

世联10年·城市地产系列丛书 / 1 陈劲松 主编

New. Urbanism CONDO & Units



新都市主义·CONDO与小户型



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS

新都市主义·CONDO与小户型 | NEW URBANISM CONDO & Units

世联10年·城市地产系列丛书 / 1

陈劲松 主编

图书在版编目 (CIP) 数据

新都市主义: CONDO与小户型 / 陈劲松主编. —北京: 机械工业出版社, 2002. 11

(世联10年: 城市地产系列丛书)

ISBN 7-111-02746-9

I. 新... II. 陈... III. 住宅建设—经济发展趋势 IV. F293.3

中国版本图书馆CIP数据核字 (2002) 第089969号

主编 / 陈劲松

[世联10年·城市地产系列丛书] 编辑委员会

陈劲松 佟捷 罗守坤 梁兴安 张艾艾 周晓华

程鸿蔚 甘伟 袁鸿昌 侯颖方

[新都市主义·CONDO与小户型] 主要编撰人员

理论溯源 / 李菁 刘宏

案例解读

彩天名苑案例 / 吴雪芳

都会100案例 / 韩雪

丽阳天下案例 / 罗平均

访谈 / 沈涛 郭云

主审 / 娄放晚

感谢 / 许建新 张华 蔡俊波 邓飞

出版 / 机械工业出版社 (北京市百万庄大街22号 邮政编码: 100037)

责任编辑 / 王艳

平面设计 / 深圳市黄扬设计有限公司

印刷 / 北京铭成印刷有限公司

开本 / 190mm × 260mm 1 / 16

印张 / 8.5

印数 / 1-3000册

字数 / 92.4千字

版次 / 2003年1月第1次印刷

价格 / 25.00元

凡购本书, 如有缺页、倒页、脱页、由本社发行部调换。本社购书热线电话 (010) 68993821 / 68326677-2527

封面无防伪标均为盗版。

写在前面

“都市”，对中国人来讲，一直是美妙无比的。“到城里住”，至今仍然是占人口总量近一半以上人的梦想。伴随着肇始于上世纪末，因国民经济的持续发展而引发的大规模城市化运动的高歌猛进，中国正迅速地向都市化演进。

但是我们认为，中国的都市化始终面临着一个严峻的建构性挑战：作为城市化运动的迟—外发型国家，中国必须以后发的优势，避免西方国家在都市化中所走的弯路，注重住区的长远生命力。否则，若干年后，我们的都市将不堪承受之重，因为我们实在是人多地少。

西方国家——主要是美国——自上世纪中叶业已开始的，以城市扩张为主要特征的城市化运动的结果，是被住宅郊区化浪潮席卷后的都市的衰退：城市中心建设的投资缩减；郊区化扩张的无止境蔓延；不断增长的种族疏离和收入差距；环境的恶化；日益丧失的耕地和原野；以及被逐渐侵蚀的社会建筑遗产。

虽然在我们这个汽车远尚未普及的国家，住宅郊区化是以被动的形式出现，也没有构成我们居住业态的强势，但西方国家都市化和郊区化的种种弊端却同样显白：都市中心土地资源的日益昂贵，环境的恶化，人际的隔离，规划上严格按使用功能分区，过分注重满足车辆交通的需求等等。

因此，20世纪80年代晚期，在北美提出的旨在再造具有本真状态的多样化邻里街区，主张都市的填补性发展应该优先于新地区拓展的“新都市主义”理论，引起了中国房地产界的极大关注。

小户型楼盘作为都市住宅最具活力的细胞，因其土地容积率相对较高，在开发上讲

求便捷多样化的城市道路交通体系、成熟完善的商服生活配套以及对公共空间和邻里街区的界定相对明晰，对于新都市主义来讲具有极强的可操作性。因此，新都市主义在中国的实践是以小户型首当其冲。

从西方历史经验上看，“都市化”与“郊区化”构成了城市化过程中相倚的两极：人们涌向都市并向往都市生活；但随着都市中心土地资源的日益昂贵和环境的恶化，人们开始抱着回归的心态向郊区进发，于是城市扩大了，随着郊区的迅速都市化和地价水平的上升，人们将向更远的郊区流动。

中国会不会像美国那样“都市空心化——郊区都市化——更远的郊区”呢？根据中国自身的条件，恐怕不会。因此，注重都市化与新都市主义的同幅发展，或许可以减少过往在城市化过程中所付出的代价。

2002年10月·深圳

目 录 | CONTENTS

写在前面

第1部分 理论溯源 Theory's Original	001
-----------------------------	-----

第1章 经典语录	002
----------	-----

1. Andres Duany和Elizabeth Plater-Zyberk (DPZ)	002
---	-----

2. Peter Calthorpe	002
--------------------	-----

3. Sarah Susanka	003
------------------	-----

第2章 新都市主义发展历程	004
---------------	-----

1. 新都市主义的演变	004
-------------	-----

(1) 都市主义	004
----------	-----

(2) 郊区化	004
---------	-----

(3) 新都市主义	006
-----------	-----

2. 新都市主义的内涵	006
-------------	-----

(1) 基本精神	006
----------	-----

(2) 思想渊源	007
----------	-----

3. 新都市主义大会	008
------------	-----

4. 新都市主义宪章摘录	009
--------------	-----

附：表2-1 新都市主义重要事件编年表	011
---------------------	-----

第3章 新都市主义的思想内涵	014
----------------	-----

1. 新都市主义实践模型	014
--------------	-----

(1) “传统邻里开发”模式（TND模式）	014
-----------------------	-----

(2) “交通导向开发”模式（TOD模式）	017
-----------------------	-----

(3) 智慧增长模式 (Smart Growth模式)	020
-----------------------------	-----

2. 新都市主义设计关键点	021
---------------	-----

(1) 公共参与	021
----------	-----

(2) 区域规划	021
----------	-----

3. 新都市主义的思想方法	022
4. Not So Big House观点	024
5. 新都市主义的理想与现实	026
第4章 新都市主义实务案例	029
1. 案例一：美国佛罗里达州的滨海市	029
2. 案例二：美国加州的西拉古纳市	032
3. 案例三：美国亚特兰大车站重新开发	033
4. 案例四：美国俄勒冈州波特兰市区域规划	037
 第2部分 案例解读 Case Study	 045
 案例一 新都市主义前站——彩天名苑	 047
引言 新城市珍宝生活宣言	047
1. 项目概况	047
2. 市场背景	048
(1) 来自市场的声音	048
(2) 市场认同点	050
3. 新都市形象代言人	051
(1) 市场理念的反思	051
(2) 形象定位	051
4. 新都市生活制造	052
(1) 产品改进	052
(2) 现场包装和气氛营造	053
(3) 媒体宣传引领都市生活观念	055
(4) 都市活动SHOW	057

5. 都市生活扭转市场大势	058
(1) 百分百销售	058
(2) 实现均价高出周边1000元	058
(3) 来自都市的客户	060
(4) 市场开始重视都市概念	060
6. 新都市主义实现版	060
 案例二 新都市主义领跑者——都会100	 061
引言 都会100创造了一个销售奇迹	061
1. 项目概况	062
2. “住宅郊区化”与“新都市主义”之争	065
(1) 如火如荼的住宅郊区化	065
(2) 发现都市价值	066
3. 新都市主义楼盘的诞生	068
(1) 都会100——百分之百的都市生活	068
(2) 与关外某大盘的资源比较	069
(3) 没有会所的新都市主义楼盘	069
4. 新都市主义者	070
5. 产品定位与设计	073
(1) Not So Big House 的产品定位	073
(2) 新都市主义空间设计	073
6. 新都市主义的推广	075
(1) 新都市主义大旗	075
(2) 平民版的新都市主义	075
(3) 多功能推动销售速度	076
(4) 新都市主义的运用	078

7. 同时期市场其他项目比较	085
----------------	-----

案例三 小户型第四代CONDO——丽阳天下	087
-----------------------	-----

引言 居住，并快乐着	087
------------	-----

1. 项目概况	089
---------	-----

2. CONDO诞生	091
------------	-----

3. CONDO的源来源往	093
---------------	-----

4. 产品改造	096
---------	-----

5. 形象包装	098
---------	-----

(1) 丽阳天下，我们自己的故事	098
------------------	-----

(2) 楼书，CIMON的爱情故事	099
-------------------	-----

(3) 产品手册，让客户对号入座	101
------------------	-----

(4) 丽阳天下的网站	102
-------------	-----

(5) 海报	103
--------	-----

(6) 酒吧？休闲商业街？售楼处	103
------------------	-----

(7) 样板房	104
---------	-----

(8) 现场环境包装	104
------------	-----

6. 形象推广	106
---------	-----

7. 一部还在上演的青春电影	110
----------------	-----

第3部分 往后看 Backward	113
-------------------	-----

参考文献和有关网站

第1部分 ▶
理论溯源 Theory's Original

第1章 | 经典语录

1. Andres Duany和Elizabeth Plater-Zyberk (DPZ)



图1-1 DPZ: Andres Duany和Elizabeth Plater-Zyberk

选择的权力就在我们自己手中：是选择相互隔绝、戒备森严的社会，还是选择丰富多彩、令人怀念、由相互支持的邻里关系组成的城镇和都市，将由我们自己来决定。

今天我们生活在城市或者郊区，然而我们所生活的城市或者郊区的形态和特征并非出自我们自己的意愿，是联邦法律、地区规划和汽车的需求把这样的城市形态强加在我们身上。如果这些影响因素可以改变的话——它们应该是可以改变的，那么我们就能够生活在一个真正满足人们需要的、有利于社区建设的、环保的居住环境。这样的居住环境与城市无序蔓延（sprawl）之前的美国邻里社区非常相似。

从历史的角度来看，城市建设每隔50~60年会完成一次更新，因此我们现在开始行动还为时不晚。是选择相互隔绝、戒备森严的社会，还是选择丰富多彩、令人怀念、由相互支持的邻里关系组成的城镇和都市，将由我们自己来决定。

——*Suburban Nation*, 2000

2. Peter Calthorpe

当我们的私人空间越来越膨胀和日益孤独的时候，我们的公共空间已经被汽车和各种与汽车有关的设施所占据。

长久以来，一定比例和密度的、功能单一的土地使用分区规划使消除步行成为了设计标准。美国人已经忘记步行可以是他们日常生活的一部分

.....

当我们的私人空间越来越膨胀和日益孤独的时候，我们的公共空间已经被汽车和各

种与汽车有关的设施所占据……结果，我们的公共空间缺乏识别的特征，大多是冷漠的；我们的私人空间日益成为孤芳自赏的个人领土。我们的社区被分割成白人的和黑人的、私人的和公共的、我的和没有人的。

——*The Pedestrian Pocket*, 1989

3. Sarah Susanka

房子变得越来越大，由于面积成了设计惟一考虑的因素，在建好的房屋里很难找到对人们生活至关重要的人性化细节。

身为建筑师，我觉得为每天的日常生活而设计房屋里的每一个细节，远比为稀客设计的很少使用的社交空间更让人兴奋和激动。

.....

这本书里的每一章节都在邀请我们去深入了解：我们期待接近的自我、我们所想要的生活、我们的灵感所在、我们的地球需要环保。

——*The Not So Big House*



图1-2 Sarah Susanka

第2章 | 新都市主义发展历程

1. 新都市主义的演变

都市主义 ——> 郊区化 ——> 新都市主义

(1) 都市主义

都市主义（Urbanism）是一种生活方式，它包含三个特征：人口数量大、密度高和互异性。

18、19世纪工业革命使西方城市迅速发展，随之而来的是一系列的城市问题，因此在19世纪末、20世纪初，人们为解决所出现的这些城市问题提出了一系列相应的规划方案，如公园城市运动（The Park Movement）、田园城市运动（Garden City Movement）、城市美化运动（City Beautiful Movement）等。20世纪二、三十年代，各种城市规划的理论和实践不断涌现，如Le Corbusier的International Style、Frank Lloyd Wright的Broadacre City、区域规划（Regionalism）和邻里社区（The Neighborhood Unit）等。

1938年，美国学者Louis Wirth在*Urbanism as a Way of Life*一文中从社会学的角度将“都市主义”（Urbanism）定义为一种生活方式，它包含三个特征：人口数量大、密度高和互异性。都市中不同出身、不同背景的人大量聚集，人口密度高、流动性大，人与人之间的联系纽带主要是工作关系而不是血缘关系、邻里关系，人们之间竞争激烈、家庭观念淡化，不同的人群逐渐根据种族、语言、收入和社会地位的不同而划分阶层，而不像以往是以感情的亲疏划分社区。

(2) 郊区化

郊区化的主要问题表现为：过度交通、缺乏中低收入者能够接受的住宅、人们无法认定自我存在，新都市主义应运而生。

由于城市生活的拥挤、狭小和环境的恶劣，二战以后的五、六十年代，西方国家出现

了住宅郊区化的趋势，开发商在大规模的郊区土地上大量建造低密度标准化的住宅。居住的人口主要是中产阶级，因为这些住宅区远离城市工作地点，必须依靠汽车交通，住宅区主要成为人们在城市工作以后的卧室社区（bedroom community）。

1970年左右，信息技术发展使美国社会进入后工业时代，郊区化进一步发展。在住宅郊区化的同时，工业、商业逐渐向郊区移动，这样一来，居住与工作地点融合，形成多中心的大城市连绵区（multi-nucleated metropolis），如洛杉矶。

在经历了几十年的“郊区疯长”之后，这种发展模式的不经济性（高成本而低效率）、生态与环境的不可持续性、对城市中心区的伤害以及对城市结构的瓦解作用、对社会生活的侵蚀效应已日益凸显，出现了增长的危机。于是越来越多的人开始对这种发展模式提出批评与质疑。

郊区化的主要问题表现在以下几方面：

1) 过度交通。低密度的住宅和工作场所使得汽车成为必要的交通工具，从而造成了严重的交通堵塞和空气污染。

2) 缺乏中低收入者能够负担的住宅。低密度的独立住宅往往价格偏高，一般中低收入者无力购买，而社区中大量的工作，如加油站、洗衣房、园艺公司、警察局等都需要中低收入阶层工作者存在。由于没有合适的住宅，许多大城市的居住区都缺乏中低收入阶层居住者。此外，这种居住模式带来的问题还有基础设施缺乏等等。

3) 郊区化的居住模式带来了比较好的自然环境，但它是严格功能分区的现代主义原则为基础的，它破坏了原有社区内部的自然有机联系，加剧了社会阶层的分化，对公共空间的忽视减少了人们相互交往的机会，加深了人们的孤独感，使人们难以获得所向往的安定感和归属感，反而陷入一种无法认定自我存在的茫然之中。

在解决这些问题的探索中，新都市主义应运而生。

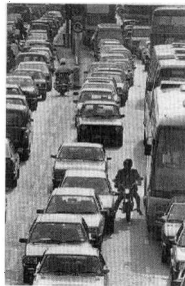


图2-1 无休止的交通堵塞

(3) 新都市主义

新都市主义主张——反对蔓延，重整城市、建立真正的社区。

面对大规模的郊区化，人们的反思一直没有停止过。1961年，Jacobs在批判现代城市的经典之作《美国大城市的死与生》中，就预见性地指出“以汽车为中心”的规划设计对城市结构与社会生活的破坏，提到过通过多样化的“小街区（small blocks）”形成“混合的土地利用（mixed uses）”的思想。1973年，英国著名的经济学家E·F·舒马克关于“小就是美”的理论，在建筑界的实践中也得到了广泛的响应。

到了20世纪八十年代，一种后来被称为“新都市主义”（New Urbanism）的浪潮出现在以美国为主的西方建筑界。当时美国的一系列刊物都有文章讨论和介绍建筑和规划上的一种新浪潮，这种新浪潮比较强调在规划和建筑风格上对于19世纪美国的城镇规划和建筑风格的模仿，因此当时不少文章称之为“新传统主义”（New Traditionalism）。美国不少电视节目也开辟专栏来介绍这个建筑运动，但是比较谨慎小心的建筑杂志和期刊依然按兵不动。直到1994年，建筑师Peter Katz组织了支持新都市主义的建筑师和规划师，把他们多年的作品集中起来，并撰写论文总结经验，出版了专著《新都市主义——走向社区建筑》，新都市主义的话题才正式在建筑界展开。

新都市主义者旗帜鲜明地向郊区化无序蔓延“宣战”，以作郊区化蔓延的“终结者”为己任。针对郊区化过程中的问题，新都市主义重新倡导较高密度、重视邻里关系的社区，广泛提倡不同阶层融合，以步行系统为主要交通形式的居住模式。

2. 新都市主义的内涵

(1) 基本精神

新都市主义的基本精神是社区设计必须将公共空间的重要性置于私人利益之上，从建筑设计与公共空间的相互关系，到社区建筑类型与功能的安排，从开发规模和强度的确定，到土地使用模式与区域交通路网的协调，都遵循这一原则。



图2-2 人类对于居住区的理想变迁

(2) 思想渊源

新都市主义的确从战前的传统小镇、欧洲老城中获得了许多灵感,从许多前辈规划大师的理论思想中汲取了不少营养。从早年的“田园城市(Garden City)”、“城市美化(City Beautiful)”,到后来的“城市更新(Urban Renewal)”、“新镇(New Towns)”、“清除贫民窟(Slum Clearance)”、“历史保护(Historic Preservation)”等,这些规划运动都为新都市主义的形成提供了思想源泉。而William Whyte与Jane Jacobs,因其早在20世纪50年代和60年代就预见性地指出现代主义建筑、对汽车依赖的生活方式、以及“以汽车为中心”的规划设计对城市结构与社会生活的破坏效应,更是成为了新都市主义思想启蒙者。此外,当代的“环境保护主义”及“可持续发展”思想、传统价值观回归思潮等,也为新都市主义的形成发展提供了重要支持与呼应。总之,新都市主义是融合历来众家之所长、顺应当代思想之脉络而成。

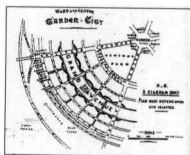


图2-3 新都市主义思想渊源之一：田园城市

新都市主义者无意于去创建什么前所未有的奇思妙想,相反,他们以一些新奇怪诞、风行一时的现代主义设计的最终失败(被抛弃或被炸除)来提醒人们:与其挖空心思地一味求“新”、求“异”、求“变”,倒不如把目光转向那些早已存在的、历经时间考验而生命力依旧的东西,去探究蕴藏在其中的持久不变的特质——一些可能是永恒性的东西。对于人类这样一种生物,其栖息的环境(比如城市空间)就应该符合其特定的生理、心理、社会需求。在那些因令人向往而成为旅游观光胜地的欧洲老城、传统小镇里,那种古朴雅致的风貌、人性化的尺度、多样性、社区感的氛围,以及街道与广场上触手可及、丰沛充盈的市民生活与文化细节,至今依然令人流连,令人感到赏心、悦目、舒适、便利。这与现代主义城市钢筋水泥、玻璃幕墙高耸林立的景象使人感到的紧张压抑,以及在松散单调的郊区使人感到的空洞乏味不便之间形成了多么鲜明的对比。虽然时代在变换,城市在不断地被赋予新的面貌与功能,但城市作为人类聚落的基本属性并没有被改变。而人类本身并没有因进化和变异而面目全非,因而对于城镇生活环境的基本要求也没有太多的改变,充满人情与乡情的、能够维系支持社会生活的传统邻里社区模式依然是更适宜于人类的居住范式。当今天人们终于意识到保持自然生态、保护动植物栖息地的重要意义之际,也不要忘记应同时珍存保护人



图2-4 新都市主义设计作品之一：庭院一角

类自己的居住家园和栖息生态。出于这样的责任意识，炫耀设计师才华与技巧的所谓“风格”与“独创”等就不再那么重要。因此，沿袭或回归传统是基于理性的一种选择，是比盲目求新更为明智之举。

3. 新都市主义大会

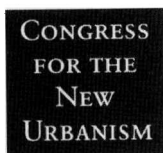


图2-5 新都市主义大会

在一系列新都市主义实践社区取得商业上的成功之后，越来越多的开发商加入到支持CNU的行列当中，从而成为将新都市主义思想理念转化为建设现实的另一股重要力量。

1993年10月在美国弗吉尼亚州北部亚历山大市，第一届“新都市主义大会（the Congress for the New Urbanism (CNU)）”召开。与会的170名代表包括许多优秀的建筑设计师，以及相关行业的一些专业人士。大会的发起人是几位当时就颇有名气、并因CNU而更加知名的设计师新锐：Peter Calthorpe， Elizabeth Moule， Stefanos Polyzoides， Daniel Solomon， 以及Andres Duany 和Elizabeth-Zyberk夫妇。这次大会标志着新都市主义思想经过多年孵化而终于破壳、新都市主义者组织的集结成型以及新都市主义运动的正式来临。

“新都市主义大会（CNU）”从此也作为一个非赢利组织而正式存在，成为新都市主义者的中枢机构，罗织各方志同道合者，致力于新都市主义的宣传、推广、实施。

在随后的日子里，CNU迅速发展壮大，从一开始的理想主义色彩的少数建筑师精英分子“论坛”发展成为一个拥有相当广泛群众基础、涵纳社会多阶层多领域参与者的强大声音的主流力量。目前，其核心层成员包括许多享有声望的规划设计师、工程师、经济学家、生态学家、环境学家、社会学家以及传媒记者、环保主义者等。更令CNU感到鼓舞的是，已有越来越多的政府官员和普通市民加入进来，从而为新都市主义的推广实施奠定了越来越可靠的基础。而且，在一系列新都市主义实践社区取得商业上的成功之后，也有越来越多的开发商加入到支持CNU的行列当中，从而成为将新都市主义思想理念转化为建设现实的另一股重要力量。并且CNU也不再仅仅局限于美国范围内，其影响已冲出了国界，其组织成员已开始散布到加拿大、欧洲、日本等地，从而发展成为一个国际性组织。