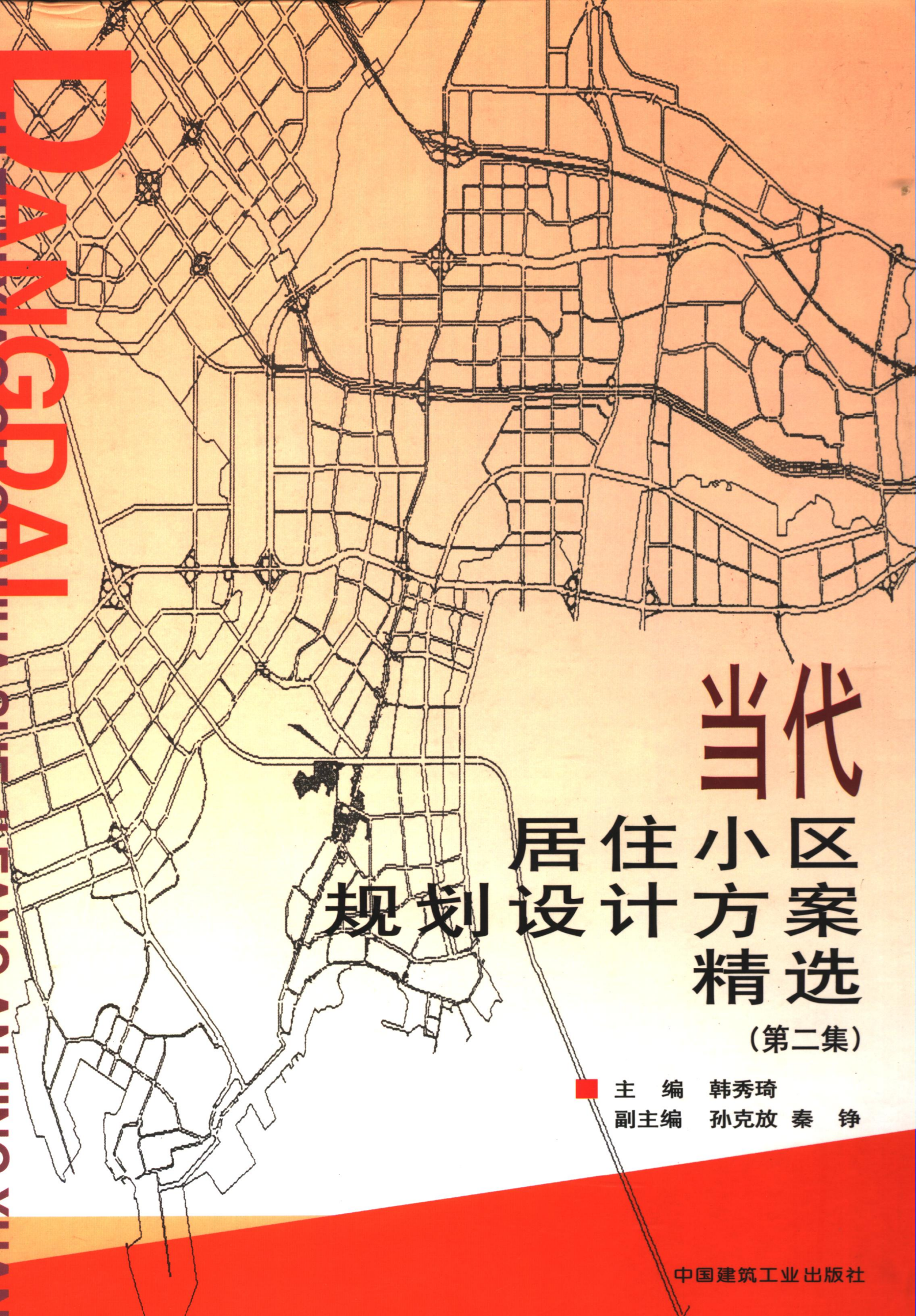




DANGDAI

当代 居住小区 规划设计方案 精选

(第二集)

主 编 韩秀琦
副主编 孙克放 秦 铮

中国建筑工业出版社

当代居住小区规划设计 方案精选

(第二集)

主 编 韩秀琦

副主编 孙克放 秦 铮

中国建筑工程出版社

图书在版编目(CIP)数据

当代居住小区规划设计方案精选. 第2集/韩秀琦主编. —北京: 中国建筑工业出版社, 2001

ISBN 7-112-04878-8

I. 当… II. 韩… III. 居住区—城市规划—设计方案—汇编 IV. TU984.12

中国版本图书馆CIP数据核字(2001)第076558号

责任编辑: 朱象清 李东禧

版式设计: 蔡宏生

当代居住小区规划设计方案精选(第二集)

主 编 韩秀琦

副主编 孙克放 秦 铮

中国建筑工业出版社出版、发行(北京西郊百万庄)

新华书店经销

北京广厦京港图文有限公司制作

北京建筑工业印刷厂印刷

*

开本: 889×1194毫米 1/16 印张: 14½ 字数: 511千字

2002年5月第一版 2002年5月第一次印刷

印数: 1-3,000 册 定价: 75.00元

ISBN 7-112-04878-8

TU·4355 (10357)

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)

本社网址: <http://www.china-abp.com.cn>

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

前言

《当代居住小区规划设计方案精选》2000年初问世以后，不久各地书店便纷纷售罄。这说明在国家大力发展住宅建设的形势下，房地产开发商和从事居住区规划设计的人员都十分关心业内发展动态，希望从他人作品中了解新的规划设计思想和理念，吸取营养提高自己。为此，中国建筑工业出版社建议我们把这项工作继续下

去，以更好地为广大读者服务。在这一背景下，我们编辑了《当代居住小区规划设计方案精选》(第二集)。

本集共收录了全国各地19个居住小区的规划设计方案，其中既有白德懋等著名专家学者的手笔，也有许多名不见经传的中青年规划师、建筑师的优秀作品。为了让读者详细领会作者意图，我们把各个方案的文字说

明和主要图纸尽量收入，以展现方案全貌。根据第一本书出版后读者反馈的意见，此次我们对每一个方案都进行了简单评析，目的是从第三方的立场谈点看法，启发读者从多视角阅读和欣赏这些作品。可是，由于我们学识水平所限，不当和谬误之处在所难免，还望读者批评指正。

编者

2001年7月1日 于北京

——为《当代居住小区规划设计方案精选》 (第二集)出版而写

白德懋

居住区规划和开发建设是一项系统工程,涉及方方面面,需要我们深入进去,认真对待。

一个好的小区规划设计体现了三个基本观点:人的观点,城市的观点和实际的观点。

第一,人是小区的主体。把“以人为本”的思想落实到规划和开发建设中去,需要突出它的适用性。我们强调要为居民创造一个舒适、安静、安全、方便、优美的生活居住环境,不能单凭想象,不能光靠图面构思,而是要把自己“摆进去”,做细致的工作,深入体会:“如果我住在这个小区里,怎样才能满足上述这些使用要求?”然而现在仍有一些小区,不顾生态和生活需求,在绿地内把原有树木砍了,铺上大草坪;有的甚至把世界公园里或欧洲古典园林里的景点搬进

来,哗众取宠,只能看,不能用。

第二,城市是个有机体,而小区是城市的基本组成部分。随着社会的发展变化和更新,小区也不会停止在一个水平上。老龄人口的增加,家庭平均人口的减少,公共服务设施的社会化,以及小汽车进入家庭等,促使过去实行的一套小区概念发生了变化。面对这一事实,小区规划设计要从城市的角度出发,体现地方性和时代性两方面的内容。小区要改变过去的模式。规模大小要按照地区街道的布置来确定,而不必控制在2000~4000户之间。公共服务设施要适应现代生活需求,不能停留在小区以小学校为中心的旧概念上了。

第三,从小区用地的现状实际出发,进行规划布局和建筑设计。小区要创新,要有特色,克服千篇一律的

局面。特色的创造在于密切结合用地内的地形、地貌、地物和小区周围的环境,不要把小区用地当成一张“白纸”。因为每个小区用地的现状千变万化,不会雷同。地形有规整有不规整,地貌有平有坡,地上可能有房、有路、有树,可以保留利用。我们要珍视它们的历史存在,抓住这些特点来做“文章”。这样的“文章”肯定不会类同于其他小区,成果才会有它的识别性。

至于建筑形式也是如此。我国地域辽阔,南方与北方,东部与西部,在气候、文化传统和风俗习惯等方面都有不小的差别。在建筑创作中可将当地的传统风格融合到新建筑中去,抓住地方风格中的精华,用现代的材料、技术和形式表达出来,形成自己的风格。

目 录

1. 北京龙泽苑小区	6
2. 上海春申四季苑	10
3. 深圳香榭里花园	28
4. 上海上实华苑	36
5. 郑州德亿时代城	50
6. 西安紫薇城市花园	68
7. 深圳鸿瑞花园	82
8. 杭州南都德加公寓	94
9. 深圳蛇口花园城一期工程	104
10. 北京“京煤二厂”住宅小区	116
11. 温州瑞安小区	124
12. 济南阳光花园	138
13. 北京市顺义区枯柳树、回民营新村	150
14. 长沙锦鸿豪苑	156
15. 包头锦林园居住区	176
16. 南宁市翡翠园	188
17. 芜湖九龙小区	200
18. 深圳世纪村	208
19. 义乌市东洲花园	218

当代居住小区规划设计 方案精选

(第二集)

主 编 韩秀琦

副主编 孙克放 秦 铮

中国建筑工业出版社

前言

《当代居住小区规划设计方案精选》2000年初问世以后，不久各地书店便纷纷售罄。这说明在国家大力发展住宅建设的形势下，房地产开发商和从事居住区规划设计的人员都十分关心业内发展动态，希望从他人作品中了解新的规划设计思想和理念，吸取营养提高自己。为此，中国建筑工程出版社建议我们把这项工作继续下

去，以更好地为广大读者服务。在这一背景下，我们编辑了《当代居住小区规划设计方案精选》(第二集)。

本集共收录了全国各地19个居住小区的规划设计方案，其中既有白德懋等著名专家学者的手笔，也有许多名不见经传的中青年规划师、建筑师的优秀作品。为了让读者详细领会作者意图，我们把各个方案的文字说

明和主要图纸尽量收入，以展现方案全貌。根据第一本书出版后读者反馈的意见，此次我们对每一个方案都进行了简单评析，目的是从第三方的立场谈点看法，启发读者从多视角阅读和欣赏这些作品。可是，由于我们学识水平所限，不当和谬误之处在所难免，还望读者批评指正。

编者

2001年7月1日 于北京

——为《当代居住小区规划设计方案精选》 (第二集)出版而写

白德懋

居住区规划和开发建设是一项系统工程,涉及方方面面,需要我们深入进去,认真对待。

一个好的小区规划设计体现了三个基本观点:人的观点,城市的观点和实际的观点。

第一,人是小区的主体。把“以人为本”的思想落实到规划和开发建设中去,需要突出它的适用性。我们强调要为居民创造一个舒适、安静、安全、方便、优美的生活居住环境,不能单凭想象,不能光靠图面构思,而是要把自己“摆进去”,做细致的工作,深入体会:“如果我住在这个小区里,怎样才能满足上述这些使用要求?”然而现在仍有一些小区,不顾生态和生活需求,在绿地内把原有树木砍了,铺上大草坪;有的甚至把世界公园里或欧洲古典园林里的景点搬进

来,哗众取宠,只能看,不能用。

第二,城市是个有机体,而小区是城市的基本组成部分。随着社会的发展变化和更新,小区也不会停止在一个水平上。老龄人口的增加,家庭平均人口的减少,公共服务设施的社会化,以及小汽车进入家庭等,促使过去实行的一套小区概念发生了变化。面对这一事实,小区规划设计要从城市的角度出发,体现地方性和时代性两方面的内容。小区要改变过去的模式。规模大小要按照地区街道的布置来确定,而不必控制在2000~4000户之间。公共服务设施要适应现代生活需求,不能停留在小区以小学校为中心的旧概念上了。

第三,从小区用地的现状实际出发,进行规划布局和建筑设计。小区要创新,要有特色,克服千篇一律的

局面。特色的创造在于密切结合用地内的地形、地貌、地物和小区周围的环境,不要把小区用地当成一张“白纸”。因为每个小区用地的现状千变万化,不会雷同。地形有规整有不规整,地貌有平有坡,地上可能有房、有路、有树,可以保留利用。我们要珍视它们的历史存在,抓住这些特点来做“文章”。这样的“文章”肯定不会类同于其他小区,成果才会有它的识别性。

至于建筑形式也是如此。我国地域辽阔,南方与北方,东部与西部,在气候、文化传统和风俗习惯等方面都有不小的差别。在建筑创作中可将当地的传统风格融合到新建筑中去,抓住地方风格中的精华,用现代的材料、技术和形式表达出来,形成自己的风格。

目 录

1. 北京龙泽苑小区	6
2. 上海春申四季苑	10
3. 深圳香榭里花园	28
4. 上海上实华苑	36
5. 郑州德亿时代城	50
6. 西安紫薇城市花园	68
7. 深圳鸿瑞花园	82
8. 杭州南都德加公寓	94
9. 深圳蛇口花园城一期工程	104
10. 北京“京煤二厂”住宅小区	116
11. 温州瑞安小区	124
12. 济南阳光花园	138
13. 北京市顺义区枯柳树、回民营新村	150
14. 长沙锦鸿豪苑	156
15. 包头锦林园居住区	176
16. 南宁市翡翠园	188
17. 芜湖九龙小区	200
18. 深圳世纪村	208
19. 义乌市东洲花园	218

北京龙泽苑小区

规划用地: 16.86hm²

总建筑面积: 22.3万 m²

住宅建筑面积: 19.4万 m²

总户数: 2140户

容积率: 1.33

机动车停车位: 1070个

设计单位: 北京市建筑设计研究院

主要设计人员: 白德懋 文跃光
解 钧



白德懋

1945年毕业于上海圣约翰大学建筑系, 北京市建筑设计研究院顾问总建筑师, 教授级高级建筑师。



文跃光

1984年毕业于北京建筑工程学院建筑系, 1986年至今在北京市建筑设计研究院工作, 任第一设计所副所长, 高级建筑师, 一级注册建筑师。



解 钧

1988年毕业于东南大学建筑系, 1988年至今在北京市建筑设计研究院工作, 高级建筑师, 一级注册建筑师。

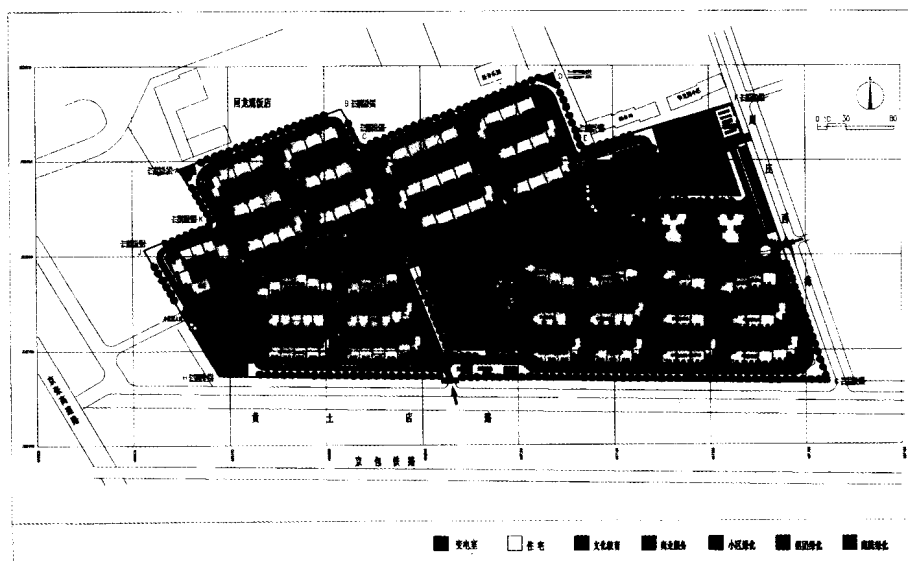
编者评析

北京龙泽苑小区规划在国内较早提出并较好地解决了人、车分流问题。随着拥有小汽车的家庭不断增加, 小汽车对居民生活造成的干扰日趋严重。如何组织好小区内部动、静交通, 避免或减少人车交叉和干扰, 成为住区规划必须重视的问题。龙泽苑小区根据用地窄长的特点, 采用周边行车中间走人的作法, 既便于就近停车, 又作到了人车分流。具体作法是适当加大周边建筑退红线距离, 利用这一距离形成环小区的机动车道和周边停车位, 使机动车进入小区后就分流到周边行驶, 不再穿行小区内部, 由此保证居民户外活动不受车辆干扰。小区内部公共绿地和院落绿地都作成步行活动空间。为增加停车数量, 除了在小区周边停车外, 还利用组团之间的消极空间安排了停车场,

这些停车场都采用尽端式布置, 与机动车道有机相连, 由此实现动态交通与静态交通的完美结合。采用上述方式, 以较少的投资使龙泽苑小区停车率达到了 50%。

龙泽苑小区由6个大小均衡的组团组成, 规划结构清晰。为方便居民出行, 每个组团都设有通往停车场地和公共绿地的出入口。该小区建筑朝向顺应道路和周边地界走势, 因而使内部空间的界面不断产生凹凸变化, 空间变幻丰富、收放有致, 漫步其间给人以美好感受。

该小区公建布局合理, 在入口处安排了商业和物业管理设施, 以方便居民。小学校设于次入口, 有利于学生出行安全并减少对居民的干扰。托儿所和文化活动站结合绿地布置, 有良好的景观环境和室外活动场所。



总平面图

北京龙泽苑小区(原名回龙观居住小区)位于京郊回龙观地区,西邻京昌高速路,南邻京包铁路,北侧为回龙观饭店及现状住宅,东为二期预留建设用地。总规划用地 16.86hm^2 ,总建筑面积 22.3万m^2 ,其中住宅 19.4万m^2 ,可容纳居民2140户,容积率1.33。小区1997年被列为北京市创优小区及建设部全国第五批试点小区之一。

1. 规划结构:结合小区窄长、不规则地形及居民主要出行方向,小区主要出入口设在用地东西两侧,并联系东西人口规划了一条曲折步行为主的小区主路,其两侧布置住宅组团、中心绿地、小学、托幼等。另结合用地原有地貌在小区南侧设一出入口。小区结合建筑退红线要求,车行道设在小区外围,作到区内人车分流。

2. 空间布局:住宅按组团布置,便于组织居民生活。组团内空间由6层南北向住宅、4层东西向住宅围合而成,既有围合感,又不封闭,高低错落,变化有序。小区实行封闭管理,四周设空透的围栏封闭,只留小区出入口,便于管理。

3. 公建安排:小区公建配套齐全,为满足区内居民送托及上学需要,区内设

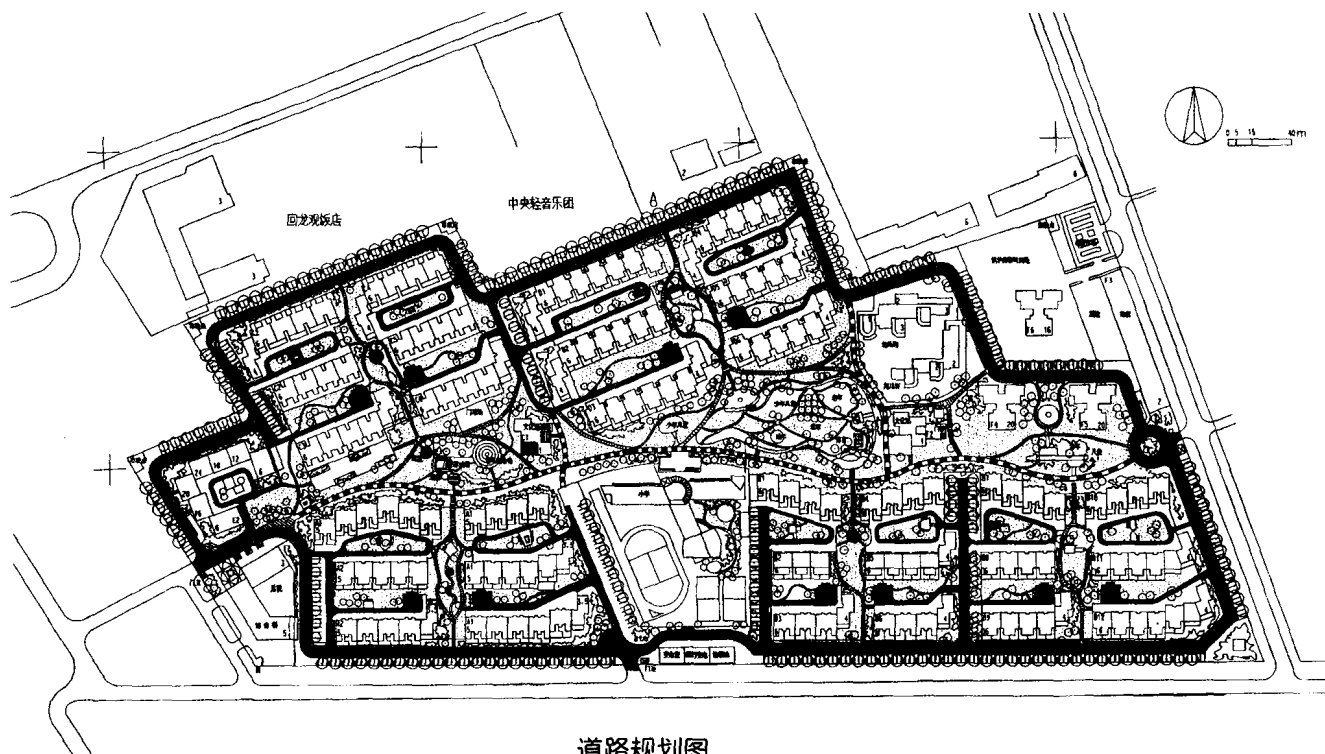
合建6班托幼、9班幼儿园一所及18班小学一所。文化活动站与中心绿地组合布置。商业网点密切结合地区特点,西入口设超市、邮电、储蓄所等设施,东入口综合布置商业街、农贸市场等。门诊设在小区东侧高层住宅底层。区内设临时锅炉房,待该地区实现城市集中供暖后拆除,增建住宅。

4. 道路系统:进入小区后的机动车在外环路上行驶,外侧设停车位,用植草砖铺砌并间隔植树,起到绿化作用。路边停车位约700辆。另在高层住宅庭院地下设车库,停车约400辆,使小区总停车位达到每2户一辆的要求。这种停车方式可使车辆不进入住宅组团,把组团空间真正留给居民使用。自行车停车位设在组团出入口地下、半地下室内,达到2辆/户要求。

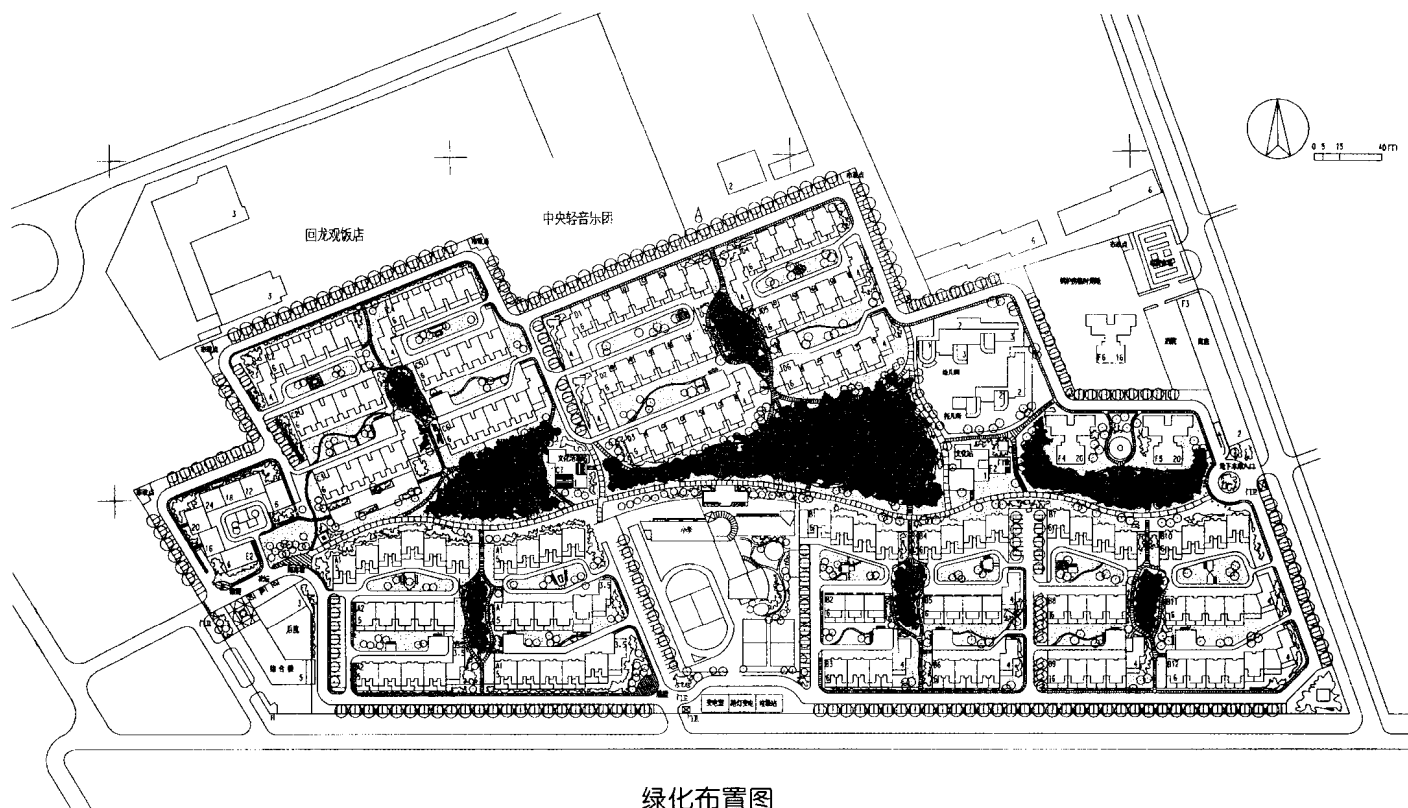
5. 绿化环境:原则是努力改善小区的生态环境。小区绿地分为三个层次,即庭院绿地、组团绿地和中心绿地。中心绿地 1.39hm^2 ,小区绿地达到人均 2m^2 ,绿地旁设硬质铺装、坐椅、活动场所供居民使用。小区显要位置设景点;西入口公建设标志性建筑。

技术经济指标:

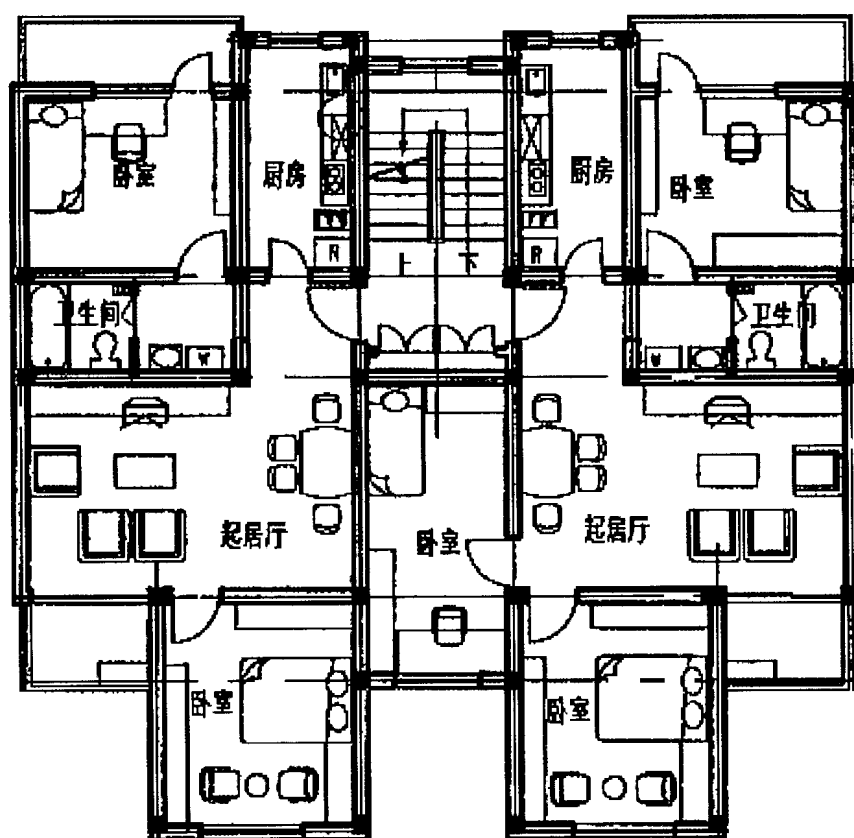
小区总用地: 16.86hm^2
 居住用地: 9.29hm^2
 公建用地: 3.01hm^2
 道路用地: 1.67hm^2
 停车用地: 1.50hm^2
 绿化用地: 1.39hm^2
 总建筑面积: 22.3万m^2
 住宅: 19.33万m^2
 配套公建: 2.25万m^2
 非配套公建: 0.72万m^2
 总户数: 2140户
 总人数: 6848人
 人口毛密度: $406\text{人}/\text{hm}^2$
 人口净密度: $737\text{人}/\text{hm}^2$
 绿地率: 33%
 容积率: 1.33



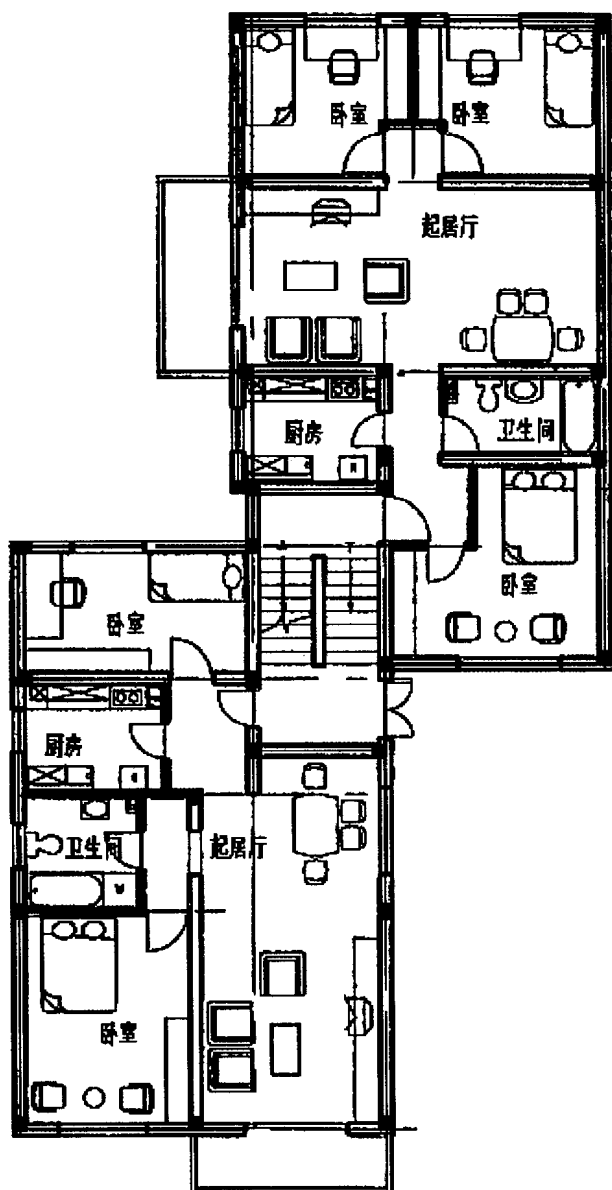
道路规划图



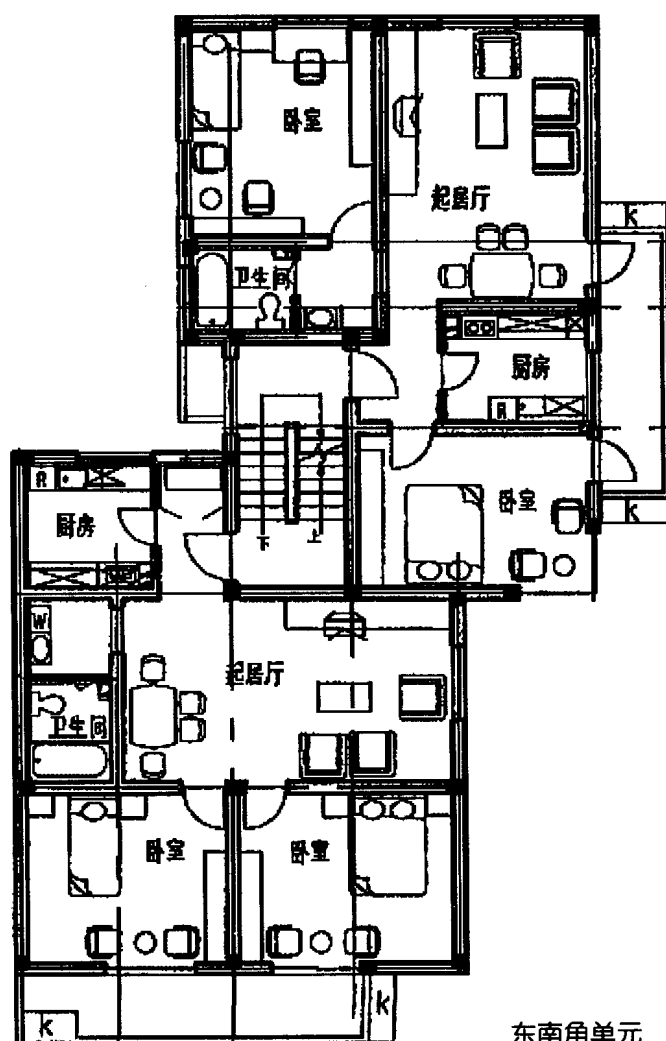
绿化布置图



南、北入口单元



西、北入口单元



东南角单元

2 ■ 上海春申四季苑

规划用地: 5.41hm²

总建筑面积: 8.53万 m²

住宅建筑面积: 6.9万 m²

总人数: 562户

容积率: 1.55

机动车停车位: 141辆

开发建设单位: 上海春申城发展有限公司

规划设计单位: 上海同济大学建筑设计研究院

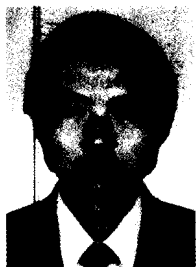
主要设计人员: 周建峰 柳亦春

编者评析

上海春申四季苑是上海春申城居住区的起步区, 于1999年获建设部城市住宅小区建设试点综合金奖, 规划、建筑设计均获一等奖。小区面积不大, 但十分精致。该小区用地较为规整, 规划采用中轴对称布局, 结构严谨, 脉络清晰, 获得了庄重、典雅的整体效果。

该小区的室外空间组织由公共空

间、半公共空间和私有空间三个层次组成, 分别由小区的中心绿地、六个院落和阳台、露台空间来体现。由于小区的面积小, 要想收到精美的效果, 对环境设计和建筑单体设计要求就显得更高, 春申四季苑的设计师在这些方面都给予了高度重视和精心设计。小区的老年活动中心和托儿所是位于小区中心的公共建筑, 因此应以重要的景观建筑来对待, 设计师在



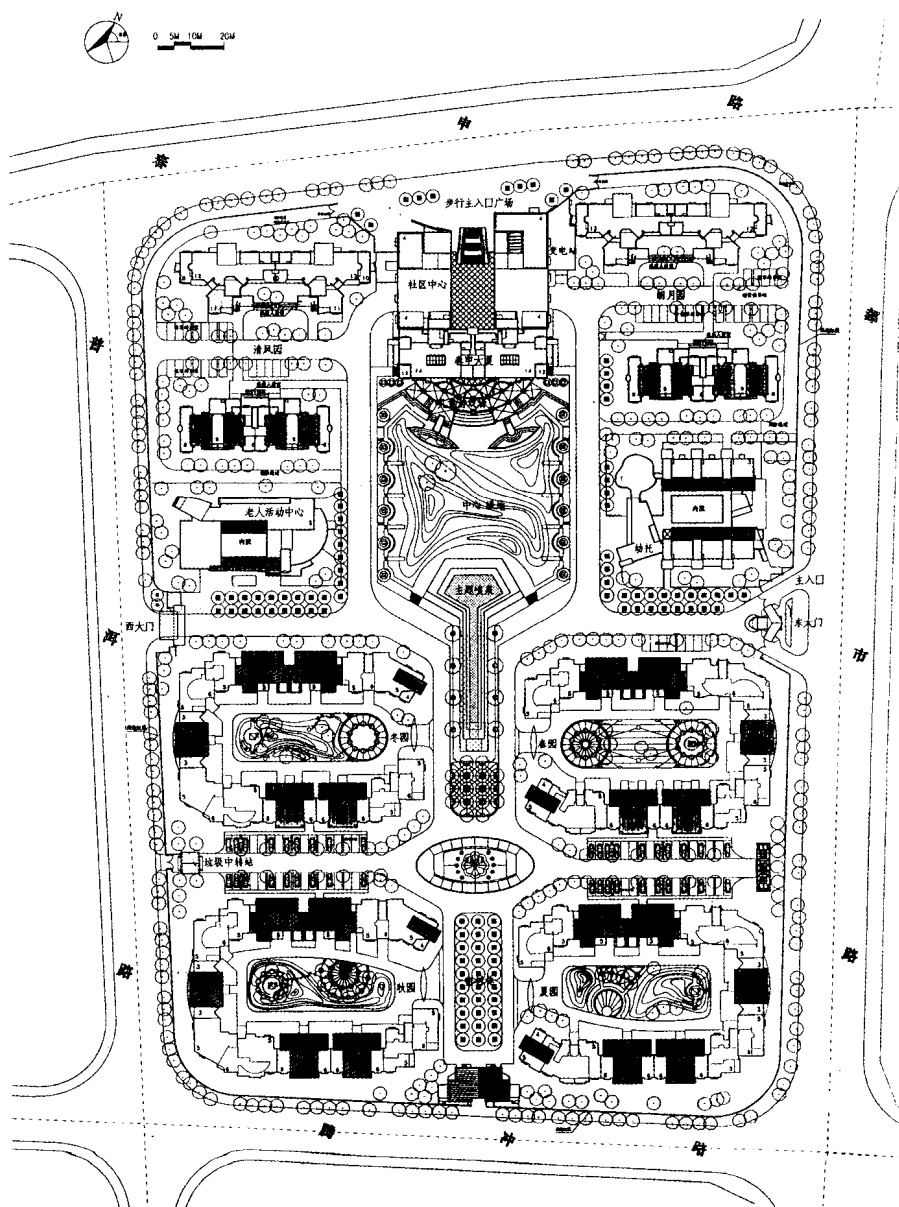
周建峰

1969年生于山东, 1991年毕业于同济大学建筑系建筑学专业, 获学士学位。同年就职于广州市设计院。1996年获台湾财团法人洪四川文教基金会建筑优秀人才奖。1997年获同济大学建筑系建筑学专业硕士学位, 同年就职于同济大学建筑设计研究院。1999年获国家一级注册建筑师资格。



柳亦春

1963年生于上海。1985年毕业于同济大学建筑系建筑学专业。同年就职于同济大学建筑设计研究院从事建筑设计和管理工作至今。1993年起先后任同济大学建筑设计研究院设计三室副主任、主任, 建筑设计专业室副主任、主任。1996年获建筑专业高级工程师职称。1997年获国家一级注册建筑师资格。



总平面图

其形体设计和材料的选择方面都十分考究,使之与整体环境融于一体,并起到了画龙点睛的作用。在住宅立面设计中,所有住宅的一层部分,人的视线高度内采用了较高级的面砖,提高了建筑物的档次。在公共空间的设计上采用了较大片的绿地和喷泉水景,形成了气势壮观的小区中心;院落空间加大了原有住宅间距,并注意围合,使精心营造的半私密空间各具特色,令居民产生较强的归属感。

春申城四季苑规划设计指导思想是:按照人文与自然谐调共存、生产与生活综合开发、物质需求与精神需求相结合、交通便捷的总体要求进行小区的规划设计,体现其舒适、方便、优美、安全的特点。努力实现土地利用充分、空间丰富、环境优美、住宅功能合理、商业使用灵活的规划目标,既满足现在的需要,又为将来发展留有余地,使本小区成为一个新型的现代化居住小区。

春申城四季苑小区规划设计根据地形特点,采用多层住宅与小高层住宅相结合布置,全区分成南北两大组团,北组团为小高层住宅,南组团为多层住宅,由北向南逐渐过渡,以形成在高度和体量上新变的空间环境效果。小区各邻里单元相对独立,但其庭园空间通过一条南北轴向的绿化带又联为一体。处于南北中轴北端的春申大厦小高层住宅与中心绿地结合布置,形成了四季苑小区的“中心”,高耸的主体大厦与绿地的舒缓形成对比,相得益彰,极大地加强了各自的中心位置。其中,大拱门住宅是小区的标志性建筑,同时又是小区的象征性入口,是通往绿色与和谐之门。

规划建设背景

春申四季苑是上海春申示范居住区的一部分,春申示范居住区又名春申城,作为上海市四大跨世纪示范居住区之一,位于上海市的西南侧,南临春申

塘、北沿春申路,西到都市路,东到集心路,占地面积163.1hm²,总建筑面积170万m²,其中住宅面积148.3万m²,公建面积21.3m²,可容纳14890户居民,约5万人口。春申示范区以其宏大的规模和完善的设施配套,集各建筑风格于一体,将成为21世纪上海住宅建设总体水平之代表。春申城四季苑位于春申示范区的西侧,该小区的建设作为示范区中的样板小区,将进一步促进春申示范区的规模性开发及其整体居住环境的形成。经全国范围内设计方案竞标,同济大学建筑设计研究院方案获选中标。规划方案经多

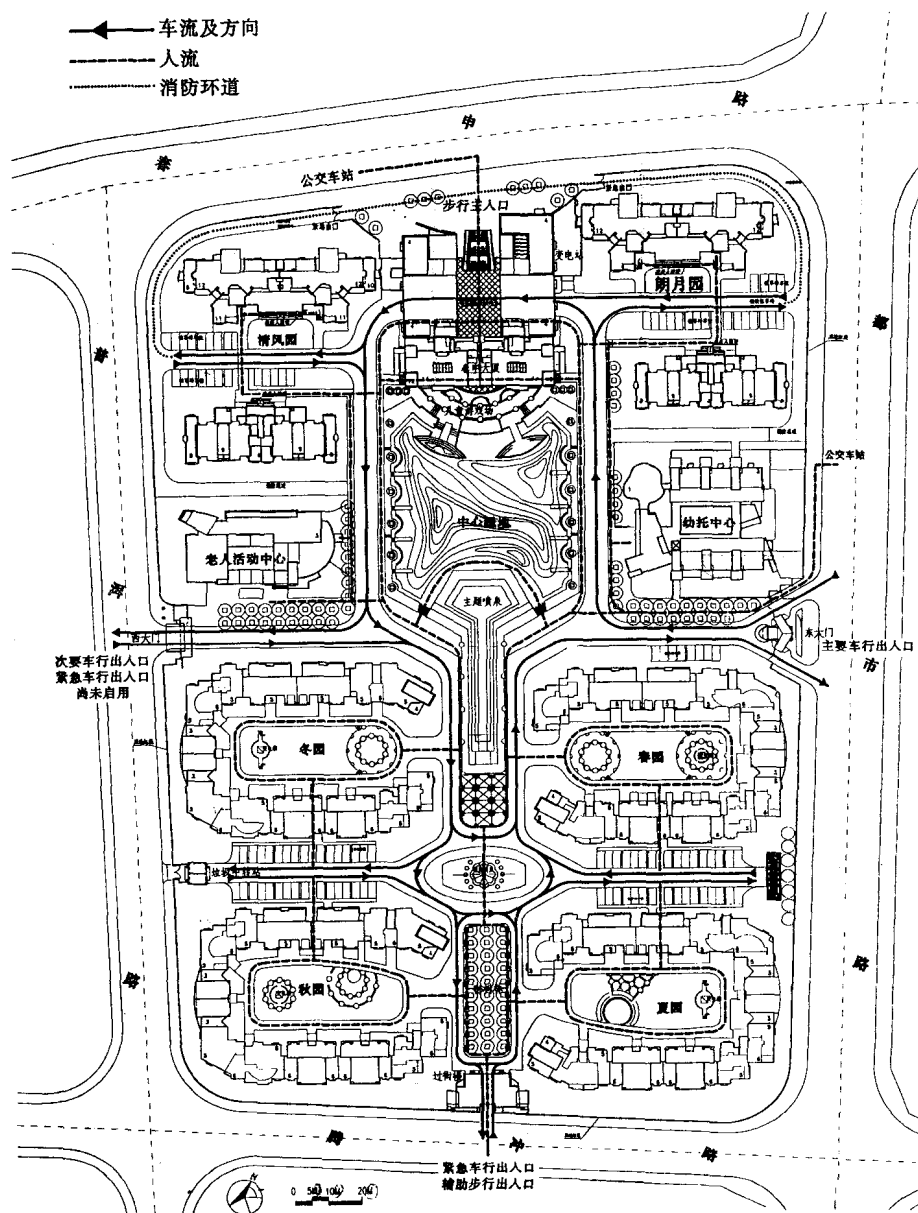
次修改完善,形成了最后实施方案。

小区整体规划设计

四季苑小区的规划设计以传统水乡院落民居作为氛围设计的原型意象,突出以“流水、绿网、都市、家园”为设计的核心思想,实现建筑与庭园及水体绿意的有机结合。为居民创造一个既有现代都市文明生活气息,又能享受大自然田野风光的生活环境。

1. 小区规划构思

四季苑小区规划结构根据规划用地南北进深较长,同时北侧有较宽的城市场道路的用地特点,建筑总体布局



总平面交通分析图