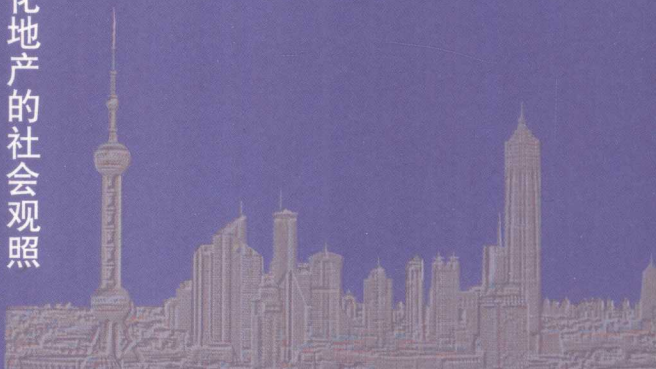


海情

Haizhiqing

新文化地产的社会观照

金雨时 著



新文化
地产 ◆

张永岳/主编 ▲ 丛书

海之情

新文化地产的社会观照

金雨时 著

江西人民出版社

图书在版编目(CIP)数据

海之情/金雨时著.—南昌:江西人民出版社,
2004.11
(新文化地产丛书/张永岳主编)
ISBN 7-210-03056-5
I .海... II .金... III .房地产经济学
IV .F293.30
中国版本图书馆 CIP 数据核字(2004)第 118268 号

海之情

金雨时 著

江西人民出版社出版发行

江西新华印刷厂印刷 新华书店经销

2004 年 12 月第 1 版 2004 年 12 月第 1 次印刷

开本:787 毫米×960 毫米 1/20 印张:10.8

字数:180 千 印数:1-3000 册

ISBN 7-210-03056-5/F·479 定价:25.00 元

江西人民出版社 地址:南昌市三经路 47 号附 1 号

邮政编码:330006 传真:6898827 电话:6898893(发行部)

E-mail:jxp-ph@163.net web:jxp-ph.com

(赣人版图书凡属印刷、装订错误,请随时向承印厂调换)

总 序

陈健

这套丛书,看似在谈房地产,实际上更多的是讲城市文化和社会生活,甚至还触及人们对当前社会经济发展中一些深层次问题的思考。

过去20多年来,中国的经济取得了举世瞩目的持续高增长,世人在惊叹与佩服之余,也看到了高速发展带来的诸多严重问题,看到了初步成就背后的浮躁与肤浅。就房地产业来说,尽管大批城市的面貌有日新月异的变化,包括市民的居住条件也有了较大改善,其中开发商们的辛劳与贡献功不可没,但人们似乎更多地议论和记忆的是:暴富的新贵,官商的勾结,庸俗炫耀的广告,价高质次又不实用的建筑,被半强迫动迁的居民和遭遇销售承诺不予兑现的小区业主们的愤懑与怨恨……

面对如此窘况,我们到底要什么?我们到底还缺什么?人们不得不冷静下来,不得不更深沉地思考和反省。

“新文化地产”就是在这种反思之中,在房地产界日趋深化的实践探索之中,寻到的一面新的旗帜。它倡导用新文化的理念来开发房地产,并通过房地产的开发与经营,进一步弘扬新文化的时代精神。这绝不是某某个人或某某公司的发明专利和品牌权益,它反映的是千千万万真诚的、有贵

任感的房地产投资人和开发商内心的呐喊和追求，它是时代的呼唤，是社会进步和人民群众利益的需求。

矗立在上海杨浦区的“海上海”社区，便是“新文化地产”的第一个目标意念十分强烈的“开山之作”。这原本是一块旧厂房的废址，周边地区仍遗有过去计划经济年代城市里工厂区和居民区混杂的痕迹。但是，上海的大规模改造，尤其是上海城市功能和产业结构的升级，在这里即将拉开新的一幕：一个科教兴市的战略宏图，一个优雅风貌的大学城，将在“知识杨浦”展现；知识经济的时代特征将会取代工业经济的时代特征。正是在这种大背景下，“海上海”项目找到了它作为一种“新文化地产”的塑造灵魂——创意。激发原创力，激励创意产业和创意生活，让社区成为洋溢着首创精神和创意文化的新颖鲜明的城市地标，便成了项目创作者们的共同心愿。他们决意要颠覆掉“杨浦下只角”在人们心里的印象，重塑起“文化上只角”的崭新形象。

当然，这种愿望能否如愿以偿，还有待实践的摸索，有待市场的考验和社会的评判。

可喜的是，人们已经满腔热忱地在为这个即将呱呱坠地的婴儿的接生与洗礼而忙碌张罗了。这里，有上海实业集团和上实发展股份有限公司全体干部员工坚定不移的支持和坚忍不拔的努力，有中央美术学院年轻教授的天才创作，有北京非常地产有限公司的杰出策划，有香港何显毅建筑师楼、上海中星志成建筑设计有限公司和意格环境设计有限公司的精湛设计，有江苏南通二建和苏中建设集团的精心施工……还要特别感谢的是东方房地产学院的教授们自始至终关注着、研究着新文化地产和“海上海”项目，他们在张永岳院长和金雨时先生的组织下写成了我们面前的这套丛书。

这是一套在实践推进和理论研究相交融的过程中形成的丛书，是一套将房地产、文化和社会结合起来诉述的丛书，是一套阐释和颂扬创新、探索和期待未来的丛书。

作为书中所叙事件的当事人之一，我衷心希望这套丛书连同“海上海”

项目能够“抛砖引玉”，引出更多、更新、更好的房地产开发和新都市营造中的璀璨丰碑，神州大地也一定会处处谱写出新文化地产的华美乐章。

2004年10月20日

第一篇

以佛罗伦萨为坐标原点

- 新文化地产的精神日历 /3
- 在人生的短暂中追求文化的永恒 /17
- 一个艺术家和他的城市魔方 /23
- 和“新天地”背靠背谈文化格局 /34
- “海上海”和“新天地”能否成为“同桌的你” /40
- 矶崎新狂言的后面 /48
- “紫园”财富观反刍 /53
- “紫园”私属观批判 /59
- 穿越凯旋之门 /66
- 随想七题 /73
- 米丘不是米丘,米丘还是米丘 /84
- 《大都市》情缘 /94
- “海上海”的文化生态学 /102
- 情倾“波罗的海新城” /107

第二篇

条条大路通罗马

- 卢 铿: 住宅产业经济哲学思考 /127
- 冯 仑: 穷天人、究古今、成一家 /134
- 潘石屹: 没事别惹事,有事别怕事 /141
- 徐林宝: 创新精神、创新意识、创新能力 /149
- 郭梓文: 创新自选动作主体论 /158

陈穗建：	让生命体验这一刻，让情感铭记这一回	/166
	任志强的理想生活 /小曾	/174
张宝全：	房地产前卫创新十论 /楼杰	/180
王 石：	万科19年持续成长之谜 /原野 秋彤	/190

后记

张永岳/202

第一篇

以佛罗
伦萨为坐
标原点

以赤道为纬线中心，以直贯南北极、而又通过格林尼治天文台原址的那一条经线为0度，这样的两线相交，可以视为地球的原点。但我们现在想要的不是地理的坐标，若以佛罗伦萨为原点，那显然因为佛罗伦萨是人类文化史上最重要的文艺复兴运动的发祥地。所有的研究都表明，任何一个技术创新活跃的时代，都必然以人文创新的导引为前提。

研究中国文化史的学者认为：在中国，是先有了先秦诸子百家的学术繁荣，才有了后来两汉农业文明的成熟；先有了魏晋时代士大夫阶层的思想解放，才奠定了唐宋时代承平昌盛的基础；甚至是因为宋明理学和人性张扬的矛盾冲突，才创造了历史性的康乾盛世。

佛罗伦萨至今仍完好地保护着但丁的住宅，墙面上镶嵌着但丁的浮雕。但丁卓越的人本主义思想和他以《神曲》为代表的经典著作，使他成为文艺复兴时期的代表人物。甚至是因为他的写作，佛罗伦萨的方言曾被定为意大利的官方用语。

同样，如果有一部中国房地产的精神日历，那么新文化地产思想的出现必然是极其重要的一页。它虽然为部分有识之士所首先倡导，但实际上又是我们产业思想者集体酝酿的结果。本篇内容所及，是新文化地产社会观照中，种种直接或非直接现象的展示。

新文化地产的精神日历

我再一次想起了本世纪之初的那场“新住宅运动”。就人物、就事件、就思想而言,它和我们今天的“新文化地产”并没有实质性的因果关系。但我在描摹新文化地产的轨迹时,还是从新住宅运动开始。从某种意义上说,把新文化地产视作新住宅运动的升华,基本符合这两种思考的内在文化逻辑。它形成的,是一种精神上的日历。那么,让我们回顾:

2000年6月24日——一个并无吉祥如意可言的日子,“新住宅论坛”择址于著名的上海国际会议中心揭幕。这一点,也许从一开始就具有了某种多元的象征意义。

这是一次以民间行业组织发起,完全民间色彩的学术论坛活动。从一开始来自各方面的反应并非完全一致,有的甚至大相径庭。新闻传媒界毫不掩饰他们的困惑:“一群全国各地的开发商聚到一起谈文化,这太可疑了。”政府主管部门虽然最终表示了首肯,甚至颇为艰难地给出了理想的评价,但并不能完全释去他们心中的疑云:“中城房网,意欲何为?”就是在产业界内部也有鲜明的警觉:“这是一把双刃剑。一面对准小型房地产开发公司,尤其是项目公司;另一面是向决策者施加影响,从而使联盟者获得收益。”

尤其值得玩味的是,主持人虽然把会址选在上海,但在上海的产业界却多少有点淡漠,尽管主持人认为上海的反应原在意料之中。

然而不容各方面忽视的是,原来准备 300 人的会议规模到 6 月 21 日报名人数已突破了 450 人,而到 6 月 24 日正式开幕时,500 把椅子已座无虚席,还有 100 余人站在过道里旁听。100 余名记者应邀的、未被邀请的,通过各种渠道来到了上海国际会议中心。而 9 点的开幕式,8 点半以前已经有许多人签到,也足以说明某种储蓄已久的期待和关注。

从深圳寄给我的请柬上写明:“兹定于 2000 年 6 月 24 日(星期六)上午 9 时在上海国际会议中心明珠厅召开‘新住宅运动’大型研讨会,特邀您在百忙中拨冗出席。”落款的主办单位是:“中城房网——‘新住宅运动’上海研讨会组委会”。

这是我因故错失了的许多封请柬中的一封,但说不清为什么,就是这一份请柬让我很感到有一点失落。

“你何必真把它当回事? 不就是个乌托邦式的炒作?”

我没有回答这种善意的宽慰。什么叫乌托邦? 乌托邦就是尽善尽美的理想世界,或者是极尽完美的最终解决。当然,乌托邦是并不存在的,连黑格尔和马克思自己都认为:没有永恒不变的真理,有的只是不断变化发展的历史。但是乌托邦却确实有它积极的功能,这就是探索可能的前景,批判现存的秩序。

即使是乌托邦又如何?

我迫不及待地拨通了《万科周刊》王永飏先生的电话,向他请教会议的背景,索取“新住宅运动”的宣言文件。应该承认,我被深深地吸引住了。

有人把“新住宅运动”和著名的“包豪斯运动”相提并论。20 世纪的欧洲工业化进程,胎孕和催生了“包豪斯运动”。而恰恰又在一个世纪之后的中国,迅猛发展的工业化浪潮带来了建筑新材料、新工艺、新技术划时代的进步,为孵化“新住宅运动”这只青鸟提供了物质的后援和技术的支持。更何况,此时

还出现了一个全球网络科技的新经济背景。

然而,在细心地研究“新住宅运动”的材料之后,我宁肯把它与我国五四时期的新文化运动(或称新文学运动)作一个类比。把“新住宅运动”放在文化思想的层面上进行评析,对它的预测可能会清晰得多。

首先我们看它的背景,它们都处在一个巨大的社会变革时期。有人认为,“新住宅运动”最大的作用是宣布计划经济体制下建立住宅的时代结束了,他们面临的是一个全新的市场。这是一个客观存在的现象,但还不是事实的实质。由计划经济到市场经济变革所带来的观念上的裂变、体制上的冲击以及对我们每一个人从心理状态到生存状态的全方位渗透,和五四时期对帝国主义、对封建制度、对封建伦理道德的巨大挑战,实际上有某种社会情绪层面的暗合。作为一个巨大变革时期的特点,这是完全一致的。

五四时期的新文化运动,由知识界、文化界率先发起,其旗手式的人物和代表作品,当首推鲁迅先生和郭沫若先生。这次“新住宅运动”虽然由万科和中国海外等发展商首倡,但其最终的精神核心人物恐怕只能是吴观张、许安之、崔恺、罗小未、张永和、贺承军、王明贤和刘骁纯等一批国内著名建筑师和建筑评论家,当然也包括中城房网中的一批思想先行者,他们已经超越了传统意义上的发展商范畴。而由三联书店牵头组织的,关于“新住宅运动”的高层次讨论,又进而奠定了这次活动的学术和思想色彩。无论中城房网发展商们的初衷如何,我估计这只皮球最终将被思想界接手过去。这就是《万科周刊》主编单小海先生指出的,最终当然是“把文化还给文化”。

我们再回过头来看看五四时期的新文化运动,从内容到思想上,它出现了民主革命的强烈色彩。而在形式上,则反对文言文,提倡与群众口语接近的白话文。这次新文化运动本身的思想文化养分,一方面来自晚清的文学改良运动,一方面来自外国文学作品,尤其是来自19世纪的俄罗斯作家。那个时期的俄罗斯作家,大都身兼作家和思想家两职,他们都相信人的本质是能选择如何生活。而社会通过人们强烈的信仰和为之献身的真正理想,是可以改变

的。

现在再来细读《新住宅运动上海宣言》：

中国的住宅建设已经走到了新的十字路口。

这是由中城房网和一批建筑师、社会学家、经济学家和 IT 界人士共同发起的一次住宅观念和实践的创造性运动。

新住宅运动是一场观念和文化的创新活动。

尤其值得注意的是它的结束语：新住宅运动将实现一个伟大而平凡的梦想——美丽而有浓郁文化氛围的城市，广大市民能享用的舒适的社区，网络化的居住以及自由和尊严的生活。

正是这一切，使我兴奋地预感到新住宅运动和新文化运动的某种精神上的契合，使我触摸到建筑学界以及更广泛意义上的学界的某种渴望变革和创造的躁动与不安，它正是出现新作品、大作品的创作心理要素。

五四时期新文学运动开始时还只局限在知识分子圈内，但其新鲜、活泼充满生气的内容和形式，已经使新文学和广大人民群众贴近了许多，并最终成为以后五四爱国运动的思想文化基础。

一个时代有一个时代的艺术（当然包括建筑之术），每一种艺术形式都有它产生、发展辉煌与衰落乃至死亡的过程，这是历史发展的一个必然规律。某一种艺术形式衰亡了，但它的艺术精髓却能为其他的艺术形式所汲取。即使从这个意义上说，新住宅运动也可以预言到它的新生命力。

五四时期的新文化运动，最有影响的代表作是鲁迅先生的《呐喊》和郭沫若先生的《女神》。我以为，这次活动的内容和价值，将在一个长时期里被逐渐丰富和完善。中国的新住宅，将出现《呐喊》和《女神》式的代表作。而且，《呐喊》和《女神》，还不仅仅只出现在建筑学界。

我们可以预言。

新住宅运动虽然在上海遭到冷遇,但新住宅运动的创新内核却从来

也没有停止过在上海的同步甚至超前孵化。惟其如此,上海才可能是孕育新文化地产的厚土。再让我们回眸一下过去的岁月:

2002年5月,我去拜访上海一位著名的中年书画家,他有不少作品获得了有影响的大奖,而且为国家级的美术馆舍收藏。从某种意义上说,书法也可以纳入造型艺术的一种。我找他,就是请教书法创作和建筑艺术之间存在着某种难以言喻的气韵相通。

聊天的地方选在仅存的一段上海古城墙,以及城墙上作为珍贵文物保护起来的古城门楼上。在那儿欣赏他和朋友们的书画作品,静静地坐在明式的红木太师椅里,用一壶浓酽的乌龙茶相伴。那真是现代都市里,一种久违了的历史亲切感。

渐渐地,就谈到了“新住宅运动”,也谈起了国际会议中心的讲坛。两年前,卢铿先生用他平静的四川乡音,宣读了一份激情磅礴的《新住宅运动宣言》。

上海的书画家听得很专注,很动情。不久后,他起身铺开宣纸,酣畅淋漓地写下八个字,并托我转送卢铿先生。这八个字就是:“探寻物理 师法自然”。

我当然非常熟悉这八个字的出处,但此刻仍然不能不为这八个字与“新住宅运动”精神的暗合而拍案叫绝。“新住宅运动”的精神就在于探索、创新,以及其后形成的规律性思考,诚如卢铿先生所云:“克服业界广泛存在的幼稚、浅薄与浮躁,加强有关住宅的科学探索、艺术创新、哲学思考以及文化追求。”这里的“物理”一境,“自然”一道,一境一道成了对“新住宅运动”文人写意画式的生动注解。

把时间上推一个月,即2002年4月,著名建筑设计大师贝聿铭飞越重洋,飞机降落在他的故乡苏州。早已宣布“收山”的贝聿铭先生难却故乡之情,他现在要设计的这幢建筑叫苏州博物馆。其建筑地址距离贝氏家族的故宅狮

子林不过数百米之遥。这是要在一个极其敏感的地区,创作出一座极其敏感的建筑。

贝聿铭大师的风格,常常是在人们认为最不可能成功的地方,设计出最为永恒的经典。1982年的香港银行大厦,1983年的巴黎罗浮宫扩建工程,直至1979年的北京香山饭店,在经历了种种非议和诘难之后,贝聿铭仍然以非常优雅的姿态,赢得了世界大师的声誉。

贝聿铭抵达苏州的当日,国内一批大师级的学者和建筑师也云集苏州。从某种意义上说,这也是建筑学界的一次“新住宅运动”。

贝聿铭在讨论中,用最朴实不过的语言表达了他对这个项目的思考。“我们已经到21世纪了,往新的方面走是一定免不了的。但苏州的文化相当强,苏州的文明和苏州的文化也一定要表现。这是一组新的矛盾和冲突。”

“创新”是主流,所以要“探寻物理”。但创新不是怪诞不经,不是无源之水,它也有一个尊重历史、科学,继承传统的问题,所以还有“师法自然”一说。也许,这仅仅是另一种通俗化的图解。

把时间再上推一个月,即2002年3月。卢铿先生在上海拜访了著名房地产经济学家、华东师大东方房地产学院院长、博士生导师张永岳教授。或者用张永岳教授的话说,是他拜访了著名房产企业家、“新住宅运动”的创始人之一、华新国际集团总裁卢铿先生。总之,看得出他们彼此之间的心仪。

这次会见被安排在虹桥的金虹俱乐部,会见时我在场,但这次会见严格地说并不是我撮合的结果。因为我看得出,他们彼此之间的心仪是慢慢形成的,并且由来已久。

两年前的“新住宅运动”,张永岳教授和上海的房地产经济学界并未直接参与其事。他当时主持的“房地产二、三级市场联动和住宅消费服务”的课题研究已经完成,随之“上房置换”的模式在上海产生了巨大的市场反响,并且迅速推向全国。

随后张永岳教授又主持了“房地产创新体系研究”和“居住文化框架研

究”等一系列科研课题,其“创新”的辩证思考内容,无论主观或客观的意图如何,都迅速进入了“新住宅运动”的核心。我当时曾惊讶地指出:这是何等意味深长的“殊途同归”啊。

思考者之间的沟通,无论其所处的年代,所生存的国度或地域有多么大的不同,他们总是能超越时空,找到心灵碰撞的火花节点。经过近两年的时间,他们彼此发现、彼此认识,终于相见恨晚地坐在了一起。

回想起他们互相介绍自己的事业、自己的思考的那一种促膝长谈,我又一次想起了“探寻物理、师法自然”这八个字。这大抵也可以成为做人做事的境界,一切都隐含于真诚、自然、坦荡、平和的流淌之中。

2002年新年伊始,有过一场引发国人关注的“中国房地产前途和命运”的大争论。为这一场争论作总结似乎还为时过早,但大多数专家和学者认为:随着中国人世和新经济时代的到来,中国楼市的“第三次启动”将无可回避。到那时,两年前的新住宅运动将不再是号炮,不再是呐喊,而是成为整个产业界自主或不自主地全部身在其中的推动力。对于这个结果,我始终深信不疑。

上海古城门楼上的“铁观音”沏到第三次,我们的书画家一边优雅地把玩功夫茶具,一边意味深长地说:“喝到现在,该喝出最好的味来了。”这真是可以信手拈来的,对“新住宅运动”的形象注脚。

人类历史从来不乏这样的先例——一个极其寻常的日子,由于某

寻常日子的纪念意义

种智慧的闪光和灵动,突然被赋予了纪念的意义。寻常的日子终于变得不寻常起来,比如2003年2月16日的那个晚上。关于新文化地产思想的孕育,陈伟恕先生可能已经有过了长时间的思考。然而在这一天,他却做出了新文化地产理念的第一次表述。

这一天,在上海虹桥迎宾馆有一次小型的聚会。在那里,上海实业集团副董事长兼上实发展董事长陈伟恕先生在交谈中,首次郑重推出了“新文化