

伴随当代城市的发展，高强度的开发所带来的结构性突变常抹去城市历史发展的痕迹，老城区被整体性的夷为平地。象山南路C地块作为在大规模拆建背景下的历史风貌保护的项目，以真实性保护的立场建立多维度的建筑价值评估体系，保留南昌老城发展的历史性痕迹，为我们讲述时间的故事。

在上海建筑学会主办的第六届建筑创作评奖中，本项目从471个竞选项目中脱颖而出，荣获城乡规划类优秀奖（仅三个项目获此奖项）。



地铁3号线  
文化艺术馆  
赣剧院

### C2 C3 传世家宅

6F-11F 的悦府传世家宅  
精装修 123-151 平米  
178 户 C2: 18 户, C3: 160 户  
2 万 5 千 m<sup>2</sup>

### C1 核心风貌保护区

2-3 层小型历史风情商业建筑  
30-500 平方米的商铺  
1.6 万 m<sup>2</sup>，其中占总商业面积  
20% 的 6700 m<sup>2</sup>持有三年。

### C3 老字号风貌街

历史风貌建筑复建  
古建专家协助复原

### C5 艺术街区

2-3 层小型商业建筑  
200 平方米联排商铺

人文公园  
三眼井公园

1

陈磊，周隽罡 / 文 CHEN Lei, ZHOU Jun Gang

## 时间的故事

绿地江西南昌象山南路  
综合体（C 地块）

# TIME STORY

项目名称：绿地江西南昌象山南路综合体（C 地块）

建设单位：绿地集团江西事业部

建设地点：南昌

建筑类型：商业、住宅

用地面积：48 857m<sup>2</sup>

建筑面积：77 068m<sup>2</sup>（含地下）

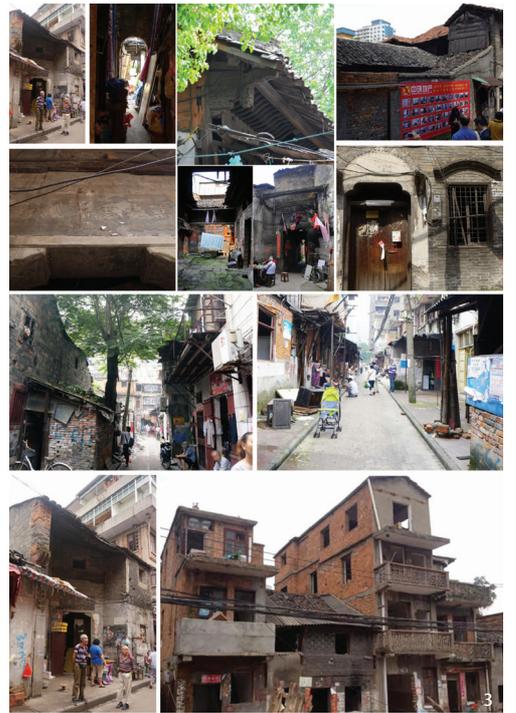
容积率：1.2

规划设计：UA 尤安设计

建筑方案设计：UA 尤安设计

施工图设计：UA 尤安设计

团队成员：闫雪花、余诚、印山鸿、李昌龙、叶玉琳、尹舜、闻晓冬、李栋、蔡艳泓、马震龙、马欣、胡敬坤、郑灵、张克



1. C 地块分区图  
2. 2014 城市肌理的延续  
3. 现场照片

## 1 项目介绍

绿地江西南昌象山南路综合体（C 地块）项目是南昌市旧城棚户区改造工程的开端，是南昌市历史文化名城建设的组成部分，是南昌市首个以地产商为主体进行开发经营的历史街区改造项目。基地位于南昌市西湖区，属于老城区的中心地带，西邻象山南路，南为三眼井街，距离北侧八一广场 2km，南侧紧邻新四军指挥部旧址，南侧 1km 即为绳金塔历史风貌街区。

红线范围内大部分属于三眼井历史风貌区核心保护范围，历经千年的变迁的沧桑城市依旧可以从残垣断墙中想象当年的商贾繁华。

## 2 街区特征

每个老城区都具有不同性格并带给人迥异的生活体验，三眼井历史街区在清代、民国，以及近代不同时期的城市运动中被持续的更新着，清代以前的城市核心区域遗留下形成细碎的产权切分，形成细密精致的城市肌理，而南昌市近代恢弘城市变革也留下鲜明烙印，重重的历史被层层叠加形成了现存的城市肌理。

居住的人们也在适应着人口迁移、建造材料、科技等带来的生活变化，这促使着人们要不断的自发改造及重建着生活的建筑。场地中存在多种时期的建筑类型，保持着从清末、民国、文革和 80 年代的各种风貌，以及闪现着民间智慧的奇异自发搭建。因此，我们不能将风貌进行无中生有的框定，需要持有历史在持续性发展的观念，并保留原场地中生机勃勃的建造智慧。

## 3 设计应对

规划设计将对街区街巷空间进行综合性肌理保持，并以清末与民国风貌为主体特征，同时体现各时期发展所形成的建筑风貌，从而保护城市生活的丰富性、复杂性和差异性特征。风貌保护中建立多维度的建筑价值评估体系，采取一系列策略保护城市发展的历史痕迹，城市肌理及生活场景的多样性。确保在不失去街区原有风貌特色的情况下创造一个富有活力的多样化社区。

整个项目主要由 C1 核心风貌保护区、C2C3 传世家宅、C3 老字号风貌街、C5 艺术街区及人文公园三眼井公园五部分组成。其中包含九栋历史风貌还建建筑、十四栋普通风貌还原建筑、五栋新建小型商业建筑、六栋新建住宅。

### 1) C1 地块——南昌“新天地”

C1 地块是本案的核心区域，临近主干道象山南路和地铁三号线，采用小面积段的 2-3 层街区商业，打造个性的生活社区。包含本地商店、精品店、餐厅、露台咖啡、小博物馆、赣剧戏台等，通过细密的步行网络，提供适宜步行文化及公共功能，吸引区外人群。商业的首层功能活跃，各式店铺透过多样的橱窗展示和商业氛围的营造编织出一幅繁华的景象。

保护历史街巷“校场东巷”及“校场西巷”成为本地块的设计重点，在 8m 间距的规则地库柱网之上，我们通过地面建筑的悬挑和错动恢复原有街巷的尺度和空间节奏。

### 2) C2、C3 地块

C2、C3 功能为住宅片区加底层商业，延



陈磊，男，上海尤安建筑设计股份有限公司（UA 尤安设计）合伙人、董事、总经理；国家一级注册建筑师



周隽罡，男，上海尤安建筑设计股份有限公司（UA 尤安设计）第七设计所所长



- 4. C1 地块轴测图
- 5. C1 校场东巷效果图
- 6. C1 校场西巷效果图
- 7. C2C3 干家前巷与内部路交叉口
- 8. C5 沿街透视图



续了当地传统建筑的形式，在街道转角穿插现代手法的大面积玻璃幕墙，与清水砖砌筑的结形成对比。住宅适当在在檐口、屋顶形式（屋顶构架）与传统建筑风貌呼应。

### 3) C5 地块——现代转译

规划层面努力保留场地内三栋老民居建筑的空间格局，并对三眼井 8 号的历史风貌保护建筑进行修缮。沿三眼井街沿街面延续民国风建筑与老赣中民居。产品设计中保持赣中民居中的天井，设计每户都有自己的露台或者天井庭院，将成为艺术家工作室为主题商业街区。

## 4 城市风貌保护策略

三眼井历史街区规划采取一系列的设计策略，保护历史城市肌理的尺度及多样性，这些不同的保护措施将确保这些地区在不失去街区原有风貌特色的情况下创造一个富有活力的多样化社区。

### 1) 高度控制

保证沿主要街道的历史风貌，控制高低错落的的天际线。沿北侧的干家前巷、西侧的象山南路、南侧的三眼井街布置低层的风貌建筑，将高层建筑至于内侧布置以避免对历史风貌的影响。

### 2) 风貌界面控制

控制干家前巷、象山南路、三眼井街的风貌感受。沿城市道路界面布置低层商业。

### 3) 保持原有街巷肌理

C 地块的个体基本都是简单的矩形平面，层数为一至二层局部三层，建筑形体没有很多的变化，所以建筑组团的空间艺术完全决定于空间组合所产生的魅力，校场东巷、校场西巷、校场北巷、上三益巷、清洁堂街、三眼井街支巷等历史沉淀下来的六条街巷被保留下来，形成布局中的骨格和构成机理的网络，在满足消防要求的前提下，维持原有街巷尺度。

### 4) 场所营造

在东西南北营造四个代表不同历史风貌的







9. 策略二改造：有价值的风貌建筑改造重建  
 10. 策略三更新：C1-8# 中融合场地原有元素及特征  
 11. 策略一复建：万安云升试馆效果及构造  
 12.13. 现场施工照片

入口广场，并在中央广场设置木构赣剧戏台形成聚集人群的活力舞台。在楼栋间设计古意中庭院落，广场院落公园故事性串联在一起，使整个街区更具文化气息。

## 5 建筑风貌保护策略

建筑风貌保护依据现状测绘图纸和街区历史环境调查，确定江西民居风貌、民国风貌及近代风貌为地块的主要风貌，对九栋有详细测绘资料的历史建筑进行复建，其余各楼栋或沿用原有建筑尺度和形态特征整治改造，或融合场地原有元素特征新建。

建于清光绪丁酉年（1897）的万安云升试馆，通过修复和复建，成为整个商业街的点睛之笔，确立街区历史风貌价值。万安会馆复建策略以混凝土框架土建结构结合原始形制的装饰性木构架为主，辅以原址拆除时留有的砖石，保留其原有层高，使得会馆室内的空间感受尽可能忠于原有建筑。提取场地建筑符号，用现代的手法进行转译，获得具有张力的视觉效果。提取旧材料的“编制肌理”，形成城市更新的“新语言”。

## 6 技术措施

为了控制最后的建成效果，项目详细绘制了通用图册及各栋楼的施工图控制手册，指导

施工图及其他深化配合单位，同时，聘请同济古建专家团队协助项目完成仿历史建筑的复建修缮工作。

## 7 展示中心

绿地井象展示中心作为本地块最先建造的建筑，切入点是如何在尊重历史地缘的基础上利用现代的手法提点市井空间，激活整个地块，成为整个项目的启动锚点，重现原来的市井繁华。

展示中心前期是整个C地块的售楼处，选址沿交通最繁华的象山南路建造，北侧为南昌市赣剧院。

由于本项目沿街部分原建筑街区历史风貌为民国风，巷内部分是江西古建，所以设计使用了对应这两个风格的建筑体量组成售楼处，从而自然形成室外入口前场 - 室内接待空间 - 室外私属庭院 - 室内展示空间，景观、建筑、室内三个专业充分的沟通合作，打造出这一系列趣味横生的空间感受。

室内平面功能上，将主入口放在正对道路的沿街面，沿街体量一层作为接待大厅，二三层作为办公；内侧体量作为产品展示、VIP 洽谈空间。

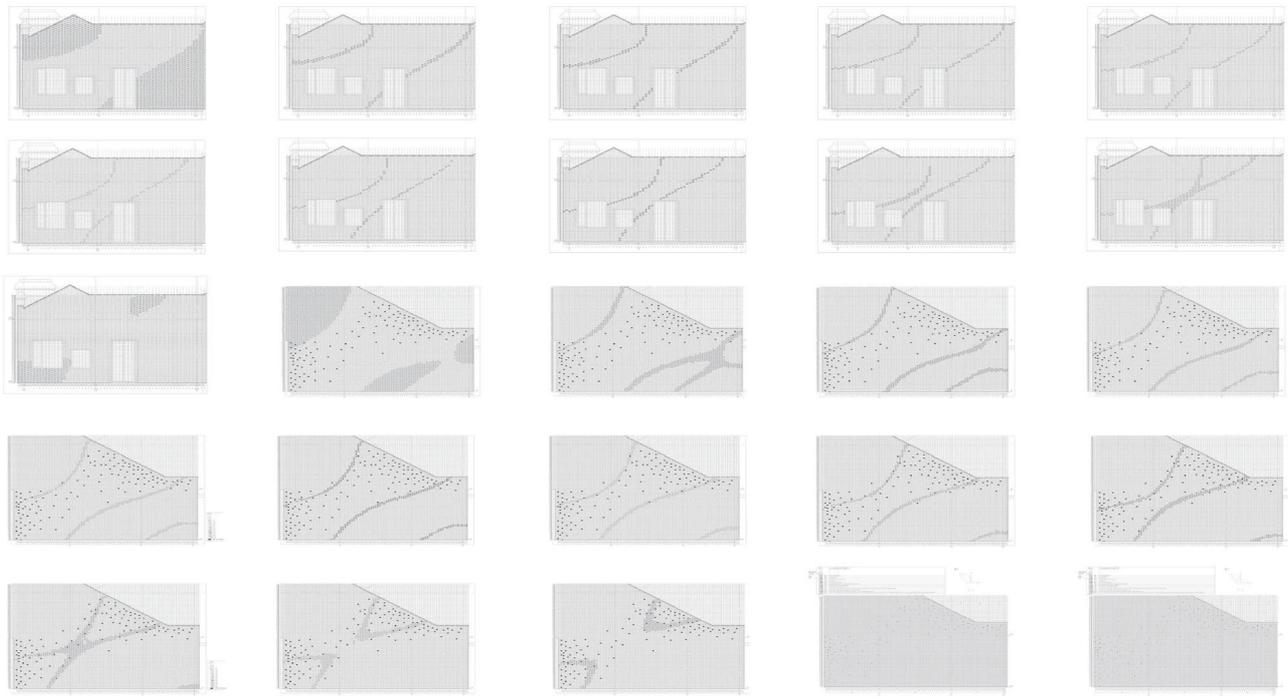
## 8 造型

展示中心设计最终呈现的面貌是新旧元素的有机结合体，“新”穿插于“旧”中，“新”点缀“旧”。外观大的基调还是一个古味很浓的建筑，新元素大多为肌理和构件级别，不能喧宾夺主，这是设计展示中心时的用来衡量总体效果的最大准则。

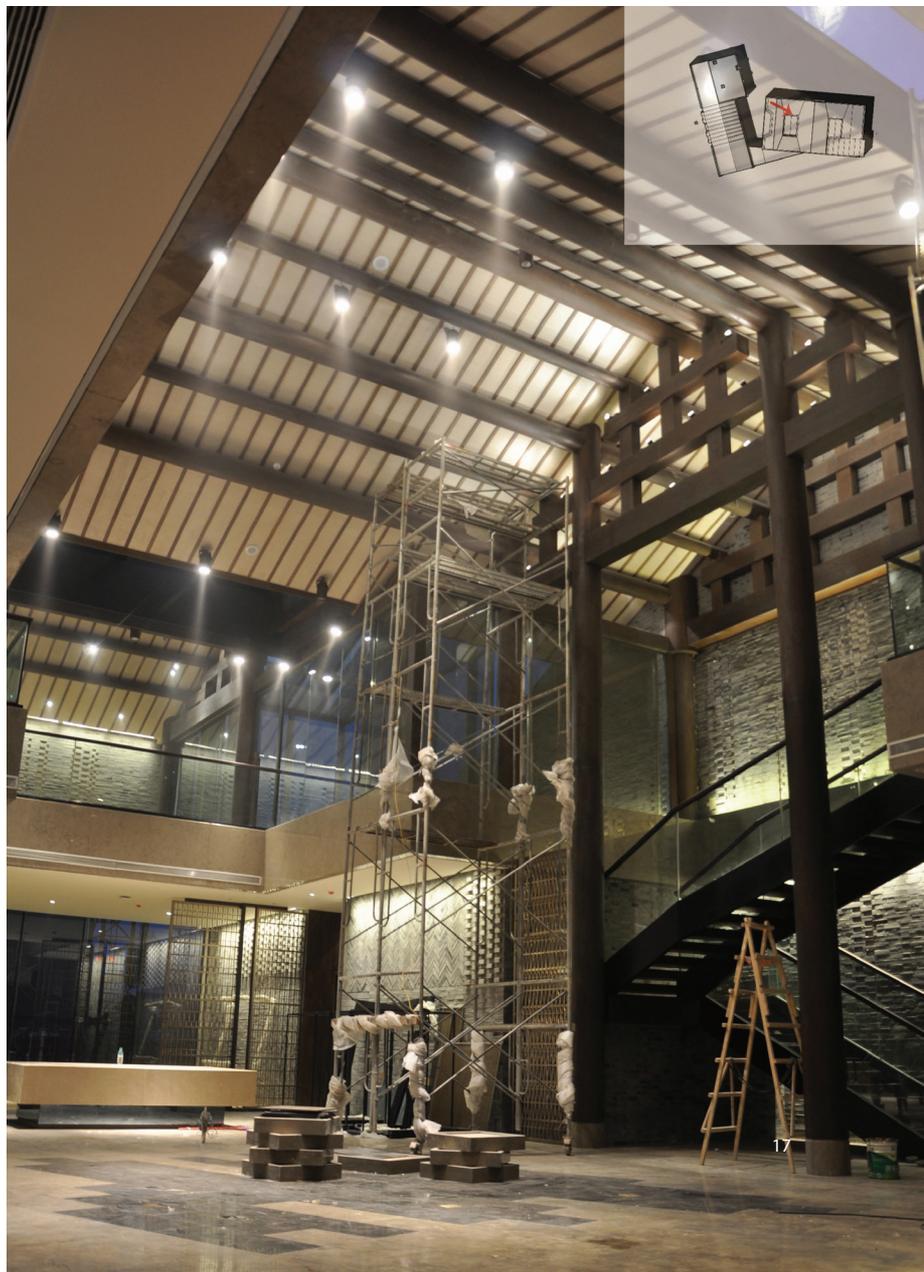
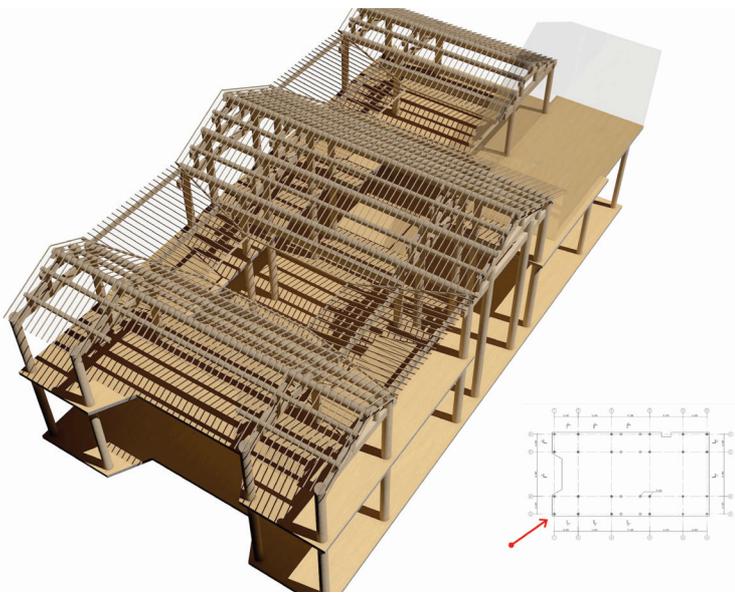
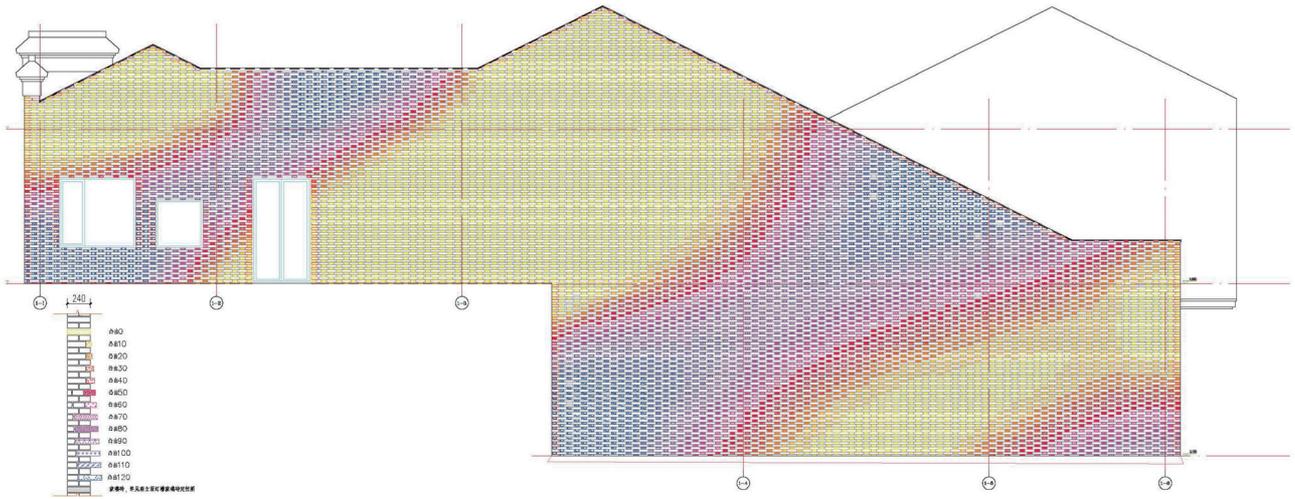
由于本项目沿街部分原建筑街区历史风貌为民国风，巷内部分是江西古建，这两者我们选择做纯正的复建，尽量贴近城市原来的风貌，分别在入口门头处，两个体量连接处及古建体量尾部贯穿设置有三处玻璃盒子，首尾呼应，用来打破原有古建的沉重感，画龙点睛。

## 9 施工细节控制

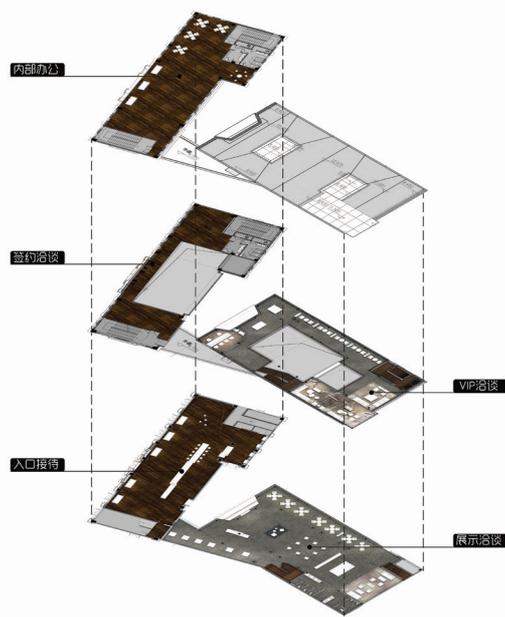
象山南路C地块使用清水砖砌筑而非面砖



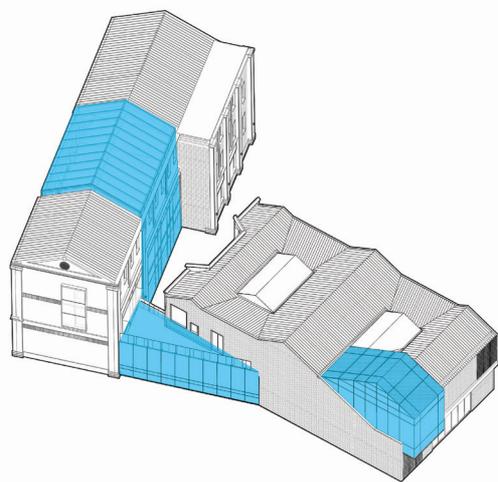
above diagram/凸纹立面图解  
below developed facade/凸纹分布展开立面图



14. 展示中心花砖墙参数化设计
15. 大木作整体
16. 玻璃盒子
17. 大木作建成效果照片
18. 各层平面图
19. 插入现代元素



18



19

贴面，在几年时间内会变得古旧浑厚；在空气雨水的作用下，建筑越旧越会散发出历史街区的时间感。无论是民国风还是江西民居，均是在当地原有的建筑形制的基础上努力进行消化还原，修旧如旧。马头墙、八字门、飞檐、大木作等等这些充满了民间智慧和技艺的古建构造，最大的还原古味。

### 1) 入口门头

民国风门头参考实例 30 年代南昌街头商贾穿流中的市井景象

### 2) 大木作

参考中国古代木作形式进行的再创作。为适应当下的消防规范以及抗震要求，本项目探索了钢结构与木作相结合的构造方式。在钢结构自身满足受力要求的情况下，木椽子、木梁柱作为装饰构件出现。选用工字钢形式的钢柱既可以避免交接环的影响，又为管线隐藏预留空间。

### 3) 玻璃盒子

在传统的江西天井大宅形制中，玻璃体量虚实相间的插入砖墙中，并在建筑的最后一进一跃而出，成为主题入口广场的闪亮标注。必须有足够简洁精致的玻璃体，这样才能与粗糙厚重青砖及石柱产生对比和视觉冲击力。所有的玻璃幕墙全部选用隐框形式，并采用梯形截面杆件，从视觉上避免了杆件过粗的问题。

现代的金属压顶收边，尽量控制铝板压顶的厚度，以达到简洁干脆的效果，将铝板压顶控制在 60mm 厚度以内，封边压顶收在墙体内侧，外侧锯砖填上，保证砖墙的完整。

### 4) 花墙 & 发光玻璃砖

利用局部青砖外挑的不同尺寸达到自然柔美的渐变墙面效果，与标准砖同尺度的发光玻璃块砌筑于渐变的凸砖之中，背衬电控 LED

灯光，散发出呼吸般的渐变光晕，建筑的亮点常常在费尽心思的小细节中产生。

## 10 总结及点评

象山南路 C 地块项目，是将过去更偏重传统经验手工建造的古建还原成符合现代建筑生产模式的一次全新尝试。设计尊重原有城市脉络，打造了具有老南昌记忆的街巷，明清、民国、近代风格串联起南昌近代历史，尽可能的还原了历史风貌，赋予了老城区新的商业肌理。与此同时，如何运用符合规范的现代构造方式和图纸表达出历史上的清水砖、小轻瓦、马头墙、大木作、飞檐、门头等建筑构件语言，同时又保证每一项的还原度和质感，是此次设计和建造过程中思考和研究最多的课题。

象山南路 C 地块项目同时也是绿地集团首次尝试历史风貌保护区“城市更新”项目。设计满足了政府对老城区发展改革更新的意愿，满足了业主对成本控制、产品效率、品牌形象的控制，社会影响力巨大。C 地块整体以历史商业街区为主导，类独栋的物业形态、独特的建筑风格及人文气息，使得项目品鉴中心一经面市就赢得了南昌各级政府及市民的高度关注和交口称赞，形成城市中心独一无二的高端人文综合体。