

紧凑策略导引下的住区规划设计研究

——以南昌市万溪村社区更新项目为例

The Research of Residential Planning under the Direction of Compactness
——Takes the Community Renewal Project of Wanxi Village in Nanchang City as an Example

文 / 王雪强 朱士壮

Wang Xueqiang Zhu Shizhuang

作者简介

王雪强 南昌大学建筑工程学院 讲师 硕士

朱士壮 哈尔滨工业大学建筑设计研究院 高级建筑师 硕士

基金项目

江西省科技厅对外科技合作项目资助

(项目编号: 2011ZBBH80014)

ABSTRACT

以南昌市万溪村社区更新项目为例,阐述了以紧凑原则为导向的住区设计背景、设计理念、设计过程和设计方法。通过适度密集、功能复合、环境友好、集约交通的组织方式,实现老街坊、新住区的蜕变。

Describes the background, idea, process and methods of residential planning which directed by the principle of compactness and takes the community renewal project of Wanxi village in Nanchang city as an example. The old neighborhood would be changed into a new residential by the methods of moderate density, functional compound, environment-friendly and intensive transportation.

KEY WORDS

紧凑住区; 社区更新; 功能复合; 环境友好

compact settlements; community renewal; functional compound; environment-friendly

前言

近年来,随着我国城市化的快速发展,“摊大饼”式的发展方式也带来了许多城市问题,尤其是一二线城市。如何在保障人口稳定增长的情况下,高效利用土地资源、合理配置城市功能、有效提升城市环境,显得十分重要。“紧凑城市”最早由 Dantzig 和 Satty 提出^[1],其目的就是解决当时西方城市发展中的城市无序扩张问题。该理念主要强调城市发展的高密度、多用途以及社会和文化的多样性^[2]。然而,紧凑并不是拥挤,不是以牺牲环境和生活质量为代价的城市空间的压缩,而是在自然和生态环境保护的前提下,有节、有度地合理利用土地资源,实现功能的复合混用和各项活动密集化的城市集约空间效应^[3]。

随着中部崛起和环鄱阳湖城市群战略的实施,江西省省会南昌市作为区域发展核心,发展势头良好,城市面貌日新月异,曾于2006年被美国《新闻周刊》评为世界十大“动感都会”之一。然而,南昌市在发展过程中依然审慎对待城市扩张。2009年,南昌市通过对地处城市中心边缘的赣江江心洲——扬子洲为期10年的严格控制开发建设的决议。该决议经反复论证,认为在当时规划建设用地充足的情况下,

应当从战略角度控制用地储备,从而将58平方公里的区位优势优良的扬子洲片区“冰冻”十年。此举正是避免盲目扩张,提倡城市紧凑发展的良策。

1 研究背景

1.1 社区紧凑更新

我国学者李琳认为,“紧凑”并不是一种具体的特定的城市形态,而是一种城市发展策略。韩笋生认为,紧凑城市应理解为一种实现城市可持续发展的在形态、空间,包括经济社会文化等方面的城市建设手段。强调在城市活动强度城市容量方面的集约和集聚,实现城市运行的可持续^[4]。可见,“紧凑”是一种导向,这种导向可以贯穿在城市规划的各个层面,即从宏观的城市总体规划到微观的地段级修建性详细规划设计;“紧凑”是一种评价手段,可以服务于“规划—实施—评价—反馈”这一城市规划的全过程。社区作为城市最基本的构成单元,其土地使用的效率、生活组织的集约化程度以及生活环境的品质均直接影响到整个城市生命体的健康与否。南昌市的旧城中心区及城市边缘区由于历史原因“紧凑度”普遍不高,对于这些旧城、旧村的再开发,“紧凑更新”

是非常重要的规划理念和技术导引。

社区紧凑更新的重点在于土地的高效利用、功能的适度复合、交通的合理组织、社区活动的积极支持以及环境品质的有效提升。当然,研究表明站在“经济—社会—环境”多目标的角度来看待城市紧凑度与城市效率关系的话,我国城市紧凑度与城市效率不存在简单的线性关系,二者非同步演进。当城市紧凑度下降时,城市效率下降较明显,而紧凑度的提升不一定有效提升城市效率^[5]。这就要求我们在考虑社区紧凑更新时,综合考虑经济、社会、环境等多方面因素,不能一味追求紧凑而导致居民生活空间环境品质和社会活动质量的下降。

1.2 万溪村社区更新项目概况

万溪村位于江西省南昌市青云谱区,现有农业户口村民3800余人,共需更新安置住宅面积约45万余平方米,配套设施用房约15.2万平方米。2015年,该旧村一期已完成更新安置住宅面积23万余平方米,配套设施用房约8.2万平方米。本期为2016年开始的二期更新安置项目,用地位置与一期项目相毗邻并位于一期项目用地的东北侧。具体位置为广州路以南、新溪桥路以北、高新大道以西,整个用地由城市道路

划分为三个相邻的地块，分别为 CN404-B03、CN404-D01、CN404-D03 地块，项目占地面积约 210.2 亩。

项目所在的青云谱区位于南昌市东南部，具有良好的人居环境和深厚的历史文脉，自古就有“城南胜地、人世蓬岛”之美誉。历代文人墨客多栖息于此，其中以明末清初大画家八大山人（朱耷）最为著名，如今梅湖景区的八大山人纪念馆已经成为南昌市一张充满魅力的城市名片。不仅如此，青云谱区非常适合居住和生活，在一项关于南昌市宜居满意度调查的研究中，青云谱区在周边环境、物业管理、邻里关系、绿地、休闲、公共设施、交通通畅度、中心便利度、生活出行便利度、治安等方面于南昌老城区中名列前茅^[6]。因此，进一步提升青云谱区的城市空间品质，保护原有的生态和文化资源，“紧凑更新”显得尤为重要。

万溪村社区更新项目是根据南昌市推进旧城改造工作的指示精神确定的旧改重点项目之一。为保证青云谱区拆迁项目顺利推进，确保拆迁户能够早日住进干净舒适、配套设施齐全的安置小区，南昌市推进旧城改造工作指挥部办公室会议研究决定建设青云谱区十字街二期（万溪村社区更新）项目，该项目建成后主要用于全市房屋征收拆迁的安置房，并且确定由南昌昌南城市建设投资发展有限公司作为“青云谱区十字街二期（万溪村旧改安置小区）项目”建设业主。



图1 区位分析（图片来源：作者自绘）

2 分析定位

2.1 基地现状分析

项目用地共分为三块（分别为 CN404-B03、CN404-D01、CN404-D03），整体用地位于广州路以南，高新大道以西。两条 30 米宽的城市规划路“十字交叉”将整个项目地块定位于此。这两条规划路分别是南北走向的佛塔路和东西走向的金鹰路。CN404-B03 地块位于

“十字交叉”的东北面，CN404-D01 地块位于“十字交叉”的东南面。位于佛塔路东侧，并且与之平行的为南北走向的 15 米规划路。CN404-D03 地块就位于这条规划路与金鹰路交叉口东南面。CN404-B03 地块呈矩形，面积为 57864.7m²，用地性质为商业、商务、居住用地。根据上位规划及控规资料，广州路以南、CN404-B03 地块以北为一条商务办公带，因此，CN404-B03 地块的功能布局应当尽可能与该商务办公带进行衔接和呼应。CN404-D01 地块呈扁矩形，面积为 39802.3m²，用地性质为居住用地。CN404-D01 地块西侧为城市公园用地，该公园位于整个十字街安置片区的中心，作为整个安置区的公共绿地中心，该地块对提升整个安置区的人居环境品质是十分有利的。因此，本次规划应当最大限度地将该城市公园景观渗透到居住组团当中去，使之用之于民，享之与民。CN404-D03 地块呈长条形，用地面积 37438.9m²，用地性质为居住用地，用地东侧毗邻昌东工业区佛塔村幸福家园。

整个用地现状有以下几个特点：（1）地块划分较为紧凑，地势相对平坦，有利于社区的紧凑更新和规划建设。（2）生活氛围浓厚，非常有利于新社区的发育和城市更新的健康生长。用地周边以大片的居住组团为主，具有良好的生活基础。尤其是用地南侧为青云谱区十字街一期安置项目——万象华城一期，该项目规模 45 万 m²，2300 多户，并且拥有 6 万 m² 的商

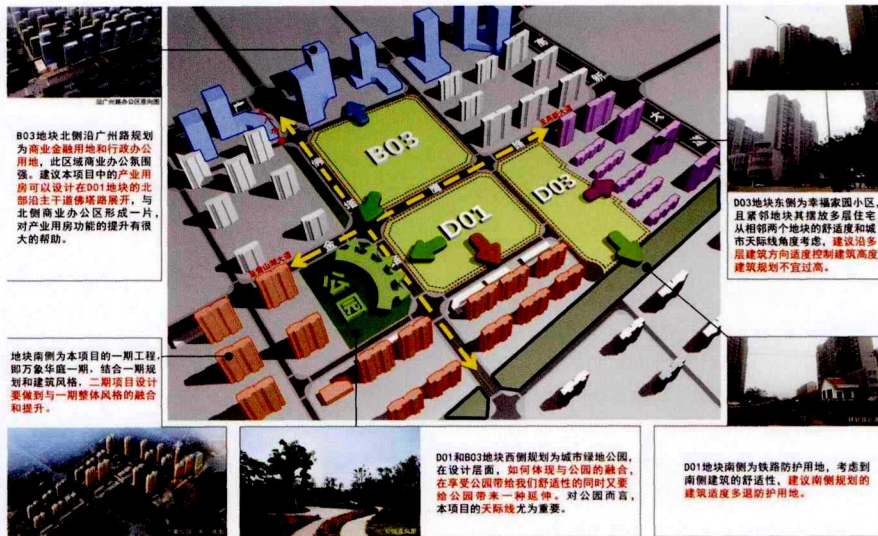


图2 用地分析（图片来源：作者自绘）

业配套，为本期项目奠定了良好的发展动力。（3）项目用地周边景观资源丰富，有利于环境友好型社区的发展建设。其中，用地西侧规划中的占地 2 公顷的城市公园，将成为本项目最重要的景观资源。（4）项目周边是成熟的城市建成区，人气旺、配套健全、交通便捷，具有良好的发展潜力。随着整个更新项目的推进，该片区势将成为南昌老城又一个旧貌换新颜的典范。

2.2 规划指标解读

从项目用地性质来看，该社区更新项目在居住用地的基础上，混入了商业、商务用地，应当充分考虑多功能的有机复合，形成功能空间良性互动，紧凑发展。项目用地容积率分别为 CN404-B03 地块 ≤ 2.8，CN404-D01/D03 地块 ≤ 2.2，从规划容积率来看，本项目应当以布局紧凑的高层建筑为主，尤其是住宅的户型设计一方面要充分考虑南昌市夏热冬冷的气候特点，另一方面也要尽可能集约化设计以便提高得房率。项目建筑密度为 CN404-B03 地块 ≤ 35%，CN404-D01/D03 地块 ≤ 25%；绿地率为 CN404-B03 地块 ≥ 25%，CN404-D01/D03 地块 ≥ 25%。从建筑密度和绿地率指标来看，规划要求新社区应当具备良好的绿化环境和生活品质。因此，相对于旧村用地的低层高密度来说，新社区应满足高层低密度的布局方式，使社区向高空紧凑发展。规划条件还对社区服务配套用房进行了详细的规定，其中 CN404-D01 地块内需配套 12 班幼儿园，用地面积不少于 4320m²。另外还需建设 1470m² 的社区用房，包括居委会 200m²、社区服务站 300m²、社区文化活动站 450m²、警务室 20m²、社区医疗服务站 100m²、社区养老服务用房 400m²，配建垃圾转运站一处，建筑面积不少于 300 m²，这些服务用房与社区紧密结合可以减少居民的长距离出行，减小城市交通压力。

2.3 规划理念

项目所处地块位于南昌市青云谱区的发展区域，享有便利的交通条件、良好的社区配套、优质的教育资源，为旧城更新奠定了良好的基础。并且在更新的过程中，应当充分挖掘项目所处的区位资源，协调与周边城市与建筑的相互关系，为老城注入新的发展动力和活力。因此，规划提出了以紧凑更新为导向的“高起点·高

品质·高效能”的设计概念。

高起点：项目承接从老街坊到新住区、过去到未来、资源与共享的城市使命。因此，高起点地进行项目建设，避免土地的浪费和重复建设是城市紧凑更新的首要条件。规划主要从以下几个方面考虑：（1）提升老城区空间品质，该项目的建成应当对老城区的交通和城市功能起到良好的促进和提升。（2）充分体现触媒作用。该项目的建设可以带动南昌广州路片区的快速发展，老城区原先交通拥堵、用地效率不高、城市面貌相对混乱的现象将得到大力的改善。新的住区将更加注重城市形象与内涵的双重提升，经济与民生的全面协调以及人居环境的和谐共生。（3）积极完善城市肌理的生长。该项目的投入和生长可以促进青云谱区与南昌城市核心区在城市交通、基础设施、配套设施等方面全面对接，促进城市肌理的健康发育和日渐成熟。

高品质：项目正处于城市更新的动态发展的过程当中，因此应当充分考虑到城市未来的空间品质，为未来城市的生长和发展留有足够的空间和余地。本次规划在建筑功能格局、城市景观通廊的延伸、城市道路组织的组织、城市公共资源的均好性等方面作了较为充分的研究，旨在保证城市未来健康发展的前提下解决自身问题。项目在规划过程中，充分考虑与周

边地块的关系，在满足自身需求的情况下，积极协调与周边地块的关系，保障周边地块良好的人居环境品质。项目还充分考虑到用地商业价值的挖掘与提升，旨在为社区居民以及周边城市人群提供高质量、有品位的公共服务，包括商业、办公、社区配套等。同时，如何将用地与北侧广州路沿线的商务办公区融合在一起，实现用低价值的最大化和品质化是十分重要的。

高效能：在土地资源愈发紧张的今日，土地使用的高效性显得尤其重要^[7]。适度的混合用地功能，步行化社区交通，便捷化社区配套可以更好地提高用地及交通效率。因此，项目在规划设计当中，应充分考虑社区配套、商业、教育资源与居住功能的良好结合和渗透；完善交通组织、避免交通瓶颈、安全引导社区人流，塑造一个生机勃勃、充满生命力的优质社区。高效能的公共配套设施是本项目的特色之一。规划依据万溪村村委会的意见以及特色空间塑造手法，在佛塔路沿线重点布局一条公共设施配套产业带。该产业带北起广州路商务办公区南至万象城一期，既很好地利用了沿街商业价值，又形成了与居住组团相对独立、相辅相成的空间格局。这条产业带同时还还将社区活动用房、幼儿园等生活配套用房串联在一起，形成一条高效的城市活力纽带，有力地带动了紧凑社区的形成和发育。商务办公、沿街商业、社

区活动、幼儿园、党员活动中心、老年活动中心、便民服务等紧密联系，共同构成了催化新社区成熟发展的活力要素。

3 规划结构与空间格局

3.1 规划结构

紧凑社区需要紧凑的空间结构和格局。规划设计将三个独立的地块有机的组织在一起，形成一个紧凑的整体。规划突出“一轴，一带，三组”的空间结构：

一轴：即贯穿整个项目用地的“S”形景观轴线。该轴线北起CN404-B03地块主入口，经过CN404-D01地块，南至CN404-D03地块。整个轴线流畅舒展，将三个地块紧密的组织在一起，同时形成了很好的视觉通廊和通风走廊，为每一栋住宅引入了丰富的景观、新鲜的空气、充足的阳光和舒适的环境。该景观轴虚实结合，既将绿化和水景自然的联系在一起，同时也将整个住区内的观景步道巧妙地联系在一起。整个轴线稳定有力、收放自如、富有张力和凝聚力。

一带：即沿佛塔路南北走向的公共配套设施带。这条轴带是集办公、沿街商业、社区配套、幼儿园于一体的复合轴带。该轴带最大程度地利用了佛塔路沿街商业价值，同时将住区与繁忙的城市交通隔绝开来，与住区动静分离、相得益彰。该轴带的最北端为独栋的办公综合体，

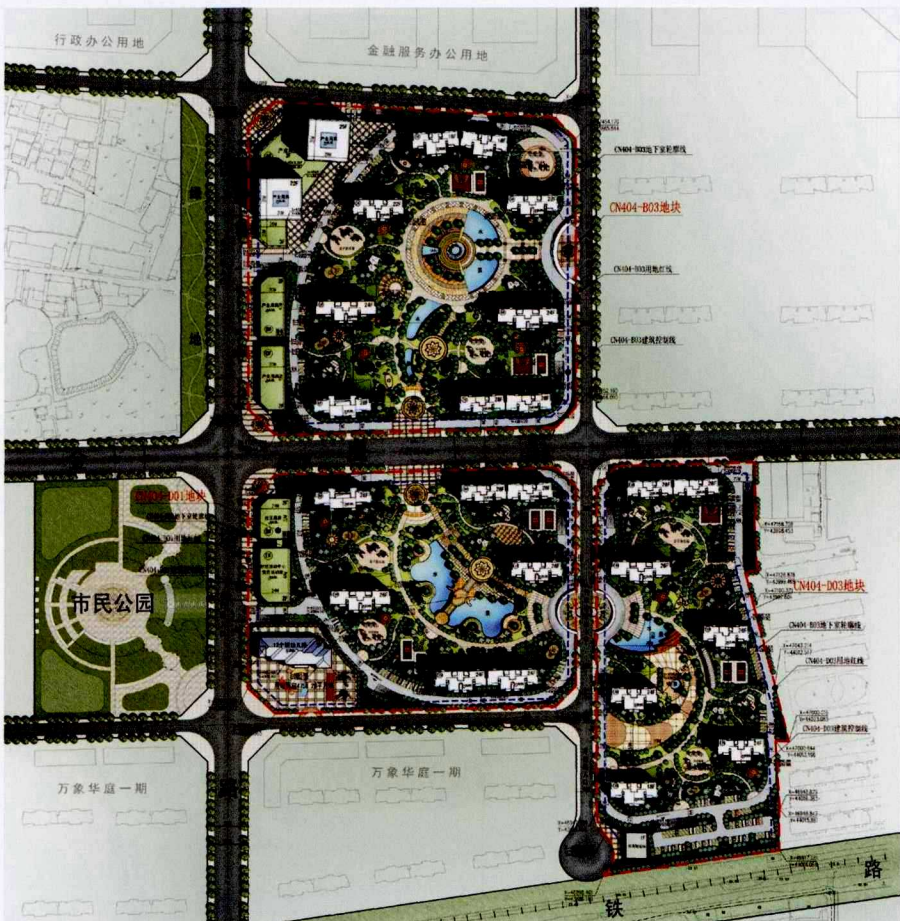


图3 总平面图 (图片来源: 作者自绘)

经济技术总指标表		CN404-D01地块 经济技术指标表		
序	指标	指标	序	
1	总建筑面积	422594.21m ²	1	总建筑面积
2	计容积率总建筑面积	338505.12m ²	2	计容积率总建筑面积
3	地上总建筑面积	358445.75m ²	3	地上总建筑面积
4	地下总建筑面积	72857.44m ²	4	地下总建筑面积
5	住宅总建筑面积	436365.00m ²	5	住宅总建筑面积
6	商业总建筑面积	2246.50m ²	6	商业总建筑面积
7	办公总建筑面积	643.28m ²	7	办公总建筑面积
8	教育总建筑面积	501.55m ²	8	教育总建筑面积
9	社区服务设施总建筑面积	426.32m ²	9	社区服务设施总建筑面积
10	其他用途总建筑面积	348.06m ²	10	其他用途总建筑面积
11	绿地率	24.0%	11	绿地率
12	容积率	2.40	12	容积率
13	建筑密度	123.55m ²	13	建筑密度
14	停车位	21.38m ²	14	停车位
15	机动车停车位	176.57m ²	15	机动车停车位
16	非机动车停车位	320.03m ²	16	非机动车停车位
17	机动车停车位(个/100m ²)	84.399	17	机动车停车位(个/100m ²)
18	非机动车停车位	229.57	18	非机动车停车位
19	机动车停车位	37.0m	19	机动车停车位
20	非机动车停车位	236.0m	20	非机动车停车位
21	机动车停车位	212.0m	21	机动车停车位
22	非机动车停车位	63.0m	22	非机动车停车位
23	机动车停车位	140.0m	23	机动车停车位
24	非机动车停车位	140.0m	24	非机动车停车位

CN404-B03地块 经济技术指标表		CN404-D03地块 经济技术指标表		
序	指标	指标	序	
1	总建筑面积	151847.76m ²	1	总建筑面积
2	计容积率总建筑面积	201700.85m ²	2	计容积率总建筑面积
3	地上总建筑面积	181363.25m ²	3	地上总建筑面积
4	地下总建筑面积	8935.50m ²	4	地下总建筑面积
5	住宅总建筑面积	72857.44m ²	5	住宅总建筑面积
6	商业总建筑面积	58.86m ²	6	商业总建筑面积
7	办公总建筑面积	38747.62m ²	7	办公总建筑面积
8	教育总建筑面积	2.8	8	教育总建筑面积
9	社区服务设施总建筑面积	153.02m ²	9	社区服务设施总建筑面积
10	其他用途总建筑面积	26.35m	10	其他用途总建筑面积
11	绿地率	30.42%	11	绿地率
12	容积率	1.32	12	容积率
13	建筑密度	206m	13	建筑密度
14	停车位	108m	14	停车位
15	机动车停车位	117m	15	机动车停车位
16	非机动车停车位	34m	16	非机动车停车位
17	机动车停车位(个/100m ²)	82m	17	机动车停车位(个/100m ²)
18	非机动车停车位	120m	18	非机动车停车位



图4 鸟瞰图 (图片来源: 作者自绘)



图5 夜景鸟瞰图 (图片来源: 作者自绘)

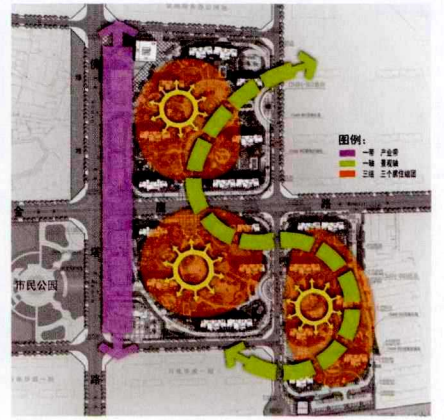


图6 规划结构图 (图片来源: 作者自绘)



图7 整体街廓效果图 (图片来源: 作者自绘)

该综合体与北面的金融办公紧密结合,充分延续了广州路的商业价值。同时,高耸的双子塔楼与开放的商业广场共同形成了地标性的城市节点。其余商业建筑均为独栋并沿佛塔路依次向南展开来。社区活动用房也顺势沿佛塔路展开,既有利于对外开放,同时也方便三个地块的内部使用和资源共享。该轴带最南端为占地4320m²的12班幼儿园,幼儿园出入口开向南面的15米城市支路,避免了对城市主要道路的交通干扰。幼儿园相对居中的位置既兼顾了三个地块居民的方便使用,又能够直接对外开放。幼儿园场地阳光充足,并且西临市民公园,环境优良,舒适宜人。

三组:项目用地自然划分为三个大组团,分别是CN404-B03组团,CN404-D01组团和CN404-D03组团。三个组团既相互独立,又相互联系。“S”形的景观轴线将三个组团有机、紧密地联系在一起。各组团内的建筑均以高层住宅为主,整体空间布局按照南低北高、西低东高的原则进行设计。这一方面保证了充足的楼栋间距以满足住宅良好的日照通风,另一方面也将小区内的中心景观最大限度地渗透到每个楼栋,形成景观的均好性。这样的布局方式在满足紧凑布局的前提下,最大限度地保证了充足的景观空间。错落有致的建筑布局,也使

得广州路、高新大道、佛塔路、金鹰路等城市主次干道上的建筑空间丰富灵动、充满韵律感。各组团内部分别设置了各自的中心花园,三个中心花园紧密围绕景观主轴,遥相呼应、相映成趣。

3.2 功能布局

规划十分注重功能的有机复合。紧凑的功能发展模式有利于环保与节能,减短人们的通勤距离,提高能源的使用效率,强调住区人居环境的特色,构建和谐社区^[7]。

3.2.1 公共配套设施布局

方案在充分采纳万溪村村委会意见的基础上,深入挖掘用地的经济性与科学性,积极延续广州路商务办公区的商业价值,沿佛塔路自北向南布置带状的公共配套设施。公共配套设施地上建筑面积共约7.2万平方米,包括高层写字楼、大型商业、沿街商业等。规划充分考虑项目分期建设的可操作性以及经济效益,以灵活丰富的建筑界面和大小结合的建筑体量,构成有序而富有变化的城市服务空间。同时,产业街区以人性化的尺度、浓郁的产业氛围、经典的建筑风格为特色,兼顾各种商业空间需求,形态丰富、高低错落。从用地商业价值来讲,佛塔路北端承接广州路商务办公区,商务价值

最高,适合布局体量集中的综合性产业建筑;其余配套功能以沿街独立小型商业的形式布置,层数2层为主,依次向南展开。整个公共服务轴带一方面科学的体现了用地的商业价值,另一方面也将喧闹的商业空间与静谧的住宅空间进行了分隔,起到了良好的空间过渡作用。

3.2.2 住宅规划

紧凑型住宅套内空间组合一方面注重各功能空间组织排布的合理性,另一方面需根据具体的居住者类型具有一定的针对性^[8]。本项目住宅共2280余套,方案采用向空中发展的紧凑布局策略,因此住宅建筑设计为18层-28层之间的一、二类高层建筑。住宅套型种类包括面向不同居住需求的一室一厅一卫约60m²(占15%);二室二厅一卫约95m²(占25%);三室二厅二卫约126m²(占50%);四室二厅二卫约156m²(占10%)。套型布局南北通透、功能明确、空间紧凑、尺度宜人。每栋住宅均环绕中心景观布局,既满足了居住建筑采光通风的要求,又实现了景观资源的最大化。

3.2.3 幼儿园规划

方案在CN404-D01地块内规划了幼儿园一处,幼儿园占地4320m²,共12个班。幼儿园位于CN404-D01地块的西南角,此处选址既可以对小区内部开放也可以对外直接开放。

结语

以紧凑发展为导向的社区可以作为城市精明增长的基本单元，但紧凑不是目的，只是一种策略。我们在规划当中更应当注重的是社区经济性、复合性和高效性的发展内涵。尤其是在旧城更新的过程当中，社区发展既不能盲目的贪大求新，也不能无限增加建筑密度，降低居民的生活品质。总之，在紧凑发展与环境友好之间应当寻求适当的切合点。

小区居民步行就可以到达幼儿园，既安全又便捷。幼儿园主入口设置在南面15米的城市支路上，最大程度地避免了对城市主要道路的交通干扰。幼儿园活动单元全部朝南，阳光充足无遮挡。南侧的室外活动场地规划了30米跑道、沙坑、儿童游乐设施、班级集中活动场地等幼儿园康体设施，满足了幼儿的教学需求和健康成长。

3.2.4 社区活动用房规划

对居民各项活动的支持是紧凑社区必备的条件之一。项目社区活动用房主要设置在CN404-D01地块内，包括村民活动中心、社区文化活动站、党员活动室、社区养老服务用房、社区服务站、居委会、社区医疗服务站、警务室等。这些便民设施保障了居民安全、和谐、亲切的社会交往和良好邻里关系的形成。规划还按照青云谱区旧改办《安置房规划设计征求意见稿》的要求设计了城市管理服务站（包括垃圾转运站和公厕等），设置在CN404-D03地块最南端，临城市道路，既方便垃圾的清运又避免了对住区的干扰。整个社区活动用房以资源共享、便民利民为原则进行设计。既考虑到三个地块各自的需求，同时也考虑到管理的统一性和一致性。社区活动用房全部沿街设置，内外兼顾、方便灵活、便于管理。

3.3 规划分析

3.3.1 交通组织

规划提倡人行优先、公交优先、人车分流的紧凑交通组织。鼓励地块内部人行化的交通组织方式。通过对用地现状和周边城市交通的分析，三个地块的主要出入口均设置在15米的城市支路上。30米宽的金鹰路交通繁忙，道路交叉较多，因此其沿线只考虑人行出入口。各个地块内部分别由一条6米的环形消防车道作为主要路径，并且车道两侧均考虑1.5米的人行道。整个环形车道集消防通道、交通联系、景观步道于一体，并充分与各楼栋相互贯通和衔接，形成了高效简洁的交通骨架结构。社区内宅前小路1.8~2.5米宽，蜿蜒的小路将各个休闲花园、健身场所和中心景观紧密的联系在一起，充满视觉变化和趣味性。

三个地块分别结合高层住宅和中心景观设计了地下停车场，面积共约84000m²，可停车2300多辆。每个车库出入口均为7米宽双向出入，且均直接与城市道路衔接，使车流直接引入地下车库。另外，CN404-B03地块在综合办公大楼附近单独设计了针对公共配套服务区的车库出入口。立体化的交通停车组织最大限度地保障了紧凑格局下社区的环境品质和安全性。

3.3.2 绿化景观系统

紧凑社区绝不是以牺牲环境代价而换来的，因此在更新过程中营造宜人的居住环境是此次规划方案优劣的关键。万溪村社区更新规划突出“大景观、大格局、一轴三心、相互渗透”

的设计理念。项目最大限度地降低建筑密度，提高绿地率，在塑造社区内部景观的同时，充分利用周边景观资源，将城市开放空间与社区开放空间形成一个完整的序列。用地西临2公顷的市民公园，高层住宅利用宽大的楼栋间距，可以使市民公园的景观很好地渗透进地块内部。贯穿整个项目的“S”形景观主轴以及三个组团中心景观区，共同构成了景观系统的核心骨架。“一轴三心”的内部景观格局结合外围的城市景观资源共同构成了层次丰富、步换景移的优质人居环境。

3.3.3 建筑形体设计

作为旧城更新项目，旧貌换新颜的同时应当尊重周边建筑形体组合和造型，使之融入周边城市空间。万溪村社区更新的建筑风格充分考虑与用地相邻的一期项目建筑风格，以一期项目建筑风格为蓝本，进一步采用优化的装饰风格，既现代简洁又不失细节与精致，可谓“青出于蓝而胜于蓝”。整个建筑风格主要有以下几点考虑：（1）与万象一期建筑风格相协调，统一中不乏自身特色。住宅墙面色彩以淡米色为主，穿插以深咖啡色墙面，突出经典大气、干净挺拔的形象。（2）简约的装饰风格丰富而不乏质朴，庄重而不乏生活气息。简单硬朗的线条，省略繁复的雕琢和装饰，该风格给人略带时尚气息的同时，不乏浓浓的生活情调。尤其是在线脚的处理上，本方案在最合理的建筑造价基础上，进一步改善万象一期略微复杂的横向线脚，从而突出纵向线脚，使得建筑更具典雅、挺拔的效果。色调在延续万象一期的基础上，更加注重冷暖搭配、深浅结合，典雅的色调与优美的绿化结合在一起，充分绽放出了温馨、时尚的生活气息。（3）公共配套建筑风格与住宅在协调的基础上加入对比，尤其是作为地标的综合办公大楼体型简洁、线条挺拔，在实体中加入比例适当的玻璃幕墙，透露出庄重自信、典雅高贵的建筑格调与气质，使得整个街区散发出充满活力、富有内涵的空间效果。整体沿街建筑高低错落、虚实结合、色彩穿插，形成了富有韵律感和节奏感的生动城市街景。

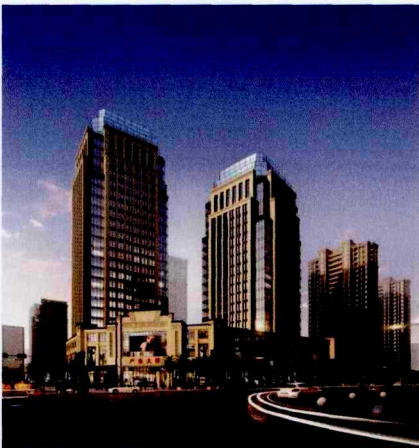


图8 综合办公大楼效果图（图片来源：作者自绘）

注释：感谢项目组成员南昌大学设计研究院第一设计所的张鹏飞、蒙强、吴满英的付出与支持。

参考文献：

- [1] Dantiz G, Satty T. Compact City: A Plan for a livable urban Environment[M]. San Francisco: Freeman Company, 1973.
- [2] Morrison N. The compact city: Theory versus practice—The case of Cambridge[J]. Netherlands Journal of Housing & the Built Environment, 1998, 13(2):157-179.
- [3] 黄嘉颖, 吴左宾, 周庆华. “紧凑城市”理念下的建筑高度控制探索——以西安曲江新区高度控制研究为例[J]. 规划师, 2010, 26(4):67-71.
- [4] 闫兵. 我国高密度人居环境下紧凑城市建设模式及规划应对[D]. 重庆大学, 2012.
- [5] 黄永斌, 董锁成, 白永平. 中国城市紧凑度与城市效率关系的时空特征[J]. 中国人口·资源与环境, 2015, 25(3):64-73.
- [6] 刘敏. 南昌市城市宜居性评价[D]. 江西师范大学, 2009.
- [7] 黎程骏. LID视角下的住区紧凑度测算与评价[D]. 湖南大学, 2016.
- [8] 徐畅. 紧凑居住模式下的中国大城市住宅设计研究[D]. 河北工业大学, 2013.