



WILEY
www.wiley.com

FUNDAMENTALS of Land Development

A Real-World Guide to Profitable Large-Scale Development

土地开发的 基本原理及案例

——面向现实的赢利性开发指南

(美) David E. Johnson, P.E., P.P. 著

王晓川 杨江妮 王大鹏 译



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS

土地开发的基本原理及案例

——面向现实的赢利性开发指南

(美) David E. Johnson, P. E., P. P. 著
王晓川 杨江妮 王大鹏 译



机械工业出版社

本书从土地开发商的角度介绍美国土地开发的全过程。全书由 17 章组成, 前 3 章分别从全面的场地规划概览、场地分析和基础地图的准备三个方面介绍场地分析; 第 4~6 章分别从行销研究与市场判断、土地利用概念和婴儿潮与老龄化三个方面介绍市场研究; 第 7 章、第 8 章分别从准备土地利用规划、公共区域改进和便利设施两个方面介绍项目的规划设计; 第 9 章介绍美国政府机构和审批程序; 第 10~17 章分别介绍项目计划总体进度表、社区公共关系和扩大服务项目、工程设计标准、项目影响研究、社区契约和限制、成本和预算、社区设计趋势和案例研究。

本书涉及内容范围广, 语言简练易懂, 可供土地开发商、城市规划人员和建筑设计人员等专业人士阅读, 也可供高等学校建筑专业师生参考。

Fundamentals of land development: a real world guide to profitable large-scale development by David E. Johnson, P. E., P. P. Copyright© 2008 by John Wiley & Sons, Inc. All rights reserved.

版权所有, 侵权必究。

版权登记号: 图字 01-2008-4823

图书在版编目 (CIP) 数据

土地开发的基本原理及案例: 面向现实的赢利性开发指南/ (美) 约翰逊 (Johnson, D. E.) 著; 王晓川, 杨江妮, 王大鹏译. —北京: 机械工业出版社, 2011.9

书名原文: Fundamentals of land development: a real world guide to profitable large-scale development
ISBN 978-7-111-36084-1

I. ①土… II. ①约…②王…③杨…④王… III. ①土地开发—研究 IV. ①F301.24

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2011) 第 207514 号

机械工业出版社 (北京市百万庄大街 22 号 邮政编码 100037)

策划编辑: 张 晶 责任编辑: 张 晶 王 一

责任校对: 刘秀芝 封面设计: 张 静

责任印制: 杨 曦

北京中兴印刷有限公司印刷

2012 年 1 月第 1 版第 1 次印刷

184mm×240mm·18.75 印张·405 千字

标准书号: ISBN 978-7-111-36084-1

定价: 59.00 元

凡购本书, 如有缺页、倒页、脱页, 由本社发行部调换

电话服务

网络服务

社服务中心: (010)88361066

门户网: <http://www.cmpbook.com>

销售一部: (010)68326294

销售二部: (010)88379649

教材网: <http://www.cmpedu.com>

读者购书热线: (010)88379203

封面无防伪标均为盗版

译者序

《土地开发的基本原理及案例——面向现实的赢利性开发指南》一书从土地开发商的角度解析了土地开发的全过程，其视角独特、论述完整，对于开发商与规划设计者都具有参考价值。本书包括新城开发、大型居住区开发和混合开发在内的多种土地开发模式，并且根据作者多年的从业经验，给出了相对严谨科学的工作方式。

本书对于土地开发流程的介绍尤为详尽，从场地分析、市场研究直至规划设计、公众参与等都有论述。其中，对于土地开发过程中所涉及的各种基本问题讲解得很细致，甚至包括建筑风貌控制、景观风貌控制、社区入口形象设计等细节问题，以及开发商各合作方的分工、政府各相关部门职能等。

由于该书作者来自美国，所有开发的过程都是根据美国的经验总结出来的，鉴于中美两国土地政策、市场环境等差异，本书意义并不在于对国内土地开发实践起到直接指导作用，其主要价值在于对土地开发基本原理流程的了解与借鉴。它为国内外地产开发行业的人员提供了一个互相了解的平台，也为行业外的人员了解土地开发过程提供了一本具备深度思考的读物。特别要说明的是，本书中的“Large Scale”在美国属于大型开发，但相对于中国的开发规模，并不能称之为“大型”或者“大规模”开发。

本书从市场角度切入，解析了市场环境中的土地开发过程与方法，这对正处于由市场推动城市化进程的中国具有很大的价值。该书最大的作用在于帮助整个行业的相关从业人员得到一个相对完整的土地开发知识架构，这对行业的规范化发展有较大好处。例如，对于规划和建筑师而言，能够从开发运营的角度来思考问题，这对设计方案的可操作性有极大的好处；而对于从事地产开发的人而言，则能够更全面地思考在开发各个环节需要注意的问题，能够对土地价值及最终实现的该地产价值进行预判。

由于本书专业性非常强，翻译工作历时两年多。译者在第一阶段完成了各主要章节的直译工作，第二阶段进行了全书的校译工作，之后再对中文翻译稿进行意译和全面统稿，包括图文及表格的版式处理等工作。在此期间，唐慧超、周丹夷、吴闯等参加了第一阶段主要章节的翻译工作；杨江妮、王大鹏参加了校译及版式处理工作；全书由王晓川负责全面校译和统稿工作。在本书即将交付出版之际，非常感谢大家付出的辛勤劳动。

王晓川

于北京

2011 年 6 月 24 日

前 言

对于土地开发而言，未来的规划途径并不一定独树一帜或充满灵感，但肯定要满足成本效益，并适合市场交易。生活环境的新概念是经过市场验证成功的新形式。建筑业的分化，以及许多企业家不愿在机会市场、特色产品，或创新的土地规划中投入时间和财力资源，将导致产生许多标准化的居住方式。这将进一步划分住房市场，并且，国有建造商在新住宅开工数量中所占的比重也会增加。大型项目的规划和构想已被成功地建设成总体规划的社区、规划单元，或是新镇。本书将系统地介绍开发一个成功赢利的大型项目的各个方面。

鉴于国有建造商已经占有二级市场份额，中小型建造商和开发商继续增长的前景可能会减少。这并非在预言中小型建造商的倒闭，而是说，以不同的方式来评估土地对他们而言，是一次机遇。大型开发商将继续强化企业精神。项目将提倡以可持续的开发方式来对待土地利用，以改善和提高生活质量。项目的总体土地利用规划主要通过产品和市场分割来吸纳土地。该规划方法适用于将土地利用整合为一个极具凝聚力的良好生活环境。

传统上，当地政府通过区划法规和总体规划来控制土地规划的方式。对于人们居住地区和居住方式的管制，是受促进郊区发展的规划原则驱策的。因为城区外的土地更为廉价，而建设团体也将通过提高密度的方式来调整地价，使其低于市场价格。在更小地块上安置更多住宅，而与服务和商业核心区没有连接，却又试图达到可持续性，这将带来怎样的结果？城市中心的高密度将导致针对现有服务的开发方式。无论如何，这并不会消除人们在城市外居住和工作的需求。

新型城市中心区开发方式必将得到当地社区的拥护，因为该规划在住宅细分、城市密度和城市中心区的价值方面都更加多样化。迁到较远的居住区能达到其购房能力，提高其生活质量，但是却带来更长的通勤时间。精心策划和设

计的大型市场和住房细分规划，加上高瞻远瞩的土地利用方式和城市核心区的属性，将创建一个欣欣向荣的目标。这种大型的规划方法不能，也不会等同于将独立住房项目结合成一个有凝聚力的社区环境。

只有当地政府支持大型项目的规划方式，才能提供可行的住宅解决途径。本书列出了开发赢利性大型项目的实践途径。读者可将本书作为设计、获得授权和建设满足市场需求的大型开发项目的参考工具。大型开发并非由区域、开发密度及住房单元数量所定义，其定义应该综合各类土地用途的规划，并将居住和工作作为规划的组成部分。

致 谢

建筑业在对土地形式和场地限制敏感的地产开发中，取得了重大进展，同时也满足了特定的市场需求。作为一个住宅行业的研究者，我发觉，建造商的企业家身份是能启发和激励人的。今天，大型开发的产物是由建筑师曾经的构想所变成的现实。本书旨在通过实践的知识把握行业视野，为企业家提供下一个大型开发投资的指导。

职业生涯中的合作伙伴影响着我对大型项目的开发方式；而家庭帮助我形成了独特的职业视角，他们也为我的职业的成功提供了支持和鼓励。对于形成自己的观点以及成功开发土地和实现理想这一点，我要感谢我的合作伙伴和家庭成员。

目 录

译者序
前言
致谢

第1章 全面的场地规划概览	1
1.1 导言	1
1.2 政府的角色	1
1.3 公众感知	2
1.4 建造商和开发商愿景	3
1.5 设计专业人员的领导地位	4
1.6 土地规划概念	4
1.7 概要	4
讨论议题	6
第2章 场地分析	7
2.1 导言	7
2.2 土壤分析	8
2.3 坡向和地形分析	10
2.4 现有的土地特征	12
2.5 湿地与保护区分析	18
2.6 防洪区与泄洪通道	19
2.7 道路网络	20
2.8 公共设施规划	20

2.9 水的可用性	21
2.10 下水道的可用性	22
2.11 电气、电话和燃气设施	22
2.12 文化、历史、考古情况和濒临灭绝物种分析	23
2.13 周围环境特性考察	24
2.14 概要	25
讨论议题	29
第3章 基础地图的准备	31
3.1 导言	31
3.2 边界测量	31
3.3 地形测量	32
3.4 现有的土地特征	32
3.5 土地特征地图	33
3.6 环境地图	34
3.7 道路与设施联系图	35
3.8 有利条件与限制条件图	36
3.9 土地利用规划基础地图	37
3.10 概要	37
讨论议题	38
第4章 行销研究与市场判断	39
4.1 导言	39
4.2 市场研究的准备	40
4.3 人口统计	40
4.4 家庭构成	41
4.5 家庭收入水平	41
4.6 职业机会	41
4.7 住房供给价值	42
4.8 供给分析	42
4.9 所有权选择	43
4.10 土地绝对所有权	43
4.11 共管所有权	44
4.12 租赁与租借	44

4.13	产品种类与属性	45
4.14	社区形象与街道景观考虑	45
4.15	步行者与娱乐的设计要素	47
4.16	娱乐设施	47
4.17	高尔夫球场建设机会	48
4.18	社区与业主协会	50
4.19	设计方案主题与建筑控制	52
4.20	概要	54
	讨论议题	54
第5章	土地利用概念	55
5.1	导言	55
5.2	土地利用多样性与吸纳	56
5.3	居住市场概述	56
5.4	分区制容积需求定义	58
5.5	乡村住宅区	58
5.6	不动产住宅区	59
5.7	低密度住宅区	61
5.8	中低密度住宅区	62
5.9	中高密度住宅区	63
5.10	高密度住宅区	64
5.11	混合利用开发	66
5.12	居住混合利用	66
5.13	商业混合利用	67
5.14	办公混合利用	68
5.15	村庄或城镇中心区	68
5.16	邻里社区商业零售	68
5.17	高密度商业零售	69
5.18	新城市主义	69
5.19	企业工业园区	72
5.20	产业预留空间发展	73
5.21	娱乐区与开放空间利用	75
5.22	公共与准公共要素	76
5.23	其他用途	76

5.24 概要	77
讨论议题	77
第6章 婴儿潮与老龄化	79
6.1 导言	79
6.2 活跃型成年人项目	81
6.3 过渡期社区	86
6.4 辅助生活设施	88
6.5 集合的护理设施	89
6.6 持续的护理设施	90
6.7 看护院、危急护理和专门护理设施	91
6.8 婴儿潮与老龄化	91
6.9 资源与互联网	92
6.10 概要	92
讨论议题	92
第7章 准备土地利用规划	93
7.1 导言	93
7.2 市场需求	94
7.3 市场细分	95
7.4 有利条件与限制条件	95
7.5 土地利用关联	96
7.6 重要基础设施规划	98
7.7 街道景观的可销售性	98
7.8 设计团队成员概览	100
7.9 行销调查公司	100
7.10 测量公司	101
7.11 环境顾问	103
7.12 土地咨询公司	104
7.13 代理人	106
7.14 土地规划师	107
7.15 土木工程公司	109
7.16 财务合伙人	112
7.17 行销专家	112

7.18	公共关系公司	113
7.19	建筑师	114
7.20	景观设计师	115
7.21	经济师	116
7.22	交通工程师	116
7.23	供水和废水处理工程公司	118
7.24	房地产代理机构	118
7.25	设计团队成员概述	119
7.26	概要	119
	讨论议题	120
第8章	公共区域改进和便利设施	121
8.1	导言	121
8.2	销售中心与样板房	121
8.3	休闲娱乐设施	123
8.4	步行连通性	126
8.5	建筑主题与材料	127
8.6	硬质景观设计特色	130
8.7	软质景观设计特色	131
8.8	入口特征与标志	132
8.9	成本考虑	133
8.10	概要	135
	讨论议题	135
第9章	政府机构和审批程序	137
9.1	导言	137
9.2	总体规划	137
9.3	分区规划	138
9.4	行政考虑事项	139
9.5	规章管制职员的影响	139
9.6	地方机构	140
9.7	区域机构	149
9.8	州立机构	151
9.9	联邦机构	154

9.10 公用事业公司	155
9.11 批准程序	159
9.12 业主与社区协会	163
9.13 概要	164
讨论议题	164
第 10 章 项目计划总体进度表	165
10.1 导言	165
10.2 场地分析	166
10.3 市场研究	167
10.4 行销程序	167
10.5 公共关系计划	169
10.6 设计团队成员	170
10.7 基础地图准备	177
10.8 土地利用规划	177
10.9 模型与销售中心设计规划	179
10.10 人口与社区特色	180
10.11 基础设施设计与分期建设	181
10.12 概要	182
讨论议题	184
第 11 章 社区公共关系和扩大服务项目	185
11.1 导言	185
11.2 商会	186
11.3 邻里会议	187
11.4 公众听证	189
11.5 市民参与程序	191
11.6 公众认知计划	192
11.7 社区热点问题	192
11.8 概要	193
讨论议题	194
第 12 章 工程设计标准	195
12.1 导言	195

12.2	场地平整与场地清理作业	196
12.3	土壤侵蚀与沉降控制	199
12.4	水资源的分配系统与供应	201
12.5	下水道系统与处理设施	202
12.6	内部与外部道路系统	204
12.7	排水设施	206
12.8	雨水处理设施	208
12.9	最佳管理措施	210
12.10	人行道设施	212
12.11	公用设施	213
12.12	道路通行要素	214
12.13	概要	215
	讨论议题	216
第 13 章	项目影响研究	217
13.1	导言	217
13.2	交通影响研究	218
13.3	增长影响研究	223
13.4	人口影响研究	224
13.5	学校影响研究	225
13.6	公共设施影响研究	227
13.7	财务影响研究	228
13.8	历史、考古和文化影响研究	228
13.9	环境影响研究	229
13.10	娱乐与公园设施影响研究	231
13.11	概要	232
	讨论议题	233
第 14 章	社区契约和限制	235
14.1	导言	235
14.2	建造商计划	237
14.3	非住宅用途计划	239
14.4	业主税额评估	240
14.5	定义	241

14.6	产权	241
14.7	财务税额评估	242
14.8	维护责任	242
14.9	会员权利	243
14.10	赞助商权利	243
14.11	保险条款	243
14.12	一般规定	244
14.13	建筑控制	244
14.14	概要	245
	讨论议题	246
第 15 章	成本和预算	247
15.1	导言	247
15.2	总体开发商的作用	247
15.3	场地选择与土地	248
15.4	设计团队成员	248
15.5	项目基础设施	249
15.6	场外改善预算	251
15.7	公共区域改善预算	251
15.8	休闲娱乐和便利设施预算	252
15.9	人口特征与项目标志	252
15.10	管制费	252
15.11	财务分析	253
15.12	概要	254
	讨论议题	254
第 16 章	社区设计趋势	255
16.1	导言	255
16.2	可持续性	255
16.3	核心发展策略	256
16.4	密度因素与感知	257
16.5	概要	257
	讨论议题	258

第 17 章 案例研究	259
17.1 导言	259
17.2 土地利用规划	265
17.3 总体规划	267
17.4 预算与总体估价	269
17.5 概要	273
讨论议题	274
讨论议题参考指南	275
图例引用	281