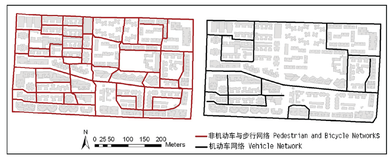
六运小区 - 从住宅区到混合利用

Liuyun Xiaoqu - from housing estate to mixed use

20世纪七、八十年代，同一个工作单位的员工经常一起生活在雇主提供的住房里。这类住房被成为“单位住房”。城市中的大部分其他住房是由市政府或者其他政府部门建设。在汽车普及前建设的这些住宅区相大的改变了城市的格局，这些老住宅区很少配备了私人停车位，也没有好的公共空间。今天，仍然存在着大量的单位住宅区、六运小区就是单位住宅区变到改造及提升的好的案例。

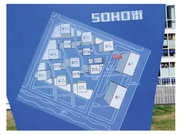
最初，六运社区是单一的、典型的封闭老式住宅区，附近的天河体育场建成于1987年的全运会期间，天河区政府决定开发六运社区，为被拆迁的居民提供住房，存量住房一般比旧的单位住房要好，但是区域是封闭的，切断了到附近社区的连接通道。单一的住宅区用地意味着居民必须步行相当长的距离才能到达最近的商店。由于六运小区建设在中国机动化腾飞之前，小区内设置了非常少的停车位（换乘）。大部分的建筑有8—9层，剩余70%的土地被用作开放的空间，提供给步行者使用及城市景观用地。建筑形式与街道格局相匹配，形成了活泼和界定明确的街道。

从2000年开始，房屋住户获得了住房的产权。房屋一楼的住户为了谋生，将住房转换成商业用途，起初是本地的商铺，到后来名牌服装和咖啡厅。房屋底层的住宅功能逐渐开始转变，从天河广场开始，最后几乎所有的底层住宅都转成了商业用途，将这个单一区域转变成了开放的、混合利用的区域（混合利用）。由于该区域出现了很多商业，原来的大门被取消，狭窄的小路也对公众开放（连通）。经常占领区域街道的停车也被移除了（换乘）。2010年的广州亚运会期间，由于六运小区靠近主要的体育场馆，市政府改善了该区的公用事业及基础设施，步行区及城市景观，并增加了一些仿古的建筑风格。现在，该区域的房地产价格在改造后的6个月中提高了20%。



三里屯和建外SOHO - 大型社区开发

Sanlitun Village and SOHO Jianwai - permeable superblocks



建外SOHO.

三里屯附近，建外SOHO，是在2000年老北京第一机床厂关闭时，北京政府将地块的原工业用地性质改建为商住用地后，再其原址上改建而成。今天，占地12公顷的建外soho由日本建筑师山本理显设计，其中包括了2100套体现“小办公室-家庭办公室”的生活/工作、公寓/办公室理念的建筑，这也是建外soho名字的来源。建外SOHO由20座住宅楼和2座办公楼组成，楼层介于20-26层之间，最底3层位商铺（混合用地）。尽管建外SOHO的容积率高达3.6（高密度），但是还是有良好的通风和日照。建外高地铁一号线和十号线换乘站国贸很近，在400米服务区内有3个公交站点 20条公交线路。

建外并没有封闭，它的人行通道完全对公众开放，平均的地块长度仅为50米，周边街区的道路也含有自行车道，但是，它的停车库提供了3000个停车泊位，将近达到了了北京市最低配建标准的两倍。

在中国大多数新的开发是建在一个大尺度的地块上的，这被成为大型社区。这种大型社区的开发逐渐成为住宅开发的常态，这是因为政府缺乏进行更细致规划的能力，开发者认为这种大规模开发模式更简单且可有效减少单体的成本，购房者和投资者则认为封闭小区有更好的私密性和安全感。但是，大型封闭社区却导致上下班时间的增加和出行不便，周边的街道只能到达社区的外围，而不能深入社区内部，街道将会变得冷清和不舒服，特别是在晚上。最终，大型社区将会鼓励基于小汽车的交通模式，这种交通模式能耗是传统街区的交通能耗的3到4倍。

最近的一些创新型大型社区提供了通道给行人和周边居民通过，持续穿越地块的人流，移动的安保人员和建筑的安保设施确保了小区的安全。

三里屯

三里屯soho是陪研吾先生及其团队设计，占地5.3公顷，在北京市中心（紧凑），在老北京典型行人友好型的街巷中，整合建造了令人惊奇的现代商业建筑，在周边办公区、使馆区和住宅中，成功的发展了以零售、酒吧、餐馆、夜总会的休闲区。

尽管这个大型社区有120米宽、200米长，但是间隔40米的公共人行通道还是保持了地块的活力（连接），开发的19栋建筑间穿插着花园，庭院和环绕的小巷，这创造出了一个温馨、亲切的一个步行环境（步行），周边的街道设置有自行车道（自行车），8条公交线路在此区域设置有站点，地铁十号线的团结湖站也在周边（公交）。

该地块所在的北京市容积率适中，大多数的建筑在6层和6层以下，但是有着较高的建筑密度（密度），在北京市，这个地块仍然以机动车出行为导向，配建800个停车位，这达到了北京市最低配建标准的两倍，为北京市的最高。