

现状突破与稀释 (下)

混合式公寓 - 开拓新的居住模式

小高层 / 高层 / 超高层

编著 香港理工国际出版社

小高层 / 高层 / 超高层

现状突破与稀释 (下)

混合式公寓 - 开拓新的居住模式



图书在版编目（CIP）数据

现状突破稀释与稀释：混合公寓 / 香港理工国际出版社 主编. -- 北京：中国林业出版社，2013.9

ISBN 978-7-5038-7130-6

I. ①现… II. ①香… III. ①建筑设计－中国－现代－图集 IV. ①TU206

中国版本图书馆 CIP 数据核字（2013）第 080836 号

中国林业出版社 · 建筑与家居图书出版中心

出版：中国林业出版社（100009 北京西城区德内大街刘海胡同 7 号）

网站：<http://lycb.forestry.gov.cn/>

发行：新华书店北京发行所

电话：(010)83224477

出版人：Krilly

策划：香港理工国际出版社

责任编辑：李 顺 唐 杨

编辑：崔 馨 陈 明

美术指导：Krilly

印刷：利丰雅高印刷（深圳）有限公司

版次：2013 年 9 月第 1 版

印次：2013 年 9 月第 1 次

开本：240X325 1/16

印张：17.5

字数：300 千字

定价：288.00 元

电话：(0755)83330955 (0755) 83063983

经销商：深圳市博德飞登文化发展有限公司

凡本书出现缺页、倒页、脱页等质量问题，请向出版社图书营销中心调换。

版权所有 侵权必究



高层公寓的现状突破与稀释

—王煊·水石国际—

王煊

01 BBK Sarriko 中心-1
02 BBK Sarriko 中心-2

01

02



对于一个城市人来说，公寓这种建筑类型并不陌生，但不论百度搜索，还是词典、辞海，“公寓”一词所代表的物业范围还是很难界定清楚。作为一名建筑设计从业者，我还是希望从建筑学领域或城市规划学领域的其他类型建筑中差异化地解释“公寓”，我认为公寓就是介于住宅和酒店之间的一种以居住为主要功能的建筑类型，正是由于在两种功能之间的宽泛的存在空间，使得公寓的功能以及形态丰富多彩，在开发和设计领域非常具有难度和挑战。不论是国家以及地方的法律法规还是市场的理解反映，公寓都是模糊的、边缘的、充

满争议的建筑类型，甚至在很多项目中公寓产品的成败决定了项目的成败。总结一下来说，住宅和酒店是两种清晰的建筑类型，但公寓是一种范围，是前面两者之间的多种可能的集合。

如前所述，公寓在类型上虽然丰富多变，但始终介于住宅和酒店之间，如今公寓的发展和进化呈现出两大趋势：一，接近住宅的住宅公寓；二，接近酒店的酒店公寓。同时，随着市场的成熟和需求的增加，这两种类型的公寓定义会更加清晰明确，那就是住宅公寓最大化地接近住宅；酒店公寓最大化地

接近酒店。如今酒店公寓占有市场份额越来越高，这既软化了政策的刚性又满足了市场的多样性需求。

首先，跟大家聊聊住宅公寓，这类公寓其实就是住宅。只是由于政策法规的界定没有办法称为住宅，比如，项目的土地性质是非居住类的；或者在居住用地上由于种种原因没有满足住宅规范的某些界定（日照、功能空间面积等），不论是平面功能还是配套设施，都是按照居住的体系和要求建设的，仅以公寓的名义进入市场销售而已。这类公寓在未来会有较大比例的增量，主要原因有两条：一是由于国

家对非居住用地的持续放量；二是城市土地使用强度越来越大。这些都与住宅供应的持续相对短缺的现状相矛盾，所以，公寓这种带有明显功能和性质弹性的产品必会受到追捧。

众所周知，目前，国内的地产开发对于住宅产品的依赖是非常明显的，开发商在非居住类土地上的资金运转很多都需要有公寓这样的“类住宅”产品出现，并消化容积率。目前，以“类住宅”公寓产品进入市场销售，快速回笼资金的同时有效降低大量非居住类产品来规避操盘风险。这样的做法虽然有打



径之一，但不可否认这类公寓的产权仅为40-50年，与住宅的70年相比有一定劣势，而且相应的生活成本与比住宅要高，所以这类公寓虽然是以住宅的目标去运营的，但一般面积较小，而且有些城市还不可以设置煤气厨房，这类缺憾都让这样的公寓还只能是公寓，是只能解决一部分人群对住的简单需求，一般是满足年轻人的首次置业或过渡性要求。住宅公寓在形态上也没有定式，或者公建化，或者住宅化，因市场和需求而变。这也是建筑师发挥设计才能的理想空间。

另一类公寓是接近酒店的服务



03

01

02

- 01 广州科学城科技者集合住宅-1
- 02 广州科学城科技者集合住宅-2
- 03 广州科学城科技者集合住宅-3

式公寓，这类公寓更强调“服务”和“品质”其实就是让客户尽量有住酒店的体验和感受，这类型公寓需要为中长期商务住客提供一种完整、独立，或可具有自助式服务功能的住宿设施，服务式公寓的客群以中高端的商务人士为主，也包含一部分驻外技术支持服务的专业人士，或分子公司中的高管以及某些特殊职业群体如演艺、会展、培训等需要在外地驻留一段时间的人群。这类客群多集中于一二线城市和一些较发达的省会城市，而且有一定经济承受力，对区位、品质有要求；还有一类典型的服务公寓是度假类的物业，以中短期度假为主，大多周边有丰富的旅游或景观资源。

服务式公寓总的特点是接近酒店的形式，包括各种级别酒店，以及青年自助酒店等都是这类公寓模式的模仿对象，实际运作中大多服

务式公寓就和酒店毗邻，甚至属酒店统一管理运营，服务式公寓由于客群比较高端，并且使用性质比较明确，所以满足这类客群对于个性和品质的需求是未来明显趋势。

住客一般来讲不会对服务公寓这样的空间作为真正的住宅居所来要求，住服务公寓的客人就是以工作或商务为主要内容，除了基本的住宿功能满足舒适、安静的要求外，需要提供方便周到的生活配套服务，这些服务的核心是高效。随着城市中产阶层的壮大，中高端服务公寓的形式也在多元化和精致化，有的强调与旁边高级酒店服务的同步、同质；有的强调私人管家、保姆；还有的可以多城市连锁，到哪里都可以保证标准化服务和预约租赁，应该说服务公寓更像是标准的公寓，也是城市发展的标志之一，是住宅和酒店业态的有效补充和延伸。

城市发展必然会带动阶级分工产生，公寓从诞生到现在，还在不断涌现阶级运营模式和千变万化的空间形态，这都是源于人们对生活质量的不断提高。

我们相信，多样的需求会推动公寓的发展变化，核心是公寓容纳了我们一段的时间，一段不断的时间。它能够雕琢出怎么的美好与温馨，装点我们在家和酒店以外的一段生活，不仅仅是建筑师的事，也是每一个热爱生活、享受时光的人的事。期待能够看到更多更富有创意，更精致的公寓，因为那也是一段生命中的“家”。

政策“擦边球”的嫌疑，但不可否认，这样的操作可以使更多的非居住项目在目前市场环境中成立，为城市配套的完善提供有效的支持。同时，也可以避免我们国家土地控制性规划中的很多机械操作带来的城市建设问题，例如，过于生硬的土地类型划分，经常是一大片商业或工业用地，或一大片的住宅用地，实际情况是城市的发展和产业形态的变化要求城市和社区更多地融合和复合。在非居住用地上配套建设住宅在政策上也许还不可行，但在实际市场需求上和城市发展上已经有了支撑。因此，住宅公寓的出现至少是有效解决这类问题的途

融入新的结构设计，满足新的生活需求， 开拓新的居住模式

wouter bolsius & onno van welzen
contexturearchitects

02

01

01 Vilamarina 公寓-1
02 Vilamarina 公寓-2



绿色建筑、生态建筑、
可持续建筑以及节能
省地型建筑等，虽侧
重点有些区别，但所
坚持的原则是一致的，
都反映了人们对居住
环境的新思考，强调
建筑应以人为本、与
自然相和谐，形成社
会、经济、自然三者
可持续发展的人类理
想的居住地。

农村向城市的全球移民主流浪潮已风行了多年，并将一直持续下去。而大自然应该体现在高楼林立的雅致中的观点，也已公认。因此，城市化发展密集化下，创建一个可持续发展的未来生活模式刻不容缓。

高度密集化是可持续发展世界不可避免的，而作为实现工具之一，建立高楼大厦无疑是最简易高效的了。然而，以高度的责任感及可持续发展的方式，来达成这种密集方案也是极其重要的。一个可持续发展城市的崛起，并不只是有效地使用了建筑材料或考虑了能源消耗问

题，更是源自为人们创造了一个适合居住的迷人环境。这不仅要求考虑人员规模，还需在高楼、街道、周围环境、区域和城市间的各方面寻求和谐一致。

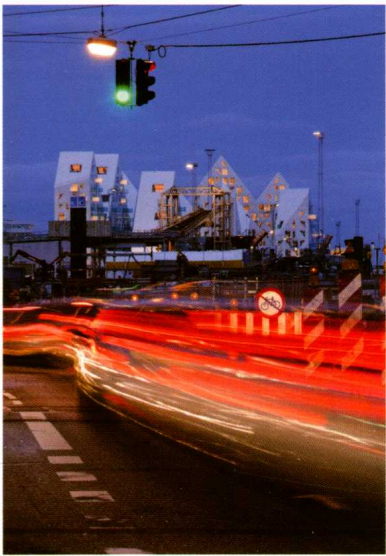
于是，高密度社区成为主流。为了跟上经济高速发展的脚步，现代建筑泰斗人物勒·柯布西耶的高层建筑和立体交叉的设想得以贯彻，并成为大多数国际大都市解决城建问题的良药。勒·柯布西耶主张全新的城市规划，认为在现代技术条件下，完全可以既保持人口的高密度，又形成安静卫生的城市环

境。从现代建筑采用框架结构这一条件出发，他提出了“新建筑的五个特色”：①房屋底层采用独立支柱；②屋顶花园；③自由的平面；④横向长窗；⑤自由的立面。社会生理和环境引起的弊端，促使建立高楼，从而达到高密度化，从某种意义上也是空间对经济效益的让步。地标性的摩天大楼能展现一个个人、一个团体，甚至一个城市的地位与威望。但是因此建设的高楼，从历史的角度来说，最多只是个“密闭空调箱”。从固有规章制度和以经济为首要目的的桎梏中解放出来的城市规划使其成为可能，但同时

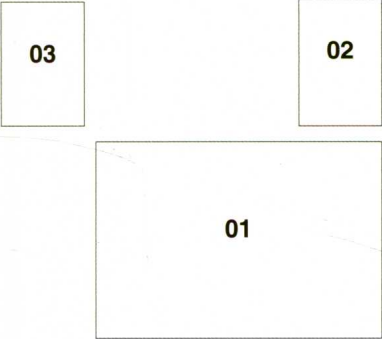
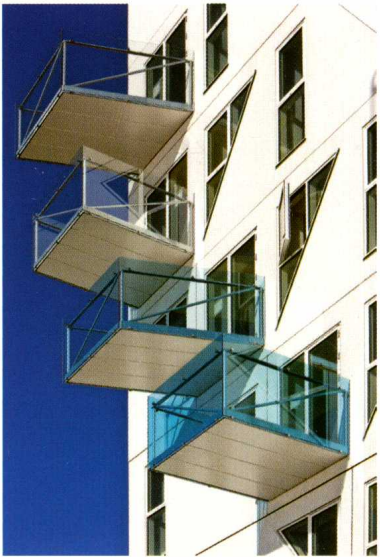
也付出了代价——20世纪风格的建筑泛滥，内部环境被人为约束了。空中庭院、空中花园及天桥应运而生。这些越来越多的建筑装置，减轻了建筑间的拥挤，为住户提供了更多便利的生活环境及社会活动空间。

随着技术限制的日益减少和技术方法在全球范围的推广，技术条件不再像以前那样引领着高楼大厦的设计方向。

新的技术促使公寓建筑从节地、节水、节材、节能、空气品质



一个可持续发展城市的崛起，并不只是有效地使用了建筑材料或考虑了能源消耗问题，更是源自为人们创造了一个适合居住的迷人环境。



01 冰山 -1
02 冰山 -2
03 冰山 -3

和运营管理等方 面进行系统集成，走向可持续化。绿色建筑、生态建筑、可持续建筑以及节能省地型建筑等，虽侧重点有些区别，但所坚持的原则是一致的，都反映了人们对居住环境的新思考，强调建筑应以人为本、与自然相和谐，形成社会、经济、自然三者可持续发展的 人类理想的居住地。高性能混凝土、饰面混凝土、智能混凝土的研发与应用，包括耐火耐候钢、新型防水防渗材料的使用，大大提升了公寓建筑的环境友好性。利用太阳能、自然通风、人工湿地、生态补偿、环保材料等多项绿色建筑技术，更

使得建筑被赋予了生命力，同时人们的居住环境也得以真正的改善。

由于科技在全球的传播，以及全球财富的重新划分，在发展中国家日益发掘的市场里，城市发展和密集化会逐渐赶上西方国家，有些甚至已经居于领先地位。然而由于西方国家在前几个世纪的缓慢发展，发展中国家的市场正在以史无前例的规模和速度向上发展。

尤其在中国，这种规模与速度成为了一个巨大的挑战。当今，在十多年来极其集中的建造情况

下，数量似乎远重于质量。显而易见，中国挣扎在城市规模和人口规模的斗争中，急需获得两全其美的答案。在缺乏城市组织的情况下，大量新城在中国发展起来，这也需要在城市规划设计中投入大量精力。如今新城中兴起很多像独立岛屿般的项目，其中含有道路网，却缺少良好的环境质量。这些小岛里的模块通常功能单一，复制性强却缺乏特色，对人口规模及和谐一致缺少关注。这也直接导致居住环境更不适宜居住。

城市的发展需要全局的眼光，

房地产仍然是举足轻重的力量。作为一个城市的概念，住宅产业是城市底蕴和规模的基石，而城市的壮大与腾飞，离不开商业的扩张和投入。如何在城市规划与区域发展的思考中，平衡从住宅到商业的转型与布局，是中国需要思考的问题，也是世界需要思考的问题。

在本书中，您将发现许多来自世界各地的新颖混合居住设计，他们十分精妙地诠释了人口规模与良好的城市环境质量之间的关系，并希望借此启发很多中国的决策者及专家，以改善城市化发展的进程。

随着城市化步伐的加快，城市中心位置的混合式公寓日益受到人们的青睐。在一线城市中，多功能公寓已经成为一种潮流，它们多占据城市区域的核心位置，拥有巨大的升值潜力，领取一城巅峰价值空间；立基在繁华综合体之上，尽享其他业态的成熟服务，生活便利；除了时尚多变的居住用途，还具有 SOHO 办公、投资升值等功能，复合型用途也要求其品质比一般公寓住宅更加精尚。可以说，多功能公寓大大满足了现代都市人特别是城市年轻精英的需求，是对传统公寓住宅用途单一的缺点的重要补充。

混合式公寓顾名思义，就是涵盖众多功能的公寓群或公寓单体。它可以满足人们居住、购物、消费、娱乐、休闲等生活需求，是一站式的生活场所。各种功能互为补充，整幢建筑可以在一定范围内实现自给自足，形成“城中城”的经营方式。各种功能互为裨益，提供对方发展的潜力，反过来促进自身的增长，从而使建筑获得良好的经济效益。

单一居住功能无法形成社区的步行活动和社会交流，它是住户产生孤独冷漠感的最主要原因。达到混合使用的方法主要是建设社区中心，提供商业服务和办公设施，使居民就近得到各种服务以及工作岗位，这样可以使得居民在社区内的各种活动增加，促进社会交往，形成紧密的社区联系。

从西方发达国家传过来的 SOHO 概念，可以看做是混合式公寓的雏形，也是融入高科技与网络应用到建筑设计的先锋派一部分。SOHO 即把办公和居住合并在一个空间中，其核心技术便是计算机网络技术的应用。SOHO 是“Small Office, Home Office”的缩写，可译为“小办公室，家庭办公”的意思。小额创业和在家工作的 SOHO 族的出现，源自于居住在美国的部分艺术家们的生活环境和方式。但随着时代的发展变化，SOHO 也被赋予了新的内涵。它打破了传统集群的、团体的统一的工作方式，而通过网络功能代之以分散、独立、自由的工作方式、使办公可以分散到家居中。SOHO 的最大优点除了给人们学习生活带来更大的自由度外，它还能城市节约专门的办公建筑面积，减少交通阻塞和环境污染。其次，信息与建筑的结合使人们的工作方式与办公环境也得到了改善。

新的生活需求造就了新的建筑形式。混合式公寓的建筑设计也区别于以往的公寓建筑类型，它往往体量较大、功能繁多，是一个地区的地标式建筑。在建筑设计上极具挑战，它需要建筑设计师进行城市关系的思考、业态的定

位、不同功能的整合、各种人流物流车流的组织、空间感受与气氛的营造、商业利益的考量等等

在同一地段，总有不同类型产品要求的买家，混合式住宅一方面照顾了不同买家需求，它面向的客户层比单纯型住宅宽广了许多，另一方面也减轻了单一产品所带来的销售压力。单一地去盖多层、高层公寓，地块上的整体效果并不十分理想。单一化产品只能吸引单一的消费群，市场消化率不会十分高，而建设混合型社区则会有效解决此类问题，开发商亦可通过平衡容积率，在有限的地域资源上，最大限度的提升自己的开发利润。

“混合式住宅一方面照顾了不同买家需求，它面向的客户层比单纯型住宅宽广了许多，另一方面也减轻了单一产品所带来的销售压力，最大限度的提升自己的开发利润。”

为公寓引入混合的概念，在一定程度上模糊商业和居住功能的界限，使人们尽可能的方便利用社区带来的各种便利，方便大家的生活。这种复合不是简单的功能叠加，既要复合，同时要考虑外来人流、物流对社区的影响，实现内部功能的组合及外来人流的有效分离。

CBD 是“Central Business District”的缩写，译为中央商务区，或者商务中心区，通常是指位于大城市中商贸、金融、信息与中介服务齐全、交通、通信发达，商务办公、公寓、酒店、文化娱乐设施完善的黄金地带，是世界许多国际化大都市的标志性区域，或曰“城市特区”，也可以说 CBD 是全球城市或世界城市（World City）的

窗口或象征。说它是窗口或“特区”，是因为其空间形象、功能结构、交通模式、设施配套、人员构成等等诸多方面均相对独立于整个城市。在这样混合功能的建筑里，时尚公寓可以顺应众多高科技企业金领阶层对居住空间的需求，精致的户型空间，优秀的配套服务，满足现代精英阶层对居住的挑剔眼光，适时的为写字楼、商务楼内的办公人群提供了一个居住配套，满足了企业人群的居住需求。

设计中，常将主要的商业布置在沿街面，公寓布置在商业内侧，实现主要的商业人流与住宅人流的分离。公寓一侧的预留部分可以直通商业的通道，方便小区住户的使用。同时预留部分设置便利店、干洗店等功能的商业服务，配套小区内部使用。通过对建筑功能的有序布局及周界环境的合理利用与创造，居住区域和商业区域得以融合、互补。

中庭对组织垂直空间非常有帮助，同时可以聚集人气，作为集会、展示的公共场所。中庭通常是指建筑内部的庭院空间，其最大的特点是形成具有位于建筑内部的“室外空间”，是建筑设计中营造一种与外部空间既隔离又融合的特有形式，或者说是建筑内部环境分享外部自然环境的一种方式。中庭的应用可解决固有的一些问题，诸如外部形象与特征不明显、观景与自然光线的限制、方向感差等。在超高层建筑中，中庭的介入已成为超高层建筑设计结合自然、降低能耗以及创造绿色空间环境的重要因素。许多实践表明，中庭对高层、超高层建筑内部封闭空间的光线、空气、温度、湿度等方面有重要调节作用。实质上，中庭可以看作是建筑与外界自然之间，人与建筑之间的缓和空间。中庭的空间也不再只是单一的围合形式，在超高层建筑中，中庭更多地表现为向外界开放的空间形式，并可能由一个或多个空中庭院组成，其开放程度也在一定方式上反映了建筑与自然的亲和程度，从而也高层建筑的自我表达上，成为一个突出的造型因素，显示潜在的内涵。

另外，将花园洋房产品和普通公寓混合在同一个组团里，可以形成特有的社区规划，同时品质感也很高。走进这些社区，给人以花园都市的感受，景观组团丰富，社区规模浩大，多层小高层公寓构成社区的主体，间或参差一些的别墅类物业，商业街区又增添了繁荣的生活氛围，视觉感饱满。优质的混合型社区结合了城市的公交系统、办公商业中心，做到了综合性的社区开发，为不同人的不同生活方式创造了和谐生活的可能性，同时，不同的消费需求积聚成一股潜在的强大能量，为整个社区带来了新的生命力。

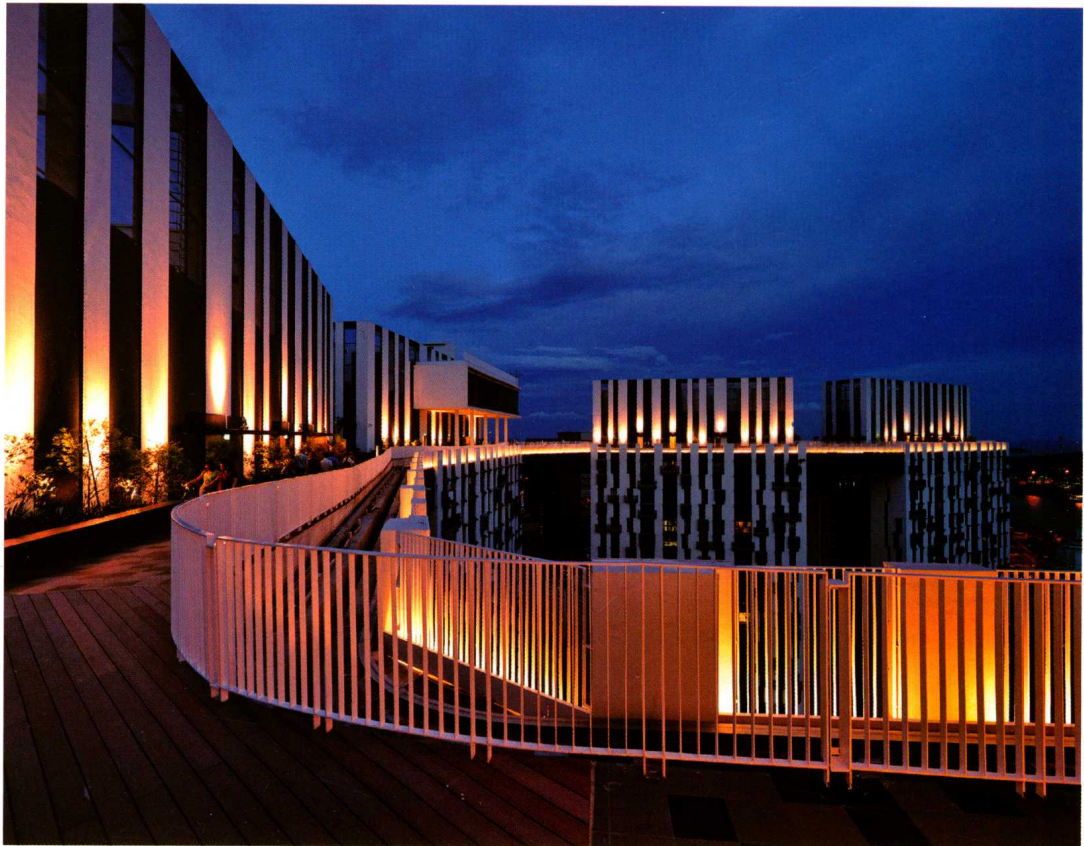


01

02

01 Pinnacle @ Duxton-1
02 Pinnacle @ Duxton-2

建筑师们喜欢把现代城市称之为“垂直城市”，这意味着人们的交往、工作、生活都可以集中在一座建筑中进行。建筑大师 Piano 认为，综合性建筑能够为都市“健身”，舒缓市区土地压力，在垂直城市中，节能绿色的高层建筑往往靠近主要公共枢纽，不仅能够容纳大量人口，还可以减少对资源、空间和能源的消耗。KPF 建筑事务所（Kohn Pedersen Fox Associate）总监 Paul Katz 也同意 Piano 的看法：“居民回流市中心已经成为了当下的趋势。将多种服务功能浓缩在一所建筑中，恰恰迎合了人们节省了时间的心理——而时间就是金钱。”





建筑没有固定的风格，建筑的创新没有唯一的方向和特定的理论作指导，所有的建筑都具有多功能性，建筑的类型和自身结构系统不是一成不变的，可以根据需要而选择不断更新。

——奥托·斯泰德勒

建筑物如表现了使用者的生活方式，肯定就会是丰富多样而不单调的。

——詹姆斯·斯特林

花园小区

高品质的绿色空间，将城市的繁华与绿色人居的舒适恰当结合，使商业活动和生态景观有机融合。它是自然环境与人文环境的巧妙衔接。



1. PINNACLE @ DUXTON-64
12 个空中花园形成一系列的替代景观

2. 嘉旭阁-210
宛如瀑布一般从建筑半身倾泻而下的蔓藤植物

3. 青岛万科城阿姆斯特丹街区-226
弱化高楼对环境的影响，让人感觉仍然置身于山景之中



4. 盛景尚峯中央生态花园-240
层级式花坛的过渡创造了宜人的休憩空间

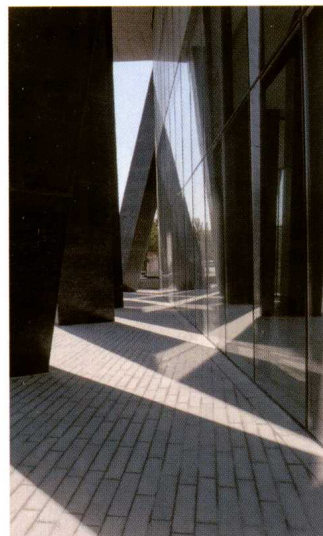


5. 河滨公园公寓-268
以热带花园为主题展现越南南部风情



内外廊道

外廊是在楼主体墙外悬挑的走廊结构，通常为混凝土结构或钢结构；内廊是在楼主体以内的单面或中内走廊，常为混凝土结构，是封闭在楼内的。



6. MOSFILMOVSKAYA
街住宅综合体-18
结构间的光影游戏



7. PINNACLE @ DUXTON-64
简洁而不乏力度的衔接

花园小区，内外廊道，停车空间
购物中心，时尚装潢，节能设施

8.

BBK SARRIKO 中心 -114

丰富的流线呼应了外立面设计



9.

赛特公寓 -150

抵御了当地酷热的气候侵害



10.

自由公寓 -184

连接着两个塔楼的人行天桥形成了独特的风景线



停车空间

充分利用垂直空间进行停车空间的规划，或水平扩展停车空间，与其他空间结合，如绿化，公共设施，达到充分合理的多元化利用。



11.

GUARDIAN 大厦 -36

解决了该区块的停车问题



12.

DE KAMELEON 公共住宅 -50

多元化的停车空间有效利用了空间



开拓新的居住模式

购物中心

商业零售与人们的日常生活最密切，吸引和支持其他功能。它提供了生活性、愉快性和丰富性，以满足人们的多样化选择，形成热闹繁荣的社区。



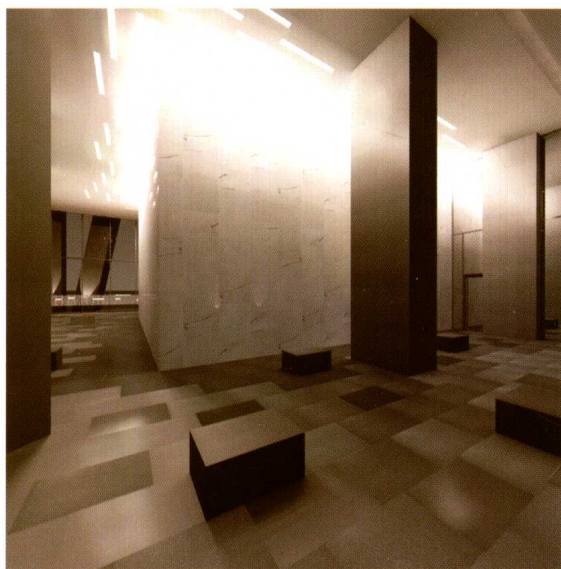
1. DE KAMELEON 公共住宅 -50
一站式的新生活体验

2. VILAMARINA 公寓 -172
特殊的楼层处理将购物区域和生活区域结合在一起

时尚装潢

流行的符号，可以藉由空间构组元素主张、定义、强化，经由不同的搭接和设计手法，转述生活的美好。

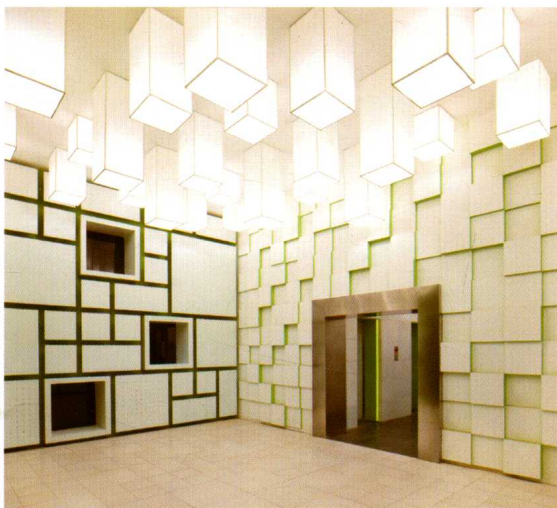
3. MOSFILMOVSKAYA 街住宅综合体 -18
时尚而奢华的内装彰显住户品位



4.

北京像素 -76

富有层次的凹凸变化，内外互相呼应



花园小区·内外廊道·停车空间
购物中心·时尚装潢·节能设施

5.

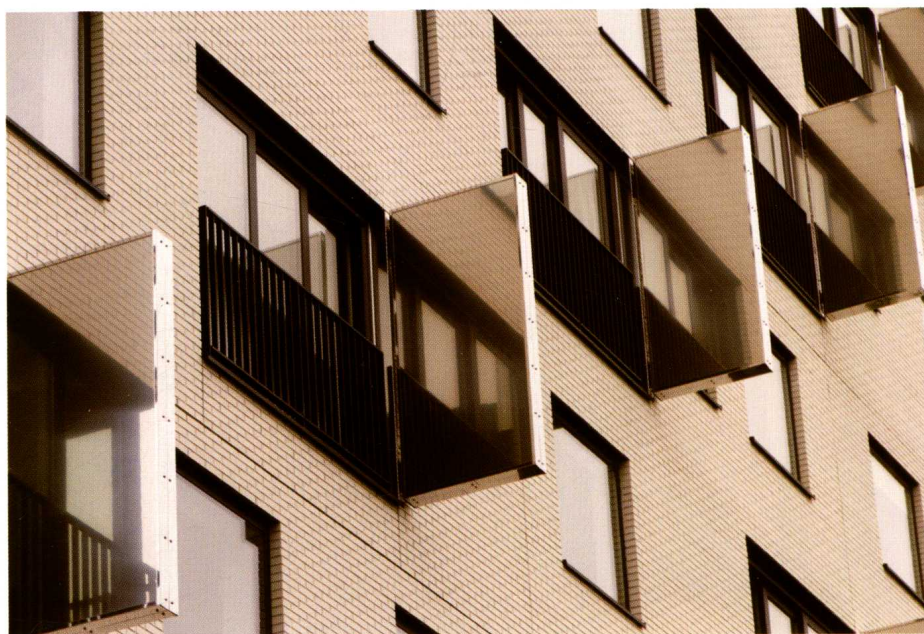
PINNACLE @ DUXTON-64

内部结构清晰，空间分布合理



節能設施

采用新型节能围护体系和综合节能技术措施，使采暖地区的单位能耗降低，才能达到良好的居住功能和环境质量。



6.

B1 公寓 -200

太阳能板构成的透明平面图案

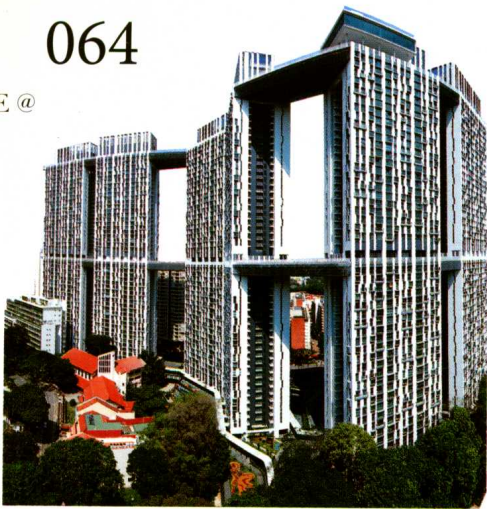
7.

自由公寓 -184

有效抵御太阳直射光线的侵害

064

PINNACLE @
DUXTON



018

MOSFILMOVSKAYA
街住宅综合体



220

澳门君悦湾



268

河滨公园公寓



250

成都来福士广场



104

梅赛德斯公寓



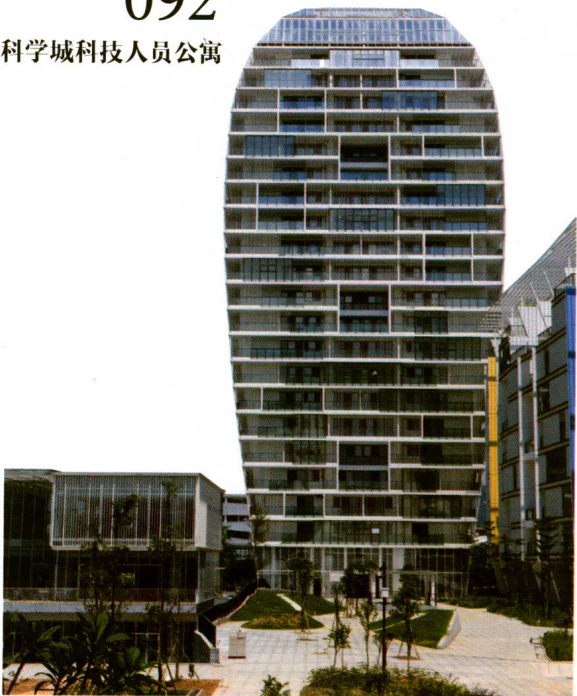
184

自由公寓



092

广州科学城科技人员公寓



210

嘉旭阁



036

GUARDIAN
大厦



240

盛景尚峯中央生态花园



050

DE KAMELEON
公共住宅



226

青岛万科城阿
姆斯特丹街区



076

北京像素



200

B1 公寓



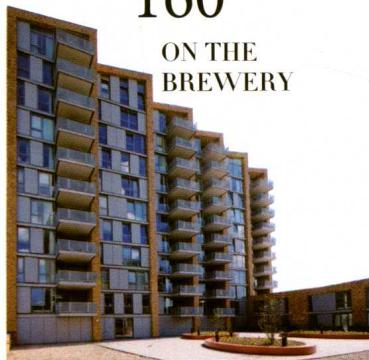
172

VILAMARINA 公寓



160

ON THE
BREWERY



128

冰山



114

BBK
SARRIKO
中心



150

赛特公寓



140

F5 公寓

