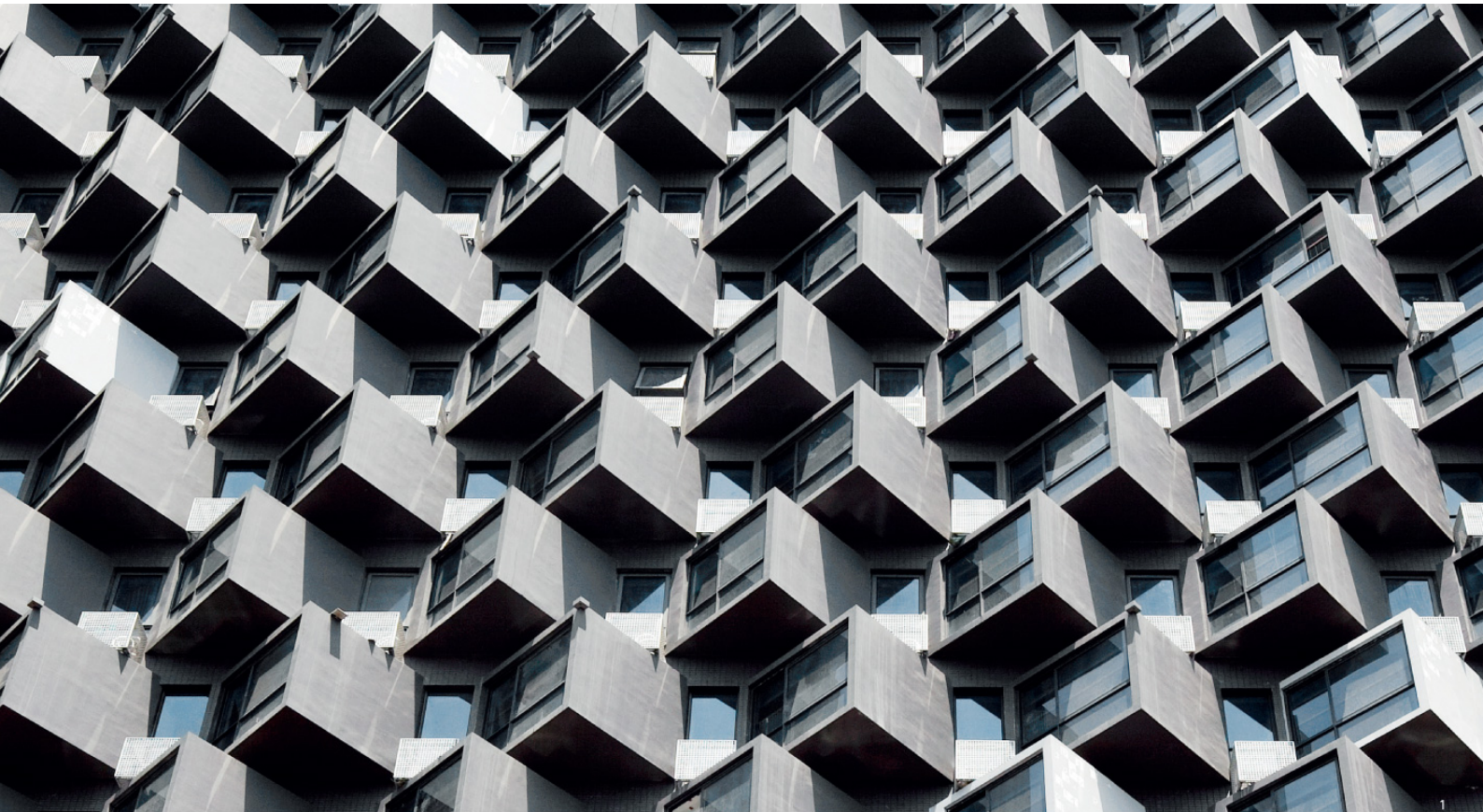




崔哲 董屹 平刚 CUI Zhe, DONG Yi, PING Gang

浅论保障性住房的城市精神

宁波市鄞州区人才公寓设计

An Essay on Urbanism of Social Housing

A Design of Apartments for Talents, Qinzhou District, Ningbo City

摘要 文章从设计的城市精神入手，介绍了作为保障性住房的宁波鄞州区人才公寓的设计策略，重点阐述了项目定位的特殊性和由此带来的设计针对性，探讨了一种能够在较大程度上反映居住的城市精神的新型住区设计的可能。

关键词 人才公寓；保障性住房；城市精神；公众参与

ABSTRACT Adopting a perspective of urbanism in design, this article offers a brief introduction to the design strategies for Apartments for Talents in Qinzhou, Ningbo, which were intended as a social

housing project. With an emphasis on the uniqueness of the project's positioning and attendant specification required by the design, we explore the possibility of designing a new type of housing complex capable of a better reflection of urbanism intrinsic to living.

KEY WORDS Apartments for Talents; Social Housing; Urbanism; Public Involvement

中图分类号：TU984.12(253)

文献标识码：C

文章编号：1005-684X(2011)04-0076-06

1. 小高层公寓外立面细部
2. 总平面图
3. 模型南侧鸟瞰
4. 内院与小高层公寓

1. Facade detail of high-rise apartments
2. Site plan
3. A bird's eye view of model
4. Courtyard and high-rise apartments



1 工程背景

本文介绍的项目名为“人才公寓”，业主是宁波鄞州区城投公司。项目名称有些新鲜，从中不难看出业主求变创新的意图。该项目需要为当地各企业引进的人才提供大约1 000户小型单身公寓。其基地位于宁波市鄞州区钟公庙街道，地处鄞州新城区高教园区边缘，东为学府路，南为前塘河，北面为教师公寓，位于泰康东路与学府路交叉口北侧。整体氛围相当契合项目的定位，提供了相应层次的文化背景、辐射人群以及设计工作的分析基础。

该项目的特殊性在于地处宁波高教园区，依托宁波高端的人才资源，是宁波科技人才战略规划的组成部分，是吸引人才的重要物质手段。在进一步的园区发展规划中，人才公寓将成为支撑高教园区未来发展的社区平台和生活中心，并以逐渐成熟的社区文化引领整个园区的生活价值取向。该项目由政府开发，企业购买，引进青年人才居住，限定标准、限定价格，目标并非盈利，而是更愿意表达一种“招贤纳士”的姿态以收取良好的社会效益以及联动的经济吸引力。因此，其准确定位应该被描述成“人才+公寓”，它必须承载特定受众人群及其带来的特定生活方式，并为这种生活方式树立建筑模板，探索住区作为城市文明符号的可能性。然而，在项目的进行过程中，定位又不停地发生变化。该项目作为社会保障性住房，社会需求的指向使其成为一个应该更加具有社会责任感的社区。事实上，在当今社会，“人才”与“保障”并没有实质的冲突，反而有生存状态的契合点，因此

也许可以称其为“保障性人才公寓”。

2 保障性住房的城市精神

保障性住房，是与商品性住房相对应的一个概念。保障性住房是指政府为中低收入住房困难家庭提供的限定标准、限定价格或租金的住房，由廉租住房、经济适用住房和政策性租赁住房构成。与商品房相比，保障性住房的制度还很不完善。我国已经提出要加大保障性住房的建设力度，进一步改善人民群众的居住条件，促进房地产市场健康发展。因此，保障性住房在很大程度上体现了国家政策对社会公正的理解，体现的是“居者有其屋”的社会精神。而本项目与一般保障性住房又不尽相同，是通过解决住房问题来引进人才的一种政策福利，意在为各类人才营造具有“安全感、归属感、便利感、舒适感和幸福感”的高品质住宅。项目的特殊性使其在城市层面上具有更多的象征意义，在一定程度上代表了一个城市的社会公正和人才政策。因此，“人才公寓”成为一个不像住宅的住宅项目，它具有较为典型的公共建筑的特征。城市作为住区的母体，为其提供生长的土壤，同样住区应该对这样的支撑提供反馈，尤其是针对本项目的特殊性，政府资本投入的价值指向要求住区对城市在很大程度上进行反哺，提供相应的社会与文化价值。

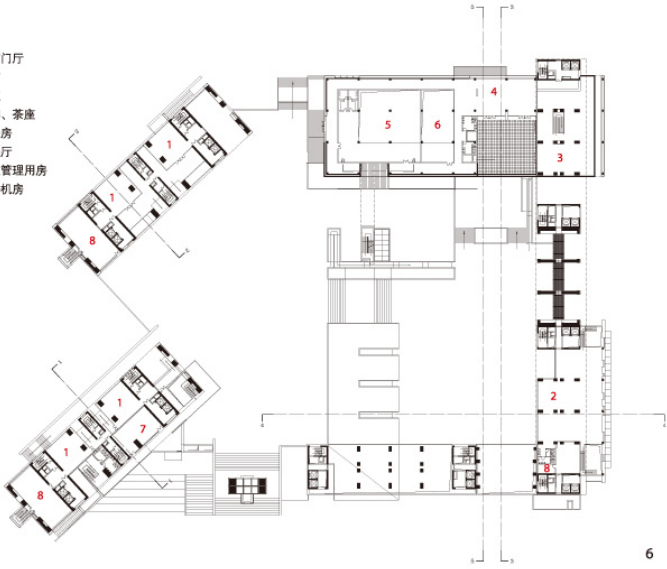
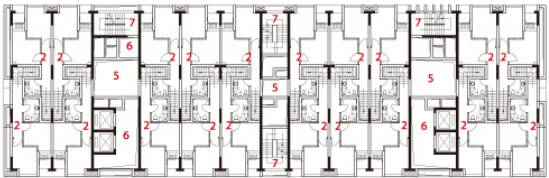
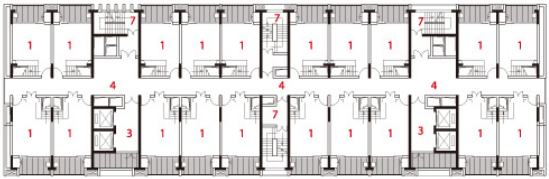
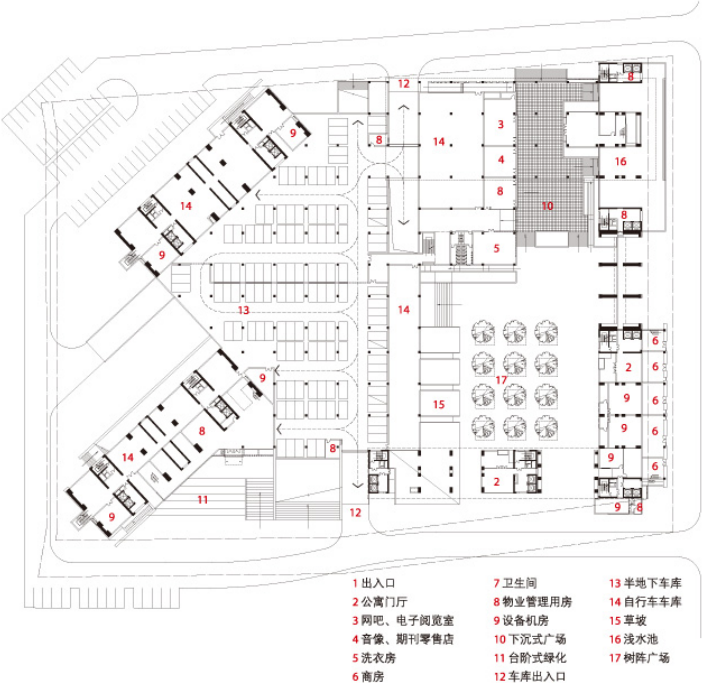
具体来说，“人才公寓”项目有良好的经济测算与成本控制体系，不论在社会效益还是经济效益方面都有乐观的预期。在成就上，它以坚持社区的社会责任为己任，不盲目追求利润，而是追求社会效益和经

济效益的平衡和双赢。截至2010年1月底，“人才公寓”的所有申购工作已经顺利完成，130家企业参加了第一批申购，第二批申购补报工作也已结束，100多家企业申购补报465套，部分企业还递交了突出贡献人才申购申请。“人才公寓”项目已经成为宁波鄞州区“十一五”发展规划的亮点之一，获得了广泛的社会反响和各方面的好评。

3 设计策略的城市特征

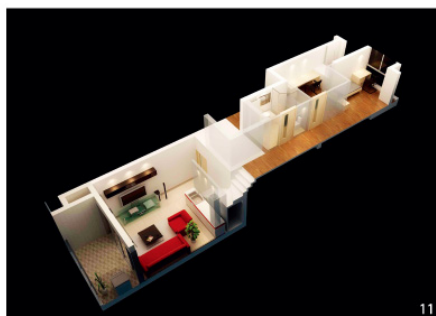
“人才公寓”将成为社会改革先锋楔入城市的公共生活，还是成为城市未来精英的小众俱乐部？建成环境是一种建筑空间的提供还是城市生活创造的双边进程？资本的投入如何才能换取与之等值的社会效益？居住生活如何才能具有城市文化符号的意义？……所有的问题都指向一个核心——城市在设计进程中扮演的角色，因此设计的思考也毋庸置疑地聚焦于项目特有的城市特征。项目考虑的是开放的城市空间、建筑的城市标志性、城市功能的再分配以及类城市的空间美学追求。

基于乌托邦的居住理想的一种再分配思想，希望在可控制的范围内实现城市生活最大化，而“人才公寓”作为带有典型特征的青年人的聚居地，理应支撑一种新的生活模式。理想中的公寓不再是单一的居住、休息空间，而会是集居住、生活、交流、休憩、运动等功能于一体的综合体。因此，本项目的设计遵循这一思想，将“人才公寓”理解为能自我完成的微型城市结构，区域内空间的层级通道被尽量加长，开放性





10

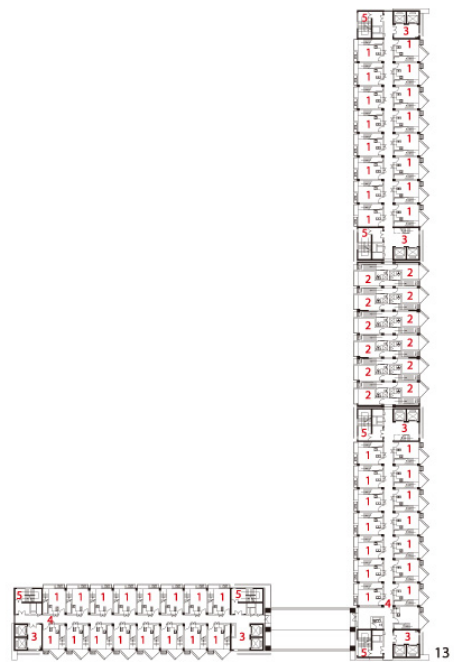


11

- 1 住户 (下层)
- 2 住户 (上层)
- 3 电梯厅
- 4 公共走廊
- 5 公共走廊上空
- 6 电梯厅上空
- 7 消防楼梯



12



13

随着基本动线逐级递减,空间在理性的秩序中呈现一种自组织的状态。在这个项目中,建筑的结构像自给自足的城市,有“街道”、“广场”和独立的建筑单元,“使每一个地方成为一个场所,使每一个住宅和每一个城市成为一系列的场所。”当建立这一“联系”,进一步组合的思路也就确定了。不论建筑的细节是如何引人注目,大规模的整体实质上仍然保持强大的力量。整体导致的平衡构思,形成非同一般错综复杂的形式和空间。持续的不同尺度、不同功能的单元聚集导致这一互相作用的建筑——城市形象。

4 设计手法的城市化操作

在本项目中,就整个高教园区来说,建筑师希望项目建成后成为该区域的一个重要城市节点,并呼应东侧的城市快速干道,形成良好的城市界面,同时成为周边区域年轻人聚集的中心。因此,项目在沿学府路一侧设置一个巨大的16层建筑综合体(complex),两栋31层建筑退后成为城市活动的背景。在综合体中设置一系列居住及城市服务设施,辐射整个周边区域。这种将住区私有区域向外“翻折”并包裹本社区空间的做法,在为城市作出贡献的时候也为住区注入了新的活力。

同时,和如今的大多数政府项目一样,业主对建筑的标志性提出要求,希望其成为地区的中心,代表这一区域的城市形象。事实上,尽管是住宅项目,但到100m的高度和相对完整的体量使其极有可能对周边地区起到强有力的控制作用。用地与南北向45°的错角和南向的采光要求带来出乎意料的效果,扭转给总体布局和沿街立面带来新的内容和支撑点,设计

因而获得了新的丰富度。在本项目中,大量的特殊居住单元在自由聚集的过程中形成独特的建筑形象,单元的叠加带有某种自发的形式趣味,最终将生活的秩序反映到建筑的城市形象中,通过大尺度的表达成为特别的标志。

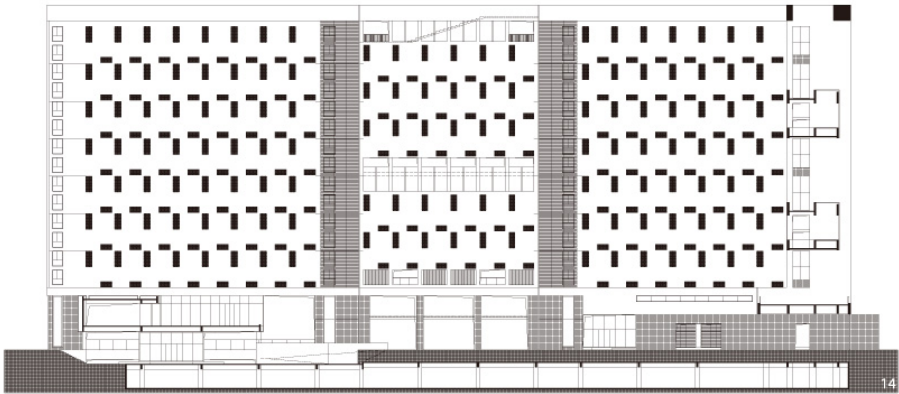
进入建筑内部,居住生活的体验同样力求城市化的趣味。尽管一座建筑永远不可能是一座城市,也不会成为两者之间的什么东西,但它仍然有可能成为一个城市般的建筑。对于所有的房型,建筑师设计思路的出发点都是打破高层住宅标准化复制的做法,使高层中的居住体验不再是封闭单一的感受,而是在家中就可以完成不同空间的体验。为此建筑师提供了以下两条原则:一是每户都能占据南北两个朝向;二是每户都有楼上楼下,并且每户都有独立的起居室。原则的制定给设计带来了很大的难度,但却保证了居住的城市趣味取向,在面积非常有限的情况下产生了多样的空间类型,使建筑成为一种诱发或包容生活的容器。可是,最终的结果却是只有70%的得房率和不高的套内空间使用率,这使得项目饱受批评,也促使建筑师反思这样的模式是否合适。实际上,如果不采用这样的方式,在目前的用地里安排1000户住宅又是不可能完成的任务。

5 公众参与和可持续的未来

“人才公寓”基于一种乌托邦的居住理想,希望成为公众意志的体现,从任务书的制订开始就是公众参与的产物。首先,业主和设计方在宁波对潜在入住者进行了详细的问卷调查,了解他们对这种单身公寓生活的多样化要求,并进行归纳和分析,得到较有说

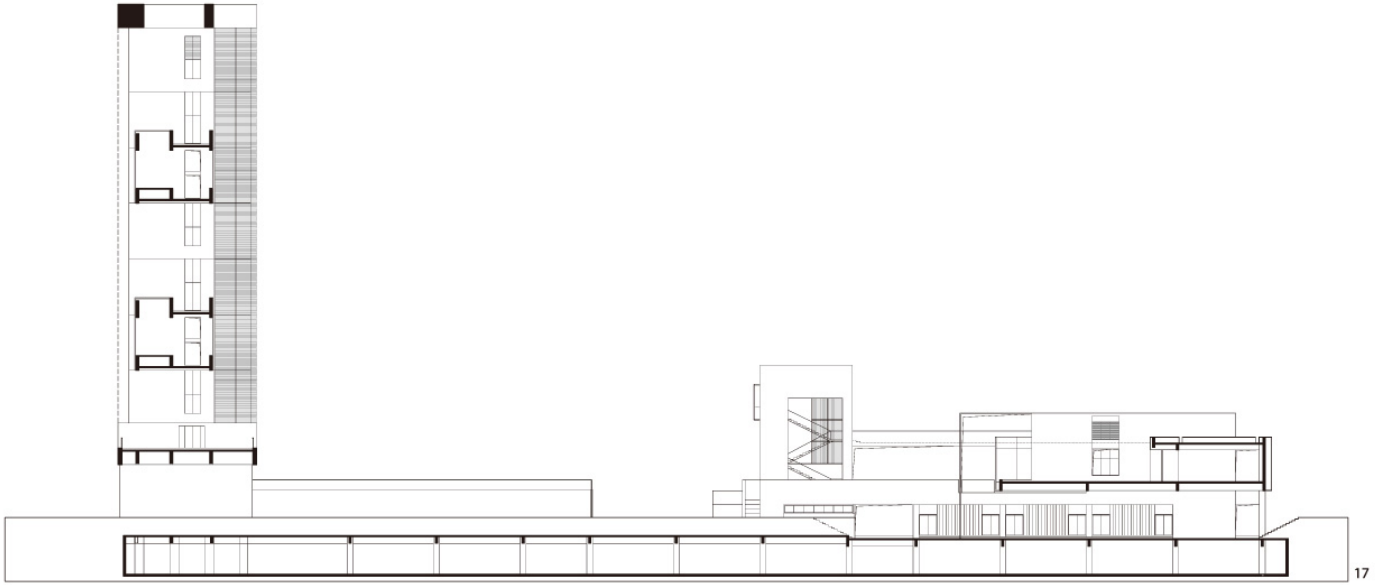
- 5. 半地下室、1号楼一层平面图
- 6. 1号楼二层、2、3号楼一层平面图
- 7. 1号楼剖面图
- 8. 9. 2号楼标准层平面图
- 10. 一室一厅房型模型图
- 11. 两室一厅房型模型图
- 12. 13. 1号楼标准层平面图

- 5. Semi-basement and the 1st floor plan of Tower 1
- 6. The 2nd floor of Tower 1, the 1st floor of Tower 2/3
- 7. Cutaway elevation of Tower 1
- 8. 9. Typical floor plan of Tower 2
- 10. Cutaway model of one-bedroom-and-one-living room apartment
- 11. Cutaway model of two-bedroom-and-one-living room apartment
- 12. 13. Typical floor plan of Tower 1



14. 1号楼剖立面图
15.16. 2号楼剖立面图
17. 1号楼剖立面图
18. 西侧全景

14. Cutaway elevation of Tower 1
15.16. Cutaway elevation of Tower 2
17. Cutaway elevation of Tower 1
18. West view





服力的功能配置要求，作为建筑策划的一部分。在接下来的公众参与过程中，配合进行中的设计过程，针对潜在用户采用访谈、讨论、体验、模拟预算分配、设计方案评价和现场确认等多种形式，以得出最终的决策。对于住区来说，这是一次城市功能的再分配，细化到特定人群的特定需求；对于项目定位来说，这是一次自我审视的过程，发现建筑理想和真实生活的差距。

同时，社区并非在建造结束之时就已完成，事实上住户的进入与参与才能最终使其完善。“人才公寓”的居住对象为在鄞企工作的符合条件的国内外引进人才。其中，具备下列条件之一的人才可优先申请入住：享受政府特殊津贴或获得本区以上政府授予的优秀人才、杰出人才等荣誉；具有硕士研究生及以上学历学位或高级职称；夫妻双方均在鄞企工作；为企业发展作出突出贡献，企业发展急需的人才。因此，在可以预见的将来，“人才公寓”将真正成为高素质人才的聚居场所，从而具有越来越明显的社会效应和影响力。

在环境维护方面，计划中社区公众的参与也将发

挥重要作用。“人才公寓”首先体现了社区作为公共产权对公共资源的供给和维护，其次还提供了贴近现实的解决问题的能力。尤其是“人才公寓”建立的环境保护的社区管理机制提倡群众参与，使环境保护不只依靠政府，而是真正成为人们共同关心、共同投入的社会事业，从社区成员对环境管理漠不关心变成每个居民都成为促进环保的责任者和监督者。这样的社会治理环境可以节约环境保护的执行成本，提高环境保护的工作效率，同时使环境保护贴近基层。群众参与可以提高全体公民的环保意识，使环境保护不再是少数人的行为，而是成为名副其实的社会事业、公益事业。

作者单位：DC 国际

同济大学建筑与城市规划学院
高密度人居环境生态与节能教育部重点实验室

作者简介：崔哲，DC 国际设计总监

董屹，同济大学建筑与城市规划学院 博士

平刚，DC 国际执行董事

收稿日期：2011-05-15