

CCDI

住宅设计作品精选

DESIGN FOR CHINA'S FUTURE



中国建筑工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

CCDI住宅设计作品精选/中建国际(深圳)设计顾问
有限公司编. —北京:中国建筑工业出版社, 2008
ISBN 978-7-112-10294-5

I. C... II. 中... III. 住宅-建筑设计-作品集-中国-
现代IV. TU241

中国版本图书馆CIP数据核字(2008)第131068号

责任编辑: 韦 然 黄珏倩

CCDI编写人员: 祁 芬 艾 侠

CCDI住宅设计作品精选

中建国际(深圳)设计顾问有限公司 编

*

中国建筑工业出版社出版、发行(北京西郊百万庄)

各地新华书店、建筑书店经销

恒美印务(广州)有限公司 制版、印刷

*

开本: 787×1092mm 1/8 印张: 24.5 字数: 648千字

2008年9月第一版 2008年9月第一次印刷

定价: 188.00元

ISBN 978-7-112-10294-5

(17097)

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)

序言

Foreword

人居建筑设计与社会责任

十多年来，CCDI的成长在很大程度上是一条伴随着中国城市化发展大背景下的技术服务之路。随着公司规模化的发展，CCDI已经成为目前全国住宅设计业务量最大的几家公司之一。而巨大的市场资源和不断更新的客户要求，也逐渐转化成设计机构的一种责任。相对于单纯的业务量增长，无形的社会责任必然给公司带来更多的压力，也迫使我们在不断反思与调整中找寻新的动力。

在当代中国人的记忆里，改善居住品质是多年以来的美好愿望。这种愿望真切而实在，牵动着社会生活的各个环节。然而就房地产建设的社会背景而言，近十年其实正处于一个深刻的转型时期，这期间的住宅市场、技术水平以及任何事情所必须依托的文化发展状况，都处于一个很不平衡的状态，也使得我们的居住环境和空间设计，始终难以出现质的飞跃。在中国现阶段，建筑界出现少数杰出的设计精英并不太难，但平均水平和产业化的进程却非常缓慢。很难想象，现今大批兴建的这些住宅到二三十年后，能否保证其品质不被淘汰？

幸运的是，这种不平衡的状态在近年来正逐渐得到改变，并且出现了很多的良好势头。政府在宏观调控和住宅产业化问题上实施了一系列强有力的推进措施；而以品牌地产企业为代表的行业先锋，也尝试了各种形式的探索，推动着住宅建设平均水平的提高。伴随着这样的变革，在建筑设计领域也一定会出现一批优秀的设计机构，在承担社会责任的同时，对行业的进步起到积极的作用。

无须置疑，住宅设计是为大多数人服务的，它所解决的是具有普遍意义的居住问题。正因如此，居住建筑设计不同于灵感一发的艺术创作，而应该是一种以客户为导向的综合解决方案。这里面隐含了两个非常基本的问题：第一，如何在有限的设计期限内获得良好的设计成果；第二，如何在现有的社会和技术环境下尽量实现居住品质的突破——“一个好的设计在于准确找到问题所在并给予最好的解决方案”，这是CCDI在住宅领域所认定的设计责任，也是我们在设计工作中所追求的最佳境界。

回顾作品本身，公司早期有两个非常重要的住宅项目值得一提——“深圳碧云天”（1997）和“曦龙山庄”（1996）。它们在今日看来，虽然略显粗糙，但是，当时花尽心思着力于对传统建筑符号的提炼，对使用功能和南方当地气候的分析，却成为我们后来大量住宅设计实践的出发点。

此后，伴随着房地产企业的品牌化，CCDI逐步获得大型地产商的接受与认可。在“中海深圳湾畔”（2000），“中旅国际公馆”（2001），“金地东莞格林小城”（2003）等项目中，我们在建筑单体形象之外，更多地考虑了城市设计的整体原则，以及经济与技术方面的平衡，也由此赢得了客户的信任。

2004年建成的“天津万科水晶城”是CCDI与万科共同探讨如何延续城市历史文脉，将旧有的建筑元素带入到新社区的经典范例。建筑师通过一系列保留和转化的手法，让老厂房、铁塔、铁轨等历史符号与现代都市生活相互交融，创造出感人的生活意境。

“北京昆仑公寓”（2005~2007）和“深圳怡东花园”（2007~2009）是CCDI近期承接的两个重要的高档住宅项目。已经建成的昆仑公寓成功地解决了在都市核心商务圈内塑造尖端产品的

问题；而即将建成的深圳怡东花园，将给我们带来耳目一新的“生态坡谷”山地社区。这两个项目的建筑风格和设计手法都比较成熟，体现了公司对高端产品的把控能力。

在缤纷各异的作品背后，有一些具备共性的建筑理念正在支撑着CCDI的住宅设计：例如，在新建社区的设计中，公司非常提倡对城市文脉和地域特征的把握，让建筑风格和形式契合地块自身应有的自然和人文面貌；在设计过程中，各项目团队依托现有的技术储备，在居住建筑的生态、节能方面进行反反复复的主动尝试；出于对住区品质和城市长远利益的考虑，CCDI主张以“综合解决方案”代替单纯的建筑创作，并且坚持从工程设计回归到对居住本质问题的思考——即使是大规模、高容积率的城市社区，我们也希望能够通过良好的设计，获得合理、舒适的空间与自然、亲和的环境。这些理念和主张在宏观上建构了CCDI居住建筑的设计哲学，并随着公司的成长和成熟，愈发显得清晰。

自2006年以来，CCDI大力加强了在住宅领域的研发活动，特别是在“前期土地价值分析”和“小户型设计”两个环节，公司投入了相当的资源进行了系统的思考，并也取得了值得欣慰的突破。以此为契机，我们在整合公司居住事业部内部资源的同时，创建了“新住宅”设计研发领域，并已着手住宅标准化研究、工业化装配式住宅设计及其室内设计、生态节能型住宅等多个新兴服务领域。我们坚信，中国的住宅设计在经历太多的“量的积累”之后，必在不久的将来进入到“质的提高”阶段，而CCDI也将力图实现从“以设计创作为中心”向“以设计服务为中心”的转变，即从单纯的技术思维提升到对更加综合全面的服务品质的把握，这也应当是主流设计机构的一种责任。为此，CCDI执着地坚持“领悟行业市场，提升产品价值”的服务理念。

本书从公司历年三百多个住宅项目中精选出24个实例，它们从社区规划、建筑风格、户型设计、服务模式等不同的方面体现了CCDI对人居环境的思考。本书附录还收录了关于城市规划咨询、新住宅研究、工业化住宅技术等方面的文章，它们反映了CCDI对整个行业的更多思考。然而就作品本身而言，不论成熟或是稚嫩，精致或是粗糙，都是我们认真创作、努力实践的真实记录。我们非常乐意在这里将它们展示给地产界伙伴、建筑师同行、以及方方面面关心中国住宅的各界人士。

最后，谨以此书献给我们的客户，也献给正在CCDI辛勤工作的建筑师、工程师们。是他们的信任与创作，造就了公司已有的这些成果，也真心地希望在今后漫长的岁月里，CCDI能够肩负更多的社会责任，为改善人居环境而不懈努力。

赵小钧

CCDI集团总经理

CCDI居住建筑事业部总经理

前言

Preface

为CCDI住宅设计作品精选所写

经过众多精英的辛勤努力，成就了CCDI的这本住宅设计作品精选，为此感谢在这十余年的过程中给与CCDI以充分的信任和大力支持的广大贵客，同时也要感谢曾经一起共同奋斗过的，以及现在职的广大的CCDI同仁们，没有你们，便成就不了此书，特致谢意。

无论如何地精心筛选和编排，终因篇幅所限，所呈现的作品与其说是CCDI的代表作，倒不如理解为十余年来CCDI在住宅设计领域成长过程的部分缩影更为贴切。毕竟，包罗万象式的作品网罗不是本书的编辑方针，行里页内，隐隐约约地若能感受到CCDI对未来住宅发展方向的解读，一番心思便可聊以自慰，是为抛砖引玉。

激荡三十年，成长了新一代，改革开放至此赋予了我们十余年的商品住宅开发的跌宕机遇。“摸着石头过河”，“拄着拐杖创作”，CCDI从于其中，融于众生，有过探索，有过迷惘，有过激动，也有过低沉，酸甜苦辣，乐在其中。有过简单的复制，有过瞩目的创意，有过片面的追求，也有过综合实力的全面出击，有过执着，有过放弃，曲折迂回，成就于今，洋溢的是激情四射的青春动力。

十余年的专业服务之路，其中经历了无数的碰撞和磨合，专业审美观和大众审美观的融合和博弈，成就了我们今天的设计，我们不必过多地拘泥于讨论何种审美观的高尚，相信存在了便有了的同时，CCDI坚信在一定的妥协之余，一定存在更多的专业上的真理，据此，CCDI发展到了今天，成就的背后是许许多多的技术磨砺。

阶段性的作品集的面世，只能代表历史，或可说是对过去工作的剖析，面向广大的读者，与其说是展示CCDI的光辉过去，倒不如说希望同读者一同重温过去的轨迹，启发思索未来发展的核动力，愿为此，是为前言。

朱长青

CCDI集团副总经理

CCDI 目录

Residential CONTENTS

序言

Foreword

前言

Preface

自然人文住宅社区

天津万科水晶城	4	Vanke Crystal City, Tianjin
深圳万科第五园	18	Vanke 5th Garden, Shenzhen
上海万科蓝山小城	28	Vanke Blue Mountain, Shanghai
杭州和家园	38	Harmonious Garden, Hangzhou
杭州亲亲家园 (三期)	48	Qinqin Garden Phase III, Hangzhou
宁波万科金色水岸	52	Vanke Golden Town, Ningbo

设计师随笔

54

新都市住宅社区

东莞金地格林小城	60	Gemdale Green, Dongguan
成都万科金色家园	74	Vanke Foyer Dore, Chengdu
天津金地格林世界	78	Gemdale Sunshine Union, Tianjin
沈阳金地国际花园	82	Gemdale International Garden, Shenyang

设计师随笔

86

高层住宅社区

北京昆仑公寓	92	Kunlun Apartment and Hotel Complex, Beijing
深圳招商城市主场	102	CMPD Cityelife, Shenzhen
深圳百仕达8号	108	Sinolink Residences No.8, Shenzhen
深圳华润中心II期	112	City Crossing Phase II, Shenzhen
成都中海格林威治	116	COR Greenwich City, Chengdu
深圳振业第五公社	120	Zhenye No.5 Community, Shenzhen
深圳百仕达东郡花园	126	Sinolink East Zillah, Shenzhen

天津海河新天地	132	Ocean Paradise, Tianjin
深圳怡东花园	134	Yidong Garden, Shenzhen
深圳地铁前海湾车辆段上盖物业项目	136	High-rise Residence above Qianhai Metro-station, Shenzhen
设计师随笔	140	
居住区规划		
镇江“风景城市”总体规划	144	Urban Design for "Scenery City", Zhenjiang
郑州“美景柒城”总体规划	148	Urban Design for "Seventh Beauty", Zhengzhou
徐州“汉之源”居住区规划	154	Urban Design for "Han Fountain", Xuzhou
重庆建设厂地块规划	158	Urban Design for Construction Factory Area, Chongqing
附录		
重要住宅项目	164	Selected Significant Projects
公司概况	172	Company Profile
大事记	173	Timeline
设计增值服务	174	Extended Design Service
居住建筑设计和研究团队	180	Architects & Researchers
获奖项目名录	186	Awards
公司地址	188	Company Locations
致谢	189	Acknowledgements

RESIDENTIAL

CCDI

住宅设计作品精选

DESIGN FOR CHINA'S FUTURE

中国建筑工业出版社

CCDI

自然人文住宅社区

天津万科水晶城

Vanke Crystal City, Tianjin

总占地面积	407100 m ²
总建筑面积	416200 m ²
容积率	0.98
总户数	2657户
建筑层数	4.5~11层
设计/竣工	2002/2003
开发单位	万科集团
地理位置	天津市梅江南生态居住区卫津河东岸友谊路延长线和解放南路之间

Site Area	407100 m ²
Gross Floor Area	416200 m ²
Floor Area Ratio	0.98
Gross Unit Number	2657 Units
Building Floors	4.5-11 Floors
Design / Completion	2002 / 2003
Developer	VANKE
Project Location	Between Youyi Road and Jiefang South Road, Tianjin

项目说明

万科水晶城现址原为天津玻璃厂厂址，建设用地上有丰富的现状资源，有400多棵成年的大树，有可改造利用的大跨度老厂房，有几条废弃的铁路以及许多极具特色的消火栓、灯塔、铁架等。基于开发商在设计前期开发中做的大量基础工作，我们提出并且落实了项目的整体规划设计概念。

我们关注现状资源的利用，如规划上小区的部分道路承袭了原有道路的肌理，小区东入口的花园借用了原卫生所房前屋后的大树，及售楼中心的设计等等。这种“因地制宜”的设计所带来的最直接的利益，便是使难得的现状资源在小区新的场景中展现其沧桑的魅力。竣工后的现场效果证明，这种被精心保留下来的、活生生的、沉淀着历史遗迹的元素——一栋老建筑、几排树、一条废弃的铁路、几根柱子等等，其被重新焕发出来的价值是远远超出我们原先想象的。因此，为此付出一定代价是非常值得的。

水晶城规划设计没有刻意追求形式上的构图，没有大尺度的水面或绿地，注重严谨朴实。规划设计依据城市的交通流向与小区用地边界的结合点确定小区的主次入口，进而衍生出高效的路网体系。将中心位置的旧厂房改造为小区会所概念的确立，导致了从会所放射出的三条绿化轴的出现。绿化系统与道路系统叠合后略加整理，形成合理的组团形态。

情景住宅是小区中最具特色的楼型，其最大特点在于每户均设计了南向大露台或花园，因露台层层后退，使每个露台从早到晚都有充足的阳光。情景住宅将回家的方式演绎得丰富、有趣，一层住户由小院入户，二层住户由建筑上的花园（露台）入户，三、四层住户经过室外楼梯、再经过室内楼梯回家。此外，联排别墅也是在前后入口与小院之间精心设计了错落的平台过渡。回家方式的不同体验使得人们对建筑有一个新的认识。

单体的立面设计没有丝毫的装饰，只对建筑形体进行逻辑归纳整理，并特别注意了立面材料质感和色彩的选择，通过建筑材料本身的表现力来赋予建筑一个健康的面孔、一个富有灵气的表情。例如，情景住宅形体上强化其层层后退的形体关系，材料上通过选用仿过火砖的窑变面砖、仿亲水泥的灰色涂料、水泥瓦等材料来传递出天津著名街道“五大道”的建筑气质。此外，将住宅建筑中特有的空调百叶作为住宅特有的立面元素在立面上的运用，也收到了较好的实际效果。

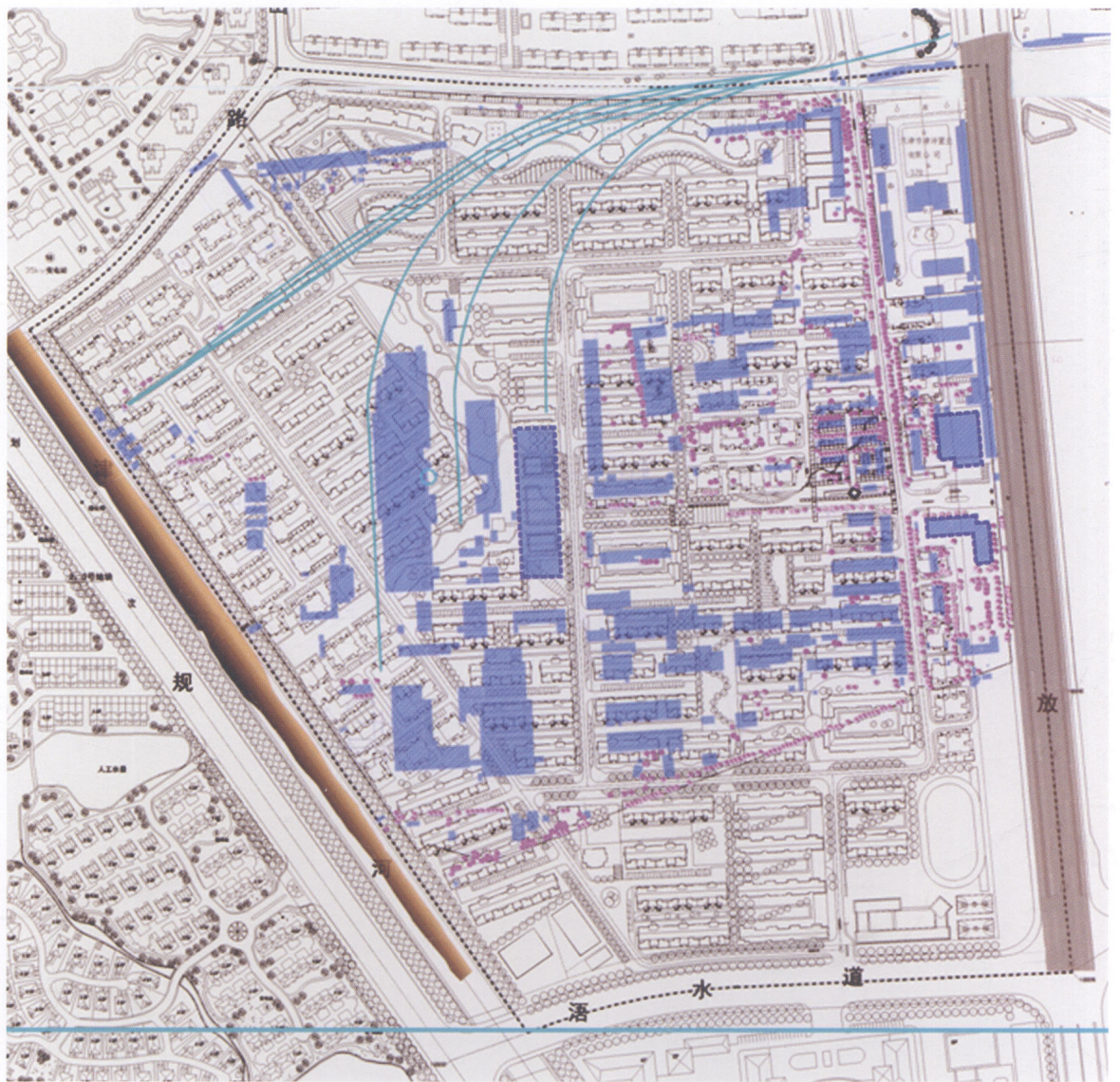


- 1 小区总平面图
Masterplan of the Neighborhood
- 2 小区鸟瞰图
View of the Neighborhood

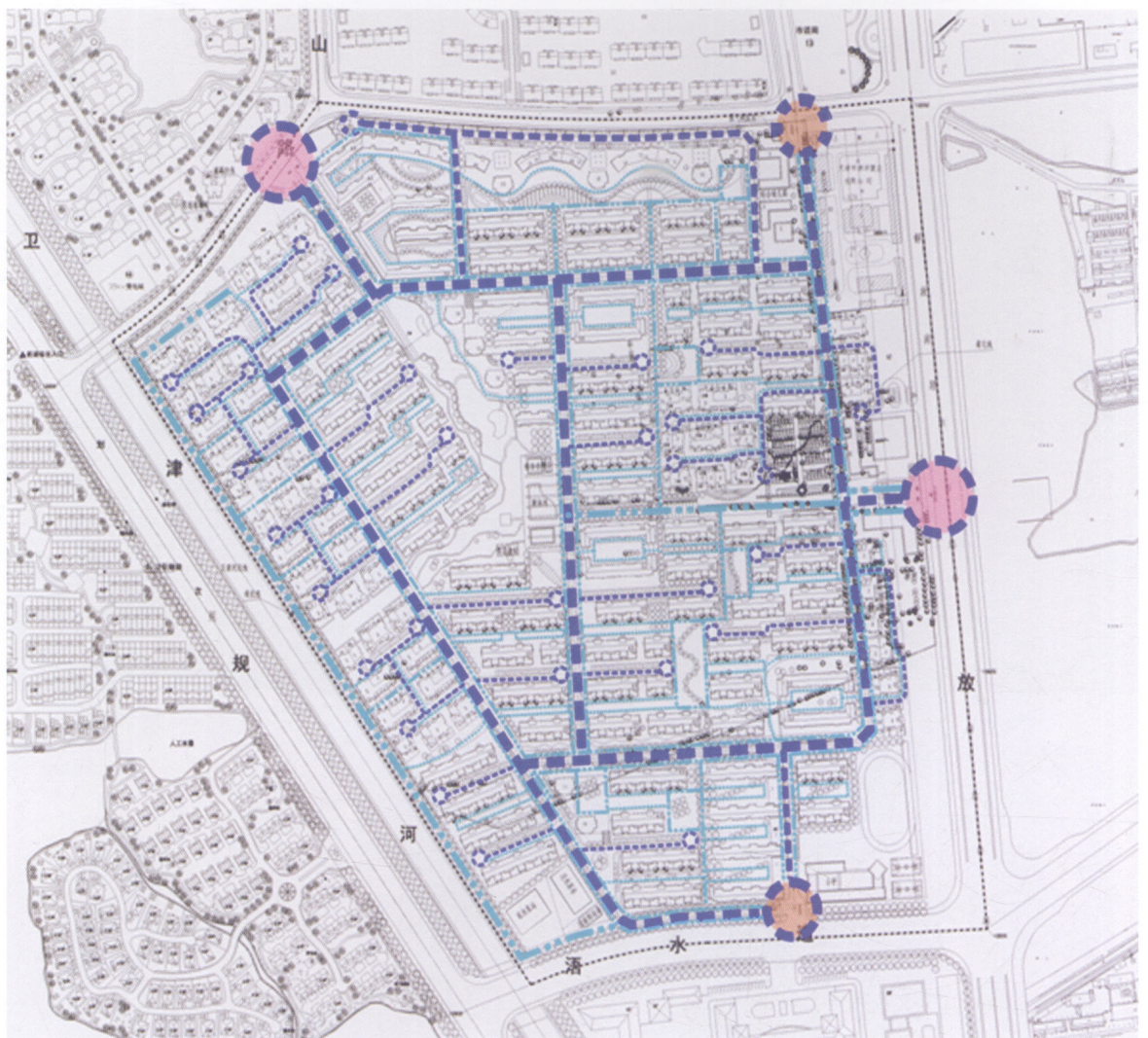




- 现状道路
- 现状建筑
- 现状树木
- 现状河道
- 原厂区铁轨
- 可利用现状建筑



- 主入口
- 次入口
- 主干道
- 次干道
- 组团级干道
- 景观步行道
- 步行道
- 宅前步行道



3 4
5

- 3 小区内被保留的水渠
Remained Aqueduct in the Neighborhood
- 4 小区现状综合分析图
Analysis of Existed Resources in the Neighborhood
- 5 小区交通分析图
Traffic Analysis of the Neighborhood



6 | 7
8
9

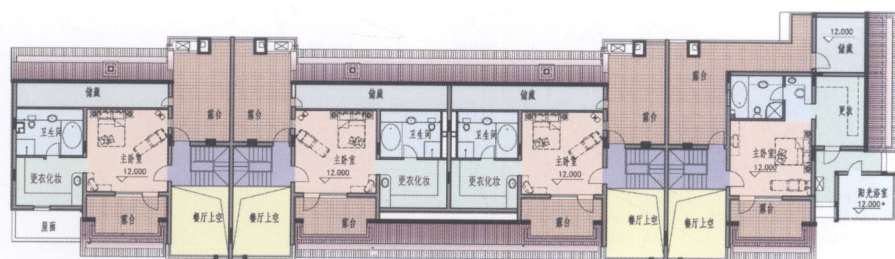
- 6 小区内被保留的铁路
Remained Railway in the Neighborhood
- 7 被保留的工厂设施
Remained Equipment
- 8 被保留的车床
Remained Lathe
- 9 被保留的灯塔
Remained Lighthouse



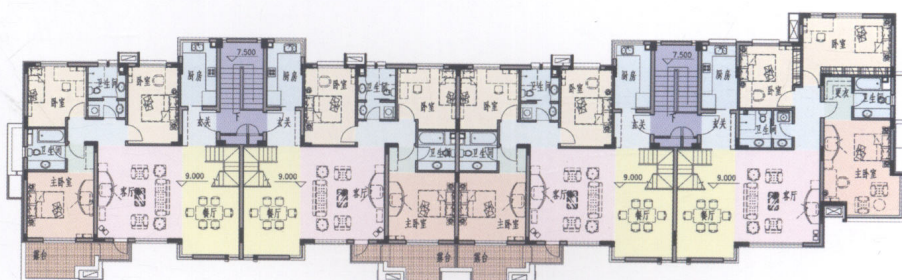


10 | 11~15

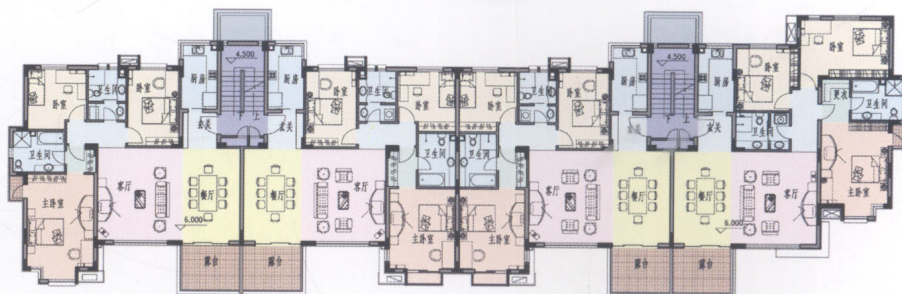
- 10 情景花园别墅立面照片
Scene Villa Facade
- 11 情景花园别墅五层平面图
5th Floor Plan of Scene Villa
- 12 情景花园别墅四层平面图
4th Floor Plan of Scene Villa
- 13 情景花园别墅三层平面图
3rd Floor Plan of Scene Villa
- 14 情景花园别墅二层平面图
2nd Floor Plan of Scene Villa
- 15 情景花园别墅一层平面图
1st Floor Plan of Scene Villa



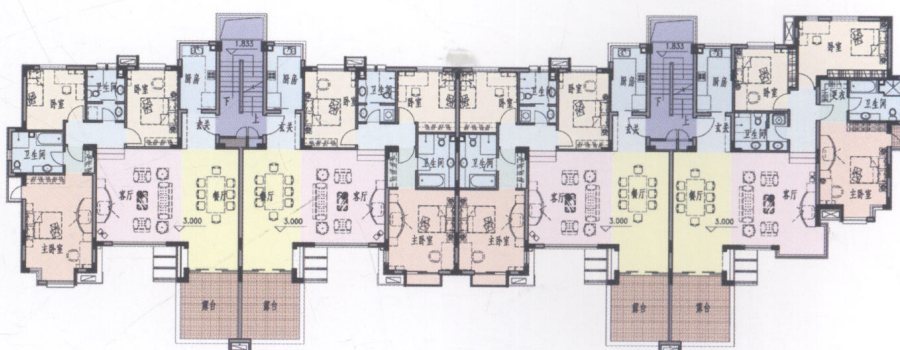
五层平面图
5th Floor Plan of Scene Villa



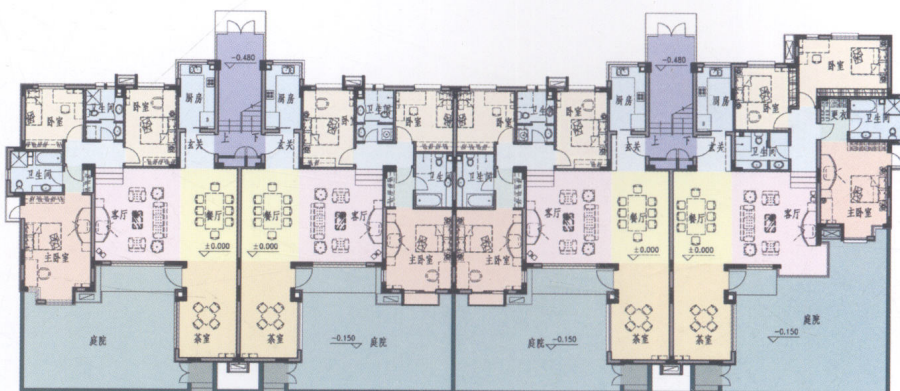
四层平面图
4th Floor Plan of Scene Villa



三层平面图
3rd Floor Plan of Scene Villa



二层平面图
2nd Floor Plan of Scene Villa



一层平面图
1st Floor Plan of Scene Villa