

大型人才公寓高端居住社区建筑设计构思 ——以江苏如皋 GJ2021-285#A 地块项目为例

刘琦琳

上海众鑫建筑设计研究院有限公司

DOI:10.32629/jpm.v7i6.8961

[摘要] 本文以江苏如皋 GJ2021-285#A 地块项目为研究对象，结合如皋人才发展战略与地块规划指标，围绕高端人才公寓居住社区建筑设计展开系统构思，从项目概况出发明确设计核心理念，再从选址特点、空间布局、交通流线、道路与停车系统及户型设计方面完成总体规划，同时构建涵盖生活服务、安全环保、社交活动等完善功能的配套系统。以期通过科学合理的设计，打造适配如皋产业人才需求的绿色生态、智慧便捷、宜居宜业的高端居住社区，为县域城市高端人才公寓建设提供实践参考，也为城市人才安居工程落地提供硬件支撑。

[关键词] 人才公寓；高端居住社区；建筑设计；总体规划；江苏如皋

Architectural Design Concept for a Premium Talent Residential Community – A Case Study of Jiangsu Rugao's GJ2021-285#A Plot Project

Liu Qilin

Shanghai Zhongxin Architectural Design & Research Institute Co., Ltd.

[Abstract] This study examines the Jiangsu Rugao GJ2021-285#A plot project, integrating Rugao's talent development strategy and land-use planning indicators to systematically develop an architectural design framework for a high-end talent residential community. Starting with a project overview, the study defines core design principles and develops comprehensive plans covering site selection characteristics, spatial layout, traffic flow, road and parking systems, and unit configurations. It also establishes a comprehensive supporting system encompassing living services, safety and environmental protection measures, and social facilities. Through scientific and rational design, the project aims to create a green, eco-friendly, smart, and convenient premium residential community that meets the needs of Rugao's industrial talents, providing practical references for county-level talent housing development and enhancing infrastructure support for urban talent settlement initiatives.

[Key words] Talent Apartments; High-end Residential Community; Architectural Design; Master Plan; Rugao, Jiangsu

引言

如皋正聚力打造长江以北青年和人才生态最优城市，将人才安居工程作为支撑城市产业升级、集聚优质人才的重要抓

手，持续完善人才住房保障体系，出台系列政策推进高端人才公寓建设。GJ2021-285#地块作为当地高端人才公寓重点项目，坐拥城南街道核心区位优势，交通通达且配套逐步完善，其建设需精准匹配产业人才的高端居住需求与多元化生活诉求。依

托地块天然的区位条件与明确的规划指标，打造兼具品质感、宜居性与功能性的高端人才居住社区，成为落实当地人才战略、推动产城融合发展的关键实践。

1 项目概况

GJ2021-285#项目地处南通市如皋市丞相大道北、紫光路西，八里港路以南，茅雒河以东，东临高铁枢纽，该地块分 A/B 两块区域，于规划路两侧对称分布，分两期开发建设。本项目定位为面向高端人才的居住社区，规划住宅、公寓、商业等多元功能业态。整体区位交通优势显著，以打造绿色生态、共享开放的高品质智慧社区为目标，创造一种生态型的居住建筑环境，创造时代性属地性的人文生活园区。

本文是以首批开发建设的东地块即 GJ2021-285#A 地块为例分析规划设计的思路。东地块总用地面积约 58380.0m²，总建筑面积 216348.0m²，计容建筑面积 160720.1m²，规划容积率 2.75、建筑密度 30%、绿化率 25%。建筑类型丰富，由 1 栋 28F 高层、3 栋 22F 高层、2 栋 17F 公寓及 6 栋 15F 小高层住宅，1 栋 4F 商业建筑，地下车库及相关配套用房构成。场地与建筑单体设计遵循尊重原有地形、提升布局效率的原则，注重与周边道路、自然环境的有机融合，致力于打造兼具城市特色与地方特色的建筑群体。

2 设计理念

本项目设计理念紧扣如皋“青年和人才友好型城市”建设目标，融合五大核心原则：一是绿色生态，践行低碳建筑标准，结合地块绿地率要求打造生态居住环境；二是以人为本，深度考量人才生活与工作习惯，打造舒适、便捷的居住空间；三是智慧便捷，引入智能化系统提升居住体验与管理效率；四是社群融合，打造多元社交空间，增强人才社区的归属感；五是经济适配，在保障高端品质的前提下控制建设成本，实现社会效益与经济效益的统一，让设计真正服务于人才的实际居住需求。

3 总体规划设计

3.1 选址的科学和优越

地块选址关注地块与主干道的空间距离，减少交通噪音与扬尘影响。地块邻接城市干道直接对接现有公路路网，路网规划直接衔接如皋主城区圈与产业园区，明确通勤路网的具体衔接节点，至少对接 2 条城市公交干线，保障通勤便捷性^[1]。地块选址完成城市生态管控区全面排查，确认不在各类生态管控红线范围内，符合城市国土空间规划用地布局要求，同时完成地块地质、土壤条件检测，确保适配建筑施工标准。同步衔接周边在建商业、医疗、教育配套的规划建设时序。

3.2 合理的布局

规划结构按一环、两轴、多组团的空间结构进行设计。一环：二层平台连廊形成活力环道，串联配套、公寓、商业，激

活社区功能；两轴：贯穿整个社区的纵横南北两条景观轴线。多组团：设置宅前组团空间。

项目内所有住宅、公寓建筑均采用南北向布局，建筑间距严格执行如皋当地居住采光通风规范，住宅南北间距不小于 39m，公寓间距不小于 25m，最小间距满足如皋住宅大寒日日照以及公寓的采光要求。

绿地率按不低于 25% 的指标刚性执行，以宅间绿地、沿街绿地、中央景观绿地为载体，均匀穿插于各功能组团之间，中央景观带宽度不小于 18m；北侧次入口两栋公寓楼连廊下部的架空，和南北中央景观相连，强化了小区景观轴，也使整个景观视野更加通透开阔。6 栋住宅楼围绕中央景观，以分区道路和宅侧绿化为物理分界，西侧商业配套通过绿化带和道路与居住组团相隔，其间设置高度 2.2m 实体围墙，绿化隔离带宽度不小于 2m，商业配套与住宅组团及公寓间距不小于 25m，避免噪音干扰；公寓按类型在东侧和北侧绿化带组团布局。公共空间景观资源按全社区可达性原则布局，实现无遮挡共享，同时在各功能分区衔接处设置无障碍通道，适配各类人才需求。

3.3 交通流线设计

社区出入口均设置人行专属通道，西侧入口宽度不小于 4m，其流线从主入口出发，通过北侧活力环道的空中连廊和底层架空的步行空间，再由支线路径延伸至各居住单元入户大堂、公共活动区各节点及景观核心区；北侧入口则在车道两侧设置不小于 2m 宽的人行通道，直接衔接北侧架空走廊，进入步行系统。步行道按功能划分为主步行道、宅间步行道，主步行道串联各功能区，宅间步行道直达各楼栋单元入口。所有步行道全程与绿化景观融合设计，行道节点按需设置小型休憩平台，其面积不小于 8m²，配备遮阳棚与休闲座椅，确保人流线无任何车行交叉点^[2]。小区共有三个车行出入口，其中在居住区域配置两个，车行从市政道路直接接入社区环形车行通道，流线快速衔接地下车库入口，居住区内不设置临时停车区域，实现真正的人车分流，地下车库入口按每个功能建筑组团至少 1 个的标准配置，每个入口宽度不小于 7m，实现车行直达各楼栋地下入户层，同时在车行入口设置减速带与限速标识，限速 5km/h。

3.4 道路系统

社区内部规划封闭式环形车行道路，直接与市政道路衔接，道路宽度设置为 4m，满足消防车辆通行要求，道路转弯半径按消防规范设置为 9m（高层区域 12m），车道两侧设置 30cm 标准的耐性较好的花岗岩路缘石与线性排水边沟，边沟宽度 20cm。路面统一采用沥青混凝土铺装，保障通行稳定性与舒适性。环形车道范围设置雨水收集口，与社区雨水管网衔接，实现雨水资源化利用。步行道路系统分主路与支路两级设置，主

路宽度 3m，支路宽度 1.5m，全面串联所有住宅单元、公共配套设施及休闲场地，步行道铺装统一采用防滑透水砖，砖体厚度不小于 8cm，主路用深灰色透水砖、支路用浅灰色透水砖做视觉区分。步行道沿线按 50m 间距设置节能照明路灯，采用 LED 光源，功率 30W，各路口设置清晰的步行交通标识牌，标识牌采用反光材质，高度 2.2m，确保夜间通行安全。

3.5 停车系统

按如皋地下空间开发要求，结合高层基础合理布局地下车库，非机动车停放区域与机动车库分区设置，停车泊位按规范和社区实际需求足额配置。机动车停车位共 1139 辆，包含集中于商业附近 16 辆地面访客车位（生态车位），不进入居住组团区域，确保居住空间的舒适度。其余车辆均停放于地下车库，同时适配残疾居民定的无障碍车位。车库地面出入口设置于便于管理且减少对居民生活干扰位置。非机动车停放位共 4830 辆，其中地面车位 1024 辆，主要分布在东、北侧公寓楼地面以及住宅首层架空层区域，其余位于地下塔楼投影区域，出入口设于楼栋侧面隐蔽位置。地下车库引入智能停车管理系统，机动车入口设置高清车牌识别设备，识别速度不超过 1s，车库内每 50m 安装车位引导屏，每个泊位配备超声波车位探测器，实现车位实时查询、反向寻车功能。车库出口设置无人值守缴费终端，每个车库出口至少 1 台，备用 1 台，支持线上扫码支付、车辆无感支付两种缴费方式，缴费延迟不超过 3s（见图 1）。

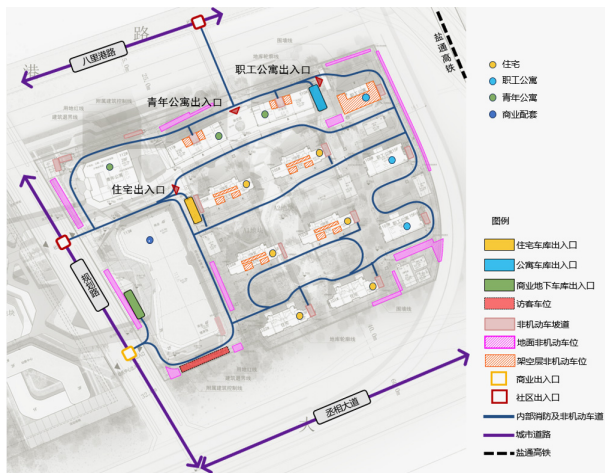


图1 总图及道路停车系统

3.6 户型设计

打造不同人才群体适用的阶梯式多元化户型，使每个居住单元都具有“亮点”和“亲和力”，强调居住空间个性化、细节的感染力。

住宅产品涵盖三套间两厅与二套间两厅两种，精准匹配不同居住的空间需求。户型端方规正，流线清晰，功能齐全，动静分区、主要居室均朝南设置。主卧使用面积均不小于 15m²，

次卧不小于 10m²，客厅开间不小于 3.8m，卧室均配备独立卫生间，厨房配备操作台与储物空间，户内预留洗衣机位置。住宅层高 3.0m，采光面宽度客厅采光面不小于 3.5m，主卧不小于 3m，保障自然采光与通风效果。

职工公寓按标准宿舍型设计，层高 3.3m，配备起居床位、浴室、厕所、储藏及阳台，满足基本住宿需求；青年公寓标准较高，均为独用套房，包含卧室、客厅（起居室）、厨房、卫生间及阳台，大户型入户处设置独立玄关区域，玄关宽度不小于 1.2m，均预留面积不小于 3m²的家政空间，优化阳台设计，宽度不小于 1.3m，空调位置均做充分考虑，厨卫空间按人体工程学设计操作动线，操作台面长度不小于 2.1m。其会客区域的设置可供一些常常往来的高端有相应需求的客商及其家眷中短期租用。居住空间杜绝无效面积，最大化提升空间利用率^[3]（见图 2）。

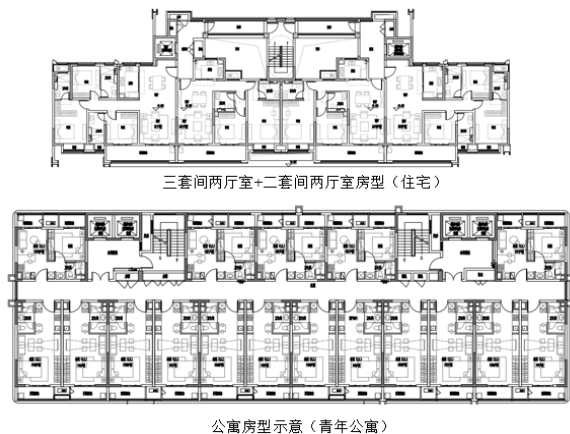


图2 户型示意 来源：CAD 绘图

4 居住社区建筑功能配套系统构建

4.1 娱乐休闲服务设施

西侧沿街位置规划建设约 1.9 万 m² 中型商业综合体，地下一层地上四层，多元的业态布局，根据不同产品的商业运行特点进行了合理的分布。比如首层规划餐饮、零售等生活服务业态，涵盖咖啡、面包烘焙、中餐、火锅及餐吧等，满足日常购物、餐饮需求；像运动健身模块作为目的性消费的业态，则在高层区域，配建游泳馆、健身房、瑜伽房、舞蹈馆及羽毛球馆等运动健身模块，满足居住群体的各种健身需求，同时考虑到健身的运营特点和特定使用群体的活动时段，通过东侧的垂直交通组织人流，与商业运营时段有效错峰，解决和商业运营时间的冲突。

各业态根据实际情况和需要配置相应的面积，游泳馆建筑面积约 1500m²，健身房建筑面积 800m²，更衣处配置全自动洗衣机与烘干设备^[4]；同步引入 KTV、网咖、超市等配套业态，KTV 面积约 1500m²、超市面积 1100m²。

西侧沿街二层的外廊和规划路对面地块的商业二层东侧

外廊通过跨街廊桥的贯通,完成东西两个社区的绿色活力跑道的闭环,拉动了两个社区的互动和融合,也做到了双地块资源充分极致的共享。

4.2 生活服务设施

按如皋地块建设要求,在社区北侧无偿配建社区卫生服务站、养老服务用房及室内文体设施,卫生服务站设置诊疗室与药房,养老服务用房配备基础设施,室内文体设施规划小型的乒乓球室、羽毛球室,实现生活服务设施全落地,保障地块内居民各层次需求。

4.3 安全设施

社区所有出入口、楼栋单元门统一安装人脸识别门禁系统,支持刷卡、人脸识别双重验证,公共区域、地下车库按50m间距安装高清监控摄像头,实现无死角覆盖,监控室配备24h值守设备与智能报警系统。楼栋内设置专用紧急疏散通道,净宽不低于1.2m,每层配备灭火器、消防栓等消防设施,地下车库安装智能消防预警设备,实时监测烟感、温感数据。社区划分3个安保巡逻区域,配备专职安保人员,执行24h不间断巡逻制度,巡逻路线覆盖全区,明确巡逻打卡节点与频次,形成标准化技防与人防落地流程。

4.4 环保设施

项目按绿色建筑标准,在所有建筑屋顶铺设光伏发电板,配套安装并网发电设备,实现清洁能源自主利用。社区内每栋楼设置1处垃圾分类投放点,投放点配置可回收、厨余、其他、有害四类垃圾收集容器,在社区西北角统一规划垃圾分类收集站,配备垃圾转运与初步处理设备。

绿化采用立体绿化、屋顶绿化、宅间绿化、平台连廊绿化结合的模式,建筑外立面设置立体绿化槽,屋顶规划绿化区域,宅间全覆盖绿植,平台连廊采用绿化槽和花坛相结合形式,建筑外墙统一采用阻燃型保温隔热材料,按规范施工铺设,确保保温隔热效果落地,全流程落实环保设施建设标准。

4.5 社交活动设施

在社区公共活动区规划建设共享会议室、创业交流空间与咖啡吧,共享会议室可配备会议桌椅、可设置约使用的投影设备,创业交流空间规划开放式洽谈区,咖啡吧提供休闲座椅与饮品。社区中央区域打造休闲庭院,划定区域配套室外乒乓球台、多功能健身器材等设施,南侧规划青年休闲广场,设置休闲座椅、景观小品^[5]。所有社交活动设施明确建设位置与规模,共享类设施制定标准化使用管理规则,户外设施按安全规范安装固定,确保各空间功能落地,满足不同场景的社交与交流需求。

5 建筑风格

为了体现打造绿色生态、品质时尚的现代智慧人才社区的形象。立面造型上采用了新颖明快的现代建筑的手法。结合人

才园区的区域文化因素,采用垂直线条和水平线条相结合的手法,增强建筑的韵律感,整体上简约而有视觉张力,韵味浓厚,品质感较高;色调上以白色、灰色为主色调,共同营造一个具体时尚活力、韵律品质感的人才公寓社区的居住氛围(见图3)。



图3 整体鸟瞰图

6 结语

本项目以如皋 GJ2021-285#A 地块为载体的高端人才公寓设计,紧扣如皋人才战略与城市发展需求,将建筑设计与人才安居、产城融合深度结合。通过科学的总体规划、人性化的户型设计与完善的功能配套,打造出生态智慧、宜居宜业的高端人才居住社区,既落实了如皋保障性住房建设与人口集聚的政策要求,又精准匹配了产业人才的多元化居住需求。为如皋城市打造高端人才居住社区提供了可复制的实践思路,助力实现“产业聚人、政策引人、服务留人”的发展目标,推动人才资源与城市发展的双向赋能。

一个综合性人才公寓社区的设计涵盖了多种建筑类型、产品业态,需要考虑地区情况、周边环境、社区特色,实际需求等多边问题,解决冲突矛盾,规划设计出优质的建筑作品,对建筑师也是很大的考验和锻炼。

[参考文献]

- [1]张奕,刘长春,黄清,等. 分层级模块的交互与构建——南京浦口人才公寓设计[J].住宅,2025,(06):69-76.
- [2]王智峰,姚逊. 基于适应性及模组化策略的整体设计研究——以海口江东智慧国际人才公寓A区为例[J].中国建筑装饰装修,2024,(24):54-57.
- [3]张超,王浪. 太子湾壹栈人才公寓设计研究[J].建筑技艺(中英文),2024,(S1):109-111.
- [4]李红,吴文筠,付聪. 珑湾国际人才公寓装配式建筑实践与应用[J].住宅与房地产,2023,(20):35-37.
- [5]龚敏,秦政,吴璟,等. 杭州市装配式人才公寓模块化设计探讨[J].建筑与文化,2023,(02):132-134.