



2010-2011 宁波实践

宁波，
这片9365平方公里的土地上，
承载着DC建筑实践的共同理想。
同时
也见证了我們
由成长到成熟的发展过程。

过去的七年，
我们在宁波找到了
一个设计在中国的契机，
而我們也在宁波
历史性地
完成逾百个设计项目。

弹指一挥间，
我们又迎来了另一个全新的七年，
而我們也已经做好再出发的准备……



人才公寓

项目功能：住宅、青年俱乐部
项目地址：中国·浙江·宁波
用地面积：3.3万m²
建筑面积：10.8万m²
容积率：2.5
项目进度：建成

宁波鄞州区人才公寓设计笔记 Ning Bo Yinzhou Talent Apartment Design Note



董屹
同济大学建筑学硕士



崔哲
同济大学建筑学硕士



平锐
东南大学建筑学学士
DC国际 执行董事

摘要 本文从一些片段入手，描述了作为保障性住房的宁波鄞州区人才公寓的设计与建造过程，重点阐述了项目定位的特殊性和为适应这样的特殊性而带来的设计策略，以及设计师在项目设计与建造的变更过程中的思考和感悟。

宁波鄞州区人才公寓历经五年的设计施工，终于初见端倪，项目比较特别，其中的过程似乎也值得一记，将片段汇于思考，去浮去躁，有所悟有所得。

一、一波三折

这个项目始于2006年，掐指算来已有5年，项目本身求变创新，几无先例可考，需要摸索前进，运作过程又几生变故，作为一个住宅项目来说，也算身经坎坷。作文之时，回忆了一下，06年刚参加投标时用地原来是在宁波鄞州区泰康中路钱湖南路的转角，用地端庄，正南正北，在第一轮投标中，方案以行列式的布局被选中，中规中矩，看似行进顺利，直至扩初做完，却有霹雳破空而来：用地被置换了！重新投标！这对于已经辛苦了大半年的建筑师来说是难以接受的，也有着很大的抵触情绪，对甲方的抱怨和对资本为王的不满充斥于胸。但决定总是在平静之后，仔细研究一下，由于规划的调整和中海集团的介入，人才公寓的用地被置换到了鄞州新城区泰康东路与学府路交叉口的西北侧，一侧临河，道路与南北向大约呈

45度角，不再端庄，但似乎却有某种前一地所不具有的潜力，咬咬牙继续投标。设计的过程果然像我们想象的那样，45度的错角和南向的采光要求带来了出乎意料的效果，扭转给总体布局和沿街立面带来了新的内容和支撑点，而设计获得了新的丰富度。当然大半年的功夫也没有白费，对任务书的透彻理解和扩初设计的细节思考使投标文件的深度远远超出了要求，从而顺利拿下了项目，于是又从方案开始，从头再来。这应该是一个欢喜的结局，但也让人反思，到底是因祸得福还是祸本非祸，而是一次正确的调整和深化。在我们把自己放到业主的对立面时，是否也丧失了业主所具有的开放的视野？作为建筑师，我们的设计思考总是处于被动的位置，是否只能是环境条件的映射和滞后反馈？设计自开工伊始，历经三年才接近完工，这对于住宅项目来说也不多见。但终有结果，也是值得鼓舞一番。

二、不像住宅的“保障”住宅

项目名为“人才公寓”，业主是宁波鄞州区城投公司。名字有些新鲜，从中不难看出业



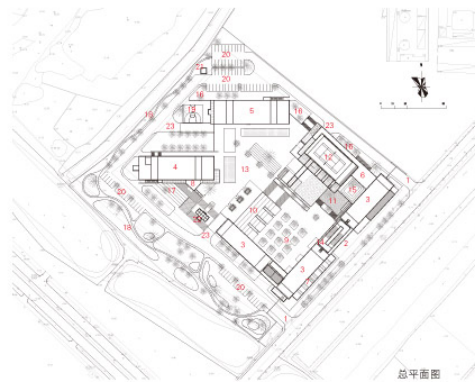
实景照片



主求变创新的意图。事实上开始本项目希望作为宁波住宅市场的一种新型高端产品在鄞州区率先试行。该项目有其特殊性，由政府开发，企业购买，引进青年人才居住，目标并非注重盈利，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”，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。但在项目的进行中，定位又不停的发生变化，随着社会需求的指向，项目作为社会保障用房，使其成为一个更加混杂的社区，事实上，在当今社会“人才”与“保障”并没有实质的冲突，似乎也能有生存状态的契合点，因此也许可以称其为“保障人才公寓”。项目的特殊性使其成为一个不像住宅的住宅项目，它具有较为典型的住宅公建化的特征，设计的切入点仍然是城市。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。

实景照片





- | | | | |
|---------------|-----------|-----------|-----------|
| 1. 青年公寓车行出入口 | 7. 商铺 | 13. 中心广场 | 19. 室外篮球场 |
| 2. 青年公寓人行出入口 | 8. 物业管理用房 | 14. 观礼台 | 20. 地面停车位 |
| 3. 小高层公寓(1号楼) | 9. 树阵广场 | 15. 小花园 | 21. 垃圾收集站 |
| 4. 高层公寓(2号楼) | 10. 绿化草坡 | 16. 绿化草坡 | 22. 观河亭 |
| 5. 高层公寓(3号楼) | 11. 下沉广场 | 17. 台阶绿化 | 23. 车库出入口 |
| 6. 青年俱乐部 | 12. 屋顶网球场 | 18. 沿河林荫道 | 23. 门卫 |



“人才”与“保障”并没有实质的冲突

因此，“人才公寓”将成为社会改革先锋楔入城市的公共生活还是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一种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——城市在设计进程中所扮演的角色，因此设计的思考也毋庸置疑地聚焦于项目特有的城市性特征。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，这最终导致了住宅不再像住宅的结果。但不像只是表象，当建筑师与甲方讨论修正施工错误的时候，每到为返工返料僵持不下，业主说：“你要知道，这毕竟还是个住宅。”一语定论。

三. 不是一个人的战斗

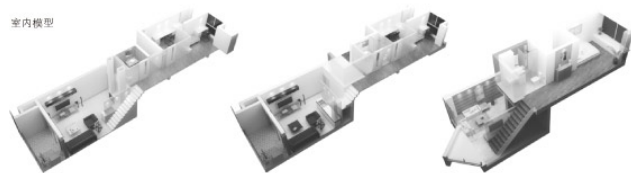
不知从何开始，中国的建筑师经常将自己作为工程的对立面来看，每每谈到建造的过程不免怨声载道，施工的落后与不负责任似乎成为一种必然的托辞和借口，而建筑师总给人一种孤身英雄的形象，在建筑这门遗憾的艺术里展示悲壮。但实际上，建造真的不是一个人的战斗。试举两例，其一，城投公司的胡总，西安人，长得壮大有势，为人沉稳，有着丰富的工程操盘经验，事无巨细必躬亲，广场上有十二个树池，胡总琢磨再三，记起了鄂州博物馆剩下的13棵银杏，搬至此处，风姿绰约。又恐树大不立，设计树篱若干，相得益彰。某日，建筑师在工地，正是焦躁抱怨，胡总说：“我们所有人都在为你工作，为了实现你的设计，你有什么可急？”一时无言，觉得并非身单力孤，竟有些感动。其二，人才公寓的工地上项目经理叫老林，老江湖，文化不高，长的老谋深算，技术员叫小王，大学生，一脸憨厚，有点轴。老林在刚接触项目的时候，





实拍照片

室内模型



"居住体验不再是一种封闭单一的感受"

很有意见，说了一句“我这辈子就没做过这么复杂的住宅”，愤慨然。这句话在接下来的三年内一直被提起，但语气渐渐变了，不再那么怨怒，日趋平淡，而后又在后面加了一句“我这辈子就没做过这么复杂的住宅，还挺好看的”。油滑的面孔下有着工人的淳朴，和“干一行爱一行”的可贵品质。他的投入很大程度上保证了项目的完成度。而小王对于设计有着近乎虔诚的执着，例如原本设计中大三角窗上要印上人才公寓的标识，很是困难，建筑师已经放弃，但小王苦思良久，自制了模板，多番尝试终于成功，为建成效果增色良多。

四、是非功过

人才公寓项目不论在社会效益还是经济效益方面都有乐观的预期，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。截止至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多家名企申购补报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。但对于设计来说，我们的策略是否正确却一直沒有答案，项目需要提供大约1000户小型单身公寓，要求使用面积70m²左右的两房占60%，45m²左右的一房占40%，对于所

有的房型，我们设计思路的出发点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一种封闭单一的感受，而是在家中就可以完成不同空间的体验。为此设计者提供了以下两条原则：一是每户都能占扼南北两方面的朝向；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，但同时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，这使得这个项目在这一点上饱受批评，也促使设计师反思这样的模式是否合适。如果不采用这样的方式，在这个用地里排下1000户住宅又似乎是不大可能完成的任务。同样，不采用这样的模式，项目的社会特殊性似乎又不能很好的体现，利益的权衡对于设计师很难，在五年的时间 and 无数的人力物力面前，建筑的是非功过又怎能是建筑师能想得清楚的事呢？

尾声：

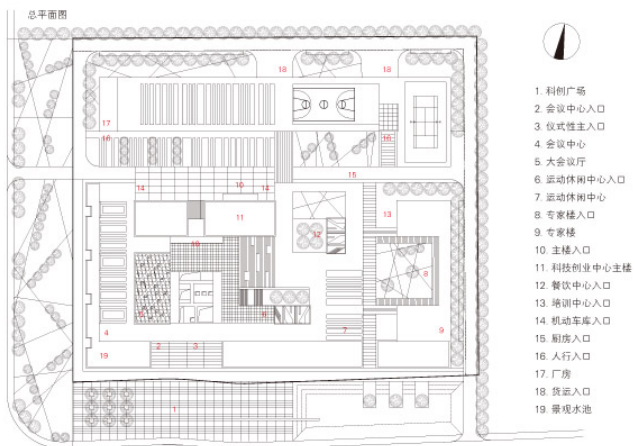
项目快要收工之际，建筑师一日来到工地，见树已种上但竹子尚无，就问为何，回答是这样的：“现在的季节竹子正在抽笋，总要等农民把笋收了才能移种竹子啊。”出乎意料，又似有所意味。

慈溪科创中心

项目功能：办公综合体
 项目地址：中国·浙江·慈溪
 用地面积：2.9万m²
 建筑面积：4.0万m²
 容积率：1.3
 项目进度：建成



模型体块



项目取名“智城”，其本身具有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，使每一个建筑和每一个城市成为一系列的场所。

为容纳多样化的功能，并保持可持续发展的能力，建筑在一个模数为8米*8米*4米的立体格网中构建建筑实体，以一种简单的形式保证较大规模较长时期的发展可能，综合体的这一基本结构就这样等待“填充”的结果，并且从不同表达的综合中获取。



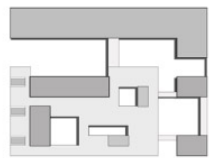
实景照片



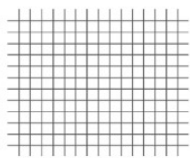
实景图



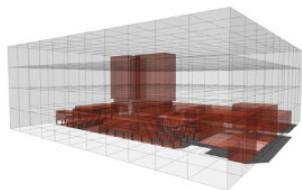
实景图

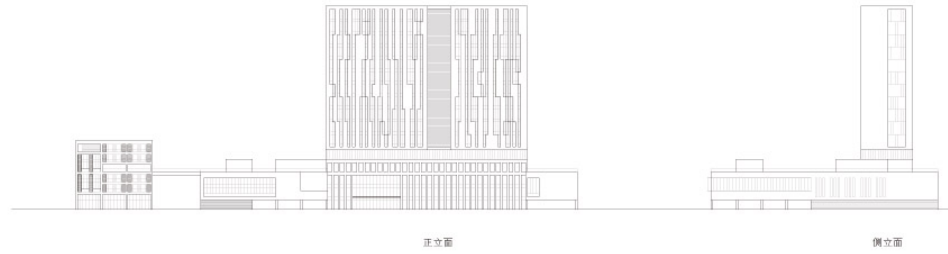


+



→



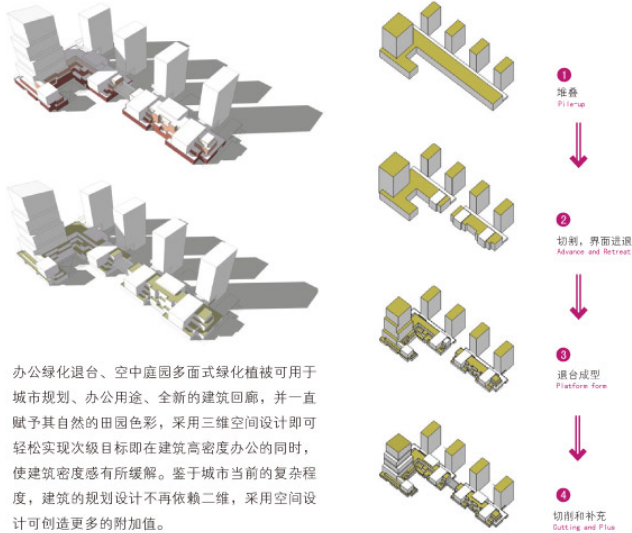


东部新城总部基地B1-11地块

项目功能：总部办公
 项目地址：中国·浙江·宁波
 用地面积：2.6万m²
 建筑面积：7.8万m²
 容积率：3.0
 项目进度：方案设计

项目基地位于东部新城核心区以东片区的B1区块，北靠山东路，西临生态走廊支路，东倚盛莫路，南临百丈东路。本次建筑方案设计包括B1-4#、B1-6#、B1-8#、B1-11#、B1-12#五个地块。

该总部基地的主要功能为满足邱隘镇在产业转型和职能升级过程中，为生产性企业提供办公楼等的安置需求，以期形成邱隘本土的“总部经济”。该区域的整体功能将以办公为主导，另有商业、酒店、居住等功能为补充，以丰富建筑空间形态和增强区域活力。总部基地内的办公楼和东部新城核心区的办公楼形成一定的错位。



办公绿化退台、空中庭园多面式绿化植被可用于城市规划、办公用途、全新的建筑回廊，并一直赋予其自然的田园色彩，采用三维空间设计即可轻松实现次级目标即在建筑高密度办公的同时，使建筑密度感有所缓解。鉴于城市当前的复杂程度，建筑的规划设计不再依赖二维，采用空间设计可创造更多的附加值。



整体鸟瞰图

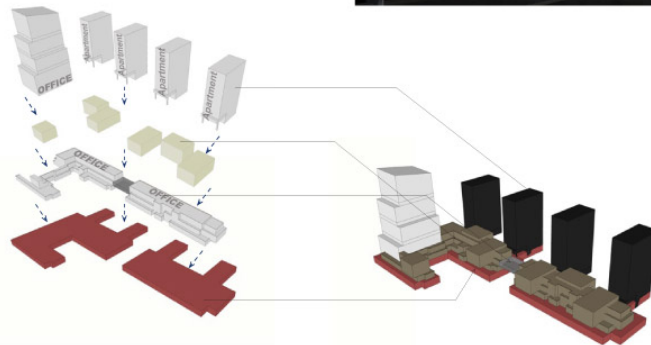
透视图



透视图



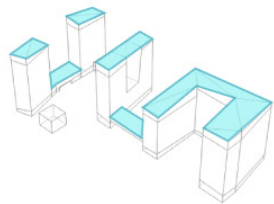
透视图



整个项目以一个商业大平台为基础，在其上叠加各部分功能体块，通过错位、退让、叠加等设计手法，形成了功能丰富、逻辑清晰的城市舞台。基座的形态对城市肌理与自然环境作出了回应，基座的断裂是对城市轴线的延续，基座的走向形成了基地内的建筑轴线，合理的连接各个功能体块。基座平台使各功能体块共享公共空间，基座内部形成的走廊则成为地块内人群活动与交流的积极空间。

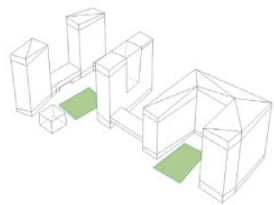


模型体块



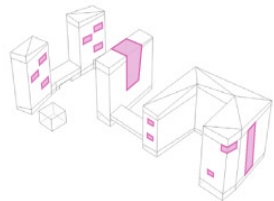
屋顶绿化

既创造了一个生机盎然的第五立面，又作为城市的绿肺调节着局部的微环境，同时也是一种易行有效的建筑节能保温措施。



下沉庭院

作为设计的重要景观节点，为底层休闲购物的人们创造一片良好的环境。



多样的中庭空间

运用多种语言诠释空前的丰富含义，取代传统而单调的办公建筑，把室内外的绿化联系起来。同时作为景观中看与被看的焦点，很好的丰富了立面。



透视图