



独立住宅： 个性化定制与服务

WWW.EHOUSING.COM.CN
VANTONE HOMES
VH



VANTONE®
万通筑屋

主编



独立住宅：个性化定制与服务

VANTONE
万通建筑

主编

清华大学出版社
北京

1233210

图书在版编目(CIP)数据

独立住宅：个性化定制与服务 / 万通筑屋主编，—北京：清华大学出版社，2003

ISBN 7-302-06372-9

I. 独… II. 万… III. 独立住宅—建筑设计—图集 IV. TU241.1-64
中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2003) 第 012104 号

311011111
清华大学出版社
主

出版者：清华大学出版社（北京清华大学学研大厦，邮编 100084）

<http://www.tup.tsinghua.edu.cn>

责任编辑：宋丹青

印刷者：北京地大彩印厂

发行者：新华书店总店北京发行所

开本：787 × 960 1/16 印张：6.25 插页：1 字数：89 千字

版次：2003 年 3 月第 1 版 2007 年 8 月第 2 次印刷

书号：ISBN 7-302-06372-9/TU · 192

印数：5000 ~ 10000

定价：30.00 元

序：创新是一种命运

◎冯仑

我欲将万通研发的独立住宅定制与服务系统编纂付梓久矣，然中途阻隔，延宕时日，遂成憾事。今天万通筑屋团队的姜郁、王小丽诸君终于承续前缘，不惮烦难，将其完稿送印，可喜可贺。

大凡创新都会受到旁人的白眼，人们的生活经验、人情事理、工作成绩都会成为一块板结的土地，抵死扼住新生命的颈子。常识既孕育着一切智慧之光，也会扼杀所有创造的冲动。在房地产行业“开发”的常识就常常这样，当万通筑巢网开通，万通第一次推出独立住宅定制与服务时，越是在开发上成功的人和机构就越是对此啧有烦言，轻者笑我无知，重者讥我痴狂，几乎所有人都袖起手、耸着肩，等着看笑话。这中间，我除了坚信自己透彻地理解了怎样用信息时代的思维方式与技术改造传统开发业务的路径，并且有效地借鉴国外已有的成功经验，我还意外地借由别人的批评，激发出一种用“未来”决策“现在”的思维定势，从而为整个万通创造更大的战略空间和使一切行动更具前瞻性提供了正确的思考模式，所以真正的老师不是朋友，而是对手，特别是那些要置你于死地的对手。

创新之于时间也是一对好朋友，最终支持创新的是时间，因为只有时间才能催生波澜，造成时势。如今两年过去了，举目四望，当中国已成为世界网络大国、信息消费大国时，有谁还敢再对大规模定制说三道四呢！在我孤立的时候，时间站在我一边，在我失败的时候，时间给我安慰，在我迷茫的时候，时间给我方向，而在我顺势轻取、成功在即的时候，时间又默默地为我加油。胜利永远属于那些敢于和时间赌博的英雄，勇士只是那些敢于和时间较量的疯子，这就是万通筑巢网给我的启示。

万通已活了十二个年头，回首望去，但凡绝处逢生、狭路获胜，除价值观正确的引导，在战略和经营上主要得益于创新，即所谓“守正出奇”。今天创新已成为万通的一种命运安排。不创新，毋宁死，这就是我们不断质疑全能开发商的商业模式并提出万通新战略的信心所在。人心较量，匪夷所思。

是为序。

导论：一个创造未来的企业 ——万通筑屋

人类迈入21世纪，放眼未来，我们面临众多挑战。知识经济将给人们的工作与生活带来全新体验。中国房地产业亦将面临新的变革。如何应对新经济，如何在新世纪的竞争中立于不败之地，将是所有房地产人士需思考的问题。

如果谈论20世纪末，中国房地产业值得探索的领域，我们会发现，住宅个性化是被相当多的企业和思想者所提及的。人们总是在询问“是否可以建造充满自我情趣和风格的，真正适合自己的住宅？”住宅的个性张扬已逐渐成为人们对于高品质生活的追求。

此时，为更专业、更全面地探究并实现住宅个性化的目标，北京万通新概念集成住宅开发有限公司（简称万通筑屋，成立于2001年2月），作为业内的先行者出现了。

万通筑屋，独立住宅个性化定制的“集成商与总服务商”，这是她一诞生便被赋予的定义。为此万通筑屋组织了自己的集成技术研发部门，专门致力于独立住宅的研究。目前万通筑屋已建立了可以采用轻钢结构、木结构、约束混凝土结构等多种结构形式的集成住宅研发和技术实施体系。

这种集成住宅技术体系的建立，有着坚实的基础保障系统。

它包括覆盖全世界的一个庞大的建筑部品、部件的数据库（目前我们的数据库中有上万种独立住宅部品、部件的记录）。

而集成住宅实施的技术保障体系，则包括高素质的专业技术人员以及多行业的后台合作伙伴。我们已与国内、国际几十家产品供应商、设计研究院建立了长期的伙伴关系，并正在建立“万通筑屋”西北、华东、华北研发中心。

我们深知独立住宅的个性化定制与服务在中国的普及还需要一个艰辛的历程，尽管这种服务在美国、日本和欧洲等发达国家已经广为大众愉快便利地享用着；但在我们的心中仍旧有一个理想，那就是让我们中国的中产阶级有朝一日也能轻松享受到拥有自己定制的独立住宅的满足与自豪。

人性化，个性化，智能化，环保化将是未来住宅产业的发展方向。万通筑屋从成立之初，始终坚持着探索和实践，直至今日，不断地思索、求新仍被看作我们的第一美德，为企业发展的原动力。以客户为中心，满足不同客户的共同性与差异性需求将是万通今后在地产业发展的方向。

“独立住宅个性化定制与服务”在这种形势下应运而生。万通筑屋，作为这项新业务的实施者，正以全新的地产业商业模式、全方位的立体营销方式，以及新经济的思维模式和敏锐的市场感觉来革新传统房地产业，推出中国地产业最时尚的高档消费品——个性化定制的独立住宅。

步入筑屋的个性化空间，我们认为：

1. 技术 = 艺术

为了实现住宅个性化，必须建立强大的技术力量支持，在这里，我们赋予技术两层含义，并从不同的角度实现：

第一层面为纯粹技术。住宅个性化代表着技术高度成熟的

精细化。我们设立专业性极强的技术研发部门，致力于住宅集成技术的自主科研，同时通过建立覆盖全球的庞大建筑部品、部件的数据库，迅速提升技术研发的底蕴。

另一层面为技术文明。我们尝试着对浩瀚的世界建筑文明进行剖析，期待能提炼出指导我们进行技术探究的轨迹。当前我们与国内、国际几十家产品供应商、设计研究院建立长期的伙伴关系，深入探讨不同地域的居住文化及其差异。

在我们的集成住宅研发和技术实施体系中，包括轻钢结构、木结构、约束混凝土结构，当然还有传统结构等多种适应于不同地域环境的结构形式；表达方式也囊括了中、欧、美、日等形形色色的建筑风格，形成了一个完整且具有扩容性的体系。无论作为我们，还是作为住宅个性化事业，这些都是必需的后台支持体系。建立在这套基础平台之上，使用者才能真正意识到，我们所说的个性化、艺术化的建筑，其实是由无数个结构元素所完成的——“最小的局部也在服务于目的”（奥古斯塔斯·韦尔比·诺斯莫尔·帕今，1841年）。回顾当初建设这套平台时，严格按照对建筑文明、建筑艺术的理解来筛选、整合如此多的合作者，最终完成对于人们生活质量的改良，仅仅一些小的成就，已经让我们激动不已了。无法感叹，赋予工作兴趣和激情，漫长劳作的回报竟是这般的美妙。

2. 建筑 = 服务

万通筑屋应对“网络时代”，建立了“万通筑巢网”，在网上已实现“在线个性化定制”，并随时发布世界最新独立住宅流行趋势。我们拥有一套完整的独立住宅定制与服务系统，该系统中最直接的表现方式和交流渠道便是万通筑屋专业网站——万通筑巢网。

它几乎辐射整个互联世界，我们提倡的服务性、互动性、个性化在系统中得到明显的展示。人们可以通过这套系统完成选地、选房、设计等一系列独立住宅的定制过程，最终归结为一张DIY菜单，通过地块、房型、装饰、设备、环艺等不同的组合，最大程度地满足人们居住的不同需求。

同时，我们还通过该系统提供关于独立住宅的任何附加服务，包括政策法规、网上工程监理、管家、理财等。但凡涉及到人们置业的服务，人们只需将心中对于居住的梦想讲述给我们，我们就会完成其他的一切，把梦想营建到现实。“建筑不是一种景观，而是一种服务”（帕塔斯，1747年）。

最艰巨而长期的工作，同时也是最富有争议的工作，我们将坚持对人类建筑文明的发展做出更为准确的认识。无论是何种流派，从使用者的角度来看，都是有可能偏爱的，我们必须提供给社会完整的、真正意义上的个性化建筑，而不是简单的复制品，必须符合高尚的建筑文化，所以我们坚持为人们定制的是具有文化内涵的艺术品。

涉及艺术范畴的争议性也是最模糊的，建筑艺术在漫长岁月的演变中不断地进行着交融，所以我们的工作首先是认清它们的本质，便是国人所崇尚的“魂”。认清建筑艺术最根本的、想表达的精神境界，从而为人们提供衍生的原创艺术品，才是实现人们对于建筑艺术个性化追求的基石。

这本书既是万通筑屋对独立住宅的研究心得，也是按照我们提供的服务实际定制您自己房屋的“操作手册”。

因此，我们相信它一定能够成为您与“万通筑屋”互动的桥梁与创造时尚梦想的平台，万通筑屋将会与您共同把握潮流、共创理想家居的新趋势。

最后：一个平凡的希望

当许多年以后，
如果我们所创造的这
些作品，仍然可以在
中国乃至世界的不同
角落，散发着古朴的
幽思、静诉着过去的
情怀，当人们经过
时，仍能感受到平淡
中所蕴涵的音符，将
是我们——万通筑屋
追求的最高境界。

目 录

1	第一章 独立住宅及其技术
1	1.1 “独立住宅”在中国
1	1.1.1 行宫、别墅与独立住宅
1	独立住宅的含义
2	独立住宅的种类
9	独立住宅的历史与发展趋势
10	1.1.2 屋如其人——独立住宅的设计与定制
10	独立住宅的设计与定制要点
16	独立住宅设计与定制中面临的主要问题
18	1.1.3 天地山水、独立住宅——人与自然和谐统一
18	“时尚、个性、集成化——美国独立住宅的定制设计”
31	“和山、近水、亲自然——中国传统民居的现代设计与定制”
43	1.2 当前世界上最先进的独立住宅技术
43	1.2.1 万通“集成式”建筑体系的特点
43	1.2.2 集成技术解析
43	木结构房屋简介
50	轻钢结构房屋简介
52	约束混凝土结构房屋简介
55	第二章 新经济时代独立住宅的定制服务
55	2.1 万通筑屋业务简介
55	2.1.1 万通筑屋模式的背景
55	内部管理的创新
55	产品的创新
56	营销方式和服务方式的创新
56	商业模式方面的创新
56	2.1.2 万通筑屋的服务方式
57	B - C方式
57	B - B - C方式
59	2.1.3 万通筑屋业务的后台支持系统
59	强大的集成系统与多样化的房屋风格与结构体系
59	丰富的客户资源及卓越的市场拓展能力
60	2.2 无时限、全立体的营销方式
60	2.2.1 线上营销系统
60	2.2.2 线下营销系统

60	万通筑屋门店
61	专家销售队伍
62	2.2.3 线上线下互补营销
64	2.3 独立住宅个性化定制与集成服务
64	2.3.1 房屋亦可个性化定制
66	2.3.2 独立住宅“一站购齐”集成服务
68	第三章 万通筑巢网
68	3.1 网站成立的背景
68	3.1.1 汽车开在网路上
69	3.1.2 筑巢网上的业务流程
70	3.1.3 筑巢网的目标规划
71	3.2 网站结构设计 with 内容
71	3.2.1 网站结构设计
71	可使用性
71	交互性
71	模块化设计，具有容易扩展和维护的特点
72	设计风格
72	功能设计图
73	3.2.2 网页及栏目介绍
73	客户注册登录
73	在线定制
74	设计中心
74	关于我们
74	筑屋技术
75	合作伙伴
76	3.3 网站发展前景
76	3.3.1 实现网上支付、按揭
76	3.3.2 客户互动服务
76	3.3.3 DIY 网上动手建房
76	3.3.4 社区服务
78	3.4 网络营销与传统营销的完美结合
79	第四章 百问百答

第一章 独立住宅及其技术

1.1 “独立住宅”在中国

1.1.1 行宫、别墅与独立住宅

独立住宅的含义

“独立住宅”这个建筑词汇是近几年才被中国地产界所熟悉的，它实际源自英文词汇“Single Detached House”，即“一家一户，单独而立的住宅”。

在欧美一些发达国家，中产阶级拥有的住宅80%为独立住宅。

为何称谓这些房屋为“独立住宅”，而非别墅呢？

因为独立住宅的范围比别墅更广泛：独立住宅包含别墅，但它不仅限于别墅这种建筑形式。别墅是独立住宅里的高端产品，就像劳斯莱斯也是轿车，但它是轿车里的贵族。

简单说来，严格意义上的别墅应是那些占有稀缺的自然风景的独立住宅，坐拥天地山水而与之浑然一体不显突兀雕琢，远离世俗喧嚣而独享人生风雨细品时间沧桑。它绝对要求一种身份上的同质性与距离上的私密性：即造访的客人应为主人所欣赏的同级宾朋，可谓“谈笑有鸿儒，往来无白丁”；而相邻别墅的远近亦应在彼此“视而不见”的距离之外，即或者视花木而不见其屋，或者闻笑声而不见其人。

至于别墅之外的独立住宅，它们的要求就没有那么苛刻了。它们更平易近亲和一些，可能就在市郊，它们的主人群体也远比别墅的主人群体大得多，可能就是高级白领或社会上的中产阶级。它们会是一个个社区的感觉，同样会有鲜花碧草，细流飞鸟；邻里之间出入相见，点头致意，笑而不语；而它们必然也都是体面高尚的社区。

其实独立住宅在中国的历史由来已久。想想看，古代中国的家庭哪一个不是独门独院的？只不过是历史演变到今天，现代城市拥挤不堪导致房屋并联叠加，人们渐渐失去了独门独院的自由，而独立住宅也仿佛成了舶来品。

值得庆幸的是，现在中国的大城市里，有经济实力的人又可以在城市的周围甚至市区里享受到房地产开发商们提供的独立住宅了；不过这时的独立住宅，被当作第二居所的似乎更多一些。

至于别墅的产生，会不会是旧时的王公大臣们效仿皇帝的行宫择地而建的避暑度假之所呢？这个就不得而知了。

独立住宅的种类

独立式住宅的分类根据建筑风格、建造地点、建筑密度、使用性质、气候条件等可以细划为多种形式。

1. 据建筑风格划分：欧式、北美式、中式、日式(和式)、现代式等

由于任何一种建筑风格的形成都是经历了很长时间的渐进演变过程，而各国间、各民族间、不同地域间，往往在建筑风格上互相学习、渗透，所以不同建筑风格和特征是相对的，很难简单归类，独立式住宅更是如此，所以我们尝试以其是否具有某些典型特征来概括性的分类。



图 1.1 英式独立住宅

(1) 欧式独立住宅——欧式风格其实是欧洲各国建筑风格的一个集合体

A. 英式独立住宅以都德式(Tudor Style)为代表——其特征是交叉的双坡屋顶和暴露在外的木质构架(现在已成为纯装饰品),正面一般是外凸的山墙面,配以狭长的外窗,有砖石砌筑的大烟囱,并用线脚加以装饰。(见图1.1)

B. 法式独立住宅(French Style)——其特征是双折四坡屋顶,结合突出屋面的弧顶落地外窗(室外小挑台可供人凭栏观景),墙体多为砖墙,而且常用砖石在墙角处砌成突出的块状结构(俗称抱角石)作装饰。(见图1.2)



图1.2 法式独立住宅



图1.3 西班牙式独立住宅



图 1.4 白色墙面



图 1.5 花坛、门廊

C. 西班牙独立式住宅 (Spanish Style) ——其特征是缓坡红瓦屋顶和带有装饰风格的烟囱顶, 白色或浅色墙面以及连拱形外廊, 配以丰富的室外生活空间, 如花坛、喷泉、门廊、庭院等。(见图 1.3~1.5)

D. 北欧式独立住宅 (North European Style) ——其特征是陡峭的坡屋顶配以大量的斜屋顶窗, 这完全是为了适应当地严寒多雪的气候而形成的。(见图 1.6)



图 1.6 北欧式独立住宅

(2) 北美式独立住宅 (North American Style)

因为北美洲国家是由欧洲移民大量涌入, 发展建设而成, 所以这里的住宅成为欧陆式风格住宅的再现, 经过一定的精简创新和发展, 逐渐形成了符合当地特点的美式住宅。

A. 乔治亚式住宅 (Geogian Style) ——它是在英国乔治王时期由英国传入新大陆的,其特征是庄重对称的立面造型,粗重的大烟囱和凸出于屋面的老虎窗,以及带形装饰线脚等。(见图 1.7)

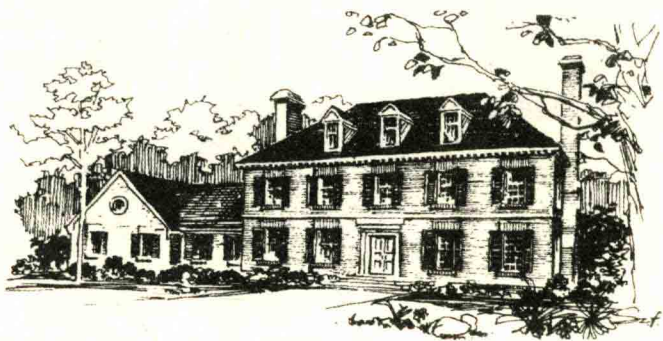


图 1.7 乔治亚式住宅

B. 开普德式住宅 (Cap Cod Style) ——它是以美国的一个地名命名,已经有几百年的历史了。其特征是平立面简洁,单层加两坡屋顶,并利用坡屋顶空间。早期的样式将壁炉的烟囱设在房子正中,现在则建于房子一端。因为它简单易建,取暖费用低廉,一度成为 20 世纪上叶美国最常见的住宅样式,即使在今天,它的廉价,以及“一层加半层”的特点对刚步入社会的年轻人和退休的老年人依然很有吸引力。(见图 1.8)



图 1.8 开普德式住宅

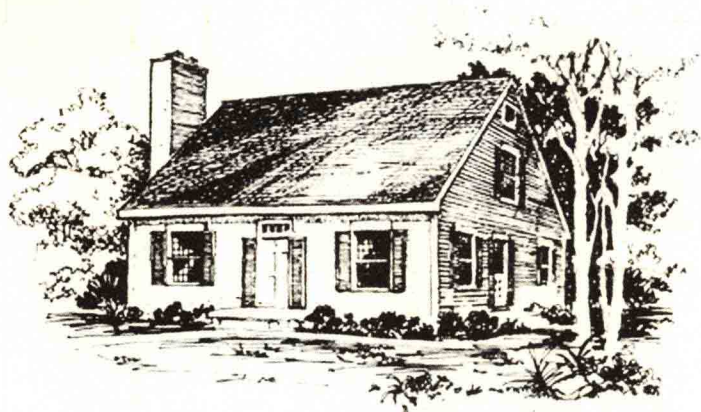


图 1.9 立面简洁、单层加两坡屋顶

C. 维多利亚式住宅 (Victorian Style) ——它是美国 19 世纪中叶社会生活方式的表现形式之一，它的特点就是“大量的细部”。建筑形式多为不对称式，加上变化丰富的屋顶形式，不同颜色和材质的组合运用，以及雕刻精致的首层外廊，使得整座建筑显得玲珑剔透，舒适宜人。而且常在建筑的转角处建圆锥形或多边锥形的尖屋顶，用以强调整体的表现力。(见图 1.10)

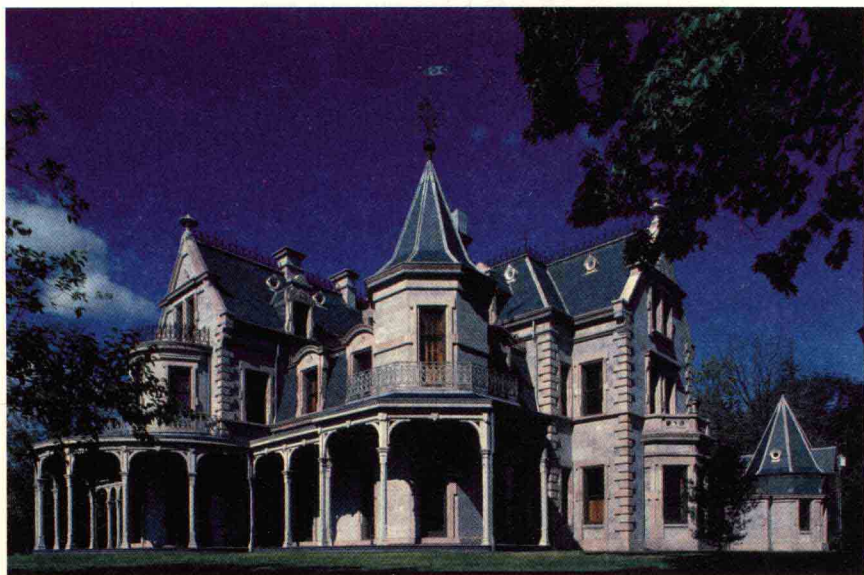


图 1.10 维多利亚式住宅