

前策划 后评估

建筑师全过程咨询
业务的重要环节



中国建筑学会建筑策划与后评估专业委员会 编

中国建筑工业出版社

前策划 后评估

建筑师全过程咨询
业务的重要环节



中国建筑学会建筑策划与
后评估专业委员会 编

中国建筑工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

前策划后评估：建筑师全过程咨询业务的重要环节 /
中国建筑学会建筑策划与后评估专业委员会编. —北京：
中国建筑工业出版社，2018.10
ISBN 978-7-112-22760-0

I. ①前… II. ①中… III. ①建筑工程—策划
IV. ①TU72

中国版本图书馆CIP数据核字 (2018) 第223747号

责任编辑：边 琨 李 东
书籍设计：锋尚设计
责任校对：姜小莲

前策划后评估：建筑师全过程咨询业务的重要环节

中国建筑学会建筑策划与后评估专业委员会 编

*

中国建筑工业出版社出版、发行（北京海淀三里河路9号）
各地新华书店、建筑书店经销
北京锋尚制版有限公司制版
北京建筑工业印刷厂印刷

*

开本：787×1092毫米 1/16 印张：22 $\frac{3}{4}$ 字数：518千字

2018年10月第一版 2018年10月第一次印刷

定价：98.00元

ISBN 978-7-112-22760-0

(32878)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题，可寄本社退换

(邮政编码 100037)

编辑委员会

编委会主任 庄惟敏

编委会成员 (按姓氏首字母排序, 排名不分先后)

艾志刚 曹亮功 常 强 陈可石 崔 曦 陈志杰 戴 俭 丁 圆
杜 琳 范学宜 关瑞明 郭卫宏 韩冬青 郝 琳 郝荣福 贾 东
贾孝远 孔 鹏 李全宇 李振宇 李 忠 梁思思 刘 力 刘 敏
刘顺滨 刘晓都 刘 智 龙 灏 龙 元 陆 伟 马洪波 马 健
彭剑波 钱 方 屈培青 Renee Y. Chow Rick Solberg 孙 澄
Steven Hicks 孙一民 田申申 涂慧君 汪 克 汪震铭 王浩为
王 旭 王富海 王 雷 王鲁民 王绍森 王舒展 王晓京 王 韬
吴 晞 吴必虎 吴 越 夏铸九 谢 翹 辛长征 杨 滔 尹建华
张 维 张 桦 张 彤 张 剑 张 日 赵 力 赵佳慧 赵铁路
赵元超 周 彤 周 榕 朱 玲 邹 毅 邹广天 左士光

执行编委 郑 凌 房 亮 徐荣丽

编 辑 王若溪 王依亦 汪 奇

序

前策划后评估 ——建筑师全过程咨询业务的重要环节

中国建筑学会建筑策划与后评估专业委员会（APPA）于2014年10月20日，由40多位来自高校学院、政府研究机构、咨询设计行业企业、房地产行业企业等多方人士共同发起成立，作为第一届委员会主任，我非常高兴借此机会就以下五点与各位读者分享。

一、中国建筑学会建筑策划与后评估专业委员会发起初衷与意义

建筑策划与后评估在国际上的先进国家中是非常完善的一套工作方法和法定程序，从20世纪末引入中国以来便被人们所关注。一方面从这些年的实践发展看，关于建筑策划的系统性研究比较稀缺，建筑策划与后评估工作内容和方法的系统性，程序的标准化等方面均比较薄弱；另一方面，随着中国建筑业市场的逐步成熟，市场上对建筑策划与后评估方面的需求也比较巨大，从而市场上产生了许多关于房地产前期策划的相关机构，但目前建筑策划与后评估的相关工作分散在部分房地产策划公司、开发公司、建筑设计院等机构中，总体而言非常散乱。建筑策划与后评估相关的运作程序和法规的不健全，使得建筑策划与后评估的实施在国内和国际先进国家的差距很大，不利于建筑行业进一步可持续健康的发展。

在我国，20世纪90年代以前并没有“建筑策划”的概念，自改革开放以来，针对市场的建筑策划应运而生。从1992年清华大学庄惟敏教授发表的《建筑策划论——设计方法学的探讨》，正式引入“建筑策划”这个新概念，到庄惟敏教授的《建筑策划导论》一书面世，形成了中国建筑策划学科在概念上、认识上的飞跃，这个突破性进展拉开了国人研究和运用建筑策划的序幕。随着理论研究和实践的发展，业界对建筑策划与后评估的认识越来越深刻、系统和全面。除了理论研究外，随着我国建设项目的可行性研究的法律化，建筑策划与后评估也逐渐进入一个科学而正规的轨道。

二、中国建筑学会建筑策划与后评估专业委员会的历程和成果

在此背景下，中国建筑学会建筑策划与后评估专业委员会于2014年10月20日由庄惟敏教授、邵韦平先生及40多位来自高校学院、政府研究机构、咨询设计行业企业、房地产行业企业等多方人士共同发起成立，通过各种形式的交流与合作、支持及联合，促进各行业之间的衔接，通过从事相关培训、协助制定行业标准及规范、促进建筑策划流程的法制化，为整个建筑行业的升级及整个行业链的通畅奠定了基础。从成立至今，举办年度峰会4次，累计参与人数达到约1600余人；举办沙龙共计50余次，为政府组织专家交流会10余次，和多个地方政府达成专家智库合作。目前，已经成为中国最专业的建筑策划与后评估交流平台。

三、建筑学会下唯一的建筑策划与后评估的研究实践机构

中国建筑学会建筑策划与后评估专业委员会是中国建筑学会下设的唯一的关于建筑策划与后评估的机构，它积极引领建筑策划与后评估在中国建筑行业的发展，并取得了优异的成绩和各行业的高度认同。目前，已经成为中国最专业的建筑策划交流平台。

四、中国建筑学会建筑策划与后评估专业委员会发展目标

建筑策划与后评估符合国家政策发展及行业准则制定的需求，日益成为建筑行业从立项到设计中不可或缺的关键环节。以十三五规划及近期出台的《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》为纲领，为了更好地落实中央提出的“把城市规划好、建设好、管理好”的要求，更好地在规划和建筑设计中加强科学决策和落实后评估制度，展开后续的课题研究工作，把建筑策划和后评估制度的工作向前推进。2017年2月21日，国务院办公厅颁布《关于促进建筑业持续健康发展的意见》（国办发〔2017〕19号），首次明确提出要“培育全过程工程咨询”。2017年5月2日，住房城乡建设部发布了《关于开展全过程工程咨询试点工作的通知》（建市〔2017〕101号），选择北京、上海、江苏、浙江、福建、湖南、广东、四川8省（市）和40家企业开展为期两年的全过程工程咨询试点工作。

建筑策划中关于“前策划，后评估”的全链条的科学工作体系也符合全过程咨询的要求，建筑策划与后评估的发展将有助于整个建筑行业整合升级，同时对国家建筑业的整体发展都有着巨大的影响。建筑策划与后评估专业委员会将对政府、房地产开发企业、建筑设计企业等各方建筑策划与后评估的参与者进行培训、指导、组织与协调；成为交流的窗口，促进国内外学术交流；引导建筑业内从前期立项、可研，到设计、生产，以及到后期的施工、管理等不同领域之间的沟通与衔接；助力于政府主管部门制定相关行业标准及规范，推动建筑行业更有质量地发展。

（一）创建平台：促进建筑策划与后评估学术和实践的交流，组织建筑策划与后评估相关的学术、论坛等活动,包括国内及国际的各种学术交流，跨建筑设计、建筑施工、房地产、金融等行业及政府相关部门的交流，交流形式包括展览、会议、讲座、研讨、参观、出版、竞赛等；积极介绍国际上建筑策划与后评估的最新发展情况，并将国内最新成果积极在国际上传播，为世界范围内建筑策划与后评估交流沟通起到应有的作用。建筑策划与后评估本身就是一门实践性非常强的学科，专委会还将致力于将建筑策划与后评估的学术性研究和实践进行结合，使得学术研究立足于建筑实践，建筑实践能够更好地升华为学术理论。

（二）搭建桥梁：建筑策划与后评估本身就是个跨行业的综合学科，它涉及建筑设计、建筑施工、开发商、金融机构、政府房地产管理相关部门，同时也与室内装饰、物业管理等行业密切相关，涉及一个完整的建筑行业链。建筑策划与后评估学术委员会通过各种形式的交流与合作、支持及联合，促进各行业之间的衔接，为整个建筑行业的升级及整个产业链的通畅奠定基础。

（三）组织培训：国内越来越多的相关从业人员，包括建筑师、房地产策划人员、房地产开发人员等渴望学习建筑策划与后评估相关知识，建筑策划与后评估学术委员会将致力于从事系统的关于建筑策划与后评估方面的教育培训，通过培训使相关从业人员高效地掌握基本理论、工作方法及技巧。专委会将组织各种形式的教育培训活动，如短期培训班、定期继续教育、技术讲座等。专委会还将在力所能及的范围内支持各设计院、开发企业、施工企业、物业管理公司和高校中的有关于建筑策划与后评估的教育活动。

（四）协助制定行业标准及规范：随着建筑策划与后评估的发展，制定行业标准及规范是必要的环节。专委会可以协助政府有关部门进行运用的基础资料调研及合理性研究，为制定标准及规范奠定基础。

(五) 促进建筑策划与后评估流程的法制化：建筑策划与后评估在国内是新兴的领域，随着城市建设的发展，其也应该被纳入到不动产建设流程中的法定环节。专委会将致力于协助政府有关部门进行建筑策划与后评估流程的法制化建设。

(六) 编辑、出版、发行学术期刊、书籍及相关音像制品，推进建筑策划与后评估思想的普及，使其为广大群众普遍了解和关注。

五、本书的目的与意义

《前策划后评估：建筑师全过程咨询业务的重要环节》一书，将中国建筑学会建筑策划与后评估专业委员会各位专家委员在APPA 2014~2017年度峰会的演讲内容编辑成册，并由中国建筑工业出版社出版。《前策划后评估：建筑师全过程咨询业务的重要环节》一书的出版，将更好地促进建筑策划与后评估的研究和实践，联合国内建筑行业中的建筑师、学者及相关企事业单位和学术团体、政府相关部门、房地产从业人员等，开展国内及国际化建筑策划与后评估的广泛学术交流，推动建筑策划与后评估相关工作的内容完善化、程序法制化、方法系统化；积极引导建筑行业从立项、设计任务书制定到具体的设计、施工、管理等不同领域之间的沟通与衔接，为整个建筑行业整合升级、形成可持续发展的新型产业链作出应有贡献。

目录

—▲— —▽— 全过程咨询中的建筑 规划与教育

- 1 新时代背景下建筑策划的再思考 庄惟敏 / 002
- 2 器意之道·人之所悟 王绍森 / 003
- 3 建筑策划视野下设计基础教学的探索 龙元 / 010
- 4 建筑策划引领建筑全程设计 屈培青 / 012
- 5 城市设计中的空间策划 梁思思 / 020
- 6 建筑策划的实践应用 马健 / 024
- 7 基于多主体的建筑策划“群决策” 涂慧君 / 030
- 8 建筑策划课程体系的设计及嵌入式教学手段的探讨 刘敏 / 039
- 9 重庆大学建筑策划教育现状 刘智 / 044
- 10 清华惟邦营造法：一种建筑师负责的全过程咨询方法 汪克 / 047

- 11 2015 年沙龙对话——“建筑策划在建筑教育中的发展方向” 055
- 12 2017 年沙龙对话 1——都市该如何更新 061
- 13 2017 年沙龙对话 2——“文旅创新·新型城镇化” 065



全过程咨询中的策划

(一) 文旅创新

- 1 中国设计力量走出去——境外设计项目分享..... 张日 / 072
- 2 文旅小镇的营造与生长..... 彭剑波 / 079
- 3 Have a Break 大都市的微旅游..... 郝荣福 / 085
- 4 从城市更新到文创创造——守正出奇的 77 文创之路..... 王雷 / 089
- 5 旅游——新型城镇化的创新动力..... 李忠 / 092
- 6 90 后微度假..... 刘力 / 105
- 7 国外建筑策划的具体实践与应用..... Steven Hicks / 108
- 8 品质社区 文旅创新..... 贾孝远 / 114
- 9 文旅产业升级的四个趋势..... 王旭 / 121
- 10 玉树文成公主纪念馆设计——建筑策划的得与失..... 钱方 / 124
- 11 从观光游到度假目的地的体系构建..... 谢翹 / 129
- 12 乡村遗产酒店与城乡社会交换..... 吴必虎 / 138
- 13 文博为魂, 激活古镇新生——安仁古镇“文化 + 旅游 + 新型城镇化”的
创新实践..... 尹建华 / 142
- 14 文旅创新对城市社区的意义..... Rick Solberg / 147

- 15 2015 年沙龙对话——金融运营和文化复兴..... 155
- 16 2016 年沙龙对话——“品质西安·文旅创新”..... 161

(二) 都市更新

- 1 都市更新的技术支持——建筑策划的方法与技术..... 庄惟敏 / 165
- 2 从古都西安到圣地延安: 圣地河谷——金延安项目策划设计与评估..... 赵元超 / 172
- 3 成都远洋太古里项目开发过程分享..... 辛长征 / 178
- 4 整个城市都是你的 Office..... 张剑 / 180
- 5 厦门都市转型与市民城市营造..... 夏铸九 / 186

6	改变中国城市——在地都市主义	Renee Y. Chow / 191
7	泰晤士河南岸的经验：住在“城中厂”	李振宇 / 199
8	城市针灸与古都更新	李忠 / 205
9	都市更新·创新实践	刘力 / 211
10	未来的传统——成都远洋太古里的都市与建筑设计	郝琳 / 217
11	城市更新——首都非核心功能疏解——基于动批项目的思考	崔曦 / 225
12	文化旅游经济发展对城乡建设的推动	汪震铭 王浩为 / 234
13	香港文化保育政策及元创方案例	崔曦 / 241
14	城市漫步	周彤 / 247
15	筑人为“乐”，见微知“筑”——我说“城市微度假”	邹广天 / 249
16	东部滨海——深圳城市景观与文化的重要构成	王鲁民 / 254
17	大深圳	王富海 / 257
18	产业生态——城市更新的内在动力	马洪波 / 263
19	洞见·未来人居	孔鹏 / 269
20	新田园城市·生态美学·岭南文化 ——大湾区战略下的新型城镇化之路	陈可石 / 275
21	城市的更新与共生	刘晓都 / 282
22	2016年沙龙对话——“都市更新·智汇西安”	288

（三）乡村复兴

1	乡创聚落——一种自下而上的生长模式	王旭 / 292
2	论厦门城市复兴：以“美丽资源”创造“智慧财富” ——论“新地理逻辑”导向下的厦门城乡复兴	李忠 / 296
3	国际赛事衍生视角下的小城镇更新思考	梁思思 / 304
4	2015年沙龙对话——建筑策划的实践与探索	309

（四）大数据在策划中的实践应用

- 1 数据驱动的空间策划 杨滔 李全宇 / 315
- 2 大数据与乡村复兴 常镗 / 318
- 3 BIM 技术助力城乡复兴 孙澄 / 329

- 4 2015 年沙龙对话——一带一路·城乡复兴 334



全过程咨询中的后评估

- 1 “前策划—后评估”：建筑流程闭环的反馈机制 庄惟敏 / 340
- 2 使用后评估（POE）专题会议 346



**全过程咨询
中的建筑
规划与教育**

1 新时代背景下建筑策划的再思考

Rethinks on Architecture Programming in the New Era

庄惟敏
清华大学建筑学院
院长、清华大学
建筑设计研究院院
长、APA专委会发
起人及主任委员

“一带一路”作为我国目前的全球战略，受到前所未有的关注。在这样的大背景下，主要展现出来的是以基础设施建设为重点的核心。站在国家政策的前沿，城市建设的决策到底凭据什么，城市的活力怎样复兴，这不仅仅是一个国家的问题，也是全球的问题。站在全产业链的角度，能否打通上下游成为建筑策划的参与者，是我们作为建筑师的历史使命。

目前，国际建协已经把建筑策划作为职业建筑师非常重要的职业内容。国际建协职业推荐导则里的服务范围就涵盖了策划、前期分析研究、设计依据等方面。看到这些包括规划、景观在内的核心内容之后，不禁思考我们理解的建筑师的业务领域是否太过狭窄，是否太缺乏全局的视野和全产业链的思考。

现有方式的局限性会导致错误的推断，也会导致设计的非理性。从最初以确定性为基础的研究，到现在以不确定性为基础的研究到第二代设计方法论，模糊决策理论的引入部分解决了这种问题，至少是给我们开拓了一个新的视野。

建筑策划的基本方法，重点在于全局性的思路拓展，建筑策划不仅局限于单体建筑的策划研究，它也逐渐延展到城市设计的策划和城乡规划的整体策划，系统化思路的拓展给我们带来一些新的方法。建筑策划绝对不是简单的出点子，因为点子本身可能会使人眼睛一亮，但从长远的系统发展和逻辑角度来看，缺乏延续性和科学性。建筑策划是以物质空间为基础，涵盖从投资、政策、设计、施工、营销、运营等全产业链系统化的思考研究。这个过程需要思路和理念的创新，工具和方法的与时俱进。

城乡复兴·美丽厦门 建筑策划专委会（APA）秋季高峰论坛上，王绍森院长分享了厦门的发展历史及现状，并通过厦门大学嘉庚楼群、厦门大学图书馆改造、泉州德化生态博物馆项目的概述，归纳得出“对于建筑教育及策划、对于美丽厦门的建设，要了解其城市的多样性、生活的延续性，通过器意结合的方法来解读城市，共同缔造美丽厦门”的结论。

一、厦门发展脉络

厦门东南临海，其余三面山岭屏立，是历史上最早对外开放的商通口岸之一。从明朝洪武二十七年（1395年）建城立制算起，到厦门形成完整的城市空间形态，前后共经历了600多年的时间。从昔日的小渔村到现代化经济都市，从抗击倭寇的边防关隘到现代化开放港口城市的前沿，从金厦对峙到闽台两岸三通，厦门历史几乎是中国近代历史的缩影（图1）。

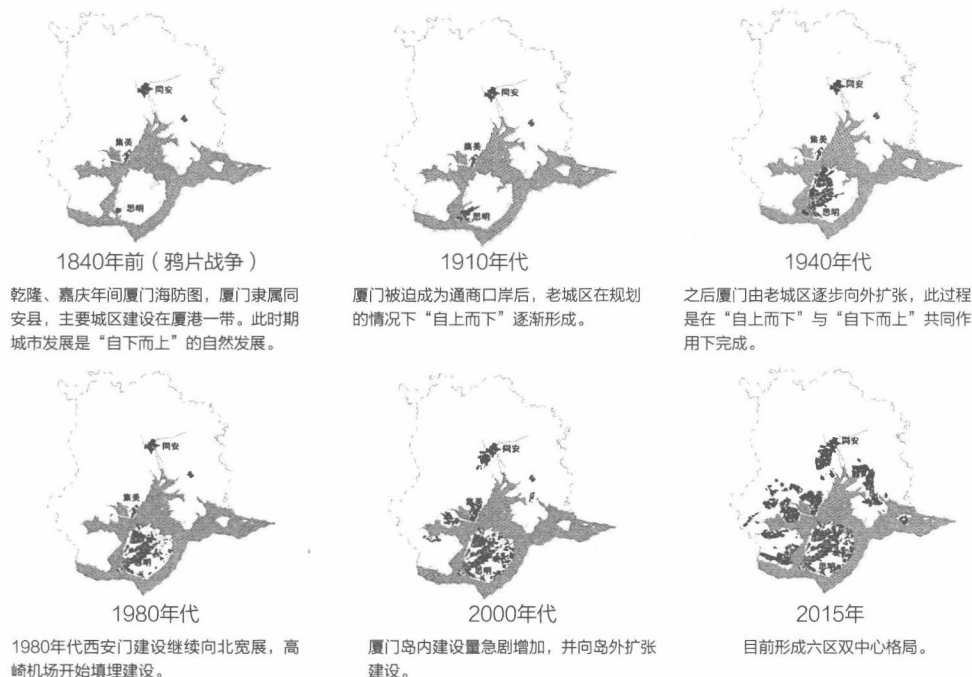


图1 厦门的历史发展演变

（资料来源：厦门大学建筑系资料室）

研究厦门的城市发展脉络，应研究当地的“器、意”。“器”即物质性的城市与建筑的载体；“意”即城市中的特征、气质等社会人文方面的内涵。厦门乃至闽南的城市空间，建筑形式富有特色，与自然山水的结合也表现出独特的红砖文化的“器”的个性；在文化方面，中原文化的传承与变异，海洋文化的介入，以及亚热带气候的适应性，均为“意”的综合表现。

厦门地处沿海，因此本地人的气质特点可概括为“融”与“和”——既有海洋文化的开放与海防意识，亦有汉族传统文化的传承特点。同时，厦门的自然山水与海洋的多样存在，产生了根植于厦门人心中的场所精神。在全国城市认可率网络评选中，厦门市民对本城市的认可度达到了92.3%，可见厦门市民对城市的深厚感情。因此，厦门人的情绪表达较为内敛平和，其性格特点求同存异，包容融合。

二、城乡复兴、器意结合

厦门的生活观念与文化遗产浸润着闽南城市的特点，亦有自身的独特之处。首先，厦门继承了中原传统的文化观念，但在传承中又有所变异。作为滨海城市，厦门的文化具有开放自由的意识特质，加之亚热带的气候影响，形成了“阳光下的阴柔”的特征。其次，厦门作为对外交流的重要港口城市，频繁的交流促进了文化的发展，也因此形成敢于对外拓展的城市精神。

厦门的生活观念与文化遗产的产生，是由“器”与“意”共同支撑的。

“器”代表着都市、自然山水、建筑等物质载体。闽南地区主要的传统建筑类型，可以概括为：闽南大厝、鼓浪屿建筑、骑楼建筑、嘉庚建筑。

1. 闽南大厝

“厝”在闽南方言中指代“大厦”“大院子”之意，虽没有“府第式”建筑气派，却是本土文化最根本的体现。大厝总体上沿用中国传统轴线布局，主次分明；庭院组合上，有别于北方四合院院大屋小的特点，而以厅堂为中心组织院落，是中国院落体系的特殊体现；构图形制上，讲究各部分有序组织，功能组合体现了中国传统礼制文化；形式上以白石红砖拼砌。屋脊曲翘反宇，有丰富的屋顶轮廓，同时具有宜人的尺度；建筑形态关系上注重与环境的综合关系；在建筑的元素上均有精良的制作，合理运用当地材料，外部采用花岗岩和红砖精细砌筑门、窗、墙，内部以木构架为主。

2. 鼓浪屿建筑

鼓浪屿的建筑大致可以分为两类：即租界公共性建筑与生活性建筑（别墅或民居）。以上两类建筑的整体形态具有以下特点：

（1）建筑形态均体现人、建筑、环境的有机结合，多呈现“点、线、面”对应图底

关系，建筑体量较小，以单体式为主，点缀于绿树中；建筑色彩上多为红瓦坡顶，砖石砌筑。与环境对比相映，构成了“蓝天碧海、红顶绿荫、鲜花鸟鸣”的海上花园景观。

(2) 建筑形态在整体上表现出强烈的西洋建筑的主导倾向。这是由于受到租界的影响，产生了“以洋为荣”的倾向，华侨民居以不同形式仿造和攀比西洋建筑，而设计和建造水平不一，因此在整体形态上表现出鼓浪屿建筑强烈的以西洋建筑为主导的风格，同时存在这种倾向下促生的“类西洋”或“准西洋式洋楼”，它们在建筑元素上进行仿造，在建筑构成手法上虽不成熟，但极力想表现一种西洋建筑的意味，因此可以称之为思想上的一种多元融合。

3. 骑楼建筑

厦门、泉州、漳州三地老城区的骑楼建筑，以商业和居住功能相结合为主，已有70多年的历史，在建筑形态上表现为：

(1) 系统表现为“自上而下”和“自下而上”的城市系统相结合，整体系统统一，骑楼建筑尺度宜人，有良好的统一感、连续性。

(2) 骑楼建筑占地较满，交通关系单一，建成初期以步行系统为主；与气候的关系上，无绿化环境，以骑楼遮阳、避雨。

(3) 在元素处理上，大致以传统与西洋古典结合的中西合璧式为主。

厦门的旧城区建筑形态所体现的是“自然老城”被规划改造所形成的特殊结果，从系统和结构上说，“自发和规划”的结果是并存的，是城市系统和结构阶段的特殊表现，即：系统与结构整体统一却富有特色、关系单一、元素具有自相似性。这一点在闽南功夫茶道中体现为多次清杯、点茶的重复控制使用，而构成一个亲情融洽的整体；有别于北方分杯豪饮的独立感。整个旧城区体现了闽南人温馨的情绪和浓郁的亲情，街区成为具有指向性和连续的“街一道”，成为市民认同的心灵场所。

4. 嘉庚建筑

嘉庚建筑主要指陈嘉庚先生捐资兴建的集美学村和厦门大学，陈先生既是设计者又是建造者，表现出一种独特的“中西合璧、多元综合、矛盾共存”的“嘉庚建筑”风格。具体来说，其建筑形态为：

(1) 平面多呈“一字式”，有拱券外廊，以利南方气候下的通风、采光、避雨。

(2) 立面往往是西洋墙身和南洋建筑的拼花、线脚等，而屋顶则配以中式屋顶形式，色彩上以红、白为主，鲜艳多元。

(3) 与环境结合上，嘉庚建筑大多顺应地势，减少土方量，做到“依山傍海、就势而筑”；材料上多用当地的石材和红砖，精工细作，取得多种图案效果。

从嘉庚建筑中反映出来的精神，可以看出其体现了中西合璧的文化、对环境和材料的尊重、多元综合矛盾共存的特征。

“意”主要体现在生活与文化上。一个城市要宜居乐业，才能引进人才，引进人才才