

宁波东部新城安置住宅

Ningbo Eastern New City Economical Housing

■ 董 屹 ■ Dong Yi

一、工程背景

2002年,为缓解老城在人、环境和历史保护方面的压力,宁波市政府决定开发东部新城,新城核心区为8.45km²,将与现有老城区共同承担城市的中心功能。为做好新城建设的拆迁安置工作,东部新城开发建设指挥部提出了“先建设、后拆迁”的工作思路,于是有了先建经济适用房

的计划。东部新城经济适用房位于东部新城核心区东北角,鄞州中学以南,占地面积19.7hm²,地上住宅及配套设施(包括12班幼儿园、商业会所、超市、净菜市场等)建筑面积30万m²,地下和半地下停车位6万m²,计划安置拆迁居民1.1万人。

二、社会背景

目前,中国社会正处在由同质单一的伦理社会向异质多样的法理社会过渡的转型时期,呈现出利益群体多元化、利益冲突明显化的态势,构建和谐成为社会发展的主题。与此同时,建筑师的价值观也由维护政府利益和社会平等向维护社会公共利益和社会公平公正转变,尤其在经济适用房的设计中,给低收入群体以人文关怀,应成为建筑师设计思考的主要出发点。

在以往以大规模拆迁改造方式为主的城市更新过程中,由于过度追求经济效益而忽视了对低收入群体的保护,被动外迁使低收入群体的居住空间资源质量下、生活成本增加、就业机会减少、社会网络破,从而使其各方利益在一个相当长的时期内遭受难以修复的损害。宁波市政府在东部新城建设中提出的就地安置原则,首先提供了维护拆迁群体基本利益的前提,保证了其社会资源使用的连续性和公平发展的机会。因此也给建筑师提供了较大的操作空间,并从设计策略的角度强化了这一利益关怀。

三、设计策略

1. 非封闭可防御空间

设计概念基于“城市特征”的目的上,设计者将城市区域的空间观念引入住区,住区公共空间直



接与城市相接,以开放的态度融入城市,而通过设置地下车库所带来的高差变化将私人空间、住区公共空间和城市空间分离。将居住组团进化为居住岛,并适当抬高居住岛的高度,1.2~1.5m不等,在不封闭的情况下得到具有私密性的居住环境。除供消防车、自行车及任务交通进出的坡道外,这些组团具有闹中取静的有如后院般的氛围,保持邻里建筑特有的源于“生活在自然”的可能性。想象一下,这些房屋座落在一片片土地上,就像江南水乡流域中被河流分割的岛屿……

同时,这种非封闭、可防御的策略保证了小区内公共区域的活力和商业价值,并增加了城市空间的深度,重要的是它满足了居民对安全感、归属感和社会地位的认同。

2. 打破人群的美学壁垒

事实上,社会对不同阶级享有的美学标准具有

潜在共识,但这也是空间公正性发展的束缚。当该群体被社会偏见定位,其生存环境也几乎在同时被定位,以符合其社会身份。显然,这有悖于公正的原则,因此设计者试图通过自己的努力改变这一偏见,为这个低收入群体提供有助于重塑自信和平衡的生活环境。作为原住民,这里的农民事实上面临着城乡角色的转化,居住的新家意味着在城市生活中定位的开始,同时也是与这个城市相互认同的最重要的一步。对于设计者来说,工作并不是建立新的美学标准,而只是把城市普遍的美学标准在这里运用,最终消解了安置区的特殊性,保证了城市空间的均质和生活的平滑对接。

作为对应的结果,你所看到的就是一个完全有着高品质社区美学特征的安置小区,错落的建筑布局,几何剥离的建筑体量,明快的组团色彩使这个甚至带有一点点超前色彩的现代住区以一种不卑不

作者单位:同济大学建筑与城市规划学院(上海·200092)
收稿日期:2008-11-05



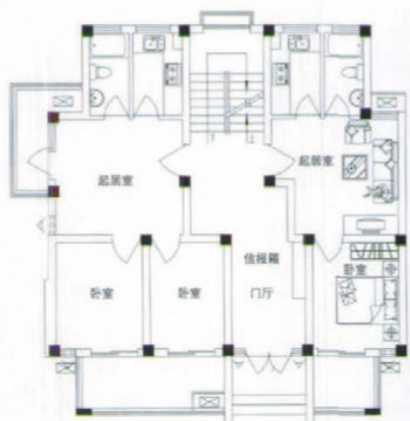
2 社区中心全景



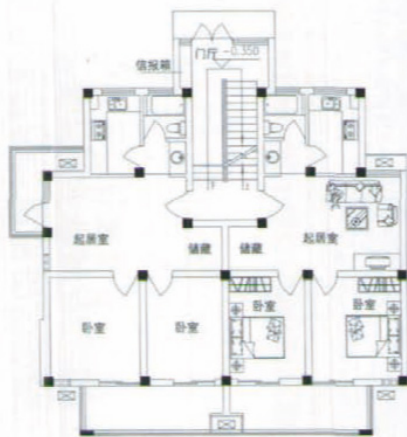
3 高层F型一层平面图



4 高层G型一层平面图



5 多层户型A型平面图



6 多层户型B型平面图



7 多层户型C型平面图



8 高层住宅实景

亢的姿态进入城市，带着老住户的新家，带着生活发展的平等机会。

3. 资源享受的平等

同样，作为空间公正性的一部分，这里的居民也应该享受到城市经济学中与其居住规模相匹配的资源，这与收入无关。设计者将社区服务中心的概念扩大化，基于城市中街道和广场的原型，作为给社区居民提供另一种生活的媒介。结合现有河道的整治，形成开放的贡献给城市的空间，同时在社区

的整体形态上也有了活跃的中心。幼儿园、净菜市场以及商业区的集中布置，减少了对社区内居民的干扰，中心的半围合广场提供大面积、多种类活动的可能，同时带来集中的经济效益与设施使用的集约最大化。

这种公正性的原则也贯彻到建筑内部功能和空间设计中，包括对气候差异的适应，建筑形式与户型的创造，EPS 聚苯保温板、中空玻璃的新型客机材料的运用，网络综合管理服务系统、远红外线防

盗报警装置的使用等。

4. 设计的资本价值

由于在5年之后，经济适用房可以上市交易，因此建筑师在有限的造价内提高安置住宅的商品价值就成为一件非常有实际意义的工作。通过对前三项设计策略的贯彻，建筑师将安置区的设计品质提高到了一个与其地段价值相匹配的平台。事实上，从最近一些私下的房产交易中，该小区的商品价值甚至已超出了周边其他商业住宅。农民在拆迁过程中

得到的资本回报在很大程度上弥补了原有资源缺失带来的经济损失,也保证了其城市生活起点的高度。而设计在提高这一资本回报方面提供了非常重要的硬件支持。在这里,“设计创造价值”并不是口号,而是实实在在的经济结果,设计与城市发展的接轨改变了人们对安置区先入为主的看法,模糊了社会既有的分类标准,使住区的商业价值非常自然地融入商业运作的轨道,有效保证了经济价值持续提升的潜力。

四、结语

总结一下,事实上设计者的策略非常简单,就是如何将安置区设计得不像传统意义上的安置区而,同时这种反向的思维方法的确取得了非常积极的结果。长期以来,西方对于中国的拆迁安置持非常反对的态度,在很多人眼中,拆迁的结果将导致边缘化和贫富差距的加剧,使原住民丧失参与社会下一轮公平竞争的机会。在西方社会,安置区和贫民窟在很多情况下是可画等号的,这里意味着简陋的生存环境、低质量的教育设施以及几乎没有设计感的设计。但实际上在目前的中国,“拆迁”本身并不是贬义词,至少也是中性的,甚至很多人希望通过拆迁安置来改变家庭的命运。宁波东部新城安置区的设计正是给了他们这样一个机会,一个正常融入城市生活的机会。设计者在讨论社会公平的同时,通过专业努力使空间的公平性得以体现,事实上,这也是建筑学参与社会重塑的比较有代表性的案例,同时通过参与评奖,该项目也引起了西方主流建筑媒体对中国安置区建设的再认识,有助于改变偏见,重新思考中国拆迁安置过程的积极意义。这种去污点化的设计策略也使安置区设计进入到一种健康的可持续发展的轨道。■

项目概况

项目名称: 宁波东部新城安置住宅

建设地点: 宁波市东部新城

业主: 东部新城开发建设指挥部

设计单位: DC国际与宁波房屋建筑设计院

功能性质: 经济适用房/安置住宅

建筑面积: 30万²

设计/竣工: 2004年/2007年

获奖情况: 由美国商业周刊(BusinessWeek)和建筑实录(Architectural Record)杂志共同颁发的“好设计创造好效益”(“Good Design is Good Business”)中国奖(China Awards)最佳住宅类项目(Best Residential Projects)



9 社区滨水景观



10 居住组团



11 沿中心河道的建筑景观