

建筑，只是建筑吗？用什么方法实现精品建筑？追求建筑文化？还是，追求建筑文明？

寻找精品建筑设计之道

——建筑实证·建筑竞争·建筑方案

徐鑫磊 著



中国电力出版社

www.cepp.com.cn

寻找精品建筑设计之道

——建筑实证·建筑竞争·建筑方案

徐鑫磊 著

建筑，只是建筑吗？

用什么方法实现精品建筑？

追求建筑文化？还是，追求建筑文明？……



中国电力出版社

www.cepp.com.cn

该书用建筑实证案例,对建筑创作理念、建筑创作方法、建筑文化和建筑文明进行探讨和分析,期望通过创新和超越的精细建筑设计和管理,完成精品建筑。本书内容坚持以实证、竞争和创新的原则,表达形式图文并茂。内容涉及建筑学、管理学、经济学和心理学等相关学科的知识,适合建筑项目管理者、设计师以及现在或未来从事建筑规划设计、建筑开发行业的职业人士阅读。

图书在版编目(CIP)数据

寻找精品建筑设计之道:建筑实证·建筑竞争·建筑方案/徐鑫磊著.
—北京:中国电力出版社,2008
ISBN 978-7-5083-7593-9

I.寻... II.徐... III.建筑设计—研究 IV.TU2

中国版本图书馆CIP数据核字(2008)第117578号

中国电力出版社出版发行
北京三里河路6号 100044 <http://www.cepp.com.cn>
责任编辑:梁瑶 电话:010-58383355
责任印制:陈焊彬 责任校对:太兴华
北京盛通印刷股份有限公司印制·各地新华书店经售
2008年10月第1版·第1次印刷
787mm×1092mm 1/16·12印张·233千字
定价:58.00元

敬告读者

本书封面贴有防伪标签,加热后中心图案消失
本书如有印装质量问题,我社发行部负责退换

版权专有 翻印必究

本社购书热线电话(010-88386685)

序

我眼里的作者，是一个喜欢做学问的人，是一个对理想有执著追求的人。在浮躁的当下，这种人已经很鲜见了。学结构出身的他，工作后又学了建筑学专业；有了相当的积累之后，又一次走进大学的校门，攻读工商管理硕士学位。由于作者是一位谙熟结构的建筑师，又是一位精通经济及管理的建筑师，综合的理论及实践背景使他具备了一般建筑师所不具备的独特视角。无论是学习也好、工作也罢，他从不人云亦云，始终保持着独立和严谨。

作者对建筑有着执著的热爱，建筑在他眼里似乎是有生命的，这个生命承载着文化，传播着文明。为了探寻精品建筑之路，多年来他对精品建筑的设计方法从技术、经济、管理、艺术全方位进行了深入细致的理论研究，并借着与国际大师工作的契机从事一系列的建筑实践活动，逐渐形成了一套独特的方法体系。

获得一个建筑方案的过程，是一个探索的过程，一个不断取舍的过程，沉浸其中，有时会迷失方向，找不到评判标准。因为对于开发企业来说，一个建筑物承载着市场、产品、利润、文化，甚至文明。承载的东西太多，往往分不清主次，顾此失彼。

在我们和作者共同的实践中，作者始终坚持和推行的实证的研判方法，不失为一剂良方，帮助大家探寻建筑方案的过程中，能够综合考虑技术、经济、艺术等因素，分清主次，不厚此薄彼。正如作者书中所述：“方法是通向成功的阶梯”。我相信，我们这个团队经过科学的方法推敲出来的建筑方案，经得起时间的考验。

本书条理清晰、逻辑严谨、思想缜密，出于实践，达于理论，归于探索，是作者潜心研究的结果。字里行间渗透着作者对于精品建筑及其设计方法全面、深刻而独特的理解。

我真诚地期待着致力于创造精品建筑的人士，无论是建筑师、工程师、管理者还是投资者都能读一读这本书，期待着执着、严谨、探索、创新能够在房地产行业蔚然成风，期待着同行们共同追求，创造出更多的精品建筑。

——罗焯女士 北环中心建筑项目副总经理

— 自 序

在本书的开头，首先交代为什么写这样一个题目，阅读之后，希望给人带来一个什么样的收益。

藉此想尊重人们的选择，也尊重人们宝贵的时间；但愿它不是靠吸引的题目且糟糕的内容，占用了人们的时间。

在建筑项目的实践中，与房地产商和国内外建筑师共同工作，反复推敲研究建筑设计，不断对工作过的建筑项目，包括对其他项目的分析、研究、甚至批判，努力做更优秀的建筑项目。在建筑方案研究和设计工作中，常常带着这样的一些疑问：

(1) 什么样的建筑才是好的建筑？那些被媒体推举、推荐的建筑，是否就是好的建筑？

(2) 建筑项目背后是什么？其中哪些因素决定了一个建筑作品？建筑师的作用有多大？

(3) 优秀的开发商如何能实现一个有竞争力、高品质的建筑精品？

(4) 那些优秀的建筑师如何赢得了项目并且实现自己的设计目标？

(5) 对那些有知名度的建筑师，旁观者对他们的作品是否认真分析过，他们的设计是否可以进一步修改和提升？

(6) 如何寻找一条建筑设计的智慧之路，作出更优秀的建筑精品？

本书通过运用建筑案例的方式，实现对上述问题的逐一解答，从而使读者能有所思、有所悟、有所得。

这期间也受到经济学理论的启发，深感建筑的评价应该是靠实证去评价，而不该通过其他方式。

事实就是真理——事实虽然是无情的，也是公证的。建筑案例的优劣——它的功能性、安全性、舒适性以及艺术性，需要实践的验证，它需要时间、客观的数字，以及大众群体的评价。而不是因为它出于哪位名家之手，或者因为是附和某种时尚风格，或者是因为市场销售价格很高，或者曾被权威的媒体推举过，或者是因为政府或某些政治因素的原因等——无论出自何处，出于何种原因，相信，最终实证的结果是：好的，差不了；差的，也好不了。

同时，在建筑项目研究和设计中，试图寻找一种可行的建筑设计方法，也命名为实证建筑设计方法——在建筑项目的设计中，寻找项目的竞争对手或者超越目标，认证分析它、研究它，寻找其不足，客观评价其优点——力求创新、超越，而不是照搬和抄袭。

如果能超越那些已经被广泛认可的建筑，相信你的建筑设计应该是优秀的，至少应该是不差的。

请记住这句话：每一栋建筑都是一部很好的教材。

愿您能从书里的建筑案例以及周边世界的每栋建筑中，得到无限收益。

——这是方法，更是理念。

著者

前言

建筑承载的东西很多，一个精品建筑项目应该具有以下三个层次。

- (1) 高质量的建筑产品，表现的是技术层次。
- (2) 盈利能力强的建筑商品，表现的是商业层次。
- (3) 利于城市和未来发展的建筑作品，是站在时代层面，展示当代人的理念、能力和艺术贡献。

其中，每个层次都覆盖了许多学科的内容，也都是较复杂的问题。统筹做到三个方面使其都出色和优秀，更显得不那么轻松。

建筑研究和设计，如何落实“做正确的事和正确地做事”？如何实现建筑的产品、商品和作品的完美结合？用什么样的智慧创造有竞争力的建筑和精品建筑？

高深的建筑理论，常常由于抽象和概括，学读起来总有“见山是山，见水是水”的感觉；国外大量的案例，往往由于无法亲见，走马观花，也常有“见山不是山，见水不是水”的疑惑。

通过身边的建筑案例，把每一个建筑都作为教材，结合建筑研究和设计的项目实践去研究和分析。本书表达了对建筑理念、建筑创作方法和精品建筑要素的相关分析，力图做到既“授人以鱼”，又“授之以渔”。

在建筑理念方面，本书提出建筑设计要遵循以下原则：

- (1) 建筑实证原则——用实证，非偏好的思想行为审视和创造建筑。
- (2) 建筑竞争原则——用竞争博弈理论，寻找建筑设计的竞争策略。
- (3) 方案创新原则——用创新行为，实现新建筑方案的突破。

这些原则形成了一套建筑设计体系——建筑实证、建筑竞争、方案创新，从而告诉建筑管理者、设计者如何创造一个有竞争力、发展力的精品建筑。

在建筑创作方法方面，本书为建筑项目管理者、设计者提供了以下工作方法：

- (1) 建筑实证案例分析法——立足现实，从所有项目中获取营养、思辨缺憾的设计方式。
- (2) 建筑竞争力策略分析方法——根据资源和目标，寻找建筑设计竞争策略的思维工具。
- (3) 建筑项目评价的OCSE法——承认单一思维的缺点，进而采用综合分析的工作方法。

方法是通向成功的阶梯，希望这些实证的工作方法，能给人们一个客观、务实、理性的职业工具，使建筑设计更具效率和成就。

在精品建筑要素方面，本书阐述了以下三个相关要素。

- (1) 管理者要素——这是精品建筑的第一要素。
- (2) 项目物理要素——这是精品项目的基础要素。
- (3) 建筑创作要素——这是体现创新和潜力的能动要素。

精品建筑背后的影响因素是众多的，也是动态的；全面、富有逻辑地理解和分析这些因素，并最终提供给读者是本书的目标。希望读者能瞻其全局，而非单一地审视建筑项目和项目背后的因素，做到“知其然，更知其所以然”，从而对建筑工作能做到“知己知彼”、“知表知里”，最终做到驾驭全局。

同时，书中还涉及了对建筑文化和建筑文明的思考，以及探寻如何在建筑设计策略、技术和细节上实现建筑文明的人文关怀。

本书本着建筑实证理念，在书写方式上采用实证案例，阐述如何运用实证方法设计建筑。其中，综合表达了以上的理念、方法和相应观点，作为相应疑问和思考的解答。

著者

目 录

序

自序

前言

第一章 知无不言——建筑实证 1

第一节 关于建筑实证 2

一、建筑实证是意识 2

二、建筑实证是文化 2

三、建筑实证是批判 3

四、建筑实证是方法 3

第二节 建筑需要竞争力 4

一、建筑项目的竞争力 4

二、如何实现建筑项目的竞争力 6

三、如何实现建筑项目的最终评价 6

第三节 建筑方案从哪里来 7

一、建筑方案设计三个关键要素 7

二、建筑方案的背后是什么 8

三、建筑方案的竞争战略 8

第二章 言无不尽——建筑实证——融科资讯中心 11

第一节 建筑设计要知己——项目概况 12

一、相关资料描述 13

二、建筑项目概况 14

三、对项目的相关疑问 15

第二节 建筑项目规划设计背景 16

一、市场 16

二、资金 16

三、土地	17
四、开发团队	17
第三节 建筑项目的灵魂——建筑项目开发商	17
一、管理团队是建筑项目的第一要素	17
二、以往建筑项目的实践	18
三、团队管理目标和实践	19
第四节 建筑项目的边界——建筑项目约束条件	20
一、物理约束	20
二、开发阶段约束	22
三、商业策略约束	22
第五节 到哪里去——建筑项目目标	23
一、商品目标	23
二、产品目标	23
三、作品目标	24
第六节 战胜你的对手——建筑项目竞争力研究	25
一、项目竞争力研究逻辑体系	26
二、项目自身分析	36
三、竞争对手分析	37
四、采取怎样的竞争策略	46
第七节 怎样开始方案设计——建筑项目设计过程	49
一、设计院的设计简述	49
二、其他设计单位输在了哪里，为什么选SOM事务所设计	50
第八节 谁是主要设计负责人——建筑项目主要设计师的确定	51
一、选择建筑负责人的标准	52
二、确定责任建筑师	52
第九节 哪一个才是满意的答案——建筑整体规划设计演变	54
一、设计演变的过程	54
二、如何评价每个方案	69
第十节 建筑单体的研究	70
一、融科资讯中心A座	71

二、融科资讯中心C座	78
第十一节 建筑使用情况到底怎样——实证使用分析	85
一、城市功能使用	85
二、客户使用评价	86
三、经济性评价	86
四、建筑规划设计评价	86
第十二节 建筑项目相关省思	92
一、建筑项目管理思考	92
二、建筑项目经济思考	93
三、建筑艺术思考	93
四、建筑项目创新思考	95
五、建筑项目竞争博弈思考	95
六、建筑项目心理学方面思考	96
第三章 闻者足戒——建筑实证二 三元桥地标性建筑	99
<hr/>	
第一节 了解自己——建筑项目状况描述	101
一、相关概况描述	101
二、项目的相关问题	102
第二节 项目的背后——建筑项目规划设计背景	103
一、市场	103
二、资金	104
三、土地	104
四、开发团队	104
第三节 项目的智慧中枢——管理团队	104
一、管理团队是建筑项目的第一要素	105
二、以往建筑项目的实践	106
三、该项目的管理目标和实践	106
第四节 建筑项目约束条件	107
一、物理约束	107

二、开发阶段约束	108
三、商业策略约束	108
第五节 做一个什么建筑——建筑项目目标	110
一、商品目标	110
二、产品目标	110
三、作品目标	110
第六节 如何成为地区的精品——建筑项目竞争力分析	111
一、建筑产品目标市场分析	112
二、建筑产品竞争策略分析	112
三、建筑产品设计策略分析	116
第七节 管理的创新——建筑产品研究和顾问机制的引入	118
一、引入建筑咨询顾问公司	119
二、关于北京天记实证咨询有限责任公司	119
第八节 各就各位——建筑单位设计工作的分工	121
一、国外建筑师事务所	121
二、国内建筑设计院	122
第九节 在过程中批判和寻找——建筑整体规划设计演变	122
一、办公和酒店一栋高楼	123
二、办公楼综合体高楼一	124
三、办公楼综合体高楼二	125
四、办公楼+酒店两栋高楼	127
第十节 建筑单体设计	135
一、建筑单体设计工作的方法和流程	135
二、设计过程中建筑方案对比研究	139
第十一节 超过那些成功的项目——建筑实证案例比较研究	144
一、北京国贸中心一、二期	145
二、北京金地中心	147
三、北京财富中心	149

四、北京华贸中心	151
第十二节 创新自己的建筑方案	152
一、建筑标准层平面设计	153
二、建筑视觉设计	156
第十三节 回头看——建筑项目设计的相关思考	165
一、关于管理的思考	165
二、关于经济的思考	165
三、关于艺术的思考	166
第四章 言者无罪——建筑的省思	167
<hr/>	
第一节 带上一句话上路——建筑的审视	168
一、由此想到的	168
二、建筑的审视	169
第二节 建筑怎样考验着我们——建筑和人	170
一、建筑本无过错	171
二、人，才是关键	171
第三节 到底想要什么建筑——先有思想，后有建筑	172
一、建筑文化	172
二、建筑文明	173
第四节 寻找精品建筑设计之道，是漫长之路	173
一、实现建筑文明更难	173
二、业内人士谈精品建筑	174
三、实现精品建筑，并非近途	175
参考文献	176
致 谢	177

第一章

知无不言——建筑实证

以柏拉图为友，以亚里士多德为友，更要以真理为友——哈佛大学校训
每栋建筑都是一部很好的教材。

内容细目

- 关于建筑实证
- 建筑需要竞争力
- 建筑方案从哪里来

建筑实证是意识:

提倡实证、客观、事实;反对偏好、片面、极端。

建筑实证是方法:

主张借鉴、博弈、超越;反对抄袭、复制、膜拜。

人类为曾经命名的至善真理,所付出的代价也不少。

人类进步的历史就是一个不断批判的历史——学习是一种能力,批判也是一种能力。

第一节 关于建筑实证

建筑实证是意识;建筑实证是文化;建筑实证是批判;建筑实证是方法。

一、建筑实证是意识

作为建筑评价的意识,建筑实证代表一种客观、公正的建筑评价意识——实证评价——避免个人偏好、商业目的、甚至政治色彩,以还原建筑审视的理性和本质。

对从事建筑设计的人来说,应当对建筑作出理性的评价,不附庸于任何人、任何流派。要敢于探求建筑评价的本原,不断探求新的建筑设计、建筑技术以及建筑艺术道路。

事实上,当今中国,有众多获奖的建筑,实际使用效果并不佳,甚至是一个很不好的建筑,这种样本效应,带来的社会成本是巨大的。这种案例到处可见,致使人们开始对现有的建筑评价产生疑问、质疑,甚至沮丧。

还是把建筑评价还于客观和实证,让开发者和设计者都能为长久的未来负责。

二、建筑实证是文化

还原建筑的实证评价,应该是建筑文化复兴的重要基础——建筑文化的复兴,不是几个人的复兴,或少数个别团体的复兴,而是整体建筑设计、评价和批判的提升;不是个别人掌握话语权 and 建筑审美,而是社会群体的共同参与和建筑评价的社会化。

没有客观的、公正的、切实的、批判性的评价,建筑文化的振兴,可能是无源之水,无本之木——文化的复兴很重要,创造文化复兴的基础更重要。

由大卫雕塑的牵倒者想到的

在意大利的一个著名城市——佛罗伦萨,有一尊文艺复兴大师米开

朗基罗的大卫雕像。众所周知，这是一个伟大的艺术作品；奇怪的是，经常有人在这尊雕像下面晕倒，这种奇怪的情况自然引起人们的关注。

经过调查后，人们发现：大量的艺术爱好者和艺术家们，由于长时间观察、分析、探求这座雕像，久久不愿离去，最后由于体力不支才晕倒在雕像脚下。

人们对大卫雕像如此出众表达感叹的同时，也对这座雕像根植的艺术土壤表达了深深的敬意。

对于国内的开发商来说，如果能开展建筑实证的研究，创造出丰富多样的、有市场竞争力和艺术鉴赏力的产品、商品和作品，我国建筑文化的复兴便指日可待了。

三、建筑实证是批判

建筑实证应该是一种批判，这种批判可以是对他人建筑作品和观点的批判，放开建筑评述的表达权；也可以是对自身建筑作品和观点的批判，争取不断进步、不断提升。

这种批判至少有两个益处。第一，对现在而言，可以正确审视自身和外部的建筑，避免自己被动地，成为某建筑流派的盲目追随者；第二，对未来而言，首先是对自己的建筑设计作品，敢于说不，不断实现超越和创新，提升建筑设计能力，丰富本土建筑文化，成为一个建筑设计的创新者。

四、建筑实证是方法

建筑实证也可以是一种方法。每一个项目的开发和设计方向，都可以从其他项目实证中得到启发、诱发出灵感甚至指导，可以使自己选择切实的建筑设计策略，比其他项目更富有竞争力。

那些来自国内、外大量的建筑案例，都是现实中很好的教材，甚至那些有很多问题的建筑，也值得人们深度思考——前事不忘，后事之师；假如不去反思、不去探究，就有可能重走别人的老路，甚至是一些错误的道路，如此这般，谈何超越？谈何创新？

认知实际项目中的优劣，会渐渐认识到：建筑设计要向别人学习，同时也要走自己的创作之路。

精品建筑的三项内容：

- (1) 建筑产品目标；
- (2) 建筑商品目标；
- (3) 建筑作品目标。

精品建筑的三个层次：

- (1) 战略定位层次；
- (2) 战术技术层次；
- (3) 细节执行层次。

第二节 建筑需要竞争力

房地产开发项目的竞争，包含土地的竞争、资金的竞争、建筑产品的竞争——建筑产品竞争力，将是本书分析的重点。

当然，一个项目的竞争，无法排除土地、资金的竞争，并且这是项目开发的关键因素。难怪开发商强调“地段，地段，还是地段”。从商业的角度来讲，甚至一些较差的建筑，由于地段很好，其企业利润回报也是相当可观，这一点，我们不予否认。

资金也是如此，“巧妇难为无米之炊”，优厚的资金实力使得项目会更有财力支持，做事情不至于捉襟见肘。但是，很多花费很高的项目，不见得就是优秀的建筑项目——雄厚的资金和优秀的建筑之间，不存在直接的因果关系，也没有必然关系。

在美国作家房龙讲述的建筑故事当中，有众多奢华的、高大雄伟的建筑简直就是人类的灾难，虽然建造者想以此得到自身意愿的满足，但是结果却事与愿违。

一、建筑项目的竞争力

建筑竞争力的描绘纬度，可以划分为以下几个方面：产品性——使用品质；发展性——使用弹性；商品性——经济、成本和收益；艺术性——建筑文化的贡献。

建筑的产品性：努力使建筑产品在使用中更有实用性、经济性和环保性。

建筑最终是让人们使用的，在使用的过程中，要涉及建筑的功能是否合理，是否更有效率。并且，建筑在长时间的使用中，涉及后续运营维修的问题，因此，不能忽视后续使用中的节约性和环保性。

建筑的发展性：强调建筑后续使用可能的变化和弹性。大多建筑的自然生命是很长的，要在不同的阶段能适于变化和应用，应该在设计之初有适当的考虑。

建筑的商品性：期待实现的建筑要有经济效益和社会效应，实现经济收益更大、成本更低，与环境和谐共生，销售速度更快。

建筑作为商品，就要有很强的商品交换能力。其中降低成本，提高收益往往是设计的目标之一。同时，注意建筑产品经济的外部性，同样是十分重要的。一个建筑的存在和使用，应尽量减少对公众利益的损害，这是决策中的大问题。从整体而言，一些人员密集的公共建筑在城市的哪里实现，才能减少对城市交通的堵塞，减少对公众的影响？对细节而言，一个建筑的入口如何解决，才能照顾其他人和车辆的通行？诸如此类问题，都需要在方案设计中深入思考和研究。

建筑的艺术性：应当全面展示当代人的理念、能力和艺术追求。建筑的艺术性存在很多种理论，甚至争论。

从建筑艺术设计方法上，一个建筑师所能应用的手段有哪些呢？

(1) 用过去的形式和手段，建造过去的东西。对修缮和复古建筑来说，这可能是比较好的方式。但建造现在的建筑，这种方式在实践性和普遍性方面，恐怕无法满足现代人对建造效率的需要。

(2) 尊重过去的形式和使用现代的手段。这种做法有些建筑师在尝试，也有些理论认为它属于批判性地域主义。它强调对传统的继承，尊重建筑文化传承——说得简单些，是过去和现代的结合，既富有传统的人文理念，又能体现当代建设技术的发展水平。

(3) 用现在的形式和手段，建造现代建筑。完全表达现代自身的东西，书写自己的建筑历史。这种建筑手段是使用广泛的，尽管一些人对此有批判的意见，但是现代建筑确实越来越普及，看样子，任何质疑都很难阻挡其在世界领域内前进的步伐。

以上几种形式，势必要共存于建筑艺术领域。每种手段都可以演绎众多优秀的建筑故事。不管采取哪种设计方式和建筑风格，既关注人们精神审美和自然资源，满足人们使用，又能实现可观的经济效益，是建筑形式和手段发展的方向。

从建筑艺术的地域范围看，我国建筑师要努力作出更优秀的建筑作品，为建筑发展和丰富建筑文化作出自身的贡献。中国过去的能工巧匠不乏这样世界性的贡献，在世界建筑史上独树一帜。现在，努力振兴本土建筑设计水平同样任重道远，就像我们的前人一样，为历史留下表现民族的、体现一个时代特征的建筑精品。

当然，建筑文化振兴的路途既不是坦途，也不是近途。

一位英国社区规划和设计的资深学者说过这样一句话：评价一个鞋子的好坏，不要问制鞋者，而是要问穿鞋者。

一份英国权威报刊，把中国一个正在建设的建筑评为世界十大建筑奇观，此举似乎不符合上面英国专家的实证观点。

至少目前还没有足够的使用数字能证明，它是一个优秀的建筑。