

现状突破与稀释 (中)

服务式公寓 - 满足新的生活需求

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 (中)

服务式公寓 - 满足新的生活需求

图书在版编目 (CIP) 数据

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

ISBN 978-7-5038-7129-0

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

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2013) 第 080736 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

小高层 / 高层 / 超高层

现状突破与稀释 (中)

服务式公寓 - 满足新的生活需求



高层公寓的现状突破与稀释

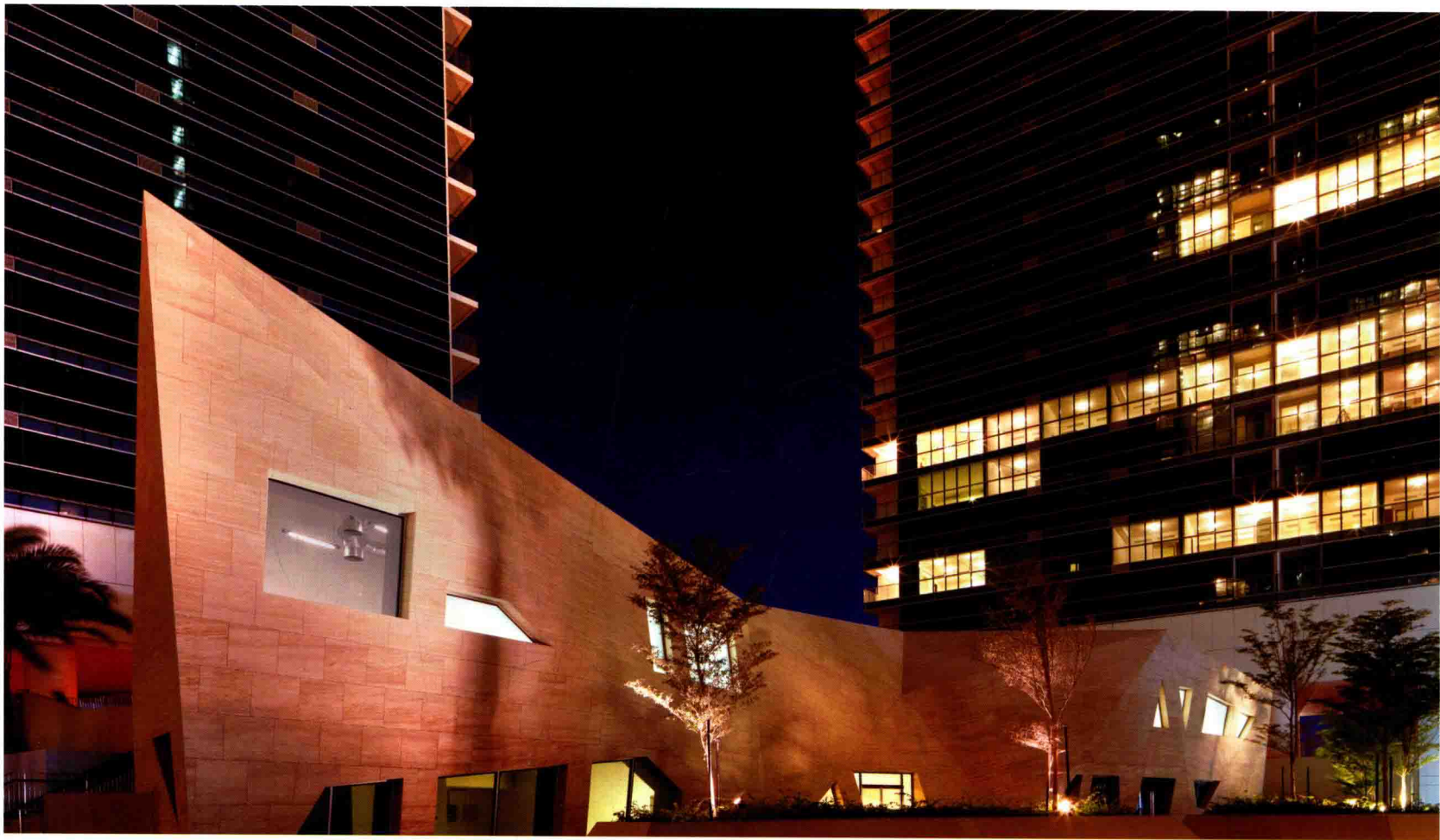
—王煊·水石国际—

王煊

01

02

01 RIHAN HEIGHTS-1
02 RIHAN HEIGHTS-2



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，仅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。

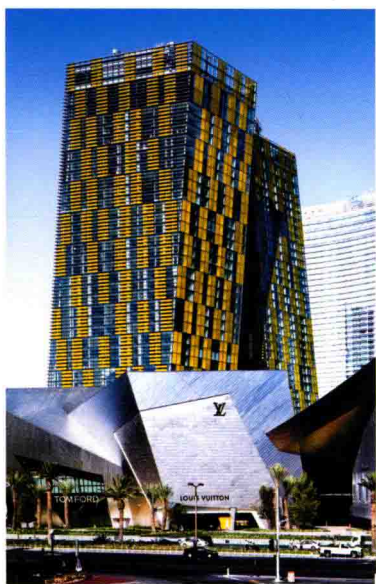
如前所述，公寓在类型上虽然丰富多变，但始终介于住宅和酒店之间，所以公寓在发展和进化上明显地分为接近住宅的住宅公寓和接近酒店的酒店公寓两种大的倾向，而且，随着市场的成熟和需求的稳定，这两种倾向类型会更加地清晰

和定型，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

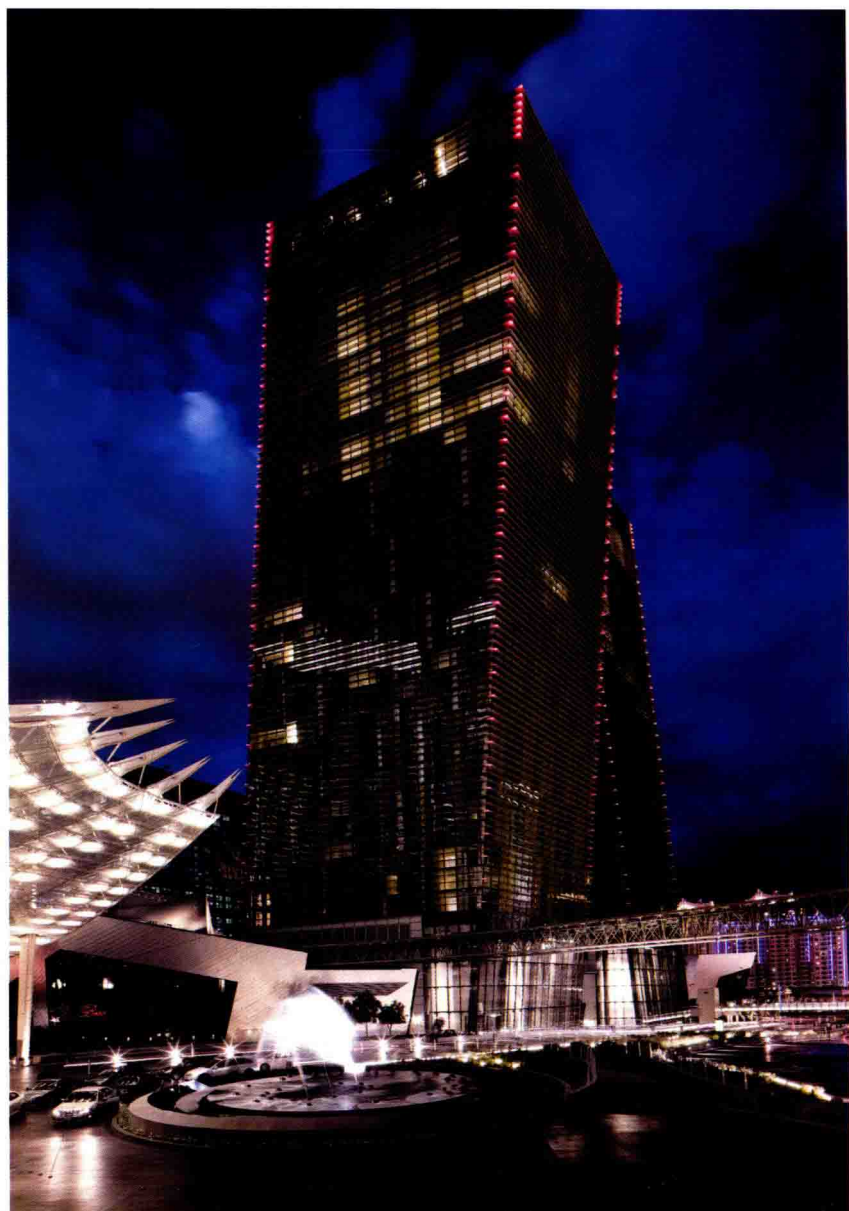
以公寓的名义进入市场销售而已。这类公寓在未来会有较大比例的增量，主要原因有两条：一是由于国家对非居住用地的持续放量；二是城市土地使用强度越来越大。这些都与住宅供应的持续相对短缺的现状相矛盾，所以，公寓这种带有明显功能和性质弹性的产品必会受到追捧。

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。



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



01

03

02

- 01 VEER TOWERS-1
- 02 VEER TOWERS-2
- 03 VEER TOWERS-3

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的来规避操盘风险。这样的做法虽然有打政策“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，经常是一大片的商业或工业用地，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

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的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”。

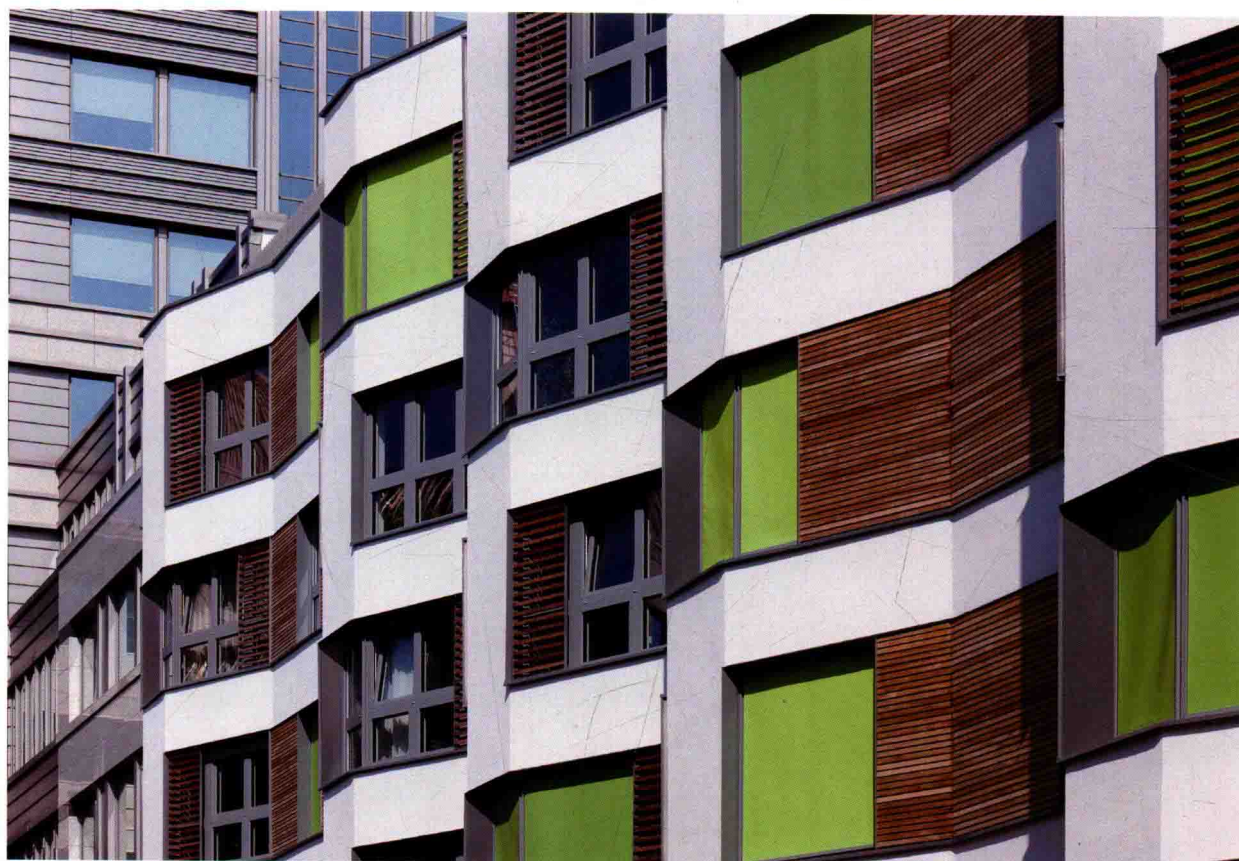
融入新的结构设计，满足新的生活需求， 开拓新的居住模式

WOUTER BOLSUIS & ONNO VAN WELZEN
CONTEXTURE ARCHITECTS

01

02

01 MIDI SUÈDE HOUSING-1
02 MIDI SUÈDE HOUSING-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

02

03

01 COSMOPOLITAN-1
02 COSMOPOLITAN-2
03 MIDI SUEDE HOUSING-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理想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。

服务式公寓，往往使住户在享受高端服务的同时也能体会到家的感觉。它集住宅、酒店、会所等多种功能于一身，是一种综合性很强的物业管理概念。

从定义上说，服务式公寓，是指为中长期商住客人提供一个完整、独立、具有自助式服务功能的住宿设施，其公寓客房由一个或多个卧室组成，并带有独立的起居室、装备齐全的厨房和就餐区域。目前存在酒店式公寓、青年SOHO、白领公寓、创业公寓等几种业态。服务式公寓的本质是酒店性质的物业，配备了酒店设施，却融合了家庭特色，并提供低于酒店价格的中长期住宿服务。由于普通的酒店不会提供洗衣机、厨具等居家必备的电器，因此居家特色是服务式公寓与酒店的最大区别之一。

服务式公寓的总体规划，与基地选址以及公寓的定位密切相关。典型客户群包括因工作调动需在所在地解决临时过渡住所的公司高级职员；被指派到所在地参加学习、培训以及从事评估和统计的工作人员；中短期逗留及追求住家环境的休闲度假和商务客人、家庭旅游者、律师、工程技术人员等。由于服务对象多为工作繁忙的商务人士，服务式公寓选址应靠近城市中心或CBD商圈等城市核心区，以便为住户提供便利的办公环境。主体建筑以高层、超高层为主，以提高城市中心区的土地使用效率，同时也形成该区域的标志性建筑。

大多数服务式公寓充分利用了基地面积设置与公寓相配套的网点、裙房等商业设施，商业空间的布局兼顾公寓内部和外部的人使用，商业空间面向城市开放，从而提升其商业价值。另外，设计师们还常将门厅、连廊以及一些半室内半室外的空间安排成酒吧、茶座等供住户交流的场所、空间，营造出“天涯若比邻”的居住氛围，让邻居之间能够自由在地、无拘无束地交谈。这样的细节在服务式公寓的营造历程中数不胜数。

由于土地面积有限，绿化布置多利用建筑与基地之间的空隙，紧凑布置，充分设置立体绿化和屋顶绿化，提高基地绿化面积。服务式公寓对停车位的需求量较大，常以地下停车为主，利用高层塔楼的地下部分作为停车场。

在建筑形象方面，位于城市中心区的服务式公寓应充分体现其统领该区域的核心地位，建筑形象应具有标志性，体现时代感和城市精神；位于旅游度假区的服务式公寓则应充分发挥自然景观的表现力，以创造优美的自然环境为主旨，建筑形象应与自然景观和谐统一。或是采用纯玻璃幕墙的高层公寓建筑模式，外型

设计上轮廓平整，少凹凸，光影间营造出一种高贵典雅，刻画出一种都市贵气；或是打破常规，结合不同的风格，赋予建筑独创性，立面富有个性化与想象力。通过设计把流动的数字建筑形式和经典而优雅的建筑材料结合起来，可以创造一个先进和堂皇的公寓大厦。此外，特色鲜明的建筑，会让整个区块重新焕发生机。

从结构上优化光线环境和加强视野分配，也是极其重要的。当建筑物进深较大时，仅靠侧窗的采光，并不能很好地满足内部的采光要求。这时候，便常用采光搁板，它从某种意义上提高了内部光线的均匀度。随着科技的发展，设计师在进行窗体设计的时候，有了更多的选

“
真正的服务式公寓应具备的条件是：拥有标识性的建筑立面与造型，良好的硬件设施；由统一的经营管理公司打理，只租不售；提供高质量的酒店式服务，家庭式的舒适。”

择。例如，使用防紫外线胶片制作的光学变色玻璃，可以阻挡98%以上的紫外线。电子玻璃则可以自动改变照射到它表面的光的强度和透明度。

服务式公寓的房间根据用途不同，可分为居住性公寓和商务性公寓。居住性公寓多为精装修，室内空间功能划分较为齐备，一般设有单独的厨房、洗手间、阳台等，提供全套的家居设计和电器。在设计上一般以现代风格为主，将时尚气息、实用主义相统一，对于不同户型有不同格调的设计，满足使用者的个性化需求。功能划分更强调实用性和灵活性，如设置开敞式厨房、活动隔断等。商务性公寓的主要用途为商务办公，也可兼作居住。这种公寓没有单独的厨房和阳台，室内以大空间为主，以使用户灵活划分办公空间。公寓的室内装修以粗装修为主，用户入住后可直接使用，也可

对室内进行精装修。

服务式公寓的户型，从几十平方米到几百平方米不等，一般以40平方米到120平方米左右的中小户型为主。户型设计应充分体现其功能的多样性和灵活性，房型布局应紧凑灵活，充分利用室内空间布置功能，减少户内消极空间的面积，减少公共面积的分摊。居室套型设计可以灵活分隔，以适应不同层次和生活习惯的居住者。

服务式公寓，很重要的一点是利用好空间，减少空间的压抑感，创造满意的舒适度。一般说来可利用以下几种方法：

模糊某些功能空间，减少固定墙体。设计可将某些功能分区合并或连接，不做明确限定，如将起居室与餐厅合并，把厨房设计成开敞或半开敞的形式。减少固定构件墙体。用可活动的轻质、高强、隔音的材料构件分隔不同的功能区域，减少固定的墙体，使得室内空间流动开敞而不闭塞，同时也使得户型可以根据功能的变化而改变空间形态、位置和尺寸，具有很强的适应性和实用价值。

空间塑造方法——错层。错层户型是指每套住宅房型的平面，其不同使用功能不在同一标高的平面上。一般是公共开放空间位于一个标高的平面上，如客厅、餐厅、厨房等；私密性较强的房间处于同一个平面，如卧室、书房等，两个部分之间通过台阶联系，形成多个不同标高平面的使用空间和变化的视觉效果，打破了呆板的平面生活，摆脱了复式住宅上下楼的沉重负担，减少了空间浪费，真正突出了自然私人空间，同时又有立体生活带来的丰富跳跃。在服务式公寓中使用错层的手法还有一层更巧妙的意义，既有效避免了一部分服务给私密空间生活带来的干扰，同时凸显出贵族气息。不同于一般的住宅，服务式公寓户型中的错层更多地布置在餐厅与起居室之间，也就是玄关与餐厅在同一个标高，起居室与卧室等其它功能空间位于另一标高平面上，形成了“玄关(门厅)——餐厅(多功能厅)——起居室——卧室”的连续空间序列。在这一链条上，私密度是递增变化的。设置多功能厅作为过渡空间也是服务式公寓成功户型的一大特色。多功能空间可作茶室、餐厅、展示厅之用。

改变构件形式。飘窗台，由于窗未落地不计建筑面积，成为了设计师们钟爱的空间处理方法。室内空间因此有所扩大，窗台可以小坐，可以摆放陈设，也可以通过家具调整成为梳妆台或写字台，具有很大使用价值。有一些飘窗，还设计成为转角的形式，扩大了景观视线，改



01

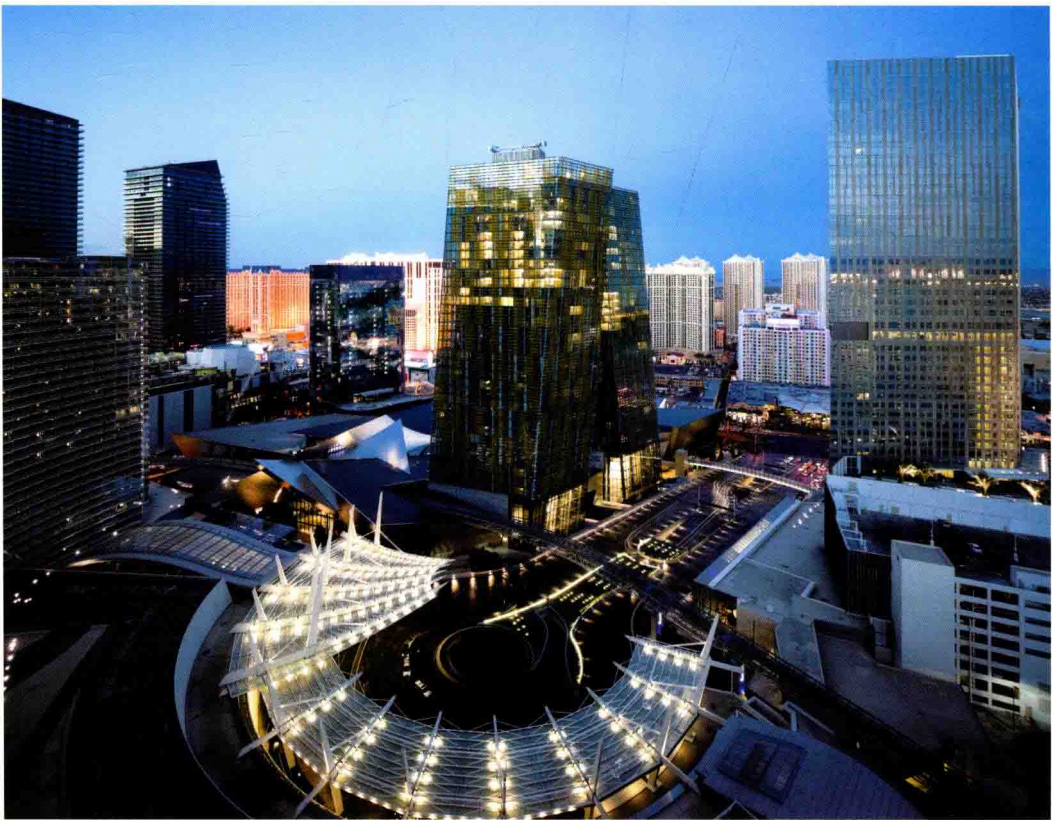
02

01 VEER TOWERS-1
02 VEER TOWERS-2

善了日照与通风条件。此外，结构形式也常从传统的方梁方柱改变成为异型柱体系，室内空间干净完整，没有凸角或起伏，使得家具陈设更为有利，提高了布置家具的方便性。

利用空间角落。对某些设备角落或空间富余处加以利用，成为储存与收纳的空间。如洗手台盆下设置储物柜，走廊设置吊柜，管井与墙体之间增加储物搁板等，都是一些化消极空间为积极空间的方法。

装修手法。常采用简洁明快的装修手法，利用清淡的材质与镜面玻璃等有利视觉延伸的材料，有效扩大了空间感。





**建筑有两层皮，里面的一层是功能，
外面的一层是形式。**

——波普主义

**建筑的实质是空间，空间的本质是为
人服务。**

——约翰·波特曼

满足新的生活需求

高端会所·水疗中心·泳池平台
健身娱乐·屋顶花园·庭院景观

高端会所

其设置提高了生活品质，凸显了业主身份，功能模块布置包括康体项目、休闲项目、娱乐项目、商业服务项目四大类。



1. 比克曼大厦 -18
从系统配套到以人为本



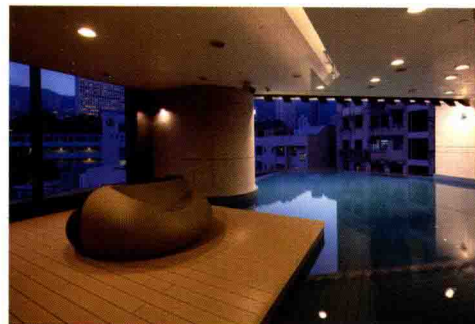
2. 懿荟 -172
时时感受现代、尊贵的气息



3. THE SCOTTS TOWER -124
灵活的空间设计体现了全新的生活观念



4. 舞龙双子塔 -42
营造与阳光亲密接触的休闲空间



5. 萃峰 -164
全方位护理塑造和谐身心

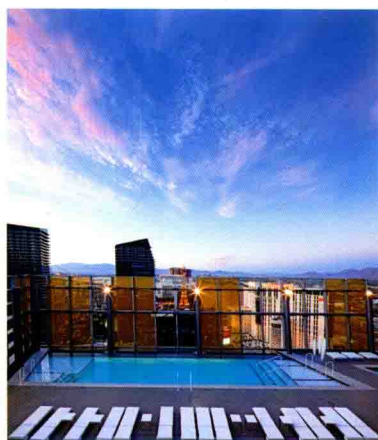
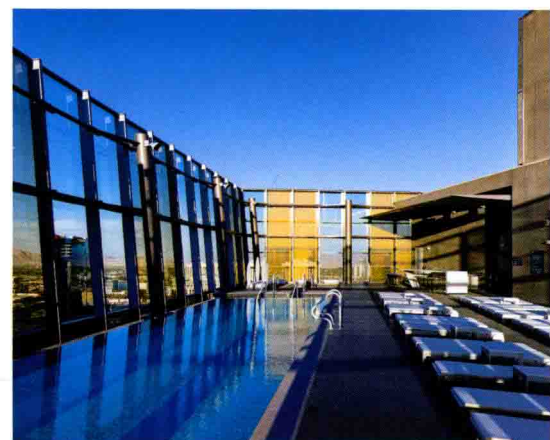


水疗中心

常把“水”的元素视为整体视线和景观美化特征；在设计上需要解决的主要问题是如何在保护使用者隐私的同时，允许充份的天然空气循环保持区域的舒适温度。

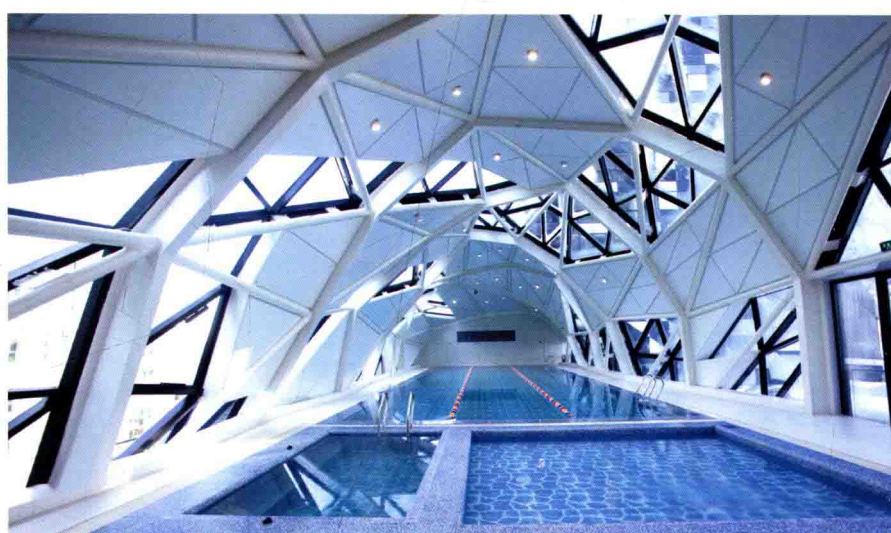
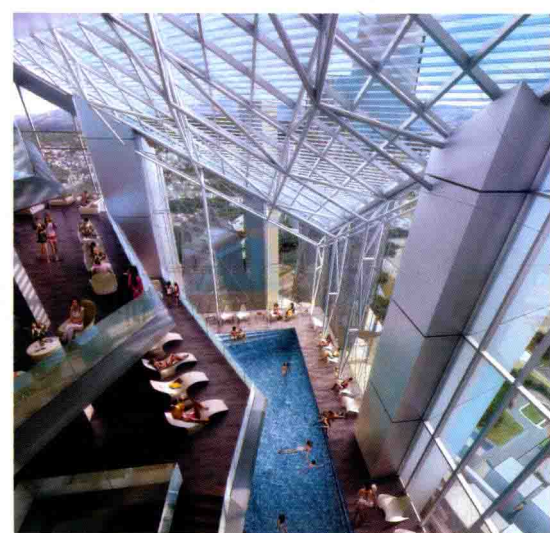
6. VEER 公寓大厦 -30

高空美景尽收眼底



泳池平台

与外立面和周围环境相呼应的泳池设计，不仅赋予了建筑流动感和动态美，还可以增加公共空间的趣味性。泳池的设置一般分为露天泳池和室内恒温泳池。

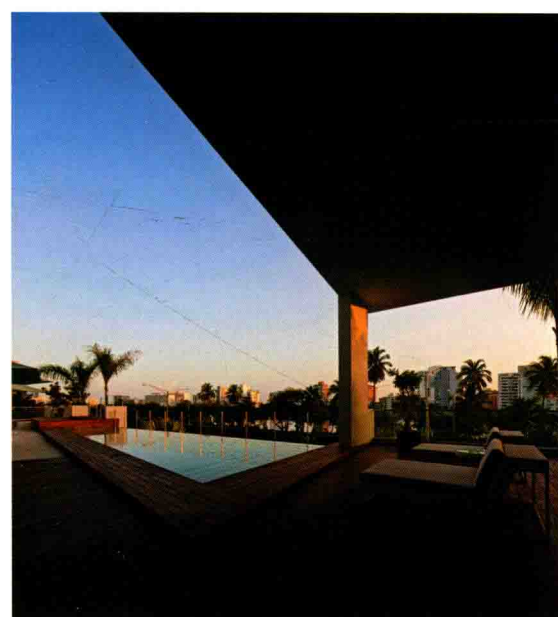


7. 舞龙双子塔 -42

落地窗的设置使得空间视野开扬

8. 北京来福士广场雅诗阁公寓 -138

现代主义的全新演绎



9. COSMOPOLITAN -182

室外泳池集景观和实用于一体



10. 奥斯丁市 W 酒店公寓 -272

无边界泳池遇上可逆性恒温泳池设备

满足新的生活需求

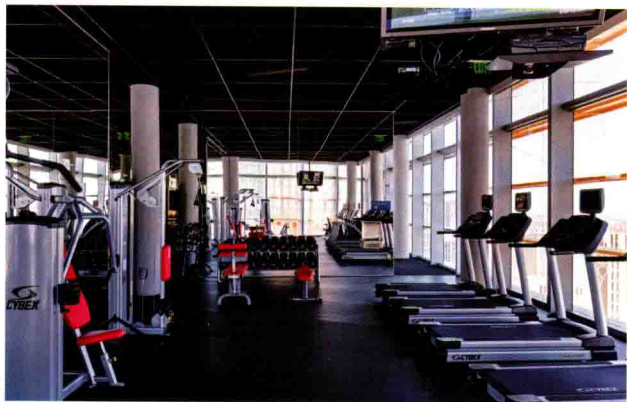
高端会所·水疗中心·泳池平台
健身娱乐·屋顶花园·庭院景观

健身娱乐

时尚而具运动感的装潢，为空间注入了活力。在设计上，还需要考虑使用者的行走路线、各功能区的特点等要素。



1. 河谷 VERV-150
半开放的健身区域更加亲近自然



2. VEER 公寓大厦 -30
高端健身离不开齐全的器械设备



3. 懿峇 -172
室内外空间需相互渗透、氛围一致



4. 伦敦桥中心 -102
设置于 68-72 层的公共观景平台拥有自己独立的地面入口

5.
THE SCOTTS TOWER-124
天空梯田上的复式屋顶花园



屋顶花园

降温隔热效果优良，并能美化环境、净化空气、改善局部小气候，还能丰富城市的俯仰景观，补偿建筑物占用的绿化地面，大大提高了城市的绿化覆盖率。

庭院景观

所谓“家园”，“家”离不开“园”，“园”服务于“家”。
庭院是住户从自然环境进入“家”这个人文环境的一个过渡，又是整体公寓建筑的门面和灵魂。



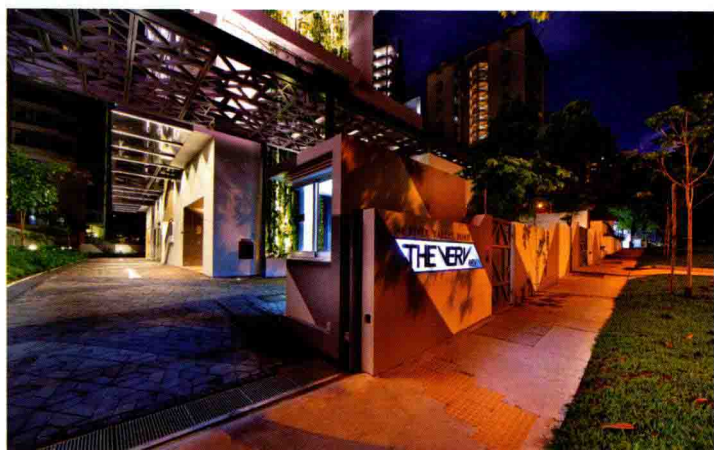
6. VEER 公寓大厦 -30
体现设计者的设计姿态和文化方向



7. 三亚凤凰岛 -64
充分地体现了凤凰岛自然景观的美学特征



8. RIHAN HEIGHTS -90
进一步展现建筑的文化品质和定位



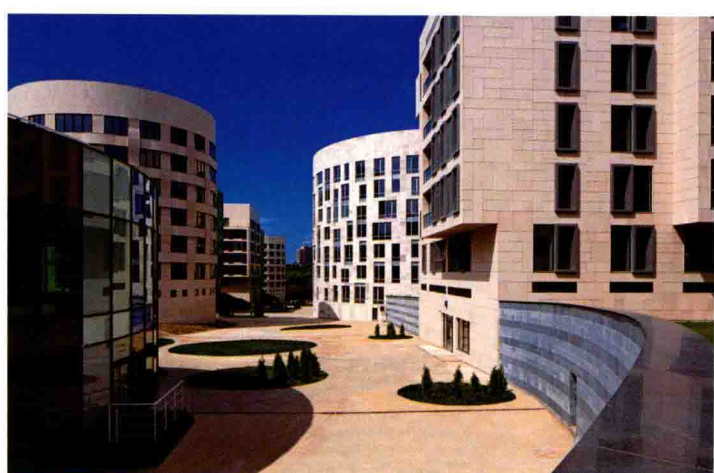
9. 河谷 VERV -150
融入标示性的元素



10. COSMOPOLITAN -182
以水体为题材的景观主体



11. 大潭山壹号 -192
实现文化与功用的高度统一



12. 格鲁尼沃尔德公寓综合体 -234
景观文化的表现包括色彩和装饰材料的选择

042

舞龙双子塔



102

伦敦桥中心



018

比克曼大厦



056

假山公寓



114

旧金山无限空间豪华公寓



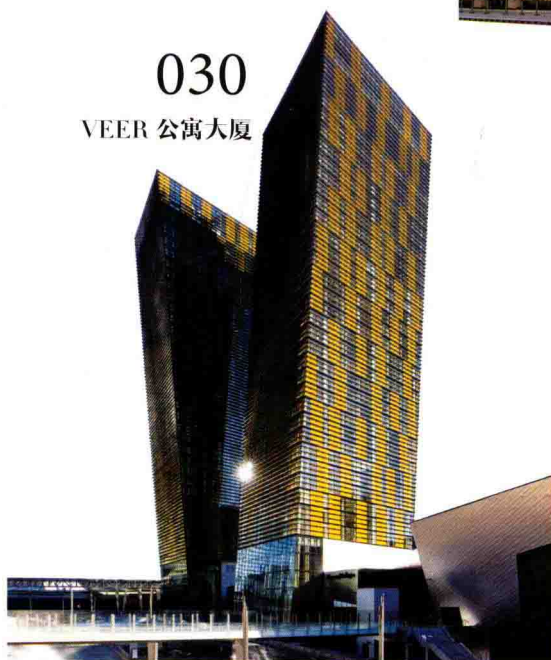
202

格罗夫纳酒店公寓



030

VEER 公寓大厦



164

萃峰



272

奥斯丁市 W 酒店公寓



172

懿岑



090

RIHAN
HEIGHTS



192

大潭山壹号

