



- 1 次入口
- 2 总平面



# WONDER LIFE HUASHAN ROAD STORE, SHANGHAI, CHINA

## 城方城寓超级社区（华山路店）

王班 陈玉龙 | Wang Ban Chen Yulong 收稿日期：2020-08-20

项目名称：城方城寓超级社区（华山路店）  
 业 主：上海地产（集团）有限公司  
 建设地点：上海市长宁区华山路1038弄161号  
 设计单位：上海尤安建筑设计股份有限公司  
 合作单位：上海城凯建筑设计有限公司，上海曼图室内设计有限公司  
 用地面积：1 236.88 m<sup>2</sup>  
 建筑面积：11 232.7 m<sup>2</sup>  
 设计总负责：陈磊，王班  
 设计团队：陈玉龙，张敏，李果，苏佳，施子轶  
 设计时间：2018年  
 建成时间：2019年  
 图纸版权：上海尤安建筑设计股份有限公司  
 摄 影：夏强



3

- 3 与街区融合
- 4 改造前街景
- 5 沿街立面



4

“十三五”期间，上海将年均供应住房用地1 100 hm<sup>2</sup>，其中租赁住房用地约340 hm<sup>2</sup>，占比超过30%。同时，上海市人民政府未来几年要建设70万套租赁住宅，约4 800万 m<sup>2</sup>，相当于上海商品住宅市场30%的体量。租赁住房或将成为住房的新趋势。

“租赁住宅”不是一个新名词，在我国居住保障体系中，它归属于租赁权居住这一大类。与其他类型的住房相比，租赁住宅具有三大特点：一、是住宅不是公寓——入户形式、通风采光等条件达到住宅要求；二、是持有而非销售——注重自身居住体验，而非以投资为目的；三、是长租而不是短租——应满足客户在未来5~10年人生阶段的变化需求。比长租公寓拥有更好的居住体验，比买房拥有更大的价格优势，使租赁住宅成为初到大城市的精英们的重要选择。

### 租赁住宅研发

城方城寓超级社区（华山路店）项目，位于上海市长宁区华山路1038弄161号，毗邻武康路历史文化街区，地块内原有建

筑为上海市长宁区环保大楼，为尤安设计的首个租赁住宅研发应用项目。项目实践面临着三大挑战：如何将租赁住宅的研发成果应用于实践，如何将原办公属性空间改造成为租赁住宅，如何使建筑形象符合街区文脉。通过租赁住宅研发的应用与延续文脉的设计，我们成功应对了上述挑战。

### 功能配置

由于租赁住宅具有对外服务的特征，需要更好地平衡公共性与私密性的关系。我们依据规划指引，选择了适合本案单体建筑的垂直组合模式，继而将原有的办公空间进行改造，形成底部公共性商业、地下半公共性配套、顶层综合服务中心及屋顶花园的空间组合。

在配套业态的具体选择上，我们基于配套指引1.0进行设计。一方面，提供“共享空间、室外空间、创客平台”来满足自身客户需求；另一方面，从“6+4”配套模式中选择适合项目条件的业态，从而为区域的功能配套做贡献，形成一座功能完备的微型人居综合体。

户型平面——利用原有办公建筑的柱网体系，形成模块化的多样户型平面。通过隔墙的灵活分隔，不同模块的户型可发生互换。面积与布局的多种模块可以为住户提供多样的选择，以及家庭升级后对应的空间升级选择。

标准层公共区——因应立面造型以小段圆弧为母题，空间流动且形成序列感。

室内装配式——为了提供更好的居住体验，我们的工作延伸到了室内设计层面。室内硬装采用装配式技术，提高得房率和空间利用率，优化室内动线，提高住宅舒适度，使存储空间更加宽裕、灵活。远期使用可以方便低能耗地改变室内设计，同时满足多类型的居家风格需求。

本案既属于租赁住宅，也属于城市更新项目。除了建筑内部空间功能的升级改造外，我们基于街区文脉与街道空间研究，对项目沿街立面与外部沿街空间进行了优化升级。

### 立面与空间升级

基于文脉的立面改造——项目临近有“浓缩了上海近代百

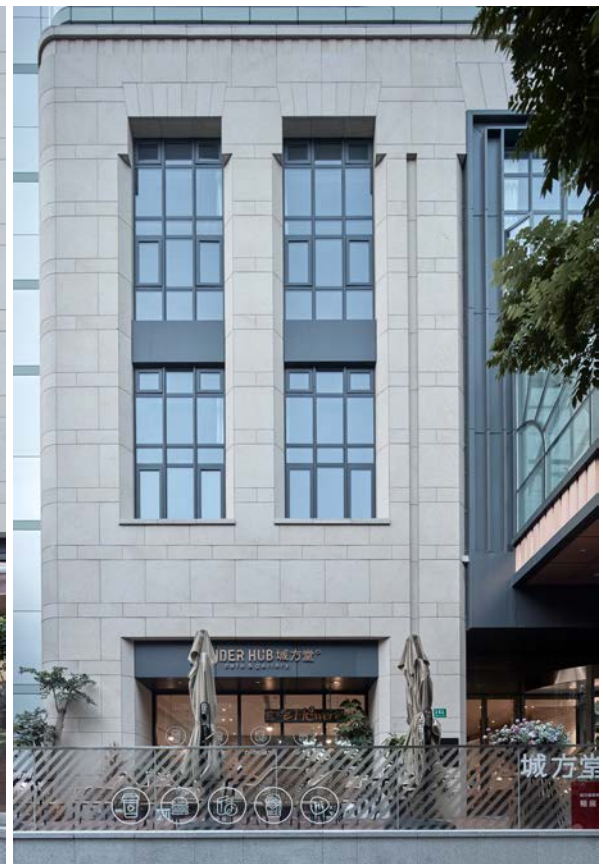
年建筑历史”之称的武康路。为了延续历史文脉，我们从优秀历史建筑中提取设计原型，采用了新古典风格的裙房立面。在选材方面，通过浅米黄色的洞石主材体现历史厚重感。金色磨砂、拉丝铝板的雨棚框架则体现了精致感。

外部空间优化——通过对基地周边街道空间的调研，我们得出了开放式前场空间的设计方案：将入口前的场地围栏去除，形成紧密联系的“外摆区、缓冲区、人行道”开放空间，促进了内部公共设施的对外共享。

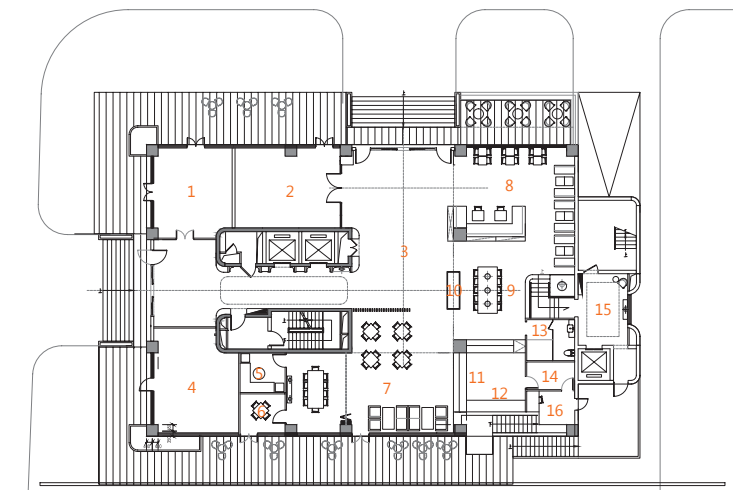
### 研发助力租赁实践

城方城寓超级社区（华山路店）作为一个有城市更新背景的租赁住宅项目，设计师以租赁住宅设计要求为主线，应用相关研发成果，对原有办公空间进行了改造。在内，满足自身住户需求，并在一定程度上弥补了区域的不足；在外，使建筑形象的设计延续历史文脉。■

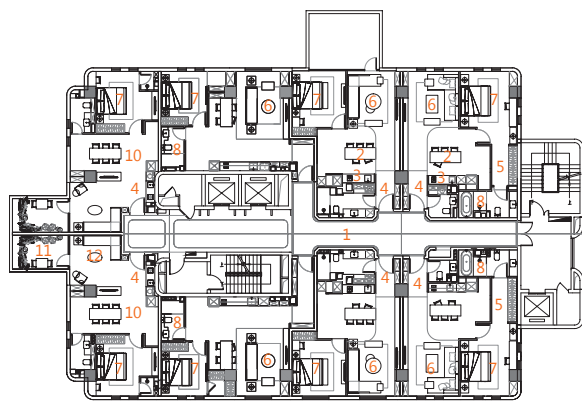




6



- |       |         |        |        |
|-------|---------|--------|--------|
| 1 超市  | 5 VIP包房 | 9 书吧   | 13 卫生间 |
| 2 烘焙坊 | 6 棋牌室   | 10 壁炉  | 14 办公室 |
| 3 大堂  | 7 咖啡区   | 11 吧台  | 15 前室  |
| 4 商业  | 8 早餐吧   | 12 备餐区 | 16 消控室 |



- |      |       |        |
|------|-------|--------|
| 1 廊道 | 5 衣帽间 | 9 休闲区  |
| 2 餐厅 | 6 客厅  | 10 书房  |
| 3 厨房 | 7 卧室  | 11 阳光房 |
| 4 玄关 | 8 卫生间 | 12 露台  |



7

8



9



10

- 6 新古典主义的裙房立面
- 7 一层平面
- 8 标准层平面
- 9 早餐吧
- 10 书吧
- 11 居室



11