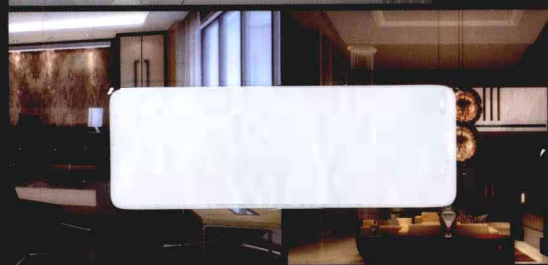


公共空间室内设计与施工图丛书

GONGGONG KONGJIAN SHINEI SHEJI
YU SHIGONGTU CONGSU

办公空间 室内设计与施工图

郭晓阳 孙松 编著



办公空间设计的相关概念、设计方法和要求
列举了5个办公项目室内设计的部分施工图
配光盘附施工图

 化学工业出版社

公共空间室内设计与施工图丛书

GONGGONG KONGJIAN SHINEI SHEJI
YU SHIGONGTU CONGSHU

办公空间 室内设计与施工图

郭晓阳 孙松 编著



化学工业出版社

·北京·

内 容 提 要

本书首先介绍了办公空间室内设计的相关概念、设计方法和要求，之后列举了5个办公项目室内设计的部分施工图，并配光盘提供施工图的电子文件，方便读者使用。书中还展示了各项目方案阶段的效果图、完工后的实景照片等，是室内设计师的一本非常实用的参考书。

作 者 简 介

郭晓阳，硕士研究生毕业于清华大学美术学院环境艺术设计系，现为苏州科技学院建筑与城规学院副教授，系主任，兼任苏州大学艺术学院硕士生导师。研究方向为环境艺术设计及理论研究、艺术设计学理论研究。

孙松，苏州大学艺术学院硕士研究生。

图书在版编目 (CIP) 数据

办公空间室内设计与施工图/郭晓阳，孙松编著. —北京：化学工业出版社，2013.1
(公共空间室内设计与施工图丛书)
ISBN 978-7-122-15783-6

I. ①办… II. ①郭…②孙… III. ①办公室-室内装饰设计-图集 IV. ①TU243-64

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2012) 第 262440 号

责任编辑：徐 娟
责任校对：吴 静

装帧设计：史利平

出版发行：化学工业出版社（北京市东城区青年湖南街13号 邮政编码100011）
印 刷：北京永鑫印刷有限责任公司
装 订：三河市万龙印装有限公司
880mm×1230mm 1/16 印张7½ 彩插8 字数236千字 2013年3月北京第1版第1次印刷

购书咨询：010-64518888（传真：010-64519686） 售后服务：010-64518899
网 址：<http://www.cip.com.cn>
凡购买本书，如有缺损质量问题，本社销售中心负责调换。

定 价：39.00元（含光盘）

版权所有 违者必究



如果说以装饰为主的室内装饰在中国发展历史并不短，而现代的室内设计概念则是后来的舶来品，在中国的发展历史也不过几十年，说到行业的繁荣期则更短。因此，室内设计理论的梳理和总结、尤其是结合中国自身行业发展特点的学术理论总结，一直处于不温不火的状态。这也许与这个行业的自身特点有关。纯粹搞学理研究的人不屑一顾，觉得它太世俗、太商业，不能凸显学术高度；置身其中、为设计事务缠身的设计实践者又没有精力纠缠学理纷争。加之近些年整个社会的过度追逐功利，所以表面上看起来十分热闹的室内设计行业实际上只是在市场的规模上凸现异常繁荣。对于整个行业的价值观、行业社会角色、设计核心理念、设计方法论等却鲜有人进行认真的探讨。我这样说可能有些过分，因为毕竟几十年来我们专业领域内的书籍论著确实出版了不少。但客观来说，切中行业问题要害，对行业与社会发展起真正推动作用的又有几何？“书”对于整个社会来说是一个极为特殊的产品，除了一般的使用功能，它还包含了“价值观”，是一种通过知识、学理和价值判断推动行业和社会发展的力量。所以我对认真做学问著述的人十分敬佩。

郭晓阳老师在专业领域内已有多年教学和实践经验。十多年来，他在专业设计实践和专业教学过程中积累了大量的成果，也有一些个人的思考。可以看出，这套丛书是他想通过专业分类的方式把理论和设计实践案例结合在一起呈现出来。而且这套丛书深入到施工图纸的阶段，把理论的阐述与最终的实践成果并置在一起，这是一个很好的尝试。这种并置可能产生两种结果：一种是观念与实践的统一，实践案例更好更形象地展现了观念的结果，加深读者的理解；第二种是有可能实践的成果未能很好的呈现理论观念，但这也不能算是一种失败。因为这也可以是一种反证，可以让读者看到观念到现实之间的衰减和落差，从而对实践中的各种离散因素有清醒的认知。因此，无论产生什么结果，这件事做得都是非常有意义的。

现代的公共项目较多，在做室内设计时也需要提供详细的施工图。因此，本套丛书对那些初入职场或在校学习的学生尽快了解专业的现实，拉近在校所学理论与现实的联系会有很大帮助。

张 月

2013年1月8日于北京

近年来我国的室内设计市场蓬勃发展，城市建设速度不断加快，每年有很多大中型项目陆续开工。以苏州市为例，每年苏州市建设局审图中心收到的图纸就达上百份，这还不包括私人项目、简单的室内改造以及家庭装修项目。目前大多数装饰公司的设计师数量少则十几人，多则上百甚至上千人，每年的室内装饰工程产值从几亿发展到几十亿，这是一个非常庞大的市场。国内开设室内设计专业的各级院校多达数百所，每年的招生规模也不断递增，招生院校从中专、高职、普通高等院校到重点院校分布在每个层次。但是，我们也应该清楚地认识到，室内设计专业在我国尚处于发展阶段，设计规范和相应的规章制度尚不够完善，施工图的绘制方法也各不相同，我们应该多借鉴成功的经验，使这个专业有一个良性的发展。

本套丛书正是基于这样的目的而编著，希望能对室内设计专业的发展能有所贡献。本套丛书对酒店空间、办公空间、休闲娱乐会所空间和商业餐饮空间的室内设计原则和要求做了简要的概述，呈现了近年来一些实际工程的室内设计施工图，对于设计专业的学生和设计师都有一定的参考意义。

为本书提供案例和帮助的有苏州国贸嘉和建筑有限公司的殷彤、周浩明等，苏州金螳螂建筑装饰有限公司的王合胜，苏州华丽美登建筑装饰设计的姚成龙，苏州市创意十方设计有限公司的丁飞，苏州承志装饰有限公司的崔颐洁，为本书的编著和出版做出贡献的还有很多专家、同行，在此一并表示衷心的感谢。

郭晓阳

2012年11月于美国

第 1 章 办公空间室内设计发展历程 1

- 1.1 空间 / 1
- 1.2 办公空间的概念 / 1
- 1.3 早期办公空间室内设计——独立性 / 2
- 1.4 大工业时代下办公空间室内设计——进步性 / 3
- 1.5 战后办公空间室内设计——现代性 / 4

第 2 章 现代办公建筑的分类与设计的总体要求 6

- 2.1 现代办公建筑的分类 / 6
- 2.2 现代办公建筑设计的总体要求 / 8
- 2.3 办公建筑内部空间组成及其设计要点 / 9

第 3 章 现代办公空间的设计要素分析 15

- 3.1 现代办公空间室内设计要素 / 15
- 3.2 办公空间室内设计中空间氛围的营造 / 20

第 4 章 当代办公空间室内设计的基本理念以及设计的新趋势 23

- 4.1 当代办公空间室内设计的基本理念 / 23
- 4.2 当代办公空间室内设计的转变 / 25

第 5 章 部分办公空间项目室内设计施工图及效果图 30

- 5.1 苏州金阊区文化教育大厦 / 30
- 5.2 苏州金阊区人民检察院 / 47
- 5.3 吴江东运创业投资有限公司 / 66
- 5.4 苏州市吴中大厦 / 81
- 5.5 苏州广播电视台新媒体中心 / 101

参考文献 114

第 1 章

办公空间室内设计发展历程

1.1 空间

早在 50 万年前的旧石器时代，居住在古代中国大陆的原始人就已经知道利用天然的洞穴作为栖身之所，表明人类已经通过建造行为“设计”自己的生活。从早期的建造发展到后来的空间设计，展现了建筑学的一大进步。古典主义把建筑视为由地面、顶面和四周墙面围合而成的房间；现代设计运动之后，随着建筑空间理论的进一步发展，空间被看做是由内部和外部物体围合而成。20 世纪初期，美国的建筑大师赖特的有机建筑理论进一步发展了建筑设计中室内与室外空间的交替与渗透。在古根海姆博物馆中，建筑首次表现为塑性，一层流入另一层，代替了通常那种呆板的楼层重叠。从此建筑空间论代替了传统的建筑六面体房间的概念。随着人们对空间认识的逐步加深，空间的广度与深度也在影响建筑理论的进一步发展，从面、线的限定到连续表面的限定，使得空间的流动呈现平面的视觉化。

中国古代哲学家老子在《道德经》里提出：“埏埴以为器，当其无，有器之用，凿户牖以为室，当其无，有室之用，故有之以为利，无之以为用。”这句话的含义是：人们建造房子、立围墙、盖屋顶，而真正实用的却是空的部分；围墙、屋顶为“有”，而真正有价值的却是“无”的空间；“有”是手段，“无”才是目的。这种空间理论道出了空间与界面虚实相生的紧密联系。从空间构成来看，建筑设计实体与虚空，也涉及空间的静止与流动等问题，从时间范畴来看，则涉及过去、现在与未来，历史文化内涵与时代精神表现等问题。

所以说，空间是室内设计中最本质的事物，是物质存在的一种客观形式。建筑学将房屋客观地描述为是具有长、宽、高三维规定的空间体。我们在平时的设计中也需要充分把握空间的特殊属性来考量设计。在实际的设计工作中，设计师往往会遇到一些特殊的情况，比如室内空间面积不足而导致一些设计功能得不到满足。在商业环境中，这种情况被给予更高的关注，因为在当今的社会发展中，商业空间无疑是抢占商机的绝佳地盘，设计师都是被要求或者默许地在有限的空间上去满足商家利益的最大化。所以当代的设计师一方面要有很强的市场洞察力，另外也要掌握一定的协调设计能力，从而在为业主求得利益的同时，实现自我的设计价值。

1.2 办公空间的概念

办公空间一般是指为满足人们办公需求所提供的工作场所。在这个场所中，它的首要任务就是满足人们的日常工作，使工作效率达到最大化。除此之外，它还具有很强的商业与文化价值，比如塑造和宣传企业的形象。这就使得办公空间这个概念发生了外延，如何更好地去理解、设计，成为当代设计所必须面对的问题。如今，由于市场的激烈竞争，使得现代企业的经营者们不得不考虑其生存和发展之道，这也促使他们更加注重办公场所的设计。对于一个企业来说，办公场所在品牌的营销与市场的开拓方面起着举足轻重的作用，甚至还能成为增加企业附加价值的一种市场手段。因此，在办公空间设计中，应该兼顾使用功

能与设计的艺术性。粗野的办公室艺术风格和休闲融洽的办公氛围分别如图 1-1、图 1-2 所示。



图 1-1 粗野的办公室艺术风格



图 1-2 休闲融洽的办公氛围

1.3 早期办公空间室内设计——独立性

办公空间的出现源于人类组织管理的需要，有统治、管理和领导的地方，就需要有相应的管理场所来满足其功能的需求。因此，随着社会性质的不断演变，办公的功能以及形式也在不断地发生变化。

早在公元前 3200 年~公元前 525 年的古埃及，通过专制的中央集权，一切的权力都归属于法老，包括司法、行政、立法、宗教等，法老的王权还被神化，称为神王。法老之下有一套政府机构，包括中央政府和地方政府，对全国各地进行各方面的管理，中央集权的政府直接控制并指导着整个国民经济。为了便于管理庞大的行政事务，权力机构便制订了一套复杂而又有效的行政管理体制，这是一种具有严格的“金字塔”形式自上而下的组织形式。伴随制度的建立，出现了负责处理实际办公工作的人员——“文员”，这是这一管理体制下的特定产物。一方面，通过制度的分配，他们被严格地分配到司法部、财务部和军事部等部门进行记账和会计的工作；另一方面，他们又从属于注册管理部门，专门负责起草、注册登记和存储文献资料。文员的工作性质在历史的演变过程中为后来形成的办公标准化奠定了基础。

在古代农业社会的中国，一般百姓早期的办公行为是融合在谋求生产资料的经济活动之中的，生活和办公的界限模糊，具有办公意义的工作场所总是和生活场所结合在一起。在宋代画家张择端《清明上河图》中所描绘的汴梁城的场景中，我们不难发现“以店为家”的办公生活场景，极富生活气息。在封建的帝王统治时期，上至皇宫和各部院，下至衙门及各级管理机构，都有相应的处理政务和事物的办公场所，例如枢密院、上书房等。从古建筑研究中可知，早期办公空间往往是官邸式的，即住宅和办公场所同在一处，也就是所谓“前堂后室”或“前堂后寝”。帝王、官僚发号施令或议事，是在“堂”正襟危坐，而处理公文则是在书房，再往里则是私人住所。这一布置格局其实已经类似于现代办公空间中的会议室、办公室和休息室了。

随着生产力的不断进步，以及人们对于生活各个方面认知的不断增加，使得商品交换需求不断增强，商品贸易便随之发生。在一定的社会条件下，贸易也以最为传统的方式进行着。例如：记录买卖交易、传送信函等。为了满足所需的工作安排，办公空间的需求应运而生。然而，此时的办公空间在一定意义上来讲并没有形成独立的办公空间，人们的办公活动常常和日常的生活起居发生着联系。因此，这一阶段的办公空间并不能算是真正意义上的办公空间。而且，办公的程序也带有很大的随意性，不具备独立鲜明的特点。例如，在欧洲中世纪晚期商业城市的行会大厦中，商人们的卧室就兼有办公室，而其内部空间环境只是对起居室的模仿。此时的书房可以说是王宫贵族进行议事和决策的重要场所（图 1-3）。这一空间用途也决定了办公空间形式的演化。尽管其空间具有很大的封闭性，但是从功能安排的组织格局上来看，书房作为办公空间已经有了巨大的发展。起初从意识形态上的改变，再到卧室和起居室中的脱离最终形成独立的空间，办公一方面在功能上实现了独立，另一方面也使它作为社会发展过程中的产物正在慢慢形成。

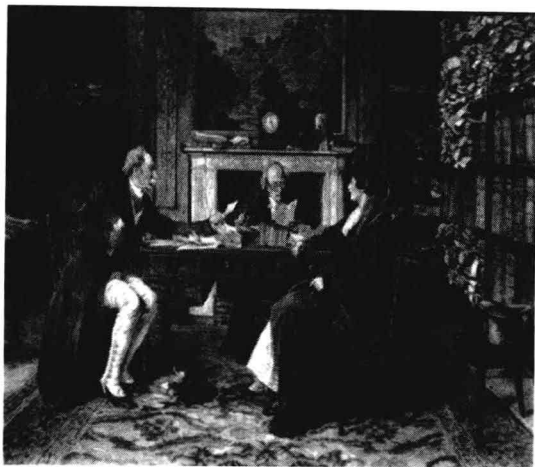


图 1-3 中世纪的书房办公空间

1.4 大工业时代下办公空间室内设计——进步性

18 世纪中期发生在英国的工业革命开启了人类文明史上的新篇章。在科学的进步下包含了无限进步的可能。正是通过科技，使得 19 世纪的欧洲对世界的支配成为可能。机器的大生产及新材料和新工艺的发明使得社会的生产组织形式发生了很大的改变，进而带动了人们生活方式的转变。此时人们的日常生活以及思想观念都发生着巨大的改变。由于家庭的手工劳动作坊无法与机器生产相抗衡，导致了一大批手工工人的失业，使得社会的结构随之发生改变。使用机器为主的工厂取代了手工工厂，工业经济开始取代手工经济成为社会发展的主要支柱和推动力量。

1.4.1 18 世纪末期～19 世纪初：办公空间的形成

近代真正意义上的办公建筑诞生于 18 世纪末西方工业革命之后。由于工业化的迅速发展，使得劳动力的分配发生了根本性的变化，人们逐渐走出农村，进入城市和工厂，办公室也随之出现。但是，这个时期的办公空间概念依然很模糊，并没有完全从住宅和工厂服务楼中脱离出来。办公环境还处于简单的功能服务阶段。经济结构的不断变化和社会飞速发展使得一些私营银行等专业性的集团应运而生，其员工的生活范围与办公室工作的联系也更加紧密。在这种意识形态结构的影响下，租赁型办公大楼的建造开始出现。这类专为银行、保险公司等提供租赁办公室的新型建筑，不仅外观相似，而且建筑的平面设计图都很相似。办公的地方基本上都是布置于中央走廊的两侧或者围绕中央大厅，办公环境也只是处于简单的功能服务阶段。由于早期的办公性质主要是面向银行以及保险公司等，因此他们所采取的办公形式也仅仅是用手记录以及计算。建筑空间的采光主要以自然光来实现，不足时再辅以油灯或者煤气灯，热力则来源于火炉或是壁炉。为了保证光线充足，办公建筑都比较高。此时的办公室更像是一个办公工厂，一大批的雇员被安排在固定的空间位置进行重复性的工作。

1.4.2 19 世纪中期～20 世纪早期：办公空间的发展

只有强力的需求才会刺激人们去创造各种发明。19 世纪中叶起，逐渐形成的“商业革命”，其中主要包括工业、商业和交通运输业的蓬勃发展不断刺激着人们对金融业的需求。在金融业发展日趋迅速的工业时代，银行参与其中的有限公司纷纷成立。商业在办公建筑中开始发挥举足轻重的作用。

经济和工业的发展带来了市场对于建筑空间的需求，建筑材料的发展和建筑技术的新突破使得办公室建设发生了巨大的变化。1855 年，转炉炼钢法的发明大幅度降低了钢铁的成本并提高了钢铁的质量，使得几乎任何高度的框架结构都能够搭建起来。其次，电报、打字机和电话等办公设备的发明使客户、供应

商、银行及贸易伙伴之间沟通的速度加快，由此为办公室工作提供了便利，也让办公空间的活动特点再一次发生变化。企业集中化的扩大导致了办公人数的不断增加，并且由于办公工作的广泛性导致了许多妇女也开始离开工厂和家庭而走进了办公室工作，社会学家将其归结为办公工作的“无产阶级化”。工业革命的发生对欧洲的各个方面都产生了深刻的影响，人口的增长、城市化的形成、财富的快速增长、新消费主义的出现以及女性的新角色等，这些都在工业革命的浪潮中愈演愈烈。

19 世纪末 20 世纪初出现了泰勒理论，使得管理在科学的方法下正式运行。泰勒理论强调秩序、阶级组织、监督及群众利益，这种科学式管理把人视为生产线上的一颗螺丝钉，目的就是降低成本提高生产效率。这种管理制度明确地量化被管理者的各个环节的任务，同时泰勒管理法将工业生产体系的管理纳入了职业管理，维持了传统办公室的阶级形态，让办公方式也在不断发生变化。

对摩天大楼的建筑师来说，建造技术和美学标准在建造过程中起到决定性作用，美国现代主义大师弗兰克·劳埃德·赖特在 1904 年通过自己对拉金大楼的设计方案，提出了办公大楼设计的新标准。这座大厦的规模、布局和应用技术标志着现代企业办公建筑的到来。拉金大厦（图 1-4）入驻的是办理邮购业务的企业，公司员工不是像往常一样分布在独立的办公室中，而是全都聚集在一个宽敞的大厅里，只有公司的管理者才拥有单独的办公室。同时，6 层高的大厅可以提供良好的采光。赖特在大楼中还应用了当时的一些新产品，如全套金属办公设施、宽板玻璃门和悬挂便器等。赖特还为拉金公司大厦专门设计了金属灯具、电灯装置以及室内家具。很多被认为 20 世纪末所产生的变革，如电影院、阳台、休闲室等，在那时就已经出现了。在休息的时间里，员工们可以在大楼的附楼中放松、休闲。



图 1-4 拉金大厦

办公空间“集中监视”的管理方式提高了办公的效率，办公室工作发生了很大的变化，等级式的组织方式已经发展成为现代企业管理的一个重要的特征。这种敞开式的平面布局方式代表着公司结构的金字塔等级，其空间配置反映出明显的等级制度。

1.5 战后办公空间室内设计——现代性

1929 年全球性经济危机的爆发和第二次世界大战的影响，现代主义建筑在这个时期也在经受着巨大的考验，许多建筑项目被迫停止。美国在罗斯福总统领导下的大规模经济结构改革使得其经济得到高速的发展，社会机制日益成熟，并且由于在第二次世界大战期间，美国在战争中所受的损失较小以及大批的现代主义大师的驻入，使得这一时期的美国建筑得到空前的发展。办公塔楼也成为世界范围内经济好转的象征。在第二次世界大战后的经济复苏时期，由弗雷德里克·泰勒提出的“科学化管理”观念在北美的办公楼空间设计上得到充分的体现。

经济的快速发展带动了物质生活的极大丰富，人们意识形态也在发生着改变。在 20 世纪 60 年代的欧

洲，人们在办公室工作这个领域提出了一个创新的概念——办公美化。这种观点将人际关系作为关注的重点，努力提高办公领域的人性化服务。在之前金字塔形的办公管理模式中，员工之间只有横向的沟通与交流，缺乏上司之间的纵向沟通。通过办公美化，可为员工提供非正式的沟通机会和安静的沟通区域，而集会的设施以及茶室等也都位于工作场所附近。在平面图设计中，设计师也充分考虑到让设计既反映内部组织的管理，又能够应对随时发生的办公组织变化。

1973~1974年，欧佩克（OPEC）对西方国家实行了石油禁运。油价的飞涨和长期的高油价使世界的财富向西方发达国家以外的地区再分配。经济的缓慢增长甚至零增长，同时伴随着物价上升，使得欧美各国在受到经济冲击的同时，也让人们意识到了生活中资源是有限的，生产和生活之间存在着必然的矛盾，之前那种需要人造光源照明和人工通风的办公室设计模式已经不能满足现实生活中设计的需求。建筑师必须重新去考量并推动新的建筑功能与形式的和谐统一。

随着工业革命的不断向前推进，在20世纪80年代中期，个人电脑在应用领域迅速扩增，先进的办公设备标志着办公自动化的到来，办公空间也随之发生了巨大的变化。与此同时，很多问题也相应产生。比如，由于现代化设备以及机器所产生大量的热量，办公大楼的制冷、通风和采光等问题逐渐变得重要起来。

石油危机引发经济问题的痛苦经历，迫使人类探寻新的发展道路，努力削减石油需求、探寻其他代替燃料、使用节能技术等。另一方面在设计的地域性问题方面，北欧和英美等国家在办公大楼的设计风格上走上了不同的道路。在英美国家，办公布局空间感更强，楼层高度更灵活，建筑服务设施更现代；在北欧，狭窄的平面设计更多通过建筑立面的电缆管道来提供相关服务，关注的焦点被转移到非正式的沟通上，试图通过不同的空间大小来考虑用户的自定义要求。

20世纪90年代以来，随着信息技术和互联网技术的迅速发展，整个世界进入了知识经济时代，以知识为载体的社会经济迅猛发展，社会经济的全球化也使得一些公司的管理结构产生相应变化。万维网和移动媒体改变了人们对全球型企业整体和局部管理的思维方式。在这种情况下，办公在空间上和时间上已经变得不再受约束，足不出户便可以轻轻松松地完成工作。同时网络的迅速发展也使得城市中心地区的地理位置不再那么重要。办公空间形态不再是单一的形式及功能，逐渐形成虚拟化趋势，办公室的生活形态也随之产生重大的变革。当前所遇到的关键性问题是，当建筑本身改变功能的同时，如何把信息技术和办公室组织管理更好地结合起来。

第2章

现代办公建筑的分类与设计的总体要求

2.1 现代办公建筑的分类

传统意义上的办公建筑是指供机关、团体和企事业单位等办理行政事务和从事各类业务活动的建筑物。随着现代社会的快速发展，行业的分类不断增加，因此办公的性质与形式也在发生着根本的改变。办公室这个供办公使用的地方的概念也随之发生了变化。办公建筑不再是单一办理行政事务的行政性办公场所。近年来，供商业、金融、保险等各类公司、企业所从事商业活动的办公楼也正以雨后春笋般的速度发展起来，并且各具特色。

2.1.1 根据办公建筑的使用类型和管理模式分类

办公建筑在被设计之初便已具备了自身的属性，根据其使用对象和管理模式不同，在建筑模式中一般可以分为以下几种类型。

(1) 酒店式办公楼

酒店式办公楼属于一种复合型的商业建筑，在经营模式上提供酒店式服务和管理。与传统单一的办公楼概念不同，酒店式办公楼功能以及服务的范围都已经具备了一定的外延性。在当今时代背景下，酒店式办公楼以工作为中心，将商务型酒店、高级会所等多种商务、娱乐等元素融合其中，形成了一种全新的办公理念，拥有着更为强大的市场生命力。

(2) 商务写字楼

商务写字楼是企业用于商务管理、办公等商务活动的写字楼的统称，其建筑一般对于地理位置要求较高，具有很强的市场主导性。它是在统一的物业管理下，以商业为主，由一种或数种单元办公平面组成，为各类商业租户提供租赁服务的办公建筑。一般来说，此类建筑都有其鲜明的特点，如高效的物业管理以及较强的自身硬件设施和软件环境。比如位于北京中央商务区的 SOHO 现代城，它拥有 48 家店铺，283 套办公室，1897 套公寓。在国内，以 SOHO 中国为代表的商业地产公司，致力于向市场推行“小型办公，居家办公”这一概念，使得办公的形式与功能发生了巨大的改变。

(3) 公寓式办公楼

公寓式办公楼由物业统一管理，根据使用要求由一种或数种平面单元组成。单元内设有办公、会客空间、卧室、厨房以及厕所等功能单位。

为了实现办公与居住一体化，公寓式办公楼在平面单元内复合了办公与居住功能，主要满足小型公司与家庭办公的需求。在《城市规划相关知识》一书中有这样的描述：“公寓式办公是兼具了办公功能和居住功能的特殊物业形态，其通常为单元式小空间划分，每个单元平均建筑面积 $\geq 150\text{m}^2$ 的，通常按办公建筑处理，而每个单元平均建筑面积 $< 150\text{m}^2$ 的，通常按居住建筑处理。”公寓式办公楼中用于居住功能的设施一般与住宅楼没有太大区别，从功能上一般都可以满足居住的要求，而且公寓式办公楼执行相关安全规范，比如消防、荷载等方面比住宅楼要更严格，从安全角度来看比住宅楼更有保障。公寓式办公土地年

限为 40 年。

(4) 综合办公楼

综合办公楼是指由两种以上用途的楼层组成的公共建筑，一般除了办公之外还有别的设施以实现相关的功能，如会议、娱乐等。综合办公楼的楼层办公形式多样，由物业进行统一管理。

2.1.2 根据办公建筑中空间的使用性质分类

不同的工作类别对于办公空间的属性要求是不同的，根据办公空间使用性质及其使用者身份来看，一般有以下四大类的功能性划分。

(1) 行政办公空间

行政办公空间即指党政机关、人民团体、事业单位等行政与职能部门使用的办公空间，其特点是：部门较多，工作类别清晰；主要是进行行政管理和政策指导；单位形象严肃、认真、稳重。在设计上要注重其时代感的塑造，从而体现其整体的先进性（图 2-1）。

(2) 商业办公空间

商业办公空间即指商业和服务单位的办公空间。对于商业办公空间来讲，其设计的出发点是让公司体现出其品牌价值、彰显服务理念。此类公司的装饰风格往往带有行业窗口性质，在设计的时候要把握企业的整体形象，设计出符合企业特征的空间（图 2-2）。



图 2-1 行政办公空间

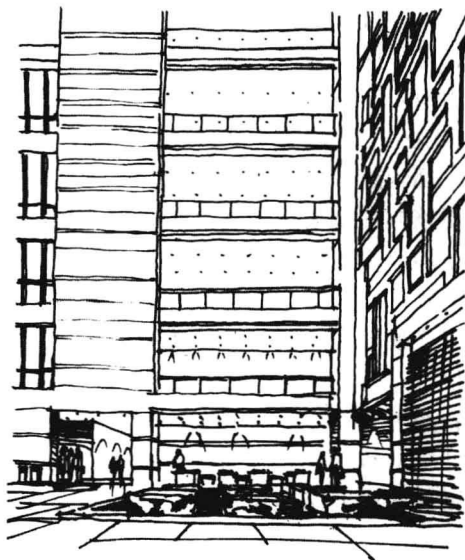


图 2-2 朝来置业办公楼

(3) 专业型办公空间

专业型办公空间顾名思义，其面向的市场是针对一些专业单位所使用的办公空间，例如行政单位或商家企业等。这类办公空间具有较强的专业性，涵盖了设计机构、科研部门及金融、保险等行业。举例来说，如果针对设计师进行办公室的设计，其装饰的整体把握应体现出一定的创新性。设计不单是体现使用者自身的品位，还要给客户带来信心，充分体现公司本身的专业特点。针对设计院、电信部门、税务部门等客户，设计也需要体现各自的专业特点和业务性质。总之，此类专业型办公空间，在满足其办公的功能同时应针对其特有的形象去考虑设计风格的定位。

(4) 综合性办公空间

综合性办公空间是指不能够明确单一地划分类别的空间形式。例如，有些办公空间有常规的工作环境、办公用具，同时又包含了相关产品的销售区域，甚至可能包含酒店性质的接待空间等，这也是目前比较流行的多功能办公空间的设计做法。

这类综合性办公空间由于不同的使用性质而导致其对办公空间的空间组织形式、室内布局划分及空间

大小的要求也不尽相同。可以预见，随着社会的发展和各行各业分工的进一步细化，各种新概念的办公空间还会不断出现。

2.2 现代办公建筑设计的总体要求

2.2.1 办公建筑的规划与设置

办公建筑设计顾问、作家弗朗西斯·达菲指出，所谓的办公建筑是 20 世纪最伟大的标志之一。可以说，各大洲的办公楼塔尖勾画出了每个城市的天际线。由于一般的办公建筑功能体系复杂，而且建筑的体量庞大，因此，对于整个城市的发展与周围环境的塑造都会产生很深的影响。对于这类建筑来讲，建设中一般耗资巨大，一旦建成也不宜更改。因此，在可行性研究阶段就要对其基地的选址有一个正确的认识，关于办公建筑的基地环境设计与之相关的影响因素是很多的，期间的关系也错综复杂，应加以全面、综合地考虑。

(1) 便捷性

便捷性是办公建筑在设计的过程中一项非常重要的因素，也是考量一个建筑规划是否成功的间接标准。便利的交通和通讯有利于实现办公整体效率的最大化。

首先，办公建筑的基地应选在交通和通信方便的地段，避开产生粉尘、煤烟等有害物质的场所和储存有易燃、易爆品的地段。对于坐落在城市中的办公建筑，应符合城市规划布局的要求，并选在市政设施比较完善的地段。对于工业企业的办公建筑，可在企业基地内选择联系方便、污染影响最小的地段，且应符合安全、卫生和环境保护等法规规定。

(2) 规划整体性

规划整体性是衡量设计是否成功的先决因素。办公建筑设计构思形成的过程，某种程度上也是适应城市规划布局要求的过程，主要体现在是否符合国家土地综合利用的要求，城市交通对建筑单体的人流、车流组织的要求以及城市空间设计对于建筑物之间体量关系方面的要求。在设计过程中应该及时同城市规划管理部门交换意见，对于比较重要的办公建筑设计，城市规划部门一般会提出较为明确的意见和要求，应尊重和执行。

(3) 统一性

设计中的统一性在于对设计整体过程中各部分之间的统筹规划。现代办公建筑正朝着智能型、环保型发展，因此在进行基地设计时，还要考虑建立健全完善的交通、通信、安全、卫生、环保、网络系统等要素。在交通方面应处理好建筑与道路，以及与各种港、站等交通枢纽的关系，使建筑内的人流、车流既能迅速方便地疏散，又不会使紧临的城市道路产生太大的交通压力。实现通信线路数据化，以光导纤维进行大量通信，采用数据交换机，使客户均可使用通信网络。通过设置消防通道、室外消火栓、室外避难场所等来确保人员安全。建筑物排放的气体和水体应做相应的技术处理再行排放，以达到国家有关环保要求。

2.2.2 办公建筑的基础设施

如今，办公空间应该能提供给使用者方便合理的用水、用电及空气循环等基础服务，以利人们更舒适地工作。这些设施的最终付诸使用都离不开最初对建筑本身相关设施的勘察、测量，以及优良、安全、符合规范的安装施工。所以，建筑物中这些设施所处的位置、所具备的容量和相关管道以及所经的路径都是重要的考察评估环节。更多更复杂的专业知识则需要依赖于相关技术人员的合作才能完成。

风火水电入户端设计是由建筑设计标准决定的，通常需要相关专业技术人员来共同设计完成。然而随着科技发展的日新月异以及科技水平的不断提高，一种新型的建筑模型软件——建筑信息模型 BIM (Building Information Modeling) 的出现更好地帮助设计师实现整体建筑设计的需求。BIM 不是简单地针对数字信息进行集成，更是一种数字信息的应用，可用于设计、建造、管理。这种方法支持建筑工程的集成管理环境，使建筑工程在其整个进程中显著提高效率、大量减少风险。同时 BIM 能够四维模拟实际施

工，以便于在早期设计阶段就发现后期真正施工阶段所可能出现的各种问题。这种预先的处理可为后期的施工打下坚实的基础并实际指导后续施工，另外对于行为可行性的判断、方案的合理性、科学调配人员以及配置材料等都提供了极大的帮助，从而使资源的合理利用发挥到最大。目前国内一些大型的商业建筑（如 SOHO 中国）中，一些开发商也正在试图把此项技术通过各部门的相互协作运用于建筑之中，实现建筑的低碳化以及智能化。

风火水电设备终端都要与办公空间的建筑界面发生关系，主要表现在所处位置、体量、造型等方面。例如，顶棚界面是重要的设备安装场所，通常照明、暖通、音响、消防设施都要通过在顶棚上的预设才能实现，可要达到舒适、安全，需要设计师与各个部门的共同协调。

除了上述的主要设备外，还要特别注意到电梯这种多层尤其是高层办公建筑的主要交通工具。电梯的发明使用已有 150 年的时间，其选用和布局对整栋办公建筑的使用效率影响极大，其造价在建筑总造价中也占有相当的比例，应严格按照国家的相关法规去设计和施工以确保电梯工程的质量安全。

2.3 办公建筑内部空间组成及其设计要点

对于现代办公建筑，除了按自身属性分类外，根据其功能属性来看，还可以大体分为办公室空间、公共空间以及附属设备空间等。

2.3.1 办公室空间

办公室空间是办公建筑的核心内容，也是一个办公企业所创造价值的集中体现。在办公室空间中，无论是职位还是人员的配备都以较高的配额去分配。重视个人环境兼顾集体空间以活跃人们的思维，这一点就成为提高办公效率的重要手段。另一方面，办公室对于营造企业整体形象也极为重要。一个完整、统一而美观的办公室形象，能增加客户的信任感，同时也能给员工以心理上的满足，从而激发员工的潜力。

(1) 按办公模式分类

① “金字塔”式

这类办公模式的主要特点是上下级分明，各部分缺少横向和纵向上的交流，工作独立性强。办公室大多数是独立的、空间之间不受干扰。下层办公室数量较多，上层办公室相对较少，呈现出“金字塔”的格局。行政机构的办公室多为这种模式。

② “流水线”式

这类办公模式的主要特点是各部门呈相互平行的关系，前后程序联系密切。为提高工作效率，其办公室空间都很宽敞、通透。此类办公空间可以达到横向的交流，但缺乏纵向领导的交流。银行等金融机构多用这种模式。

③ 综合式

这类办公模式的主要特点是既有对外联系频繁的部门，又有仅需内部联系的部分。在这种情况下，其办公室往往构成相对明确的分区。证券公司、保险公司等机构多用这种模式。

(2) 按办公空间形式分类

办公空间一般可分为固定空间与可变空间两大类。固定空间是指主体建筑工程完成时，由顶面、地面以及墙面所围成的空间，也就是前面所提到的建筑空间。而可变空间一般指在固定空间内用隔断、隔墙或家具等把空间再次划分成不同空间类型所形成的空间形态。在一般的建筑空间中又可以把内部空间分为实体空间与虚拟空间（或称心理空间）。实体空间的空间范围一般比较明确，空间之间有明确的界限，私密性较强；而虚拟空间则与之相反，但是它又包含在实体空间之中，并具有相对的独立性。

虽然空间的名称多样，但从办公空间布局形式来看，一般可以分为开放式办公空间、独立式办公空间和景观办公空间三种类型。

① 开放式办公空间

开放式办公空间是将若干部门设置在一个大的空间之内，而每个工作人员或是通过矮隔板进行分隔，

或是借助办公桌椅形成自己相对独立的办公区域。开放式的办公空间不但有利于管理者对于员工进行监督,更有利于员工之间在工作上的交流,这种办公类型强调空间内人员的流线规划。但也会存在一些问题,比如说集体办公难免会带来一些不必要的干扰或心理上的影响。

开放式办公室相对于独立式的办公室,在设计上会更加灵活自由。室内可以利用植物、书柜或其他装置物等来分编功能区域,同时对环境也会起着十分重要的衬托作用。图 2-3 是 YNNO 的荷兰资讯顾问公司的办公空间设计,其开放式的办公环境通过少量的隔物柜进行空间的分割,使得整个空间透露出一种宽敞舒适的工作环境,给人更多的自由空间。设计师在设计中寄托了为公司员工创造家一般感觉的期望。

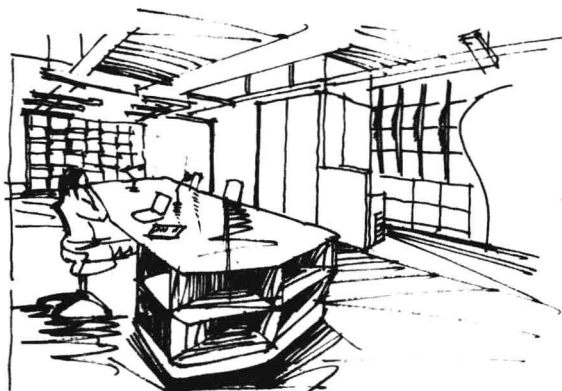


图 2-3 YNNO 的荷兰资讯顾问公司

② 独立式办公空间

独立式办公室主要是以部门或工作性质为单位,分别安排在不同大小和形状的办公空间之中。这种办公空间的类型直至今今仍被许多企业采用,如一些政府部门或事业单位的办公室,其良好的私密性为办公人员提供了一个安静的思考与工作环境,办公区域之间互不干扰,办公室内的设施可以独立掌控。然而它也有着很大的局限性。例如,设计往往过于呆板,不利于部门之间的沟通与合作,被封闭起来的办公室不利于员工的团队合作,阻碍灵感的激发,从而失去了群体的力量。如何营造一个有利于员工沟通交流的氛围和空间环境,是独立式办公室所要面对的问题。

对于上述问题,为了使独立式办公空间在使用上能有新的突破,可以在设计上让它发生改变。例如,对于不同的功能空间构成可以选用不同的装饰材料从而形成封闭式、透明式等不同的功能空间,使得此类办公空间在生存上更具生命力。

③ 景观办公空间

在办公空间的设计中,人们对于自然的渴求日益增加,“景观办公室”愈来愈成为人们喜欢的办公室设计风格。景观办公,顾名思义就是在一种景观中办公。这种景观既是一种好的视觉环境,同时对于公司的管理制度来说也是一种开放型的宽松的办公环境。这种概念既是空间上的,又是管理上的。景观办公空间的设计在室内布局与空间的规划上需遵循一定的规划原则以彰显景观办公的理念。例如,布置办公家具与室内配套设施时要以人与工作为前提,尽量使办公组团联系方便。其次,对于室内的柔化布置、景观小品等,需使环境的布置体现出更多的人文关怀。这一室内设计的理念也有别于早期大空间办公室的拘谨划一,弱化了对“约束与纪律”的强调,使得设计更多为人服务。空间形式有利于员工个人与组团成员之间的沟通,易于创造感情和谐的人际与工作关系。景观办公室的空间环境氛围改变了过去的压抑感和紧张气氛。良好的空气质量令人愉悦舒心,这无疑减少了工作中的疲劳,大大地提高了工作效率,促进了人际沟通和信息的交流,激发了积极乐观的工作态度,减轻了现代人的工作压力。

景观办公室最早兴起于 20 世纪 50 年代末的德国,并于 1967 年在美国芝加哥举办了首次国际景观办公建筑会议。景观办公室的出现是对早期的现代主义办公空间忽视员工需求的一种反思,在一定程度上体现出了人本思想,适应了时代的发展。在办公功能逐渐摆脱纯事物性操作的情况下,创造较为宽松的、着眼于崭新的条件下发挥办公人员的主动性以提高工作效率的布局无疑显得更为重要。

景观办公室在设计上带有很大的语言性，设计师通过对于空间的重新划分与处理，旨在创作出一种全新的视觉语言形式，给观者或办公人员带来一种不一样的空间感受。这类形式的办公空间通常被一些小型的个性公司所青睐，可以更为灵活、鲜明地体现出公司的风格与文化，如图 2-4 所示。



图 2-4 景观办公室

(3) 按用途分类

① 主要领导办公室

主要领导办公室是指如董事长、经理等企业最高级行政人员的办公室。这类办公室一般代表了一个公司权力的象征。因此，对于办公空间的设计都有一定的要求。首先，在空间面积上，要求有足够的空间去满足其办公功能，一般包括办公部分、文秘服务部分、会客部分和休息部分。其次，由于此类办公室的权威性，在设计时也要根据客户本人的审美情趣进行设计。

办公部分主要是进行日常办公的区域。家具的布置一般包括办公桌、文件柜、座椅等，设备包括电脑、电话、传真等。在进行空间布局时要充分考虑设计的引导性。领导人的办公桌面最好面对、斜对或侧对入口，而不要背对入口，以便领导人能看清楚来访者，同时也是对来访者表示尊重。在装饰选材上，如果客户没有特殊的要求，应该用较高档、精细的材料，以体现空间的豪华感或精致感，从而显示企业雄厚的经济实力。

② 部门主管办公室

是为部门领导人如人事部、财务部、设计部、市场部的领导人设计的办公室。这类办公室的设计与主要领导办公室类似，只是空间没有主要领导办公室那么宽裕，在空间设计安排上较为紧凑，在家具的配置上充分满足其办公需求即可。

③ 一般职员办公室

就个人而言，职员的办公席位就是一个由屏风组建起来的小隔间，其中包括办公桌、座椅、文件柜、书架等设施以及电脑、电话、传真等设备。就整个办公区而言，还应设置一些文件柜、资料柜、书柜以及必要的接待席、饮水机和盆花等。如果是设计公司，还应配备一些小型桌，供设计人员讨论设计方案或审查图纸使用。

不同机构的办公楼组成情况不同，在更大的办公楼内，还会有多种供职工使用的公共空间，如咖啡厅、快餐厅、文娱室和健身房等。

2.3.2 公共空间

公共空间，顾名思义是一个办公建筑中共用的空间。公共空间一方面在功能需求上可以提供相同的设施服务，比如会议室是一个公司日常会议及讨论使用最多的空间；另一方面，在工作方式上却可以根据人的不同需求来满足不同工作者的生理以及心理需求。