

ULI城市设计丛书

The New Shape of Suburbia: Trends in Residential Development

城市郊区

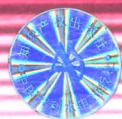
新·形态

住宅开发中的新趋势

美国城市土地利用学会 (ULI) 编著

北京联合译盟翻译有限公司 译

北京城市节奏科技发展有限公司 中文版策划



中国水利水电出版社
www.waterpub.com.cn
知识产权出版社
www.cnipr.com

U L I 城 市 设 计 丛 书

TU984.12/41

2007

美国城市土地利用学会 (ULI) 编著

北京联合译盟翻译有限公司 译

北京城市节奏科技发展有限公司 中文版策划

城市郊区新形态

——住宅开发中的新趋势

The New Shape of Suburbia:

Trends in Residential

Development



中国水利水电出版社
www.waterpub.com.cn
知识产权出版社
www.cnipr.com



选题策划: 阳 淼 张宝林 E-mail: yangsanshui@vip.sina.com; z_baolin@263.net

责任编辑: 阳 淼 张宝林

文字编辑: 莫 莉 吴梅红

版权登记号: 01—2004—3325

中文版翻译人员: 吴 勇 郭 磊 李 洋 任咏林

图书在版编目(CIP)数据

城市郊区新形态: 住宅开发中的新趋势 / 美国城市土地
利用学会(ULI)编著; 北京联合译盟翻译有限公司译.
北京: 中国水利水电出版社: 知识产权出版社, 2007
(ULI 城市设计丛书)

书名原文: The New Shape of Suburbia: Trends in
Residential Development
ISBN 978-7-5084-4724-7

I. 城… II. ①美…②北… III. 住宅—城市规划—研究
IV. TU984.12

中国版本图书馆CIP数据核字(2007)第078612号

Copyright © 2003 _____

Translated from the book originally produced by the ULI—the Urban Land Institute. All rights reserved.

本书由ULI正式授权中国水利水电出版社和知识产权出版社在全世界范围以简体中文翻译、出版、发行。未经出版者书面许可, 不得以任何方式和方法复制、抄袭本书的任何部分, 违者皆须承担全部民事责任及刑事责任。本书封面贴有防伪标志, 无此标志, 不得以任何方式进行销售或从事与之相关的任何活动。

ULI 城市设计丛书

城市郊区新形态——住宅开发中的新趋势

美国城市土地利用学会(ULI) 编著

北京联合译盟翻译有限公司 译

北京城市节奏科技发展有限公司 中文版策划

中国水利水电出版社 出版 发行 (北京市西城区三里河路6号; 电话: 010-68331835 68357319)
知识产权出版社 (北京市海淀区马甸南村1号; 电话、传真: 010-82000893)

北京科水图书销售中心(零售) 电话: (010)88383994、63202643

全国各地新华书店和相关出版物销售网点经销

北京清木朗曼图文设计有限公司制版

北京鑫丰华彩印有限公司印刷

889mm × 1194mm 16开 14.5印张 334千字

2007年10月第1版 2007年10月第1次印刷

定价: 148.00元

ISBN 978-7-5084-4724-7

版权所有 侵权必究

如有印装质量问题, 可寄中国水利水电出版社营销中心调换

(邮政编码 100044, 电子邮件: sales@waterpub.com.cn)

致谢

很多专业人士为本书的调研、写作和制作贡献了他们的专业知识并为此付出了辛劳。

首先也是最重要的，万分感谢各章节的作者：马里李·乌特、弗雷德里克·梅里尔、鲍勃·桑托斯、帕姆·恩格布雷森、约翰·托尔蒂、萨拉·E.佩克、克里斯廷·休费尔特，以及德布拉·斯坦——他们以极大的热情完成了任务，并且尽职尽责。感谢莱斯利·霍尔斯特、研究者、作者、审校者以及方方面面的批评人士。正是有了这些批评人士的意见，使得本书的质量大大地提高了。

案例研究章节的作者们——安德烈·巴尔德、山姆·贝格内、史蒂夫·法代、莱斯利·霍尔斯特、珍妮弗·莱弗吉、罗伯特·L.米勒和山姆·纽伯格——应该为他们的研究和创作而受到嘉奖。感谢其他对本书提供帮助的作者们，包括丹·伯登、威廉·利伯曼、克拉克·墨瑟，以及梅莉莎·韦伯尔曼。同时也感谢洛里·哈彻，他不仅帮助构思这样一本能成功到达特定读者群的书，而且也为本书觅得了知音，定义了受众。感谢盖尔·贝伦斯，从开始构思到成书，他极其专业地指导了由ULI出版的每一本书籍，当然也包括这一本。

ULI的全体成员，包括杰弗里·布思、鲍勃·邓菲、安妮·弗拉杰、乔·艾伦·高斯、里克·豪伊都对本书提出了建设性的意见。在这个技术日新月异的电子科技年代，凯丽·安德伍德为我们提供了技术上的支持。而克拉克·墨瑟则协助了研究和写作工作。感谢桑迪·基兹因斯基，是她确保了本书文本清晰并且没有语法上的错误；感谢南希·H.斯

图尔特，是她不辞辛劳地指导了出书过程；也感谢海伦妮·Y.雷蒙，是她精心设计了书中的每一页。

我还要感谢很多建筑师、规划者和开发商，谢谢他们慷慨地与我分享美丽的照片和图表，为此书增色不少。最后，对其他所有对本书作出过贡献的人，我谨在此表示感激。

主要作者兼主编
阿德里安娜·施米茨

美国城市土地利用学会

美国城市土地利用学会 (The Urban Land Institute, 简称ULI), 是一家由其成员支持和运作的非营利性的教育、研究机构。其职责是为土地的利用提供可以信赖的指导, 以提高整体环境水平。

ULI一直资助教育计划和论坛, 以鼓励开放式的国际学术思想交流和经验交流; 发起对可能出现的土地利用趋势及问题的研究, 并在这些研究的基础上提出有创造性的解决方案, 提供咨询服务, 并出版大量涉及广泛的研究资料, 以推介土地利用和开发方面的信息。

ULI成立于1936年, 目前已拥有来自60余个国家的17000名成员, 他们的研究涵盖了土地利用和开发学科的各个方面。

美国城市土地利用学会会长

理查德·M. 罗桑
(Richard M. Rosan)

项目组成员

拉凯利·L. 莱维特
(Rachelle L. Levitt)
高级副总裁, 主管政策和实施, 出版商

盖尔·贝伦斯
(Gayle Berens)
副总裁, 主管房地产开发实施

阿德里安娜·施米茨
(Adrienne Schmitz)
主任, 住宅社区开发项目主任

南希·H. 斯图尔特
(Nancy H. Stewart)
主任, 主管图书计划, 总编辑

桑迪·基兹因斯基
(Sandy Chizinsky)
加工编辑

贝齐西·范巴斯柯克
(Betsy VanBuskirk)
艺术指导

海伦妮·Y. 雷蒙/HYR平面设计公司
(Helene Y. Redmond/HYR Graphics)
版式设计

凯丽·安德伍德
(Karrie Underwood)
数字图像主管

迪安·斯坦利-奥斯汀
(Diann Stanley-Austin)
出版事务主任

作者

主要作者和编辑

阿德里安娜·施米茨

Urban Land Institute

华盛顿特区

主要参编者

帕姆·恩格布雷森

Interra Strategies

加利福尼亚州，圣迭戈

弗雷德里克·L.梅里尔

Sasaki Associates

马萨诸塞州，沃特敦

萨拉·E.佩克

Progressive Housing Ventures

宾夕法尼亚州，莫尔文

罗伯特·L.桑托斯

Lennar Communities

加利福尼亚州，米申别霍

克里斯廷·休费尔特

McStain Neighborhoods

科罗拉多州，博尔德

德布拉·斯坦

CGA Strategies, Inc.

加利福尼亚州，旧金山

约翰·托尔蒂

Torti Gallas and Partners

马里兰州，银泉

马里李·A.乌特

Citiventure Associates

科罗拉多州，丹佛

其他参编者

安德烈·巴尔德

Consultant

华盛顿特区

山姆·贝格内

Consultant

乔治亚州，亚特兰大

史蒂文·法代

Steven Fader Architect

加利福尼亚州，洛杉矶

莱斯利·霍尔斯特

Urban Land Institute

华盛顿特区

珍妮弗·莱弗吉

Metropolitan Institute at Virginia Tech

弗吉尼亚州，亚历山德里亚

罗伯特·L.米勒

Robert L. Miller Associates

华盛顿特区

山姆·纽伯格

Maxfield Research, Inc.

明尼苏达州，明尼阿波利斯

顾问委员会

皮特·阿尔泰

Halter & Associates

乔治亚州，士麦那

布伦特·赫林顿

DMB Associates

亚利桑那州，斯科茨代尔

金·M·英克
The Spinnaker Companies
康涅狄格州，斯坦福

丹尼尔·范埃普
The Howard Hughes Corporation
内华达州，拉斯维加斯

审校者
金·卡洛米诺
Denver Metro Home Builders Association
科罗拉多州，丹佛

詹姆斯·沙利耶
Charlier Associates
科罗拉多州，博尔德

克雷格·科克斯
Colorado Coalition for New Energy Technologies
科罗拉多州，丹佛

史蒂文·科伊尔
Lennertz Coyle & Associates
俄勒冈州，波特兰

迈克尔·多宾斯
City of Atlanta Bureau of Planning and Development
乔治亚州，亚特兰大

安·V·埃德明斯特
Design AVenues, LEED Homes
加利福尼亚州，太平洋城

罗伯特·恩斯特龙
Robert Engstrom Companies
明尼苏达州，布卢明顿

詹姆斯·埃德
Urban Green
加利福尼亚州，旧金山

梅利莎·诺特
Forest City Development
科罗拉多州，斯泰普尔顿

罗伯特·朗
Metropolitan Institute at Virginia Tech
弗吉尼亚州，亚历山德里亚

凯瑟琳·奥布赖恩
O'Brien & Company
华盛顿州，班布里奇岛

邓肯·普拉尔
IBACOS, Inc.
宾夕法尼亚州，匹兹堡

罗杰·莱因哈特
Denver Metro Home Builders Association
科罗拉多州，丹佛

詹姆斯·温特林
James Wentling/Architects
宾夕法尼亚州，费城



ULI，美国城市土地利用学会，是美国政府的研究机构，是专门从事建筑和规划的战略和实践研究的国际著名的机构。

《美国房地产开发设计手册系列》即针对我国的房地产开发特点遴选自ULI房地产设计手册，手册保持了ULI一贯的以实例和数据分析为依据的研究方法，从项目开发的可行性研究入手，研究了与开发相关的经济、社会和技术条件，为合理的规划开发的规模、具体建筑类型的配置、相应服务设施的配置等等的开发和设计的宏观及微观的因素做出了量化的分析，并配以成功的开发案例的详尽研究，对我国房地产的开发、规划和设计有现实的指导意义。

近期出版：

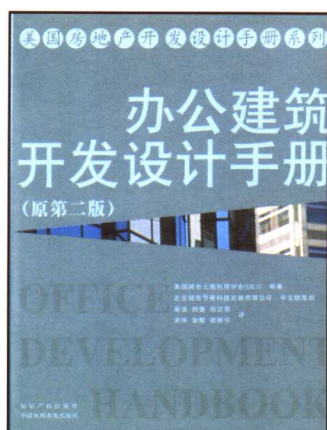
**专业房地产开发手册
半城之路**

大 16 开
348 页

精装
ISBN 7-80011-842-8

定价：198 元

办公建筑开发设计手册

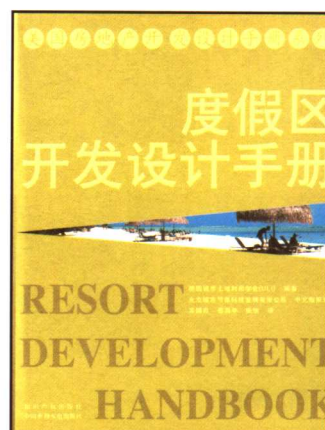


大 16 开
404 页

精装
ISBN 7-80011-843-6

定价：228 元

度假区开发设计手册

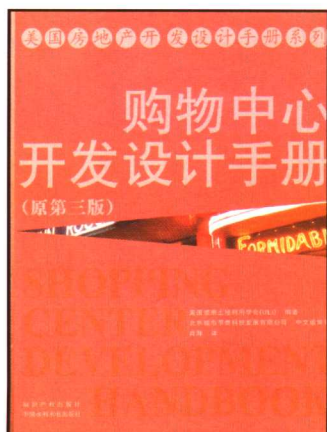


大 16 开
388 页

精装
ISBN 7-80011-844-4

定价：218 元

购物中心开发设计手册



横大 16 开
128 页

平装
ISBN 978-7-5084-4541-0

定价：90 元

工业房地产分类指南



目录

致谢

1 21世纪的郊区 2

谁是郊区的新居民? 3

人们想让他们的社区里有什么? 4

小型家庭 7

少数民族 7

生育高峰期的出生人群及其子女 8

购买力 9

社区如何改变以满足需求? 9

不断扩大的灵活性选择 10

有效利用基础设施 10

开敞空间用作康乐设施 11

建筑多样性和市场购买力 11

填充式开发 12

广泛的发展趋势 13

2 交通选择提高了居住性 16

为什么对交通问题产生担忧? 16

不断变化的人口分布状况 17

不断改变的消费者习惯 17

郊区公路系统的设计 18

土地使用模式 18

郊区发展的未来 20

交通连接 21

以公共交通为导向的开发 22

步行村镇 24

区域的交通系统 25

首先规划交通 29

小结 31

3 土地和基础设施的更有效利用 32

为什么要增加有效性? 33

改变郊区人口分布 33

现有郊区的土地经济形势 34

广阔的市场机遇 36

智慧式发展: 关于社区应该如何发展的不断变化的观点 37

提高有效性的实践 39

填充式开发 40

灰色场地的二次开发 40

以公共交通为导向的开发 44

最小密度的分区规则 45

街区标准 46

强调场所营造的土地使用规则 46

4 作为康乐设施的开敞空间 52

通过开敞空间增加价值 53

开敞空间是最好的商业 53

激发社区感 54

创造差别 54

逐渐增加的盈利性 55

保持成功的势头 55

非常满意的消费者 55

领导才能和责任感 56

面向消费者, 而不是面向建造 57

消费者的动机 58

安全的开敞空间 59

可灵活使用的开敞空间与专用的开敞空间 59

消费者喜好调查 60

为了居民需求进行规划 61

娱乐追求 62

满足居民需要的开敞空间设施 64

规划和设计应考虑的因素 66

结论 67

5 为了获取更大价值的多种住宅类型的组合 70

为什么混合多种住宅类型? 71

旧貌换新颜 72

理解文脉 73

地段 74

权利 75

人口和生活风格 77

土地、停车场和建筑物的费用 79

建筑类型 80

市场接纳 86

结论 86

6 邻里复兴中的机会 88

郊区填充式开发地区的市场: 深度和广度 89

发现机遇 89

市场调查	93	避免反对	124
定性因素	93	获取准确的事实	124
定量因素	94	挽救颜面	124
		对与错	125
		劝说与谈判	126
土地规划和产品设计：成功的关键	94		
住户自有公寓或租用公寓	95	获取支持	129
无条件继承形式的所有权	95	辨别潜在的支持者	129
填充式开发融入其周围环境	97	招募支持者	130
		为听证会作动员	130
授权和分区考虑：可管理的挑战	97		
施工和费用	99	案例研究	133
销售填充式项目	100	温斯洛“马厩”	134
结论	101	华盛顿州，班布里奇岛	
7 可持续发展与绿色建筑	102	圣克鲁斯家园	140
可持续发展	103	明尼苏达州，埃尔莫湖	
紧凑开发	104	索诺马维尔诺	148
混合用途开发	104	华盛顿州，波特尔	
以公共交通为导向的开发	104	Farrcroft	156
生态化开发	104	弗吉尼亚州，费尔法克斯市	
改进的雨水处理系统	105	橘子洲	164
建立人与环境的融合	106	乔治亚州，切罗基县	
开始	106	奥斯汀农场园区	172
长远发展	107	得克萨斯州，科勒尼	
绿色建筑	108	Belle Creek	180
能效与可再生能源的选择	108	科罗拉多州，科默斯市	
室内空气质量	110	南部村庄	190
物质资源的有效利用	112	北卡罗来纳州，查珀尔希尔市	
建筑垃圾管理	113	Bahcesehir	198
水体保护	114	土耳其，Bahcesehir	
结论	116	Ladera Ranch	206
8 获取社区支持：一种战略措施	118	加利福尼亚州，奥兰治县	
社区关系问题	119	金氏家族农场	214
现存效用	119	马里兰州，罗克维尔市	
生活质量	119		
经济适用房	120		
混合用途	120		
密度	121		
效用与选址	123		
时机胜于努力	123		

城市郊区新形态

1 21 世纪的郊区

我认为，意识到美国郊区正在发生什么样的变化是一件非常重要的事情，但是谁会关心呢？

——建筑批评家赫伯特·马斯卡姆 (Herbert Muschamp)

那些认为郊区不重要而放弃郊区的人们，正在放弃大多数美国人居住、工作、运动、购物和学习的场所。在 21 世纪之交，美国人迁往市郊开发区的速度远远超过任何“回归城市”的趋势。郊区也引起了人们的极大关注，因为它们不再是那些曾经漫山遍野的普通香草豆荚了。今天，形形色色苛求的人们要求更好的住房和邻里，开发商们也正在满足人们的这种需求。

美国的郊区化始于第二次世界大战之前，但是，直到战后随着回乡退伍老兵对新住房的需求数量空前巨大，受到联邦公路和住房补贴的刺激，郊区开发才真正迅速发展起来。对许多家庭而言，20 世纪 50 年代的郊区社区，以长岛 (Long Island) 和新泽西州 (New Jersey) 的“莱维敦城” (Levittowns) 为代表，成为美国梦的缩影。这些社区使年轻的中产阶级家庭有机会拥有他们自己的住房，并且有充足的空

随着郊区混合用途项目的密度越来越大，数量越来越多，视角也越来越城市化了。



DAH LIN GROUP

间抚养孩子。这些社区大部分居住的是那些正在抚养孩子并形成社区纽带的传统家庭。

从那些个时代起，发生了许多变化。人口呈现老龄化，少数民族（包括最近的移民）构成了整个人口数量的很大部分。大多数妇女现在拥有家庭以外的工作。在许多方面，美国郊区已变得非常城市化：交通堵塞、人口拥挤和社会问题已经大行其道进入郊区，同时也产生许多其他先前被看作城市问题的问题，如人口的增长、基础设施的老化、贫穷以及对可持续性规划和发展施加的更多压力。而且，在联邦政府、州和地方层面上降低计税基数，将意味着只有很少的一部分资金用以发展所需要的道路和基础设施。这样，发展费用将转嫁到购房者身上，这一情况将改变许多新社区的形式，虽然其作用方式还不是很明朗。

在过去的半个世纪中，不断扩张的郊区已经侵占了许多乡间空地和农业耕地；自1950年起，郊区居住人口所占的比例稳步增加（从1950年的23%增加到1998年的50%），而农村人口所占比例相应地减少了（从1950年的44%减少到1998年的20%）。¹

21世纪早期的郊区在许多方面已不同于往昔。它们提供了更高的开发密度、更多的土地混合使用、更多的公共交通组合、更主要的就业中心、更好的教育和医疗服务以及更多的文化设施。“新城市主义”（又称为“传统式邻里开发”）与“智慧式发展”（Smart Growth）策略对郊区的规划和发展产生了巨大的冲击，其结

果包括：高密度开发；更多的填充式开发；保留空地的规模较小的聚落式居住小区；混合用途的城市中心；在商业区开发住宅；共用停车位的安排；开发中引入公共交通。一些年代久远的内陆郊区正不断失去居住人口，而另一些正在转变为适合步行的、高密度的混合用途地区，等同于最好的城市邻里。

谁是郊区的新居民？

从21世纪中期开始，美国的家庭发生了巨大的变化。越来越多的美国家庭由小型家庭、非亲家庭和单身人员组成。按照人口统计学家威廉·弗雷（William Frey）的说法，在2000年，“传统”家庭——夫妻带着孩子——只占有郊区家庭的27%；夫妻没有孩子的家庭占29%；非亲家庭占29%；“其他”类型的家庭构成剩余的15%。到2010年，传统家庭将只占有郊区家庭组成的20%。² 弗雷还研究了郊区人口的种族组成。2000年的人口普查表明，在大都市，27%的郊区人口是由少数民族组成，而在1990年少数民族仅占19%。事实上，少数民族带来了许多郊区人口的大量增长。³

房地产租赁投资机构（Lend Lease Real Estate Investments）的一份报告指出，占人口总数12.5%的西班牙裔美国人是最大的少数民族。非洲裔美国人占人口总数的9%，而亚裔美国人也占人口总数的9%。大部分亚裔，一半的西班牙裔和39%的非洲裔美国人居住在

郊区。⁴

超过 11% 的人口是在美国外出生的，而在 1990 年为 8%。⁵ 尽管许多移民是经由洛杉矶、迈阿密和纽约这些城市来到美国，但是，他们当中的许多人并没有像以前的移民一样居住在这些城市。相反，他们会迁移到那些能提供最好的工作机会的地方，这意味着他们会前往郊区——那些通常能够和来自他们祖国的移民一起居住的地方。这一点也和以前的移民不同。

改变郊区的另一个因素是年龄。郊区和整个国家一样，也在逐渐年长。曾经在很大程度上迎合了抚育学龄孩子的年轻家庭的郊区社区，今天却居住着各种年龄段的人群——年轻家庭不断地迁移到郊区邻里；中年人继续住在他们已经逐渐喜爱的邻里；大多数退休者更喜欢住在度过他们生活时光的社区；许多年久的郊区居住着年老的居民。

不仅人口统计的分布发生了变化，而且生活方式也发生了变化。许多人比以前拥有更多的金钱，但是空闲时间却越来越少，因而，他们认为时间重于金钱。一些人已经厌烦了拥有住房所带来的维修费用；另外一些人则不想使自己习惯于日常琐事。很少有人愿意将他们一天中的大部分时间花费在远途往返上下班或者驱车一个地方接一个地方地出差。越来越多的人在家工作：1997 ~ 2001 年之间，至少有一部分时间在家工作的人的数量已经从 2240 万增加到 2500 万。⁶ 现在，更多的人关心环境问题和健康问题。所有这些趋势都反映了郊区社区的变化——这些变化将影响许多问题，例如，这些社区应该位于何处、如何开发、提供哪些服务和设施以及提供什么样的住房。

人们想让他们的社区里有什么？

在 20 世纪 90 年代初，建造吸引大部分消

费者的开发区很容易：只需给开发项目配备较多的康乐设施就行了。总体规划的社区通过引进广阔的公共停车场、球场及更大型更豪华的娱乐中心，尤其是高尔夫球场，便很有竞争力。多户家庭的开发项目依葫芦画瓢，又增添了商业中心、游泳池和室内网球场等。但是今天的购房者已经厌烦这些“老套”的社区。他们希望开发商寻求其他新途径以适应他们忙碌的生活方式。

“郊区的无计划扩展”曾经只是设计人员和环境保护者使用的一个术语。今天，每个人都在谈论“郊区的无计划扩展”这个话题。郊区居民抱怨在拥堵的公路上乘公交车上下班需要花很长时间。因为他们认为开发建造更多的项目只会恶化现有的问题，所以强烈反对在他们的社区开发新的项目。他们担心失去空地和降低环境质量。

许多观察家认为，由于家庭人口的减少，家庭对住房面积的需求也相应减少。但是，在 1987 ~ 2001 年之间，新增住房的面积平均值却几乎每年都在增加：从 1755ft² (163m²) 增加到 2100ft² (195m²)。⁷ 然而，平均数的大小却很难反映市场变化的复杂性。例如，尽管在绿化带附近购买大房子仍占住房市场的相当一部分份额，但是一部分重要的——并且正在增长的——市场份额却定位于 Townhouse 或一些小面积的房子，或者寻求新类型的住房。同样，虽然住房拥有率总体上仍在持续增长，但是一些家庭根据需要或选择租住房屋。另外一些人因为没有他们想要的或者可以买得起的房子，还没有决定购房。

正如平均数不能反映整体情况一样，传统的假设也不能预见未来的趋势。“少数民族居住在内环市区的邻里社区。”“退休者喜欢居住在带大门的、适合打高尔夫的社区。”“单身妇女租住郊区公寓。”消费者比传统智者的看法



COURTESY OF PROSPECT NEW TOWN

美国 DPZ 公司 (Duany Plater-Zyberk & Company) 设计的科罗拉多州 (Colorado) 朗蒙特 (Longmont) 的 Prospect New Town, 包括单户住宅、Townhouse、商住两用 Loft 和附属公寓。该住宅区使用了传统和现代两种建筑风格。

要多样化得多，他们抵触所有的陈词滥调。

值得庆幸的是，当代人的多样性对开发商和建筑商来说又意味着许多机会。在内环市区、临近市中心的郊区、老的中环郊区、远郊区和乡村的住房都存在着市场。对出租公寓、底商 Loft 单元、联排住宅和单户住宅也都有需求。每个地段、社区类型、住房户型和价格范围为那些了解购房者是什么样的人以及他们想要什么样的住房的开发商提供了潜在机会。尽管大多数的开发商尽力满足大部分的购房者的需要，细分的市场仍给聪明的开发商提供了许多未被利用的机会。

“通常来说，购房者想得到的并不是他们所得到的，”根据在加利福尼亚州奥克兰市 (Oakland) 一个消费者研究团队“美国生活” (American LIVES) 中工作的布鲁克·沃瑞克 (Brooke Warrick) 的说法，“其背后的主要原因之一是他们不能在市场上找到他们所想要的住房。”⁸ 专门为建筑商和开发商提供指导而进行的市场调查提供了有关新房的当前购买者和近期购买者的反馈信息，但是，这些工作常常忽略了那些购买旧房和那些期望无法获得市场满足的购房者。开发商研究这些被忽略的细分市场，很可能会发现一些未加利用的机会。

此外,“美国生活”的调查表明:人们最想要获得的住房的特点是相对不太昂贵,并且很容易支付。例如,大约 2/3 的接受调查者希望所有的街道、步行道和自行车道都有人行道,有天然的空地——所有这一切的费用与一个人们兴趣不高的内部高尔夫球场相比,也不太昂贵。成功地调查其他的需求可能是一个更难实现的目标,然而,接近 90% 的被调查对象希望拥有一个“安静、交通流量较小的社区”。⁹

在 2001 年,美国国家住宅建筑商协会(National Association of Home Builders,简称 NAHB)公布了对 1180 个正准备购买住房或已经购买新房的人的调查结果。¹⁰ 这些被调查者平均年龄 44 岁,平均收入 45500 美元(恰好高于全美国的平均收入)。当被问及 22 个社区康乐设施中,哪些设施会显著地影响他们作出搬到一个新社区的决定时,接受调查者选择最多的是公园(62%)和步行小道(58%);这些结果与“美国生活”及其他调查的结果相似。大约 1/3 的被调查者认为是否有公共交通会显著地影响他们的决定。

当被问及他们对环境的关心程度时,50% 的人表示他们想要一个有利于环保的住房,14% 的人愿意花更多的钱去购买这样的住房。仅 10% 的人表示他们并不在乎住房对环境的影响。62% 的人认为“自然的、未被开发的土地”是重要的。

DMB 公司是一家总部设在亚利桑那州(Arizona)的总体规划社区的开发商,他们进行了自己的消费者调查。该公司注意到,最近的调查结果明显不同于 20 世纪 90 年代早期的调查结果。当时,接受调查者主要感兴趣的是康乐设施——尤其是高尔夫和其他娱乐设施。今天,接受调查者追求的是难以触摸的特征。最常被引用的期望如下:

- 社区感觉。

- 联系感。
- 多样性。
- 步行通达性。

DMB 公司的布伦特·赫林顿(Brent Herri-ngton)认为“时间缺乏”是住房购买者的一个主要问题。对于开发商来说,他们的任务就是为这些自己没有时间的人们营建社区。通常,新住户从别的地区到这里重新安顿下来,渴望有一种联系的感觉。赫林顿建议开发商雇用员工帮助建立人们想要的俱乐部和其他组织机构,并为这样的人群提供可以见面的场所。

由于越来越多的人全职或兼职在家工作,所以家庭已发生了改变,需要提供工作的空间。但是,社区也需要发生相应的改变。在家工作的人们在一些典型的郊区社区常常感到孤独,所以希望获得那些市区上班者使用到的康乐设施。街头咖啡厅、附近的复印中心、就近的午餐销售点和外卖店,以及方便的零售设施,为工作者的日常需求提供服务。为在家工作者提供最佳服务的那些住宅社区必须包括这样的设施。

精明的开发商认识到女性在住房市场中的重要性。在大多数已婚夫妇中,女性或者独立地作出租房或买房的决定,或者在作这些决定的时候起着重要的作用。单身女性逐渐增强的影响力已经使她们在那部分市场份额中拥有住房的比例显著地增加了。据许多开发商称,买新房的单身女性多于单身男性。他们得出的结论是:男性或者租房,或者继续与父母住在一起。人口普查的数据也证实了这个调查结果:最近的美国住房调查(American Housing Survey)显示,所有住在自己拥有产权的房子里的单身男女中,62% 为女性。在两人或多人合住的未婚住房拥有者中,有 64% 为女性。¹¹

因为在决定买房过程中女性起着重要的作

用，因此，开发商必须了解她们的需求。位于亚特兰大的 V.R. Halter & Associates 顾问公司的皮特·阿尔泰 (Pete Halter) 认为：安全和良好的地理位置是女性在作买房决定中的关键因素。女性也比男性更加趋向于关心社会基础设施和环境问题。

细分市场与整个大市场具有某些相同的特征和需求。而在其他方面，它们是不相同的。下面三小节着重讨论一些值得一看的细分市场的特征。

小型家庭

一方面，被看作小市场的购房者实际上占多数：所有郊区家庭中，有近 3/4 不是典型的家庭——夫妻带着孩子，而是某种“非传统”的家庭。这些家庭大多数仅由一个人或两个人

组成。尽管这些小型家庭当中有一部分倾向于购买带大片草坪的四居室郊区住房，然而，更多家庭是寻求可选的户型。在许多地区，现有的传统郊区住房储备可以满足今后几年的需求，但是，仍缺少附属住房（供出租和出售）、经济适用房和其他类型的小户型住房。对于那些能够觉察到市场上缺少的是什么并能开发出满足需求的创新户型的富有创造性的开发商而言，机会是存在的。

少数民族

截至 2010 年，现在被认为是少数民族的人口将占到美国人口总数的 40%。随着少数民族人口的增长和繁衍，他们将日益成为重要市场份额。最近的移民已造成许多内环社区的复兴。已经恶化的邻里社区正在使“小西贡”

豪华的租赁公寓满足了包括年轻专业人士和守空巢者等在内的细分市场。



ADRIENNE SCHMITZ