

大马 房地产 REM

REMproperty.com.my REAL ESTATE MALAYSIA

VOL.70
JANUARY 2018
逢每月8日出刊

2018年投资易发 旅游房产最看俏

TOURISM RELATED PROPERTIES
SET TO BOOM IN 2018



封面
人物

丹斯里朱瑞强

追求完美的实务创业家
勾勒出亚庇最美天际及海岸线

>>房产全视界

2018年全球房市展望
延续增长脚步
慎防潜在风险

>>商界创造力

零售与医疗界限变模糊

>>风水观点

房地产业下半年开始旺

RM12 (WM) RM13 (EM)



KDN : PP 17682/03/2013 (031980)



关于设计师与事务所

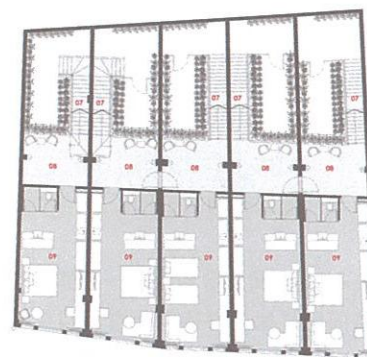
Colin Seah与其 Ministry of Design事务所

Ministry of Design (MOD) 是一个实践整体性空间设计的团队。他们反思传统，重新定义围绕在我们四周的空间、建筑形式和体验。创办人兼设计总监 Colin Seah曾获得2010年美国国际设计大奖的年度设计师殊荣，并两度获得新加坡最高设计荣誉——总统设计奖。此外，他也在国际最高荣誉酒店奖——金钥匙大奖中，两度获得特优殊荣，并被英国杂志《Monocle》评为“建筑界明日之星”。

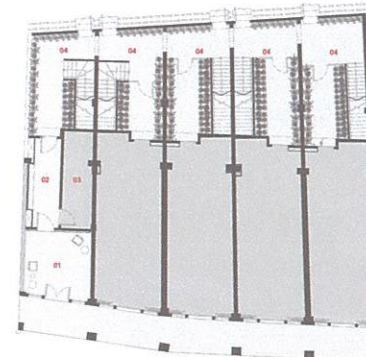
历史与现代的华丽碰撞 ——令人着迷的20世纪初浪漫情怀

历经英殖民时期的檳城乔治市，是一座富含东西方文化特色，处处萦绕着历史气息的古老而繁华城市，获联合国教科文组织评为大马5大世界遗产区之一。

位处市中心的Loke Thye Kee Residences (以下简称LTK Residences)，其设计灵感取自于这片历史遗迹，以及同名的百年老字号餐馆LOKE THYE KEE饭店。这栋经MOD设计团队改造为设有5间套房的精美旅馆，不仅承袭了乔治市20世纪初时代的浪漫情怀与精神，同时也融入了现代主义的理念，以及与时俱进的生活体验，用现代手法重新诠释历史的韵味。



LTK FIRST FLOOR PLAN



LTK GROUND FLOOR PLAN

01 FOYER
02 PASSAGEWAY
03 STORE
04 PRIVATE GARDEN

关于主题建筑

Loke Thye Kee Residences

地点：马来西亚檳城
面积：4532平方呎
完成：2015年4月

Q 请与我们谈谈“LTK Residences”的设计概念。您当初是在什么情况下开始设计这项作品？

A 我个人深深受到了檳城1900年代浪漫情怀的启发，那个时代的情怀与设计都特别让人着迷。因此，在着手设计“LTK Residences”这项作品时，我们希望能够将类似的情怀魅力融入其中，同时添加能够带来现代化居住体验的现代风格，使其更贴近现今的生活方式。我们相信，为每个项目设下一个设计基础，并协助居住者了解这个理念，并转换成体验，能够让他们获得更完整的体验。我们称之为“反思、扰乱、重新定义”。

Q “LTK Residences”最特殊或最常使用的建材有哪些？能否与我们谈谈这项作品的设计语汇，以及有关建材所带来的影响，这些设计特点是否具有特殊含义或功能？

A 我们对全部建材进行了全面性的考量。传统的硬木地板与定制化的现代装置，形成了鲜明的对比，并创造出悬浮的设计感。粗糙的砖砌墙面，透过隐藏的LED灯带，在视觉上显得更为鲜活。典型的梳妆台及衣橱间则采用透明玻璃盒子设计，并与房里空间无缝衔接。此外，我们在地毯、坐垫织物及家具配件的选择上，也体现了传统与现代交融的核心主题。另外，我们也负责设计所有的品牌识别及酒店产品，以提供使用者更全面的体验，包括独特的枕头菜单、标明当地街边小吃的美食地图、房间服务指南及电视频道列表等等。整体的艺术设计都与主题相呼应，表达了对于檳城历史的一种现代诠释。我们邀请本地艺术家庄嘉强，制作9幅捕捉檳城部分知名建筑遗产独特面貌的系列素描作品。这些作品展示在“LTK Residences”的每间套房中。这不仅为房间增添本土元素，也旨在诱发房客的艺术触点。

每间套房都展示一个檳城地标建筑的艺术作品，包括：

1. 位于海滩路 (Beach Street) 的印度大厦 (India House)
2. 咸鱼埋店屋 (Prangin Lane Shophouse)
3. 坐落在义兴街 (Church Street) 的檳城侨生博物馆 (Pinang Peranakan Mansion)
4. 位于大街路头 (China Street Ghaut) 的海关大厦钟楼 (马来亚铁路大厦) (Wisma Kastam (Malayan Railway Building) clock tower)
5. 位于莱特街 (Light Street) 的檳城高等法院大楼

“LTK RESIDENCES”承袭了乔治市20世纪初时代的浪漫情怀与精神，同时也融入了现代主义的理念。

“LTK Residences”的各个楼层的空间体验，皆展现了历史与现代碰撞的设计理念。请与我们分享您在结合功能和建筑美学时，背后有着怎样的设计原理？

我们早期获奖的建筑遗产项目，如位于新加坡的新大华酒店（New Majestic Hotel），都尝试以无修饰设计手法，去捕捉其历史的一面；另有围绕着历史叙述而设的麦卡利斯特官邸（Macalister Mansion）。至于“LTK Residences”，则试图通过建材的使用及建筑美学，为这栋历史建筑增添现代化元素。

这栋由5个店屋单位组成的“LTK Residences”位于槟城路（Penang Road），建于1890年，被废弃了20余年时间。这栋旧建筑物的结构不在最佳状态，面对着地板腐烂、屋顶漏水、墙体倾斜的问题。对此，MOD对其进行改造，并确保建筑的所有地板、结构元素都被完好修整，并适合作为酒店之用。

建筑的屋顶和地板必须完全替换，但庆幸建筑的基础构架仍良好。室内设计的亮点在于原有的砖砌墙壁。其美丽的砖砌纹理，配置时尚现代的设备，如玻璃衣橱、镀铬镜子（源自传统殖民文化）、壁式木桌/电视柜，形成鲜明对比。

此外，我们尽可能保留或回收建筑本身的瓷砖，但某些区域仍须以类似的瓷砖来代替。我们优先在接待处的区域，统一使用原有的瓷砖。



接待处的地板统一采用原有瓷砖，并巧妙地以格构式墙面和天花板，作为瓷砖图案的立体化延伸设计。

这是个机会让我们展示建筑“外壳”与“内在”之间的对比。我们为建筑配置的现代家具，设计概念是取自或参考旧时代的风格，如镀铬镜、艺术品；或者引入完全现代化的家具与装潢，如玻璃衣橱间、马赛克梳妆台、休闲家具和茶水间。我们认为，这样的对比不会让人对旧物产生遥远、历史悠久的感觉，而是与现代生活紧密相连。

“LTK Residences”的5间套房均设有一个郁郁葱葱的花园庭院。请问您是如何平衡整合自然与生活空间？请问您又是如何分配室内与室外空间？

对我来说，一个优质的空间需与生活相呼应。在设计这项作品时，我们反问自己这个空间会带给人们什么样的感觉，以及如何让人们在空间留下印象。这个空间会让人放松自己、找到平静；还是会使人脉搏加速、感到兴奋呢？

随着大城市的密度越来越高，每个人的可用空间越来越少。因此，我想我们需要设计可以调适不同情绪反应的空间，即具有灵活性的空间，而非仅注重在功能上。

这就是我们在房间入口处外，设立私人座位的目的。旅客可在此品尝槟城著名的榴莲，而榴莲气味也不会进入房间里。自“LTK Residences”开放入住以来，其入住率接近满房。同时，旅客对于文化遗产融合现代风格的真实居住体验，给予了非常正面的评价。

马来西亚的气候炎热多雨，如何为房子散热和排雨是建筑师的主要考量。在着手处理“LTK Residences”的设计工作时，您又是如何考量气候因素呢？其他设计元素在这方面扮演着何种角色？

所有套房皆配有空调设备，提供旅客舒适的居住环境，同时也设有自然通风良好的阳台，可满足国内外旅客的需求。此外，每间套房所采用的建材，都非常易于清洁和维护，尤其是在亚洲的热带气候。例如，格构式设计（latticework）的灵感是来自于典型店屋的复杂瓷砖图案。该设计旨在以更抽象和巧妙的方式，将瓷砖图案立体化。建筑面板由经机器碾磨和喷漆的中密度纤维板（MDF）构建，以便于清洁及维护。

大马城乡之间的差距不小，在建筑特色与手法上，彼此之间的落差恐怕更加明显。以“LTK Residences”来说，您认为这样的概念能在大都会里发挥多大的示范与革新作用？而这样的概念是否又能推及至槟城以外的其他地区，扎根于大马的每一寸土壤里？

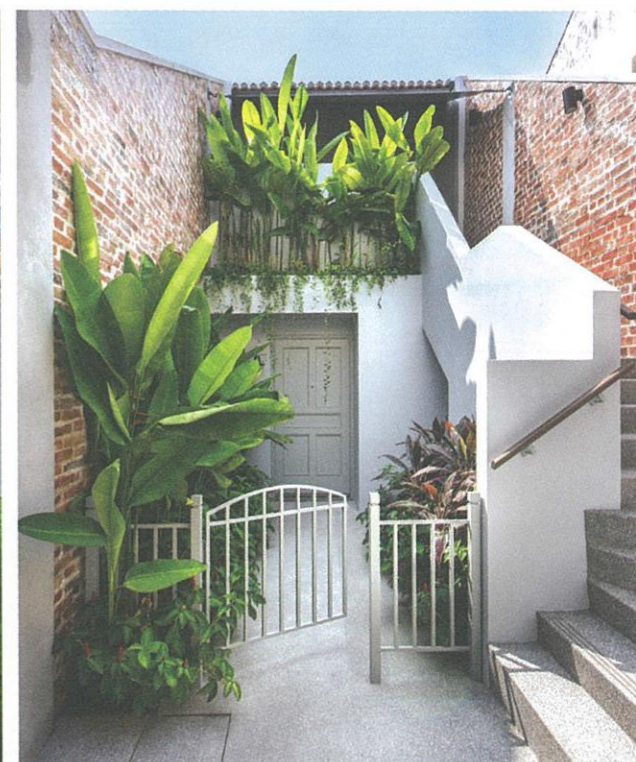
槟城本身乃属城市地区，而“LTK Residences”是另一个支持这一点的证据。除此之外，在接手处理这项作品时，我们必须经过文化资产委员会的复杂审批流程。不同于新加坡，这里的规则不透明，且严重依赖个别人员的偏好。作为一个文化遗产项目的设计师，必须具有顽强精神。



设计团队保留了原始建筑的一些特色元素，如门窗的复古造型设计。



“LTK Residences”内部采传统店屋及小巷式的布局设计。



每间套房均配有一个郁郁葱葱的花园庭院。



墙面美丽的砖砌纹理，与配置的时尚现代设备，如玻璃衣橱、壁式木桌/电视柜，形成鲜明对比。



梳妆台与衣橱间采透明玻璃盒子设计，在视觉上与室内环境无缝衔接。

Q 大部分的东南亚国家经历过殖民，在建筑思维与特色上难免受到当时的宗主国的影响，例如马新地区的建筑与城市规划在英国殖民时期就大致定型，而我们还能在中印半岛诸国看到许多法式建筑，这一切甚至演变为某种特定的文化表征。您认为这些文化主体性在您的设计作品中，是否起了何种直接或间接的影响？

A 我们负责的建筑遗产项目，总是对反思“遗产”的定义感兴趣。我们相信所谓的传统遗产，不仅代表着一段根植于过去的时间，更是一个代表着过去、现在，甚至是未来的连续时代。我们将之视为“生活遗产”。在这个原理下，我们寻求机会去创造一种连续感，为过去、现在和未来建立对话。

生活遗产是一个连续体：它是动态的，并随时代而演变。我们的设计不是一种对过去的回顾，也不试图保存。相反地，我们以过去作为灵感来源和起点，最终创造出植根于传统，但仍然与时俱进的作品。

在汲取传统元素并结合现代风格的方式下，我们设计了含有房间资讯的盒子，而大部分的宣传品皆为呼应LTK建筑遗产而特别设计。

我们的设计赋予这些被废弃或放弃使用的旧建筑物新生命，使建筑成为了生活遗产的一部分，而不只是作为静止过往的一部分。我们相信，透过独特和现代方式去诠释传统。

在麦卡利斯特官邸项目中，我们汲取槟城英殖民的文化遗产元素，并与现有的历史建筑线索作整合，同时也以槟城英国总督诺曼·麦卡利斯特（Norman Macalister）上校的故事，作为历史叙述的基础。在某种程度上，历史本身已经“自适应地被重复使用”了。

为了尊重传统和周边环境，我们也保留了“LTK Residences”部分的特色元素（或对已损坏和遗失的部分进行重造）。这些元素具有丰富的视觉效果，并可作为建筑与历史之间的连系。例如，窗口和门框与建筑之间的连接，以及建筑外立面的装饰。

Q “越是在地化，即越是国际化”。您是如何看待此风靡全球的“全球在地化”（Glocalization）论调？在这个地球村时代，您是否认为应该在作品中表现出一种强烈的在地精神（即由传统性、民族性、地域性与主体性所构成）？

A 在作品里呈现地理和文化背景的在地精神是非常重要的，以确保建筑的原真性，而这是我最重视的元素。人们期望获得真实体验，而非一般的感受。

Q 在其他东南亚国家的建筑设计，是否有让您印象深刻的作品？亚洲地尤广袤，东南亚在地理上更是处于一种“零碎”的状态，您认为关系似近似远的10个国家所组成的“东南亚文化圈”（就狭义地以区域组织“东盟”而言），您认为我们是否有可能发展出一个代表这个区域的经典建筑样式？

A 我并不关注东盟地区会否在未来的某一天，创造出可以代表这个区域的建筑作品，反而对建筑的原真性和关联性更感兴趣。例如，什么是适合与特定社会相关的作品？以及如何创造一个相对应的真实方案。我坚信亚洲的设计师，应该放眼为未来的建筑创造原真性的体验。他们应该避免重复过去，或创造一般且无个性特征的作品。

Q 若要以房屋或建筑物为原型的“乌托邦”下一个注脚，您个人将如何定义“屋托邦”？

A 我不认为这个地球上“屋托邦”的存在，但我认为多元化是其中关键，而这应该与各种经验相结合，以创造出理想的生活方式。作为新加坡公民，我秉持着“严肃的实用主义”，但同时也喜欢以创意的名义打破规则！这可从我们务实而特别的作品中显然可见。

Questioning the Past, Disturbing the Present, Redefining the Future

Ministry of Design (MOD) is a team that believes in holistic spatial design that redefines the status quo in creating poetry in everyday work. Colin Seah, founder and Director of Design at MOD, was trained in the US and had experienced working in many places around the world. Seah has picked up numerous accolades over the years and is recognized globally as one of the rising stars in the world of architecture.

Today's featured project is the Loke Thye Kee Residences situated at the heart of historical George Town, Penang. The team drew its inspiration from the century old Loke Thye Kee restaurant located nearby and harks back to the essence of the era bygone.

According to Seah, he is deeply touched by the romanticism of Penang in the 1900s and found the design from that era particularly fascinating. Like any of their projects, the team set a design foundation that is then built upon to enable occupants in understanding the concept and experience them in totality. MOD calls this “Question, Disturb, Redefine”.

The project was converted from five units of shophouses built in 1890s along Penang Road that have been left abandoned for the past two decades. A century of wear and two decades of disrepair has left the buildings in decrepit state with leaking roofs, rotting floorboards and leaning walls. Luckily the structure was unaffected and after extensive renovation, the building is slowly brought back to life.

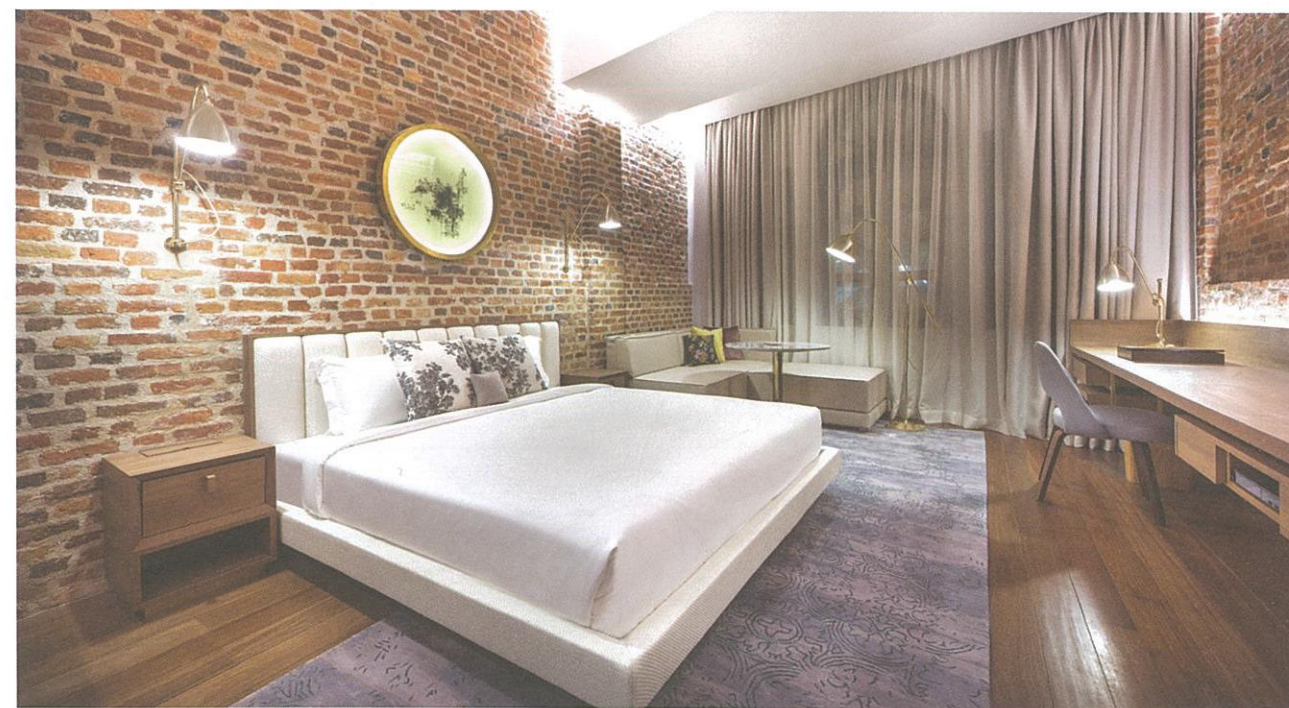
Breathing new life into the colonial inspired design

meant going right down to the details. For example, the traditional hardwood floors are contrasted with modern, bespoke installations to create a sensation of being suspended; or the brick walls being brought to life through hidden LED lights; or the upholstery fabrics and furniture chosen to reflect the core theme of traditional and modernity. No details are left to chance.

The designers preserved much of the traditional design elements and recycled the building's tiles as much as possible in order to capture the moment in time. They also commissioned Penang artist Ch'ng Kiah Kian to create a series of 9 sketches for LTK Residences, adding not only an artistic flair to each of the five suites, but also a definite home-grown touch.

Every suite comes with its own lush garden courtyard crafted to balance against the bustle of the city and create an oasis within the bustling city. The goal is not to live, but to feel and experience the space. Building in a heritage zone is very challenging, particularly in Malaysia where the rules are not as transparent. However, the chance to create a “living heritage” that establishes the dialogue to the past, present and future makes it all worthwhile.

For Seah, the authenticity and relevance of architecture and how it fit into the society is of keen interest to him. This is why he is less concerned by a specific style, but more to creating authentic experiences. Ever the pragmatist, there is no Utopia in Seah's dictionary. In his book, the convergence of diversity of experiences will fuel the creation of one's ideal way of life.



墙上挂有一幅出自于本地艺术家的槟城老建筑素描画作，为室内增添一份艺术气息。