



张元端 著

中国人居环境

从理论到实践的思考

中国建筑工业出版社

中国人居环境 从理论到实践的思考

张元端 著

中国建筑工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

中国人居环境从理论到实践的思考/张元端著. —北京:
中国建筑工业出版社, 2008

ISBN 978-7-112-10090-3

I. 中… II. 张… III. ①房地产业—经济发展—中国—
文集②居住环境—中国—文集 IV. F299.233.3-53
X21-53

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2008) 第 066582 号

责任编辑: 封 毅

责任设计: 肖广慧

责任校对: 汤小平

中国人居环境 从理论到实践的思考

张元端 著

*

中国建筑工业出版社出版、发行 (北京西郊百万庄)

各地新华书店、建筑书店经销

北京永峥排版公司制版

北京云浩印刷有限责任公司印刷

*

开本: 850 × 1168 毫米 1/32 印张: 7% 字数: 159 千字

2008 年 8 月第一版 2008 年 8 月第一次印刷

定价: 25.00 元

ISBN 978-7-112-10090-3

(16893)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码: 100037)



作者简介

张元端，教授、高级工程师，现任中国房地产及住宅研究会副会长兼秘书长、中国房地产及住宅研究会人居环境委员会主任委员、中国房地产及住宅研究会综合开发委员会主任委员、中国房地产及住宅研究会房地产金融委员会主任委员。中国建设文化艺术协会副主席兼环境艺术委员会会长。

张元端曾任国务院住房制度改革领导小组成员兼办公室主任，是中华人民共和国建设部房地产业司的首任司长，体改法规司司长、政策研究中心主任。作为中国房地产业奠基人之一，张元端不仅进行了大量基础性、开创性的政策研究和制订工作，还长期进行有关理论、政策研究，笔耕不辍，针对新时期的人居环境建设，发表了大量真知灼见。其先后提出“城市的本质是集聚和系统形态的生产力”的关于城市本质探索的新命题、提出研究和建立“人居环境生态美学”的新学科、提出“房地产业周期波动规律”研究的有关新理论观点，得到业界的高度赞誉和一致认可。

著有《房地产业概论》、《房地产业导论》、《中国房地产业指南》、《中国房地产业务大全》、《物业管理政策法规和操作实务》等著作。

序一 积极推进中国人居环境建设

本书是元端同志近年的一部力作，包括了2002年以来元端同志陆续在各大媒体发表的30篇专业文章以及前后十年来他对于新时期人居环境的持续思考。

近十年，既是人居环境受到社会各界高度关注长足发展的十年，也是人居环境面对快速城市化带来的巨大挑战和诸多问题，努力由“居者有其屋”向“居者优其屋”转变，并逐步回归“以人为本，天人合一”主题的十年。值此，元端同志深刻理解和把握科学发展、和谐发展的历史要求，试图站在时代的高度上对新时期中国人居环境建设中具有代表性的核心问题予以全景式的梳理和深入思考，并尽可能以有效应对之策，积极引导绿色健康新居住文化的形成。我以为，这对于推进当前的人居环境理论研究与社会实践无疑是具有重要意义的。

综观全书，可以体会到本文集具有以下的几个鲜明特点：

一、展现出作者开阔的研究视角和扎实的理论功底。这与元端同志多年主持和从事环境保护、城乡建设、房地产业理论研究、政策制订和行政管理工作不无关系。尤其是我国的住房体制改革中，担任建设部房地产司司长的元端同志进行了大量基础性、开创性的政策研究和制订工作，包括建立我国房地产业的产业框架、培育房地产市场、推动商品房开发、深化住房制度改革、建立房地产金融支持体系等。中国的房地产业能够平稳地实现市场化和社会化改革，而且从策划、开发、建设到销售从此逐步形成了中国自己独有的模式，离不开他多年的努力和贡献。很显然，本书延续了这种

宏观的战略思维和“不谋万世者，不足谋一时；不谋全局者，不足谋一域”的全局视角。例如，人居环境内容丰富，研究和实践往往难以把握重点，作者提出，研究人居环境务必抓住人居环境“三性”，即：生态性、经济性、艺术性，并可由此全面构建人居环境研究体系。这种概括是非常精炼和到位的。另外，本书政策篇中有3篇文章也是从宏观战略的角度对房地产业体系架构进行了理性思考，值得一读。

二、体现了较强的学术创新精神。本书中，作者提出的研究和建立“人居环境生态美学”新学科、建设“亲情住宅小区”及系统理论，“完善住房保障制度是宏观调控的当务之急”等新观点是十分引人注目的。尤其是他以学科交叉的研究方法提出创建“人居环境生态美学”的思想，我认为是十分有创见的。作者认为，人居环境最根本的要求是生态结构健全，而生态结构健全的人居环境，往往给人一种生机蓬勃的外在美感，即“生态美”。美化人居环境可以有各种不同的美学手段和审美取向，但应将“生态美”作为的最高境界，生态美的本质是“生态平衡”。这一思想不仅为人居环境的理论探讨开辟了新的研究领域，而且反过来对于住区的生态建设和景观审美也是一种启发和促进。

三、本书所辑文章均是作者在工作实践中所想所感的思考升华，具有很强的针对性和借鉴性。2003年，中国房地产及住宅研究会人居环境委员会倡议发起了旨在全面推动我国人居环境实践的全国性行动“中国人居环境与新城镇发展推进工程”，努力将人居环境系统理论付诸住区开发建设中。4年来，推进工程得到了社会各界的广泛认同和积极参与，成功探索出了一条从理论科研到市场实践的路子。作为“推进工程”的直接倡导者和领导者，元端同志不仅亲自执笔了相关理论文件，为这一实践活动指明了行动方向和工作路线，而且十分注重试点建设的调查研究。本书收录的“科技引领人居环境”、“中国人居环境与新城镇发展战略”、“漫

谈小区绿化树”、“创建和谐人居 共建和谐社会”等文章即来自他对人居试点实践中成功经验的总结和焦点问题的思考和论述，读来十分有份量。

四、内容丰富，文笔优美。作为学者，元端研究的领域非常广泛。从城市规划到园林景观，从房地产政策研究到人居科技运用，从生态美学到新住宅文化，本书均有精彩的论述。政策、综合、生态、科技、人文、品牌六个分类，基本涵盖了人居环境各个领域。相信凡从事人居环境研究和具体实践的同志，从中都能汲取到有益的养分。难得的是这些文章不仅有很强的思想性和指导性，说理清晰简洁，文笔也十分优美，时常有古雅诗词为文章添色，使人读之不忍释卷。

书中自始至终洋溢的作者对于人居环境事业的热忱和执着也是我们不应该忽视的。

今天，伟大的中国人居环境事业，犹如一面波澜壮阔的画卷刚刚展开，我国的人居环境理论研究也刚刚起步。我在为本书问世而欢欣之时，也希冀更多的有识之士投入到人居环境的宏伟事业中来，积极贡献我们的智慧和力量，共同建设一个美好和谐的家園。

开彦

2008年5月12日北京

开彦 中国房地产及住宅研究会人居环境委员会副主任兼专家组组长，北京梁开建筑设计事务所执行合伙人，总建筑师

序二

诗人张元端

人居环境倡导要诗意地栖居。什么才是诗意的栖居？元端先生以诗人博大而细腻的情怀、诗人智慧而闪亮的灵感、诗人开阔而高远的眼光，引领着中国人居环境从理论走向实践的潮流。

2002年，元端先生、开彦先生和我共同创建并领导了中国房地产及住宅研究会人居环境委员会（以下简称“人居委”），发起了中国人居环境与新城镇发展推进工程，在快速发展的城市化进程中，扎根中国人居文化沃土，不断创新实践理论，提出操作纲领，形成了以中国人居环境金牌建设试点为主要形式的社团主导、企业实施、政府支持的人居环境建设模式，找到了推进人居环境建设的有效方法。

作为在国务院环保办、建设部工作多年的老领导，元端先生具有深刻而战略性的眼光，能与时俱进地把握时代精神。无论是国家住房制度改革宏观政策的变化还是房地产市场的走向，无论是住宅科技的发展还是人居理论的创建，元端先生都能高屋建瓴地及时总结，精辟地作出分析。本书收集了元端先生近年来在政策、生态、科技、人文、品牌等方面的研究成果。

我国住房制度改革，以及同时齐头并进的房地产业发展，已历28个年头。其间风风雨雨，身处其中的人，往往埋头于耕耘开拓，而元端先生则同时不断进行着温故而知新的工作。通读全书，在元端先生的边述边议之间，人居环境建设近年来的风雨历程以一种理性思辩的方式再现，更重要的是，未来的发展方向在其中清晰可见。元端先生文章的特点，就是能以浅显的文字、简单的方式，把复杂问题讲得很

清晰，让观点很明确。比如二十多年的中国住房改革历程，元端以路线图的方式，清晰勾画；在住房保障方面，元端提出“多层次保障”是构筑住房保障体系的关键、完善住房保障制度是解决低收入家庭住房的必由之路、完善住房保障制度是宏观调控的当务之急等，可以让读者轻松把握住房保障的核心问题；在生态文明建设方面，元端先生浅显地提出，生态文明就是“绿色建筑+周围良好的生态环境”，让一个口号成为行动纲领；在住宅科技方面，元端先生提出住宅节能技术要配套应用。每一篇短文，每一次总结，都包含对未来方向的指引。从文字的价值上看，读元端先生的文章，无疑是相当高效率的。

作为诗人，元端先生充满了智慧的火花，具备独特的创新精神和能力，同时，还具备诗人的磅礴大气。捕捉到人居科技快速发展的趋势，元端先生唱响了科技引领人居环境；中央倡导建设生态文明，元端先生很快提出了一套相对完整的理论。元端先生还专门撰写了“品牌视野下的中小套型设计”、“创意地产——房地产业与创意产业的美妙联姻”等文章，给房地产项目定位与营销提供了巨大的想象空间。本书的字里行间，处处是智慧、处处有灵感，对于项目开发与品牌营销大有裨益。

作为在房地产及住宅建设领域颇有造诣的学者，元端先生不断倡导文化与房地产开发相结合，从人居环境的宏观视角，他提出了亲水住宅、亲情社区等概念，丰富了房地产开发与建设文化的内涵，把中国传统文化、美学、生态、科技等观念融入住区建设，促进社会和谐。在人居委指导共建的全国23个省、50多个城市的70多个人居环境金牌建设试点项目中，几乎每一个项目的实施，都渗透着他的思想和观念，人居环境实践理论走过的每一段路程，几乎都有他的智慧指引。

如今，元端先生近年来的数十篇短文结集出版，嘱咐我

写序。在本书出版之际，建设部科学技术司已经对人居委完成的《规模住区人居环境评估指标体系研究》课题作出了验收意见：填补国内住区人居环境评估领域空白，具有较高的推广价值。

对于本书中诸多源于实践，又指导实践的文章，我想任何评论都是晦涩的。希望读者能透过这数十篇短文，读出诗人的情怀，读出文字间的内涵，把握住人居环境建设的脉搏，融入生态文明建设的潮流，共同追寻诗意人居的梦想。

王涌彬

2008年6月

前言

我们只有一个地球。而随着人口增加、资源能源的过度消耗、自然环境的“建设性破坏”等原因，我们的地球正在发生亘古以来未遇到过的不良变化，“美哉轮焉，美哉奂焉。歌于斯，哭于斯”（《礼记·檀弓下》）的人类家园出现了许多使人忧虑的问题。这正是人类面临的最紧迫的挑战。

于是，人类不得不反躬自问，重新审视自己的行为 and 后果，寻求经济、社会发展与环境友好的正确途径。人居环境重塑运动正在全世界展开。

中国作为发展中国家，人居环境建设与经济建设协调发展也日益引起政府和全社会的普遍重视。人居环境保护与改善的科学研究和实践活动快速展开。

在此大背景下，中国房地产及住宅研究会人居环境委员会（以下简称“人居委”）于2003年11月举行了“首届中国人居环境高峰论坛”。此次盛会通过了“人居委”草拟的《中国人居环境与新城镇发展推进工程倡议书》和住区人居环境建设七大技术纲要，期能为推动我国人居环境建设尽绵薄之力。

数年于兹，“人居委”积极开展了原国家建设部批准的重大科研项目——《城镇规模住区人居环境评估指标体系》的研究工作，其中包括人居环境的理论研究和住区开发的实证研究两大部分。

在此过程中，笔者结合“人居委”的会务活动写了一些文章，发了一些议论。“人居委”的同仁，特别是彭春芳和王萌女士，把这些文章和议论汇集起来，加以编辑，分为政策、综合、生态、科技、人文、品牌诸篇，冠以《中国人居

环境从理论到实践的思考》之名，遂有了此编的付梓。而之所以把住房政策方面的文章也收录进来，是考虑到住房乃是人居环境的首要因素。

所谓“思考”，也可以说是“学习心得”。这些心得，或源之于对国家有关政策的领会，或源之于对若干住宅小区名盘精品的观摩，或源之于业内专家学者的真知灼见。总之，是多方学习的心得。

《礼记·学记》有云：“学，然后知不足”。收入本编的文章肯定有许多不足之处，故是编也是问师求教之作。

本书的编辑和出版离不开中国房地产及住宅研究会人居环境委员会全体同仁的大力支持和帮助，没有他们的配合和帮助，本书不可能完成。感谢开彦先生、王涌彬先生在百忙中为本书作序，肖溪、朱彩清、孙波平、李嘉宁、安治永、黄伟等同仁也为本书的顺利出版提供了大力支持。在此一并致谢。还要特别感谢中国建筑工业出版社党委副书记初天斌先生以及出版社的其他同志给予本书的极大帮助和指导。

张元端

2008年5月1日写于“偶一书斋”

目 录

1	■ 政策篇
2	中国住房制度改革路线图
15	“多层次保障”是构筑住房保障体系的关键
20	完善住房保障制度是宏观调控的当务之急
29	房价规律研究
37	■ 综合篇
38	关于住宅小区建设若干问题的思考
61	中国人居环境与新城镇发展战略
67	房地产业要为构建和谐社会作贡献
75	对家居行业发展的几点认识
82	中小套型住宅设计重在创新
88	创建和谐人居 共建和谐社会
95	城市化四题
101	我国房地产开发大势
113	■ 生态篇
114	“人居环境生态美学”刍议
127	小议亲水住宅
133	漫谈小区绿化树
138	“个园”归来话叠石

143	处理好房地产开发与营造“城市森林”的关系
146	生态文明 = 绿色建筑 + 良好环境
153	■ 科技篇
154	兼收并蓄推进节能——谈欧洲建筑节能技术对我国节能工作的借鉴意义
158	科技引领人居环境
161	绿色住宅与住宅产业化
169	住宅节能技术要配套应用
175	■ 人文篇
176	“亲情社区”——住宅小区开发的新亮点
181	更加重视人文环境的保护
183	对新居住文化主要特征的初步认识
192	环境艺术在中国
205	有创新地继承 有继承地创新
211	■ 品牌篇
212	品牌视野下的中小套型住宅设计
221	创意地产——房地产业与创意产业的美妙联姻
225	大力推动“数字化社区”创造全新的社区服务模式
228	■ 编辑后记

中國革命史綱要

政策篇

中国住房制度改革路线图

我国住房制度改革，以及同时齐头并进的房地产业发展，已经历时 28 个年头。

我国房改的时代背景是：计划经济下长期实行住房实物分配，公房租金低，租不养房，加以政府和企业财力不足，无法大量建房，造成恶性循环，居住条件难以改善。

加快住宅建设成为一时之焦点。1980 年 1 月，《红旗》杂志发表署名文章《怎样使住宅问题解决得快些？》指出住宅是个人消费品的重要组成部分，应该走商品化道路。同年 3 月 13 日，《人民日报》发表评论员文章《加快城市住宅建设》。6 月 22 日，中共中央、国务院批转国家建委党组《全国基本建设工作会议汇报提纲》，该提纲第七部分为“加快城市住宅建设”。

1980 年 4 月 2 日，邓小平同志发表关于建筑业的地地位和住宅政策问题的谈话，对住房生产、流通、分配、消费在内的全过程进行了通盘的改革设计。

这一具有划时代意义的重要谈话，揭开了我国住房制度改革的大幕。正如“国发〔1991〕30 号”文件指出的那样：“我国城镇住房制度的改革，自从邓小平同志一九八零年提出出售公房，调整租金，提倡个人建房买房的改

革总体设想以来，逐步在各地展开”。

第一阶段：1980 年至 1988 年，试点阶段

房改的目的：实现住房商品化、社会化。

为此，我国房改在试点阶段主要是探索三大改革：

一是出售新、旧公房。一开始出售新旧公房是采取个人支付售价的三分之一，单位补贴三分之二的办法。1984 年 10 月将政策调整为：个人购买住宅，原则上支付售价的 1/3。如果买房者的收入情况好、所在单位的补贴能力差，个人支付的比例可调整为 2/3 或支付全价。1986 年 3 月又调整为“原则上按全价出售”。如果单位有能力，可以给予低收入者以适当的补贴。

二是住房商品化。1981 年 1 月，中国房屋建设开发公司成立。1984 年 9 月，国务院决定：“建立城乡综合开发公司。对城市土地、房屋实行综合开发”，“实行有偿转让和出售。”建设部出台了《关于城市建设综合开发公司暂行办法》。

三是租金改革。当时只是提出对住户超过住房标准多占用的面积，要考虑按折旧、维修、管理三项实际需要的费用收取房租，或实行累进的房屋租金制。

将上述改革回收的资金用于住房再生产，形成投入产出的良性循环，加快改善居住条件。

首次着手起草《住宅法》。1980 年 7 月 14 日，召开《住宅法》起草工作调研会。1983 年，《中华人民共和国住宅法》就被正式纳入全国人大法制委员会的立法部署。