

苏州工业园区的邻里中心模式

——以水坊路邻里中心为例

张林

中衡设计集团股份有限公司

摘要：邻里中心模式是苏州工业园区特有的一种社区商业和社区公共服务相结合的模式，邻里中心是苏州特有的一种社区商业建筑综合体。它有什么具体特点，在设计实践中要注意哪些方面？我们一起用实际案例来探讨。

关键词：邻里中心；社区商业；社区公共服务；商业动线

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2023.03.006

引言

邻里中心作为目前社区商业中的明星建筑类型，不但为居民提供基础商业服务还为政府分担解决了一部分基础公共服务。越来越多的地区开始效仿苏州邻里中心模式。它有什么特点，在具体建筑设计中需要注意什么？我们一起通过实际案例来探讨。

一、邻里中心模式

邻里中心是苏州工业园区特有的一种社区商业建筑，它融合了社区商业服务和一些基础的公共服务设施。邻里中心模式就是以邻里中心为主体来形成城市基础商业服务和公共服务的模式，它需要提前规划、有序建设，并在建设过程中动态调节其内部功能配置。

邻里中心是在借鉴新加坡公共管理先进理念基础上，结合苏州工业园区的开发建设，经过多年实践形成的商业、文化、体育、卫生和教育等于一体的社区商业中心和服务中心。这种建筑形式和规划理念，是1994年中国-新加坡合作建设苏州工业园区的重要合作项目、引入的先进理念之一。

新加坡的邻里中心，也有一个发展演化的过程，其起源可追溯到早期新加坡组屋住宅下方的底商店铺，在1960年代，新加坡的城市规划才明确了商业的分级，其中规模适中的邻里中心才发展壮大起来。邻里中心本质是政府调控下的商业配套，并为周边居民提供基础的公共服务。

邻里中心模式的一大特点就是在规划初期就统一选址布点，然后根据周边地块开发进度进行有序的建设。其规划布点一是考虑适当的服务半径（如周边居民步行时间，一般是1.5公里服务半径），二是会考虑与学校、公园绿地等相结合形成真正的社区中心。早在1994年的苏州工业园区总体规划中就已经考虑了邻里中心的具体布点位置。

二、社区商业服务与社区公共服务

社区商业服务于社区公共服务，都是城市公共服务

的重要组成部分，是对接居民最底层需求的公共服务。

当前各个省份，各个城市都在努力提高城市公共服务的水平，兴建各种基础设施。如浙江省全面推进“未来社区”建设，其九大未来场景中的未来邻里场景，包含了24小时社区全生活链规划。上海则于2016年发布了“上海市15分钟社区生活圈”的规划，要求在居民生活区的15分钟步行距离内，建立“多层次的社区服务体系”^[1]。此外，江苏宿迁市公布了“城市之家”模式，安徽芜湖市的“宜邻中心”模式^[2]等，都是尝试提高公共服务水平的新举措。

在20余年的具体建设实践中，苏州工业园区的邻里中心已摸索出具体的业态类型。其中商业服务，包括基础型商业服务和市场型商业服务两种。前者包括：邻里生鲜菜场、大众餐饮、生活超市或便利店、银行、通讯（中国联通，移动，电信）、药店、洗衣店、理发店、修理铺、缝纫铺、文化用品商店；市场型商业服务包括：休闲娱乐、医疗保健、教育培训、经济型酒店等。公共服务则包括民众联络所（含七大功能：社区工作站、民众俱乐部、乐龄生活馆、少儿阳光吧、卫生服务站、邻里图书馆、邻里文体站）、养老及日间照料中心等^[3]。

上述配置功能繁多，但并非每个邻里中心都会配置。具体情况一般是12项必备的功能，加上一些可选配置，即“12+N”模式。具体12项必备功能是，健康教育类四项：药店、卫生所、社区活动中心、文化中心；生活服务类四项：菜场、修理铺、洗衣店、美容美发；商业载体类四项：超市、银行、通信、餐饮。可选的“N”，根据我们设计经验，可能会包括：公交首末站、电影院、供电部门营业厅、日间照料中心、养老用房、经济型酒店等各种功能，取决于周边居民需求且需要进行市场调研。



图1 水坊路邻里中心建成实景俯瞰图

三、水坊路邻里中心功能配置

根据商业策划前期调研，并与苏州工业园区社会事业局针对周边公共服务的情况给出的具体要求，其功能配置主要包括如下内容：

1. 商业服务：设置超市、银行、通信、餐饮、洗衣、美容美发、药店、文化用品商店、维修店、邻里生鲜菜场等具体功能，其中菜场建筑面积要求不少于1500平米且要设置在地上底层；

2. 公共服务：设置卫生所、社区工作站、邻里文体中心功能。

3. 其他要求：同时项目中需设置500平方米的市民活动广场，3000平方米的公共绿地（后经规划批准改建为免费儿童游乐场地），以及除配建停车位以外为市民提供100个公共机动车停车位。此条配置均是增强邻里中心便民性质的黏性配置。

上述这些功能要求，是根据周边居民的具体需求，经过充分研究配置的。充分体现了邻里中心这种建筑类型，对于社区居民最基础的功能服务、商业服务的配置

作用。

后续招商部门，根据这些具体的功能配置要求，将其细化为下面的具体业态，例如，生活零售类包含：烟酒，保健品，面包西点，零食，水果店，熟食店，咖啡店等；餐饮包含：中餐正餐，中餐西餐，西式快餐，特色菜等；娱乐包含：桌球，棋牌，健身房，小剧场，电影院等；配套服务则包含：美容美发，眼镜店，通讯服务，旅行社，鲜花店，文具店，书店，维修铺；健康类：药店，专项诊所，宠物店等；金融类包含：中介机构，商业银行，彩票投注点；教育类包含：儿童辅导培训，成人教育，乐器行，舞蹈班；活动中心包含：羽毛球，乒乓球室，阅览室等等。

这些业态的布置，都跟居民的具体需求息息相关，同时又满足12项必备功能的分项要求，以及苏州工业园区管理委员会发布的《苏州工业园区邻里中心项目发展指导意见》中“计容建筑面积的45%须作为基础性商业服务功能和公共服务功能用途”^[4]的具体要求。

功能配置，或者说商业业态策划，是邻里中心设计



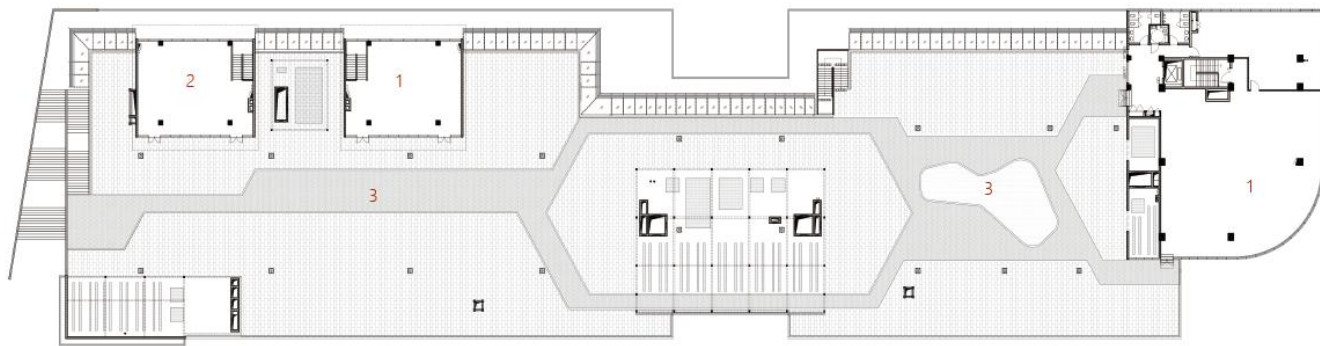
1门厅 2轻餐饮 3商铺 4便民服务中心 5菜场 6社工委门厅
7消控、监控中心

图2 水坊路邻里中心一层平面图



1餐饮 2商铺 3社工委用房 4室外平台

图3 水坊路邻里中心二层平面图



1 餐饮 2 社工委 3 上人屋面

图4 水坊路邻里中心三层平面图

中最为关键的一环。它关系着将来建成以后周边居民的最实际的需求，以及这些基础商业功能和基础的公共服务功能能否满足周边居民，将决定项目运营的成败，当然，项目投入使用以后，也可以根据运营的需求来具体调整各种功能业态，但有些业态比如服务办公、餐饮等与一次设计有密切的关系，对于用电量、排烟条件、燃气条件、是否有独立疏散楼梯有直接的关系，因此应在方案设计前期就进行业态和功能配置的策划工作。

四、空间与造型设计

邻里中心室外空间的营造，在凸出展示界面、便于居民以外，还特别应当注重室外和室内空间的营造。室外空间的营造，主要是为周边城市居民提供公共活动的空间，这同时还具有增加建筑亲民属性、增加商业黏度以及提高建筑公共性的作用。

本案的主要外部空间有室外小游园空间（后调整为儿童游乐场所），以及市民活动广场，其面积达600平方米左右，以及中部底层架空广场。北侧滨水公共空间，设置外摆以及一些退台活动空间，与城市水域界面更加亲和的同时，也将建筑背面价值提升。



图5 水坊路邻里中心市民广场主入口

邻里中心建筑造型，以实用亲民为主。一般只会在主入口位置用到一些玻璃幕墙和金属板等较为高档的材料，在其余位置例如非主入口的二层以上区域，多以仿石涂料、外墙涂料为主，主要以节省造价为目的，同时也凸显了建筑的亲民属性，降低维护的成本，也不至于因建筑成本过高而传递到商户租金和终端消费价格。

关于外部空间营造，特别要注意的是，在主要的外部空间位置，例如主入口外的入口广场，要特别凸显其公共性。这里的公共性，具体表现为，与城市道路的紧密连接，市民到达的便利性，一定的面积用于容纳各种公共活动，作为城市与建筑入口之间的缓冲，开放性，尺度不宜过大的、以人为本的空间尺度，与周边绿地公园的连接，能通行的同时兼顾停留属性（休憩）。简言之，是公共空间与生活属性的相结合，是个多义性、多属性的空间。

结语

本项目总建筑面积仅为19000.71平方米。作为一个商业建筑，它的规模偏小，但作为邻里中心，两三万平米的建筑体量，却很常见。它“麻雀虽小五脏俱全”：包含了菜场，餐饮，零售商业，理发店，面包房，以及便民维修铺，和社工委（民众联络所）等功能。其中社工委内又有民众俱乐部、乐龄生活馆、少儿阳光吧、卫生服务站、邻里图书馆、邻里文体站等具体功能。

公共建筑的公共性，一直都是建筑师最为关注的主题。如何邻里中心中，社区公共服务功能的加入，更加凸显了其公共性的一面。这也是它与普通社区商业建筑之间的区别。因此两者在邻里中心类型的建筑中，其实可以做到各自扬长避短，完美的融合在一起。居民到社区办事顺便买个菜，或者逛街的时候参加一下社区组织的贴心活动，都是相当和谐的生活场景，而邻里中心，正是给这样的未来邻里生活场景搭建了一个舞台。

参考文献

[1]徐婷.苏州工业园区邻里中心商业定位研究[D].江苏:苏州大学,2014.

[2]背景资料(一)苏州工业园区的“邻里中心”[J].北京观察,2002(1):18-19.

作者简介:

张林(1979.10-),男,汉族,硕士研究生,江苏苏州人,高级建筑师,所长,主任建筑师,主要从事邻里中心、研发办公、商业等公共建筑设计。