

好设计创造好产品

>>DC国际建筑创作总监 白云



目前的政策环境使得大家都将重心更多地集中到产品上来。我们站在设计院的角度如何看待这样新形势下的住宅市场和住宅产品呢？我们坚信好设计创造好产品，地产界和设计界必须联手才有一个更加美好的明天。

设计院在整个住宅产品的生产过程中，职责和权限其实是很有限的，如何能够做好我们职责范围内的东西呢？我觉得实际上有这样两个方面的问题要问，第一，新形势下市场对设计单位的要求，第二，我们该怎么做。

市场对我们的要求用一句话可以概括，就是在更大的程度上、更宽的范围上追求产品的附加值。然而，产品的附加值绝不仅仅是偷面积，偷面积并不可以长久做下去。举个例子，我们在宁波的一个业主，经常一个房间拉掉做成了阳台，一段时



间做下来，慢慢地宁波市场的规划部门对他们的面积核算规范做了调整，1.8米以上的阳台要做全面积，政策越收越紧。现在上海住宅面积政策的收紧，这其实是在开发商和设计单位共同推动下促成的，单纯偷面积并不是我们为产品增加附加值的长久之计，只有更多贴心的设计才能让业主感觉到更大的附加值，同时也是真正从将来使用这个房子的业主为出发点。

如何打造最优化的产品？我们用我们的一个实际项目来做一个说明——宁波华润卡纳湖二期。这个项目的一期产品在宁波销售得非常好，背面是宁波东钱湖。二期产品同样在山谷之中，二期产品没有获得一线湖景的最优位置，大部分在山谷之中，远离湖水，但是内部有一个小的水库。我们当时设计双拼别墅的时候就把它开发成两户室完全不同，并且入口的方向完全不同的产品。卡纳湖二期别墅区，对水库景观利

用最好的位置是三栋面积600平的独栋别墅。在类独栋的概念并不像现在市场炒得这么火爆的当时，我们就已经在这个项目里提出了这种概念。

接下来从几个细节介绍我们如何打造最优的产品。

充分利用优质资源。卡纳湖二期项目中，水库对面前面比较大的几栋是项目中的楼王，但是这样的利用是否已经做到了对景观最优质的利用呢？别墅设计中，我们经常会在窗子上面做装饰和分割，把玻璃窗进行细小的分割，但是无论法式也好，地中海式也好，尽力做到原汁原味的风格。当这个别墅区在施工过程中基本建成的时候，我亲自站到了这个客厅里面对着大面积的玻璃窗向外看，面对这样的湖水就会觉得任何和风格相关对玻璃的分割都是浮云，没有分割才是最好的。我觉得没有做到最充分利用资源，只有你以使用者的角度，站在房子里才知道哪些是重要的，哪些是不重要的。

灵活变通的差异化路线。比如，我们在实践中经常尝试多种的石材搭配希望可以找到石材之间最好的配比，能够诠释出各个别墅之间不同风格的差别。目前市场最流行的是法式风格，我们这几年也创造了一系列具



有行业标杆性的法式作品：上海银亿新江湾城，南通华润橡树湾，合肥华润凯旋门，宁波北仑华润凯旋门。这几个项目虽同为法式风格，但各自有不同诠释，从中能够看到我们的差异化路线，我们怎样为各个不同的项目在同一风格之下做出我们不同的设计，

合肥华润凯旋门。位于合肥新区核心地块，北面的湖水是新行政中心，行政中心正对大的绿轴，是一个150米高的超高层住宅项目。因为华润的凯旋门项目建立在凯旋门下面，把原始的风格拿上去非常困

难，我们向业主推荐了有别于市场上通用的法式风格，而是在进入20世纪高层建筑出现以后，我认为是承接了新古典主义一脉的风格，但和原来法式风格是基于同样的文化底蕴之上的崭新法式建筑风格。





上海新江湾城。这个项目主要由联排别墅和花园洋房构成，整体上做了两层地下室。我们在设计中经常遇到这样的困难，项目从车库到别墅的地下室通常要经过很多级台阶，根源就在于地库的层高，而别墅的地下室层低。我们仔细测算了一下，这个项目地库

基本层高在3.9米左右，包括一些技术性的要求，加上上面1.5米的覆土，共有5米多，足够多两层地下室，这样形成了平层建筑的状况，加上法式坡顶带来的阁楼，业主很高兴就接受了我们的产品。因此我们对预售价格比较有信心。



宁波北仑的华润凯旋门。由于这个别墅项目做不到上海新江湾城的高价格，所以我们为他们推荐的别墅风格就是一种相对来说比较简单的，但同样带了法式联排别墅的风格。我们推荐他们做了一个非常豪华，非常能够体现项目价值感的会所，这个会所现在

已经被天津华润凯旋门项目原样复制。当时外墙的石材没有找到充足的石材供货，最后使用了一种更贵的，在别墅本身价格不能支撑这么高售价的情况下，我们和业主一起打造这样一个更加豪华的会所来实现项目的价值。



我想起当时做宁波东钱湖卡纳湖二期项目时，为项目中面积最大的一栋楼，也是整个项目中最得天独厚的位置做了一张效果图，湖光山色很漂亮。当这个项目施工之

中我到同样的位置拍了同样的照片，放在一起对比，有的时候经常觉得很感动，感觉我们只要用心设计，真实的作品会更加美好。