

杭州大学毕业生人才公寓设计初探

Preliminary Study of Hangzhou Undergraduates Apartment Design

张振彦 Zhang Zhenyan

王伟 Wang wei

赵志芳 Zhao Zhifang

中图分类号 TU241.2

文献标识码 B

文章编号 1003-739X(2007)03-0083-03

摘要 大学生人才公寓是国内近年发展起来的新建筑类型,是政府廉租房的一种具体形式。该文主要从总体规划和单体设计两方面,阐述了杭州大学毕业生人才公寓的设计过程,提出大学生人才公寓的规划设计应充分考虑年轻创业者的生活本质,提倡开放、交流、活力的新居住精神。

关键词 大学生人才公寓 生活本质 居住精神

Abstract The apartment of undergraduates is the new architectural type which has been developed in recent years, a kind of low rent houses by government. This paper mainly elaborates the design process of Hangzhou Undergraduates Apartment from the two aspects of general planning and architectural design. It brings forward the concept that Undergraduates Apartment design should take into young people's life essence consideration, and advocates the new housing concept of openness, communication and vitality.

Key Words Undergraduates Apartment, Life essence, Housing concept

1 项目背景

建设大学生人才公寓是杭州市政府解决“住房难”问题、落实“居者有其屋”政策的举措之一。杭州市目前的房价居高不下,刚毕业的大学生尤其是外来省市的毕业生很可能因为住房问题,承受不起经济负担而不愿留在杭州,造成人才流失。

在浙江大学人气最旺的校园网BBS上,近千人参与“毕业了,你会留杭吗?”的问题调查,结果45%的大学生选择离开杭州,其中80%的大学生提出“房价问题”是导致选择不留杭的主要原因。

都市房网统计显示,目前杭州房租月租金约26元/m²,合租承受价在500元/月左右。对于这个价格,今年4月至5月,有关部门面向在杭的172名大学毕业生作了专项调查。该调查显示,目前在杭大学毕业生租房居住的比例最大,占69%;78%的被调查者认为,制约和影响其在杭发展的最主要因素是生活成本高昂;近50%的被调查者认为,合理的月房租为400元~600元;而89%的被调查者表示,目前实际月房租超过400元,而被调查者平均每人月房租支出为624元。

2004年1月,浙江省委、省政府《关于大力实施人才强省战略的决定》提出,要建设一批高层次人才公寓或周转住房,切实避免因房价而导致的人才流失。为了留住科技人才,为了使大学生能够安心创业,市政府规定要从今年开始起建造大学生人才公寓。除了此次规划的位于祥符地区的大学毕业生人才公寓之外,杭州市政府还在下城、西湖、江干3个区各规划一处大学毕业生人才公寓区块,完善的设施、低廉的价格,将为大学毕业生

创业过渡期的生活提供保障。

2 项目概况

杭州大学毕业生人才公寓选址于祥符镇孔家埭村,东临大吉路,南临长青路,西临丰庆路,北临董家路,项目总用地约9.3 hm²(140亩),建设用地约66 770 m²(100亩),项目内含毕业生人才公寓及拆迁安置房两个部分,计划分两期实施(图1)。地块呈南北菱形,丰庆路、长青路交叉口在征地地块内预留城市绿地,以花园桥港与用地相隔。

规划要求各边退道路红线5 m,高层建筑退道路红线8 m。沿花园桥港留出15 m宽滨河绿带,建筑后退绿带边线3 m。人才公寓以高层(18层)小高层(11层)为主,中心区规划多层(6层)人才公寓。考虑今后发展,共设3个地下停车库(图2)。

3 总体规划设计:探索自由、开放、交流的人居空间

通过良好的总体环境规划与设计,为留杭大学生以及引进人才创造舒适、开放、交流与活力的生活空间。设计地形呈南北向摆放的菱形,我们必须精心地放置每一幢房子,以使它们可以和未来的街道景观取得一定的、人们习惯接受的平行关系,又要保证它们得到良好的东南朝向和季风。考虑沿街景观的韵律与社区整体的开放感,沿大吉路、长青路、丰庆路以点式的人才公寓和拆迁安置房为主,内部以多层人才公寓为主,沿董家路为三幢板式高层人才公寓。小区整体建筑高低起伏,追求视线

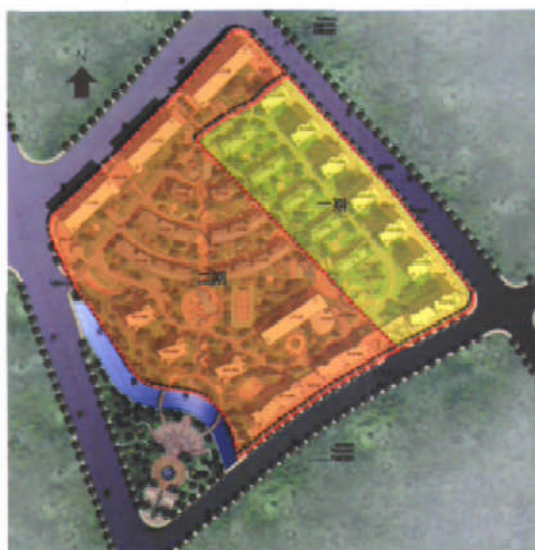


图1 分期建设示意图



图2 规划总平面

第一作者 浙江工业大学建筑工程学院讲师
第二作者 厦门大学建筑工程学院讲师
第三作者 浙江科技学院建筑工程学院助教

邮编 310032

收稿日期 2006 09 07



图3 总体鸟瞰图

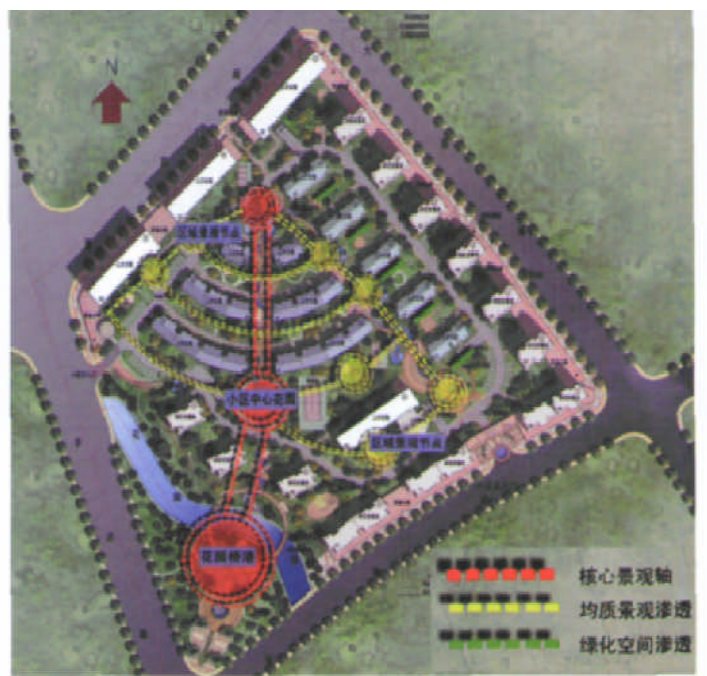
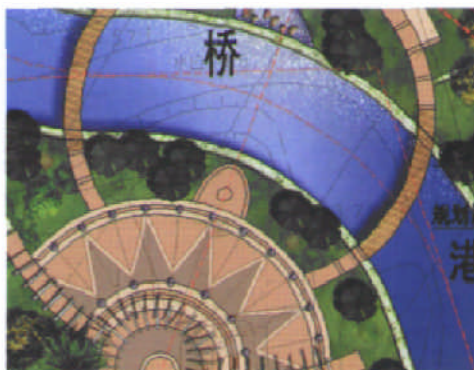


图4 景观分析图



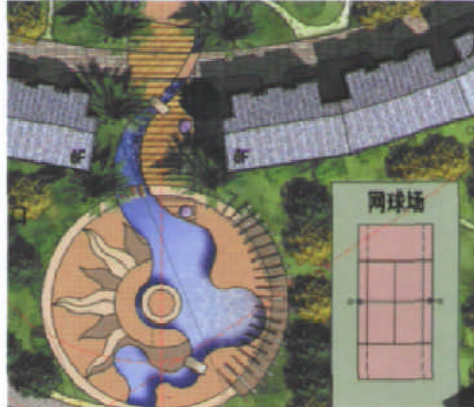
a 自然景观轴



b 花园桥港



e 人文景观轴及泛会所



d 户外运动及健身场地

图5 景观小品

景观轴的开放性、连续性和穿透性(图3)。

社区的规划设计充分考虑年轻创业者的特点。为全方位满足创业者们的生活、学习、交流之需,我们在设计中结合社区中央的大块集中绿地,设计了两条各成体系、各具特色且相互渗透的景观主轴线(图4)。

其一,自然景观轴线。自用地南侧花园桥港公园始,向北穿行,并将水系引入。基地西南侧花园桥港以及预留的城市绿地,为该社区创造了优秀的外部环境。我们意图通过花园桥港自身水质的改善,滨河驳岸的重新设计建造,以及城市公园与小区绿地景观系统的统一规划实施,将水系引入社区景观系统。从城市公园作为社区步行入口,通过环状的步行小桥,可(有控制地)进入社区,并沿步行景观系统穿行小区。这样的设计构思增强了社区内外信息的交流与沟通,为创业者提供一个开放的活动空间。

自然景观轴线步行系统的道路讲究肌理,它是对人与自然关系的再认识,也是人与人关系的新的表达方式。为的是配合行走的舒适性、安全性,设计中不仅有视觉上的审美要求,还需满足功能上与行车道、绿地的衔接和配合。公共设施与步行系统是密不可分的,如广为分布的休息长椅、景观小品,既是步行系统的装点,也有相应的人文功能。考虑到社区居住人群的组成结构,我们结合步行系统布置了若干网球场、排球场等活动空间。步行系统成为社区有机的组成部分,它更像是一种人对自然、对自身反思的体外循环方式,它的良性运作能使社区的整个肌体都焕发出勃勃的生机。

其二,人文交流轴线。自长青路主入口始,向西北延伸并与上一条轴线会合。景观轴结合小区入口广场、健身广场、若干半私密交流空间及若干泛会所。考虑到青年创业者活动、交流的需要,在集中会所之外,我们引入了泛会所的概念。泛会所提供画廊、书吧、咖啡厅、网吧、健身房、休闲俱乐部等多样化社交服务,成为该小区的显著特征之一。

在总体规划中始终体现开放、交流与活力的主题,我们精心安排了一系列的动线和水景交织,继而提供了对水系景观的探索机会。滨水的车道或人行小路有一些蜿蜒起伏,一些零星的挑台、亲水的台阶、广场,可以越过水面的汀步石,将使人与水产生最融洽的关系。社区内的空间与景观组织整体上给人一种较为舒适、悠闲、通畅的感受。在社区空间网络上,分布着距离适宜



图7 从广场看多层公寓



图8 大吉路沿街景观

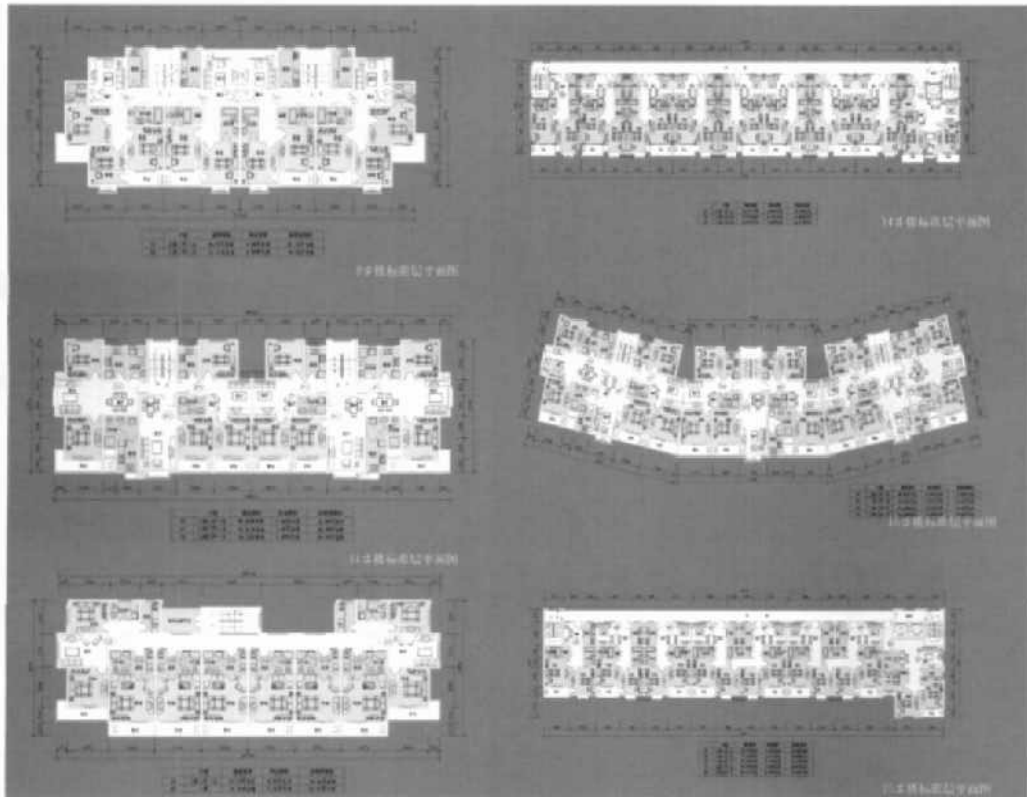


图6 户型平面

表1 杭州大学毕业生人才公寓户型比例统计表

套型	户数	比例	居住人数	租赁方式
一室	76	7.2%	15	独租
一室一厅	190	17.9%	15	独租
二室一厅	545	51.5%	25	居家型或合租
三(四)室一厅	248	23.4%	3	居家型

的服务网点及景观节点和活动场地(图5)

4 单体设计:探索“人才公寓”新居住模式

4.1 户型设计

在户型设计之初,我们仔细分析和调研了社区中主要的两类创业人才的各自特点和生活需求。通过优秀的户型设计,提供多样的租赁选择,满足各类人才的生活需要。

第一,面向大学毕业留杭创业的人员,这类人群学历普遍本科以上,年龄层次较年轻,未婚者占大部分,但不排除同居现象。这类人群生活方式简单,节奏快,要求居住空间简单、效率、租用面积小、租金低,但各主要生活空间相对完整。

第二,面向从外省市地区引进的高级人才。这类人群学历较高,但不排除有特殊技能的低学历人才,年龄层次多样,已婚甚至有孩子的比例较前者为多,并且在这种情况下,他们会举家搬迁。经营方式可为直接出租给符合资格筛选的人群,或者与人才引进单位签订长期租约,由这些单位自行管理。

对于第一类人群,主要采用独居或合租形式。为了提高土地的使用效率,这类人才公寓以高层为主,在高层中通过连廊处理,提高电梯的工作效率,并降低了造价,“走廊”空间提供了偶遇和邂逅的机会,为居住者的交流提供了独特空间,并且在高层中每隔一层,在走廊局部扩大为室外的交流空间。这类公寓主要以合租型的两室一厅、独居型的一室一厅、一室为主,以及少量的合租型的三室一厅。这种合租型的多室户型主要特点是,厨房、客厅共用,每个卧室有独立的卫生间,并且卧室均为南向,以保证每个居住个体的生活质量。独居型的一室一厅虽然空间紧凑,但功能俱全,给居住者以家庭生活的氛围。独居一室属于经济型的户型,壁柜式厨房可以满足简单的烹饪需要,餐厅、客厅、卧室、书房功能有序地组织在一个20 m²的空间内,独立阳台提供了活动、观景、晾晒衣物的空间。

而对第二类人群,则以居家式的生活方式为主。对于用于出租的人才公寓,在保证绿地率及社区空间环境的前提下,尽量以多层的形式出现,一方面降低了建筑的造价;另一方面提高了得房率,等于扩大了

有效租住面积;同时还降低了后期物业管理费用的支出。这类多层公寓以居家式为主,包括两室一厅、三室一厅,同时涵盖了小部分的一室一厅,室内平面布置按居家生活模式设计安排。

人才公寓的户型比例(表1)是在实施过程中随着租赁市场的需求而变动的。在一期工程中基本上出现了各种户型,以对市场进行一定的试探(图6)。

4.2 造型设计

如何体现年轻化、高素质人群的居住特点,是造型设计的追求目标。通过运用简单的材料、光影、色彩的搭配与对比等手法,在简洁中追求变化,在存在中追求丰富。在平面、造型和肌理的表达间寻找关系,最后让建筑的形象成为一种必然。

多层人才公寓因规划的要求,使用坡屋顶造型元素,力求通过阳台、退台等手段使它显得轻巧、现代,同时立面使用标识色,增强可识别性(图7)。

对于点式高层人才公寓,其体量挺拔,变化丰富,一些连续的阳台、空调机位等形成统一的、强节奏感的建筑造型,沿街部分标识色十分鲜明,在韵律中犹如跳跃的音符(图8)。

板式高层形体较大,体型规整,因此通过阳台及色彩的变化,将大的建筑体量分解,从而获得了在大的背景上作画的效果。

周边的商业设施均有骑楼,在200~300 m长尺度内,将立面按大小不同的单元分解,每60~70 m一个单元,以绿地或出入口隔断,在每个单元内制造变化,如骑楼的宽度,二层的退台以及立面拱廊的形式。单元间亦不存在简单的复制。而是根据不同的上部高层造型作出相应的变化。沿街近人尺度内使用较宜人的贴面材料,如砂岩、青砖,材质各自带有不同文化与时代的烙印,能够较好地体现该社区的文化氛围。

5 回顾与思考:探索居住的本质

“宅者,人之本。人因宅而立,宅因人而存。”建筑师的责任是关注所有人、普通人的居住问题,是要解决而不是制造社会问题,以促进社会的健康发展。随着人才公寓一期工程的紧张进行,以及杭州城西三墩地块人才公寓投标工作的开始,我们希望在设计中不断摸索、思考与总结,创作出体现大学毕业生的生活本质,提倡开放、交流、活力的新居住精神,而不是急功近利地迎合市场,甚至将其引入歧途。整合一个高品质的大学毕业生人才生活社区,体现一种青春亮丽、健康向上的生活氛围,为杭州吸引人才,留住人才。

参考文献

- 1 单小海,贺承军.走向新住宅.北京:中国建筑工业出版社,2002.
- 2 林凯.向居住空间要效益.深圳房地产研究,2002(2)
- 3 王彦辉.走向新社区.南京:东南大学出版社,2003.
- 4 薛丰丰.城市社区邻里交往研究.建筑学报,2004(4):26-28.