

Real Estate
is What?
微地产时代

地产

是个什么东西

孙祺奇◎著

建筑建构季

Building
Structure



中国经济出版社
CHINA ECONOMIC PRESS

地产 是个什么东西

孙祺奇◎著

建筑建构季

Building
Structure



中国经济出版社
CHINA ECONOMIC PUBLISHING HOUSE

北京

图书在版编目 (CIP) 数据

地产是个什么东西. 建筑建构季/孙祺奇著.

北京: 中国经济出版社, 2013. 2

ISBN 978 - 7 - 5136 - 1927 - 1

I. ①地… II. ①孙… III. ①房地产—建筑设计—案例 IV. ①F293. 3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2012) 第 231753 号

责任编辑 金 珠

责任审读 霍宏涛

责任印制 张江虹

封面设计 久品轩

出版发行 中国经济出版社

印刷者 北京市媛明印刷厂

经销者 各地新华书店

开 本 710mm × 1000mm 1/16

印 张 11. 25

字 数 109 千字

版 次 2013 年 2 月第 1 版

印 次 2013 年 2 月第 1 次

书 号 ISBN 978 - 7 - 5136 - 1927 - 1/F · 9492

定 价 38. 00 元

中国经济出版社 网址 www.economyph.com 社址 北京市西城区百万庄北街 3 号 邮编 100037

本版图书如存在印装质量问题, 请与本社发行中心联系调换(联系电话: 010 - 68319116)

版权所有 盗版必究 (举报电话: 010 - 68359418 010 - 68319282)

国家版权局反盗版举报中心 (举报电话: 12390)

服务热线: 010 - 68344225 88386794



地产?
是个什么东西

目录

第一讲 仿古建筑和还原要点

- | | | |
|---|----------------------------|-----|
| ⑤ | 民居还原：
四合院是个什么东西？ | 046 |
| ④ | 胡同文化：
最接近我们的
仿古生活 | 037 |
| ③ | 仿古宫殿：
梦回帝王家
该做哪些事？ | 022 |
| ② | 建筑形式：
仿古建筑基本形式
与街道布局 | 011 |
| ① | 总体分析：
仿古地产构建的
那些误区 | 005 |



第二讲 商业地产与建筑结构

- ① 大型商业：大型商业项目的建筑要点 061
- ② 餐饮商业：探秘大中型餐饮建筑需求 072
- ③ 多层建筑：混凝土砌体结构的前世今生 085
- ④ 高层建筑：剪力墙结构的各种应用 100



第三讲：户型结构与构建细节

- ① 资质文件：书面验房的各项关键点 115
- ② 平层户型：最常见的房子，门道也多 126
- ③ 复式结构：向上发展的房子 135
- ④ 跃层结构：被误当别墅的户型，一错就是20年 145
- ⑤ 错层结构：空间高低划分出来的生活态度 155

第 一 讲

仿古建筑和还原要点



- ① 总体分析：仿古地产构建的那些误区
- ② 建筑形式：仿古建筑基本形式与街道布局
- ③ 仿古宫殿：梦回帝王家该做哪些事？
- ④ 胡同文化：最接近我们的仿古生活
- ⑤ 民居还原：四合院是个什么东西？

1. 总体分析：

仿古地产构建的那些误区

地产是什么营生？盖房子买房子也！

本质上都是这么个道理，但是你的公司如果还处在这个阶段，只能劝你一句，要么早早转型，要么早早转行！

为什么这么说呢？

要知道，现在的地产已经进入多元化发展，人们在刚需的基础上滋生出无数的购房需求。

人们最早要求有个窝就成，后来觉得窝周围得有吃的喝的用的，于是出现了商业地产；吃喝用齐备后，觉得还应该再舒服一点，于是出现了改善性住宅；觉得光是舒服还不成，还得有文化、圈层的氛围，于是出现了旅游地产、养老地产、养生地产等细分的概念。

也就是说，地产因为人们的需求已经发展得越来越细分，各种各样的房子已经拥有其非常具体的功能和标签。而地产开发商们也因此



变得越来越头疼，千篇一律的盖房时代已经一去不复返了。

中国人喜欢文化，喜欢历史，喜欢追根溯源，说的最多的一句话就是“名门之后”。不管这个门是“虎门”还是“艳照门”，总之先人有名就成！

想想连秦桧、严嵩这些的历史大恶现在都有人去急不可耐地拉族谱找关系，可见人们对根源已经狂热到什么程度了。

很多地产商看到了这个市场需求，于是结合当地的文化沿袭搞了各种各样的仿古建筑。各地政府为了增加当地的文化氛围、盘活旅游资源，也大力支持这些地产式的文化构建。

这些仿古建筑目前分为两种：商业和住宅。

住宅就是把现代的房子盖成古代建筑的样子，或者貌似古代建筑的样子。像是西安的大兴汉代主题新住宅区，政府要求所有项目必须以汉代建筑为蓝本；还有像是苏州的各大“名庄”，在湖光山色之间，把别墅盖成古苏州各大著名庄园的样子。

商业就是历史文化一条街。最著名的像是，北京潘家园古玩市场，虽然经过几次修葺，但一直保持着清代的建筑面貌，其间流行的各种文化也是前清时期的老规矩，去的人仿佛回到了天子脚下一般。还有的类似湖南凤凰古镇，以少数民族古文化风情为主题，吸引了全国成千上万的游客。

这些追求文化的潮流催生了仿古建筑的繁荣，

于是很多地产商不惜重金在某些文化遗迹上进行开发。这些遗迹有的还有些遗存的底子，开发商进行改造即可；有的就剩下一个传说或者县志，开发商不得不重新建筑。

这么一来就出现了莫大的风险。要知道文化是一个引子，关键是将文化融合到商业里面，才有活路。

很多住宅建筑，就是加一个仿古的屋面，毫无技术含量，整个建筑看起来不伦不类，总觉得是西装男戴着一顶狗皮帽子。而商业则就是将整条街房子的外立面翻新一下，万事大吉，和普通商业街本质上没区别。

我见过太多这样的事情，住宅还能好一点，毕竟是房子，大家住进去就完了。而商业，因为缺乏文化做支撑的商业模式引导，建成不久就已经半死不活。

先说说商业地产。

咱们看潘家园的仿古文化，它是以明清时期的古玩市场为支撑，整个商业模式围绕着明清时期古玩交易为核心来构建，建筑自然也是随着明清时期古玩行当特有的建筑风格而衍生。

商业地产说白了，就是盖商铺然后或租或卖。而仿古建筑商业街的价格比一般的商业街价格高很多。大家之所以买账，根本原因在于，客流量的保证，也就是仿古商业街比一般商业街的客流要多很多。

而游客之所以来这里，就是冲着文化这个附



加价值，大家能在这里体验到别处体验不到的古代文化。像是，山西的各种大院文化，云南的东巴古镇文化，都是在历史文明中截取一个片段，让游客流连忘返。

这个文化片段的截取，会形成一种商业模式，也就是商业主题。潘家园的主题就是明清时期的古玩文化，西安回民街就是民国时期的穆斯林饮食文化。

总之就是你的构建，必须让商铺以某个历史时期独有的特色经营下去，像是宋代的酒文化、唐代的服饰文化等。然后你再根据这个主题量身定做那个历史时期的建筑，还原当时的房屋面貌和内部结构。

游客不但能看到那个时期的面貌，更关键的是体验那个历史时期的衣食住行、吃喝玩乐，最成功的状态就是仿佛穿越历史，沉醉于古代的生活中。

如果和一般的商业街一样，就是外立面加个仿古瓦片砖头，卖的还是袜子、化肥、小食品，那游客何必大老远来体验？商铺也不会有什么生意，你的商业地产业就随之悲剧了。

仿古商业地产一般都是在闹市区之外的，甚至是在郊县偏远地区进行开发和构建，一旦没有核心文化商业模式支持，没有足够的理由吸引客户前来体验，很容易变成烂尾工程。其风险比闹市区搞一个普通的商业街大很多。

再来说说住宅。

古代的住宅是很讲究的，里面的门道很多。

有人说了，那时候都是院子，就一层，现在

咱们是高层住宅，这东西不一样，没办法来融合！

说这话的朋友就外行了，像是从欧美国家传过来的联排别墅等业态，中国早在汉朝时期就已经有了。不但有联排别墅，咱们还有高层建筑——绿釉陶楼，虽然不及我们现在的几十层、上百层，但也有六、七层。

再来说，很多人，甚至是开发商认为仿古住宅就是给楼房加个仿古的屋面，弄些琉璃瓦片就算是了。其实说来，就算是今天的高层住宅，里面也还可以融合很多古建筑的元素进去。

比如，我们说的入户玄关，就是托生中国古代建筑里面的“萧墙”，也就是俗称的照壁、影壁墙。如果我们是仿古住宅，那么这里就要注意一下了。

过去的照壁讲究是私密性，开大门先见到的就是照壁。这是从阳宅风水上来的说法，据说鬼怪是只能走直线，不能转弯，于是大门要设立一道照壁墙，阻挡一下煞气。

所以，玄关要求的是私密性，这叫做“门不对厅，财不外露”。

于是建仿古住宅的时候，就可以在门口位置设立一道这样的墙面，或者将入户处的顶面上伸下来一道梁，以便业主自己做一面屏风或者博古架、鞋柜等遮挡物。

类似玄关这样的东西数不胜数，关键在于开发商是否懂得仿古建筑以及融合的要素。

说回来，仿古住宅大多是别墅或者低容积的住宅，最少也是精装修的大面积住宅，只有这样才有利可图。没人会把高容积的“蜂窝房”搞成



仿古住宅的。

既然是高档的住宅，就更加应该仔细地进行构建。试想，你构建了某个历史时期的仿古大宅，其中一切都是严格按照那个时期建筑特点和要素来的，同时还加入了现代建筑的优势。业主置身你的项目，仿佛就回到了鼓瑟吹笙的古代，人家只会给你两个字的评价——专业！

所以，仿古住宅更多是烂熟古时候的建筑特点并将其以现在的方式还原。从景观、设施、屋内布局，甚至小到一个路灯，都必须给客户说出点东西。

买仿古建筑的客户更多是有层次的人，他们不在乎钱，不在乎这个房子是否符合建筑标准，他们关注的是这个仿古建筑是否正宗，是否特别。这是一个讲究文化品位、追求心理满足的群体，所以，开发商在构建仿古建筑的时候，必须在每一个点都有相应的历史出处和说法，这样才能彰显开发商的专业！仿古开发的这个路子才能越走越宽！



地产人总结

咱们这一册从古代建筑的基本分类和结构讲起，继而去讲讲仿古街道的格局。从街上一直走到帝王家，看看宫殿是如何还原的，最后走进民居，看看胡同的喧闹、四合院的讲究，看看那些

大院幽深的秘密。

关于商业模式的运作，我们会在最后一册详细谈到。

如果你想做一个正宗的仿古地产开发商，那么，请喝口茶，开始我们的穿越旅程！

2. 建筑形式： 仿古建筑

基本形式与街道布局

有一些比较著名的地区性事件或者遗迹，是直接可以拿来用的。比如：古战场遗址，大家可以体验古代打仗；汤泉遗址，这种功能性的福利，开发商直接把温泉开发出来就能用，不用怎么费劲；之前说的潘家园古玩市场，这是一直存在的遗迹，翻新即可。

另外，对于一些仿古地产就只剩下一些传说，甚至连传说都没有的，地产商们要重新构建，这样相对就比较麻烦。

但是，不管是先天就有优势，还是后天才开始建立，仿古建筑最终还是要落到建筑上面去。

古代的建筑和我们现在的建筑有很大的不一样。大家旅游的时候总会见到一些不伦不类的仿古建筑，这些次品出现的主要原因就是开发商对于古建筑的不了解。其实，很多开发商觉得仿古建筑花费成本大，不易实现，所以就随便搞一搞蒙混过关。