

# MAYA Apartment

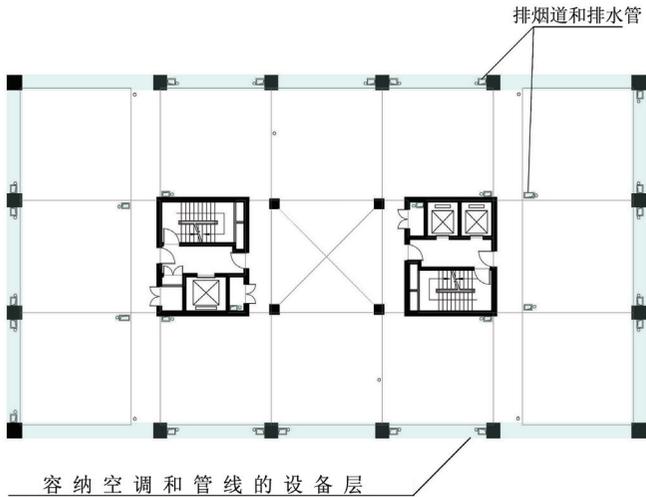
## “玛雅上层” 高层住宅

撰文 任智劼 华阳国际设计集团重庆公司

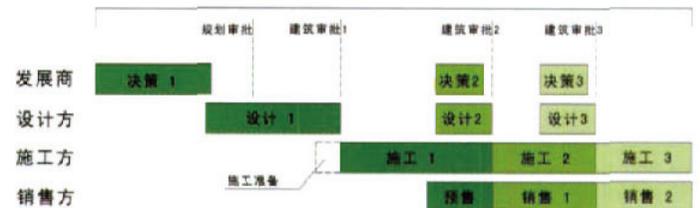
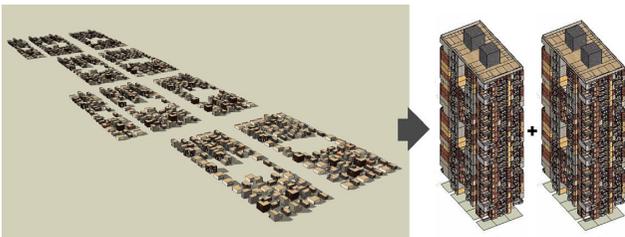
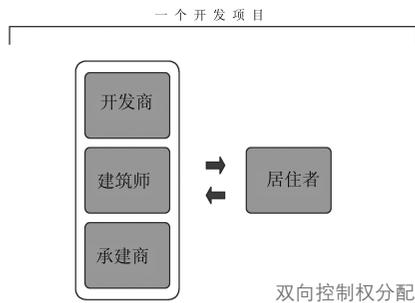


玛雅上层高层住宅项目是一个由建筑师推动的“开放建筑”实践。项目位于重庆市渝北区。设计开始于2006年1月，同年8月完成施工图设计并开始施工，2008年6月竣工。玛雅项目占地约7 000m<sup>2</sup>，总建筑面积约5万m<sup>2</sup>，由两栋住宅塔楼和两层商业裙房构成。裙房顶部设有屋顶花园和住宅的入户大堂。塔楼部分为一房到两房的小户型住宅，套内面积为25~92m<sup>2</sup>不等。

玛雅上层项目运用“开放建筑”的“分层级控制”概念为发展商在变化的住宅市场中降低决策风险。普通高层住宅在设计和建造过程中分三个层级：建筑设计、室内设计和家居布置。第一个层级由建筑师和发展商控制，后两个层级由住户自己控制。玛雅项目有四个层级：基本建筑设计、套型设计与组织、室内设计和家居布置。与普通高层住宅相比，玛雅项目的建筑层级被分作两层：建筑主体和套型。建筑主体由开发商和建筑师控制；套型设计和组织主要由建筑师和开发商控制，但其数量配比通过预售市场反馈而被潜在客户间接控制；套型内部的划分和家居布置由消费者控制。这样的“分层级控制”使决策者有机会在设计、建设和销售过程中进行修正，而正是这种层级划分改变了高层住宅开发过程中控制权单向传递的模式，建立了决策者和消费者双向的即时沟通，使得消费者对套型的意愿在项目中有更多表达。



玛雅项目的基本建筑和15个套型



7 玛雅上层项目的决策、设计、施工、销售互动



8 玛雅上层项目在施工过程中的套型比例变化  
各阶段套型比例变更

**项目时间:** 2006~2008年  
**设计单位:** 方略建筑设计有限公司  
**合作单位:** 众成禾盛建筑设计有限公司  
**建筑师:** 李海乐、周凌、谢安岚  
**建设地点:** 重庆市渝北区新溉路  
**竣工时间:** 2008年6月  
**占地面积:** 7 000m<sup>2</sup>  
**总建筑面积:** 50 000m<sup>2</sup>  
**建筑层数:** 28层  
**总户数/总人口:** 586户/1 172人  
**停车位:** 150辆, 其中地上12辆, 地下138辆  
**容积率:** 6  
**建筑密度:** 34%  
**绿地率:** 30%

玛雅项目建筑主体放弃了传统高层建筑采用的短肢剪力墙+筒体的结构方式, 建筑主体采用框架+筒体的结构方式。建筑采用6.9m×6.9m的柱网。公共设备管道集中设置在建筑立面区域和走道区域。这样的建筑主体为建筑灵活的空间组合提供了条件。填充进建筑主体的套型以半个柱网(3.45m宽, 6.9m深)为基本单位进行组合。建筑师提供了15种基本套型。它们先根据发展商和地产顾问预估的套型比例布置在建筑柱网的基本框架里。施工到住宅第6层进行预售。在预售过程中, 消费者对15种套型的喜好情况被反馈给建筑师和发展商。建筑师根据这个即时的市场信息调整住宅套型比例, 重新划分待建的住宅平面, 使住宅套型更适应当前的住宅市场。当施工进行到22层的时候, 应开发商的要求, 建筑师对25层以上尚未售出的部分进行调整, 增大了热销套型的比例, 25层以上按照第三次施工图进行施工。由于不同套型立面被赋予了不同颜色, 垂直方向住宅立面的变化也反映了这个灵活开放的建造过程。