

# 功能·活力·场景

——厦门大生里 289 号改造设计

## Function, Vitality and Scene

——Reconstruction Design of Da Sheng Li No.289 Building

文 / 王绍森 刘佳 廖磊

Wang Shaosen Liu Jia Liao lei

作者简介

王绍森 厦门大学建筑与土木工程学院 教授 博士生导师  
国家一级注册建筑师

刘佳 厦门大学建筑与土木工程学院建筑系 硕士研究生  
廖磊 厦门大学建筑与土木工程学院建筑系 硕士研究生

### ABSTRACT

当今世界以可持续发展的观点，对建筑设计提出了新问题：如何利用全新的设计理念对旧建筑进行改造更新，让建筑传承历史，体现当代，连接未来，再造出全新空间。文章通过对旧建筑改造更新概念及意义的介绍，深入分析大生里设计方案的形成过程，结合场地、经济、社会因素，探讨设计师在保护历史建筑与适应当前社会经济需求之下，“置换功能—激发活力—营造场景”设计思路形成的完整过程，为旧建筑改造设计提供了可借鉴的他山之石。

From the point of view of sustainable development, the world has put forward new problems in architectural design. How to use the new design concept of the old buildings to transform and reuse, so that the building is not only the heritage of history, but also reflects the contemporary, connecting the future. Through the introduction of the concept and significance of renovation of old buildings, this paper deeply analyzes the whole process of Dashengli design project. Combining the factors of site, economy and society, the author discusses the designer's role in protecting the historical buildings and adapting to the current social and economic demands. "Replacement function - to activate the vitality - to create a scene," the design process of the formation of a complete process for the current transformation of the old building design, providing a reference to others.

### KEY WORDS

旧建筑再利用；功能置换；活力；场景

Renovation of Old Buildings; Functional Replacement; Vitality; Scene

### 1 研究背景

我国建筑业正从“增量”向“存量时代”过渡。见证城市发展的旧建筑，大多在大拆大建后消失；幸存的旧建筑空置状况严重，功能丧失。如何合理改造，既保存建筑风貌，延续城市景观，又激活旧建筑及其周边区域，是城市建设发展面临的新问题。若能在旧建筑和新功能间找到关联，用新的设计理念结合旧建筑的特点，定位新功能，调整使用方式，合理改造，则可以激发建筑活力，促进城市发展。改造后的建筑既反映历史场景，又体现当代生活，连接过去、现在与未来。

### 2 旧建筑改造和更新的概念及意义

“旧建筑改造 (ADAPTATION)，是指以改变建筑物体量、功能和性能为目的的再设计和再建造活动，包括改建、扩建、改良以及其它变更工作。”<sup>①</sup>即对丧失原使用功能的旧建筑进行适当、必要的改造再利用。这种置换保存了城市的历史景观，又让旧建筑与周边环境获得新生，留下集体记忆，提升文化认同。

旧建筑改造具有许多积极意义。首先，满足当代功能、激发区域活力、营造都市场景。其次，旧建筑的构件、做法等是重要的研究史料，具有文化意义；其中的历史性、艺术性可以产生集体记忆和场所精神。最后，旧建筑再利用可以节约造价，减少垃圾，具有经济与环境意义。

#### 2.1 功能

旧建筑改造首先能满足新时代的使用功能。

究其根本，功能置换是解决随时光流逝，失去使用功能的建筑物和它漫长物质寿命间的矛盾。

巴黎奥赛美术馆建于 20 世纪初，在丧失火车站的功能后被建筑师改造为美术馆，满足当代功能需求。改造保留原有建筑结构、屋顶、中央站台等，功能置换为美术馆，原站台改建为中庭；两侧展厅各三层。改造后的美术馆流线清晰，功能合理。昔日的大钟与铸铁构件默默诉说历史，见证现在。

#### 2.2 活力

经过改造，旧建筑可以激发地区活力，成为拉动地区经济的重要载体。亦可延续旧城肌理、文脉，进行城市微更新，提升活力，对城市发展有重要意义。

建筑师马岩松在北京传统四合院植入小尺度的“胡同泡泡”，置入楼梯、厕所等空间，提升住户生活条件的同时，水滴般的胡同泡泡与古老的四合院产生了强烈的今昔对比，成为吸引人的场所。金属曲面表皮点亮了古老的北京城，映照历经岁月却依旧动人的老四合院，促进邻里交往互动，为老城区注入新活力。

#### 2.3 场景

旧建筑改造后，亦可以再造出包含历史、



图 1 街道界面 (图片来源: 作者自摄)

适应现代、满足功能的都市场景。

上海新天地是近代石库门建筑的危废区，改造采用“保留外皮，更新内部”的策略，保留建筑风貌特色，用餐饮、购物置换原功能，插入公共空间，吸引人停留活动，营造成集历史与现代的娱乐文化中心，兼具历史与现代都市场景。

### 3 功能·活力·场景——基于大生里 289 号改造设计

1930 年建成的 大生里街区，地处厦门岛西南隅。沿街建筑立面受西方影响，是厦门老城中具骑楼风貌的街巷。周边交通便利，商业发达，区位优势良好。但随着城市快速发展，大生里新旧建筑混杂，消防隐患突出，原居民逐渐撤离，

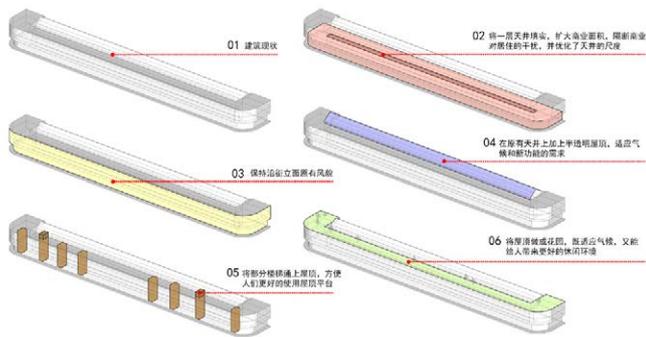


图2 改造策略(图片来源:作者自绘)

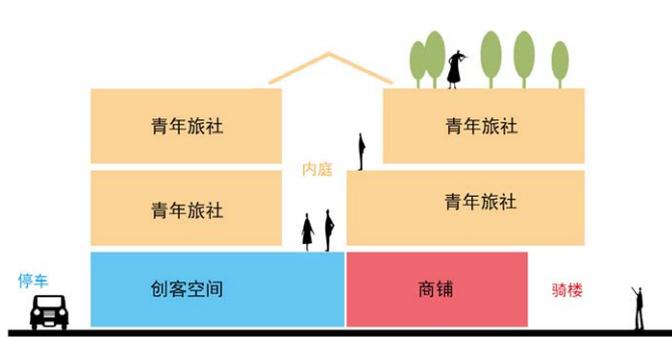


图3 功能分布示意(图片来源:作者自绘)

沿街空置颓废,街市活力渐趋衰微。这次改造希望在保护骑楼风貌的前提下,植入激发老城区活力的新业态,合理置换功能,让新老建筑和谐共存,焕发活力,营造出现代都市的场景,为旧城更新提供新思路。

### 3.1 建筑现状分析

建筑地处居民区(图1),空间紧凑,停车困难。主人流来自思明南路,交通方式有公交、私家车等。北侧高处有公园依山而建;东侧有铁路公园绿化带。沿街建筑界面统一,立面与骑楼空间有厦门历史特色。建筑内部年久失修,北侧空置率高达70%,居住功能基本丧失。底层沿街商业主要对外;平面交通为外廊式;屋顶有较开阔空间;狭长内天井可遮阳通风。

### 3.2 设计原则

历史作为设计的出发点,对旧建筑适度改造。通过设计对城市历史的诠释和传承,大生里包含商业生活与旅游文化。因此,在不改变原有建筑风格的基础上,按现代旅游业需求,合理加入新元素,使改造后的建筑在功能上满足新的业态需求,风格上新旧交织,体现时代特点。用设计建立起一条时空纽带,对这座富有深厚历史积淀的宝藏进行多视角、多层面的发掘和诠释,让沉淀的历史在当代设计中展现出新的文化活力。

### 3.3 改造策略(图2)

针对建筑现状特点,改造策略主要集中在满足新时代功能的同时,激发建筑及周边环境活力、营造出都市场景三个方面。

#### 3.3.1 功能满足

改造置换了单一的居住功能,新增适应当代的厦门风情青旅、文化创意等产业。同时,整理延续了传统居住功能,底层沿街商业不变,底层内侧合并做创客空间,隔断对居住的干扰。将二、三层改建为青年旅社,植入公共空间。整理中庭空间、内廊及屋顶平台,营造良好景观。

改建后有三类业态:一是小型商业空间,分布在一层骑楼沿街;二是创客空间,分布在一层背街面,从楼侧、背面进入,也可做扩大的商业空间;三是厦门风情青旅,主要分布在

二三层。屋顶花园可从一层楼梯直达。功能分区明确,流线清晰,又可共享屋顶花园(图3)。

#### 3.3.2 活力激发

通过对基地周边区域的经济分析,找出保护与发展的契合点,得出旧建筑改造最优对策,植入当代富有活力的业态——厦门风情青旅,文创产业,对旧建筑进行改造。

大生里地处居民区,基础设施完善,但空间紧凑。应保护首层服务居民的小型商业,发展少量停车的业态,避免增加区域交通压力。其次,以深度体验城市历史风貌、人文景观的各类风情游逐渐繁盛,以厦门老街市风情游为核心,定位大生里改造置换设计方案,是保护旧建筑与发展新兴产业的一个契合点;未来便宜安全的青旅将成为热门住宿地,但目前厦门青旅数量严重缺乏。基地游客住宿需求大;又有独具厦门街巷风情的位置优势,应灵活利用现有资源,修整风貌建筑立面,保护骑楼,发展厦门风情青旅业态。建筑底层可依托青旅资源,发展创客空间。

综上,通过底层小型商业与创客空间结合、上层青年旅社业态,找出保护与发展的契合点,激活旧建筑与其周边区域共同发展。

#### 3.3.3 场景营造

为了在改造后营造出适应当地气候的都市场景,设计主要从立面、空间和气候三个角度对旧建筑进行处理。

##### ①立面策略——营造厦门骑楼的风貌场景

建筑沿街骑楼具有历史特色;改造注重与骑楼街区风貌协调,保持立面原貌并进行清洗;使用现代材料加以整修;统一梳理空调机位、管线等,使建筑立面与环境和谐。原有天井加半透明屋顶,呼应闽南传统坡屋顶,增加采光,使中庭空间开敞通透,适应气候需求。结合当代材料和设计语言,延续骑楼风貌及周边环境的建筑语言。在此基础上,保护街道围合性,延续城市界面。

##### ②空间策略——营造丰富空间的都市场景

建筑主要有三个特色空间:屋顶平台,可以赏花种草,自成庭院;中部天井,实现上下贯通,方便交流;内侧回廊,能够边走边看,趣味良多。但这三种空间的现状尺度并不理想,亟待优化。具体措施有:整修屋面,清除违章

搭建,重塑屋顶景观平台,适应气候,可以登高望远;疏通内侧回廊,加强体量间联系,让回廊成为场所活动的聚集地;在原有建筑基础上,填实一层天井,压缩中央天井高度,优化天井尺度;填实的天井成为了能透过阳光的活动平台。

##### ③气候策略——营造适应气候的当地场景

设计回应厦门传统地域气候,在水平方向设计狭长冷巷,引入新鲜空气;竖直方向插入拔风天井,排除浑浊热空气。通过优化通风设计,改善建筑内环境。

## 4 结语

旧建筑改造问题,是厦门老城区乃至全国旧城更新中的共性问题。本文通过对大生里改造设计方案的介绍,从保护骑楼历史风貌出发,综合分析基地所处的地理、经济环境,人文、社会因素,确定适应当前城市发展的新业态,规划置换功能;在旧建筑改造中从整体外观、空间营造、功能规划、适应新业态改造等多方面呼应旧建筑现状,营造出功能适应当前城市发展、历史风貌保存完整、建筑风格整体延续又新旧交融的全新空间。探讨了建筑师在保护历史建筑与适应当前社会经济需求前提下,“置换功能—激发活力—营造场景”设计思路形成的过程,为旧建筑改造设计提供了可借鉴的新思路:即在完整保护旧建筑历史风貌的前提下,通过对旧建筑功能重新定位与置换、规模可控的必要改造,创造出功能满足、活力激发、场景再造的全新建筑空间。

注释:

①郑宁.关于建筑改造之中西比较研究[D].天津:天津大学,2007:3-14.

参考文献:

[1]王绍森.当代闽南建筑的地域性表达研究[D].广州:华南理工大学,2010(10):125-143.  
[2]罗小未.上海新天地广场旧城改造的一种模式[J].时代建筑,2001(04):24-29.  
[3]马岩松,党群.胡同泡泡32号[J].北京:世界建筑,2010(10):58-63.  
[4]史逸.旧建筑物适应性再利用研究与策略[D].北京:清华大学,2002:32-117.