

燕京里创始人侯正华、王硕访谈

Interview with HOU Zhenghua, WANG Shuo, Founders of Yan Jing Lane

叶扬 采访/Interviewed by YE Yang

天妮 文字整理/Text Sorted by TIAN Ni

2017年,燕京里作为一个独立的社区开始运营,结合了联合办公、居住两种功能。借由共享办公空间的主题,我们对创始人侯正华、王硕进行了访谈。

WA:为什么选择做共享办公这类项目?

侯正华:首先,我们没有“为什么要做办公”这个问题。我们不认为办公和居住需要切开,很多人觉得做居住和做办公是两个完全不同的行业,我们没有这个想法,现在人的生活状态,既有在家上班的时候,也有在公司睡觉的时候,居住和办公分不了那么清楚,所以人为在中间插入交通距离和交通时间已经过时了。比较有缘分的是这个地方的空间类型,正好有一部分适合做居住功能,一部分做社区运作功能,所以自然就把两部分放在一起。我们把有可能会涉及到的领域——各种类型的住,各种类型的办公,基本的配套,咖啡厅、健身房、无人便利店,还有智能硬件基础设施——在这里都试了一遍。

王硕:我们想的一直是社区,从更广层级的城市角度出发,共享办公变成了一个虽不是必然但肯定会有元素,自然而然。但这跟通常意义上算账算出来的办公或公寓不一样,我们对青年社区先有一个复合的整体原型,具体到这个项目,适合有什么元素就把它落实出来。

WA:你们调研了哪些相似的项目?哪些对燕京里有启发?

侯正华:如果分办公和公寓两个领域的话,我们把北京、上海、深圳市场上有代表性的项目,基本都看了。

公寓,去广州看了YOU+最早的两个店,他们没有区分管家和客人。现在我们的管家和工作人员都不穿制服,都是便装。在这种社区里管家和社员是平等的,朋友关系,这在运营角度很重要。项目最后跟YOU+不完全一样,但在价值观层面,是受到他们的启发。

办公,我们去看了WeWork上海的第一店,专门去研究hot desk怎么用,引导我们对于自己系统运营逻辑和产品需求做了基本的假设。

王硕:反观当时的假设,实际结果还要更本地化。深圳思微有很多hot desk卖得不错,但这跟程序员比较接受他们的产品有关。上海WeWork的hot desk其实是全球化的,而上海裸心社就在不断迭代中把hot desk基本去掉了,它更偏向SOHO 3Q或者中国一些孵化器,老板一个格子间,门口有些工位,和自由的hot desk不同。

从这些调研会发现,空间配比的问题之外,首先是产品定位,这个最终会导致不同类型的空间。

WA:当时你们如何认定自己的特点?有什么差异



化的操作?

王硕:有两点非常不一样。首先,在办公这栋楼顶层的空间,我们拆了原来的吊顶以后发现建筑的坡屋顶,层高很高,我们就试着做loft办公——对于我们来说,上面其实是一间一间独立的办公室,按面积出租的,不是严格的co-working,但可以共享茶水间、打印机和会议室等等配套。

下层空间,最大的区别是我们自主开发的birdesk,希望这些松散的birdesk具有双重功能,白天用做灵活的工位,晚上桌子挪开变成活动空间,这就是为什么我们要开发可以灵活组合、多变的桌子体系。为了管理这个桌子体系的定位,就有了一套智能硬件体系。这些思考是有连续性的。

WA:你们不做单一功能的办公空间,而是要把它和居住相结合,把小型的服务性能和社区营造的氛围插入进去,让它更加城市化?

王硕:我们更多是向城市里有活力的事物学习。很多城市研究的结论在城市尺度实际运用比较难,从社区尺度却可以实现。但这不一定叫城市化,而是把城市逻辑原型背后的机制用在里面。

WA:以燕京里为例,你们认为建筑设计对共享空间有什么作用?

侯正华:多数公寓空间的组成逻辑是把客房变成一个五脏俱全的家,我们没把这栋楼当成小区,而是整栋楼当成一套房子。一层是客厅,二层是所有家庭成员共享的设施,底下是半开放的公共空间。

我们的客厅,它有明显而单一的中心,单一沙发,单一餐桌,单一厨房,70间客房。这个其实受到伦敦据说世界最大的单体青年公寓The Collectiv Old Oak的启发。那个项目有500间客房,10层楼,每层50间。它的公共配套分了两级,一级配套全楼就做了一套,分布在每个楼层一个不同的功能;二级配套就是公共厨房和餐厅,每层一套。10人的

餐桌,加一个厨房,每50户用这么一套,这是大家做饭、聚会的空间。所以我们参考这个案例,变成了70间房配一套。从运营经验来看,适度稀缺其实有助于大家在这形成共享。

王硕:另外还设计了很多场景,越来越多的人开始在自己的居住空间里做在城市里做的事,在家看电影什么的,把场景以某种方式放在这个空间里,就是把拓扑的一个盒子空间连接到使用场景里实际的人的体验之间。这些场景的营造最终是想呈现具有综合用户体验,并能促进某种文化形成的使用场景。侯正华:两个楼限定了公共性和私密性的层级,最公共性的这一层,客厅、会议室是整个社区两边共享的。在社区里面,从公共到办公到半私密到私密,所有公共空间是混着打通的。

我们觉得空间边界的权属问题应该模糊化,除了床和马桶,其他设施都是共享的。

WA:场景有没有按照设想进行使用?

侯正华:云集空间,开始预设的功能除了作为birdesk的灵活工位,还是大家自由使用的洽谈空间、路演空间,没想到住户有时也会拿来当自己的活动空间。晚上空间闲着,他们过来看电影或者唱卡拉OK。后来我们定了周四电影专场,暂时没有收费,作为一个福利。

WA:设计中最容易和最难解决的问题是?

侯正华:对王硕来说有两点是相对最难的。第一他相当于驻场建筑师,自己承担了甲方建筑师和乙方建筑师的职责。二是跟我们技术团队无边界合作,这里没有任何上下游提条件的关系,基本上是混着干。

王硕:对,混乱,不可能指望甲方给你提出一个特别清楚的条件,在不需要运营负责的情况下我们会自定任务书。对我比较难的是在很短的时间内完成一个项目的设计以及施工。以前的建筑师思维特别单向,现在不是了,作为建筑师,你设计的模型要同时对接造价、对得上实际的运营方案、包括招投标遇到的问题,找什么样的施工队,他会干什么,不会干什么。我最后意识到,我们自己才是托底的总包,又独立找了有能力的木工、金属加工方解决了很多高难度的零活。

WA:有没有一开始遵循你们的设计逻辑,但后面因为执行方面的困难而改动的部分?还是基本沿着这个逻辑整个执行下来?

侯正华:一旦这个东西出来了,空间不大改,你只能在层级之间根据需求推拉边界,不能说让这个空间彻底消失。比如中间不要一个门厅,加一个会议室,不是那么容易的。但是会议室没有人用,变成一个办公室,不难。

1 云集空间使用中/The "Nubis Hub" as an auditorium
(摄影/Photo: 赵小溪)

采访日期:2017-12-25

王硕：我们在做二层某个部分的改造，15张桌子变成封闭的固定办公室，这是比较大的调整，其他没有什么。改变肯定是从市场、客户来的，但对于我们来说，这个属于产品迭代，要根据实际的客户和运营需要去调整。

WA：办公的部分，空间设计对于租户的工作效率是否有益？会让使用者更专注吗？

侯正华：我们关心的是这个楼满载的容量有300人同时工作，4个会议室够不够。比如4个人的团队要找一个办公室，要不然就租普通住宅楼的两室一厅——一间当财务室，一间给老板，剩下几个人在厅里，租公寓干活一般都是这样的——两室一厅至少得100m²。但在这里4个人只需要10m²，大家把低频使用的功能共享，这是我们在研究的问题。至于这种模式下工作是不是更专注，不好说。

公寓二楼的无人超市和一楼也可以工作，很多人也是那么工作的，有位日本策展人已经在燕京里住下了，他觉得挺好，和日本住的房子不一样，看每个人的需求。有人就是在靠窗那里坐一下，不用这么认真的工作，有的创业团队在住宅楼里办公越干越绝望。但这些都是很个人、很感性的，我们不认为这对我们是个问题。

WA：办公和居住两个部分你们做了巧妙的安排，在设计上是不是也非常注意处理细节？

王硕：细节不都在（传统意义的）设计里面。比如，家具的部分，我们就决定来真的二手货，并且把它按原来的使用方式放到空间里。我们买了50把军官俱乐部整批回收的折叠椅，还有很多旧箱子，有一些是如实使用，有一些是错用——箱子我们都当沙发桌来用——包括一楼角上的架子，50块钱买的，当书架了。这些东西拼在一起很好，大家一点都不忌讳使这些真二手的东西，带来的时间感真的有北京的味道。

我们就要《我爱我家》范儿。我们在重建一种场景，使用了那个时期的老物件。还有地板，我们把办公这部分三楼上拆下来的地板全铺在居住部分的客厅里，从平铺改成人字铺，这样的地板买不到，还产生了更好的感觉。

WA：就这样确定了燕京里的氛围？

王硕：办公区可能并不是刻意营造这样的氛围，有些二手的东西拿过来就用上了，很多东西原本是给居住那边准备的。

侯正华：燕京里发展到现在，一开始没有任何逻辑预设，我们靠的就是纯自发。这个东西怎么好玩，反映的是我的个性，当然也有一致性在，但是自发性的，而不是经梳理形成的思路。□

2 轴测分解/Axo

3 联合办公门厅/Lobby of co-working (摄影/Photo: 赵小溪)

4 公寓客厅/Lobby of co-living (摄影/Photo: 方淳, 陈溯)

