

# 新 环 界

NO.9

---

## HYP-ARCH

---

PROJECT 新案例分享

R&D 霍普研发中心

NEWS 霍普资讯

CULTURE 霍普文化

UIA-HYPCUP 霍普杯

# PROJECT

## 新案例分享

东渡国际青浦商业项目  
深圳泰丰集团大亚湾项目  
嘉凯城普陀中凯城市之光  
华南保利肇庆保利花园

## 东渡国际 青浦商业项目 DDI QINGPU COMMERCIAL COMPLEX PROJECT

项目类型：商业  
项目地点：上海 青浦  
设计时间：2014 年  
建筑规模：36.4 万平方米  
项目状况：建筑方案  
开发单位：东渡国际  
设计单位：上海霍普建筑设计事务所有限公司



### 设计背景

本项目位于上海区盈浦街道，青浦新城四站大型居住社区。项目商办地块总用地面积为 34470.2  $m^2$ ，总建筑面积 207603.7  $m^2$ ，其中地上面积为 137880.8  $m^2$ ，地下面积为 69722.9  $m^2$ ，容积率为 4.0。商住地块总用地面积为 33557  $m^2$ ，总建筑面积 157623.2  $m^2$ ，其中地上面积为 107382.4  $m^2$ ，地下建筑面积为 50240.8  $m^2$ ，容积率为 3.2。

### 设计理念

“体验式”场所作为现行商业建筑的一种发展趋势，其归因于人们可以在这样的场所享受休闲、娱乐、观光、游戏购物带来的乐趣。

本设计把营造商业氛围、让每个人都能融入其中、前来的人们可以参观、游玩、购物以及举办各种各样的文化庆祝活动作为商业建筑的核心动力和设计最终目的：人们可以自由地在室内外空间中流动，可以不断有新的体验；商业建筑努力在城市核心塑造自然化、戏剧化的空间场景，形成内部与外部景观的和谐与相互映衬，形成开放性的空间特色。

本设计体现生态原则、文化原则与效益原则，力求塑造一个具有优雅环境、文化内涵、经济效益和鲜明个性的现代生活居住空间。在整体的设计上，充分利用现有地势、地貌，与周边建筑有机结合，合理组织各种流线。内外交通简洁、畅通、互不干扰，与周围形成有机形体，提高环境质量。在单体设计上，满足功能要求，做到喧宁，洁污分开，功能分区明确、流线清晰，提高建筑物的使用效率。





整体设计旨在打造城市新的亮点：设计将大体量的购物中心以及高层办公楼布置在城市主干道一侧，争取将商业展示面做到最大化，提升城市购物环境档次的同时，美化城市立面肌理。以商业建筑设计为本项目核心，营造商业氛围，营造体验式场所为设计目标；合理的业态布局、大面积的可上人屋顶绿化以及丰富的空间感受和立面设计效果为本设计手段。然而，从建筑与城市之间的相呼应角度出发，本设计意在打造开放型的商业空间，使其和城市的关系更加紧密的同时，突出邻里关系的重要性与整个建筑群在城市建筑的作用。从而达到空间、建筑、景观与生活四者充分交融的典范。



# 深圳泰丰 大亚湾项目 TAIFENG SHENZHEN DAYAWAN PROJECT

项目类型： 商业  
项目地点： 广东 惠州  
设计时间： 2014 年  
建筑规模： 126 万平方米  
项目状况： 建筑方案  
开发单位： 泰丰集团  
设计单位： 上海霍普建筑设计事务所有限公司

## 设计背景

项目位于惠阳区西南，大亚湾经济技术开发区西区，临近淡水中心区。紧邻大亚湾大道，离高速公路 S30 大亚湾收费口 2 公里。1 小时可抵达深圳中心区。本项目建设用地四面临交通干道，交通方便，东临大亚湾大道西侧，南临响水路，西临龙山大道，北面临近熊猫国际项目，项目国际北侧临近龙海二路。

规划总用地 563757.23 m<sup>2</sup>，总建筑面积 1263229.6 m<sup>2</sup>，容积率为 2.3。其中地上建筑面积 1026092.99 m<sup>2</sup>，地下总建筑面积 237136.61 m<sup>2</sup>。其中产品包括住宅，商业，学校以及配套。住宅总面积 930385 m<sup>2</sup>，商业总面积 79352.47 m<sup>2</sup>，学校（幼儿园、小学、初中、高中）总面积 67555.95 m<sup>2</sup>，配套面积 16355.52 m<sup>2</sup>。



## 设计理念

项目位处惠州市大亚湾西区，鉴于目标市场 80% ~ 90% 以上依赖深圳，故项目的整体定位应以深圳购房人群为主要假想对象，打造一个适宜深圳人居住的、有生活态度的社区。本设计引入传统邻里社区理念，为社区生活提供一种休闲、购物、娱乐、邻里生活为一体的生活方式。

整个设计以公共部分设计为核心，从商业街区、中心湖景、组团公共景观出发，引入社区生活的一种新方式，引领社区居民在优良的公共环境中养成一种积极、健康、向上的生活方式。同时，设计以打造开放的社区，便利的生活来提升社区的存在价值。更重要的是，加强邻里之间的互动，丰富社区生活的同时，增强社区的存在感、安全感、归属感。

对于项目具有的良好自然景观资源—自然湖水景观，本设计从保有自然景观自然出发。以中心湖景为设计核心，结合沿湖商业街区设计，打造整个社区的“功能形象客厅”。沿中心湖景规划景观，为居民提供交流、交往的中心场所，使社区生活融入自然景观的同时，提高邻里的交往频率，营造优良的社区生活氛围，为惠州城市带来更多的活力。





# 嘉凯城 普陀中凯城市之光 CALXON SHANGHAI PUTUO TOP OF CITY PROJECT

项目类型：住宅  
项目地点：上海 普陀  
设计时间：2014 年  
建筑规模：20.6 万平方米  
项目状况：建筑方案  
开发单位：嘉凯城集团  
设计单位：上海霍普建筑设计事务所有限公司



## 设计背景

本项目位于上海普陀区，地块处于普陀区直川板块，紧贴城市内环。规划总用地 57426 m<sup>2</sup>，总建筑面积 205891.4 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积 160792.8 m<sup>2</sup>，地下总建筑面积 45098.6 m<sup>2</sup>，容积率为 2.8。其中产品包括住宅，商业，幼儿园，以及配套。

## 设计理念

本项目作为上海市中心重要区位项目，规划设计从以人为本出发，力求创建一个符合居住者需求的理想社区，一个绿色生态具有可持续性的、独属于嘉凯城的生活方式。设计打造的不是一个传统意义上的社区，而是营造一个非常聚集度的参与场所，让人们可以在此驻足、停息、交流、跑步……

规划设计在景观处理上，超大面积水面结合跑步道设计，将水面的设计做到又一次升华。通过景观水体的整理，延续水面到本项目内部，促使区内水体流动，活化水体，







环形水系贯穿整个组团内部，将整个基地的环境美化进一步提升。地块核心跑步道设计，通过建筑局部架空和水系，景观贯穿，使之形成独立的立体景观形式。在立体景观系统的前提下，形成连续性的视线绿廊，营造一种健康，交流参与的场所，使项目整体景观更具逻辑性。利用自然要素构建本区绿地系统，兼顾生态与景观设计，以植物造景为主，发挥城市绿地生态作用。设计重视城市绿地和内部绿地系统的构建，营造良好的区域环境，体现整个规划设计以人为本的原则。

立面风格在“中凯城市之光”系列的横向弧面元素的基础上，引入参数化设计，模拟自然界风吹在物体上所形成的动态形态，形成更自然的形体变化，增加建筑的肌理层次，使建筑更轻盈飘逸，形成流动的建筑形态。



# 华南保利 肇庆保利花园 ZHAOQING POLY GARDEN PROJECT

项目类型：住宅  
项目地点：广东 肇庆  
设计时间：2014 年  
建筑规模：119.3 万平方米  
项目状况：概念方案  
开发单位：保利地产  
设计单位：上海霍普建筑设计事务所有限公司

## 项目概况

本项目位于广东省肇庆市肇庆新区行政组团上，规划总用地 323726.04  $\text{m}^2$ ，总建筑面积 1193030.5  $\text{m}^2$ ，分为五期开发。其中地上建筑面积 934893.23  $\text{m}^2$ ，地下总建筑面积 258137.26  $\text{m}^2$ 。其中产品包括住宅，商业，幼儿园、托儿所以及配套。

## 设计理念

本项目作为肇庆城市向东发展的先期工程，快速导入人口为本方案设计切入点。以“怎么样吸引人口”为前提，分析本地块周边现状，将“补充城市功能，满足客户需求，从而吸引更多人口”作为设计依据，引入邻里中心作为出发点。从邻里中心出发，打造一个绿色生态的示范社区，一个魅力休闲的全龄化社区，融入政文共享的城市中心。



本设计从解决社区居民的日常生活出发，结合邻里单位概念，将市民中心布置在地块西南角，为城市界面提供良好形象的同时，也能为聚集社区人气提供良好的保障。市民广场为社区提供交流的中心，社区居民在享受公共设施的同时，增强邻里之间的关系与交流，突显邻里概念价值。

该地块依山傍水的景观资源，本设计利用其优势，将设计结合地形、地貌，为充分利用景观资源奠定基础。同时，为了争取能让更多的住户享受湖景，设计从规划出发，朝向湖景户数最大化，充分利用景观资源的同时，提升产品品质，使项目完全融于山水之中。





# 协信地产 公寓类住宅研究

## 一、命题与解释

### 属性

1. 产权多为 40-50 年
2. 土地性质多为商业或办公
3. 户型密度大
4. 日照较住宅差
5. 销售较住宅抗性大

### 优势

1. 公建用地开发成为回款相对较快的住宅产品，公建用地“住宅化”
2. 针对性的满足细分市场中小户型群体的需求
3. 公寓产品具有户型面积小、总价低的特点
4. 公寓产品采取精装修可以“模糊价格”规避竞争
5. 公寓作为复式产品单层计算面积利于销售推广
6. 特有的立体感及时尚艺术气息容易打动年轻时尚人群

## 二、产品优化

### 1. 面积极小化

- 1). 市场主流产品 (图 1)
  - 2). 霍普极小户型研究举例 (图 2) (图 3)
- 霍普研发产品 15 m<sup>2</sup> 极小公寓 (图 4 图 5)
- 霍普研发产品 25 m<sup>2</sup> 极小公寓 (图 6 图 7)



图 1



### 2. 公寓住宅化

- 1). 功能分区明确 (图 8 图 9)
- 2). 厨卫全明 (图 10)
- 3). 更多房间 (图 11)
- 4). 精细化设计 (图 12、13)
- 5). 收纳空间 (图 14)



图 8 图 9 图 10 图 11 图 12 图 13



图 14

### 3. 尺度推敲与优化

- 1). 面宽分配 (图 15、16、17)
- 2). 层高分配 (图 18)
- 3). 走廊尺度 (图 19)
- 4). 房间尺度

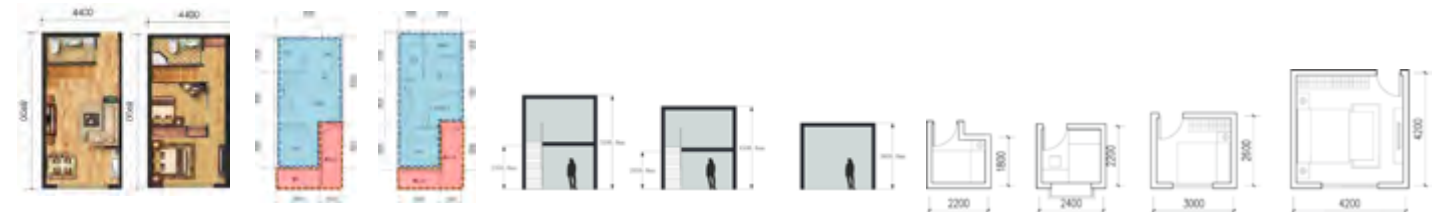


图 15 图 16 图 17 图 18 图 19

### 4. 单体优化

- 1). 得房率 (图 20-1、20-2)
- 2). 户型组合
- 3). 朝向

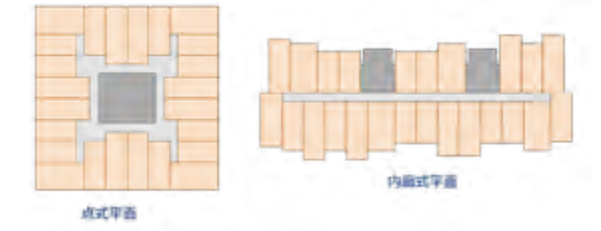


图 20-1 图 20-2

## 二、新思考

### 1. 客户诉求调研

为了增加研发的准确性，使设计更贴近目标客户生活需求，本轮研发共取得 171 份有效调研样本。同时，对 3 位目标客户进行了“生活速写”调研。更加详尽的了解他们对生活、空间的需求。

基础样本——基于对产品目标客户预判，共收集年龄、收入等条件相符的霍普建筑师有效问卷 89 份。(图 21)

拓展样本——通过问卷网以及微信、微博转发等网路渠道拓展样本收集范围，提高样本的丰富性，共计回收有效问卷 82 份。(图 22-24)



图 21



图 22



图 23



图 24



客户想象中的室内空间和优化后空间对比。  
(图 1-1, 图 2-2, 图 3-3, 图 4-4, 图 5-5)

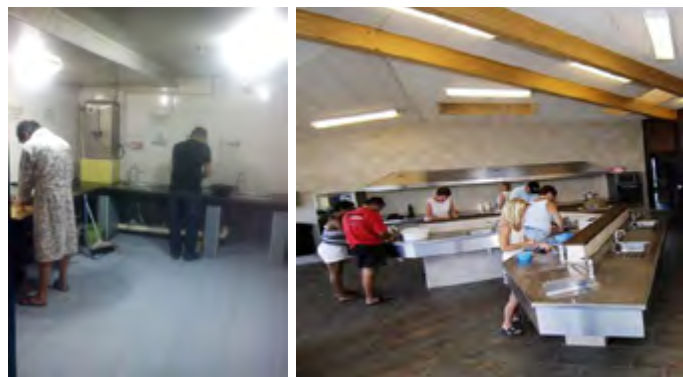


图 1-1 | 图 2-2  
图 3-3 | 图 4-4  
图 5-5

2. 互联网思维的可能性

# 1 IH 集成化住宅

宗申青年国际

# 2 新街坊智能化 APP

万科社区 APP

# 3 华润·萬橡府

家电智能集成

# 4 社区 APP

叮咚小区



图 25 | 图 29 | 图 33  
图 26 | 图 30 | 图 34  
图 27 | 图 31  
图 28 | 图 32

## 四、霍普案例

瑞安武汉天地 (图 25、图 26)  
南通五洲国际 (图 27、图 28)  
南通绿地 (图 29、图 30)  
保利霞飞郡 (图 31、图 32)  
上海阳光城国际医学园 (图 33、图 34)



# NEWS

## 霍普资讯

霍普会客厅之黄章林：自媒时代的地产产品趋势  
建筑设计梦想家 – 建筑人才职业发展规划沙龙  
融侨武汉柴林头 K6 地块项目中标

霍普建筑常务副总经理赵恺受邀担任“2014 美居奖”东赛区评委  
霍普建筑副总经理成立受邀出席“品牌·价值·创意”高峰论坛  
霍普建筑常务副总经理赵恺受邀出席新建筑“80 后作业本”论坛



### 霍普会客厅之黄章林：自媒时代的地产产品趋势

10月28日上午，《霍普会客厅》第二期主题交流活动《自媒时代的地产产品趋势》在霍普建筑如期举行，本次邀请到的是地产自媒体名人黄章林，易居中国旗下克而瑞信息集团、地产新媒体研究室首席研究员，同济大学房地产校友会副秘书长，地产自媒联盟发起人，黄的秀主讲人，《地产策划知识分享之旅》作者。黄老师就什么是自媒时代地产产品与大家做了全面的分享，他认为当下的地产产品要关注硬件、软件、服务、里子、面子、银子、自豪感、舒适感、归属感、居者、社区、关系等等，活动在轻松愉悦的氛围中圆满结束。



### 建筑设计梦想家 – 建筑人才职业发展规划沙龙

11月3日，应新华都地产邀请，霍普建筑执行董事、总经理、首席设计总监龚俊前往厦门大学，与新华都地产研发设计总经理方芳女士进行了一场关于“建筑人才职业发展规划”的沙龙座谈会，面对现场近百位慕名而来的学生，两位业内资深人士分别从设计公司 and 地产公司的角度，通过亲身经历为同学们现场传道、授业、解惑。对于设计企业来说，人力资源是企业发展的核心，企业能力的增长建立在所有员工水平的增长之上，这是霍普建筑不遗余力培养建筑师的原因。



### 融侨武汉柴林头 K6 地块项目中标

喜报！霍普建筑在融侨集团武汉柴林头 K6 地块项目竞标中拔得头筹，以优秀的设计理念及服务意识成功中标。随着城市核心区土地资源日益稀缺，实施城中村和旧城改造是当前推进“两型社会”建设的重要举措，如何盘活大量存量用地的旧城改造模式，开始成为各大房企竞争的新选择。霍普建筑在该项目规划中注重城市空间形态和社区体验式设计，力求在旧城改造趋势下，探索符合城市可持续发展的设计思路，改善居民生活环境，塑造城市形象，提升城市品位，优化城市空间。



### 霍普建筑成立受邀出席“品牌·价值·创意”高峰论坛

11月14日，应时代建筑之邀，霍普建筑副总经理成立出席“品牌·价值·创意”高峰论坛。本次论坛还邀请了 Gensler 亚太区设计总裁夏军，gmp 中国区合伙人吴蔚发表主题演讲，作为发展成熟的外资建筑设计公司，其优秀的品牌经验值得大家学习与借鉴。在专题讨论环节，时代建筑邀请了五家当前比较活跃且较早拥有品牌价值意识的设计企业。霍普建筑成立认为，公司持续发展的过程需要品牌来进行推动，而不是单靠个人来推动，品牌的建设过程需要根据公司的客户来策划方案，在精力有限的情况下，更应该集中优势抓重点，做有影响力的事件。



### 霍普建筑赵恺受邀担任“2014 美居奖”东赛区评委

11月14日，由地产设计专业杂志《新楼盘》举办的“2014 美居奖”东赛区评审会在上海隆重举行，霍普建筑常务副总经理、首席设计总监赵恺受邀担任评委。“2014 美居奖”自今年7月正式启动，共征集了300余份作品，经过初评筛选，最终48份作品进入到上海东赛区终审，本次评选出八大奖项。12月18日，霍普建筑最终在总决赛斩获两项大奖，即2014年建成的“南通文峰城市广场”及“上海阳光城花满墅”分别被评为“中国最美商业综合体”及“中国最美别墅”。



### 霍普建筑赵恺受邀出席新建筑“80 后作业本”论坛

12月6日，由《新建筑》主办的“80 后作业本”主题论坛在武汉举行，活动邀请了16位80后建筑师以及多位60、70后建筑师，围绕三个议题展开——“回归建筑学本体”、“实践中的真实建筑”、“互联网时代的设计模式和策略”。霍普建筑常务副总经理赵恺受邀出席并担任对话嘉宾，表达了对80后建筑师的关注。在“实践中的真实建筑”环节，赵恺谈到了上海（南方）与北京（北方）建筑事务所存在的差异，并指出：作为一名建筑师，相对于出世，入世更能也更有契机去发挥建筑师对世界的作用与影响。



# CULTURE

## 霍普文化

庄稼大战规范——感恩节建筑知识竞赛  
建筑之外·霍普家族系列专题——200斤胖纸的华丽转变  
建筑之外·霍普家族系列专题——教你几道家常菜



### 庄稼大战规范——感恩节建筑知识竞赛

11月27日，由霍普建筑技术中心主办、研发中心及战略品牌部协办的第二届建筑知识竞赛在感恩节闪亮登场，本次主题为“庄稼大战规范”，旨在检验“霍普学院”的技术与规范学习成果，希望通过活动鼓励全体员工在创新之余亦要锻炼好扎实的基本功。

整个竞赛分为多个环节，有团体赛、个人赛、群众趣味答题。在团体赛中，参加队员被分为6组，分别取名为：土豆队、大蒜队、南瓜队、辣椒队、玉米队、茄子队，



每队5名队员，按照既定顺序轮流答题，答错者被淘汰，坚持到最后的参赛者所属的队伍即为团体赛冠军。

团队赛每队剩下的最后一名队员进入个人赛，坚持到最后的参赛者即为个人赛冠军。比赛进行到最后，气氛越来越紧张，现场竞争异常激烈，即使是群众答题游戏，大家也都激情不减，此次知识竞赛游戏在大家的热情参与下圆满落幕，不少参赛者们不仅收获了丰厚的奖品，更收获了满满的自信！



### 建筑之外——霍普家族系列专题

该栏目讲述的是一个个可爱的霍普人，展示他们工作之余的生活、爱好等，为大家呈现建筑师们的小情怀。

第一期：200斤胖纸的华丽转变

讲述了公司一位90年设计师，如何通过坚持和锻炼的方式，实现从小胖到型男的励志事迹。



第二期：教你几道家常菜

向大家展示了公司的一位女设计师，对烹饪的爱好，通过几道家常菜的亲身示范，带大家体验做菜的快乐。



### 圣诞节，感谢让我遇见你

又是一年圣诞节，霍普家族的伙伴们通过形式多样的主题趴来庆祝这个快乐的节日，无论是聚大餐、泡温泉，还是交换礼物、生日庆祝，收获的都是慢慢快乐和友爱，当天还发生了最浪漫的事——MARRY ME惊喜活动，祝愿他们在霍普喜结良缘。轻松愉快的节日活动让这个冬天充满浓浓温情，霍普建筑崇尚的正是激情工作，快乐生活！



# UIA-HYP CUP

## UIA-霍普杯

2014 获奖作品同济大学巡展开幕



### 2014 获奖作品同济大学巡展开幕

UIA-霍普杯 2014 国际大学生建筑设计竞赛获奖作品同济大学巡展于 12 月 4 日在同济大学建筑与城市规划学院钟庭报告厅开幕,本次巡展时间将持续至 12 月 14 日。开幕式上宣告了同济大学将作为 2015 年霍普杯联合主办单位, 评委会主席将由国际知名建筑大师、gmp 创始合伙人冯·格康担任, 同济大学建筑与城市规划学院李振宇及霍普建筑董事、常务副总、首席设计总监赵恺分别做了精彩的致辞。

### 霍普建筑董事、常务副总、首席设计总监赵恺致辞摘录:

由霍普建筑独家冠名的“UIA-霍普杯国际大学生建筑设计竞赛”已经成功举办了三届,回顾 2014 年霍普杯,由美国著名建筑大师丹尼尔·里伯金担任评委会主席,并将题目定为“出乎意料的城市”,呼应了中国乃至全球城市化中面临的挑战,这不仅考验学生的文化素养、融合与创新的能力,也将提高学生的社会责任感,促使他们思考建筑设计能够给城市带来的无限可能。霍普建筑推崇有机建筑并致力于通过设计来实现城市价值,正好也与此次竞赛的主题相契合。之所以冠名举办 UIA-

霍普杯,初衷就是希望通过这样的竞赛,能发现优秀的建筑新秀,推动并传播多元建筑文化的设计理念,推动建筑繁荣与发展。

经过三年赛事的成功举办,已经有越来越多的大学生参与到霍普杯竞赛中来,在每届评审过程中,国际国内评委都对参与竞赛的学生设计作品的质量表示高度赞赏,这些获奖作品都很精彩,让我们印象深刻。

每年的获奖作品进行校园巡展的目的也是希望同学们都能从这些优秀的获奖作品中

得到启发,如何让设计作品精益求精,如何让设计更好地为我们的城市、为我们的生活服务,如何践行设计师的社会使命感,这些都是我们需要思考的问题。而这也需要我们不断学习,不断进取!

2015 年,第四届霍普杯终于来到了上海,将和同济大学建筑与城市规划学院联合主办,并非非常荣幸的邀请到国际知名建筑大师, gmp 创始合伙人冯·格康先生担任评委会主席。作为一家创办于上海的建筑设计公司,我们非常希望本届比赛更加激烈,更具特色,更精彩。



霍 | 普 | 建 | 筑  
H Y P - A R C H



公司网站



微信公众号

主 编： 龚 俊      副主编： 武朝阳      责任编辑： 周翠华、潘长炳      策 划： 许文秀      美术编辑： 苏珊珊

www.hyp-arch.com    E-mail: info@hyp-arch.com    TEL:+86(21) 58783137 58781808 68590505    中国上海浦东新区芳甸路 1155 号浦东嘉里城办公楼 4201 ( 201204 )