

全球扩建、翻新、重建与转型探索

如果 过去 ← 重塑 → 未来?

白皮书

uns United
Network
Studio



18 SEPTEMBERPLEIN
荷兰埃因霍温，2014 - 2020
照片 © Evabloem

摘要

当前建成环境的潜力还未被完全发掘。我们的办公室、住宅、商场、剧院和公共空间正逐渐老化；而新建项目加速了全球碳排放；我们的城市也在逐步流失本地文化遗产。建筑师和设计师通过深思熟虑的扩建、翻新、重建和转型策略，全力引领应对现有建成环境所带来的环境、社会和经济挑战。

转型不仅局限于现有建筑存量，还为建筑师和设计师提供了应对更大社会挑战的契机。通过鼓励开发商践行可持续发展理念、优先满足用户需求，并重新定义人们与公共空间的互动方式，设计不仅能够提升单个项目的成功，还可以推动文化与行为的深远变革。在汲取历史经验的同时展望未来，我们有机会创造出兼具功能性、可持续性、韧性和文化意义的空间。同样，关注项目的后期使用表现和长期经济可行性至关重要。唯有如此，才能确保项目为客户和社区带来持久的价值。



FELLENORD 15
荷兰埃因霍温, 2017 - 2022
照片 © Evabloem

引言

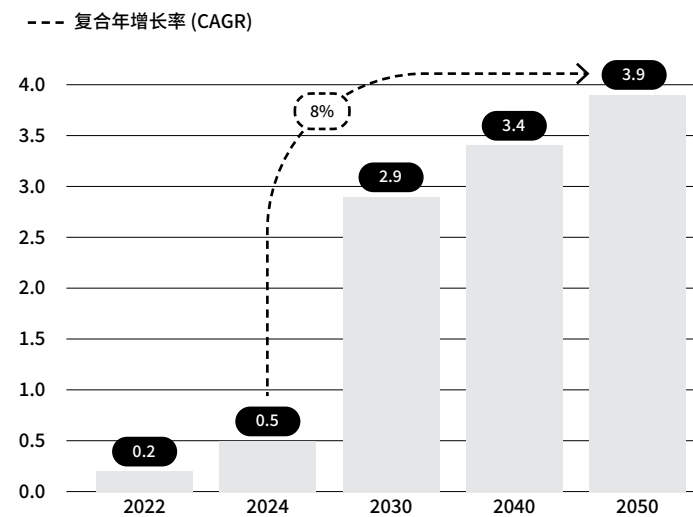
“最可持续的建筑是现存建筑” 这一格言揭示了建筑与设计行业面临的一种独特挑战。

作为塑造建成环境的专业人士，我们不仅需要在设计新项目时关注地球的健康，还必须确保建筑和城市对人类的友好性。然而，面对现有的城市肌理，我们该如何有效利用？又该如何为其未来发展做好准备？

建筑业是全球资源消耗和碳排放的主要来源，约占全球原材料消耗的40%，并贡献了近40%的能源相关二氧化碳排放。根据麦肯锡的研究¹，与新建项目相比，对现有建筑进行改造可将总碳排放量减少50%至75%。为实现国际能源署（IEA）提出的2050年净零排放目标，亚太地区、欧洲和北美等地区需在2030年前每年改造约3%的建筑存量。而拉丁美洲、中东和非洲则需达到每年2.3%的改造率，这分别相当于约400万栋和700万栋建筑的改造需求。²

总体而言，当今的建筑与设计公司深刻认识到自身在创造符合全球可持续发展目标的空间中所肩负的责任。通过践行可持续实践，他们不仅引领行业发展，还推动高性能、整体性和环保意识强的扩建、翻新、更新与转型理念的普及。同时，建筑师和设计师必须直面当下的紧迫挑战，例如日益严重的住房短缺问题，尤其在欧洲已成为全球性难题。然而，解决方案往往隐藏在现有建筑存量中。通过精心设计的扩建、垂直加建和适应性再利用，不仅能够满足不断增长的需求，还能最大限度地降低环境影响。

预测全球改造市场规模（2022-2050），以满足EIA净零目标，单位：万亿美元



来源：麦肯锡分析

推动房地产投资决策和战略规划的五大数据主题

- 1 不断变化的客户需求/偏好
- 2 企业财务健康状况/盈利能力
- 3 ESG（环境、社会和治理）
- 4 人口结构变化
- 5 住房可负担性

来源：2025年《欧洲新兴趋势》调查

美学在建成环境的改造中同样起着至关重要的作用，这需要一种谨慎的方法，在保留现有结构历史价值的同时，融入前瞻性的设计解决方案。

可持续性作为核心目标，同时我们也必须认识到，现有建筑存量往往承载着重要的历史意义，甚至深厚的情感价值。各国政府正努力在保留标志性场所本质的同时，对建筑进行更新，以满足可持续发展标准，许多国家更将碳中和目标设定在2050年。在这一框架下，建筑与设计公司需要探索新的可能性。

美学在改造建筑环境中同样扮演着至关重要的角色，这需要一种谨慎的方法，在保留现有结构历史价值的同时，融入前瞻性的设计解决方案。平衡遗产与当代需求，能够创造出视觉上和谐、文化上意义深远，并且能够适应不断变化的需求和未来挑战的空间。

此外，本文还将探讨在那些现有建筑存量的年限和现状并非核心挑战的地区，我们如何通过转型措施设计出同样可持续且具有韧性的城市环境。在这里，转型被赋予了另一种重要且必要的定义。我们需要借助研究、创新和科技，重新定义公众在场所中的体验。通过深入研究用户与公共空间的互动方式，我们不仅能够设计出更优质的环境，还能引导行为，鼓励客户和最终用户做出更健康、更可持续的选择。

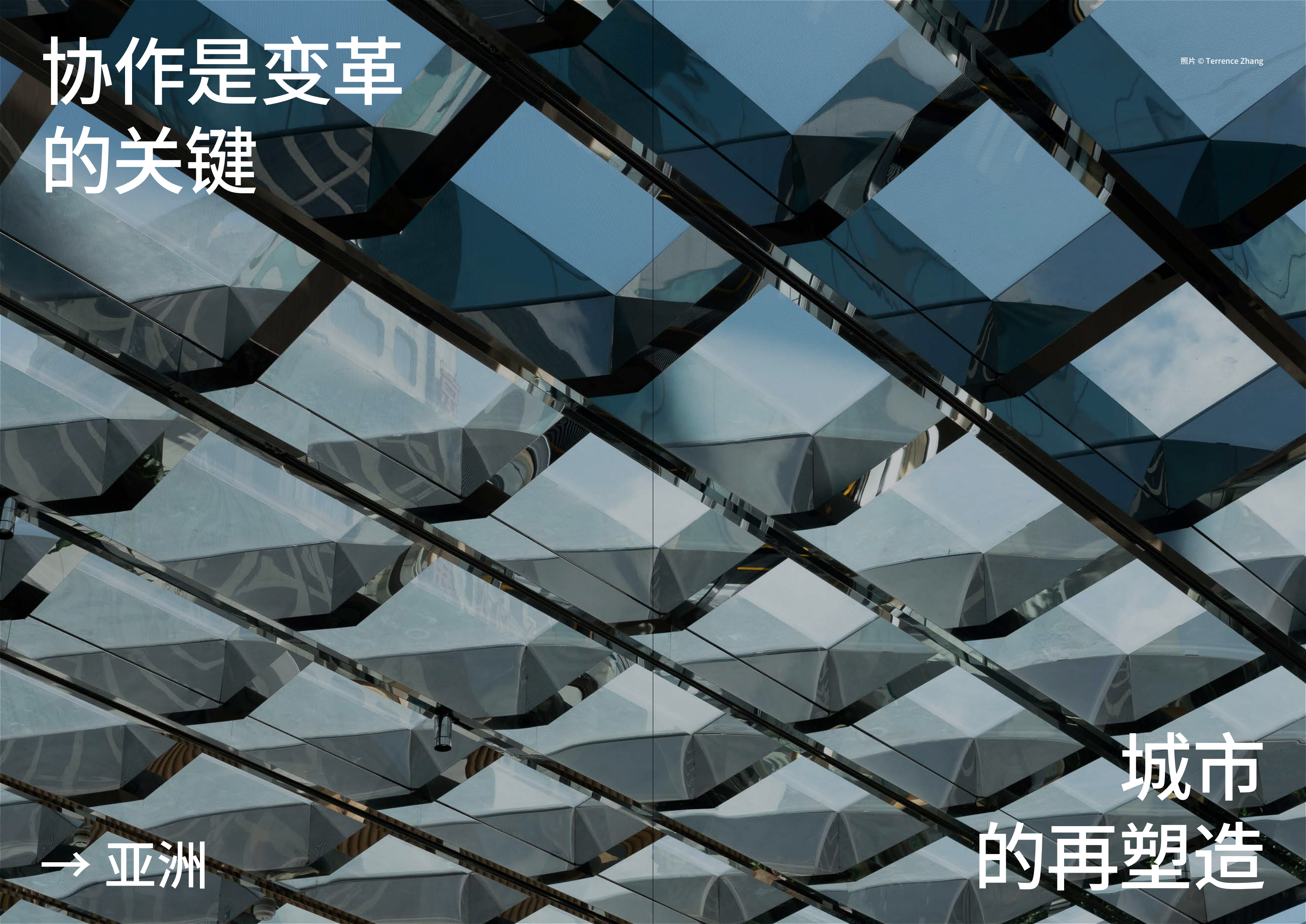
本文将区分扩建、翻新、重建和转型四种类型。尽管以下大多数案例研究都涉及对现有空间的重新设计，但每种类型在设计过程中都需要采取不同的方法，且在范围、目的、结构变化、可持续性以及文化和历史价值方面各有侧重。**扩建**通过平衡保留与创新，巧妙地扩展空间以满足现代需求；**翻新**则涵盖从恢复建筑美学到提升功能属性的多种干预措施，确保空间保持相关性和高效性；**重建**通过高效改造焕发陈旧空间的活力，既满足当下需求，又为未来的灵活性做好准备；而**转型**则超越上述过程，采用再生设计和功能转变，积极激活环境，改善城市品质和社区福祉，创造出对人类和地球都具有积极影响的可持续空间。

本文还将探讨UNS的跨学科团队如何在扩建、翻新、重建和转型领域实施设计理念，覆盖不同地区，并深入分析建筑师和设计师在这一过程中所面临的挑战。通过案例研究，我们将展示这些设计理念如何推动整体性发展，助力打造环境责任型建筑与城市环境，实现可持续的转型目标。

尽管时间和经济是转型项目成功的关键因素，但项目的愿景必须超越竣工阶段。唯有关关注商业价值与后期使用表现，才能确保每个转型项目为未来创造持久的价值。



韩华总部大楼
首尔，韩国，2013 - 2019
照片 © Rohspace



照片 © Terrence Zhang

协作是变革
的关键

→ 亚洲

城市
的再塑造

近年来，亚洲城市化进程发展迅猛，目前已聚集了全球54%的城市人口，总数超过22亿。预计到2050年，这一数字将增长50%，新增约12亿城市居民。³然而，快速的城市化也伴随着二氧化碳排放的显著增加，亚洲整体排放量已约占全球总量的50%。⁴

为应对这一挑战，中国政府提出了到2060年实现碳中和的国家战略；与此同时，韩国于2022年发布“新政计划”，致力于加速向低碳绿色经济转型，计划投资约1430亿美元，并在2025年前创造190万个就业机会。⁵在碳中和与减排目标的推动下，亚洲各国政府与私营部门正积极重新审视现有建筑存量，通过扩建、翻新、更新和转型等方式，最大限度地挖掘和利用现有资源的潜力。

以中国为例，2021年建筑行业全生命周期能耗占全国总能耗的36.3%。⁶过去，为支持快速城市化而建造的大量老旧建筑，正促使建筑师、城市设计师、政府和开发商将重点转向通过升级改造提升建筑价值。这种价值不仅体现在土地和物业的增值上，还包括社会福祉的改善、更高的投资回报、长期效益的实现、品牌形象的塑造以及文化遗产的保护。这些举措不仅与国家战略目标高度契合，也为构建更可持续的建成环境提供了重要支持。除了住宅和办公楼，零售建筑同样是亟需实现可持续转型的关键领域之一。

2024年，中国政府提出了升级零售行业的目标，计划到2029年构建一个以智能技术、便利性、可持续性、均衡供应、多元化渠道和高品质服务为核心的现代零售体系。⁷同时，越来越多的零售商开始践行可持续发展策略，例如采用可再生能源、LED照明、环保材料，并优先选择符合绿色标准的物业。随着环保零售需求的持续增长，建筑与设计行业需更加关注零售建筑的可持续转型，以顺应这一趋势并推动行业的高质量发展。

54%

亚洲拥有全球54%的城市人口，总计超过22亿人。

2060

中国政府实现2060年碳中和的国家战略。

1.9M

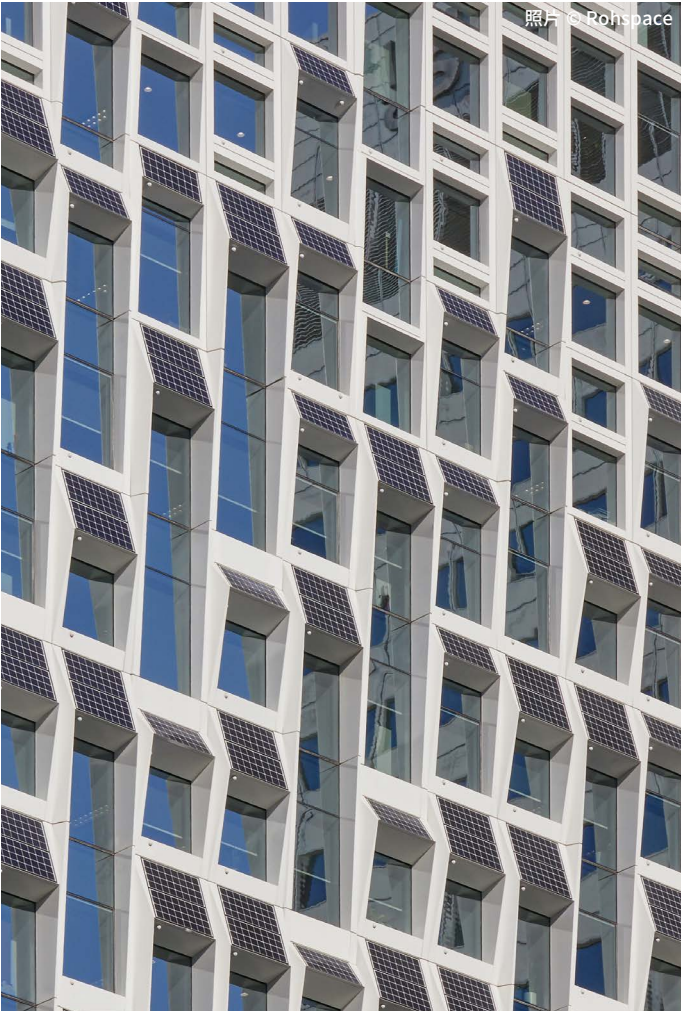
韩国新政旨在通过投资近1430亿美元并在2025年前创造190万个就业岗位，加速向低碳绿色经济的转型。



新天地广场生动诠释了零售建筑翻新改造的价值。该项目由传统百货商场改造而成，与瑞安集团合作，将其转型为集购物、休闲和社交功能于一体的现代化生活方式目的地。改造不仅成功解决了功能老化的问题，还将其升级为一个充满活力的城市活动中心。通过融入文化遗产元素，项目彰显了本地特色，进一步增强了空间的独特性与吸引力。此外，新天地广场的灵活设计展示了如何通过精心规划，在快速变化的零售环境中实现长期适应性与持续相关性。

朝鲜战争后的快速城市化进程，使韩国成为全球人口密度最高的国家之一。截至2022年，其每平方公里人口已达524人。⁹同时，人均能源使用量显著增长，位居全球前列。¹⁰这一现象主要归因于早期建筑标准较低，导致建筑老化加速。2000年前建造的建筑通常在25年内便需进行大规模翻新¹¹，而如今，这些建筑大多已接近使用寿命的终点，亟需进行改造与升级。

为应对这一趋势，韩国政府在2017年至2021年间每年投入约69亿欧元，致力于每年启动100个新的城市更新项目。¹²然而，除了政府的积极推动，私营部门也在主动参与，共同应对这一挑战，推动城市环境的全面升级与可持续发展。



UNS对首尔韩华总部的翻新改造是可持续设计的典范。项目以提升能源效率和引入绿色技术为核心，将韩华总部转型为环境责任的标杆建筑。通过优化建筑外立面和系统设计，显著降低了能耗，同时全面提升了功能性与使用效率。这一改造不仅展现了可持续设计的潜力，还为韩国的城市更新树立了新标杆，充分彰显了绿色转型的可能性与实践价值。

在城市尺度上，韩国正经历一场以福祉为核心的城市转型浪潮，这一趋势正从城市中心向外逐步扩展。推动这一转型的关键因素包括社会需求的变化、居住环境品质的改善以及对环境问题的日益关注。以首尔为代表的城市正积极推进以绿色空间、可持续基础设施和社区参与为重点的城市更新项目。在此背景下，建筑师和设计师不仅需要应对老化基础设施的改造挑战，还需创造满足城市居民不断变化需求的宜居、活力空间。¹³

在推动可持续发展的同时，政府和开发商也高度重视区域文化遗产的保护与传承。韩国的城市更新项目通常将文化保护融入设计，确保现代化进程不以牺牲历史身份为代价。¹⁴同样在中国，建筑事务所必须在设计中注重融入历史元素，以在满足现代城市生活需求的同时，保留社区独特的文化特色，实现传统与现代的和谐共存。

UNS设计的重庆18T住宅生动诠释了区域文化遗产保护与现代化设计的融合理念。项目位于渝中半岛历史悠久的十八梯片区，与开发商国浩集团合作，将该地块打造为获得WELL铂金认证的住宅。18T在引入现代化住宅塔楼和公共空间的同时，将标志性的十八梯古井等重要文化遗产元素巧妙融入设计中。该设计不仅显著提升了社区的宜居性，还成功延续了邻里间独特的文化身份。作为十八梯片区转型的核心项目，18T致力于营造强烈的社区感与连接感，提供灵活、绿色且富有社会互动性的空间，以满足当前及未来居民的多样化需求。



另一方面，印度正经历快速的城市化进程，像孟买和新德里这样的城市需要以空前的速度建设住房和社区。尽管这些项目以新建为主，但设计实践正积极探索智能科技、可持续策略和环保材料，以降低隐含碳和运营碳排放。在这一快速发展的背景下，理解并保护本地传统与文化遗产同样至关重要。在这一地区，如何在实现可持续设计的同时尊重并融入文化背景，已成为建筑事务所关注的核心议题之一。



UNS通过班加罗尔的卡勒镇中心（KTC）项目，为印度的城市转型注入了全新活力。KTC位于班加罗尔科技中心的核心区域，是一项创新的科技园区总体规划。作为城市快速发展的重要组成部分，KTC以健康、文化和花园三大核心理念为基础，致力于为印度未来的城市发展树立标杆。项目通过将自然与建筑有机融合，打造出一个“21世纪的花园城市”，既凸显了班加罗尔的独特城市特色，又推动了可持续发展的实践。



国浩18T
中国重庆，2017 - 2024
照片 © Kris Provoost

与此同时，越南的国际旅游业和关注度持续上升，开发商希望通过设计实践为其物业创造更高的价值。从剧院到酒店乃至总体规划，他们正在探索：公共空间还能具备哪些可能性？建筑师和设计师的任务正是构想这些空间的未来。尽管目前越南的重点尚未放在现有建筑存量的重新评估上，但这为设计创新提供了广阔空间，使其能够在推动社会与环境可持续性、提升经济效益以及保护本地文化遗产等方面助力城市转型。

“最绿色的建筑是
现存的建筑。”

卡尔·埃莱凡特 (Carl Elefante)，
美国建筑师学会 (AIA) 院士及前任主席

转型刻不容缓。

在应对气候变化、住房短缺、空置办公楼、快速城市化以及城市本地身份流失等挑战时，扩建、翻新、更新与转型为这些问题提供了关键的解决方案。

本文探讨了“最可持续的建筑就是现存建筑”这一观点背后的多重原因。重新审视现有建筑存量的设计决策，可将碳排放量降低高达75%，为实现全球可持续发展目标作出重大贡献。通过精心改造、垂直扩建和功能升级来延长建筑寿命，建筑师和设计师既能满足政府要求，又能最大限度地减少环境影响。

然而，可持续思维不应仅限于建筑转型：我们必须将可持续性融入设计过程的每一个环节，从材料选择到能源效率优化。UNS的研究与创新团队以及可持续性与科技咨询服务，正将这一理念融入所有设计中。通过关注可量化的影响，我们为复杂挑战提供清晰、实际的解决方案，确保项目不仅面向未来，同时也为地球的健康发展做出贡献。

除了环境可持续性，转型还必须以人为本，优先考虑使用者的需求和人与建筑环境的互动。从法国和德国到迪拜、上海和美国，建筑师需要创造包容且无障碍的城市环境，促进社区建设和场所营造。在满足当前用户需求的同时，关注建筑的后期使用表现和长期经济可行性同样至关重要。这种全面的视角能够确保项目为客户和社区提供持久的价值。

在UNS，我们积极回应这些需求。我们的经济咨询服务将设计创新与经济专业知识相结合，充分挖掘每个项目的潜力。我们为可持续决策提供战略指导，助力最大化场地价值。通过将创意策略与商业目标、用户需求和未来趋势相结合，我们提供清晰可行的洞见，赋能具有深远影响力的决策制定。

归根结底，转型不仅限于现有建筑存量。通过引导开发商做出更可持续的决策，优先考虑用户需求，并影响人们与公共空间的互动方式，建筑师和设计师不仅可以提升开发项目的吸引力，还能推动更广泛的文化和行为转变。在汲取历史经验的同时，为未来设计，我们能够创造出兼具可持续性、韧性和文化意义的空间。

以下精选案例研究展示了在建筑和城市环境适应性设计中的多种创新方法。

→ 结语

Fellenoord 15

由Edge委托、UNS设计完成的埃因霍温前拉博银行总部改造项目，生动诠释了如何通过建筑转型释放老旧楼群的潜在价值。Fellenoord 15项目占地3.2万平方米，将原有结构重塑为可持续的智慧型政府办公空间，为未来导向型设计树立了新标杆。

此次改造的核心基于一个大胆决策：保留并再利用原有建筑的坚固主体结构，而非推倒重建。这一策略不仅保留了80%的建筑框架，更带来了显著的环境效益与经济效益。

客户

Edge（委托时名为
OVG房地产）

地点

荷兰埃因霍温

项目状态

已建成

项目范围

办公空间

改造类型

再开发

40%

相较于新建建筑，该项目实现二氧化碳排放量减少40%，契合全球可持续发展目标。

1年

项目交付周期缩短一年，规避了冗长的审批许可流程。

67%

运营能耗降低67%，确保长期能效并减少环境影响。



照片 © studiohanswilschut



照片 © studiohanswilschut

设计的另一大亮点是将原有停车场改造成中庭空间，并以透明穹顶完成封顶。这一改造举措显著提升了空间利用率，增强了自然采光，同时打造出促进协作与交流的核心枢纽。

通过将当代设计元素与既有建筑结构相融合，本项目完美诠释了如何通过改造实现可持续性、功能性与美学价值的平衡。该设计不仅降低了隐含碳排放，更为使用者创造了更健康、高效的环境。

Fellenoord 15项目印证了建筑改造作为关键策略，在应对气候变化、城市化进程及资源短缺等挑战方面所具有的巨大潜力。

韩华总部大楼

呼应韩华集团作为可再生能源领域全球领导者的企业身份，本项目的一大特色是将光伏（PV）面板集成至建筑外立面。这一设计不仅显著提升能效，更通过利用可再生能源契合全球可持续发展目标，最终实现二氧化碳排放量降低35%，年能耗减少40%。

采用分阶段施工策略——每次仅改造三个楼层，确保持续运营不受影响。该方案有效避免了潜在营收损失，最大限度降低对日常业务的干扰。模块化立面设计更同步降低了人力与设备成本。

办公空间室内设计聚焦于提升员工工作效率与身心健康。

核心设计特征包括

直观的导视系统与更多的自然采光

玻璃围合会议室兼顾私密性与通透性

多功能礼堂配备灵活可调节布局与专业声学优化

温暖木色调中央大堂搭配绿植与咖啡角，促进社交互动

客户
韩华集团

地点
韩国首尔

项目状态
已建成

项目范围
外立面翻新、公共空间及大堂室内改造、会议楼层（含礼堂与行政区域）升级、景观重塑

改造类型
翻新



P.C. Hooftstraat

对P.C. Hooftstraat 138号及140-142号的立面改造，展现了当代设计如何与历史语境相融合，不仅满足现代使用需求，更守护了阿姆斯特丹建筑遗产的精髓。通过将两栋独立建筑整合为统一项目，在恪守城市文脉的同时，创造了这条标志性商业街上规模最大的零售空间之一。

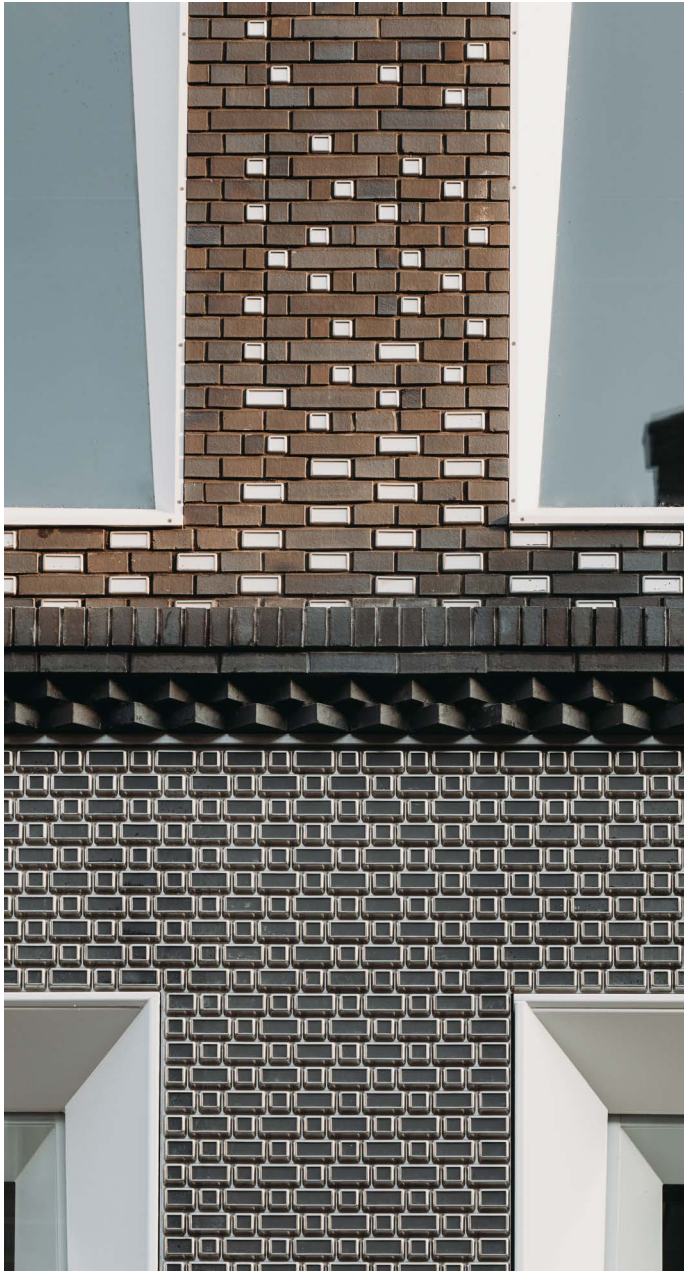
客户
瓦伦纳地产

地点
荷兰阿姆斯特丹

项目范围
零售立面与住宅立面

项目状态
已建成

改造类型
外立面改造



镜界之窗

在P.C. Hooftstraat 138号，时尚与建筑以流动的工艺美术和几何语言相融合，致敬高级定制服装的艺术境界。设计既尊重阿姆斯特丹传统联排别墅三窗竖向分割的原始格局，又完美协调了美学与功能。

外立面采用单元式结构玻璃雨幕系统，重新诠释了阿姆斯特丹的建筑语汇。为应对玻璃热应力破裂风险，采用创新结构粘接不锈钢板作为散热片，显著提升耐久性。这种创新的"画框式"构造实现了玻璃盒体的预制装配，确保安装过程的精准度与施工效率。

外立面核心特征包括

1.5

与"画框"结构连接的玻璃单元在可控工厂环境中预制，从而仅需1.5天即可完成现场安装。

8mm

玻璃面板与钢制型材之间的8毫米宽硅胶接缝可适应制造公差，并确保耐久性。

精密不锈钢镶边提升结构韧性，在保护玻璃脆弱边缘的同时保持精致外观。

多功能声学礼堂配备可调节布局与专业声学优化系统。

砖砌像素艺术

在P.C. Hooftstraat 140-142号，建筑立面通过纹理与通透的设计，诠释了高级定制服装的精湛工艺。其“砖砌像素化”立面采用铸造不锈钢砖镶嵌玻璃，形成半透明的发光店面，为这座城市最负盛名的街道之一增添了独特韵味。

设计过程经过大量实验验证，最终实现砖体尺寸、透明度与照明效果的完美平衡。不锈钢砖块保持传统砖材尺度，但通过斜切边缘与精密细节提升立面美学品质。手工粘接于砖体的玻璃镶嵌层，为建筑赋予质感与透光性。

外立面核心特征

砖块预装于大型钢框架之上，确保现场安装的精准度与施工效率。

砖幕墙后方设置可开启玻璃窗，为日常维护与清洁提供便捷通道，保障长期使用功能。

P.C. Hooftstraat 138号与140-142号的改造项目，将先进材料工艺与阿姆斯特丹建筑传统深度融合，创造出既创新又永恒的商业空间典范。



FOUR 综合体

FOUR综合体项目彰显UNS的城市更新理念：通过扩建为既有建筑注入新生，同时守护其建筑价值与历史文脉。这座位于法兰克福核心地带的雄心之作，将原本闭塞的城市区域重塑为反映城市发展愿景的活力综合体，直面高密度城市化的当代挑战。

项目成功的关键在于新旧元素的精妙平衡

保留既有建筑立面与结构构件并融入新设计，确保法兰克福建筑历史的延续。

通过沿用原有建筑结构，显著减少材料浪费与施工过程中对环境的影响。

设计优先考量公共空间，打造步行友好型街道、绿地与广场系统，促进社会交往与社区凝聚力。

融合居住、办公、零售与休闲空间，培育社区意识并提升城市活力。

新建高层塔楼引入现代功能与密度开发，满足城市对住房与办公空间日益增长的需求。

该项目开发历程凸显出若干关键经验：首先，对建筑状况开展早期深度评估至关重要——若能更早发现结构问题与保护需求，可显著降低成本；其次，与遗产保护机构保持密切协作是另一关键因素，确保历史元素与现代设计的融合顺利推进；此外，完善既有建筑结构文档资料的重要性不言而喻，它既加速审批流程，又支撑科学决策。

客户
第一资产管理有限公司

地点
德国法兰克福

项目范围
办公、住宅、酒店、零售、商业、服务设施、幼儿园

项目状态
已建成

改造类型
保护性再开发

国浩18T

18T项目展现了UNS通过深思熟虑的再开发重新激活历史街区的专业能力。该项目旨在回应重庆日益增长的高层住宅需求，同时全面提升居住环境品质——从改善室内人居体验到培育社区归属感，实现多维度的品质升级。

UNS

客户
国浩地产

地点
中国重庆

项目范围
住宅塔楼、配套空
施、大堂、庭院及文
化设施

项目状态
已建成

改造类型
城市再开发

国浩18T

该重建项目主要亮点有

84

建筑体量呈渐进的向上及向外
延展趋势，共规划84种户型，
面积从83平方米至1200平方米
不等，以满足不同人群和家庭
结构的多样化需求。

与JTL景观设计公司合作，在户
外区域引入了多种生态植物与
水景景观。

3.3

定制落地窗设计不仅提供了绝
佳景观视野和充足的自然采
光，还实现了3.3米至3.6米的层
高，既减少了对人工照明的依
赖，又营造出开阔的空间感。

项目配备10大会所设施，包括
24小时超配健身中心、运动场
馆、恒温泳池、儿童游戏室、
主题娱乐空间、艺术展厅、医
疗室、宴会厅等。这些共享
设施分布于五大塔楼的大堂楼
层、双层挑高的空中花园及裙
楼顶层。



照片 © Kris Provoost

18T的改造以社区需求为核心，致力于打造促进社交互动
与归属感的公共空间。庭院与共享区域为居民提供交流场
所，文化设施的融入则进一步丰富了城市生活体验。

项目十分注重建筑韧性，采用耐久性材料与适应性设计确
保建筑历久弥新。通过前瞻性应对未来挑战，18T成为社
区可持续发展的珍贵资产，并荣获WELL铂金级认证。

The Bridge

华沙The Bridge项目彰显了UNS在扩建项目方面的策略与理念。前身为印刷厂的贝罗娜大楼是当地受保护历史遗迹，深深植根于华沙犹太区的历史脉络。项目设计通过保留关键历史元素体现对区域文化价值的尊重——这些元素在严格保护准则下进行修复，在融入现代语境的同时保护历史。

该项目以"桥梁"为设计概念，通过遵循旧建筑网格与几何形态的设计语言，并融入当代建筑元素，实现了历史建筑与新塔楼的有机连接。

客户
Ghelamco Poland

地点
波兰华沙

项目范围
办公大楼

项目状态
建设中

改造类型
扩建

核心设计特征包括

外立面原始几何形态得以保留，通过增设光盒装置与绿化体系满足消防规范，同时维护建筑视觉完整性。

与城市文物保护部门及当地建筑师紧密合作，确保项目全程符合遗产保护法规并精确还原历史。

保留原始阿克尔曼承重板柱结构及大堂陶瓷饰面，实现材料循环利用并减少资源浪费；

为防火安全而必须封闭的窗户被替换为灯箱和绿化带，从而保持了建筑立面的完整性。

新增玻璃连廊衔接新旧建筑，在尊重贝罗娜历史肌理的同时形成视觉与功能过渡。



The Bridge扩建同样面临多重技术与材料挑战，包括1950年代翻修时采用的劣质建材，以及需将现代系统融入老旧结构的难题。这些挑战通过创新方案得以解决，在历史保护与功能需求之间实现了平衡。

新建塔楼不仅获得BREEAM"杰出"认证及Shell and Core铂金级认证，更在华沙郊外配套建设太阳能农场以抵消能源消耗。这些措施体现了UNS对可持续性与韧性的双重承诺，确保"项目既具备实用功能，同时承担环境保护责任。

查马丁克拉拉·坎波阿莫尔车站

UNS

客户
西班牙高铁管理局

地点
西班牙马德里

项目范围
火车站总体规划、办
公综合体

项目状态
进行中

改造类型
再开发

马德里“开放生态系统”项目彰显了UNS在城市更新领域的理念：通过改造陈旧车站满足当代需求，同时确保其具备适应未来发展的灵活性。这个与b720费尔明·巴斯克斯建筑事务所及Esteyco合作设计的大型城市更新项目，重新构想了马德里查马丁-克拉拉·坎波阿莫尔车站及周边区域。在保证品质的前提下实现高效营建，该项目展示了再开发如何为低效空间注入新生，为城市及其居民创造长期价值。



查马丁克拉拉·坎波阿莫尔车站



可视化 by Play-Time © Adif

改造的主要亮点包括

改造方案最大程度降低对现有铁路运营的干扰，确保车站在整个改造期间持续保持全面运营功能；

项目融合住宅、办公、零售与休闲空间，打造支持多元活动与生活方式的动态城市环境；

通过再开发将查马丁车站升级为现代化交通枢纽，提升马德里市内及跨区域联通效率。车站设计预留未来扩展空间，确保适应持续变化的需求；

开发全程整合绿色空间、节能建筑与可持续交通解决方案，显著降低环境负荷的同时提升居民与访客的生活品质。

"开放生态系统"的设计将社区需求置于核心，通过营造促进社交互动与增强归属感的公共空间，构建具有凝聚力的城市肌理。市民广场、步行友好型街道与绿化区域为休闲娱乐提供场所，文化休闲设施的融入则进一步丰富了都市生活体验。

迪拜世博城

迪拜世博城项目彰显UNS在城市再开发领域的专业能力——通过对现有基础设施的重构，打造可持续的、以人为本的环境。作为2020年迪拜世博会地块，该总体规划融合居住、商业、文化与休闲空间，构建以人为本的社区生态，旨在竞争激烈的房地产市场中实现长效繁荣。

客户
迪拜世博城

地点
阿联酋迪拜

项目范围
混合功能总体规划

项目状态
进行中

改造类型
再开发与转型



主要保护措施包括

80%

超过80%的原始建筑和基础设施得以保留，确保2020年世博会的遗产完整延续。

现有材料（如铺路石和砾石）被重新利用，以最大限度地减少浪费并降低成本。

公共领域设计融入阿联酋独特自然与文化基因，通过原生树种、旱谷式开放空间及本地野生动植物栖息地，使居民与访客沉浸于地域特色环境中。

核心规划特征包括

35K

项目为35000名居民提供住宅空间以及为37000人提供办公场所。

智慧城市技术全面集成，提升园区运行效率与空间可达性。

蓝绿生态网络与本土景观系统协同作用，既支持本地生态系统又增强热舒适性。

总体规划嵌入步行街道、自行车道与微交通系统，确保无障碍通行并降低机动车依赖。

清洁能源和替代水源的使用降低了该开发项目对环境的影响。

迪拜世博城总体规划致力于打造促进社区互动与福祉的健康人居环境，通过整合公园、学校与文化空间等配套设施，支撑包容性城市生活方式。项目集成智慧城市技术、清洁能源与替代性水源，树立可持续发展新标杆，荣膺**LEED金级与WELL社区金级双认证**，彰显UNS对环境责任与人类健康的双重承诺。

以前瞻性的再开发策略、可持续理念与社区福祉为核心，迪拜世博城为未来城市设计提供了范式蓝图。

首尔壹号

首尔壹号项目诠释了UNS的城市更新理念——将废弃工业铁路站场改造为全龄友好的10分钟生活圈。这座位于首尔东北部的40.5万平方米无车开发项目，通过整合代际融合住宅、绿色空间与混合功能业态，重新定义了韩国都市生活新模式。

项目主要亮点包括

8 - 60' 30%

通过人行天桥与地铁站点实现区域融合，将前往江南区的通勤时间从1小时缩短至8分钟；

超过30%的用地规划为植被系统，包含口袋公园、屋顶花园、水景花园及森林步道，打造四季常绿的垂直生态社区；

24/7

集合住宅塔楼、零售空间、办公集群、酒店、运动设施、日托中心、养老社区及医疗中心，确保24小时全时段活力运营；

每两栋住宅塔楼通过裙楼连接，裙楼配置专属社区空间以缓解孤独感并增强归属感；

从大型购物中心到街角售货亭，首尔壹号的商业组合满足多元客群需求。

虽然该地块不属于传统历史遗迹，但作为昔日的铁路站场仍具有重要历史意义。设计通过融入韩国文化与历史元素致敬场所记忆，确保开发项目与当地社区产生文化共鸣。

客户
现代建设

地点
韩国首尔

项目范围
混合功能总体规划：
商业、住宅、社区
配套

项目状态
进行中

改造类型
再开发



文化考量要点包括

建筑造型借鉴韩国传统民居与陶瓷器形态，实现现代性与传统美学的融合；

与当地建筑师及社区成员协同合作，确保项目符合文化细节与社区发展愿景。

首尔壹号项目通过整合蓝绿生态网络、清洁能源与智慧城市技术，为韩国可持续城市发展树立新标杆。该项目符合当地严格的可持续性标准，体现了UNS对环境责任的坚定承诺。

主要可持续性措施包括

采用本地建材及韩国传统陶瓷元素，最大限度减少废弃物并降低环境影响；

项目融入大量绿色空间与生物多样性增强设施；

首尔壹号示范了如何将棕地转化为注重联通性、社区价值与文化关联的活力开发项目，为首尔未来城市发展提供动力，提升区域价值并改善人们的生活品质。

脚注

- 1 世界经济论坛，《建成环境的循环性：解锁改造中的机遇》，白皮书，2025年1月。
- 2 世界经济论坛，《建成环境的循环性：解锁改造中的机遇》，白皮书，2025年1月。
- 3 联合国人居署，“亚洲与太平洋地区”。
- 4 世界经济论坛，“亚洲的绿色转型：以建筑为先的方式”，2021年8月。
- 5 韩国经济与财政部，“2020年7月宣布的韩国新政，旨在转型经济”。
- 6 Weihao Huang 和 Qifan Xu，“中国现有住宅建筑的可持续驱动改造：基于回顾与解决方案方法的系统探索”，《可持续性》16卷，第10期（2023）：3895。
- 7 阿联酋通讯社（WAM），“中国宣布现代化零售的措施”。
- 8 CBRE，“2023年中国零售”。
- 9 Emilien Gohaud, Amarpreet Singh Arora 和 Thorsten Schuetze，“城市形态与可持续社区再生——韩国大邱的多尺度研究”，《可持续性》17卷，第11期（2025）：4888。
- 10 世界经济论坛，“亚洲的绿色转型：以建筑为先的方式”，2021年8月。
- 11 Emilien Gohaud, Amarpreet Singh Arora 和 Thorsten Schuetze，“城市形态与可持续社区再生——韩国大邱的多尺度研究”，《可持续性》17卷，第11期（2025）：4888。
- 12 Emilien Gohaud, Amarpreet Singh Arora 和 Thorsten Schuetze，“城市形态与可持续社区再生——韩国大邱的多尺度研究”，《可持续性》17卷，第11期（2025）：4888。
- 13 世界银行，“韩国城市发展的故事：从过度集中到平衡的区域发展与城市再生”，2024年6月。
- 14 世界银行，“韩国城市发展的故事：从过度集中到平衡的区域发展与城市再生”，2024年6月。

- 1 安贤珍、宋爱贞、朴贤勇、金美英。《韩国城市再生政策变化研究》。首尔大学环境规划研究所。
- 2 建造变革。《通过加强现有住房节省隐含碳排放》。科罗拉多州丹佛市：建造变革，2023年。
- 3 CBRE。《2023年中国零售业》。
- 4 阿联酋通讯社（WAM）。《中国宣布现代化零售业的措施》。
- 5 Emilien Gohaud、Amarpreet Singh Arora 和 Thorsten Schuetze。《城市形态与可持续社区再生——韩国大邱的多尺度研究》。可持续性，2025年第17卷第11期，4888。
- 6 黄伟豪、徐启凡。《中国现有住宅建筑的可持续驱动改造：基于综述与解决方案方法的系统探索》。可持续性，2023年第16卷第10期，3895。
- 7 韩国经济财政部。《2020年7月宣布的韩国新政，旨在转型经济》。
- 8 人口参考局。《亚洲人口大国的城市化呈现新维度》。
- 9 联合国人居署。《亚洲及太平洋地区》。
- 10 WAM。《中国宣布现代化零售业的措施》。
- 11 世界银行。《韩国城市发展的故事：从过度集中到平衡的区域发展与城市再生》。2024年6月。
- 12 世界经济论坛。《亚洲的绿色转型：以建筑为先的方式》。2021年8月。

参考文献

阿姆斯特丹

Stadhouderskade 113
1073 AX
阿姆斯特丹, 荷兰

电话: +31 20 570 2040
邮箱: info@unstudio.com

奥斯汀

301 Congress Street
1233 号套房
奥斯汀, 德克萨斯州 78701
美国

电话: +1 310 774 1817
northamerica@unstudio.com

迪拜

迪拜媒体城
9号楼, 118办公室
PO Box 333012,
Dubai
United Arab Emirates

电话: +971 55 699 5035
邮箱: middle.east@unstudio.com

法兰克福

Bethmannstraße 7-9
60311
法兰克福, 德国

电话: +49 69 792 70 680
邮箱: germany@unstudio.com

香港

1102-1107室
余悦礼行
云咸街43-55号
中环, 香港

电话: +852 3499 1261
邮箱: asia@unstudio.com

墨尔本

Level 8, 699 Collins Street
Docklands VIC 3008
澳大利亚

电话: +61 (0)3 9070 9199
邮箱: australia@unstudio.com

利雅得

即将开放

上海

4606室
来福士广场
西藏中路268号
上海 200001
中国

电话: +86 21 6340 5088
邮箱: asia@unstudio.com