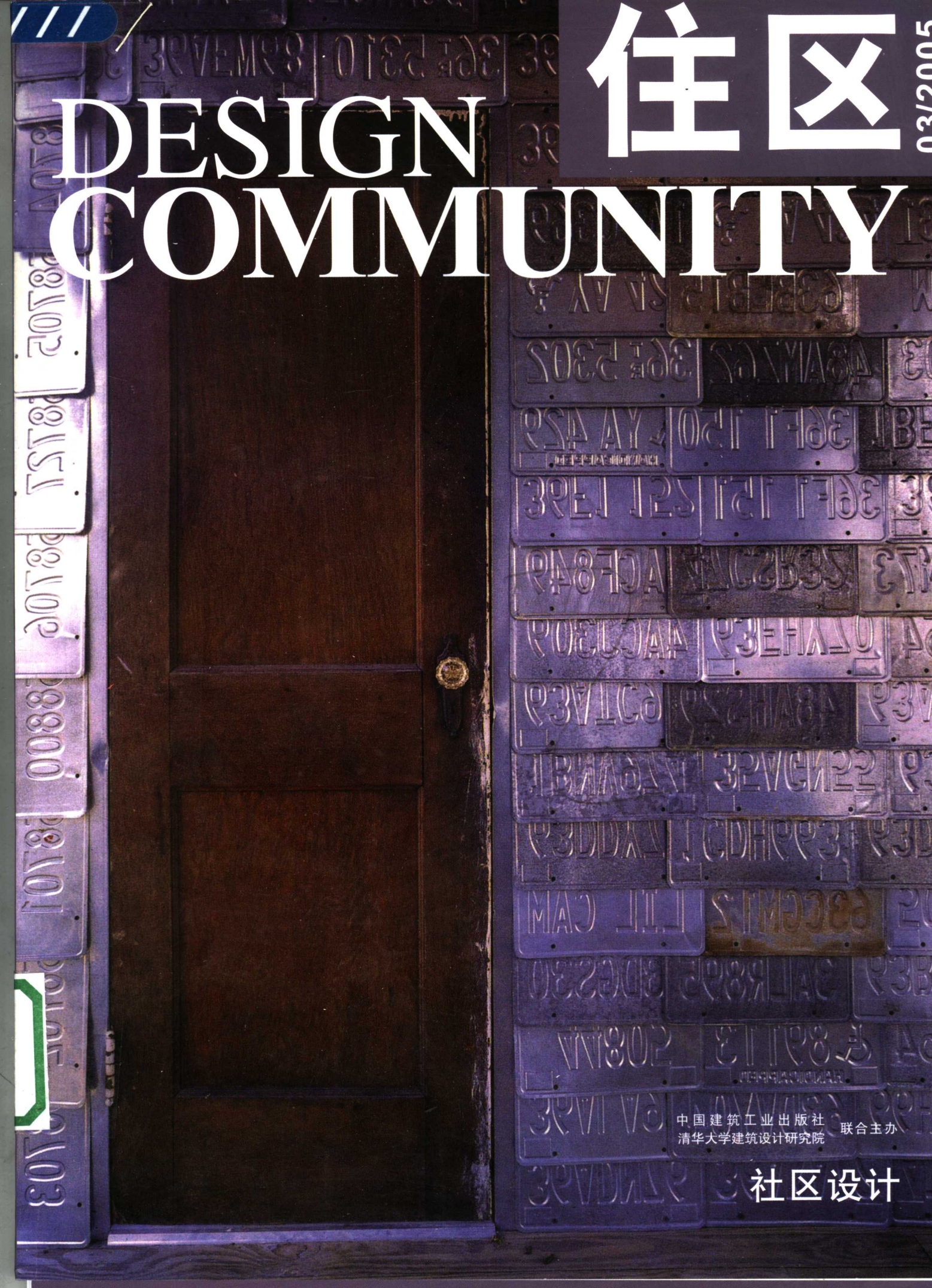




DESIGN COMMUNITY

住区

03/2005

中国建筑工业出版社 联合主办
清华大学建筑设计研究院

社区设计



住区 DESIGN COMMUNITY

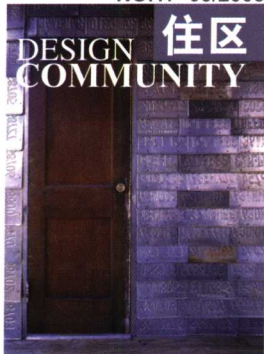
中国建筑工业出版社 联合主办
清华大学建筑设计研究院



《住区》宗旨：

- 全方位关注住宅建设以及与之相关的方方面面
- 为政府职能部门、规划建筑设计人员和发展商提供一个交流、沟通的平台
- 引导住区设计理念 注重住区合作交流
- 丰富住区生活艺术 指导住区消费观念
- 启发住区创新思维 反映住区今日文化



**图书在版编目 (CIP) 数据**

住区. 3. 社区设计 / 《住区》编委会编. —北京: 中国建筑工业出版社, 2005

ISBN 7-112-07519-X

I. 住... II. 住... III. 社区—住宅—建筑设计—世界
IV. TU241

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2005) 第 075367 号

开本: 889X1194 毫米 1/16 印张: 7

2005 年 8 月第一版 2005 年 8 月第一次印刷

定价: 25.00 元

ISBN 7-112-07519-X

(13473)

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

利丰雅高印刷 (深圳) 有限公司制版

利丰雅高印刷 (深圳) 有限公司印刷

本社网址: <http://www.china-abp.com.cn>

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

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)

目录

主题报道 社区设计

06p. 观乎人文, 以化天下

——以博物馆为例谈文化设施在社区建设中的作用

张 瑾

10p. 城市住区公共设施的外向性

全 虹

18p. 因地制宜, 创造活力

——住区边界如何诱发街道活动的初探

尹晓霞

23p. 设计应回归生活

——以华侨城会所为例

邓巧明

建筑实例

28p. Plaza Maria 社区

美国加利福尼亚, 圣何塞

32p. Soma 小型公寓社区

美国加利福尼亚, 圣弗朗西斯科

38p. Northside 社区

美国加利福尼亚, 圣何塞

46p. Columbia Square 社区

美国加利福尼亚, 圣弗朗西斯科

50p. Linden Court 社区

美国加利福尼亚, 西奥克兰

54p. Stoney Pine 社区

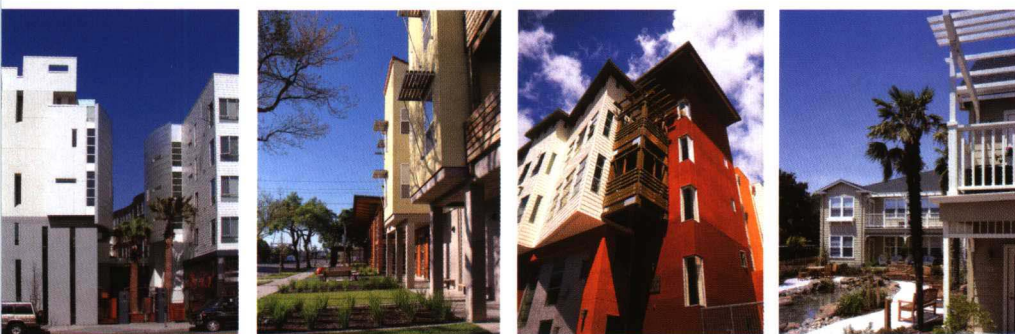
美国加利福尼亚, 桑尼维尔

58p. Soma 社区

美国加利福尼亚, 圣弗朗西斯科

62p. Oroysom 社区

美国加利福尼亚, 弗里蒙特



住区

COMMUNITY DESIGN

CONTENTS

大师与住宅

66p.贫民建筑师——塞缪尔·莫克比

范肃宁

住宅研究

77p.我国居住形态发展的历史、演变与展望

林纪

84p.居住心理与住区规划设计

庄宁王南

88p.日本的高层住宅

覃力

92p.对“三大一小”设计理念的再认识

詹柏楠 刘燕辉

住区时间

96p.住区时间——社区设计研讨会

《住区》编辑部

99p.健康城市与健康社区

黄常山

102p.美国住房规划及政策概要

张永刚

106p.住区边界与城市

张琦

——天津朗矩天域项目设计

108p.谈青岛河马石四季景园规划设计

薛峰董燕

——论“短楼栋”的均质产品

封面：美国建筑师塞缪尔·莫克比设计的住宅，墙面用废车牌建造

联合主办：中国建筑业出版社
清华大学建筑设计研究院
编委会顾问：宋春华 谢家瑾 聂梅生
编委会主任：赵晨
编委会副主任：庄惟敏 张惠珍
编委：（按姓氏笔画为序）

万钧 马卫东 王朝晖
白林 白德懋 伍江
刘东卫 刘洪玉 刘晓钟
刘燕辉 朱昌廉 张杰
张守仪 张颀 张翼
林怀文 季元振 陈一峰
陈民 金笠铭 赵冬日
赵冠谦 胡绍学 曹涵芬
黄居正 董卫 董少宇
薛峰 戴静

主编：胡绍学

副主编：薛峰 张翼 董少宇

执行主编：戴静

责任编辑：范肃宁 戴静

美术编辑：付俊玲

海外编辑：柳敏（美国）

张亚津（德国）

何崑（德国）

王韬（挪威）

叶晓健（日本）

编辑部地址：深圳市福虹路世贸广场A座1608室

编辑部电话：0755-83440553

编辑部传真：0755-83440553

邮编：518033

电子信箱：zhuqu412@yahoo.com.cn

发行电话：010-68393745 010-62335133

发行传真：010-68359205



主题报道

社区设计

06p. 观乎人文,以化天下——以博物馆为例谈文化设施在社区建设中的作用 张 瑾 10p. 城市住区公共设施的向外性 全 虹 18p. 因地制宜,创造活力——住区边界如何诱发街道活动的初探 尹晓霞 23p. 设计应回归生活——以华侨城会所为例 邓巧明

观乎人文，以化天下 ——以博物馆为例谈文化设施在社区建设中的作用

“全球化进程的推进使得‘以社区为重点’不仅成为可能，而且变得非常必要……‘社区’不仅意味着重新找回已经失去的地方团结形式，它还是促进街道、城镇和更大范围的地方区域的社会和物质复苏的可行办法。”¹当前，随着对全球化进程更加积极地参与，我国经济发展和城市化步伐也日益加快，伴随而来的社会保障体系改革，政府机关和企事业单位职能转变，以及大量流动人口的出现，使社区建设在城市发展中扮演着越来越重要的角色。与此同时，“社区”这一概念也从狭义的强调区域划分的空间单元拓展为强调公众参与和社区意识，强调认同感和社区特色的“生命共同体”。因此，建设以地域性为特征，以认同感为纽带的新型城市社区，大力发展社区文化，就成为当下我国社区建设的重点和社区居民的迫切要求。

2000年11月，中共中央办公厅、国务院转发了民政部《关于在全国推进城市社会建设的意见》，提出以不断满足社区居民的要求，提高居民的生活质量和文明程度，服务社区居民作为社区建设的基本出发点和归宿；并要求社区内的机关、团体、企事业单位等一切力量广泛参与社区建设，最大限度地实现社区资源共有与共享。面对这种情况，作为社区主要成员的文化设施，由于具有丰富的公共资源而成为推动社区建设的重要力量。而博物馆与其他文化设施相比，在内容的多样性、受众的广泛性、资源共享、运营时间等方面都有着无可比拟的优势，因此，博物馆如何为社区建设发展服务就成为理论与实践探索的重要方向。

一、博物馆的服务社区理念

博物馆的服务社区理念萌芽于20世纪60年代，20世纪70年代初，“新博物馆学”学派成立，并把关怀社区、社群的需求作为博物馆最高指导原则。1984年，“新博物馆学”发表《魁北克宣言》，提出：扩大博物馆功能，协调人类与生态环境的生态关系；深入社会为社区和特定的群体服务，社区居民是博物馆的主人；把历史与未来衔接起来，使博物馆能反映社会的演变等，²大大推动了博物馆社区化、大众化的进程，并促成了社区博物馆的诞生。

2001年7月6日，国际博物馆协会(ICOM)第20次大会

通过的关于博物馆定义的决议，称“博物馆是一个不追求营利，为社会和社会发展服务的开放的永久的机构”，并将当年的国际博物馆日(每年的5月18日)主题定为“博物馆与建设社区”。现在，“关怀社群、社区的需求”，以及社区博物馆的建设已成为博物馆发展的重要方向。

实践证明，博物馆可以多层次全方位地为社区发展作出贡献。博物馆可以参与社区的经济建设，没有经济的复兴，服务业的繁荣，衰落社区的重建是不可能的；博物馆的休闲场所可以成为社区居民的共享资源，降低居民的休闲成本，拉近与社区的距离；博物馆可以参与社区的青少年教育，进行人才培养。而专门的社区博物馆由于有社区成员的直接参与，主要收藏社区发展与变迁的历史见证物，因而与当地居民在感情上有着更为密切的关联，并进而成为社区公共领域的核心、公共生活的凝聚点。

二、博物馆规划建设中的社区发展策略

博物馆的服务社区理念，必然要求在规划建设阶段的相关策略作出调整。因而，由政府、博物馆、社会团体、财产所有人、建筑师、规划师等多方合作的决策体系，相关政策、规划、设计的理性化、科学化、综合化，以及对博物馆社区发展理念的共识就形成了博物馆作为社区发展建设的重要途径，并在国内外的实践中得以日益深刻而广泛的体现。

实例分析1：蓬皮杜艺术中心——社区活力的源泉

蓬皮杜艺术中心所在的马莱区(Le Marais)，位于巴黎市中心，是中世纪风格的老街区。早在1918年，这里就被认为是“不健康的地区”，但是革新计划一直难以进行，直至1969年，建于19世纪的农产品市场被迁走才迎来了发展机会。政府部门希望借由蓬皮杜艺术中心的建设，使这个人口众多的社区具备良好的服务设施，不仅成为游客的活动中心，也成为社区居民的活动中心，并为社区发展带来生机与活力。

建筑师罗伦佐·皮亚诺(Renzo Piano)及理查德·罗杰斯(Richard Rogers)运用了大胆而积极的策略实现了这一构想。他们突破了固有的博物馆理念，将开放性、娱乐性、公共性作为设计的指导原则，将蓬皮杜中心与周边社区的共同发展成为设计主旨所在。地段内多达1hm²



的用地用作城市广场，使该地区原有的丰富的街道生活得以延续(在此之前，巴黎市中心区还尚未存在大的城市室外公共空间)；周边区域被设置为步行区，街边商业的辐射力得以进入人行道与城市广场，使公共空间真正成为生活空间，而非仅仅是游客们的照相场地；建筑外立面上搭载着众多游客的自动扶梯成为极具动感的景观，艳丽的建筑色彩则平添了生动活泼的气氛。广场空间向建筑入口倾斜，使蓬皮杜中心更具吸引力，周边公共空间也更具向心力。这些策略极大地激发了蓬皮杜中心周边地区的社区活力。

但遗憾的是，限于当时的经济政治等诸多因素，很多有利于社区服务与发展的措施仍然没有实现，如：博物馆朝向公共广场一侧的巨型电子屏幕被取消；出于安全考虑，博物馆的四个入口仅保留了广场侧的入口，建筑师希望行人穿越博物馆，打通街区之间的联系的想法只好束之高阁；通过下沉广场及地下设施联系周边建筑以及附近街道，商业中心的设计，以及在博物馆周边征集房屋用于艺术家工作室及博物馆附属功能的计划也被搁置。³即便如此，蓬皮杜文化艺术中心仍然受到公众的热烈欢迎，揭幕后的两年里，蓬皮杜中心共接待了大约1400万参观者。现在参观它的人数远远超过了艾菲尔铁塔，居法国首位。仅开架式图书馆一处，平均每天接待1万人。蓬皮杜文化艺术中心大大改变了马莱区的面貌，现在这一地区已经成为巴黎最富活力的社区之一。“博物馆不再是少数人享有的、社会精英的艺术殿堂，它成为大众汲取知识的公共场所，成为人们产生互动的城市

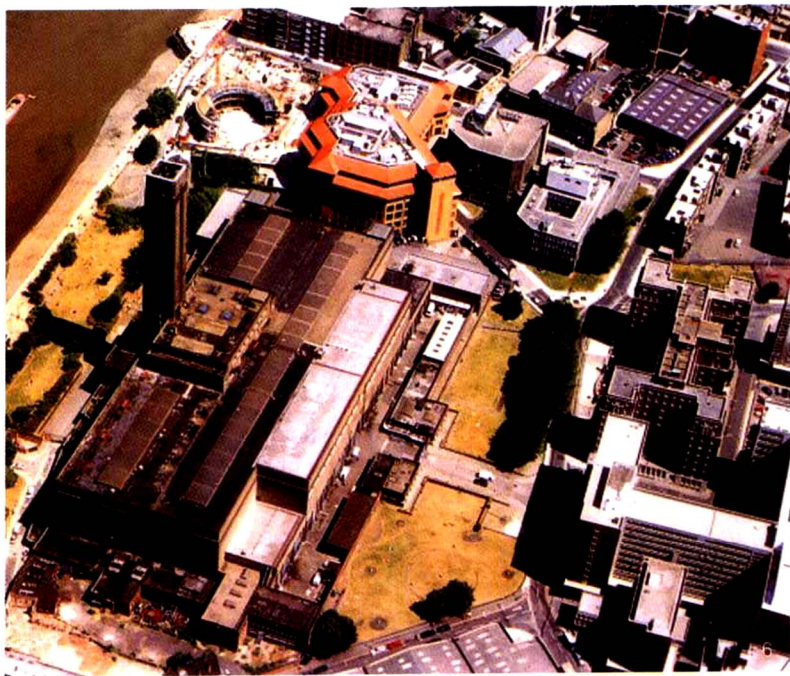
聚会场所，成为城市的休闲娱乐场所。”蓬皮杜中心的开创性实践即体现了这一趋势，并开始了博物馆规划设计中运用社区发展理念的历程。

实例分析2：泰特现代艺术博物馆——社区复兴的推动力

至20世纪90年代，全世界博物馆的数量比20世纪70年代几乎增加了一倍，随之博物馆建设作为社区发展策略也更为成熟。如：伦敦泰特现代艺术博物馆所体现出的社区发展理念，具有更广阔的视角，并使博物馆的建设成为整个社区更新的推动力。

泰特现代艺术博物馆位于泰晤士河南岸的Bankside区，该区历史十分久远，曾经历了数次的兴衰更替。中世纪这里遍布豪华的宫殿宅第；16世纪，这里成为伦敦的主要娱乐区，其中包括以上演莎士比亚戏剧著称的环球剧场；19世纪后期，Bankside区工业已经高度发达；20世纪初，市区的非工业化却使这里陷入衰退。二战以后，为了重振泰晤士河南岸，兴建了大型发电厂，但是随着20世纪70年代末能源危机的到来，以石油为燃料的发电厂被迫关闭。Bankside区于是又一次成为了与伦敦主流社会割离的区域。

从20世纪80年代起，Bankside区的政府部门开始了复兴这一地区的工作，加大了吸引投资，改善交通与环境建设的力度。在复兴计划中，发电厂的改造利用成为关键所在。此时，享誉国际的伦敦泰特艺术博物馆正在寻求适宜的地段或者可改造利用的旧建筑建立新的分馆，以容纳它日益增多的国际现代艺术收藏，他们发现



中，博物馆的文化品牌，文化资本价值也得到了越来越多的认可。以1998年落成的成都市上河城的上河美术馆为起点，随后是北京的远洋艺术中心，今日美术馆等结合房地产开发项目，由地产商自主建设的博物馆都成为提升社区形象、塑造社区个性的的重要手段，同时前卫的建筑形象，民粹主义的气质也使它们在文化界、艺术界占据了一席之地，成为深受欢迎的文化艺术展示和传播场所。现在，随着对博物馆社区作用认识的深入，一些国家级的大型博物馆也加入到社区建设的行列之中：2003年9月，广东美术馆与时代集团、广州白云区政府合作，在广州时代玫瑰园“诞下”首个分馆，并成为我国首个社区美术馆，免费向所有市民开放；2004年4月，广东美术馆又与深联地产、东莞市政府联手创建东莞卫星城（御花苑）分馆，并设有展厅、学术交流厅、贵宾接待室、综合服务设施、画廊、艺术品商店、书店等功能，共计3200m²；此外，与佛山的合作计划也正在洽谈之中。大型国家级博物馆与政府力量的加入，使根植于社区的博物馆获得了极其深厚的文化资源，科学的运营管理理念，以及更为长远的发展规划。博物馆在社区建设中的社会意义，文化意义因而也更加凸现，并最终形成了多方获益的有利局面，其操作方式与实践经验值得推广与借鉴。

广与借鉴。

《易经》有云“观乎人文，以化天下。”意思是说用人文来进行教化，“文化”一词即由此而出。博物馆作为承载着“文化”内涵的重量级的文化机构，作为大众传播媒体以及文化权威力量的象征，拥有着改变社会的潜能。因而，从社会发展的战略高度来看，以博物馆为代表的文化设施建设已经并必然成为社区建设乃至城市与地区发展的重要策略之一。

注释

1. [英]安东尼·吉登斯. 第三条道路——社会民主主义的复兴. 北京: 北京大学出版社, 三联书店, 2000年版
2. 王宏钧. 21世纪博物馆学发展趋向. 文物出版社, 2002年. 68
3. Victoria Newhouse, Towards a New Museum, the Monacelli Press, Inc, 1998, p198

作者单位：清华大学建筑学院

城市住区公共设施的外向性

随着住宅商品化改革日趋深入和生活水平的提高,人们对居住环境提出更高要求,人们需要更多的休闲和公共空间,更看重住区内人的交往、休憩、娱乐和生态的可持续性。城市住区内的公共设施如何更好地满足居民的需求和住区可持续发展的活力发展,目前已经是城市住区规划建设中的重要问题。与此同时,城市住区中的公共设施越来越显露出各种问题:内容项目滞后,规模比例失衡,布局不合理,管理不科学等。

城市住区的公共设施随其功能的开放性与封闭性,其布局同样具有外向性与内向性特点,本文着重研究开放性、外向性的概念、理论和模式。

一、相关概念

1. 外向的城市空间

城市住区公共设施的开放性功能主要体现在沟通了住区与城市的联系。一方面,住区是城市不可分割的一部分,在物质空间构成、经济供需平衡和社会生活交往等方面都具有不可分割的关联性;另一方面,如建筑师张永和所描述的“家不仅仅是住宅,还应该是社区,是所处的城市,应该打破小区的壁垒,让街道伸入小区。”^[1]

城市住区的公共设施配套从功能上看,属于经营盈利范畴的项目,为区内居民和区外市民共同分享、共同承担。在现代主义的功能分区理论中,它们一度成为城市住区合理规模的几何中心。随着需求的变化,它们又逐渐成为活跃的边界,连接了两侧城市的社会生活和居民的居住生活。随着这些变化,城市住区公共设施的布局也随之发生了演变,从清晰到模糊,从中心到边界,从边界到渗透。

2. 街道的城市生活

“当我们想到一个城市时,首先出现在脑海中的就是街道。街道有生气,城市也就有生气;街道沉闷,城市也就沉闷。”——《美国大城市的生与死》

街道对于城市生活的重要性不言而喻,研究历史的学者都不难发现,自发形成的城镇大多是从一条街开始的。自商品交换出现,从就地摆摊到敞棚交换,最后固定为沿街商店。从宋朝开始,城市生活的重点集中在街道上,街道的城市生活也是中国城市生活的一大特点。街道不仅仅是连接两地的通道,在很大程度上还是人们公共生活的舞台,是城市人文精神要素的综合反映,是一个城市历史文化延续变迁的载体和见证,是一种重要的文化资源,构成区域文化表象背后的灵魂要素。然而,随着现代城市交通的快速发展和明确的功能分区,人们渐渐地深居简出,街道生活被通行目标所代替。

二、理论解析

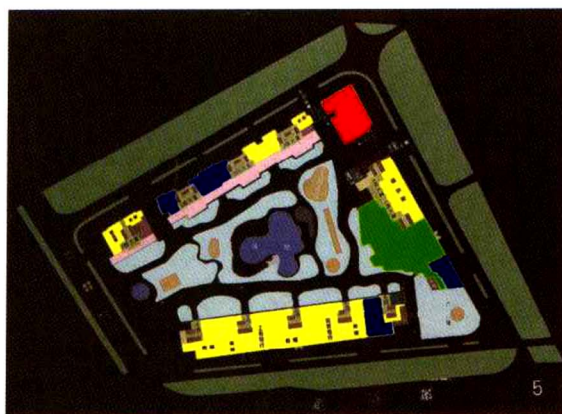
外向性的公共设施对城市住区长期而有活力地发展具有重要的促进作用。相关的理论发展也是循序渐进、螺旋式上升的。从花园城市公共设施的“中心”布局到邻里单位围绕学校建设住区,继而新城市主义在此基础上强调功能混合,步行距离和以区域交通站点为中心,到综合的不同限于住区的城市触媒理论,都逐渐明晰了住区内公共设施随其内容而具有的开放特点和外向性布局。

1. 中心布局

从早期的花园城市理论开始,供城市居民共同使用的公共设施位于中心,并完全开放。花园城市的中心部分是花园式的市民活动中心带,其中包括市民活动中心设施、文化设施和管理设施三个类型的建筑及从市中心放



1. 深圳万科金色家园沿商场楼面设有柱廊
2. 深圳万科金色家园沿人行道设阳伞座椅, 阻隔道路的不良影响
3. 深圳万科金色家园住区之间的街道, 尺度近人, 设标识物划分领域
4. 深圳万科金色家园区域平面说明
5. 深圳万科金色家园商业平面分布 (红色为幼儿园, 蓝色为餐饮设施, 黄色为其他商业设施)
6. 规模太大的住区
7. 周边不发达的住区
8. 城市快速路旁边的住区



射形向外的街道。环绕这个市中心的是居住区域、公园、购物中心。

2. 适宜规模

接下来由美国建筑师西萨·佩里(C. Perry)于1929年提出的居住空间组织方式——邻里单位理论中, 它以一个小学的合理规模控制邻里单位的人口规模(大约居住1000户)。邻里单位的中心建筑是小学校, 它与其他的邻里服务设施(商店、教堂、图书馆和公共活动中心等)一起放在中心公共广场或绿地上。

3. 功能混合、适宜规模、交通中心

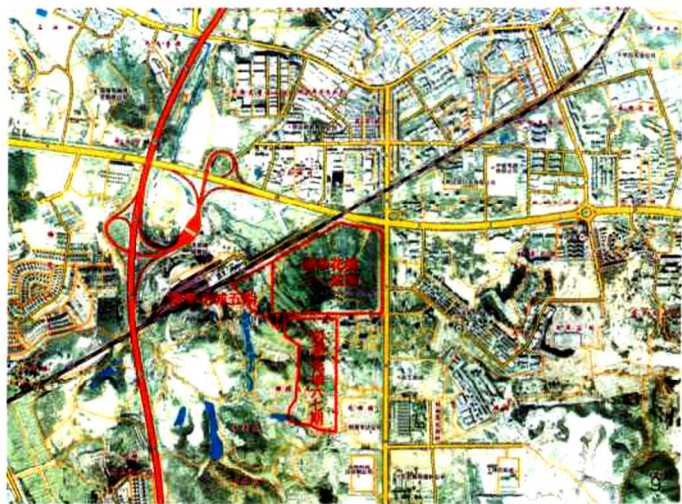
随着城市化与郊区化运动, 20世纪90年代的西方国家出现生活品质总体下降、消耗越来越大、环境恶化、犯罪比例升高、社区瓦解等问题。人们开始重新审视居住文化和居住社区。在传统邻里开发模式(Traditional Neighborhood Development, 简称TND)中, 至少有2%邻里区土地要用于公共建筑和开放空间, 为正式或非正式的社会活动或娱乐提供场所。其中公共建筑如学校、市民中心、日托所、图书馆、博物馆、议会厅、邮局、法院和俱乐部等处于社区中的显著位置, 毗邻公共开放空间

或在重要街道的街口。它们与居民住宅的距离保持在步行范围之内, 并作为集会的场所和社区的标志。在公交导向开发模式(Transit-Oriented Development, 简称TOD)中, 强调以区域性公共交通站点为中心, 在公交车站周围步行范围内(600m, 大约10min的路程)综合布置住宅、办公室、娱乐设施和公共场所。以轨道交通的站点为中心, 最靠近车站的将是零售业区、服务商业区、办公楼、餐饮、健身及文化设施和公用设施等公共空间, 它们使居民无需开车就可以得到工作、购物及娱乐等各种服务, 同时促进了不同年龄和社会背景的人之间的交流, 形成社区的凝聚力和归属感。

4. 城市触媒

美国学者韦恩·奥图(Wayne Attoe)和唐·洛干(Donn Logan)在《美国都市建筑》一书中提出了城市触媒(Urban Catalysts)的概念。被称之为“城市触媒”的一项独立的建筑或规划方案会对相继而来的规划方案带来正面影响, 并影响最终的城市形式。这一理论鼓舞了建筑师、规划者以及决策者去考虑个别开发在城市发展与改造中所具有的连锁反应潜力。一个具有良性触





媒作用的城市设计将会给城市发展产生正面的推动作用。因此，城市住区规划建设中，可以通过触媒的策略性选择，预先设计住区的发展模式，通过触媒引导住区渐进发展，使它起到良好的“城市触媒”²的作用。

三、模式手法

城市住区公共设施的外向性布局，从城市空间上划分，主要属于街道空间。从模式上总结，大致分为两大类：住区外围的街道空间和渗入住区内部的街道。

1. 住区外围的街道

把商业设施这种公共服务设施布置在住区周边的道路上，这是过去和现在都采用得较多的一种布局方式。在现代主义功能分区的理论指导的城市规划中，住区通常作为城市中一个相对独立的功能区域，在一定程度上要自给自足。住区与城市的边界主要是街道，性质接近的公共设施项目连接在一起，位于街道的一侧或两侧。

这种沿住区外围道路布置公共设施的方式主要适用于住区规模（指住区用地面积）比较小，周边城市设施配套比较全，周边城市道路级别适合开展城市生活的住区。

例如深圳市万科金色家园，位于深圳福田区景田生活片区莲花西路，属于中心城区，总占地面积2.9hm²，容积率为6.12，总户数1373户。金色家园商业部分位于一层与二层裙房，商业部分与金色家园的休闲广场相接，沿楼面设有5个独立的商场出入口，使广场成为商业空间的有效组成部分。沿商场楼面设有柱廊，形成过渡空间（图2~6）。这样的布局有以下三个优点：

①沿街道布置的商业服务设施功能加强了城市居住中心的繁荣，补充了相应的业态，完善了城市生活，并保障了住宅的安全需要；

②对于周边不同级别道路采用不同的空间设计手法。主动调整



了街道尺度，满足城市生活需求，利用裙房的底商与街道形成的城市空间感较好，更加强了街道聚合力；

③两层裙房商业部分空间设计方正而灵活，包括独立布局的幼儿园建筑，结合二期住宅裙房的底层超市。二期二期合理安排了商铺和住宅入口，商场部分层高为4.5m，较好地解决了不同功能需求的空间。

不足是强化了本来就与城市隔断的住区，导致居民进入了住区的入口就离开了活跃的城市生活，并且属于被动的接受城市周边空间形态，很难有再改进的物质空间可能性。

反之，则不宜采用此种布局方式，因为：

①当住区占地规模较大，商业设施若仅设置于周边道路时，除了无法满足服务半径的要求，还会因为商业设施“战线”过长，造成居民使用不便（图7）。

②当周边城市设施配套非常不健全，即城市生活发展滞后的区位，面对着荒地或者建设工地的沿周边道路布置的商业设施也会因为人气不足导致使用率降低（图8）。

③当住区周边城市道路级别属于城市环线或者快速路等以交通为首要责任的道路时，直接面对高速行驶机动车的商业设施显然是缺乏安全感，没有生气的（图9）。

2. 伸入住区的街道

在住区规划布局中设置与城市道路相联结的伸入住区的街道，或者叫做渗入住区的街道。住区公共设施中经营盈利范畴的内容位于住区主要街道的一侧或者两侧，并且向城市开放，住区内的居民和其他市民都可以享受其提供的服务。也曾经有学者研究并提出了“生活次街”的概念³。本文所论述的深入住区的街道更注重其与城市的连接作用，而较少关注其具体的尺寸和尺度。

这种在住区内部设置与城市衔接并向城市开放的街道，主要适



用于规模比较大（住区占地规模）、周边城市发展缓慢，公共设施配套欠缺，与住区周边相衔接的城市道路不属于生活级别道路的住区。

例如万科深圳四季花城，位于深圳城市边缘区，龙岗区坂田镇，占地面积37hm²，总建筑面积53万m²，近5000余户，四季花城商业街的主题是引进欧洲小镇式商铺形式的开放式商业步行街，以特色商铺为主，为居民创造悠闲雅致的消费环境，同时吸引周边其他居民。总商业设施面积8220.63m²，占总建筑面积的2.19%（图10~13）。

其中主商业街长度198.8m，设有商店65家，包括华润超市（477.37m²）、民润超市（1429.52m²）。花城食街长度166m（不包括民润超市），设有餐饮店11间。对这样的布局分析如下：

①四季花城主入口设置在红线40m的城市主干道五和大道上，花城内所有交通实际上都是通过五和大道与其他地区相连；

②主商业街位于住区步行街靠近入口的地方，形成进入住区的良好空间尺度，商业街所提供的便利的功能服务成为从城市进入住区的良好过渡。花城食街位于住区入口的一侧临近五和大道，空间条件不良而经营不利；

③商业街和食街，一条在小区入口处，一条在紧靠入口处的边界，并把两个超市都布置在两个入口处。这种布局方式同时考虑到吸引小区内、外部的人员购物，以便为商铺的销售争取到最大的经济效益，具有一定的优势；

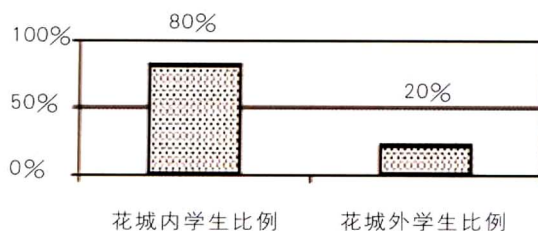
④住区其他公共设施（文化娱乐设施，保育教育设施等）主要分布于区内步行街两侧，也向城市开放，在一定程度上补充了城市边缘区居住需求的服务密度和服务内容；

⑤花城步行系统的空间尺度是不断变化的：花城步行系统结合景观与附属设施设计，不仅是交通设施，还为逗留，休憩，交谈等



活动提供了可能；居民对步行系统意见集中在外来人偏多。

⑥从图13可以看出区内的保育教育设施的生源中，有20%来自四季花城以外周边住区的居民子女。



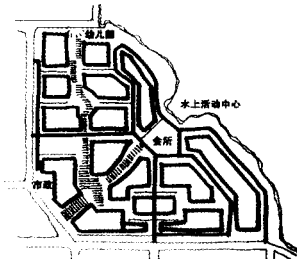
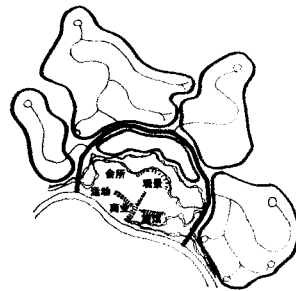
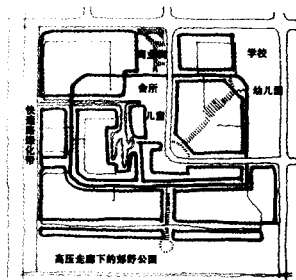
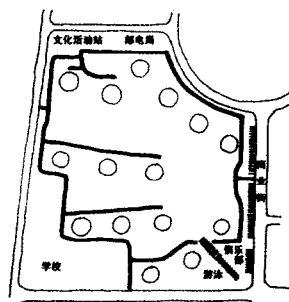
13

在住区内部引入城市感觉的街道，这样布局的优点在一定程度上提升了本区居民公共设施服务的品质和领域感，同时吸引了过路的市民进入住区，丰富了城市空间。同样对于项目的经营和市场化也很有好处。更为重要的是，在住区规划建设过程中，开发商和规划师可以借此机会在物质空间形态和城市空间改造方面创造传统的街区空间，延续城市生活。街道在住区中所起的作用已经超越了它的基本形态和功能服务作用，正如韦恩·奥图所描述的“城市触媒是城市塑造的元素，反过来可以促进城市持续与渐进的发展，它可以是城市功能区，也可以是某一单独建筑物或公共空间，也可以仅仅是一系列实体。”

这样布局也存在不足之处，第一个问题是对住区安全性的管理有一定的难度，居民对于可以随意出入的其他外来居民会有心理上的不安全感，尽管实际上居民的安全性并未受到实质性的侵犯，因为四季花城进行了组团“门禁”管理和单元“门禁”管理双重安全保障。另一个问题是权限归属问题，四季花城的步行系统是全开放

万科关于商业街项目实例比较

表1

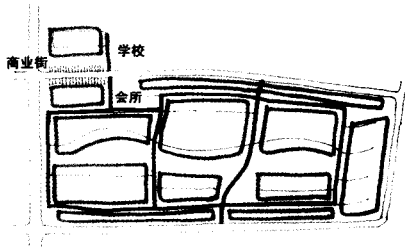
项目	城市	时间	区位	布局结构
万科四季花城，深圳市 1999~2003年 城市边缘区 1. 组团封闭，大区开放； 2. 商业街、会所、学校、运动场所依次位于主轴线上； 3. 商业街位于主入口，并且对外开放； 4. 食街位于主要城市路一侧，空间尺度不宜人，经营状况不好； 5. 商业街等公共设施距离后期住宅过远。	深圳市	1999~2003年	城市边缘区	
万科东海岸，深圳市 2001~2005年 城市边缘区 1. 定位为休闲住区，面向第二次置业业主，整体开放； 2. 公共设施项目多，规模大，布局集中； 3. 商业步行街与入口公共设施区域融为一体。	深圳市	2001~2005年	城市边缘区	
万科假日风景（春申城），上海市 2000~2005年 城市外环节点地区 1. 整体封闭住区； 2. 预留市政路，并沿市政路布置主要公共设施（商业街、运动会所、儿童活动中心等）； 3. 商业街位于主入口，并且对外开放； 4. 保留原生态，建设郊野公园接入公共空间。	上海市	2000~2005年	城市外环节点地区	
万科星园，北京市 2000~2003年 城市新区 1. 整体封闭住区； 2. 商业由沿街底商和步行商业街组成，对外开放； 3. 其他公共设施沿周边布局，临近城市道路； 4. 区内景观丰富。	北京市	2000~2003年	城市新区	

万科关于商业街项目实例比较

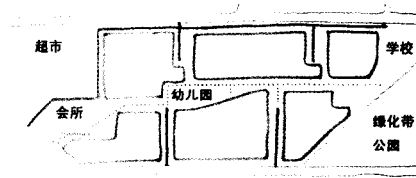
续表1

项目	城市	时间	区位	布局结构
----	----	----	----	------

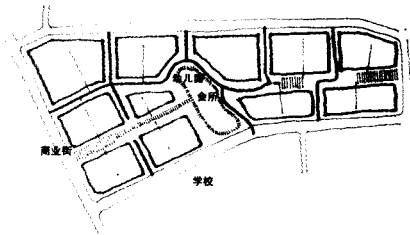
万科青青家园，北京市
2001~2005年
城市边缘区
1. 整体封闭住区；
2. 预留市政路，并沿路集中布置主要公共设施；
3. 商业街位于主入口，市政路上，对外开放。



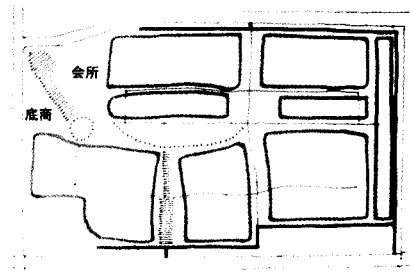
万科花园新城，沈阳市
1999~2002年
城市新区
1. 大区开放，组团封闭；
2. 公共设施位于主要景观步行大道两侧；
3. 将市政绿化带建设成公园，并对外开放。



万科四季花城，沈阳市
2002~2006年
城市新区
1. 大区开放，组团封闭；
2. 主要公共设施位于景观步行轴上；
3. 商业街位于步行轴入口；
4. 结合谷地布置公共设施和公共空间。



万科城市花园，长春市
2001~2003年
城市新区
1. 整体封闭住区；
2. 公共设施位于住区主入口，对外开放。



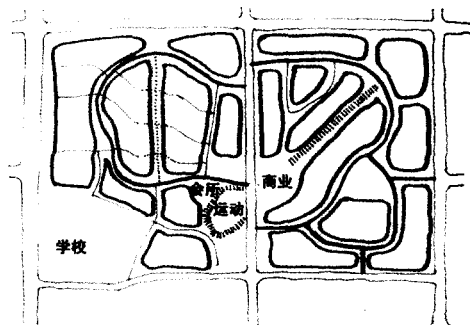
项目	城市	时间	区位	布局结构
----	----	----	----	------

万科花园新城, 天津市

1999~2004年

城市新区

1. 整体开放住区;
2. 预留市政路, 主要公共设施位于市政路两侧, 并于市政路形成住区节点;
3. 商业街位于一期主入口, 面向市政路对外开放;
4. 商业街等设施距离新开发的几期过远, 居民使用不便。

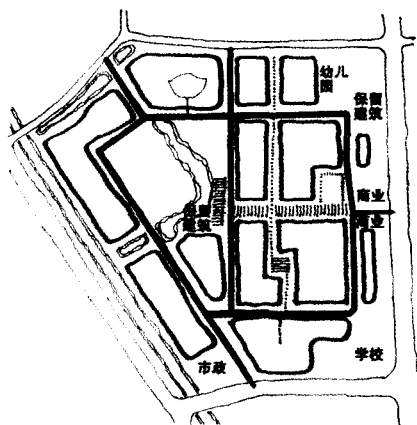


万科水晶城, 天津市

2001年

城市新区

1. 整体封闭住区;
2. 原天津玻璃厂厂址改造项目, 对原厂区环境和建筑的利用并改造;
3. 主要公共设施均结合原有环境和建筑改造;
4. 商业街位于主入口。



式的, 全开放式的步行街道和两侧的公共设施的产权归属不明, 由什么人来运营和承担, 目前还没有相关法律法规的保障, 居民对此感觉承担了过多的社会责任, 并且还将持续承担。

基于这些不利因素, 四季花城的居民要求在商业街原本完全开放的入口增设住区大门, 实行整个住区的封闭式管理。这是一种被动的排斥的方式, 在短期内可以使居民感受到安全和权属拥有感, 但从长远来看, 如此规模的住区必定向社区过渡, 承担城市职责, 完善城市生活。我想, 当四季花城的居民有一天愿意打开大门迎接城市的时候, 住区社区化就真的可以实现了。

通过对万科的相关实例进行详细调研, 横向比较, 其中共有12个项目涉及到住区内的商业街或者商业步行街这一设施布局方式(表1)。对这12个案例的商业街进行比较分析, 总结出在住区内布

置商业街的几个要点:

1. 区内商业街等公共设施通常位于住区主入口, 有助于住区与城市的衔接, 并有利于开放, 应该与区内公共空间系统连接, 成为其中的重要环节;

2. 区内商业街这类公共设施位于住区内, 归全体业主共同所有, 要向城市开放, 如果仅对区内开放, 虽然可以减轻居民对安全和权属的疑虑, 但无论对整个住区与城市的关系还是对于商业的运转经营都存在问题;

3. 区内商业街布局需要在规划建设时全盘考虑, 尤其对于城市边缘区的大规模项目, 否则对于多期完成的住区, 只照顾到了前几期的居民使用, 后期居民则因为距离过远和不顺路而无法使用;

4. 区内商业街的建筑设计要注意灵活性和前瞻性, 在规划建设