



现状突破与稀释 (上)

住宅式公寓 - 融入新的结构设计

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 (上)

住宅式公寓 - 融入新的结构设计

图书在版编目 (CIP) 数据

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

ISBN 978-7-5038-7131-3

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 080726 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: 19

字 数: 300 千字

定 价: 322.00 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 (上)

住宅式公寓 - 融入新的结构设计

高层公寓的现状突破与稀释

—王焯·水石国际—

王焯

02

01

01 NIEUW CROOSWIJK C06-1
02 NIEUW CROOSWIJK C06-2



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。目前，地产商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



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



01

02

01 242 SOCIAL HOUSING UNITS IN SALBURÚA-1
02 242 SOCIAL HOUSING UNITS IN SALBURÚA-2

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

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要求的不断提高。

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。它能够雕琢出怎样的美好与温馨，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 Bolsius & Onno van Welzen

contexture architects

02

01

01 K.I.S.S-1
02 K.I.S.S-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

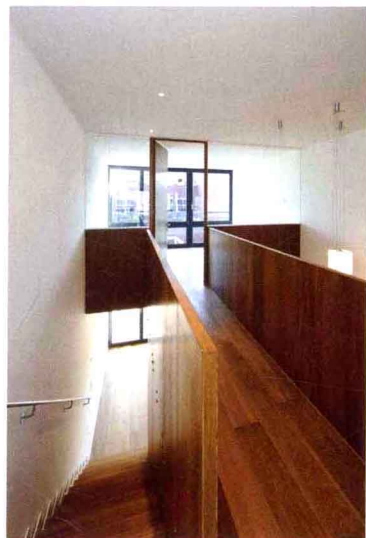
也付出了代价——20世纪风格的建筑泛滥，内部环境被人为约束了。空中庭院、空中花园及天桥应运而生。这些越来越多的建筑装置，减轻了建筑间的拥挤，为住户提供了更多便利的生活环境及社会活动空间。

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



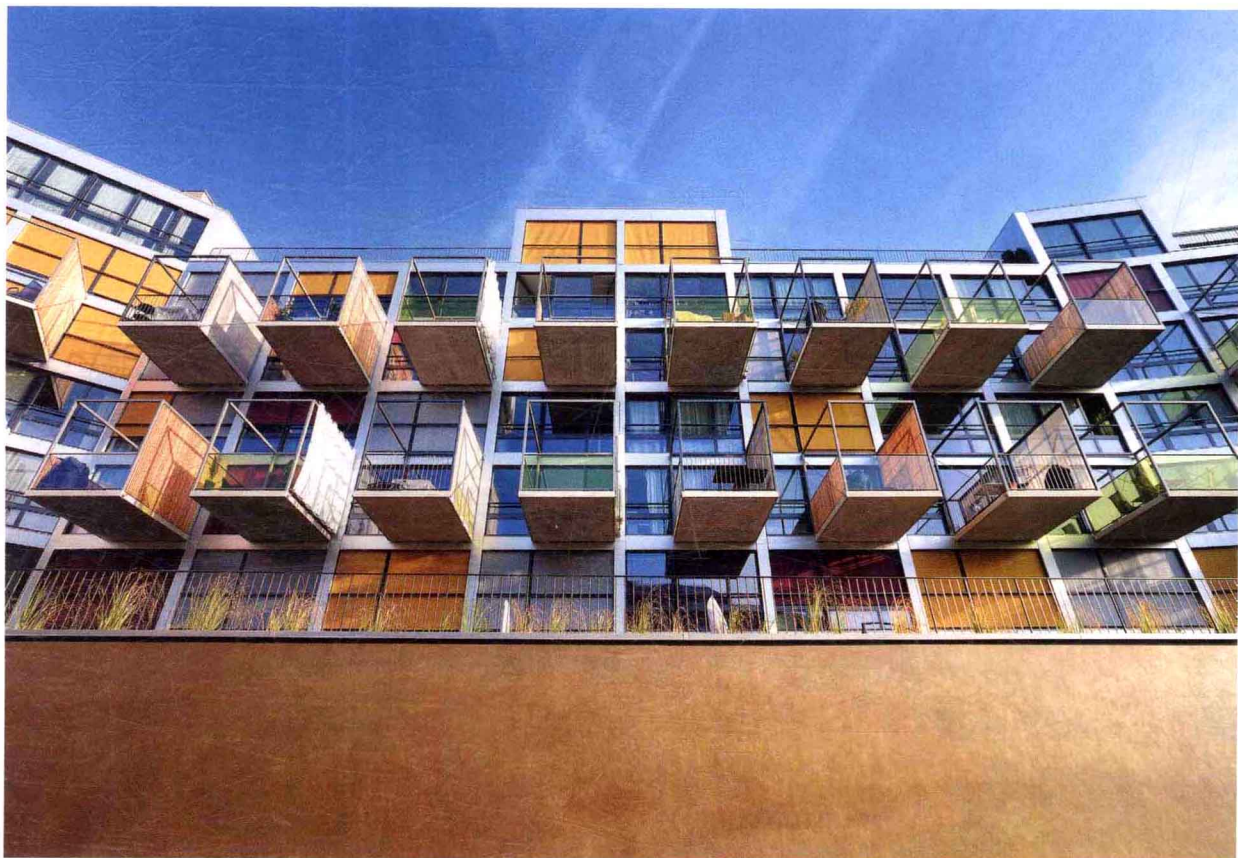
一个可持续发展城市的崛起，并不只是有效地使用了建筑材料或考虑了能源消耗问题，更是源自于它为人们创造了一个适合居住的迷人环境。



01

02

03



01 K.I.S.S-3
02 K.I.S.S-4
03 K.I.S.S-5

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。

住宅式公寓又称公寓式住宅、普通公寓、居住型公寓，最早是舶来品，相对于独院独户的别墅，更为经济实用。这类公寓，其内部特点是一套单元内房间多，通常3-4间；面积大，每间14-18平方米；净空高达3-3.4米，厨房等功能全。

当今的住宅式公寓，讲究建筑的个性，顾名思义就是其与众不同之处，即一幢建筑与其它建筑的差异性。若是一幢建筑的平面排布及内部空间富于个性，人们在穿行其间的过程，就能获得丰富新奇的建筑体验，身心为之一振；若是一幢建筑的立面外观及体量造型富于个性，其可识别性就强，人们在观看这类建筑时能获得强烈的视觉冲击。

公寓建筑能否给人以深刻的印象正是取决于它是否富于个性。经过上个世纪现代建筑运动的涤荡，国际式建筑在全球范围流行开来，没有个性特征、呆板、不易识别的方盒子式建筑导致了千篇一律的城市形象。对于当今的建筑设计师来说，塑造建筑的个性、保持公寓的差异性是一个一直以来都要面对和研究的重要课题。

或是通过最基本的几何形体，方、圆、三角形、圆柱体、球体等组成，简洁干净、构图严谨；或是让各部分之间联系紧密，大小适度、主次分明、虚实结合，和谐安帖；或是以几条主要的水平线脚交接，使各部呈现出有机性，杜绝生硬之感。在建筑的色彩上，住宅式公寓遵循“能级跃迁”原则。既能变化多端又能协调统一，所以，在设计时通常先确定主色，然后根据色温和色差变化建立一个专门的色彩体系表作为参照。总之，在住宅式公寓的营造上，设计师需要考虑的是城市和谐的天际轮廓线和城市文脉的对接。

尽管外观创新对公寓的使用功能影响不大，但却是开发商吸引购房者眼球、实现心理价值的外在表现。外观新颖独特的公寓建筑，常常容易让人对其内部的居住结构产生无限遐想，对追求新潮的新新人类而言，永远具有不可抵挡的魅力。

当然，实用功能也必不可少。建筑的实质是空间，空间的本质是为人服务。当代社会节奏快，人的生活方式多元而易变，居住建筑作为承载人们生活的容器，其物质实体的老化期能达到一百年，而使用功能仅用二十年左右便趋于老化，实体与功能这两者的老化过程愈来愈不同步。所以住宅式公寓，更应该从功能的多样性和灵活性上着手，从而使实体与功能二者能够实现一定程度的平衡。

甚至，当今的住宅式公寓，更讲究附加值，没有人文价值的小区无疑是缺乏生机的。从细节去满足不断上升的居住审美需求，也是很重要的。营造者们应该为人们提供安定、美好的生活的氛围，一个交流、活动的场所。这对设计师来说，则意味着要花更多的心血和工夫。

空中庭院，是楼市近些年涌现出来的新鲜事物，它存在于挑空的楼层之中，是一个悬空的、露天的花园概念。这种悬空的、露天的花园突破了以往阳台、露台的形式，因为后者终究是私密空间，并不能促进人们进行交流。空中花园营造了一个与外界隔开且相对安全的空间，一个宁静自我的活动天地，院落带来归属感。

“
当今的住宅式公寓更讲究附加值，没有人文价值的小区无疑是缺乏生机的，从细节去满足不断上升的居住审美需求很重要，营造者们应该为人们提供安定、美好的生活的氛围，一个交流、活动的场所。
”

感。在空中庭院里，老人们能不用下楼就聚在一起娱乐；孩子们在一起玩耍而不用让家长担心迷失。

另外，市场供求的巨大变化，催生出开发商、设计团队在户型设计上的无穷无尽的创新激情。可变空间、百变户型、挑高空间、创意阳台等创新手法，使得户型的均好性、功能性、灵活性得以协调，弥补了空间的不足，也大大降低了功能性贬值。为了充分利用空间，“借空不借地”，可采用类似“S”形、“弓”形和“工”形，以及勺子形、“山”字形等多种形式的隔断，以形成大小不同、厚薄不一的各类壁橱空间，既能增加分门别类的多种储存空间，又能节省占地，提高空间利用率。且又能

保持分隔墙面的平整和完整，提高隐蔽性。虽说相似的隔断在常规房型的二房、三房中已有运用，但尚未普及。

服务式公寓建筑设计在未来将朝着以下几个方向发展：

住宅式公寓越来越重视绿色建筑的设计理念。设计尽可能的做到节约能源，减少空调和采暖设备的使用，利用太阳能来满足住户的采暖需要。此外，设计还应注意建筑的方向，确保建筑能够合理的利用夏季的主导风，从而满足住户的通风需要，减少通风系统的使用量，从而节约大量能源。要想在建筑建设过程中节约资源，就要从建筑设计阶段开始合理的分配和使用资源，增加可再生资源的使用比重。

如今，随着住户品位的提升，第二个趋势便是回归自然。现代建筑不再提倡特例独行，反而更重视与周围的环境融为一体。所以，在建筑设计会更注重对建筑周围生态环境的保护，与周围环境更加和谐，营造出健康舒适的生活环境。在建设过程中，不使用那些对人体有害的建筑材料，并保证建筑周围的空气质量和湿度。

于是，新型城市花园公寓开始出现。它最重要的变化是重归城市，出现在已建城市的中心地带，增加建筑高度和密度，涵盖了城市、社区和花园等概念。新型城市花园公寓规划内容主要包括沿街步行导向的住宅建筑、功能混合的社区中心以及新型的社区园林景观等。住宅面向街道，住宅入口直接放在街道上，强调与街道的互动，把停车场转入地下，地面营造步行街道环境。新型城市社区花园与传统的花园公寓的不同之处在于花园在城市建筑的围合中产生，需要建筑的体量来界定。在社区建筑体量的围合之下，花园与社区中心和活动空间结合，除了绿化景观之外，也是构成社区生活的物质元素。花园的根本目的是帮助形成城市社区，形成一系列公共空间、公园和景观步行街。新社区融入城市的网状道路成为城市的一部分，社区公园绿化融入城市绿化，形成相互连接的公园系统。

另一个趋势是以人为本。建筑的本质就是为人服务，所以要充分考虑人的因素，以提高建筑的实用性和舒适程度。因此必定要讲舒适性，也就是说住宅建筑要寻求一种在符合面积、户型的基础上，使得各功能空间能够合理有效的安排，各得其所，分区明确。此外，还要保证各功能空间有适宜的尺度和比例，方便家具的布置和人的活动。与此同时，还要保证各功能空间的相对私密性。满足室内环境质量，各



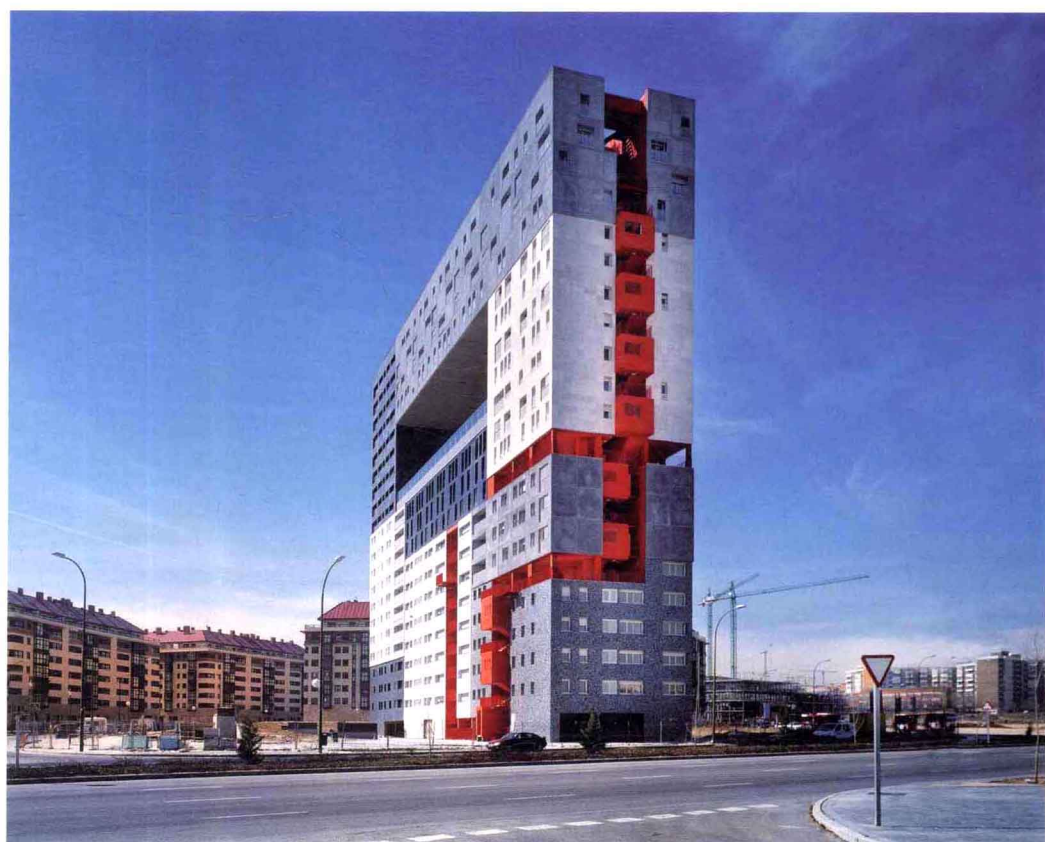
01

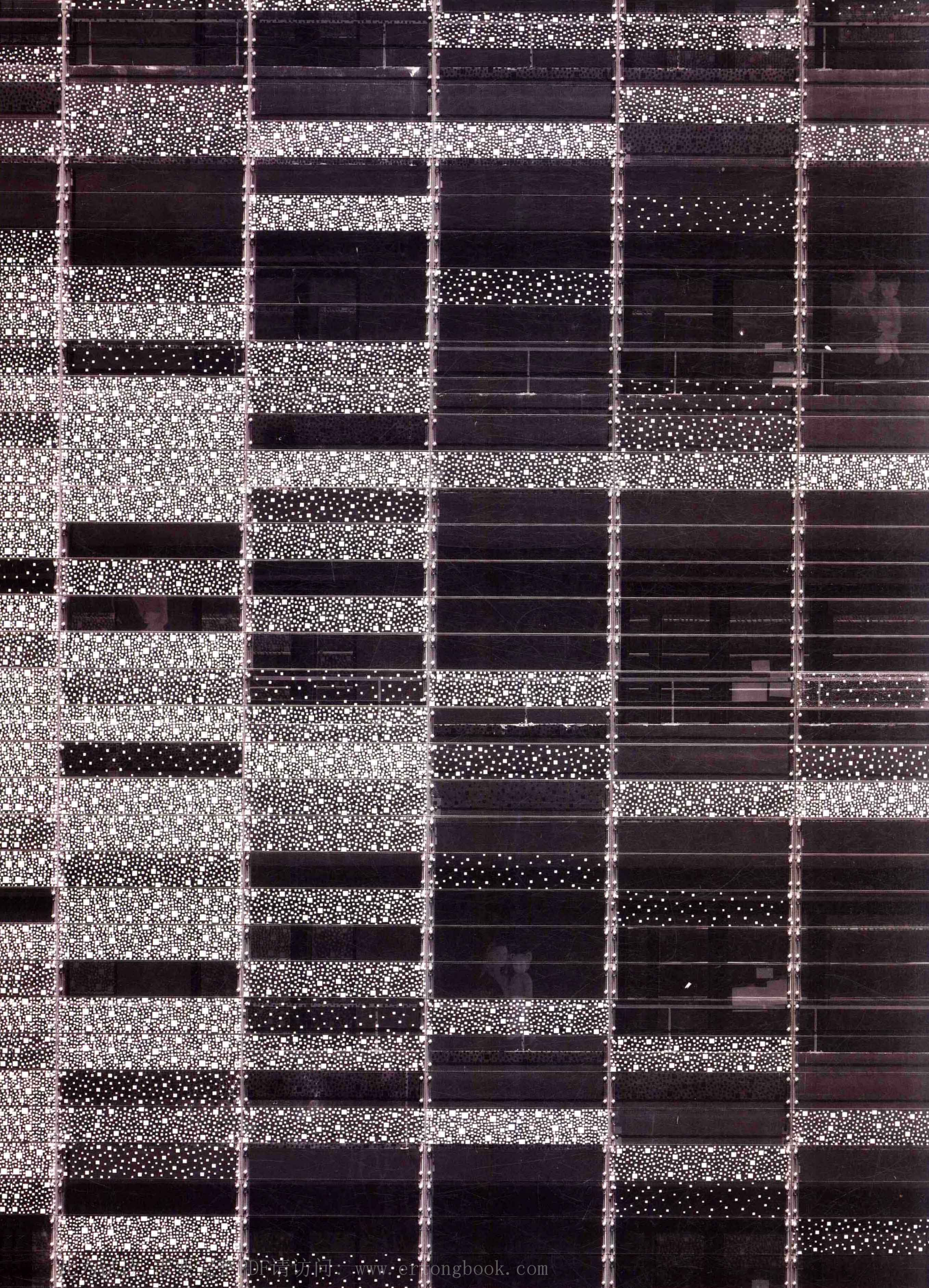
02

01 MIRADOR-1
02 MIRADOR-2

功能空间要采光充足，通风良好，使用率高，并体现一定的艺术性和超前性。

运用高科技是住宅式公寓未来发展的第四个趋势。建筑是时代的产物，同时又是时代的一面镜子。随着科学技术的高度和计算机网络技术的广泛应用，人类依托于建筑之上、对于生活与工作的许多梦想和蓝图现已逐渐变成了现实。人们足不出户可以在家中实现工作、休闲、购物的学习等意愿。





安居是人类在大地上的存在方式。建筑并不仅仅是通向安居的一种手段和道路，建筑本身就是安居。

——马丁·海德格尔

风格是原则的和谐，它赋予一个时代所有的作品以生命，它来自富有个性的精神。我们的时代正每天确立著自己的风格。

——勒·柯布西耶

阳台组织

阳台是建筑物室内的延伸，其设计兼顾实用与美观的原则。一般有悬挑式、嵌入式、转角式三类。



4. VILLIOT RÂPÉE 公寓 -110
隔板将看似廊道的空间分割成独立的拐角式阳台

9. K.I.S.S-36
色彩斑斓的阳台设计感极佳



1. JUJUY REDUX 公寓 -122
立面上三角形开口呼应了阳台的几何形状



5. 篮子公寓 -52
随机变化的阳台体块丰富了外立面



6. 峻弦 -280
不同格局的阳台分散了垂直承重

廊道结构

其运用是目前高层公寓创新的主要手法。这些纵横交错于内外空间的新意，补充了功能上的不足，带来了视觉上的全新体验。类型上分为敞开式、半封闭式或封闭式。



10. VILLIOT RÂPÉE 公寓 -110
半封闭式的廊道引进采光的
同时保证了单位的私密性



2. 城市方块 -200
抽屜式的阳台综合了悬挑和嵌入的双重优势



3. THE SILVERLING -144
宽敞的波浪状阳台外面包裹着镀锌铝带



7. STELLA ZWEI 公寓 -88
嵌入式阳台加强了整体的光影效果



8. APARTMENT BLOCKS IN NANTERRE -100
隐蔽式的阳台减少了太阳直射

项目诠释上本书分为四个部分——景观、建筑、室内、设施，并引领读者探寻设计突破和商业突破。

11. 篮子公寓 -52
封闭式的廊道设置有利于节地和节能



12. REBIÈRE 公寓 -190
结构简明且透光性强

13.

SALAINO 10 -180

敞开式的廊道常常视作楼体间的桥梁



280 峻弦



296 融创御景



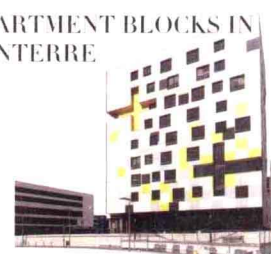
270 常州绿地外滩壹号



016
SALBURÚA 公寓



100 APARTMENT BLOCKS IN
NANTERRE



288
小仓大厦



136
茱莉业公寓



172
斯卡拉公寓



146
THE
SILVERLING



210
SILOETTEN 公寓



200
城市方块



078
伦敦奥林匹克村 N13 公寓



110
VILLIOT RÂPÉE 公寓



052

篮子公寓



218

RESIDENCIAL RAMÓN Y CAJAL

242

WESTERDOKSEILAND 公寓



068

NIEUW CROOSWIJK C06
公寓

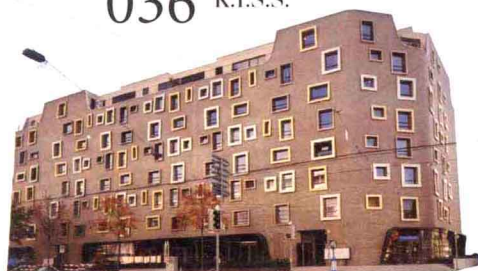


190

REBIÈRE 公寓



036 K.I.S.S.



262

ZAC EURLILLE 2



122

JUJUY REDUX



250

190 HOUSING UNITS
SALBURUA



158 GRANATNY, 6

180

SALAINO 10



088

STELLA ZWEI 公寓



234

PIERRE REBIÈRE RUE 街公寓



CONTENT

现状突破与稀释

016	SALBURÚA 公寓：红色贪吃蛇
036	K.I.S.S.：多样的居住选择
052	篮子公寓：立面的韵律感
068	NIEUW CROOSWIJK C06 公寓：二级窗体
078	伦敦奥林匹克村 N13 公寓：生态住宅
088	STELLA ZWEI 公寓：光影游戏
100	APARTMENT BLOCKS IN NANTERRE：将体量嵌入场地
110	VILLIOT RÂPÉE 公寓：盘蛇
122	JUJUY REDUX 公寓：表皮关节
136	茱莉亚公寓：三色标识
146	THE SILVERLING：光、空气与空间
158	GRANATNY, 6：装饰性细部
172	斯卡拉公寓：战前风格再创造
180	SALAINO 10：绝对的私密性