

SIMS深圳国企房地产策划丛书

当代商业住宅区的规划与设计

Modern Community Planning & Design - On New Urbanism

——新都市主义论

Shouzhi Wang 王受之 著



中国建筑工业出版社

41



SIMS深圳国企房地产策划丛书
丛书主编：冯佳



当代商业住宅区的规划与设计

——新都市主义论

王受之著

中国建筑工业出版社

目 录

前言	1
第一章 创造良好的住宅社区	9
引言	10
当代住宅区的规划和设计的方向	12
住宅区规划和设计的复杂化	18
创造适合生活的住宅区	18
什么是可以居住的环境	19
人们对于居住需求的矛盾性因素	23
购买住宅时的综合考虑因素	27
住宅区发展的郊区化和郊区化发展的困惑	28
新的发展方向	31
第二章 住宅小区的规划与设计原则	33
居住区结构模式	34
居住区—住宅小区的规划设计要求	36
中国的居住区规划经历过程	37
住宅商品化的开端	39
房地产住宅区的规划和设计考虑因素	40
住宅区的公共服务设施系统	49
住宅区的道路系统	51
住宅区的绿化系统	54
住宅区的户外活动场所设计	57
第三章 住宅小区的发展与新都市主义	59
早期模式	60
西方国家商业住宅区的演进	62
新都市主义的萌芽和发展	68
新都市主义的理论和实践	81
第四章 住宅区基地的评价和规划	93
基本原则情报的收集	95

系统关系评估-----	97
系统分析-----	98
项目基地综合分析-----	98
市场评估-----	99
备用方案和概念-----	100
开发规划和设计方案的最后确定-----	100
修改功能区域划分的规范-----	101
设计方案综合讨论会-----	102

第五章 商业住宅区规划和设计中的具体问题----- 103

规划的组织性结构-----	105
住宅区中的小区域开发规划和设计-----	105
基地的敏感性-----	106
道路设计-----	107
开放空间-----	107
标志-----	109
“吸引点”的规划和设计-----	112

第六章 现代住宅区域的规划和设计模式类型----- 125

商业住宅小区的具体规划和设计-----	126
深圳万科“四季花城”-----	126
深圳华侨城-----	133
深圳万科“温馨家园”-----	143
跨世纪住宅小区方案-----	149
上海住宅设计国际竞赛方案-----	156
丘陵地形住宅区方案具例-----	170
美国住宅小区规划布局规划类型-----	174

第七章 商业住宅小区的开发方向----- 189

参考书目----- 195

附录 商业住宅区策划范例----- 197

前 言



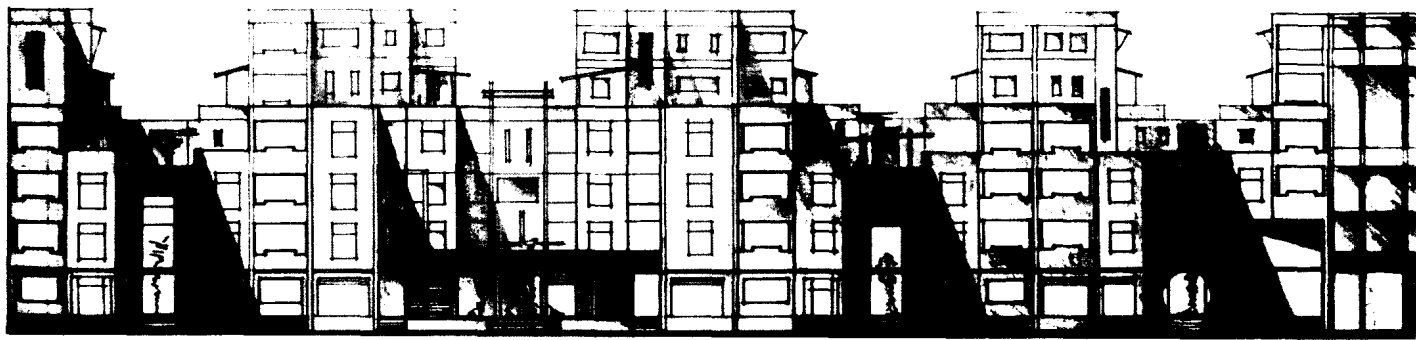
房地产开发，特别是商业住宅的开发已经成为中国目前经济发展中非常突出的一个热点，商业住宅开发对于社会和人民来说，具有积极的意义：从社会功能方面来讲，商业住宅的开发能够解决住房问题，使中国人的住房问题能够第一次得到比较有希望的解决；从城市的结构来看，商业住宅的开发能够有计划地从整体上改变原来刻板、陈旧的城市硬件，改变城市的面貌；从经济上讲，房地产业形成了崭新的经济发展门类，提供了经济发展的动力，同时创造了大量的就业机会，刺激了建材业和其他相关行业的发展；从民生角度讲，房地产还是大众投资的重要渠道。因此，无论从哪个角度看，房地产开发都具有积极和正面的作用。

房地产开发的类型多种多样，住宅、商业、办公、工业类型林林总总，而其中比较突出的是住宅区域，针对的是“衣食住行”中的“住”，而商品化的住宅开发在原来福利房的基础上提供人民广阔的选择余地，为解决住的问题提供了多元化的选择。商业住宅区，又称为房地产住宅区，开始是旧有的福利住房的补充，但是随着中国住房改革，商业住宅逐步取代了福利住房，成为中国住宅的主要形式，它的规划、设计和开发模式，自然日益成为各界关注的重点，因为它与亿万人民的生活有密切的关系，同时又成为国民经济的重要组成部分之一。

中国的住宅开发经历了几个截然不同的发展阶段，从早期的福利住房到目前的商品住房，这个经历，与西方国家的住宅发展来说，具有很大的差异。真正的商业住宅区的开发，是在改革开放之后，住宅进入商品化阶段的产物，因此时间相当短暂，在发展水平上与西方国家，特别是房地产业已经发展到高度成熟阶段的美国这类国家之间存在着一定的差距。

如果讲中国商品住宅的开发与发达国家存在着差距，这种差距首先还不在硬件方面，而存在于房地产业这个行业的软件方面。中国的商品住宅建筑的硬体质量这些年来有很大提高，在某些地区，已经出现了达到国际高水平质量的住宅区，特别是在上海、深圳、北京和其他一些沿海地区，高水平的住宅的硬件方面其实有些已经达到国际水平；而管理方面，也有不少高级住宅区达到、甚至超过国际水平。如果讲差距，主要在于规划设计的观念方面，特别是在基地自然生态保护和环境因素的持续发展方面，与西方发达国家存在明显的距离。另外一个明显的差异是中国乃至大部分东亚国家的商业住宅小区容积率过高。容积率高，这在中国人口众多、土地供应相对短缺的情况之下，基本不可能达到目前西方先进国家，特别是美国、加拿大这样一些国家的水平；而设计观念、规划观念的差距，特别是在对于生态持续发展问题上，其实是可以得到改进的。至于中西方在房地产方面机制的差距，因为涉及到体制的问题，比较复杂，因此不是可以立即解决的。

从中国目前的情况来看，要提高商业住宅的总体水平，其实最实际、最容易突破的应该是从规划和设计方向着手，这会有立竿见影的作用。而体制方面、容积率方面的问题，则有待



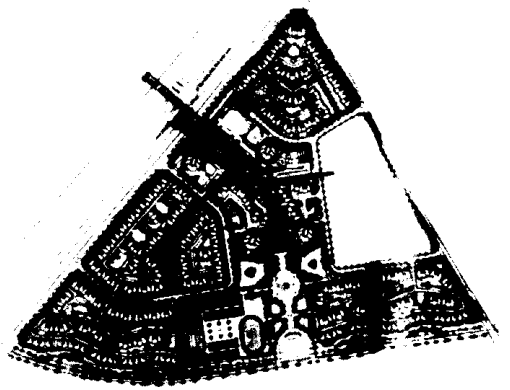
于宏观层次的发展而改变。本书集中讨论发达国家在房地产住宅区,或者商业住宅区的开发上的规划和设计,希望给我国的开发商、房地产从业人员、建筑和规划设计人员提供有价值的参考资料。

商业住宅小区的开发过程,其实是一个很复杂的系统工程,它涉及到许许多多的环节,比如:(1)投资商、开发商、贷款方的决策环节;(2)牵涉到土地供应方面的环节;(3)涉及到国家的、地方政府的立法规范问题环节;(4)涉及到商业住宅区项目的具体全程策划的环节;(5)涉及到规划设计,建筑、室内、环境设计,平面标识系统设计各个方面的环节,还有涉及到所谓“吸引点”的规划和设计的环节;(6)涉及到房地产项目的展示和推销的环节;(7)房地产住宅的售后服务和物业管理等等一系列的问题的环节。因此,是一个庞大的系统工程。成功的商业住宅项目,是使上述各个环节都能够为最终目标服务,同时所有的环节之间也都具有很好的配合和衔接关系,涉及商业住宅区开发的所有因素都有密切的配合关系,为同一目标服务,达到最佳的效益,因此这是一个组合系统工程。

以中国目前的商业住宅区产业发展的情况来看,以上的组合系统中不同的环节因素的成熟水平是不同的,有些环节因素、层次、阶段已经达到很高的水平,比如某些地区商业住宅的建筑工程水平、物业管理水平已经达到国外同类物业的水准,也有些环节,比如规划和设计还差强人意,因此,总体来看还是不平衡的。

中国房地产开发商的日益成熟,是发展中一个很显著的特点。随着房地产开发的迅速发展,商业住宅区的项目众多,住宅市场的急剧扩大,中国的房地产投资商和开发商也日益成熟,出现了一些初步具有国际运作水平、规划观念的大型房地产开发集团,比如深圳的万科集团这类公司,均有20年上下的发展历史,在房地产住宅区的总体开发上进入比较成熟的阶段。公司从土地的选购、到整体的规划和设计、到销售和物业管理,公司管理层中逐步形成一个完整的总体的系统观念,因此,这种房地产开发商在接受具有某些挑战性和试验性的设计和规划的时候,就具有比较高的理解和容纳水平,具有比较前瞻的眼光,也能够对发达国家的高水平项目进行实事求是的借鉴,来提升自己本身的水平,这类型的房地产开发集团公司的新项目因而水平越来越高,不但为市场和消费者提供了符合国际水平的住宅,同时也为国内同行提供了可资参考的借鉴典范。这种类型的大规模房地产开发商目前越来越多,对于中国的商业住宅的整体发展来说是具有很大的好处的。

在土地供应方面,中国处于一种非常特殊的状况,西方国家能够供应给商业住宅投资开发、供应给房地产开发的土地,全部是私有土地,西方国家使用公有土地制度和私有土地制度混合所有制体制,比如美国的联邦政府、州政府和地方政府,一共拥有全国930万 km^2 土地的39.1%,余下的61.9%则是私人土地,虽然是私人土地,但是在开发和使用上必须遵照国家各级政府定立的法规,土地在开发的过程中受到各级政府对于土地开发、建筑和规划、环境保护的限制和控制,形成完整的私有土地开发模式;而根据中国政府的立法规定,全中国的960万 km^2 的土地都是国有的,在中国并没有土地私有的可能性,但是,在改革开放的过程中,政府部分采用国有土地私用的模式,来刺激经济的发展,是具有社会主义特色的中国社会主义市场经济的组成部分之一。比如:对于农业土地,是按照一定的时间限制把土地划给具体农户使用(一般是50年责任使用时间限制,因此农民也有把他们因此分到的土地成为“责任田”的),或者是把国有土地利用有偿的方式,将使用权转移给具体的开发商。而中国还存在这土地使用功能改变的情况,即把原来城市规划、国土规划已经列为某个特别用途的土地,改变用途规定,与西方土地的“改变功能”(rezoning)相似。比如一个破产的工矿企业,通过某些手续,可以把原来的厂房地转来进行房地产开发,也就完成了工业用地改变为商业住宅用地的过程。由于法制不完善,目前有些农民把自己的责任田通过某些特别的渠道和程序,把一些农业用地转变为商业用地、商业住宅用地,为了个人利润的目的,有些人通过各种不同渠道把国有土地转为私用,通过各种类型的渠道,国有土地成为可供投资开发的生地,这样释放出来的土地量极为巨大。与此同时,



政府部门的某些职能机构本身有时候也作为房地产开发商,参与房地产项目的开发,因此,在房地产开发过程中,出现了国家机构、私人机构竞争的复杂局面。因此,具体到中国房地产的土地供应问题,中国的情况比外国要复杂。

政府进行的基本建设投资,是保证商业住宅开发的重要前提,西方国家和中国政府一样,在基本设施的投资上所使用的力度是相当大的。近20多年来,中国政府的各级部门为了刺激开发,刺激经济发展,进行了大规模的基本建设和公共设施的投入,道路、机场、桥梁、输电和天然气设施、教育和卫生设施等等的投入都是相当巨大的,这些投入都为房地产住宅的发展奠定了很好的基础。

如果讲中国和西方国家在房地产开发上的相异,除了规划观念、容积率水平和土地所有问题之外,国家的、地方政府在房地产住宅方面的立法也是与西方国家差异最大的地方之一。由于国家还没有全面的、具体的针对地区、城市内部的商业住宅的规划和设计进行规范式的立法,与此同时,城市规划也由于发展的经济情况不断在调整修改中,几年以前的规划很快就由于发展显得过时了,变化太快,原来的住宅区规划法规也不完善,因此,全国各个主要城市实际上还没有形成具体到商业住宅区的完整的立法体系。在这个前提下,全国的商业住宅区,或者称为房地产住宅区的项目开发就显示出良莠不齐的情况,城市之间、地区之间,甚至一个城市不同的区域之间的商业住宅区的水平差异很大,内部规划、建筑的户型和楼型各有千秋,对于规划、设计、管理均缺乏由立法控制达到的稳定、优选的标准。

这种差别,特别是在与商业住宅的开发已经达到高度系统化、商业住宅开发的立法也进入成熟化的西方国家对比的时候,显出中国在这些方面的差距,由于这些差距的根源与体系有关,因此也不是一下能够解决的。具体的改变,其实都牵涉到立法层面,而在中国和外国一样,如果牵涉到行政法规或者立法的问题,往往需要很长的时间。如何能够使整个房地产住宅区域的规划和设计能够走上质量均匀,规划和设计上的质量能够得到高度保证,使商业住宅区能够达到具有统一之下的多元化的特点,还需要很大的努力。

讲到中西方在商业住宅区开发上的差距,我们可以从项目审批的角度来看。在美国,由于立法完善,规划和设计可能牵涉到各种问题,在漫长的岁月中均已经通过立法界定和规范了,因此执行具体项目开发控制的地方政府、市政府负责审批报建项目的官员往往只要根据法规衡量,就可以做出审批的决定。如果项目比较大,则要在地方政府的议会(立法机关)举办讨论和专家评价。在美国,项目审批过程中唯一比较复杂的环节,是公民参与过程,一般项目的审批都需要项目所在地附近的市民(邻居)参与听证(community hearing),市政府要负责邀请受到开发项目影响的所有邻居的居民参加公共听证会(公听会),要取得邻里市民的批准,在得到环境保护团体和文物保护团体的认可,方才可以开发。但总的来说,审批程序比较简单,由于牵涉到的人员和层次少,只要合乎规范,合乎社会的标准,合乎邻里的需求,一个房地产项目的启动是很快的。当然,土地的私有化也是使问题简单化的因素之一。

讲到中国和西方发达国家在房地产开发过程中的差距,比较突出的是在规划和设计的方面,而这方面的问题,其实并不仅仅是简单的设计水平高低的问题,同时也是开发的组织结构中存在的问题。

在房地产住宅区项目的具体全程策划、规划和具体设计方面,西方国家由于整个产业成熟,因此具有非常细致的专业分工,住宅区域的规划咨询、区域内部的环境咨询、住宅建筑咨询、营销咨询、市场调查等等,分工精细,而之间的配合往往默契,因此往往能够把开发商提出的基本要求,通过环节部门的合作和高度的专业分工,处理得很好,房地产住宅的市场投放成功率也比较高。对于开发商考虑到的要求和还没有设想到的要求,通过这些智能机构的协同策划,往往能够得到满意的解决。

中国政府职能部门(比如规划局)的规划往往仅是城市规划,而不是住宅区的规划。众所周知:房地产住宅区的规划和一般的城市规划虽然具有主从的连带关系,但并不是一回事,特



别是在没有分工细致的多种协作的专业咨询公司的前提下,非常需要能够肩负以上这些规划、设计和咨询功能的大型专业房地产咨询公司和规划设计公司来处理,而中国恰恰缺乏这种分工细致的规划、设计专业职能公司。在中国特殊的情况下,近年来涌现了一些提供这类型服务的综合策划公司,从项目论证、地块评估、规划设计方案提出和咨询,建筑方案的提供,参与整个项目的设计和规划过程,直到内部的环境设计、吸引点方案的提供、平面和视觉传达系统设计、销售推广、售后服务和物业管理,提供一条龙的全程策划和设计咨询服务,也就是把西方分散于好些个独立专业公司的服务集中起来,属于房地产全程策划公司。在目前的中国,这类型公司为数较少,而真正内部具有建筑设计、环境设计、平面设计这些设计职能部门,同时又具有策划、创意、市场、管理部门的策划公司就更加是凤毛麟角,这类型的房地产策划咨询公司的逐步形成和发展,看来是可以弥补中国在商业住宅区开发上由于缺乏专业职能部门造成的环节缺失的具体问题。从我个人了解到的情况来看,中国国内目前具有这些专业职能能力的公司中,比较突出的是深圳市国际企业服务有限公司(Sims Corporation),这家公司原来是中国房地产集团中影响比较大的万科集团的设计和策划公司,后来在总经理冯佳的领导下逐步独立,部门完善,成为国内职能部门配置完全的房地产项目全程策划和设计公司。

事实上,国内能提供房地产开发全程策划的公司数量非常少,而在服务质量上能够令人满意的就更少。因此,房地产开发商不得不自己来处理复杂的商业住宅区的规划、设计和全程策划,或者请并不具备这个能力的建筑事务所来分担这个工作,或者把整个房地产开发项目不同的环节分给不同的职能公司来处理,由房地产开发公司自己协调环节之间的衔接。其实,无论是开发商自己,还是建筑设计事务所,对于房地产项目的全程开发和策划的一些环节都缺乏经验和操作能力,即便建筑设计不错,或者投资定向不错,但是由于某些环节缺失或者不正确,比如平面系统设计、吸引点的确定和设计、销售手段、售楼书的设计、推广活动的设计等等,造成全局受影响。缺乏组合运作机制,是目前中国商业住宅开发中很突出的问题。所以,中国在商业住宅区的全程策划和操作上显得非常的粗糙。这个问题产生的原因,应该归咎于这个行业还没有完全成熟。

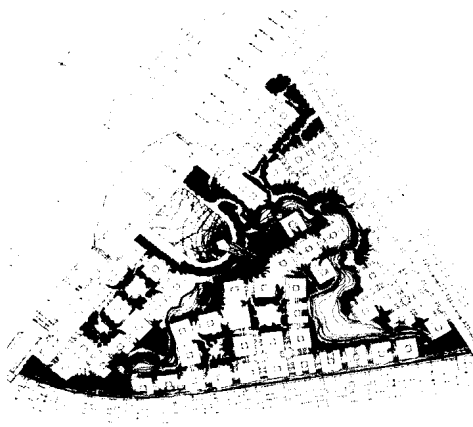
中国这些年来,各个方面的设计提高得很快,无论是在建筑设计、室内设计、环境设计、艺术装饰设计、平面标识系统设计、整个住宅区域内部的所谓“吸引点”的规划和设计方面,还是房地产项目的展示和推销策划、住宅的售后服务和物业管理的规划方面,都有大幅度的提高,其中某些具体方面做的比西方发达国家有过之而无不及。因此,可以说虽然中国和外国在具体的商业住宅区的规划和设计上依然存在差距,但是差距正在迅速缩小,总体水平正在迅速提高。现在缺乏的其实不是某个单独的设计项目的提高,而是总体的、系统化的策划水平的提高和平衡,是如何完善商业住宅区开发的组合工作。

综如上述,我们知道我们和先进国家在房地产住宅区的发展方面的差距,其实主要仅仅存在于制度体系方面和总体策划和设计的观念方面,是软体的差距。

从房地产的住宅区,或者称为“商业住宅区”的开发过程来看,项目中不同的参与方自然有自己不同的诉求,如果从开发商的角度来说,他们是希望能够利用有限的资源(土地,资金)达到最快和最大的利润目标。在具体规划和运作上,房地产开发商往往会有一些从单纯利润角度出发,而影响到整体发展水平的动作,往往比较集中在以下三个方面:

(1) 从投资利润的角度来考虑,一般希望住宅区的容积率越高越好,提高建筑的密度,是一个增加收益的主要方面。

(2) 为了达到更好的经济目标,在住宅区的规划时会比较随意地增减设施项目。一般来说,从单纯的规划设计上说,住宅区和住宅小区的设施项目是确定的,除非这个住宅区附近已经有了某些设施,比如已经有幼儿园、体育设施等等,否则在规划时都应该考虑在开发中建设。当然,每个设施都需要一定的投入,这个投入是为了提高整个住宅区的总体价值而进行的,但是,有些房地产开发商会考虑到某些项目并非必须,或者会由于资金流通的考虑,而出现比较随意



的删改规划中的设施项目的情况。

(3) 因为是投资商和开发商,因此比较多的考虑自己房地产发展的要求,比较孤立地考虑住宅小区的问题,而忽视住宅小区开发和城市的总体规划的关系,忽视开发中的环境保护、污染(比如汽车造成的大气污染)问题,也往往缺乏长远的可持续发展眼光。

这三方面的情况其实在西方国家早期的房地产开发中也屡见不鲜。但是,由于近年以来社会经济的水平的提高,市民意识和消费者的意识成熟,在这种背景之下,绝大部分的房地产开发商和投资商都知道住宅区内的高容积率并不等于高利益回报,而房地产住宅区的综合品质才是高回报的要点,而综合品质包括了建筑、设施方面的因素,同时也包括了住宅区环境和生态方面的因素,而可持续的发展是房地产业必须考虑的核心问题,而不仅仅是把房屋卖出去了就算了。因此,他们不再片面强调高容积率,片面强调建筑户型的美观,而越来越注意整个项目的综合质量水平,并且针对消费者的要求来提供高品质的住宅区。开发商由于受到法规的严格控制,很少出现违反基本规划要求、随意增减设施项目的情况,而城市的规划、环境保护的法规,社会利益集团的压力,都使得商业住宅区越来越规范,不但为市民提供良好的生活品质,同时还能够有机地成为城市大规划的一个组成部分。也就是说,上面提到的房地产开发商容易出现三个倾向,目前在日趋成熟的市场中有相当程度的改善,直接的后果是商业住宅总体水平不断提高。

美国在房地产的开发上一直处于相当成熟的领先地位,美国现代商业住宅市场已经有100多年的发展历史,就以第二次世界大战结束之后的住宅兴建潮开始计算,也有半个世纪的历程,因此美国房地产开发过程经验丰富,操作娴熟,全程秩序清晰,是很值得借鉴和参考的。在美国房地产开发的众多的经验中,其中有三个方面是相当重要的。

(1) 土地分划的工整。美国自从密西西比河购置案(the Mississippi Purchase,1803年)把密西西比河以西的领土全部收入美国领土的版图之后,,美国政府都采用工整的方格型来划分、出售土地。由于政府在房地产私人开发之前已经将投放私人使用的土地按照工整的方格块进行分划,因此避免了日后在土地规划上的混乱情况,无论是地方、州的边界,还是房地产基地的轮廓都十分整齐,便于持续滚动式开发。这种高度工整的方格形土地,对于开发、对于基本设施的兴建,对于道路的开发和规划、对于社区配套设施的完善,对于建立捷运系统和其他大规模公共交通系统等等都非常有利,因此,美国的房地产由于土地分划的工整化、方格化,形成一整套有条不紊、秩序井然的程序,比较少由于土地条件复杂、归属内容繁复、法律重叠、行政干预等等因素造成开发中的混乱。

我国的土地的分划是历史、政治因素的长期积存产物,情况复杂,土地管理和拥有的机构重叠复杂,难以对土地进行简单的几何划分。因此,在新成立的经济开发区中,往往可以看到土地的分划比较旧城市要合理得多的情况。

(2) 土地使用功能的控制严格和有效。在美国是由地方政府控制土地功能分划的主权的,所谓土地功能划分,英语叫“zoning”,是通过立法机关和行政机关的共同工作,划分土地使用的功能,这样能够使土地开发得到计划性的控制,保证了开发的稳定性和持续性。在每个不同的城市或者地方,由于有了土地功能区域分划,因此土地能够得到最佳的运用。对于建筑的密度、层高、道路景观、绿化比例,甚至广告牌的尺寸、亮度、色彩、文字等,以及艺术装饰、绿化部分占总投资的比例,都有严格的规定。因此,虽然美国的私有土地开发、特别是房地产住宅区的开发是由私人开发商进行的,但是标准和质量却必须符合整体水准,也符合环境规划、符合文物保护法规等等方面的要求,一句话,要符合地方政府对这块地的所有规划要求,这自然体现了美国在私有土地开发问题上统一中的多元性特征。

我国的地方政府和中央政府都有国土规划管理部门,照理说在规划上应该是要比外国容易得多。事实上,由于对于土地的功能划分的政府职能重叠和复杂,人为介入的情况多,因而比较难以订立统一的开发标准,开发上的混乱性比较大。如果中国能够学习西方国家,特别是美



国的土地功能划分方法,并且在各个地方政府审批房地产开发项目的时候严格执行,中国的商业住宅开发将自然呈现一个井井有条的局面,是有利于总体发展和具体项目的水平的。

(3) 土地开发过程中对于生态、环境保护的严格机制。由于西方国家的土地所有制度是国有和私有混合形式,国有土地主要是为了保护国家领土上的生态平衡,保护自然资源,保证基础设施的发展基础和保证生物维系品质,私有土地也通过地方政府的使用功能分划法规,加以规划控制,之后才允许私人开发商开发使用,因此呈现出统一之下的多元情况、制约平衡下有序的良性发展。美国全国领土的39.1%的土地属于国有(包括联邦政府、州政府和地方政府三级政府),其中联邦政府拥有全国土地的32%,其他属于州和地方政府拥有,因此,房地产开发使用的土地仅仅是国土60%中通过规划允许开发的部分,因此极少出现开发侵占国有土地、破坏生态资源的情况。而中国的情况是所有的土地都属于国家,但是其中又存在国有土地使用权的问题和使用权转移的问题,因此,超越国家规定房地产开发的范围,导致破坏环境和生态、破坏城市文脉或者文化的情况时有发生。

美国等西方国家在商业住宅的开发,最主要的发展阶段是从第二次世界大战结束以来,直到目前这个阶段。从19世纪下半叶以来,西方主要国家对自己的城市进行过包括兴建商业住宅、兴建道路和公共设施这些内容的大改造,但是具体到商业住宅区的开发水平也依然很低,真正造成商业住宅区革命化发展的其实还是从第二次世界大战之后的住宅兴建高潮开始的。

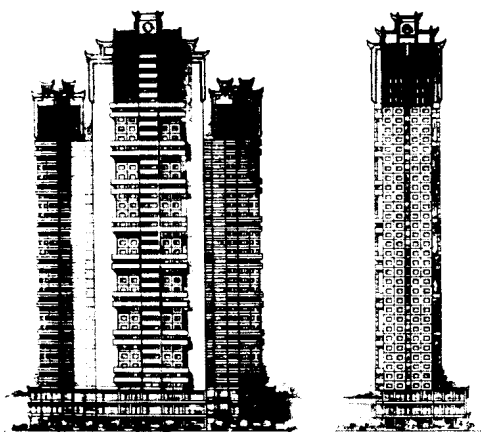
从战后时期开始,美国等主要的西方国家在房地产的住宅区开发上经历了相当复杂的发展过程,从二战以后的所谓“卧室住宅区”(bedroom community),到比较讲究的低密度住宅区,经历了各种不同的水平的发展,从独立住宅、城市屋住宅(town house),到组群、组团发展;从日益郊区化(sub-urbanism)的发展,到回到市区的都市化过程,再发展到建立“旧式”居住区和城镇的所谓“新都市主义”(the New Urbanism),完成了商业住宅开发上的一个很大的发展过程。这种发展过程,在西方国家的房地产投资开发界、在西方建筑界、在社会学和城市学界,都引起很大的兴趣。

20世纪90年代以来,西方开始出现了一系列学术著作,研究讨论与新都市主义相关的问题。其中比较令人注意的是彼得·卡兹(Peter Katz)1994年的著作《新都市主义——走向社区建筑》(the New Urbanism——Toward an Architecture of Community, McGraw-Hill, 1994),他在这本著作中收入了6位学者的4篇讨论住宅区设计观念的论文,集中介绍了美国具有探索性的11个新住宅区和14个在旧城区中改造的新住宅区,这本著作的最后有文森特·斯库利(Vincent Scully)的长文“社区建筑”(the Architecture of Community),具有很高的总结性和归纳性,是研究住宅区设计发展的重要文章。

这些研究和设计实践,其实对于我们来说,是体现了人类在追寻良好的居住环境和居住空间中的一个持续不断的努力方向。从城市到郊区,从郊区回到城市,是一个否定之否定的发展过程,作为一个刚刚起步的国家,在高速发展的前提下,如何能够从先进国家的经验中获得宝贵的借鉴,是使我们能够发展得更快、少走弯路的重要方法。

中国的房地产开发,早期基本都是在城市内部沿街道、河流开发的,绝大部分是居住和商业混合使用类型,楼下是店、楼上是房的情况迄今为止比比皆是,大家也见怪不怪,认为这是住宅的逻辑方式。除了极少数作为国家典范的福利住宅区,比如北京的团结湖小区、劲松小区之类,中国很少真正形成社区形式的现代住宅区,直到商品化住宅出现后,才出现了早期的商业型的住宅小区。住宅区的形态也发生了本质的变化,居住和商业分离,功能区域划分观念开始介入规划和设计,楼型、户型也不断发生变化,到20世纪80年代初出现了单纯的商业住宅区域开发。在住宅区开发的同时,开发商也同时也注意到住宅区的综合性开发特点,在住宅开发的时候提出公共服务设施配套成龙的提法,通过规划和设计,提供住宅社区方便的公共设施,尽量把居住、办公、商业、教育、交通、绿化、体育这些功能结构都包括到住宅区中去,所谓“小区配套完整”其实是非常具有中国特色的提法。在西方国家中,由于基本是以家庭使用汽车





为主要设计和规划的考虑,因此并没有很多这类型的“配套完整的”的综合住宅区。也就是说,在小区配套完善方面,中国的某些商业住宅区已经超过了西方国家的水平。

从最新的发展情况来看,我们从目前西方发达国家,特别是像美国这样经济大国房地产住宅规划和设计发展模式入手研究,可以看到中外在商业住宅开发上思考问题的不同情况,从中也可以找到一些差距。对于我们长远的开发来说,这些不同的思考显然是具有启发性的。

美国的商业住宅区的开发方面,最近十多年以来,无论在理论还是在操作的层面,除了以往一贯强调的品质、设施、配套、设计风格、销售方式、管理模式等等因素之外,也出现了普遍比较重视以下两方面的问题的倾向,即:

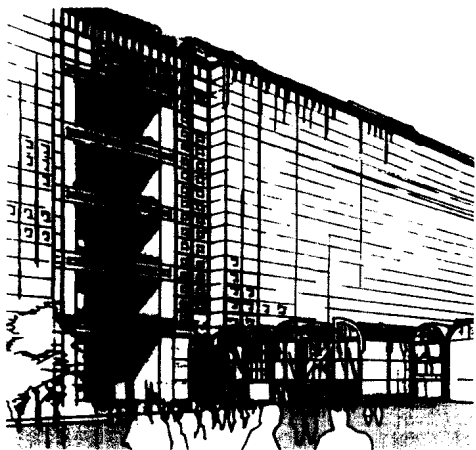
(1) 商业住宅区域开发与整体环境的关系,其中包括住宅区与城市的关联、住宅区与邻里的关联、住宅区与生态环境的关联。如何能够利用房地产开发来更大的保持自然生态,而不是破坏生态的平衡,是目前越来越多的西方商业住宅区开发时提出的课题。使新的住宅区域能够成为生态的组成部分,是整个西方房地产住宅开发中越来越得到高度重视的问题。这种提法,其实与商业利益并不矛盾,因为只有注意到与环境的和谐关系,注意到与城市文脉关系的商业住宅,才能够有比较高的市场价格,也比较能够吸引购买,以往不管住宅与环境在城市文脉关系的那种封闭式的开发方法,已经不受欢迎了。

(2) 商业住宅的开发与人民生活质量的关系,如何能够通过新的房地产开发项目,达到促进新的生活水平的目的。特别是如何能够创造新的住宅生态圈,而努力方向集中在重新审查自从第二次世界大战结束以来美国和西方国家经历过的房地产开发的模式,找出发展的未来。因此,商业住宅的开发,不是仅仅提供住宅,而是提供一种具有品位的生活方式,生活质量和住宅区密切关联,是商业住宅开发观念上的一个升华。

这两方面认识上的发展,促成了当代西方国家的房地产开发中、商业住宅区的规划设计中开始积极探索什么是真正的住宅品质,什么是人们所需要的生活品质的思考和试验,要确定什么是商业住宅区开发的真正目的,如何能够通过满足人们生活条件需求来达到获得房地产开发利润的目的,都成为讨论和探索的新焦点。

当然,无论是西方还是东方,房地产开发项目,从发展商、开发商、投资商的角度来说,都还是利润为中心。但是,这种强调,仅仅代表了房地产项目、代表了商业住宅开发全过程中的一个方面,并不能代表社会需求,不能完全代表消费者的利益,而不能满足涉及到房地产项目各个方面需求的商业住宅,绝对不是一个完善的、良好的项目,也就因此不会有很好的市场效益。正因如此,在今日的西方国家中,房地产开发往往更加注重商业住宅项目与社会总需求和消费者需求的吻合、注重商业住宅开发符合社会发展的趋向,逐步开始形成了很有特色的当代房地产开发模式。

当然,西方国家,特别是美国这样地大物博的西方国家,在商业住宅区的开发方面具有比较独特的先天条件,形成它与众不同的特征,比如美国的土地供应充足,人口相对稀少,社会总体比较富裕,社会财富水平高,这样的背景,使房地产开发具有追求高品质、尽量采用大空间的自然倾向,这自然与土地供应相对紧张、人口相对稠密的东亚国家高密度的商业住宅区开发项目不同。这个背景,也是我们不能够生搬硬套地抄袭西方国家商业住宅区开发模式的前提。但是,从人类对于居住的追求来看,由社会对于居住环境和社会关系的要求来看,由社会对于生态和环境的保护的发展趋向来看,西方目前发展的过程中,依然有不少因素是具有共性的,也是我们可以借鉴的。



第一章

创造良好的住宅社区

本章内容：

- 引言
- 当代住宅区的规划和设计的方向
- 住宅区规划和设计的复杂化
- 创造适合生活的住宅区
- 什么是可以居住的环境
- 人们对于居住需求的矛盾性因素
- 购买住宅时的综合考虑因素
- 住宅区发展的郊区化和郊区化发展的困惑
- 新的发展方向



引言

衣食住行是人类生活的四大要素，而住是四大要素中的组成部分之一，人生的 $\frac{2}{3}$ 的时间在住宅及周围的居住环境中度过。建筑的历史可以上溯到人类文明的开始时期，建筑的历史和人类文明的历史一样悠久。住宅建筑的建造一直伴随着人类历史的进程。自从工业革命以来，住宅建筑形成产业化，也成为一个国家经济活动的主要构成部分。

根据联合国统计，一个国家正常的住宅建设指标为：每年住宅建设投资一般占基本建设投资的30%~50%，约占国民生产总值（GNP）的5%；住宅的建设量约占国家工程建设量的50%~60%，可见住宅建设在社会发展中的地位。以中国的情况来看，从1979年~1997年的19年中，全国城镇住宅建设投资共13650亿元，竣工面积达31.5亿 m^2 ，人均居住面积从3.6 m^2 上升到8.8 m^2 ，建成5万 m^2 以上的住宅小区达5000个，约1/2城镇居民搬进了新居，而住宅建设的总投资量在1998年以来有了更大的飞跃，随着住宅政策的改变，房地产住宅的兴建发展惊人。新的房地产项目，特别是住宅项目、住宅小区比比皆是，新住宅群好像雨后春笋一般，在全国各地涌现，无论数量和质量，从平均水平来看，都是前所未有的。

中国大陆在20世纪80年代初期刚刚开始进入商业住宅区域的大规模投资活动，当时的投资营造主要针对长期以来积压的严重住房不足的问题，以低水平的公寓式住宅满足一般居住面积的需求，投资的利润回报率也不高。随着经济的发展，房地产开发日趋成熟，商业住宅区的规划、设计、销售和管理水平很快提高，国内房地产业逐步形成比较大型的集团公司，在项目开发上日趋成熟，项目规模越来越大，户型选择越来越多，物业管理水平也越来越高。加上境外的大投资开发商逐渐介入中国大陆的房地产市场，境外的规划设计、建筑设计、室内设计、园林设计、景观设计、平面设计和广告公司也介入，中国房地产开发很快与国际接轨，全国的房地产项目，特别是商业住宅项目的水平也水涨船高，开始逐渐向成熟的阶段发展。这样一来，国内消费者对于房地产项目的总体要求、总体素质的要求也就越来越高了，在供应和需求双方的牵引下，中国商业住宅的水平已经得到极大的提高，在国内一些地区，商业住宅区项目的某些方面已经达到了国际水平。

市场逐渐成熟，消费者也越来越成熟，他们对于自己需要什么，对于什么是合乎自己需要



深圳东海花园

的居住环境的诉求也越来越清楚,他们需要的是总体素质,而不再是简单的室内面积,对于环境、设施、品位、情调、邻里关系、社区系统都有要求。他们的成熟,其实是需求压力,因此,商业住宅区的开发也进入到一个新的、高级的阶段。对于居住总体环境和居住品质的越来越高要求,是房地产开发所面临的主要问题。

作为一种赢利性的投资活动,房地产的操作具有其商业性和文化性两个方面的特征,它既是一种调动各方面因素以期达到最大经济效益的商业行为,同时又是一种设计文化的活动。因而,整个的房地产项目的总体操作,涉及到许多不同范畴的环节、房地产的运作,同时受到外部环境和内部环境双方面的制约和影响,也更受到管理层次的决策影响,设计水平、规划观念、营销观念、人员管理、物业管理等等都对它具有影响作用,通过综合各方面因素的全程操作,达到有效的目的,是房地产开发的核心,因此,这是一个非常复杂的系统工程,一个房地产住宅项目的开发,牵涉到许许多多方面的因素,从土地的批准和投放,到规划、策划、房地产项目概念的形成,审批、分期开发和建造、调整、平面系统设计、景观设计、销售推广、展示、售后管理和物业管理等等,这些环节又受到房地产开发方面的内部环境和外部环境双方面的影响,比如外部环境中的机会、存在的竞争威胁、诸多不稳定的因素和资源的可获得性都直接影响到开发,而投资、开发商内部的因素,比如自身的优点和缺点、强势和弱势,集团本身的特色、领导的方式和积累的经验,也都直接会影响到整个项目的发展,领导层的决策,全程操作的控制和通过操作中的反馈的调节,最终是否能够达到原策划的目标,这个过程中各个环节存在着复杂的互相关联关系,一个环节的缺失会影响到整个房地产住宅区的开发成功。

从房地产全程操作的组成内容来看,它基本包括十大方面的内容,或者说十个运作层次、阶段,即:(1)资源整合;(2)投资分析;(3)土地决策;(4)价值判断;(5)市场定位;(6)营销主题;(7)规划设计;(8)建筑施工;(9)市场推广;(10)物业管理。

资源整合是房地产开发的最初阶段,投资商和开发商整合资源,集中资金力量投入项目,资源的整合成功在于如何能够把分散的资源高度集中起来,投入到项目之中,同时使这些投入的资源得到最大价值的回报和产出。

为了使得投资具有预期或者超过预期的回报,投资分析的分析就显得十分重要,对于项目的地点选择,销售对象的调查和确定,项目的内容决定,规划和设计的倾向和观念的形成,都是投资的分析内容,投资分析的正确与否,直接影响到投资的成败。

土地决策决定了开发的成败。在中国特定的国情之下,土地虽然属于国家所有,但是却具有使用权的转移,国有土地由私人或商业集团开发,国家控制项目内容和开发范围,是很具有中国特色的房地产开发形式,房地产开发商必须对于土地政策具有深刻的认识 and 了解,并且与国家土地控制部门,包括国家的土地管理部门、地方政府的城市规划部门等等保持密切的关系。

房地产项目的价值判断也是成功的要点,开发商希望投资能够有最好的收益,消费者希望得到在他们力所能及的购买能力之内的最大水平的需求的满足,希望得到满意的生活环境,投入时对于项目的价值因此应该有一个比较接近现实的判断,价值的判断一方面对于项目本身情况的市场论证,同时也是一个对消费者行为的了解,可以成为项目规划和设计的指导,也可以通过价值的判断来引导设计,通过设计提高价值。

项目的市场定位是使项目具有高度针对性的要点,也就是市场细分的过程。住宅购买者的主要成分,他们的构成内容,年龄、教育、收入、性别、家庭尺寸等等,都是确定住宅项目市场定位的要点,准确的市场定位能够保证投资的收益,保证项目价值,因此也是重要的环节之一。

营销主题的确定是项目成功的关键。在确定了价值、确定了市场的定位之后,营销的主题就突出地重要了。在商业化的现在,简单的住宅区已经不具有吸引力,住宅小区都具有自己独特的主题,而主题应该与市场细分结合,与市场定位吻合,才能够取得良好的投资效果,也能够使购买住宅的人们得到他们希望的、预期的生活品质,因此,营销主题的确定是项目观念的形成,是设计和规划的概念化过程,具有决定性的作用。

在营销主题确定之后,规划和设计就成为实现目标的关键步骤,通过规划和设计完成观念细节,然后进入建筑施工阶段,继而把完成的作品投放到市场上去,整个房地产运作进入到市场推广阶段,市场推广是实现房地产投资目标的关键,也是检验规划和设计是否与设定的营销主题吻合的手段。但是,市场推广并不是房地产运作全程的结束,因为住宅的管理,也是成功的关键,物业管理是房地产全程运作的一个重要的环节。

因此,可以看到,在整个的房地产的项目运作中,规划和设计仅仅是其中重要的一个有机组成部分。

以往有关房地产全程操作的书籍大部分集中在房地产运作的市场业务层面,集中于每一环节的运作,讨论如何通过协调和总体策划,达到成功的操作,讨论如何把房地产全程操作的各个环节配合起来运作,达到最佳的销售目标。这些著作大部分对于商业住宅区的规划和设计讨论得比较少,对于如何通过规划和设计而达到更高的生活和居住水平,对于良好的居住环境的创造的讨论着墨不多。从房地产总体组合的原则来说,以上所提到的房地产全程策划的八个环节的每一个环节都具有同等重要的地位和作用,而在房地产全程策划中,良好的规划和设计是保证房地产项目成功的要点之一。

成功的商业住宅项目,最终的体现是销售,但是达到销售的要点依然是住宅区的总体规划、建筑和环境的设计,以及由此达到的商业住宅区的总体水平,如何在开发资金的限度之内最大地优化住宅区的规划和设计水准,把住宅区内的生活质量水准达到最高水平,是总体开发的关键之所在。

人们要住什么样的住宅呢?这个问题好像非常简单,人对于住宅的需求,无非是居住、活动、交流这些方面,但是如果从具体的现代人对于居住的需求来看,这个问题却复杂得多。针对人对于居住的具体需求,才能够形成住宅和住宅区的规划和设计观念,有了这个观念,才能够形成房地产居住区的开发方案,因此,虽然问题简单,但是却包含了商业住宅发展的主要促进动力要素,围绕人所需要的住宅,才出现了住宅区规划和设计的进步,也促进了房地产住宅区全程策划的发展。

随着经济的发展,社会的进步,技术的改善,人们对于居住的要求也逐步从以往的简单的物理性要求层次上升到更加全面的要求水平。也由于这些因素,才形成了当代住宅在规划上和设计上的新发展方向。本书讨论的规划和设计的发展趋势,其实正是由于经济、社会、技术因素的改变,人们对于居住条件要求的改变而促成的。

当代住宅区的规划和设计的方向

住宅区的规划是城市设计的延续,它受到城市文脉和地域的制约。现代住宅区的规划和传统住宅区具有相同的地方,但是,由于经济发展水平的不同,生活方式的改变,现代住宅区与传统住宅区之间的差异是相当巨大的。当代住宅区的规划和设计应该基于探索适应居民生活的基本和新的需求之上,探索新的居住形态。保护和发扬已有的居住文化传统,满足人们居住的新需求是设计和规划的基础。

在住宅区的规划探索上,规划形态的探索是首要的。规划形态是住宅区规划创作的具体表现,但它决非凭空而产生,规划形态的核心是人,是人的使用需求,因此,规划形态应该以人为本,在规划形态的探索上,要符合居民生活习俗、行为轨迹和管理制度的规律性、方便性。多年以来,国内外建筑和规划界在住宅区规划与建设上积累了相当的经验,形成了“小区——组团”两级结构模式,并建立相应的管理机制。这个结构模式,在东亚国家密度比较高的住宅区设计中得到进一步的完善。一般来讲,中国的建筑设计界倾向于组团规模均匀方式来规划住宅小区,因为组团规模如果比较均匀,管理合理与方便得多,很多小区规划形态常以小区道路



广州九洲文化家园(深圳市国际企业服务有限公司策划)

将用地均衡划分,组成多个组团,几个组团围合成一个公共绿地,被称作“中心型”,是比较常见的规划模式。这种均衡划分的类型在小区住宅商品化以前比较普遍。

在西方国家,组团均衡达划分的住宅小区模式很早已经不流行了,原因在于商业活动需要不同规模的组团面积,市场的多元性造成了规划上的多元性,因此,均衡划分就过时了。由于组团划分不均匀,管理自然也不一样,均衡划分的方式自然不再符合需要。在中国,这种情况也正在出现,由于当前住宅建设转向商品化,商品住宅面积使组团划分已失去原来确定规模的含义。同时,由于小区管理走向现代化,小区内社区活动、安全保卫、环境卫生、设施维修、绿化管理等业务已远非过去的管理机构所能承担。管理模式的变化也直接影响小区的规划结构,小区基本组成单元趋向于如何能更好地组织和丰富居民的邻里交往和生活活动内容。除了原有的组团形式外,还出现了以邻里单位和院落空间为小区构成的基本空间,适当扩大住宅间距,结合绿地布置,形成多种形态的居民交往、老人休闲和儿童游乐的小区结构单位。

与此同时,住宅小区规划空间形态也在不断演进,除了常规的“中心型”以外,结合住宅小区的地域特点,将小区入口、文化设施、绿地、标志性构筑物等连成一片,贯穿小区,形成“带状型”。也有将沿小区主路的几种空间,强调为几个景观节点、绿地和建筑小品群,形成“节点型”等等,从而创造出地域性强的空间形态和优美的居住环境。这些都是新的规划形态方向。

一、住宅小区内部的交通组织

住宅小区内部人的流动包括步行和车辆(包括机动车辆和非机动车辆两大类型)两大类型,小区内的交通组织在于创造方便、安全与安宁的居住环境。小区的交通现象可分为动态与静态两类。动态交通组织是机动车行、非机动车行和人行方式的组织,静态交通组织则指各种车辆存放的安排。

在住宅小区内部交通的组织上,一方面的发展是越来越多考虑到人车分流,尽量做到绝对分流;另外一方面则出现在设计和规划的时候步行为中心的“新都市主义”的方法,是西方国家在20世纪90年代以来越来越普遍的住宅小区规划的方法。

(一) 动态交通的组织

动态交通的解决在于道路布局应符合车流与人流的轨迹,实行便捷、通顺、合流与分流的不同处理,保证交通安全,同时道路等级设置清楚,区分车行道、步行道与绿地小道,尽量控制车辆进入院落空间之内,以减少噪音与不安全因素。

住宅小区的根据规划结构可分别采用三级或二级路网。

小区主路是道路的骨架,是居民出行最频繁的通道,它的线型应使居民能顺利便捷地回到自己的住处或到达想去的地方,但不应畅通无阻,并需防止外界车辆任意穿行,做到“通而不畅,顺而不穿”。根据小区的规模大小和基地形状常采用的有“风车型”、“环形型”、“折线型”、“曲线型”等等形式,道路骨架一旦确定,住宅区的规划形式也基本浮现。

(二) 静态交通的组织

所谓“静态交通”主要就是指机动车辆的停放处理问题。

由于家庭使用的小汽车越来越多,城市人口拥有汽车的比例越来越大,汽车的流通和停放已经成为住宅小区设计的关键考虑问题之一了。在一些西方的大城市中,机动车辆占用的道路和停车场占城市最大比例的面积,比如美国洛杉矶,总面积的一半是道路和停车空间,在住宅小区,大量的机动车辆出入,造成空气污染、噪声干扰、交通混乱、景观恶化等等问题,住户的车辆和来访者的出入车辆,也造成了停放的问题。如何合理存放车辆,如何组织静态交通,是住宅小区的规划和设计必须处理的主要课题之一。

住宅小区中的停车、存车方式有好几种,其中比较普遍的有以下这几个类型:

1. 地面存车

(1) 小区外围周边存放。小区规划主路沿周边布置,将停车场设在城市规划要求退红线的



洛杉矶的伍兰希尔(Woodland Hill)住宅小区独居住宅之一

伍兰希尔住宅之二

