

探索  
国际  
文明  
居住  
标准

REVOLUTION  
IN HABITATION



邹明武 Zou Ming Wu

郭建波 Gou Jian Bo

著

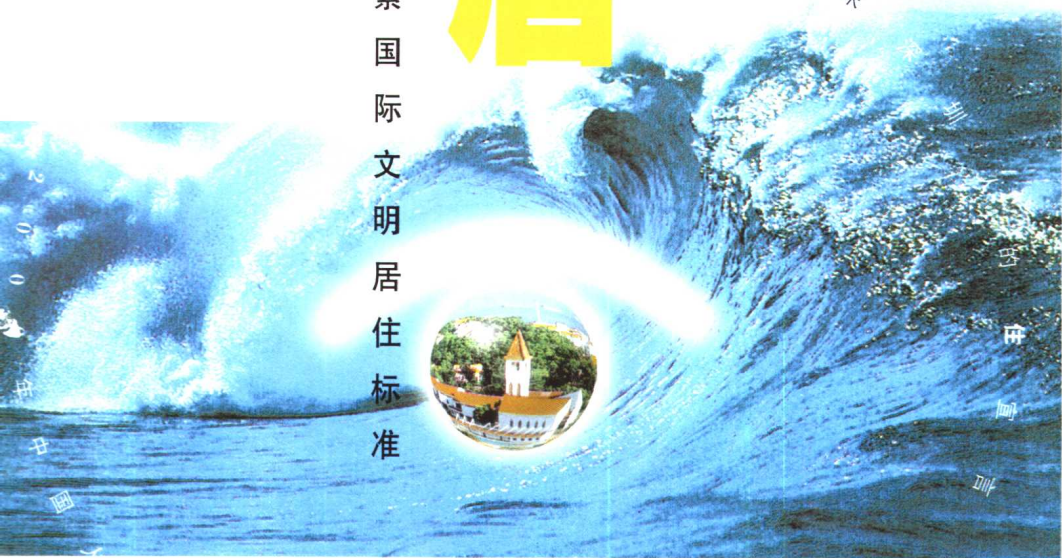
海天出版社



# 人居

探索国际文明居住标准

世纪米



的住群命

# 风暴

海天出版社

## 图书在版编目 (CIP) 数据

人居风暴：探索国际文明居住标准 / 邹明武，郭建波  
著. - 深圳：海天出版社，1999. 9  
ISBN 7-80654-083-0

I. 人… II. ①邹… ②郭… III. 居住建筑 - 建筑设计 - 研究 IV. TU241

中国版本图书馆 CIP 数据核字(1999)第 48749 号

海天出版社出版发行

(深圳市彩田南路海天大厦 518026)

<http://www.htph.com>

责任编辑：宋 城 来小乔 封面设计：禹玉良  
责任技编：陈 炯 责任校对：陈 军

海天电子图书开发公司排版制作

深圳市宣发印刷厂印刷 海天出版社经销

1999 年 9 月第 1 版 1999 年 9 月 1 次印刷

开本：850mm × 1168mm 1/32 印张：7.625

字数：126 千 印数：1 - 10000 册

定价：28.00 元

海天版图书版权所有，侵权必究。

海天版图书凡有印装质量问题，可随时向承印厂调换。

# 目 录

## 1 序

## 5 第一章 石破天惊，“渔村”刮起人居风暴

- 5 “一夜城”百年梦
- 13 巨人迈开了松绑的脚步
- 17 住宅产业：能否成为新的经济增长点？
- 24 住房市场：政府应该做些什么？
- 34 都是“市场”惹的祸
- 51 罗马不是一天建成的
- 61 世纪之交的抉择：“国际文明居住标准”

## 65 第二章 挡不住的涌动，席卷全球的人居风潮

- 66 美国、日本、新加坡和中国的住宅产业化之路
- 76 澳大利亚的住宅政策与住宅设计
- 81 荷兰的社会住宅与住房合作社
- 86 瑞典的住房政策
- 90 香港房地产业的沉浮
- 94 世界各国住宅发展的总趋势及其一般规律
- 99 21世纪“中式”住宅“流行色”

## 105 第三章 面对上帝的愤怒，我们还能说些什么

- 106 可怕的城市病

# 目 录

|            |     |                                 |
|------------|-----|---------------------------------|
|            | 109 | 濒临崩溃的生态环境                       |
|            | 114 | 生命之水的危机                         |
|            | 119 | 人类的觉醒                           |
|            | 123 | 公众和国际组织的努力                      |
| <b>127</b> |     | <b>第四章 “国际文明居住标准”为 21 世纪作准备</b> |
|            | 127 | 呼唤“国际文明居住标准”                    |
|            | 130 | 攀登人类居住的珠穆朗玛                     |
|            | 136 | 诠释“国际文明居住标准”                    |
|            | 141 | 建立“国际文明居住标准”的衡量指标体系             |
| <b>148</b> |     | <b>第五章 国际文明居住标准初探</b>           |
|            | 149 | 国际文明居住标准的特征                     |
|            | 167 | 国际文明居住标准的基本准则                   |
| <b>190</b> |     | <b>第六章 走进国际文明居住标准:来自沙河地产的报告</b> |
|            | 191 | 导入“国标”的世纪花园                     |
|            | 207 | 现代化的小区规划                        |
|            | 217 | 世纪花园规划设计的特色                     |
|            | 228 | 中国人居风暴,沙河世纪花园                   |
| <b>236</b> |     | <b>主要参考文献</b>                   |
| <b>238</b> |     | <b>后记</b>                       |

## 序

中国房地产市场潮起潮落、风云变幻，从无到有，从沿海到内陆，从都市到城镇，不过才10年的时间，可以说，人们还没有机会通过自己的实践积累足够的经验。在一哄而起的房地产开发热潮中，国内绝大部分从业人士都是在对房地产的有关知识一无所知的情况下奋身投入到这个行业来的，整个行业都处在边摸索、边认知的过程中，既无前人的现存经验可供借鉴，又无足够的时间和机会积累经验。因此，国内住宅产业所表现出来的幼稚和不成熟是十分自然的，也是完全可以理解的。

然而，这种可以理解的幼稚和不成熟又不能不引起人们的担忧：中国的住宅产业吸引了成千上万的企业加盟，它滚动着多达上万亿的巨额资金，已经对整

个国民经济产生了不容忽视的巨大牵动力；它们不但遍布全国各地，而且承担了解决人类居住、扩大内需、拉动经济增长的神圣职责；它关乎国计民生，关乎经济发展的方方面面。每个人、每个家庭、每个企业、每个城市乃至整个国家都不可能不关心住宅开发，也不可能不关心住宅市场的阴晴圆缺。

可喜的是，近年来，对住宅产业问题的研究渐成热门话题，一些有关住宅产业的理论和实务书籍相继出版。人们所作的这些努力毫无疑问是建设性的，是有益的，通过这些研究和探索活动，我们不难发现，在房地产业内不乏经验丰富、对住宅产业深有研究的行家，但是由于缺少业内的交流环境和条件，亦或还没有形成这方面的习惯，所以他们虽然提出一些十分宝贵的经验和精辟的见解，但总的来说，这些闪光的思想仍是很零碎的，人们很难提纲挈领地去整理和消化它们。可以说，业内人士还没有真正将住宅产业当作本行业专门的研究领域进行探索和挖掘。与此同时，不少经济理论界人士倒是较早地意识到了理论对住宅产业的指导意义，写出了很多有关住宅开发和营销的理论文章和书籍，但由于他们缺乏实践经验，只能生硬地将经济理论和市场学理论套到住宅开发实践上来，其内容难免显得空洞、玄虚和言不中的。

迄今为止，国内住宅产业问题的研究还是停留在

理论和实务的表层，对住宅市场遇到的一些新情况、新问题缺少深层的探索，尤其是对住宅标准体系的研究尚处于初始阶段，这就带来住宅开发由于没有多元化的标准参照，使总体发展水平提高不快的问题。

邹明武、郭建波先生撰写的《人居风暴》一书，从理论与实践结合的角度，提出了国际文明居住标准，并完整、系统地阐述了国际文明居住标准的特征和基本准则。书中的内容丰富，观点新颖，作者有意识地展现了国内外住宅业发展的状况以及涉猎广泛的一面，详实地论证了国际文明居住标准推行的可能性和必要性。可以说在一定程度上弥补了业内的某些不足、甚至空白，给业内带来了一股清新的空气。

中国的“小康”居住标准已经基本实现，进入 21 世纪以后，中国住宅产业的发展遵循怎样的标准，这是一个迫切需要研究的问题。其实，住宅的标准应该是多样的，能够满足多层次的消费需求，它不但包括数量方面的内容，更要有质量方面的指标。《人居风暴》提出的国际文明居住标准是一种较高层次和前瞻性的住宅标准，或可称之为“超小康”型标准，反映了人们对新的居住形式和美好生活方式的向往，适应了中高收入阶层的居住需要。这种标准的尝试和实践，对于推动我国住宅产业化和现代化的进程，缩小与发达国家的住宅差距，无疑是有一定意义的。相信



本书的出版会引起业内人士的共鸣，并起到抛砖引玉的作用，推动我国住宅产业问题的研究向纵深发展。

建设部住宅产业化办公室主任

王岐山 教授

1999年8月于北京

## 第一章 石破天惊，“渔村” 刮起人居风暴

### “一夜城”百年梦

#### 深圳的故事

提起深圳，总有说不完的故事。“淘金”、“股票”、“国贸”、“中英街”等等，在所有关于深圳的故事中，最让人津津乐道的莫过于房子和房子的发展。一位作家曾经不无感叹地说：“内地的田野是长庄稼的，深圳的田野是长房子的。”我们很想知道，1992年邓小平同志站在深圳国贸大厦顶层俯瞰特区田野里

冒出来的满目高楼时，是否也有同样的感慨。

据说，新加坡资政李光耀首次访问深圳时，站在国贸的旋转餐厅就发出过这样的惊叹：“深圳在一夜之间起来了。”从此，“一夜城”的美誉点起了中国的阿拉丁神灯，南中国海边的这块神奇之地举世瞩目。



20年前，当世纪老人邓小平在中国地图上的南海边“划圈”时，深圳还是一个仅有3万余人的小渔村，20年后，深圳特区人口猛增到近400万人。这种增长速度在世界城市发展史上实为罕见。然而，更让人惊

叹的是深圳“房子”的生长速度和居民已经达到的居住水平。

仿佛从海底突然冒出来的深圳，以其神奇的城市化进程引起了联合国的关注。1992年6月的一天，在肯尼亚首都内罗毕，联合国人居中心的官员们正在这里议定本年度的表彰对象。大家开始注意十几年前在中国城市版图上还找不到的地方——中国深圳，官员们一致认定，深圳市住宅建设的规模、速度，以及城镇居民人均居住水平等方面的综合成就，堪称中国城市发展的典范，也是世界城市开发史上的一个奇迹。1992年的世界人居奖，中国深圳当之无愧。这次全世界受表彰的8个组织（或地区）中，深圳是中国惟一获此殊荣的城市。联合国奖牌上的英文内容是：“表彰其大规模、高速度地建设住宅和公共设施，以满足迅速增长的社会需求，并使其在自然和社会经济的制约面前保持适当的标准。”

1999年6月23日，第20届国际建协大会在北京人民大会堂举行颁奖仪式。会上，《深圳市总体规划》被授予1999年度“UIA阿伯克隆比爵士奖”荣誉奖，这是我国获得的第一个国际建协城市规划奖，也是此次颁奖中我国获得的惟一奖项。国际建协主席莎拉在颁奖仪式上说，深圳在过去15年里，人口迅速膨胀，经济高速发展，深圳市的总体规划将自然、社会、经

济与城市发展有机地结合起来，为世界上经济增长迅速的城市提供了范例。

面对骄人的业绩，深圳人并未就此满足，深圳这个被国人称为最有欲望的年轻城市，在走向新世纪颤动的地平线时，又喊出了要把深圳建设成为现代化国际性城市的响亮口号。围绕这一宏伟目标，深圳在建设跨世纪的城市中心区时，广邀欧美等国际著名设计师参加竞标，从中选出世界一流的规划设计方案。同时，市政府还举办了中心区规划市民意见咨询展，让市民参与自己的城市规划，而深圳沙河地产又在全国率先提出迈向“国际文明居住标准”的住宅开发思想（详见第四、五、六章）……。我们听到了新世纪悦耳的钟声，此时的深圳，正大汗淋漓地立在脚手架上，托起一轮壮丽的东方日出。

### 从“美国梦”到“中国梦”

本世纪30年代，美国社会发展史上有一个非常著名的“美国梦”，那是美国国民对提高生活质量的渴望，“美国梦”的基本内容是国民拥有自己的“洋房”和“汽车”。这就是罗斯福政府为饱受大萧条和世界大战的双重煎熬的美国公众所描绘的“模范家园”。二战以后，大多数美国人实现了自己的梦想，而此时的中国老百姓还刚刚从战争的恶梦中醒来，步履蹒跚

地从北京的“四合院”和上海的“里弄”搬进“工厂宿舍”。“先生产、后生活”的工业时代居住模式和近50年的“基建科”时代，至今还在我们的脑海里留下清晰的印记。中国人的居住文化几乎遭遇彻底的戮杀。

一个从北大荒回沪的上海知识分子，因栖身于不到两平方米的“鸽子笼”中，睡觉时非得敞门才能伸直自己的双腿，这或许是“夜不闭户”的成语新说。然而，当你听说某男科诊所里一个失去“阳刚之气”的男人，仅仅是因为婚后三代同室的心理压迫而至“阳痿”时，故事就没有喜剧色彩了。

70年代上海外滩是中外闻名的“情人滩”，不管是酷暑盛夏，还是寒冬腊月，每当夜幕降临，相爱的男女都会自动聚集到这里，排成一堵人墙，一堵插不进胳膊的“情人墙”。此时此刻，你是否会想到几代同堂的中国人，正在默默地忍受，在低矮拥挤的屋檐下，演绎着一幕幕令人心酸的爱情故事。

80年代，国门刚被打开，中国人首先面对的是“短缺经济”下的抢购风。当新郎们喜滋滋地将索尼彩电、松下电冰箱和东芝洗衣机陈列在仅几平方米的洞房里时，中国的辞典里根本找不到“居住生活质量”一词，毕竟拥有“洋房”是“美国梦”，是资本家的生活待遇，憨厚的中国人把住房欲望压抑到了不

能再低的程度，从“斗争”和“饥谨”年代里挣扎出来的国民，第一次尝到的物质文明是食品、服装和家用电器。

中国还有几百万户家庭住在不足4平方米的斗室里，1998年《中国市场与媒体研究》对全国12个城市的调查表明，至今仍住平房的城市居民：北京有902千户，占北京市总户数的24.6%；武汉有276千户，占该市总户数的11.4%；上海有435千户，占总数的10.1%。12个城市户均面积为46.5平方米，远远低于发达国家的户均居住水平。这不能不让中国人感到万分的羞涩。低头思过没有用，抬头赶上才是真。毕竟我们已走过误区，闯过了禁区，走在金光灿烂的大道上。

中国人没有自暴自弃，中国在抗争！！

1987年底，当深圳人首举中国拍卖国有土地第一标时，沉睡的国人才被惊醒，人们对住房的欲望开始从压抑的磐石下释放出来，渐渐凝聚成一个民族对居住需求的不断创造和提升。香港报刊称：“这是新中国建国以来的空前壮举，标志着中国大陆改革开放进入历史新时期。”正是深圳地产拍卖的“第一槌”，敲开了中国房地产市场的新纪元，也敲出了一个世纪的中国梦。

中国梦，不是梦，她已成为一幅美丽的图画，并

以崭新的姿态向人类展示她迷人的风采——请看来自深圳的成果。

截止 1998 年底，深圳已建成各类住宅共 5000 多万平方米（建筑面积），总投资近 600 亿元人民币，共建成住宅小区 560 个。人均居住面积 15 平方米，居国内各大中城市之首，大大超过国家建设部提出的 2000 年全国城镇居民人均居住面积 9 平方米的小康目标。深圳非但在人均居住面积上居全国之冠，居民的住宅质量也有了极大的提高。1989 年初，深圳就推出小型复式住房，以其精美的设计和优雅的环境，在全国引起轰动。而 80 年代的“滨河新村”，引出了全国第一个现代居民住宅区，它使深圳人最早拥有停车场、篮球场、羽毛球场、网球场、旱冰场、儿童游乐场、游泳池及假山、凉亭、雕塑等齐全的享受型住宅空间以及最先进的现代化物业管理服务；深圳市政府兴建的“莲花北村”则成为闻名全国的住区典范，党和国家领导人多次视察该区，并使这里成为鹏城旅游一景。

90 年代，房地产市场趋于繁荣，数百家住宅发展商竞相创新，争奇斗艳，使深圳人的居住理念和对美好生活的追求有了本质的提高。很多人视住房不仅仅是一种生存形式，而且开始追求其发展和享受的内涵，此时外来的“欧陆风情”、“田园式小区”、“生态住宅”、“绿色地产”、“城市花园”、“纯美式公寓”、



“都市公寓”更放宽了鹏城人的视野……。 “中国梦”比“美国梦”显得更加色彩斑斓。然而，当人们迎面春风的时候，当五彩缤纷的楼盘让人目不暇接的时候，深圳人又出现了迷茫：究竟什么样的居住标准才是理想的标准？他们在思索，地产商们也在思索，毕竟我们刚走出父辈的“四合院”和“里弄”。在“居住文化”这个大课堂里，我们还是一个刚刚启蒙的学生。

