



张健衡

张健衡建筑事务所创办人，马达思班张健衡工作室负责人，JS A2空间创办人，国家一级注册建筑师。主要作品：万科云、港铁深圳总部、证大南京南站南广场、澳门皇冠假日酒店、深圳安联大厦、佛山文化综合体、广州电视塔广场公园、苏州枫情水岸等。

FROM CONTAINER OF PROGRAMS TO SELF-GENERATED URBAN TEXTURE: FUTURE OF MIX DEVELOPMENTS

从综合体到复合城

撰文 张健衡 吴振华 李茁 张健衡建筑事务所

人们厌倦了堵车、挤电梯这些无奈的日常程序，因为这些就像酒后的晕厥状态，每天重复而又毫无记忆。难道这就是高密度城市的桎梏而无可幸免？围合的小区、孤立的超高层办公楼以及封闭式大型购物中心的建设，重复上演着工业时代资本、领地和城市功能区块之间的引力效应。然而信息时代已经悄然来临，逐步瓦解了传统金字塔式的权力和空间等级。开放、多元、融合和边界模糊的信息化时代特征，恰恰也是当代都市人对建筑空间的心理诉求。在“城市综合体”大行其道的今天，越来越多零散产权的土地被私有化的“城市综合体”取代，对其空间公共性的研究就是对未来城市结构的重要实践，我们试图通过一系列全新的视角来探索延展到网络空间维度的城市综合体设计。

万科云（在建）

万科云项目位于天河智慧城核心，是万科地产布局在广州的商业首作，也是万科第一个自持物业，目标是引入科技互联产业和创意产业。作为万科的标杆项目，无论是从城市构想还是新型产品的开发上，万科云一开始就被赋予了实验的特质。

工业社会的专业化致密分工造成了许多单一和孤立的生产和生活活动，与其相对应的空间组织模式也是分离和静态的，而高密度的趋势和权力的集中促使建筑在平面化的土地上向高空发展。两者作用的结果就是方尖碑式指向天空的孤岛。刻板重复的盒子空间和过长单一的竖向流线，限制了使用的丰富度，空间固化重复。与其建造又一个盒子把人禁闭在一种僵化的环境中，不如把人们从局限中释放出来，让城市进入一种充满交流、参与感和偶发性的柔性空间机制。万科云是对理想立体城市的一次初步探索，试图将连接天地的延绵循环在立体的空间里交织，恢复人们活动的随意性和增加交流的机会。这像是一种城市地貌的重塑，让建筑成为土地的延展而不再孤立。

万科云是一座大体量的建筑，40m的限高，8万m²的建筑面积布局在3万m²的不规则转角地块上。如果采用传统科技园的独栋布局，那将会是一个稠密的建筑方阵。万科云的设计另辟蹊径，采用六角形的环形布局，释放了9 000m²的内庭院和10 000m²的外部开放空间。这个巨环是通透开放的：底部的孔洞促成了内外的渗透；上方的挖空和起伏产生了多样化的立体公共空间层次，也把阳光和自然风带进内院；环形的起伏形成了400m长的三维屋顶花园。这种公共性和开放性在设计过程中曾经备受争论和质疑，尤其它挑战的是传统的物业管理模式和广州市对于建筑立面的长度规定。所幸的是，私有用地上的公共空间对城市的贡献，立体空间的交流和休闲环境让新型办公模式获益，这个项目的设计最终达成了政府、开发商以及未来用户的三赢局面。

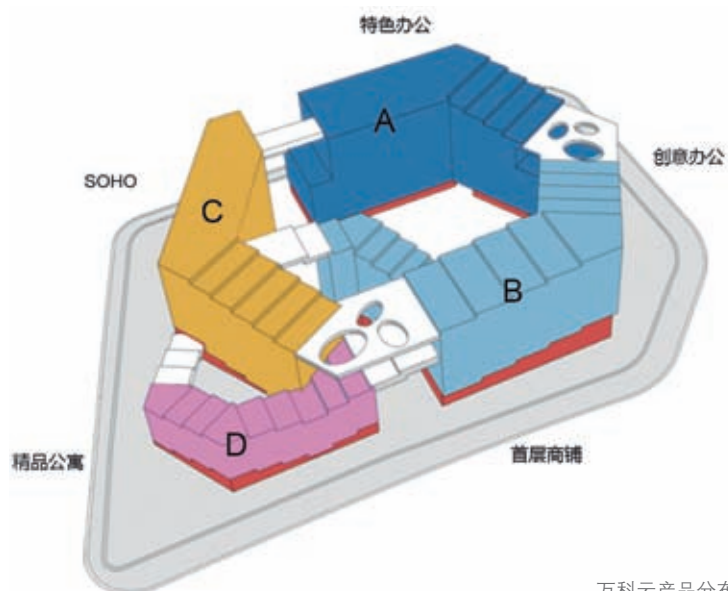
项目整体包括5个部分：1）大进深的创意平层办公空间，可用作高新科技企业孵化基地；2）创意空间办公，预留立体空间改造的可能，适合灵活的创意产业办公环境；3）紧凑小型SOHO办公，适合微



万科云鸟瞰图



万科云理念



万科云产品分布

万科云

业主：广州市万科房地产有限公司

项目地点：广州天河智慧城IBD核心区

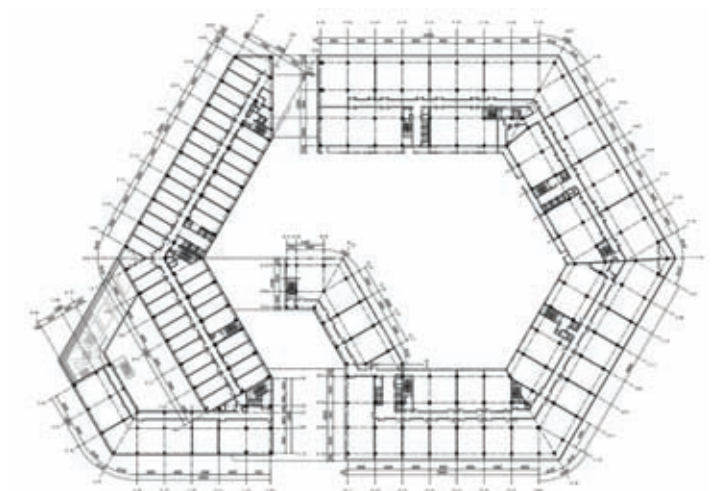
总用地面积：约3.1万m²

总建筑面积：约12万m²

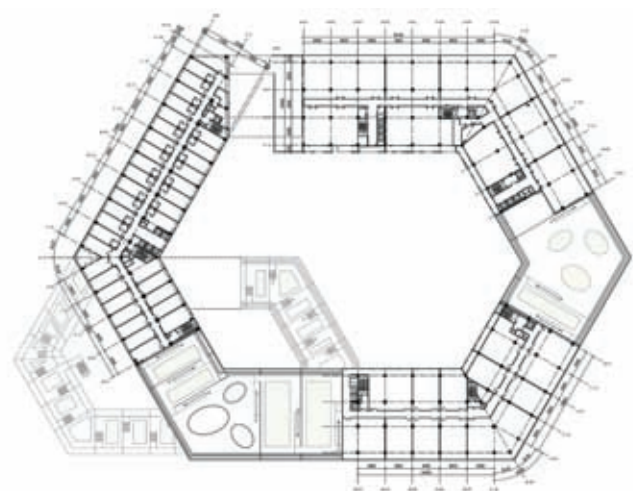
设计团队：马达思班张健衡工作室

设计人员：马清运、张健衡、郑敏明、李志东、周文昕、陈光慧、Castro Eduardo、耿令香、张德俊、周丹奇、Elena Pelayo Rincon、蒋文斌、朱彦霖、刘宇超、李茁

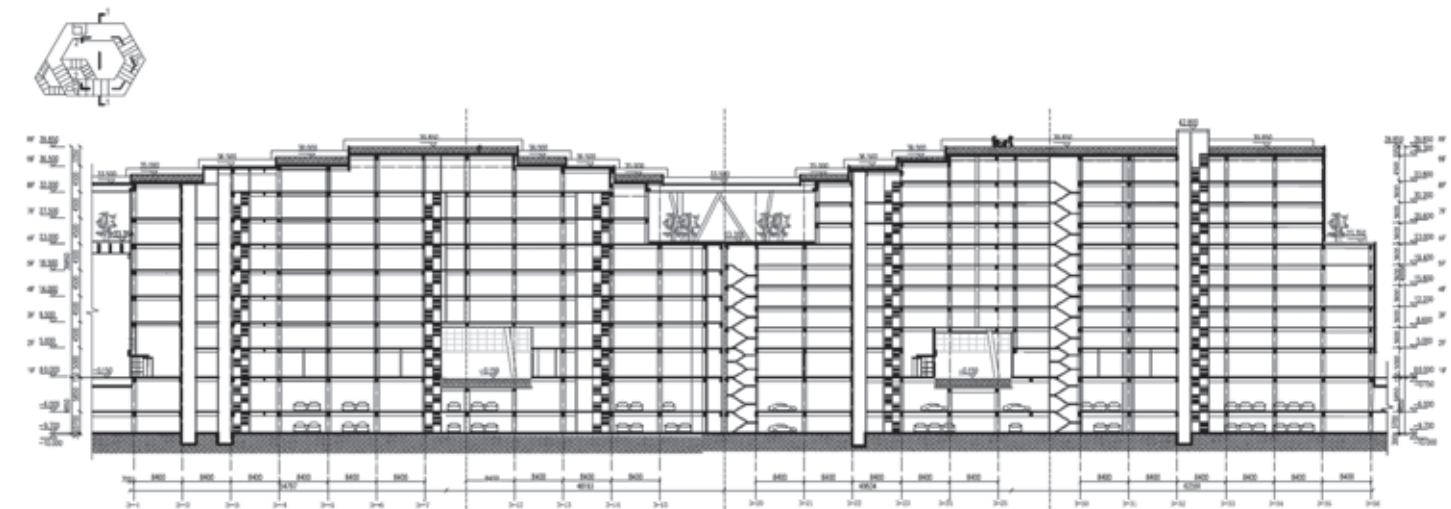
项目阶段：施工中



万科云四层平面图



万科云八层平面图



万科云剖面图

型起步企业；4）下沉式广场，设置专属会所，包括健身、游泳、餐饮、会议等，为中小企业休闲和办公提供配套服务；5）地下停车场和设备空间。

建筑以外的场地则是为中小企业量身定制的创意办公环境的延伸：所有公共空间均覆盖高速WiFi；下沉式中央广场、屋顶花园、屋顶跑道、空中花园与周边生态和谐相融；墙体攀岩、屋顶农场、露天影院以及环绕式橡胶跑道更提供了一种健康生活的可能。

万科试图让“云”概念落地，率先采用OS服务系统，打破了传统写字楼的运行模式，带来创新的平台支持及后勤服务。这种新型的服务体系，引入了功能空间之外的流动空间，跨越了生活与工作的界限，创造出更多交流机会并推动了社区合作发展。作为支撑信息时代网络社会实践的多层物质组织，新概念的创意实体空间与云端社区服务体系一起形成复合的网络和节点关系，是建筑与网络时代对接的一种新尝试。

南京南部新城综合体

伴随着南京车站的建成通车，南部新城迎来了崭新的发展机遇。项目位于南部新城的南京南站前，历史文脉的延续和时代精神的彰显成为这两个综合体项目的共同命题。

“高山流水” 南部新城综合体一号

综合体一号位于南京南站东南侧，是由6个独立地块组成，总建筑面积达54万 m^2 的大型综合体项目。6个独立地块南北两两排开，需要布置酒店、公寓、SOHO、甲A级办公、大型商业中心等功能。设计开始之初，南部新城还是一片平地，没有建筑氛围，这个项目很可能是第一个落成的建筑。我们尝试让项目成为一个复合的城市，以自我蔓生的形态影响周边，打破孤立的规划局面，催生更紧密的城市空间关系。

我们从一开始就反对以塔楼加裙房的模式来布局综合体，复合城市的核心就是要打破孤立，在高密度环境中重塑公共性和开放性。在达成开放性方面，高空连桥显得那么单薄无力，在使用中常常被忽略甚至被关闭；而要想在开发商的私人领地里引入公共性，必须创造市民、政府和开发商共同的利益基础。设计中运用体量溶解的方法，模糊了塔楼和裙房的关系，形成了层叠互通的立体室外空间，就像是抬升的地面形成地形，使随意行走和探索成为可能。同时，“溶解”的体量和“穿透”的空间创造了许多空间使用的可能性，为功能的随机演变提供了实体场地的支持。在复合城市里，功能是咬合的，空间是流动的，很好地回应了信息时代对商业环境的体验性需要，以及人们对办公和生活环境的灵活性追求。更多的立体层次实现了多层“沿街面”的开发意图，有效地活跃了户外场地的氛围，也促进了室内外行为的交叉互动。

这是一种高复合度和灵活性的城市形态，宋代山水绘画作品中的景观维度和情景叙事更贴近此处柔性的空间特质，于是我们开始了以建筑为介质重塑山水。山的形态在建筑界中备受模仿，但是我们需要的并不是形式上的仿真，而要营造出空间的映射和意境。设计将对自然元素提炼转移到另外一种介质来重新布局，即人工自然。从山水画的艺术形式中获取灵感，延伸到建筑上，就是城市中的高山流水。错落的建筑让表皮成为“山林”，让人能够自由行走其中，使建筑拥有了不同的“景致”和“生态”。“高山流水”这个项目没有刻意运用中式符号或材料，而是用当代的语汇展现古韵的山水意境，我们认为这是对传统艺术的理性尊重。



南部新城综合体一号概念设计

南京南部新城综合体一号

业主：江苏证大商业文化发展有限公司

项目地点：南京市南部新城

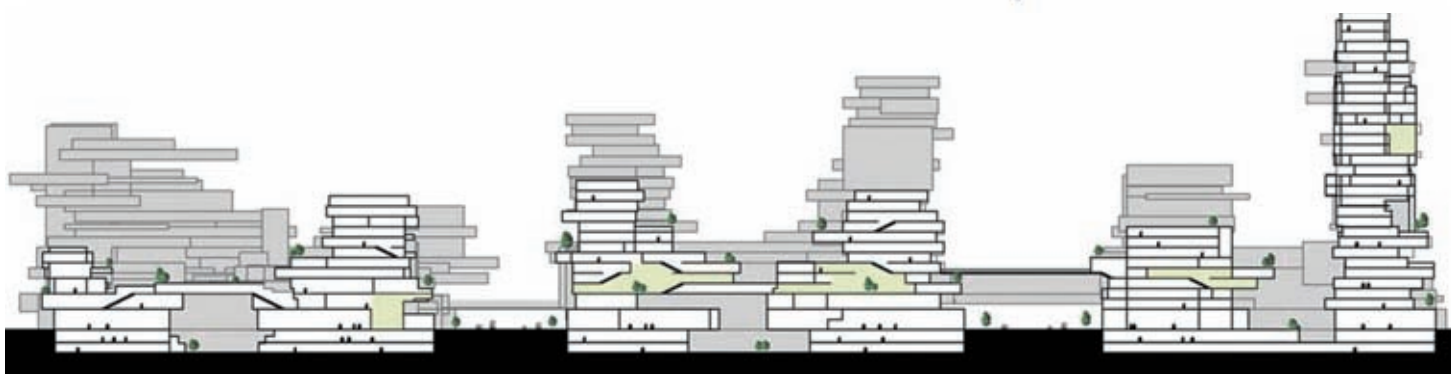
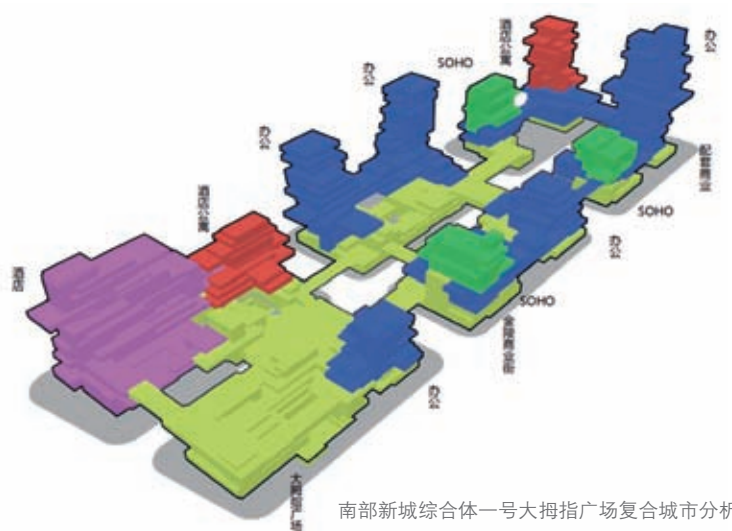
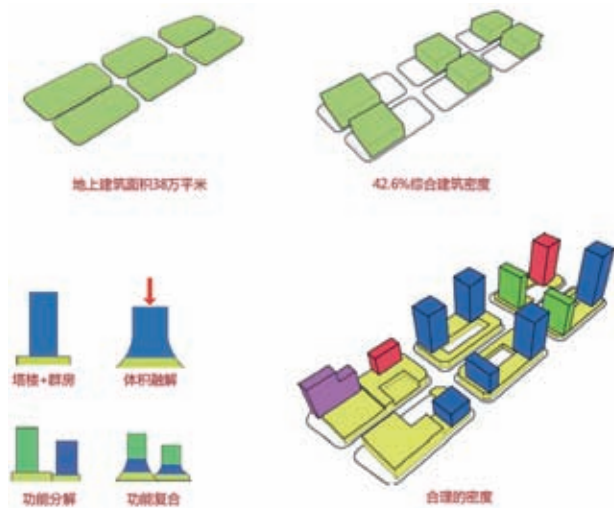
总用地面积：约9.36万m²

总建筑面积：约54.2万m²

设计团队：马达思班张健衡工作室

设计人员：张健蘅、郑敏明、Thijs van Oostrum、周文昕、

蒋文斌、李志东、刘生华、吕兆日、李昉、陈光慧、朱彦霖



“幽园叠石”南京南部新城综合体二号（拟建）

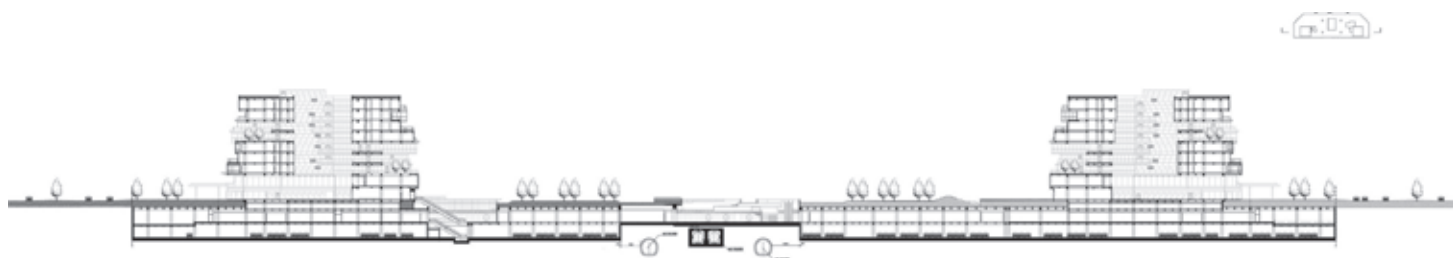
同样是意象转移，综合体一号是从绘画艺术转移到建筑，而综合体二号则是从盆景艺术转移到建筑。项目位于南京南站正前方，规划定位是站前广场和城市客厅。显要的位置让这个项目成为展现在南站旅客面前的第一道风景，也是南部新城高层建筑群的俯视焦点，它成为南部新城中轴线的起点，连接了南京南站和中轴绿带上的艺术博览公园。沿南京南北轴线分布着江苏电视塔、紫峰大厦和新街口商贸大厦等各个时期的重要标志性建筑。而对于这个限高40m、布局对称的项目，规划上同样提出了区域地标的形象要求。这一次，我们想到了都市盆景。

在典型的站前布局基础上，设计通过地面建筑堆叠穿透、增设下沉广场和天井小院等，突破了模式化的站前形象，展现了独特的站前景观。东西两个办公建筑的形态结合中央的开放空间，形成了对南站巨大建筑体量的烘托和谦让，尺度上却与南站互通有无。面向南站的两面更有精致的形体变化，与艺术装置形成的瀑布组景是南站的对景，营造了前院的气氛。回应城市尺度，沿街面则是完整而简约有力的处理。两个建筑也并非单独设计，而是与南站构成建筑全景，建筑的横线条与南站飞檐共同造就舒展开阳的气势。

综合体二号与综合体一号相比，覆盖率和建筑退线等条件限定了建筑的基本形态，建筑无法更为自由地与地面咬合。因此为达成视觉上的三维复合度，体现盆景式景观的张力，设计在建筑体块横向滑移的基础上配合立体幻觉的平面图案，共同编织错落的立体景观。虽然不如综合体一号体量大，但我们也没有放弃对小型城市的探索，希望创造既有秩序又充满城市的片段感觉。艺术装置和建筑结合成为都市艺术，为强制性的对称格局增添了许多鲜活的气息。紧邻建筑设置的两个下沉广场和建筑一起组合成地下主题景观。艺术装置人造“流水”从塔楼引入下沉广场，模糊地上地下边界，增加了视线的竖向联系，引导人们直达地下空间。另外，一厅（中央下沉广



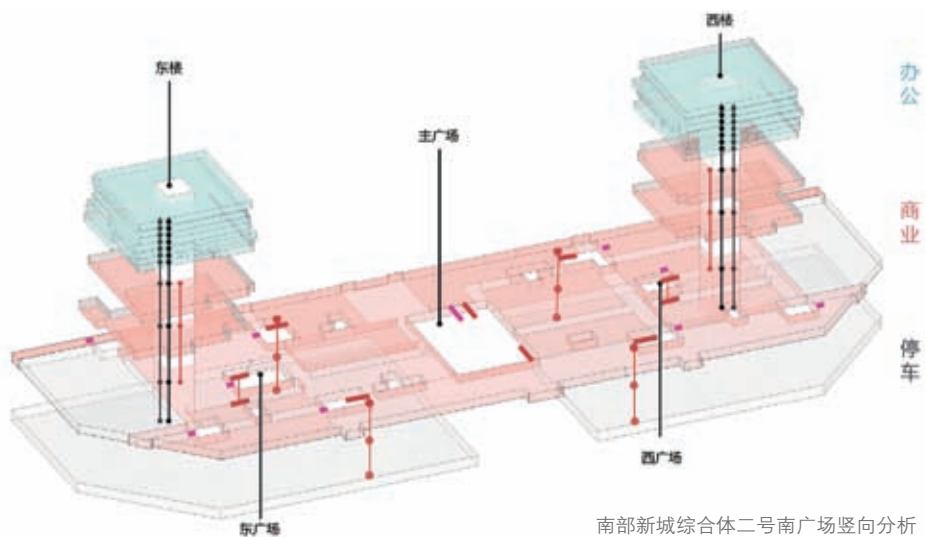
南部新城综合体二号概念设计



南部新城综合体二号剖面图



南部新城综合体二号南广场北立面



南京南部新城综合体二号

业主：南京铁路建设投资有限公司、
 江苏证大商业文化发展有限公司
 项目地点：南京南部新城，南京南站正南方
 总用地面积：约6.67万 m^2
 总建筑面积：约16.4万 m^2
 进行阶段：施工中
 设计团队：马达思班张健衡工作室
 设计人员：张健衡、郑敏明、Thijs van Oostrum、
 周文昕、蒋文斌、李志东、刘生华、吕兆日、
 李昉、陈光慧、朱彦霖

南部新城综合体二号南广场竖向分析

场)、二台(东西下沉广场)、四天井和八小院,把地面活动联动到地下商业广场,形成孔洞众多的“幽园”。

“幽园”的地下商业街和连廊连接着南站和周边地块,组合成为一个地下步行中枢。

“层叠”和“穿透”这两个形态特征在综合体二号得到了深化和推敲,并发展出完整而独特的表现语汇,也就是“叠石”。两个办公建筑因为层与层之间的滑移产生一个室内外的模糊圈层,办公行为内外穿插,不再枯燥。结合太湖石的漏和透的特点,在建筑中不同位置掏空塑造出空间的丰富性和多变性,增加了不同楼层视线的交流。这些孔洞不只是空中花园,而是与内部的天井连通,将阳光和自然风引入了建筑,起到调节微气候的作用。在掏空的开放区域还设置了公共连廊和平台,为人们日常交流活动提供了优质的环境场所。

南京南部新城两个综合体项目的创作尝试,就如古画长卷和盆景一般寄托一种对自然的向往。设计采用现代的建筑技艺,融入古风意境,处处展现着古都的骄傲风情,透露出江南园林的唯美气息。我们更希望藉由建筑设计所带来的全新视野和空间,激发人们对新型生活方式的思考和探索。AT