



LIVING IN VILLAS

上海文化出版社

说生活

LIVING IN VILLAS

上海文化出版社

主编：牧祎



说生活

图书在版编目(CIP)数据

“墅”说生活/牧张编著. — 上海:上海文化出版社,
2007.

ISBN 978-7-80740-201-5

I. 墅… II. 牧… III. 别墅-图集 IV. TU241.1-64

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 135665 号

责任编辑 何智明

美术设计 蒋振峰 孙健宇 刘 宁 许 菲

书 名 “墅”说生活

出版发行 上海文化出版社

地 址 上海市绍兴路 74 号

电子信箱 csicm@public1.sta.net.cn

网 址 www.sicm.com

邮政编码 200020

经 销 新华书店

印 刷 上海利丰雅高印刷有限公司

开 本 787×1092 1/12

印 张 11

图 文 132 面

版 次 2007 年 9 月第 1 版 2007 年 9 月第一次印刷

国际书号 ISBN 978-7-80740-201-5/TU·17

定 价 258.00 元

告读者 如发现本书有质量问题请与印刷厂质量科联系

T: 021-68915130



目录 CONTENTS

序言	001	PREFACE
中国别墅发展史	004	The history of the villas in china
01 留存的故事·····	012	The legend of villas
马勒别墅	014	Moller villa
瑞金宾馆	018	Ruijin Hotel
兴国宾馆	022	XingGuo Hotel
康定花园	026	Kangding Garden
贝宅	030	The Bei's Residence
荣氏老宅	034	The Rong Family's Old House
龙柏饭店	038	Cypress Hotel
史丹福	042	Shanghai Old Villa
愚园路别墅群	044	Yuyuan Road Villas
新华路别墅	048	Xinhua Road Villas
巨鹿路花园住宅群	052	Julu Road Villas
苏州雕花楼	056	Diaohualou
02 有一种生活在别墅·····	060	Your luxurious life in villas
九间堂	062	Mandarine Palace
兰乔圣菲	066	Rancho Santa Fe
晴翠园	070	Greenpark Villa
千岛湖翡翠园	074	Prestigious Lakeside Villas
上海紫园	078	Shanghai Sunville
上海西郊大公馆	080	Shanghai western residence
汤臣一品花园	082	Tomson Riviera

西郊庄园	084	Forest Manor
观唐	086	Guangtang Villa
北京玫瑰园	088	Beijing rose garden
长城脚下的公社	090	Commune by the Great Wall
北京龙山书院	092	Longshan courtyard
九树	094	Nine Tree, Hangzhou
杭州桃花源	096	Hangzhou Taohuayuan Villa
海南大公馆	098	Hainan Residence
天伦随园	100	Tianlun suiyuan
03 墅说·····	102	Future prospects of villas
中海的别墅观	104	Royal lakefront
打造世界级的森林公园别墅	106	Oriental Resort
一所房子，一座园林	108	Gu Su Ren Jia
有一种别墅人生叫“本岸”	110	East west
臻品生活，别墅制造	112	taihu golf villas
文化回归下的居住	114	Suzhou Taohuayuan
文化是别墅的灵魂	116	Shuimo Jiangnan
营造高品质生活空间	118	Yanlord Peninsula
现代手法演绎江南风格	120	Eiantown
别墅承载着居住理想	122	Shang Jun
以温泉的名义畅享生活	124	HotSpring1858
选择别墅，选择一种生活态度	126	Zhuo Zheng Dong Yuan
索引	128	Index



序言 PREFACE

别墅，人类居住的最高形式

赵鑫珊

在我们一生中，每个人都有几个兴奋点，比如对名车的追求。我的兴奋点是别墅。

很遗憾，我今天住的只是三室一厅，将来也不会拥有别墅。也许这更能让我看清别墅的价值。因为“旁观者清”。其实在我的建筑美学和建筑哲学中，中外传统民居是重要的一章，其中别墅一直令我心驰神往。

墨子说过：“食必常饱，然后求美；衣必常暖，然后求丽；居必常安，然后求乐。”可见，人欲是推动人类文明之旅的一台永不熄灭的发动机。其中“居住”是一个大项。别墅则是最高形式和理想。

如果有个外星人来地球考察一年，然后回去作报告，在谈到地球人居住文明水平时，他会举两类极端的例子：

三代同堂，6口人挤在15平米的“鸽子笼”里，逢雨即漏，很不人道。

别墅，尤其是大师设计的家。比如以中心壁炉作为住宅的心脏，粗石烟囱冒出屋，在同蓝天白云或落日晚霞窃窃私语。这样的居住环境设计艺术会推进人类这个生物物种向尽善尽美的方向进化，代表了人类居住文明的最高水平，很人性。

外星人还指出，地球人同建筑空间关系至关重要。有这样一个实验：一个笼子里关了两对老鼠（雌雄各两只），日子过得美滋滋的。后来增加到四对，还勉强可以。再增加到六对时，12只老鼠便相互撕咬，因为空间太挤，情绪烦躁。最后为十对，鼠满为患，结果老鼠不再撕咬，既没有食欲也没有性欲，成为非鼠。最近有则新闻，说拥有223亿美元资产的印度首富安巴尼正在修建一座带有直升机停机坪的60层豪宅。他和母亲、妻子和3个孩子以及600名全职佣人都将住在这里。

这一家人能安心吗？空间太大并不好。心理上承受不了过度的空。外星人用了孔子一句格言：“过犹不及。”外星人的最后结论是：

还是三百来平米的独立别墅是人类最理想的住宅。

赵鑫珊，1938年出生。1961年毕业于北京大学西方语言文学系。在上海社会科学院从事东西方文化比较研究。著名作家、教授。主要著作有：《贝多芬之魂》、《科学·艺术·哲学断想》、《哲不这与人类文化》、《哲学与当代世界》、《没有鸟巢的树》、《普朗克物理学世界》、《希特勒与艺术》、《战争与男性荷尔蒙》、《建筑是一首哲理诗》、《莫扎特之魂》等。作为一个短暂和有限生命形式的个体，他刻意把世界、人生诗意化、哲学化。其哲理散文，深受读者喜爱。



目录 CONTENTS

序言	001	PREFACE
中国别墅发展史	004	The history of the villas in china
01 留存的故事·····	012	The legend of villas
马勒别墅	014	Moller villa
瑞金宾馆	018	Ruijin Hotel
兴国宾馆	022	XingGuo Hotel
康定花园	026	Kangding Garden
贝宅	030	The Bei's Residence
荣氏老宅	034	The Rong Family's Old House
龙柏饭店	038	Cypress Hotel
史丹福	042	Shanghai Old Villa
愚园路别墅群	044	Yuyuan Road Villas
新华路别墅	048	Xinhua Road Villas
巨鹿路花园住宅群	052	Julu Road Villas
苏州雕花楼	056	Diaohualou
02 有一种生活在别墅·····	060	Your luxurious life in villas
九间堂	062	Mandarine Palace
兰乔圣菲	066	Rancho Santa Fe
晴翠园	070	Greenpark Villa
千岛湖翡翠园	074	Prestigious Lakeside Villas
上海紫园	078	Shanghai Sunville
上海西郊大公馆	080	Shanghai western residence
汤臣一品花园	082	Tomson Riviera

西郊庄园	084	Forest Manor
观唐	086	Guangtang Villa
北京玫瑰园	088	Beijing rose garden
长城脚下的公社	090	Commune by the Great Wall
北京龙山书院	092	Longshan courtyard
九树	094	Nine Tree, Hangzhou
杭州桃花源	096	Hangzhou Taohuayuan Villa
海南大公馆	098	Hainan Residence
天伦随园	100	Tianlun suiyuan
03 墅说·····	102	Future prospects of villas
中海的别墅观	104	Royal lakefront
打造世界级的森林公园别墅	106	Oriental Resort
一所房子，一座园林	108	Gu Su Ren Jia
有一种别墅人生叫“本岸”	110	East west
臻品生活，别墅制造	112	taihu golf villas
文化回归下的居住	114	Suzhou Taohuayuan
文化是别墅的灵魂	116	Shuimo Jiangnan
营造高品质生活空间	118	Yanlord Peninsula
现代手法演绎江南风格	120	Eiantown
别墅承载着居住理想	122	Shang Jun
以温泉的名义畅享生活	124	HotSpring1858
选择别墅，选择一种生活态度	126	Zhuo Zheng Dong Yuan
索引	128	Index

中国别墅发展史

中国别墅，这是个牵系着历史和将来的命题。建筑往往作为记录时间的物质而存在。所以，为了未来，我们更愿意去追忆过去，思考现在。于是，我们走进中国别墅，从它的历史进入，并走向或许可以预见的将来。

撰文 = 施恬逸

别墅之始

一泓水，一方石，一支竹，庭台楼榭，曲水流觞，坐拥可以收藏和濡养心绪的庭院，既体现居者闲情逸致，又暗合人居一体的高尚人文境界，别墅，自古以来就是人们向往的居住胜境。

中国最早的别墅起源于西晋，封建世族为了掠夺土地，大量开垦山林川泽，形成了很多建于山泽，有山有水的庄园，当时即称之为“别墅”、“墅”或“山墅”。此类别墅经营畜牧业、渔业，栽培果树、竹、木等。当时最知名的山墅别居当属富豪石崇的金谷园。

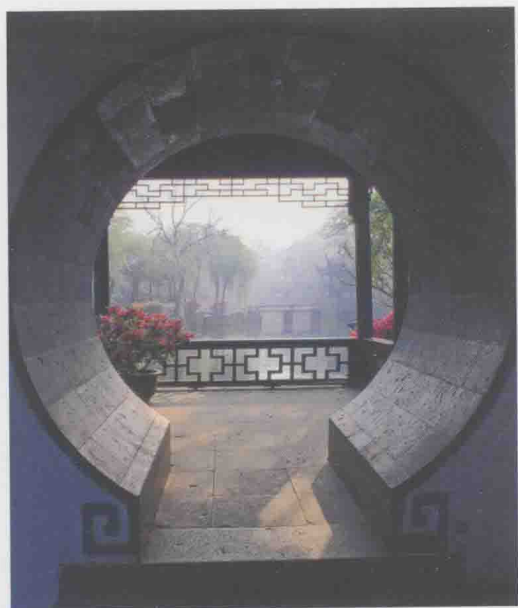
到唐代时，别墅已经从原先的生产、经济实体转化为游憩、休闲之用，它们多建于离城不远的郊外，著名的如唐代名臣杜佑（大诗人杜牧的祖父）的樊川别墅，王维的辋川别业等就是其中的代表。此后，中国别墅在发展进程中日益倾向园林化，形态逐渐成熟。如宋代的沧浪亭、明代

的拙政园等。

究其别墅本义，中国古代所称“别墅”，与今天人们所见所知的别墅有很大区别。今日我们概念中的别墅，多是坐落于风景优美之地的一些小洋楼，显而易见，真正影响我们思想观念的，是西方建筑概念中的别墅。

英文中“别墅”一词叫作“villa”，此词原出自古罗马，指的是上层阶级在乡间的房子。古罗马的别墅有两种，一种称为villa urbana，指的是离罗马不远，能方便地去住上一两晚的乡间别居；另一种叫villa rustica的，则相对稍远，一般是由专人看管，房屋主人在闲暇时去小住一阵。

古罗马的贵族们往往都拥有多处别墅。例如著名的政治家西塞罗，据称就有不下7座别墅。古罗马时期，当时西方世界最著名的别墅，当为安敦尼王朝时皇帝哈德良营造的哈德良别墅。它是



别有洞天

罗马帝国初期重要的建筑代表，其园林之美、馆阁楼台之错落有致、建筑组合之复杂多变在同类中无出其右。

经历了漫长的中世纪后，在文艺复兴时期，积累了大量财富的商人、主教和贵族又纷纷开始修建别墅。文艺复兴时期意大利的别墅多造在山坡上，这一时期最著名的别墅是由帕拉第奥设计的圆厅别墅（1550年），这座位于意大利维琴察的别墅讲究对称之美，处处流露出和谐高雅之美，对后世产生了巨大影响。

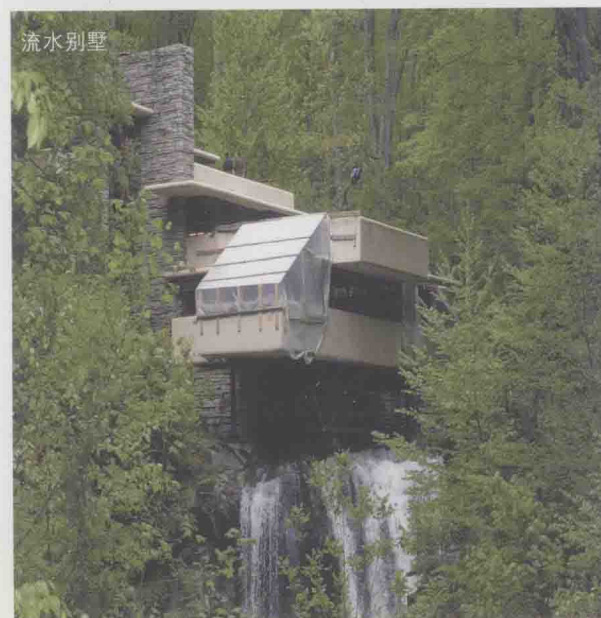
19世纪后期，由于大工业的发展，资本主义国家的城市产生“两极化”，为与平民区分，达官贵人开始向郊区寻求清静幽雅之地，别墅又一次成为风尚。自19世纪始，villa的概念已不断扩大，凡带有花园的独立房屋，均可被称作“别墅”。随着富贵阶层的壮大，别墅越来越普遍和平民



苏州沧浪亭



文艺复兴时期的意大利别墅代表



流水别墅

化,但相对而言仍较为华贵,缺乏人性化的设计。一直到进入20世纪,别墅的建筑才发生颠覆性的改变。

对当代别墅理念影响至深的人物,首推勒·柯布西耶。1928年,他在巴黎郊外建造的萨伏伊别墅,是一件革命性的作品。简洁的造型和大量使用的新材料充分体现了勒·柯布西耶“机器美学”的理念。从此之后,别墅摆脱了笨拙华贵的外观,变得简洁轻盈,重点放在了功能性和时代性上。许多前卫的设计在这一建筑形态中涌现,别墅成了设计师们的试验田,他们在其中探索着人与自然和谐生存的可能性。

除了勒·柯布西耶的萨伏伊别墅外,20世纪最著名的别墅首推赖特为考夫曼家族设计的流水别墅(1936年)。这栋位于美国宾夕法尼亚州幽静峡谷中的小楼可能是世界上被拍摄最多的私人

住宅,它位于熊跑溪之上,有着宽敞的室外平台、阳台和敞廊,部分室内地面就是直接使用原地的岩石,楼与景完美地合二为一,可以说达到了别墅的最高境界。

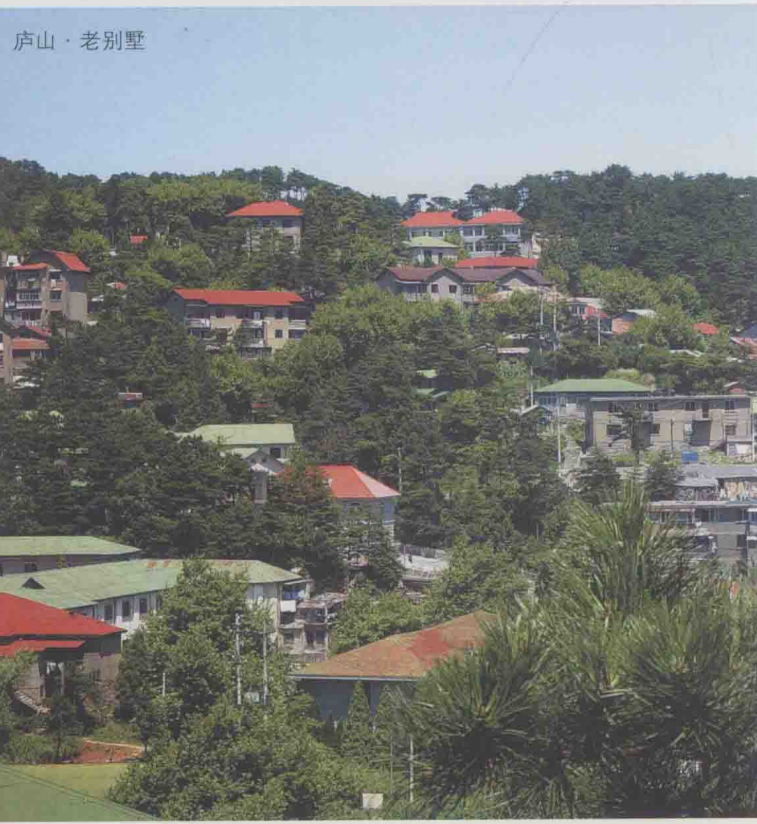
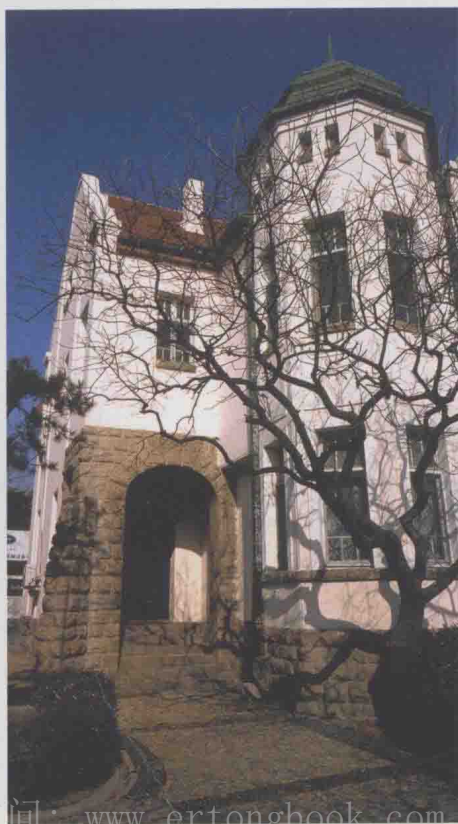
别墅发展至此,已有明晰的概念和定义:它是第一居所(日常居住生活之处)之外另一处(或几处)用于休养、度假等有良好的室外自然环境的居所。因此,作为别墅,首先要远离繁华、喧闹的城镇;第二,要有较大规模的私家花园;第三,有更高的私密性要求;第四,要建在风景名胜地或大型游乐设施(如高尔夫球场、赛马场、游泳场、游艇俱乐部等)附近或有山有水的地方。而作为休养、度假之处,别墅或别墅区域,它与第一居所的住宅区还有一个最大的区别,就是不必建一些为居民提供日常生活方便的公共配套设施,如学校、托儿所、商业服务设施等。



青岛·花石楼



厦门·老别墅



庐山·老别墅

西风东渐

19世纪末，随着近代中国的对外交往，西方人带着建筑技术与度假观念来到了中国。亚热带地区炎热的夏季迫使他们必须要寻找凉爽的避暑胜地。因此，中国近代以来著名的别墅，几乎无一例外都坐落在凉爽的海边或山中。自晚清至民国，逐步形成了四大别墅区：厦门、北戴河、青岛、庐山。

厦门是《南京条约》中被迫开放的五个通商口岸之一。风景优美的鼓浪屿马上成为西方人眼中理想的别墅区，20世纪二三十年代，许多在海外成功创业的华侨也回国在此建造别墅，短短15年间就有1000多栋别墅出现在这个绿树成荫的小岛上。英式、法式、日式……中西合璧的各种建筑风格都可以在这里找到。其中以“八卦楼”最为独特著名。这幢别墅的原主人是台湾名门板桥林家的林鹤寿，由美籍荷兰人郁约翰设计，它借鉴了巴勒斯坦、希腊、意大利和中国的经典建筑风格，融东西方为一体，形成了独特的仿古风格。而糖业大王黄奕住的黄家花园，则以奢华闻名，总造价竟达三十多万银元，当时可称“中国第一”。

北戴河是第一个由中央政府（当时的清政府）承认的可中外杂居的避暑胜地。1893年，英国工程师金达发现这里沙软潮平，气候凉爽，经其大力宣传，立即吸引了大批西方人来此避暑。英国传教士史德华和甘林是最早在此兴建别墅的人。经过几十年的经营，至1949年11月北戴河解放时，此地已建有别墅719栋，总面积达到29.57万平方米。

北戴河的别墅同样风格多样，亦根据气候

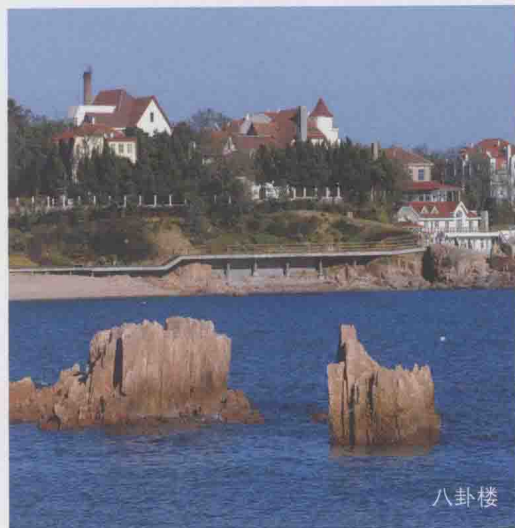
形成自己的特色。当地的别墅多由德国人魏迪锡和盖林设计，中国人承建。由于地处海边，故材料多为石质、砖质，木质较少。石料多取自当地的花岗岩。同样是为了防潮，北戴河的别墅多建于高台之上，有些别墅的地下室竟有一层楼之高。而“屋必有廊，廊必深邃”是北戴河别墅另一个重要特点。敞廊亦依据主人的财力和喜好多姿多彩各不相同。

北戴河最华美的别墅当属全石材的吴鼎昌别墅。这是一座显示着权力和财富的城堡式建筑，主人是当时北方金融界的巨头吴鼎昌，据说是一夜豪赌赢来的3万元盖起的，被誉为“全地（北戴河）之冠”。

庐山1928年成为南京国民政府的“夏都”后，政要名流纷纷将避暑胜地从北戴河迁往庐山。庐山的别墅始建于1895年，留存至今有近千栋，分别代表了英、美、德、法等20余国的建筑风格。由于庐山别墅与政治关系紧密，因此出名的不是建筑，而是主人，其中最引人注目的，当然是蒋介石与宋美龄的“美庐”。它位于庐山牯岭东谷，始建于1903年，1922年由巴莉女士购得，该女士于1934年将它作为礼物赠送给相交甚笃的宋美龄。“美庐”的整体设计和营造充分体现了19世纪末西方“花园城市”的理念构想，庭院敞阔，两层小楼纤巧合宜。解放后，毛泽东亦曾下榻于此。接待过许多领导人的美庐大概可称之为中国最著名的别墅。

青岛的别墅区始建于20世纪20年代，因位于八条以关隘命名的道路中间，故名“八大关”。它素有“万国建筑博览会”之美名，各种风格的

小楼掩映于绿树之间，充分体现了“红瓦绿树，碧海蓝天”的特色，留存至今仍是游客必到之处，并被评为“中国最美的五大城区”之一。“八大关”中最有名的是30年代一位白俄贵族建造的花石楼，此楼因外墙贴有鹅卵石而闻名，它在欧洲古堡风格中融入了希腊和罗马式建筑风格，别有一种风致。



八卦楼

中国当代别墅

1949年新中国成立之后，我国别墅发展陷入了较长时间的停滞之中，几乎完全退出民众视野。一直到改革开放以后，“别墅”这一名词才再次出现在公众生活中，褪去了神秘的外衣，逐渐走近我们。

1990年5月，我国修改《土地法》，允许批租国有土地，引发了房地产热，别墅在一些开放较早的城市中出现，虽还未形成气候，但已形成了一股开发热。1995年北京、上海等地少量别墅的成功开发终于拉开了中国别墅市场的序幕，

这是当代中国别墅发展的第二次浪潮。1995年5月国务院下发了《关于控制高档房地产开发项目的通知》，要求严格控制审批高档房地产开发项目，别墅也在控制之列。至此中国的别墅发展陷入了一个低迷时期，直到世纪之交才重新恢复，就此形成了第三波别墅开发的热潮。这波浪潮无论从开发规模、持续时间上来看，较前两次都大得多。经过了十多年的实践摸索，中国的别墅建设开始逐渐摆脱盲目跟风的传统，原创精神的注入使得别墅发展之路更趋理性。

曾几何时，国人对别墅的印象是城郊一排排粗制滥造的烂尾楼，对别墅的错误理解使人们认为“欧陆风格”和“豪华奢侈”是别墅的代名词。随着对别墅的深入了解和观念的改变，别墅给人的单一印象正在改变。别墅为愈来愈多人所关注，中式、日式甚至泰式风格的别墅建筑都出现在人们的视野中。有数据表明，愿意选择欧陆风格别墅的人，从过去的100%下降到了25.8%，而愿意选择中式别墅的则接近20%。当代别墅已在外来的观念中注入本土理念，并以“拿来主义”的态度探索中西文化的结合之道。苏州园林与维多利亚式洋房可和谐并存，青砖白瓦的中式建筑中可配上全套现代设施。

随着我国经济的发展和新兴阶层的出现，有购买别墅意图的人，尤其是年轻人越来越多，别墅不再是“神秘大富豪的私产”，不再是顶级神秘的奢侈品。既有上亿元的天价别墅，也有一般中产阶级可负担的大众化别墅。它不再只是冰冷的炫富工具，而是更讲求以人为本，进行人性化、生态化和个性化的设计。

在当代，别墅已不仅仅是只有独栋小楼一种形态，伴随着社会的发展，市场的细分，别墅出现了各种各样的形式，以满足不同人群的需求。从别墅所处的环境分，有山地别墅、园林别墅、海景别墅、高尔夫别墅等。从建筑形态上分，目前可把别墅分为独栋别墅、Town House、联排别墅、叠加别墅和空中别墅五种。独栋别墅上下左右前后都属于独立空间，房屋周围有面积不等的绿地和院落，是别墅中历史最悠久的一种，也是别墅的终极形式。Town House是花园住宅，以建筑单元横向并列和户型及花园面积经济适度为特点，可作为第一住宅。联排别墅和叠加别墅兼顾不同经济能力人士的需求，是生活类别墅的首选。而空中别墅一般是城市繁华地段的高层顶端住宅，以“第一住宅”和“稀缺性的黄金地段”为特征，将繁华都市生活的特征推向极致。除此之外，当代中国的别墅开发商还提出了种种新名词，如人文别墅强调建筑与周边环境的历史性与文化底蕴；生态别墅则是突出人与自然的和谐生存……别墅的细化显示了它的日益人性化和个性化。

从某种意义上说，当今别墅其实已与古罗马时期的“villa”相去甚远——这样的变化实际早已发生。哈德良别墅或可称“villa”，而20世纪欧美富豪的别墅多已往往谦逊地自称“house”，如闻名遐迩的流水别墅就名“falling water house”。随着社会的不断发展，第一居所与第二居所间的区别也已日益模糊，但始终不变的是人们对人性化居所的追求和亲近自然之心。







别墅是一种生活方式



别墅是一种建筑形态，但又不仅仅是一种建筑形态。从本质上说，别墅其实是一种生活方式。对于别墅，我们所能感知的，绝不仅是建筑之美，还包括在其背后的生活理念。别墅的功能，不是炫耀财富，而是改变生活。

对于中国人来说，伴随着西方别墅传入的主要是休闲的观念。

作为发展中国家，我国本没有此种休闲度假的观念。历史上著名的别墅，往往是供失意的精英退而游憩隐居，他们在其中体味自然的山水之美。休闲观念的出现，与城市化的发展息息相关。因此，只有当西方工业革命之后，才使得别墅的功能逐步明晰。可以说，别墅的出现和发展是与城市化进程同步的。都市的嘈杂衬托出别墅的幽静，城市生活的繁忙紧张对应着别墅生活的悠闲放松。今天，但凡有一定钱财的人，大都会选择拥有一处自己的别墅，以便在闲时去休息放松一阵。

“别墅”是浪漫生活的代名词，别墅里的生活也应该具有浪漫的情怀。别墅与自然环境的关系较之城市中的住宅密切许多，它十分注重对地形、环境的选择和利用，以求将建筑和环境有机地统一起来。在建筑装潢上，为了使自然环境与室内外空间产生相互交融，别墅设计往往会牺牲隐私性，如使用大块玻璃借景，或打破箱式空间组合，打通各个空间。人们在别墅中的生活，当然不会是“朝九晚五”式的坐在室内吹冷气。别墅的生活意味着把大量时间都消磨在室内外的享受之中，无论是园艺、散步，还是娱乐、游泳等，在逃离了都市的钢筋水泥森林后，别墅里的主人一定会在休闲度假中重拾悠然的生活情趣。

01

