层平接，保证了地下一层的采光。下沉小院及地下一层归首层用户使用，他们可通过室内楼梯进入地下一层，其设置了健身房、家庭活动室、工具间等用房。下沉小院铺设木塑条板地面，附设水池与植物花池，营造一种宁静安逸的环境氛围。(图9)

4. 2008年北京国奥村景观规划图

