



# 酒仙桥开放社区

雷博文 冉展

# 酒仙桥开放社区

OPEN COMMUNITY

1

住区定位

2

住区规划

3

户型设计

4

基础信息

## 住区定位

3

户型设计

中端+混合+开放+生长的街坊住宅

1.1 地段现状——孤立的岛

1.2 人群画像——拆迁住户与青年新贵

1.3 住区远景——混合生长的开饭社区

4

基础信息

# 1.1 地段现状

酒仙桥开放社区



在2007年的危房拆迁动议过程中，居民自发选举的居民代表与居委会和房地产商构成的所谓“利益共同体”进行了对立。拆迁动议过程中的若干投票和反对意见的表达被大量以案例的方式进行政策研究。有观点指出这样紧密的居民内部联系根自街坊制对社区关系的塑造。<sup>[1]</sup>

[1] 殷冬明. 北京传统社区的自防御机制及其对新社区肌理构建的启示——基于对酒仙桥原电子产业区社区的个案研究(下)[J]. 北京规划建设, 2008, 02:175-178.

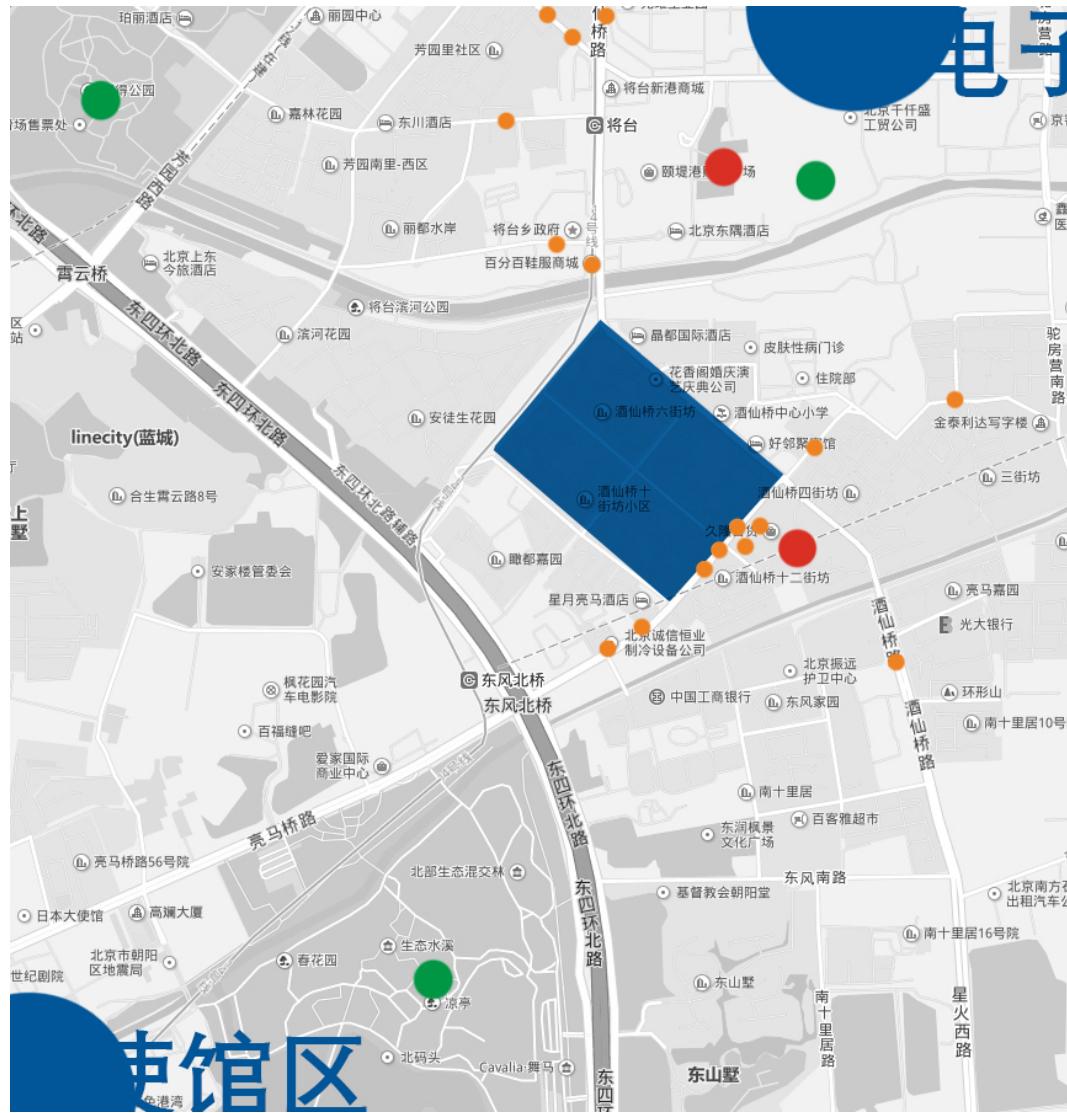
- A. 街坊式空间包含55%的公共空间
- B. 主要原住民为798电子厂附属家属中的二代
- C. 厂二代年纪较大并且重视记忆，情感，社会关系

**问题：拆迁具有难度**

**对策：边建边拆，滚动更新**

## 1.1 地段现状

# 酒仙桥开放社区



- A. 高端购物中心+大型超市
  - B. 三大公园构成绿带
  - C. 使馆区与电子园塑造周边人群
  - D. 外卖商铺并未渗透到地段内部

## 问题：地段内外缺乏联系

# 对策：开放住区，连通绿带 塑造生活场景，激活街道

# 1.2 拆迁住户

酒仙桥开放社区



## 外来人口租户

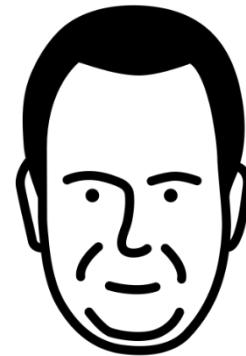
**年龄** 20-30

**收入** 4k-5k

**交通** 公交

**日程** 可能三班倒，作息不规律

**教育** 较低大专或没上大学



## 有产权外来住户

**年龄** 30-40

**收入** 5k-6k

**交通** 公交

**日程** 朝久晚五，作息规律

**教育** 较低大专或没上大学



## 有产权本地人口（厂二代）

**年龄** 50-60

**收入** 低保+退休金

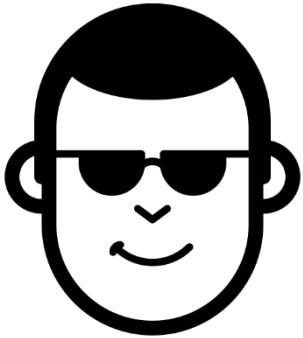
**交通** 公交+步行

**日程** 白天空余时间多，早睡早起

**教育** 知青，工农兵大学

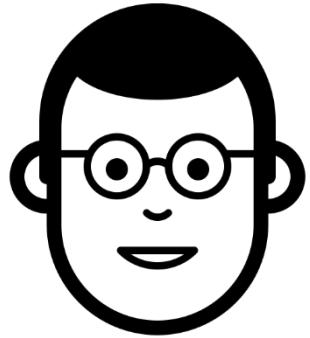
## 1.2 青年新贵

酒仙桥开放社区



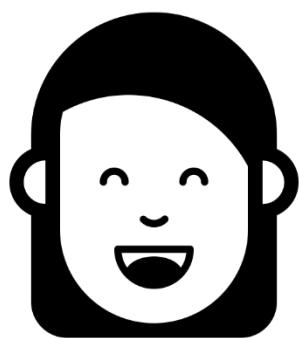
### 青年技术型

**年龄** 20+  
**收入** 1w  
**交通** 公交+代步车  
**日程** 朝九晚五+加班+夜生活  
**教育** 重点本科硕士  
**工作类型** IT码农



### 青年技术型

**年龄** 40+  
**收入** 4w-5w  
**交通** 私家车+散步  
**日程** 朝九晚五+加班  
**教育** 重点本科硕士  
**工作类型** IT码农|中层管理



### 青年服务型

**年龄** 20+  
**收入** 8K  
**交通** 公交+代步车  
**日程** 规律  
**教育** 重点本科  
**工作类型** 金融|使馆|旅游业|酒店



### 中年服务型

**年龄** 40+  
**收入** 2w-10w  
**交通** 私家车，有散步需求  
**日程** 规律  
**教育** 重点本科  
**工作类型** 金融|使馆|旅游业|酒店

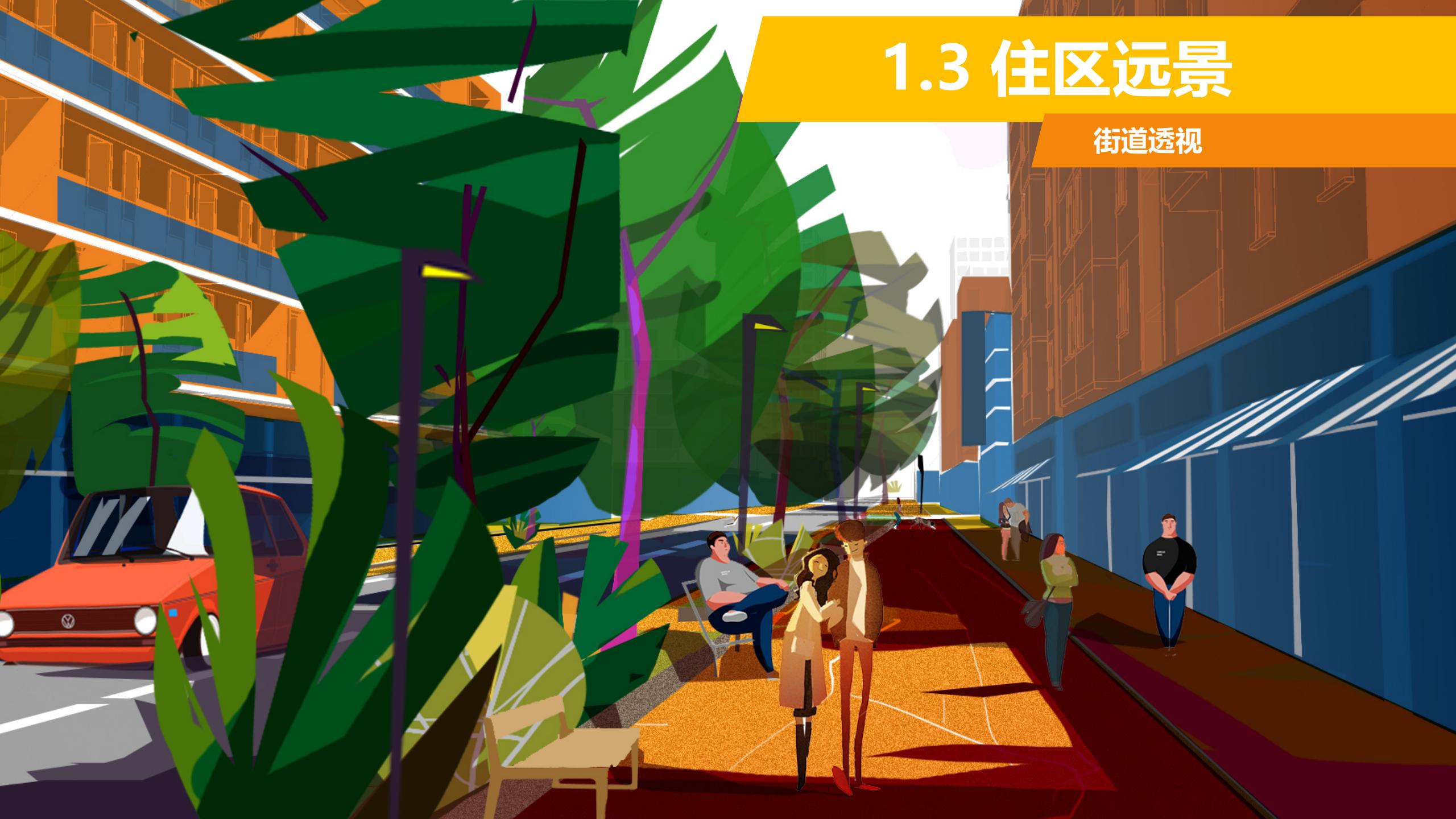
# 1.3 住区远景

广场透视



# 1.3 住区远景

街道透视



# 1.3 住区远景

街坊内部透视



## 分街区滚动建造以及滚动更新

2.1 滚动更新 2.2 交通分布

2.3 功能分布 2.4 户型分布

2.5 光照分析

1 住区定位

3

户型设计

4

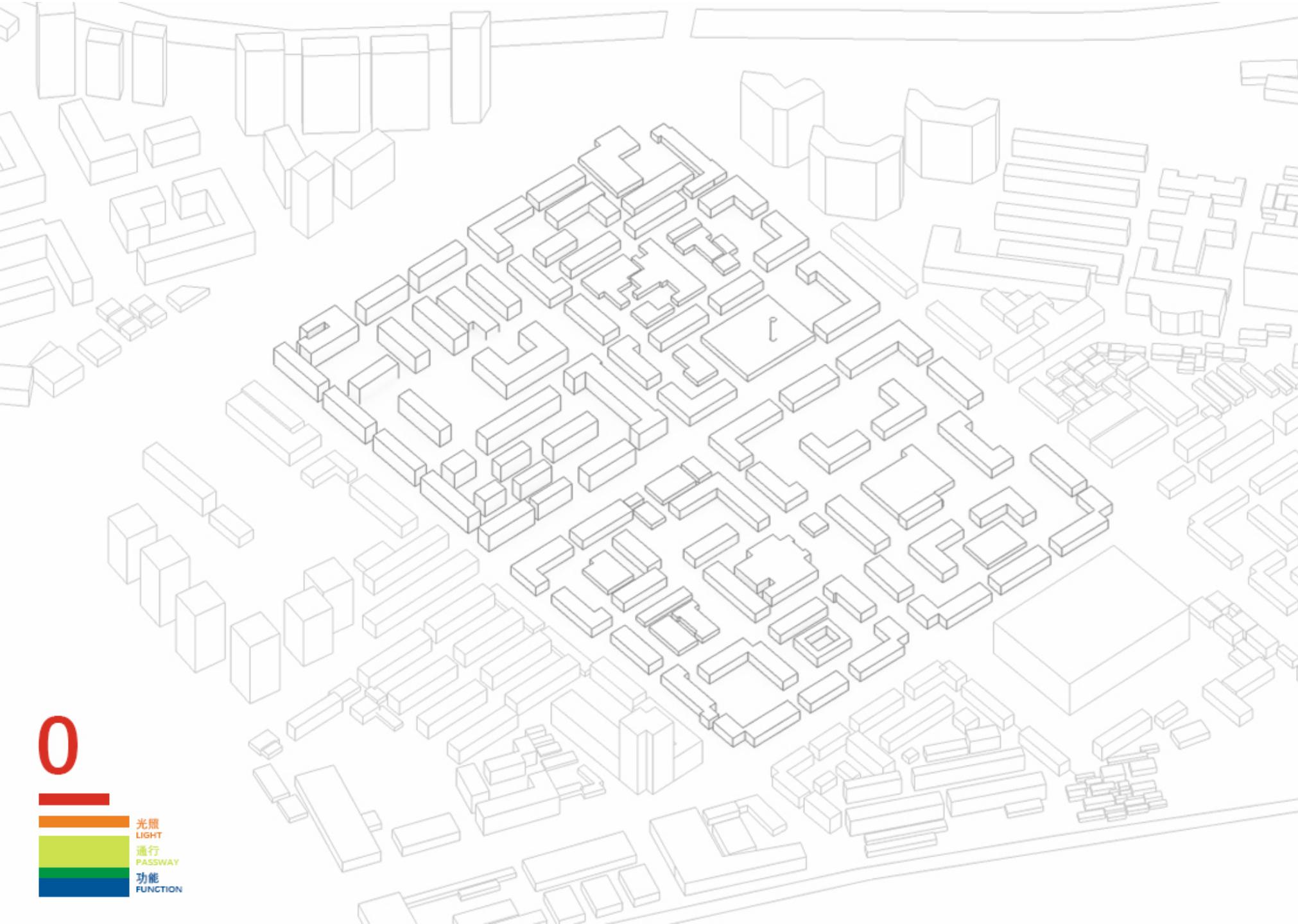
基础信息

住区规划

## 2.1 滚动更新

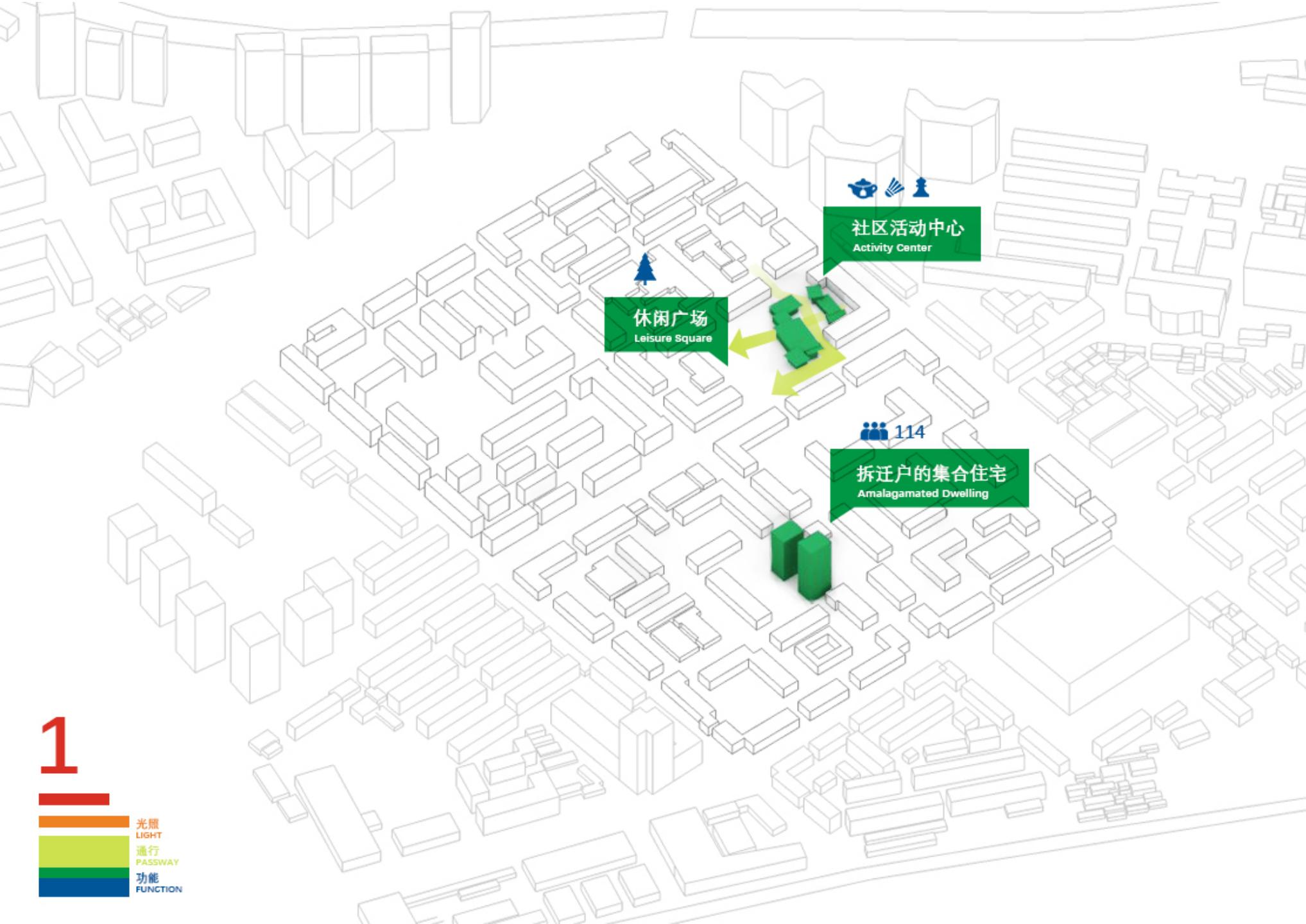
OPEN COMMUNITY

O



# 2.1 滚动更新

OPEN COMMUNITY



1

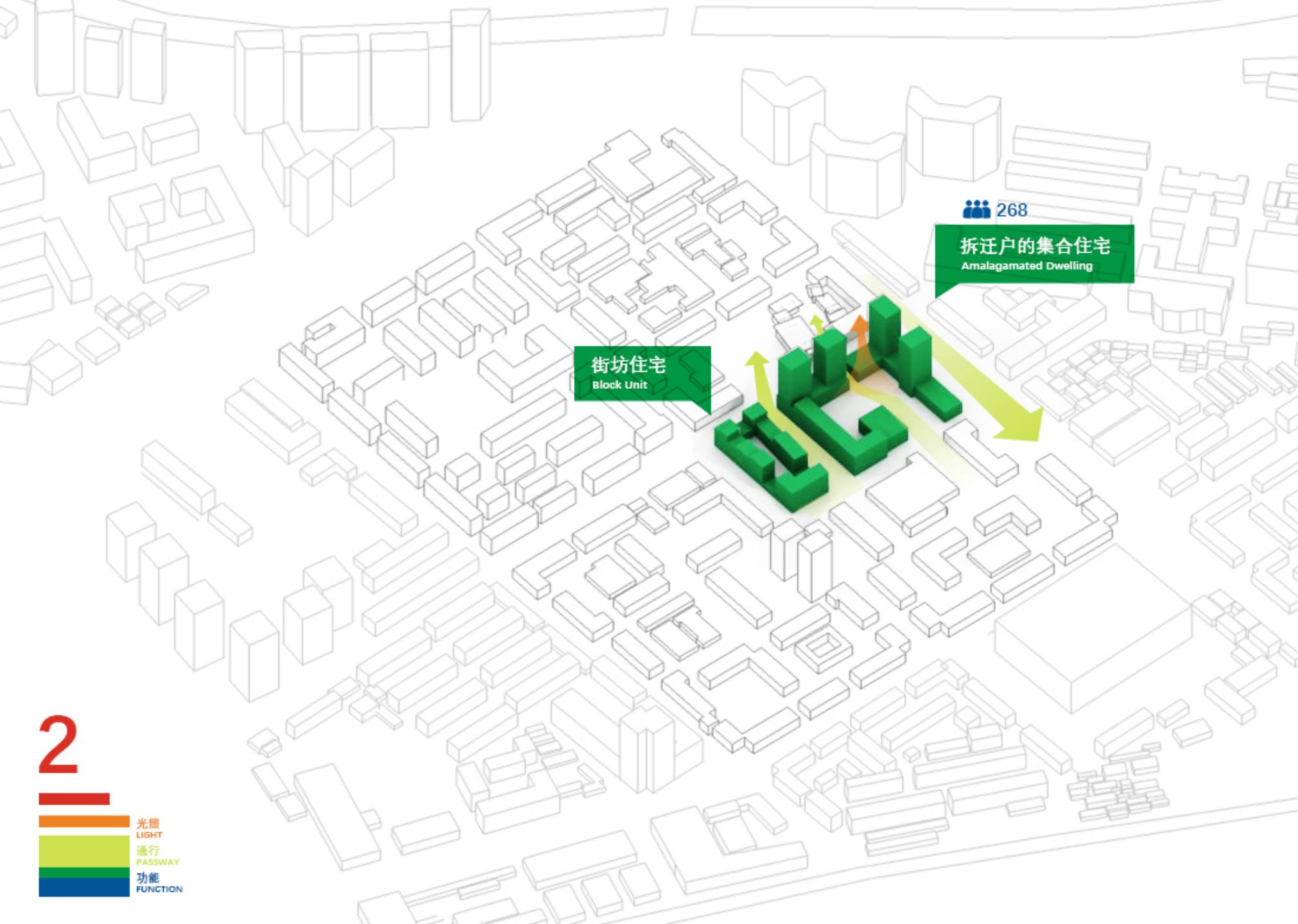
光耀  
LIGHT  
通行  
PASSWAY  
功能  
FUNCTION

## 2.1 滚动更新

OPEN COMMUNITY

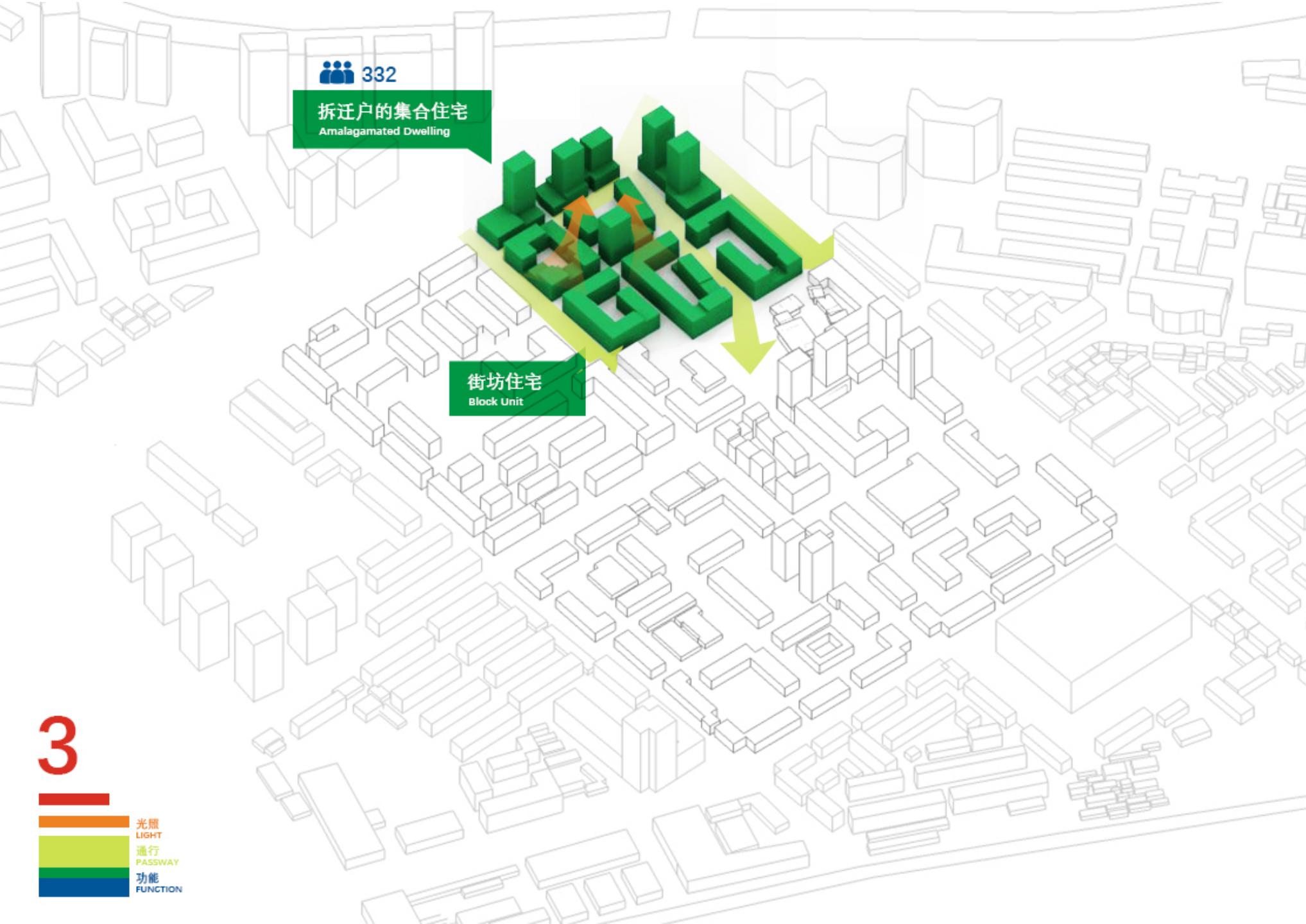
2

光耀  
LIGHT  
通行  
PASSWAY  
功能  
FUNCTION



## 2.1 滚动更新

OPEN COMMUNITY



3

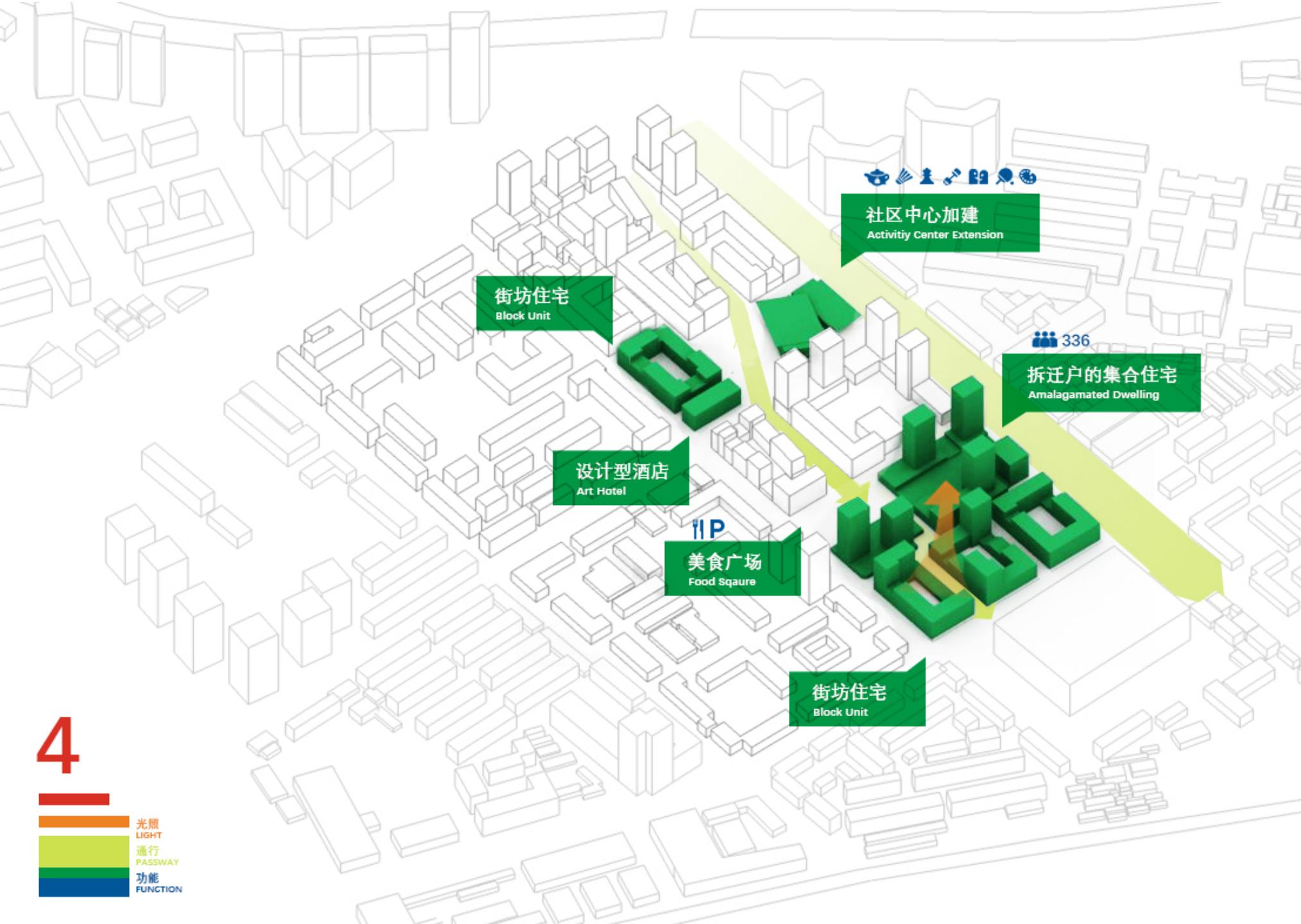
光耀  
LIGHT  
通行  
PASSWAY  
功能  
FUNCTION

# 2.1 滚动更新

OPEN COMMUNITY

4

光耀  
LIGHT  
通行  
PASSWAY  
功能  
FUNCTION



# 2.1 滚动更新

## OPEN COMMUNITY

5

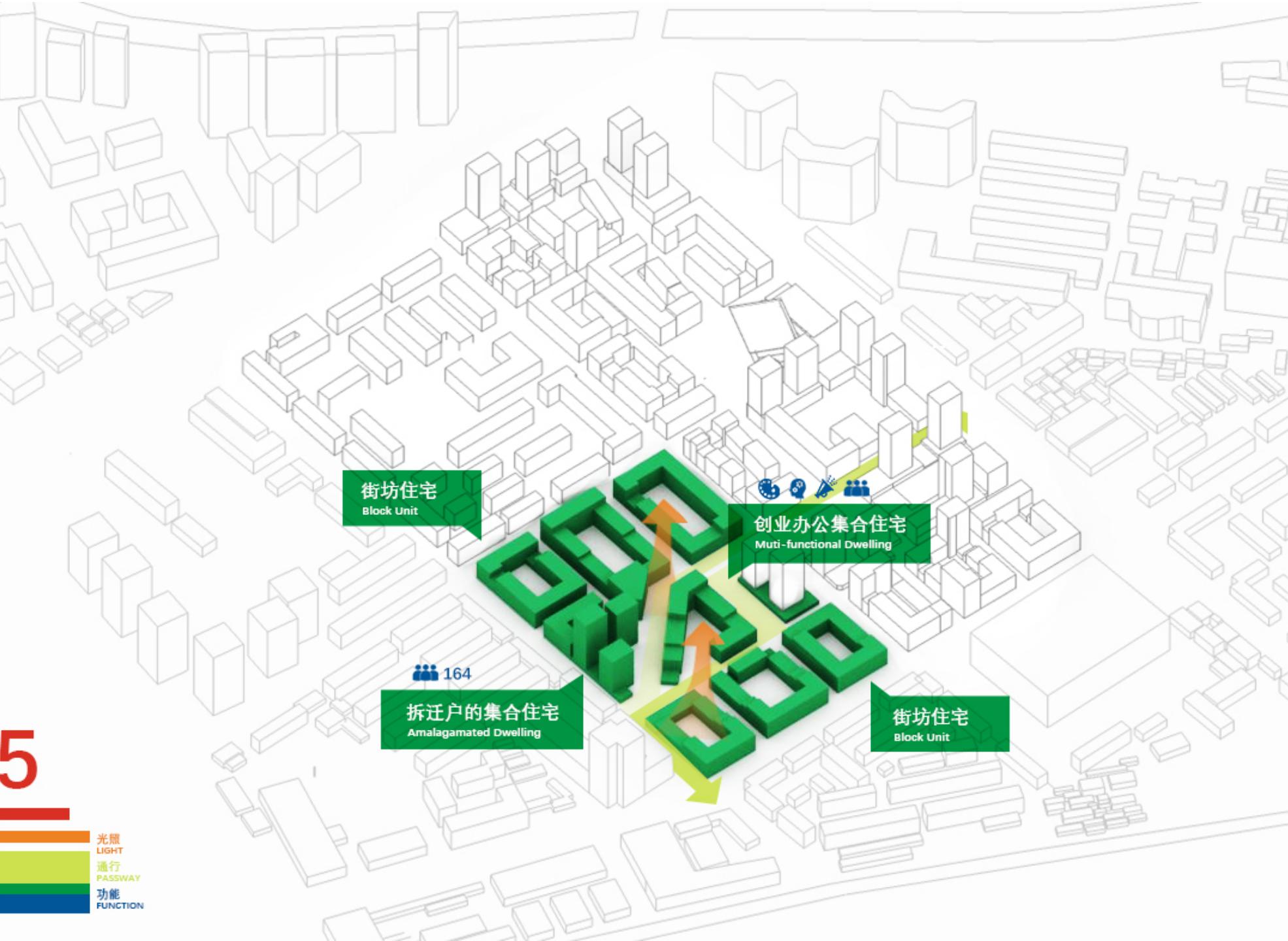
光耀  
LIGHT  
通行  
PASSWAY  
功能  
FUNCTION

街坊住宅  
Block Unit

创业办公集合住宅  
Muti-functional Dwelling

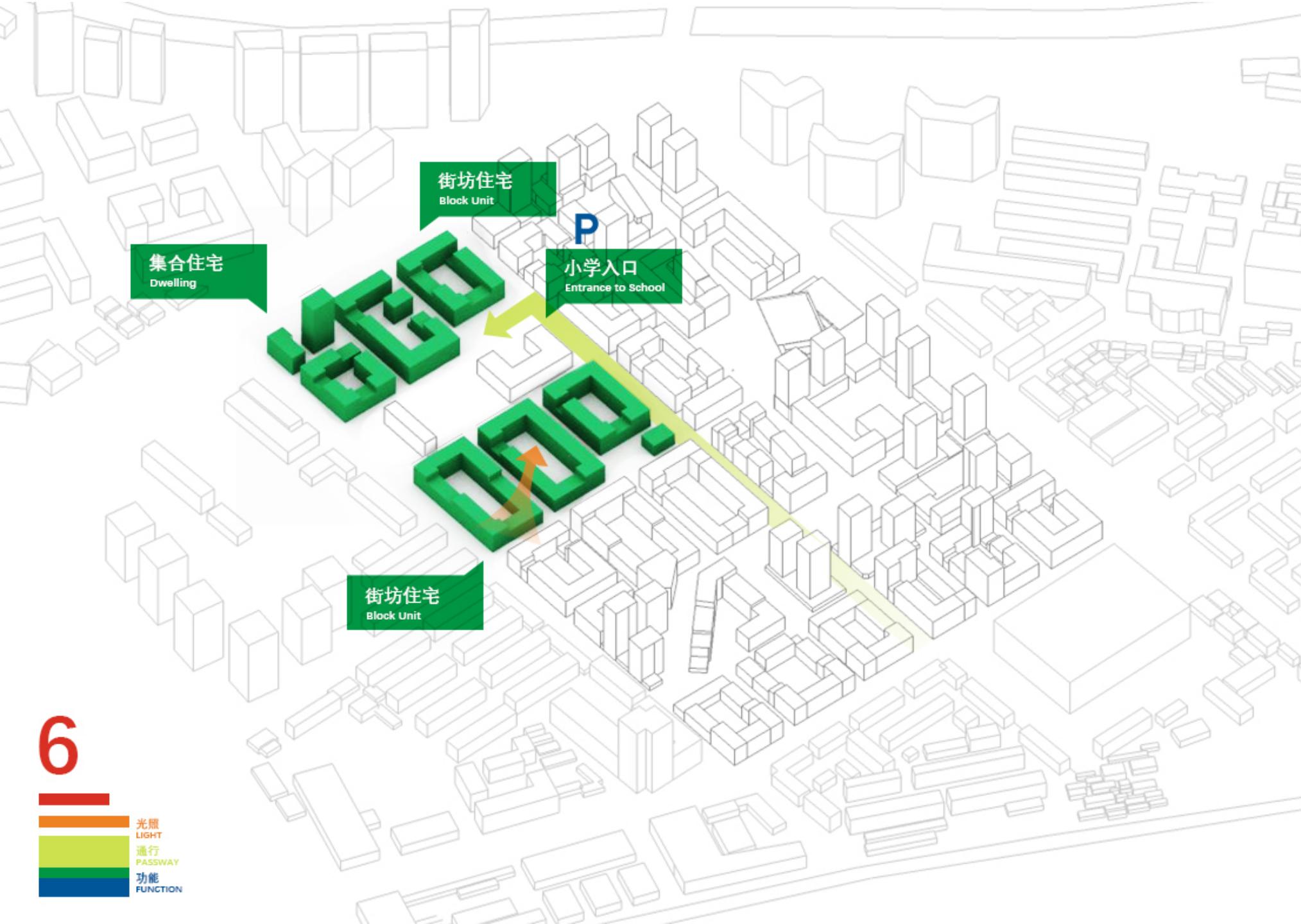
拆迁户的集合住宅  
Amalgamated Dwelling

街坊住宅  
Block Unit



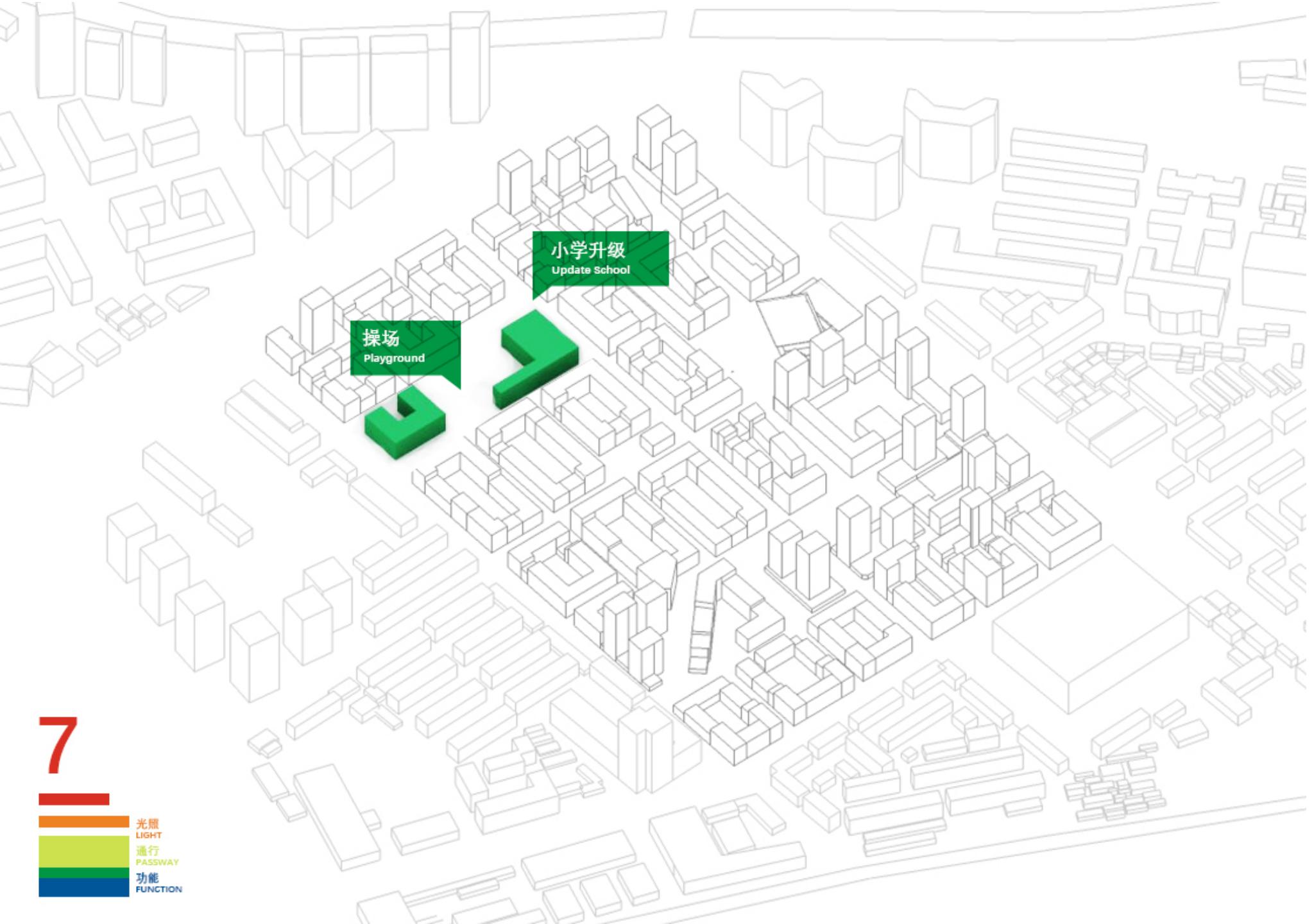
# 2.1 滚动更新

OPEN COMMUNITY



# 2.1 滚动更新

OPEN COMMUNITY



7

光耀  
LIGHT  
通行  
PASSWAY  
功能  
FUNCTION

## 2.2 交通分析

**OPEN COMMUNITY**



## 2.3 功能分布

OPEN COMMUNITY

# 功能 TRAFFIC

公共建筑 Public Building
步行空间 Walk
商业界面 Shops
办公 Work

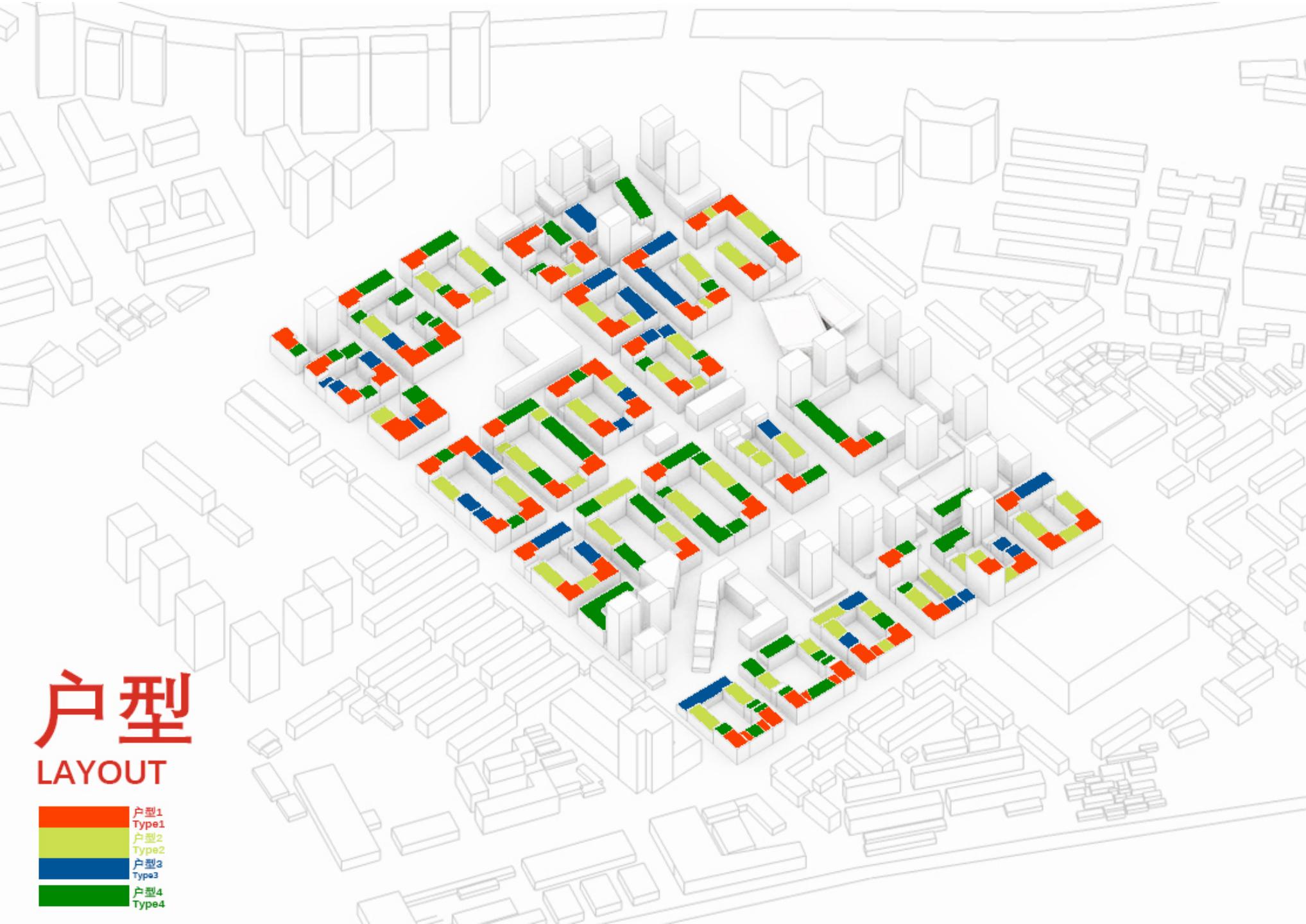


## 2.4 户型分布

OPEN COMMUNITY

### 户型 LAYOUT

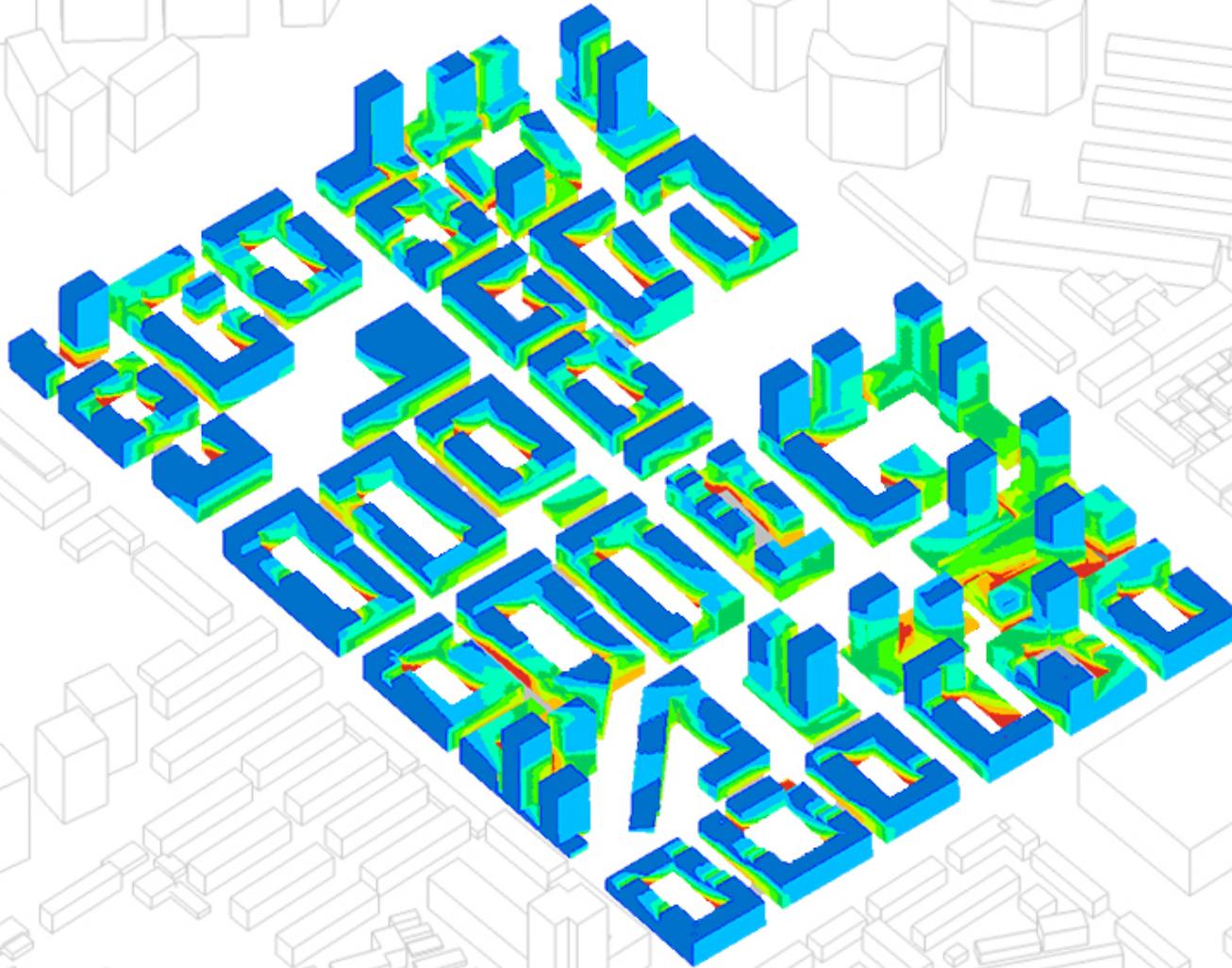
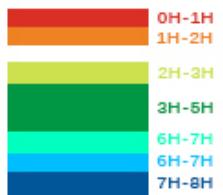
户型1
Type1
户型2
Type2
户型3
Type3
户型4
Type4



## 2.5 光照分析

OPEN COMMUNITY

光照  
SUNLIGHT



## 户型设计

3

## 住区定位

3.3 街坊平面

3.2 街坊户型

3.1 集合住宅户型

4种街坊户型单元组合应对不同条件

基础信息

4

# 3.1 集合住宅户型

高层户型平面



户型信息：

建筑面积  
118m<sup>2</sup> | 39.4m<sup>2</sup>

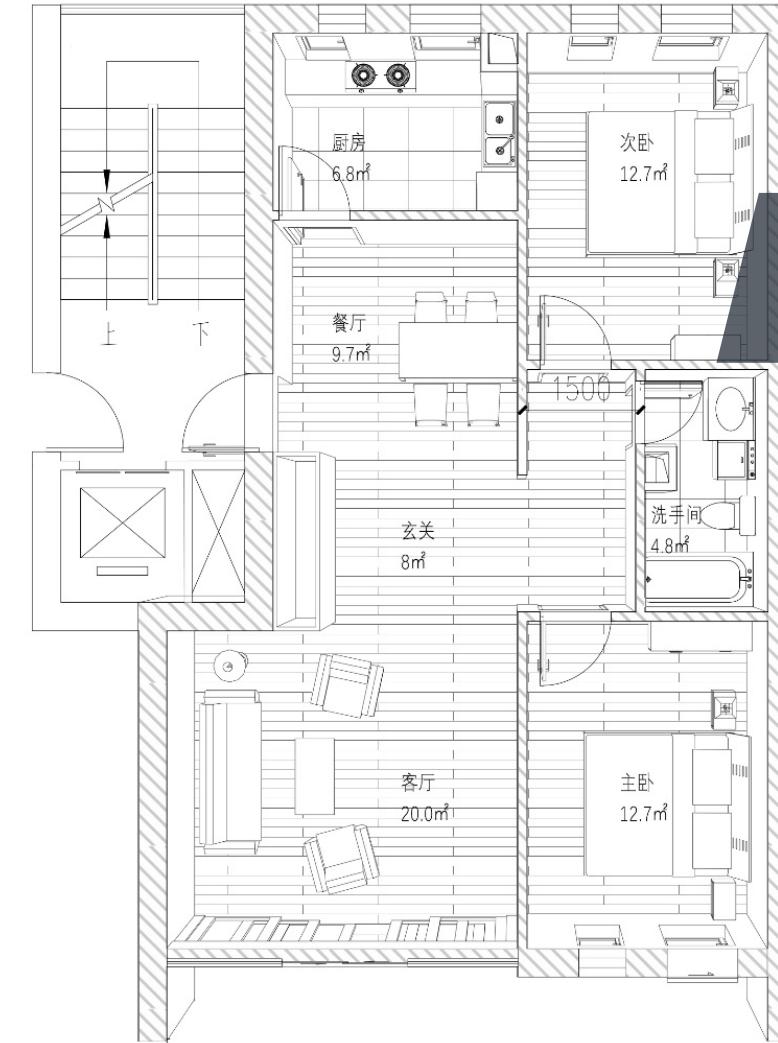
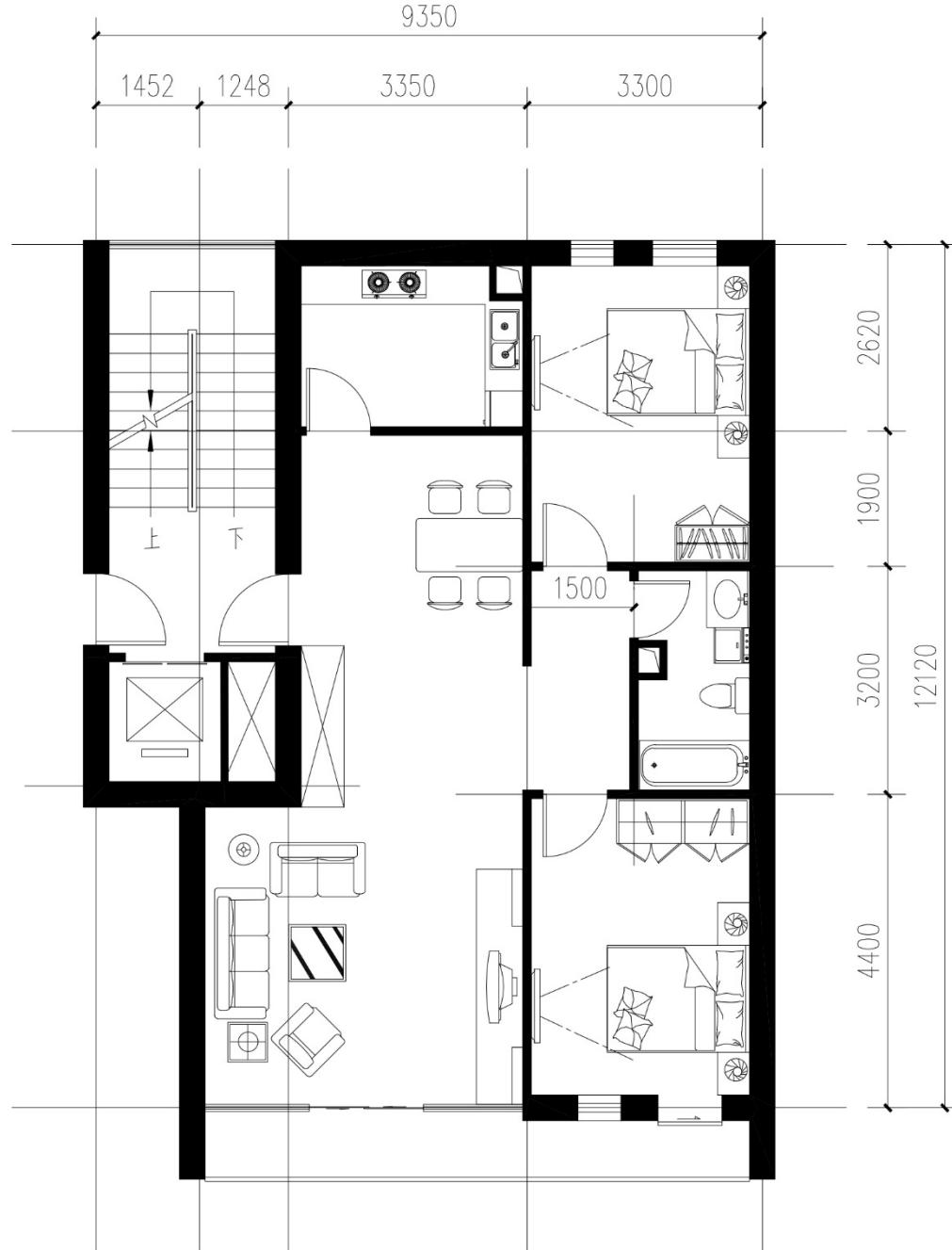
使用面积  
104m<sup>2</sup> | 36 m<sup>2</sup>

得房率  
0.88 | 0.91

两室一厅 | 一室一厅

# 3.2 街坊户型

## 街坊户型A



户型信息：

建筑面积

99.2m<sup>2</sup>

使用面积

74.6 m<sup>2</sup>

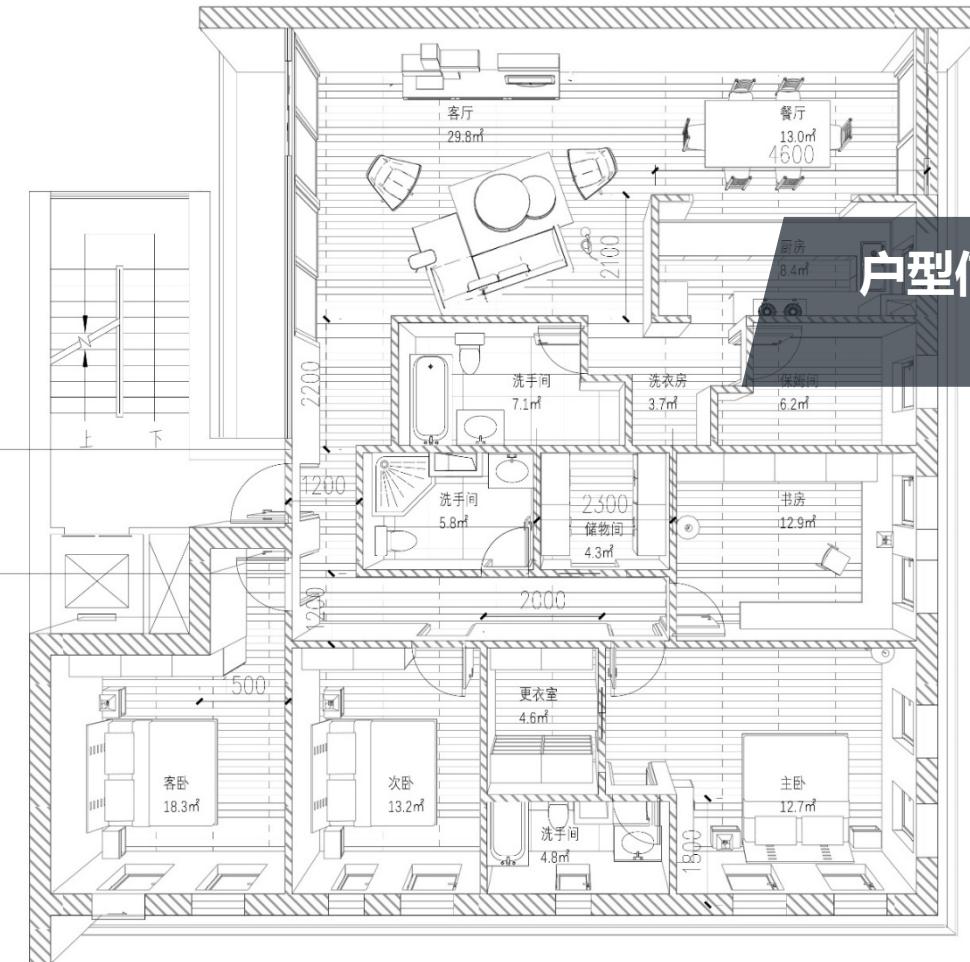
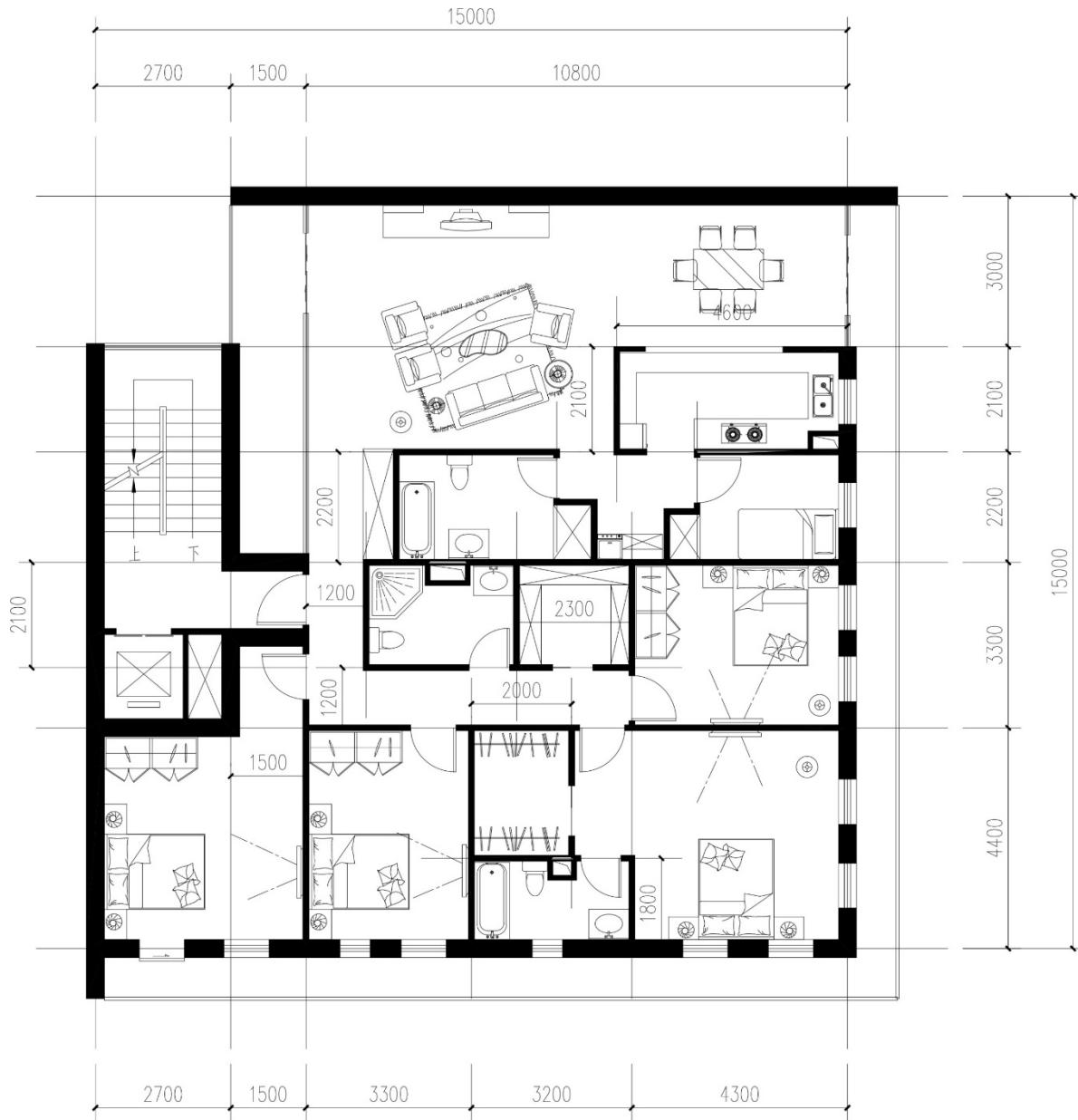
得房率

0.75

两室两厅

# 3.3 街坊户型

## 街坊户型B



户型信息：

建筑面积

240m<sup>2</sup>

使用面积

170 m<sup>2</sup>

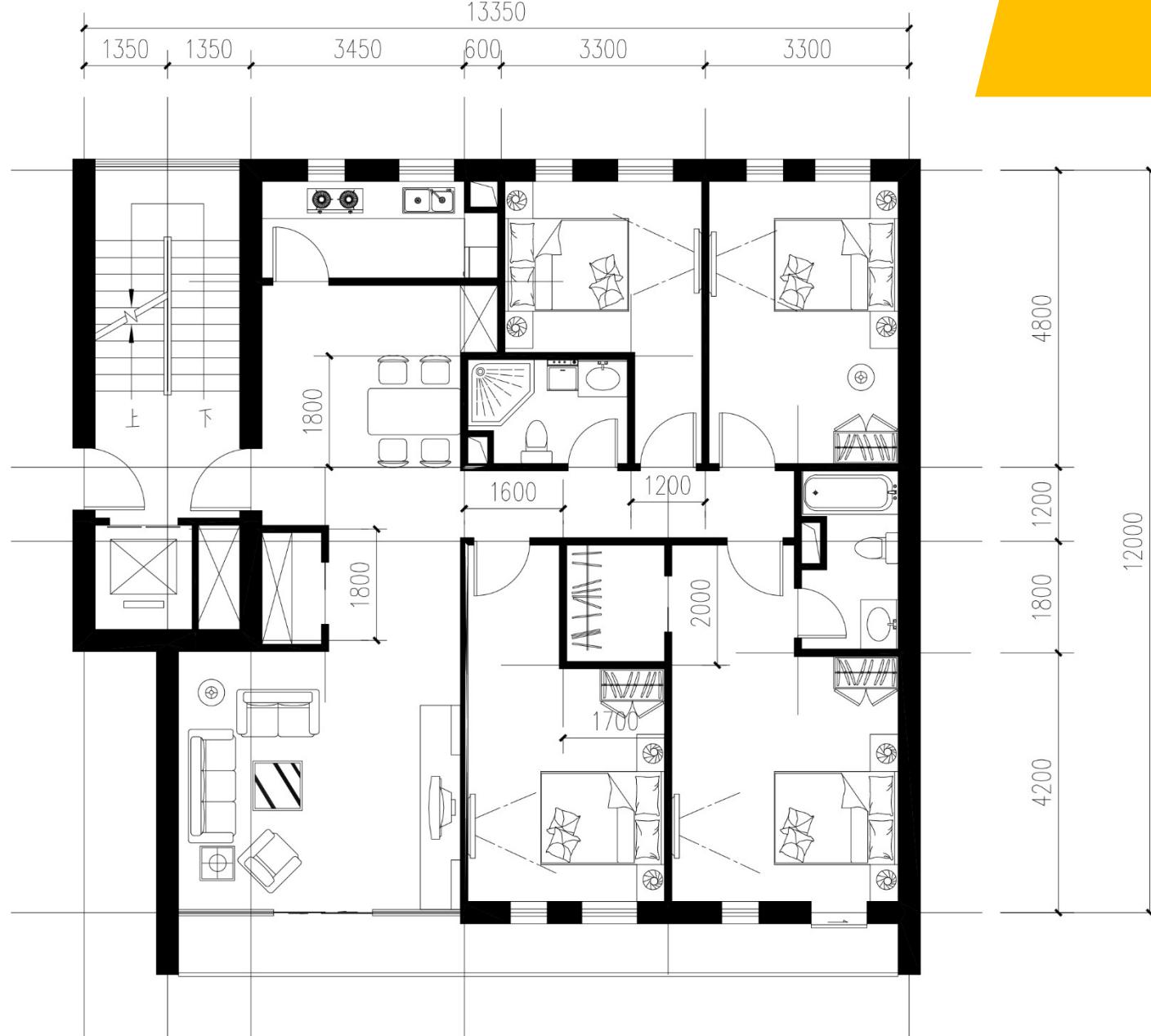
得房率

0.71

四室两厅

## 3.2 街坊户型

### 街坊户型C



#### 户型信息：

建筑面积

152.2m<sup>2</sup>

使用面积

122.8 m<sup>2</sup>

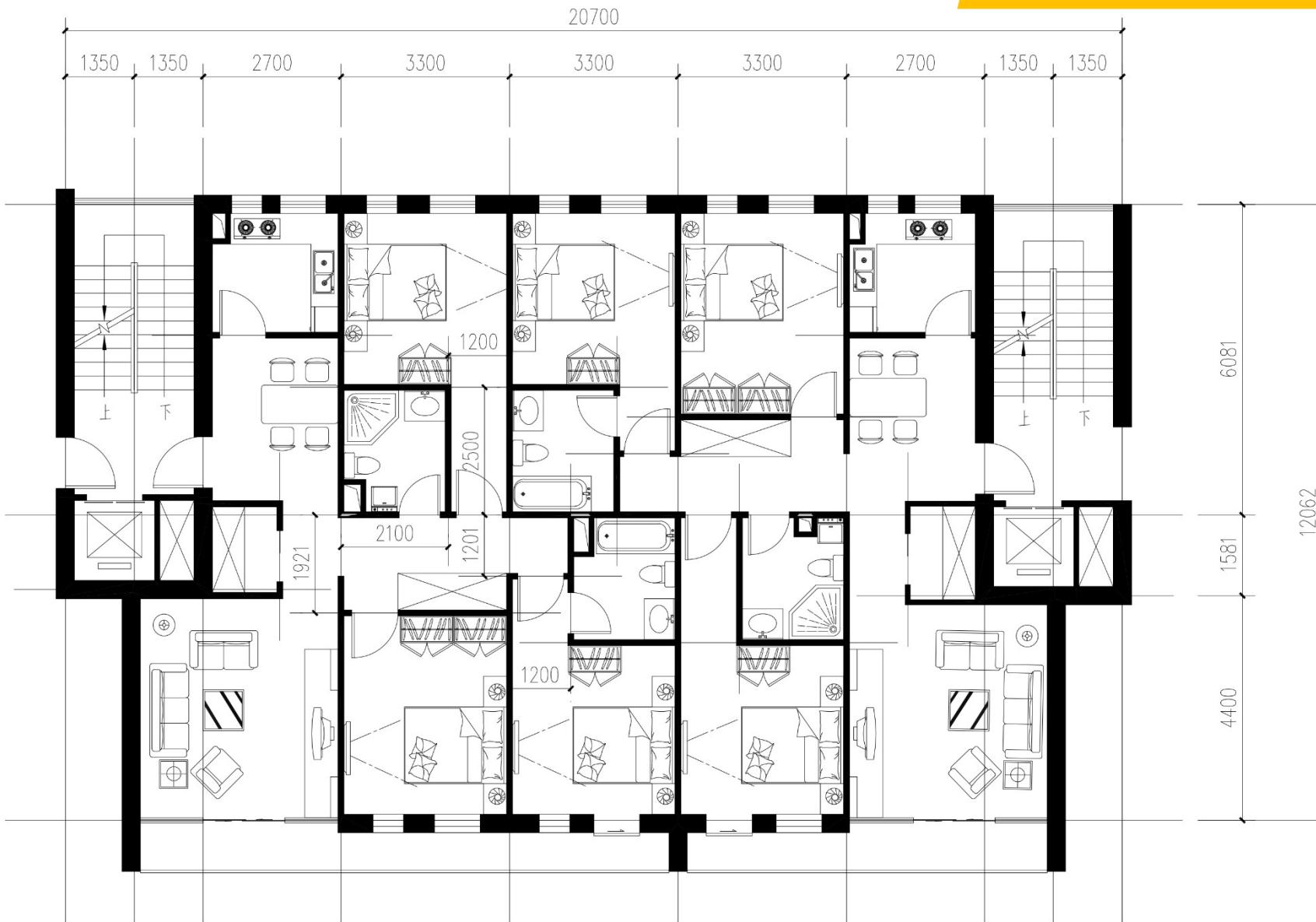
得房率

0.80

四室两厅

## 3.2 街坊户型

街坊户型D



### 户型信息：

建筑面积

112.3m<sup>2</sup>

使用面积

90.2 m<sup>2</sup>

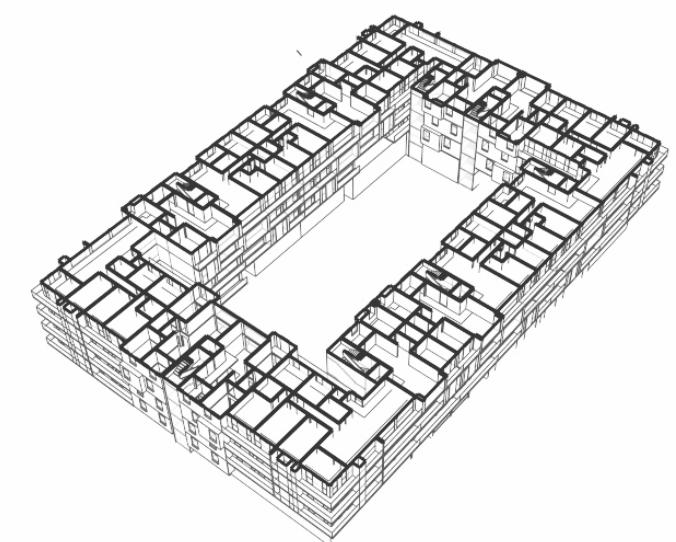
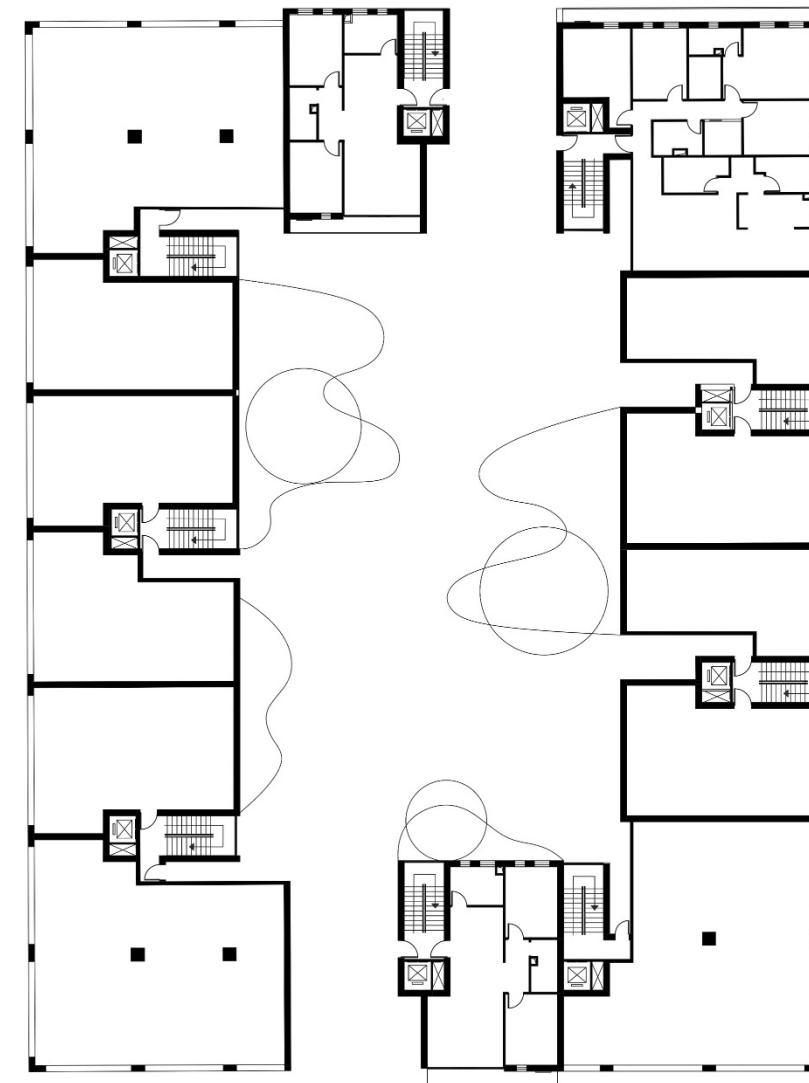
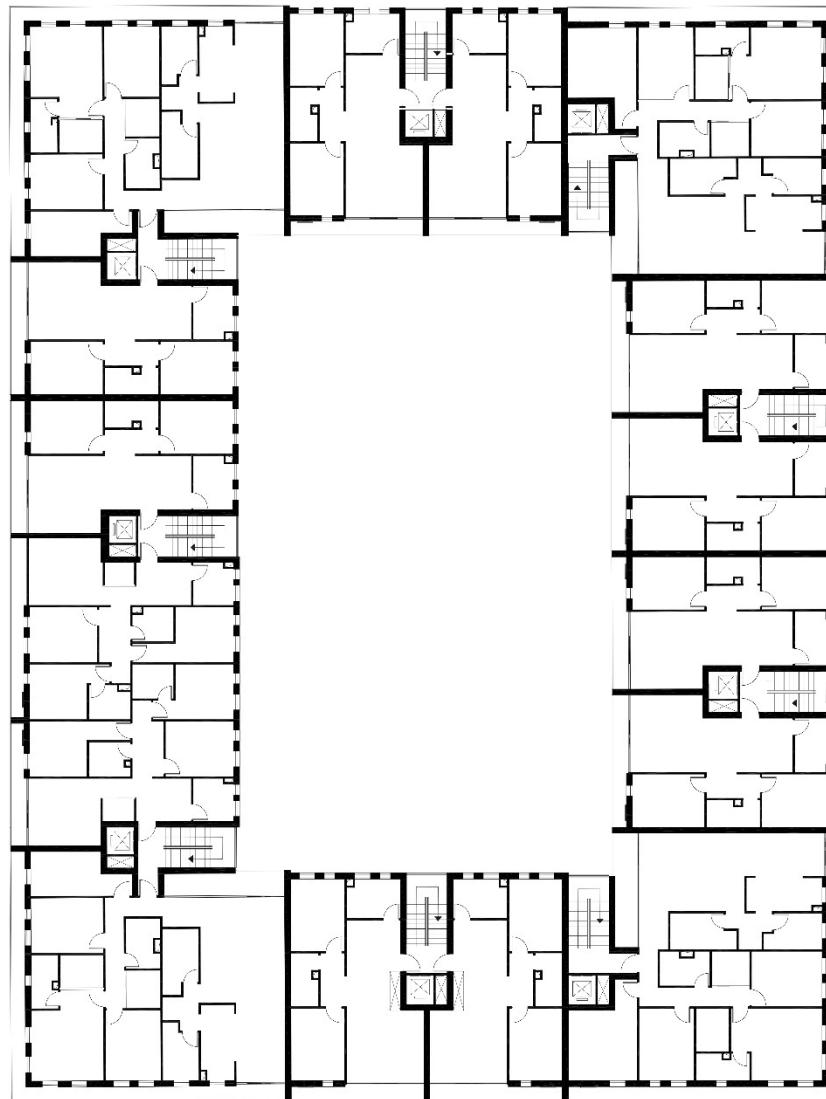
得房率

0.80

三室两厅

### 3.3 街坊平面

街坊住宅平面案例



## 基础图纸与技术指标

### 4.1 经济指标

1

住区定位

3

户型设计

2

住区规划

基础信息

## 4.4 经济指标

### 经济数据

用地面积	20公顷	
住宅面积	370500m <sup>2</sup>	
90m <sup>2</sup> 户型	105300m <sup>2</sup>	
110m <sup>2</sup> 户型	11200m <sup>2</sup>	
120m <sup>2</sup> 户型	56000m <sup>2</sup>	
170m <sup>2</sup> 户型	67000m <sup>2</sup>	
70m <sup>2</sup> 户型	131000m <sup>2</sup>	
配套公建面积	152400m <sup>2</sup>	
其他建筑面积	47000m <sup>2</sup>	
总建筑面积	569900m <sup>2</sup>	
居住人口	8000	
户数比		
90m <sup>2</sup> 户型	0.33	
110m <sup>2</sup> 户型	0.03	
120m <sup>2</sup> 户型	0.12	
170m <sup>2</sup> 户型	0.08	
70m <sup>2</sup> 户型	0.43	
人均绿化面积	7.74m <sup>2</sup>	
人口净密度	1200人/公顷	
人口毛密度	400人/公顷	
总建筑密度	32%	
容积率	2.19	
绿化率	31%	
停车率	1.1	
停车位	3450%	
自行车停车位	6000	