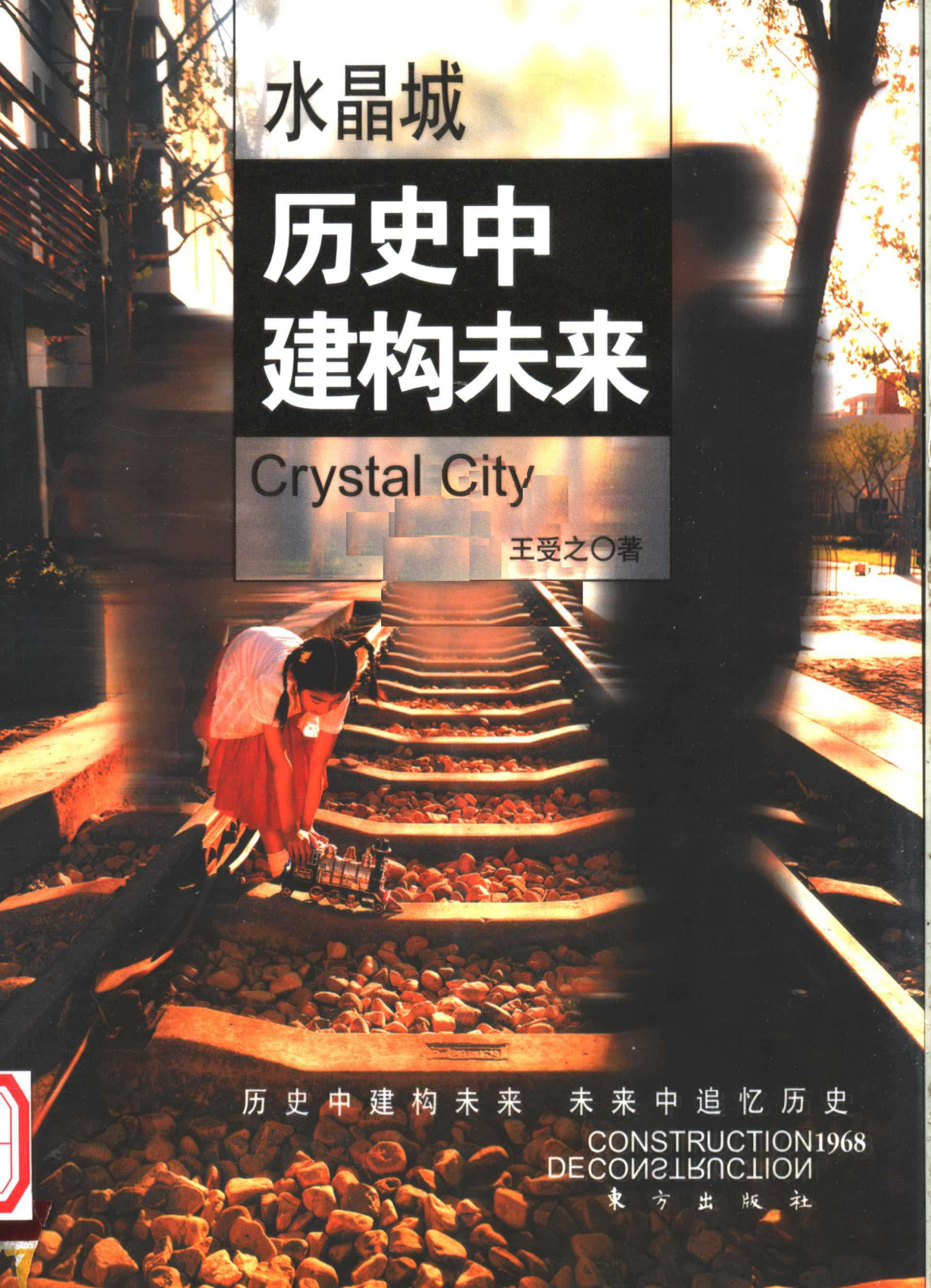


A young girl in a red dress is playing with a toy train on a real railway track. The scene is set at sunset, with warm golden light illuminating the tracks and the surrounding area. The girl is leaning over the tracks, which are filled with gravel. The background shows some trees and a building, all bathed in the soft light of the setting sun.

水晶城

历史中 建构未来

Crystal City

王受之〇著

历史中建构未来 未来中追忆历史

CONSTRUCTION 1968
DECONSTRUCTION

东方出版社

水晶城

历史中
建构未来

Crystal City

東方出版社

王受之〇著

图书在版编目 (CIP 数据)

水晶城：历史中建构未来 / 王受之 著

—北京：东方出版社，2006.10

ISBN 7-5060-2604-X

I. 水… II. 王… III. 住宅—建筑艺术—天津

IV. TU-862

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2006)第 099224 号

水晶城：历史中建构未来

作 者：王受之

责任编辑：胡 萍

出 版：东方出版社

发 行：东方出版社 东方音像电子出版社

地 址：北京朝阳门内大街 166 号

邮 编：100706

印 刷：北京智力达印刷有限公司

版 次：2006 年 10 月第 1 版

印 次：2006 年 10 月 1 次印刷

开 本：710 × 1000 毫米 1/16

印 张：12

书 号：ISBN 7-5060-2604-X

定 价：39.00 元

发行部电话：010-65257256 010-65230553

版权所有 违者必究

才续岭南传统，又论津门文脉



2004年的深圳文博会上，我受邀与王受之教授一起签名售书，书是教授的建筑随笔——《骨子里的中国情结》。

这本书是王教授为万科“第五园”所作的解读。“第五园”案名的得来，也得益于他的灵光一现。“岭南四大名园”顺德清晖园、

番禺余荫山房、东莞可园、佛山梁园是我国古典园林艺术的杰作，凝聚了古人的居住理想。“第五园”则尝试用白话文写传统，探索一种新型的、南方的、中国式的现代生活模式，突破表面的东西，追求骨子里的中国情结。

王教授在书中特意举了一个例子：中式的“第五园”没有采用传统民居的封闭结构天井，而是用了西式的开放式庭院布局，并且在庭院中又有许多提示，让人感觉传统生活若有若无地存在——这样的方式，可能更接近中国传统文化那种含蓄的精神。

CRYSTAL CITY 水晶城

两年后，王教授到天津作客，参观了万科水晶城，并应允为这个即将售罄封盘的项目写一本书，于是就有了这本《水晶城：历史中建构未来》。本书从洋务运动、城市兴起、五大道、劝业场，写到工厂文脉、新都市主义与尺度选择，在解读水晶城的同时，清晰地介绍了天津地方建筑文化背景及传承脉络。

说水晶城的故事，得先说到20世纪90年代，万科在沈阳开发“紫金苑”项目，宗地上有两棵大树，原计划要保留下来，可是缺乏保护经验，一不留神，承建单位嫌麻烦，把树砍了。

后来开发沈阳“花园新城”，宗地是有半个世纪历史的储煤厂，一批胸径30公分以上的大树，巨大的龙门吊，老王叮嘱：“都要留下来！”吸取上一次的教训，万科的同事把树都画到设计平面图上，然后再交给承建单位。项目完工，树留下了，龙门吊却被认为有碍观瞻，被当作破铜烂铁卖了。

经历种种失误和遗憾之后，万科开发水晶城时，不仅对原来的自然环境进行保护，还对原有的人文景观进行延存。比如，把制造玻璃的车间改造成会所，留下运输产品的铁轨。美中不足的是，玻璃厂原来的三根烟囱不见了

——这一次不是我们不愿意,也不是操作失误,而是因为没有这样的经验和
技术。

今年4月,我在日本名古屋参观一个由明治时期著名陶瓷厂改造的项目:三个高高耸立的烟囱只截留了1/3,拆下来的砖被重新安排,做成一个装置艺术,让人感觉古韵犹存。看后,我深有感慨,尊重文脉,不仅仅需要责任心,还需要技巧和创意——在这方面,中国的开发商,还有教授、学者们,都应该进行更多的思考和努力。

水晶城和“第五园”从不同的角度体现了万科对自然、人文环境的认识以及对传统文化的责任心。正是因为这样的认识和责任心,让“建筑无限生活”的万科与文化学者王受之走到了一起。《水晶城:历史中建构未来》这本书,在介绍天津建筑物和文脉之外,若能唤起学者、开发商和市民大众更多地意识到这种责任,则善莫大焉。

万科集团董事长

王

水晶城，天津万科的转折点



2003年5月18日，水晶城开盘，这是天津万科继1999年花园新城之后4年来第一个新项目。在这4年里，天津房地产市场许多后起之秀快速成长、发力，跑到天津万科的前面；而天津万科由于解决此前多元化经营所带来的遗留问题，放慢了发展步伐，甚至一度成为万科集团内唯一亏损的子公司。

水晶城，天津万科等待得太久了，也正是因为等待，这个项目承担了很多东西：不仅是开发理念中的理想主义和人文关怀，还有商业上必须成功的巨大压力和万科在天津市场重新崛起的全部希望。所以，不难理解，为何水晶城从开始的规划方案阶段就汇聚了天津万科甚至是万科集团内最优秀的专业资源。

水晶城成功了，除了商业意义的成功，水晶城还向社会、向业界展示了万科的专业化追求。“历史中建构未来”的规划设计理念，体现了水晶城建设过程中对历史的尊重、对城市文脉的保留；获得中国住宅业第一个发明专利的

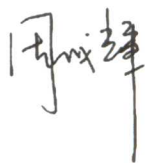
“情景花园洋房”，代表了万科始终坚持产品创新、“领风气之先”的信念；万科集团内第一个工艺工法样板间，表明了万科人对提高工程质量的决心。正因为此，水晶城获得了业界的赞誉和好评，荣膺国家建设工程的最高荣誉——詹天佑大奖。

水晶城对天津万科的意义不仅于此，藉水晶城之胜，天津万科进入了全新的快速发展轨道。2003年，天津万科一举扭亏为盈；2004年，酝酿已久的东丽湖万科城开盘；2005年，假日风景开盘；2006年，金色家园项目开盘；2007年，天津万科将有7个以上项目在售。毫不夸张地说，万科在天津的新一轮大发展，始于水晶城。

在2003年水晶城首次开盘的时候，一位设计师这样描述自己的心情：“家里的闺女要出嫁了。”是的，历经4年的建设，亲历过水晶城项目的同事，有的还在为之付出，有的已经离开了万科，而水晶城却永久地记载下了他们的智慧、汗水、坚持和执着。在水晶城建设即将谢幕之时，作为天津万科总经理，我衷心感谢他们。

从2003年至今，已有近三千个家庭选择了水晶城，选择了万科所营造的生活方式。这些业主中有相当一部分是经老业主介绍而来，又有相当一部分介绍亲友购买了万科的产品。感谢你们对万科的信任，祝愿你们能在这个社区中幸福、快乐地生活，这正是万科所期待并为之努力的。

天津万科房地产有限公司总经理





001 | 序一：才续岭南传统，又论津门文脉 王 石

004 | 序二：水晶城，天津万科的转折点 周成辉

001 | 前面的话



011 | 救救传统



019 | 城市文脉



029 | 地形成城



035 | 天津的震撼



045 | 五大道说



059 | 城市形态



069 | 洋务运动和天津



083 | 认识城市



Contents 目录 | 水晶城

	水晶城和五大道	091
	天津工业城	099
	天津城市定位的困惑	111
	水晶城和工厂文脉	117
	万科水晶城对城市开发的意义	127
	新都市主义的类型	137
	水晶城和 13 条原则	145
	旧城尺度和工业建筑保存的典范	155
	后面的话	173
	跋：历史中建构未来 单小海	179
	附录：水晶城业主公约	182



前面的话

前年，我给国内著名的房地产开发公司万科写了一本书，叫《骨子里的中国情结》，是通过万科在深圳开发的一个住区——“第五园”来谈谈自己对中国传统建筑的感受。这个楼盘是我参与策划的，楼盘名字是我根据“岭南四园”（分别是梁园、清晖园、余荫山房、可园）顺着起的。那个盘用的是中国形式，白色的墙，灰色屋顶，院落相连。书出来的时候，我正在广州白云机场等飞机回美国，接到万科董事长王石的电话，说很喜欢那本书，希望能够继续合作，做更多有传统文化的现代住宅。那年12月份，我回国办事，和王石在深圳吃饭，万科深圳公司老总徐洪舸在席，谈及最多的是有关传统住宅文化的保存和发展问题。能够做一些保存和发扬传统建筑文化方面的工作，并且有所成就，这是担任万科顾问近十年来，我最开心的一件事了。

万科这类以保存为目的的项目其实不多，这个公司基本还是一个走优质、现代化批量生产住宅道路的股份公司，而保存性项目有一定风险，不是人人都敢或都愿意冒险的。“第五园”开盘那天，我参加为配合发售召开的设计文化座谈会，会场就设在王石从安徽买来的那栋古老民居建筑“老房子”改成的会所里。去开会的路上，

我看见徐洪舸在外面踱来踱去，问他怎么了，他说不知道效果如何，有点紧张。其实我心中也不是很有底，作品虽不错，但是民众接受吗？开完会，我先走了。后来，听说三个多小时基本卖完了，我松了口气，我想整个万科也松了口气吧。

一次，和万科人聊天，他们说起天津有个盘，叫水晶城，也是万科为保存津门文化所作的努力之一。水晶城是在2003年开盘的，他们说有机会我应该去看看。

一转眼都过了3年了。也是机缘凑巧，2006年，万科天津公司通过深圳公司找我去看看这个盘，说是水晶城马上卖完了、封园了，希望我能从文化总结的角度写点什么。



水晶城别墅示范区一角

老实说，这种邀请于他们、于我都有点不寻常。在我，通常写关于开发项目的书，总是在项目还没启动以前，因为开发商是希望拿我的书做促销用的，或者起码做文化包装用。我帮万科写的《骨子里的中国情结》，介绍了深圳万科的“第五园”，在项目开盘前半年就已经在深圳文化博览会上推出，开幕那天，我和王石都坐台签名，这好像已经是一个固定程式了。可现在，作为开发商的天津万科，请我写这本书，却是在水晶城的销售已经接近尾声的时候。

房子都快卖完了，才出书？在其他一些开发商看来，这恐怕是匪夷所思地傻，但我却从这“傻”中，感受到万科与一般开发商不同的地方了。

上个月，按照惯例，我给万科深圳公司人员做每年常规的培训，结束之后抽了点时间和深圳公司副总肖楠、深圳公司设计部门负责人朱建平聊聊万科在天津的水晶城。他们两位，是最早主持那个盘的设计和开发的，算是那个盘的始作俑者，我们打交道多了，互相都了解，因而聊得很畅快，毫无拘束。无论是楼盘的原始构想、设计初衷，还是后来的调整修改，他们都给我做了相当详尽的介绍。肖楠还拿出纸笔，将当时的设计构想画给我看。看完之后，我决定，水晶城是一定要去的了。

华北的春天刮风多，沙尘多，但看见杨树抽芽、榆树泛绿，还是令人很开心的。我找陪同我的几位万科同事要了点水晶城的资料，得知万科水晶城是天津万科地产推出的一个大规模居住社区，位于天津南部城区，梅江南板块之卫津河东岸，北接潭环支路，南至沿水道，西起友谊路延长线，东临解放南路。其占地近



传承了五大道风格的水晶城



夕阳下，延着水晶城保留下来的铁轨，便可追溯玻璃厂的历史岁月

670亩，建筑面积约40万平方米，住宅建筑类型主要是三种，以层层退台的情景洋房为主，还有少量的小高层洋房（万科称为空中洋房）和联排住宅。水晶城销售说明中称：“项目规划充分考虑了社区与其地块原貌、周边城区的关系，通过保留、对比、叠加的手法，营造了丰富的欧洲小城意象和浓厚的历史感、文化感。建筑借鉴了欧洲小城与天津五大道的风格和神韵，外观色调素雅、稳重，层次丰富，材料的质感极强，内部空间布局更为新颖，尺度更加合理。”

这个盘在天津卖得很好，获奖也很多。我到这里的时候，已是2006年春天了，销售基本进入尾声阶段，这个盘在天津的地位也已牢固奠定了，几个天津搞设计的朋友谈到这个住区，都说是少有的好区。



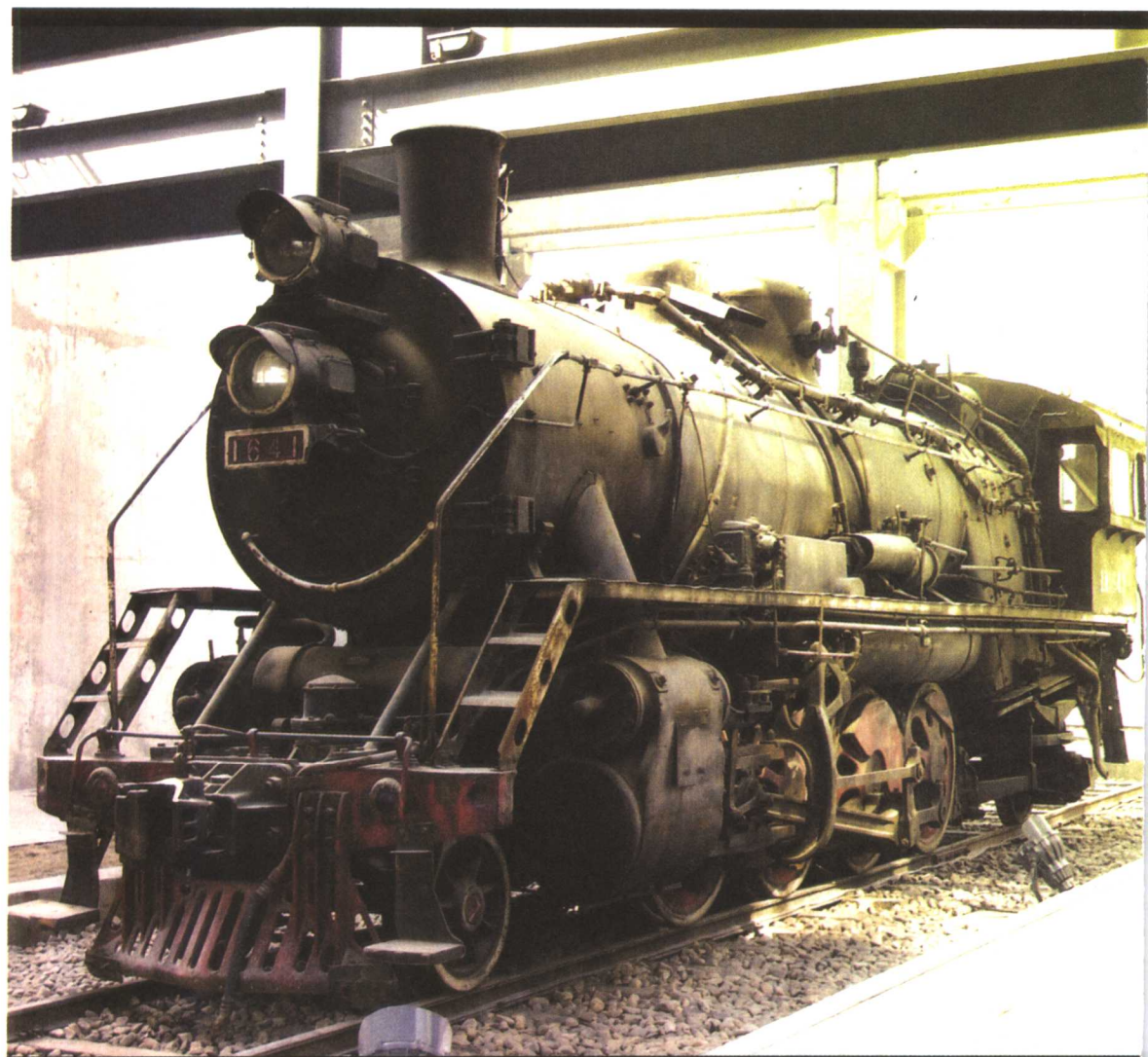
寻着过去的玻璃厂能够抵达现在的水晶城

我去看水晶城的时候，开盘时的火爆气氛已经过去了，连售楼部门前树林旁几栋一直保留做样板房的情景洋房也拍卖出去了，据说成交价超过一万元一平方米，当时，在天津地产界还引起了相当的震撼。树荫婆娑，院里很安静，我们在里面走，看见旧铁路，路基石中有花，花从枕木、铁轨中长出来，很繁密；一辆很旧的蒸汽机车，据说是从唐山买来的，安静地停在铁路上，旁边就是原来玻璃厂的巨大厂房改造成的通透会所，两个大嫂用水管在冲洗地面。上个礼拜刚刚有场沙尘暴，降了不少灰土；不过，早已经入住的小楼房、联排住宅、多层住宅间的院落已经打扫过了，看上去很干净。

我一直在担任不少发展项目的规划和建筑设计的顾问工作，看的多了，自己又是做理论的，所以对规划和建筑比较敏感，很容易看



溢满槐花香的五大道



生活里的记忆 记忆里的生活