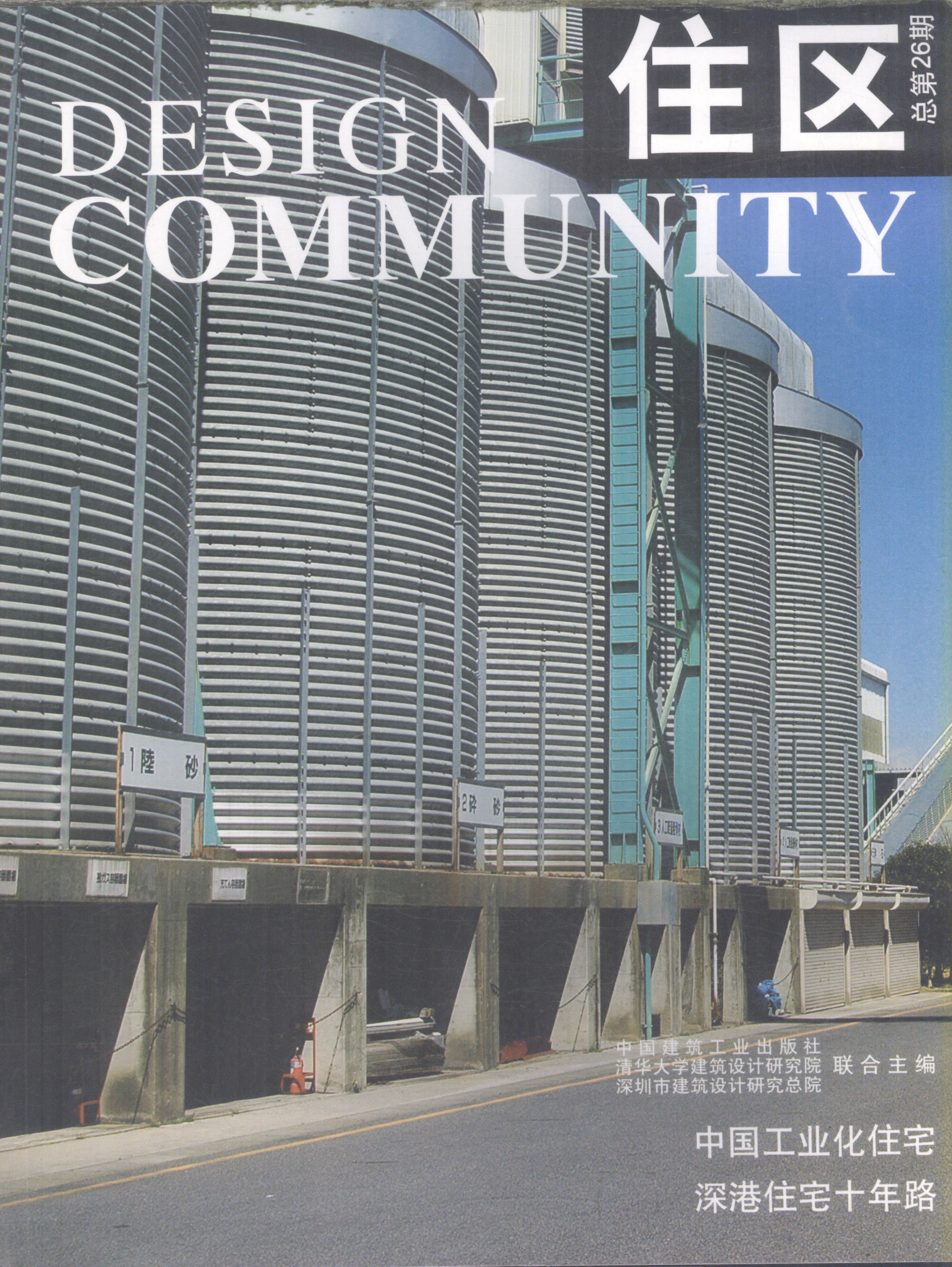


总第26期

# 住区

# DESIGN COMMUNITY



中国建筑工业出版社  
清华大学建筑设计研究院 联合主编  
深圳市建筑设计研究总院

中国工业化住宅  
深港住宅十年路



# 住区

DESIGN  
COMMUNITY

中国建筑工业出版社  
清华大学建筑设计研究院 联合主编  
深圳市建筑设计研究总院

## 2007全新《住区》欢迎订阅

2007年新版《住区》，采用230mm×300mm的国际大16开，全彩印刷，平膜装帧，每期120页左右，定价36.00元。全年6期，共216.00元。

### 如何订阅《住区》？

1. 在全国各建筑书店、新华书店购买
2. 中国建筑工业出版社委托上海工作室上海建苑建筑图书发行有限公司经销

订购热线：(上海)徐 皓 021-51586235 付培鑫 021-53074678

- 增设特色栏目  
扩大刊物容量
- 丰富生活艺术  
指导消费观念
- 关注住宅建设与居住的全面信息
- 强调住区建设技术与人文的结合
- 搭建建筑师与开发商的交流平台

### 住区简介

由中国建筑工业出版社、清华大学建筑设计研究院、深圳市建筑设计研究总院联合主编的《住区》创办于2001年，是关于中国住宅建设领域的专业学术读物。

#### 一、《住区》的宗旨

《住区》为政府职能部门、规划师、建筑师和房地产开发商提供一个交流、沟通的平台，是国内住宅建设领域权威、时尚的专业学术读物。

《住区》以“全面提升居住品质”为核心，以“建立健康的房地产之路，提高住区规划建设水平，引导消费者正确消费”为目的，全方位关注居住形式、理念以及与之相关的方方面面，寻求政府住宅政策、规范法规与市场开发的结合点；寻求理论探讨、技术研究与建设实践的结合点；寻求新建造体系、技术材料与推广运用的结合点。

#### 二、《住区》的策划方式

《住区》采用主题策划方式，定期介绍国内外先进的规划设计理论，刊登国内外优秀的

住区规划设计范例，发表各方面专家的学术论文，介绍政府部门对住区开发的宏观指导性政策和建议。同时，《住区》也邀请国内著名的房地产开发商介绍实际开发的经验，并反馈购房者和用户对住宅项目的意见及建议。《住区》将结合主题报道，举办相关的研讨会，为建筑师、规划师、开发商、建材商搭建广泛的交流平台。

#### 三、《住区》的编委组成

《住区》的编委由全国建筑设计大师，著名建筑学专家、学者组成。

#### 四、《住区》的栏目设置

《住区》栏目包括：主题报道、建筑规划实例、地产项目、获奖项目、大师与住宅、国外住宅研究、住宅名作鉴赏、政策法规、住宅金融、住宅部品、住宅新材料、传统聚落、住宅内环境、简讯、国内外设计精英介绍、地产人物访谈录、住区文化、建筑评论等。其中主题报道、地产项目、大师与住宅、住宅研究已成为《住区》品牌栏目，得到了市场的认可。

编辑部地址(北京)：北京西城百万庄中国建筑工业出版社412室  
编辑部地址(深圳)：深圳市罗湖区笋岗东路宝安广场A座5楼G室

联系方式：010-58933652  
联系方式：0755-25170868

邮编：100037  
邮编：518025

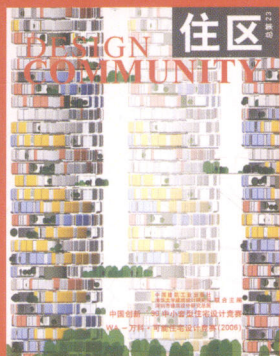
本社网址：<http://www.cabp.com.cn>  
电子信箱：[zhuqu412@yahoo.com.cn](mailto:zhuqu412@yahoo.com.cn)

时光荏苒，记忆如歌。

《住区》从2001年创刊伊始，经历了改版、扩容，步履蹒跚地走到了她的第六个年头。六岁的《住区》欣喜地发现，在她成长的道路上竟有那么多的前辈和同仁在关心她，辅佐她和关注她。她尽管稚嫩，但她年轻的生命已经展现出了强有力的生机和朝气，在住宅规划设计和房地产领域里得到了越来越多的认可和反响。

如歌的记忆令我们感慨，更令我们思考。《住区》不仅肩负着传达这一领域专业的、学术的抑或市场信息的责任，更承载着《住区》朴实而又诚恳的建筑理想—探讨中国当代适宜的居住空间，传播当代最新的住区设计理念。

2006丙戌狗年即将过去，《住区》将与广大读者们一起步入2007丁亥猪年。愿我们能继续追随建筑师和发展商朋友，在贡献我们文化服务的同时，也使《住区》的品牌得以光大。



### 新版住区

- 采用国际流行的大16开，增强视觉冲击力
- 提升阅读品质，增加刊物信息量
- 发扬原有品牌栏目，新增住区调研、建筑评论、热点讨论、绿色住区、海外视野等特色栏目
- 由著名专家学者担任栏目主持，不定期进行人物专访

### 住区读者对象

- 规划师、建筑师、景观建筑师
- 建筑院校师生
- 房地产开发商及其经理人
- 政府相关领域职能部门



拓展市场绝佳平台  
北方建材大展

6万平方米展会规模, 10万人次预计观众

Show Area: 60,000 sqm. Attendees: 100,000 (projected)

Http://WWW.BUILD-DECOR.COM



国展建博会 2008

**BUILD+DECOR**<sup>15<sup>th</sup></sup>

China International Building  
Decorations & Building  
Materials Exposition

## 第十五届中国(北京)国际建筑装饰及材料博览会 China International Building Decorations & Building Materials Exposition

2008年2月29日—3月3日 北京·中国国际展览中心1-10号馆

## 中国(北京)国际建筑陶瓷及厨房、卫浴设施展览会 Ceramics, Tiles, Kitchen & Bath China

● 主办单位/////

中国国际贸易促进委员会  
中国国际展览中心集团公司  
中国建筑装饰协会

● 承办单位/////

北京中装华港建筑科技展览有限公司  
北京中装建筑展览有限公司  
中展集团北京华港展览有限公司

主题展区/Thematic Show

- 厨卫及建筑陶瓷展区
- 暖通供热展区
- 铺地材料展区
- 遮阳窗饰展区
- 门业展区
- 建筑五金展区
- 墙纸、布艺展区
- 涂料油漆展区
- 综合建材展区



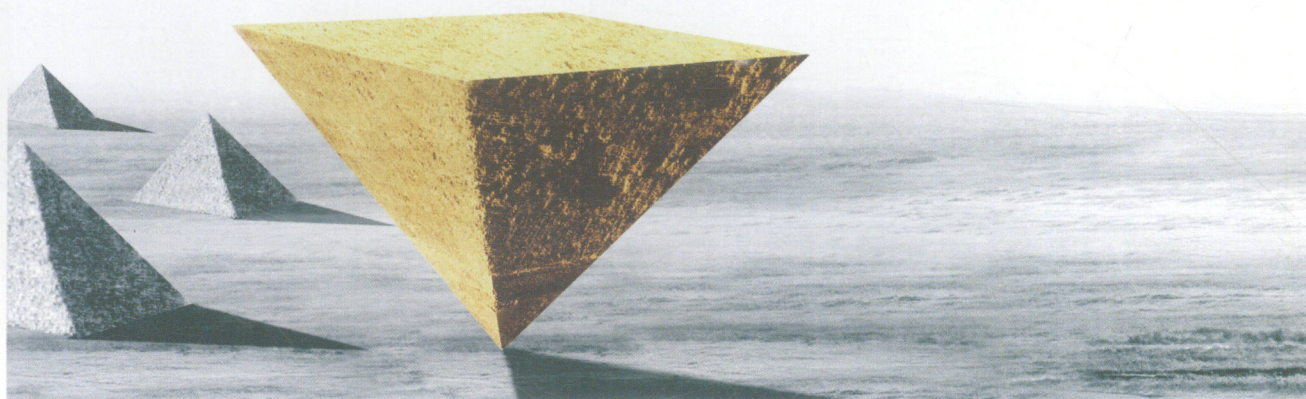
- 筹展联络: 北京中装华港建筑科技展览有限公司
- 电话: 010-84600901 84600903 传真: 010-84600910 84600920
- Http://www.build-decor.com Email: zhanlan@ccdinfo.com

www.build-decor.com  
www.ctkb.com.cn  
www.havc-expo.com  
www.covering-floor.com



2007年12月11日至13日  
中国国际展览中心·北京  
www.cihaf-china.cn

  
新科技 / 新人居 / 新城市



# 设计·中国

## 重新激荡城市空间的想象力

The No.1 China Real Estate Fair / For China Architecture and Design World

各地政府与开发商均在此找寻与优秀建筑设计机构的合作机会，  
为您敞开广阔的市场，创作城市空间。

3,000平米建筑规划设计专馆

中国商务房地产年度盛会/海内外投资机构与地产决策者全面对接

30,000平米展示面积，地产产业链一站式完整展示

30,000余名海内外地产专业人士齐聚一堂/200余名重量级国际知名演讲嘉宾

CIHAF中国房地产年度“名人、名企、名盘”推介榜，中国地产奥斯卡/1,000余名国内外记者全球报道

40个全国重要城市的主流媒体宣传联盟，引发数百个城市的地产能量。

**CIHAF 2007第九届中国住交会首度登陆北京**

■主办单位 科技部中国技术市场管理促进中心/中国房地产业协会/全国工商联房地产商会/优博展览集团

■特别协办单位 中国住交会主流媒体联盟

■媒体合作 中国房地产报/21世纪经济报道/新浪网/和讯网/搜房网

■国际合作伙伴 IPS迪拜国际房地产 / IRETO国际不动产行业联盟 / GRI全球不动产资本俱乐部

■策划支持 成全机构/天方策划 ■广告支持 風火廣告

**UB** 优博展览  
Exhibition

上海优博国际展览有限公司 电话: +86-21-51342588 传真: +86-21-51342515 cihaf@ubexpo-shanghai.com



# 世界遗产地巡礼系列活动

## 第一站：新疆

交河故城—克孜尔千佛洞—喀什艾提尕尔清真寺—香妃墓

### 下站活动预告：

计划地点：开平调楼 磻口古镇 浙江永康

任何一种文明都在经历岁月的磨洗和检验，

世界遗产正是想把人类文明传承下去的一种尝试，

把历史和现在转变为人类未来的财富。

中国于1985年12月12日加入《保护世界文化和自然遗产公约》，

于1986年开始向联合国教科文组织申报世界遗产项目，

标志着我国遗产保护工作的巨大进步，

使遗产地的保护工作有条件落到实处。

在此前提下《住区》杂志联合北京清华规划设计研究院文化遗产保护研究所

共同倡导举办“中国遗产地巡礼”系列活动。

通过有针对性的组织行业内的专业人士系统调研

中国遗产地的保护情况，并将考察成果以报告、影展的方式以飨读者。

相信建筑师、规划师通过对文化遗产的巡礼一定能从中汲取营养，获得灵感。

活动第一站我们将走进新疆，这片亚洲腹地最辽阔亦是

最闭塞的土地，虽然没有滨海港埠通向世界的广阔海域，

却在久远的年代，仰张着丝绸之路的畅通，

积淀了东西方文化最古老、最丰厚的遗存。

报名处联系方式：

德中四维国际文化交流（北京）有限公司

地址：北京市海淀区北四环68号左岸公社15B层C(16层) 100080

联系人：杯加 高姗

电话：0086-10-51553796 51553797/3762-808 807 806

传真：0086-10-58857160



德中四维国际文化交流（北京）有限公司

Sino-Germany Silkway Culture Exchange International, Ltd

计划：9月27日至10月6日，为期9天

计划：乌鲁木齐—吐鲁番—库尔勒—库车—阿克苏—喀什—乌鲁木齐

观光线：天池—葡萄沟—博斯腾湖—胡杨林公园—库车大峡谷

：陕西大寺、国际大巴扎、交河故城、坎儿井地下饮水工程、维吾尔古村落、罗布人村寨、孜尔千佛洞、喀什艾提尕尔清真寺、喀什古城（参观生土建筑建造的民居）香妃墓



国际大巴扎

喀什民居

克孜尔千佛洞

艾提尕尔清真寺

香妃墓

葡萄沟

坎儿井

交河故城

胡杨林公园

库车大峡谷

此为试读，需要完整PDF请访问：[www.erlongbook.com](http://www.erlongbook.com)



## 卷首语

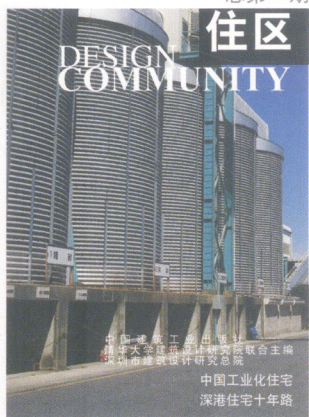
住宅是人类生活的物质基础之一，因此也是重大的社会问题，关于住宅建造方式、技术、质量以及建造速度等方面的探索无一例外是政府部门、房地产开发商以及设计人员关注的话题。如今，工业化已经悄然跃上了国内住宅建设的台面，预示着一先进的生产方式不可逆转的大势所趋。

实际上，所谓住宅工业化并不是什么新鲜事儿，欧美许多国家与近邻日本对该技术的运用早已到了熟稔的程度。可由于众多诸如社会条件、政策支持等因素的制约，工业化住宅在我国一日千里的发展声势下还是姗姗来迟。更重要的是，任何新式制造技术的引入、研发以至投入使用，需要一个渐变的历史过程，既有的国外经验亦不可盲目套用。由此造成的后果就是，住宅工业化进程本已远落于人后的我们，在认知与具体操作等方面仍需面对不可避免的种种误区，如将住宅工业化等同于住宅产业化、主观认定住宅工业化意味着批量生产的廉价化等，这些错误观念一定程度上影响着住宅工业化在国内的顺利施行。有针对性地澄明事实已迫在眉睫，因此，《住区》本期特别推出了“中国住宅工业化”的主题，以相关学者、开发商与技术人员的视角，剖析工业化的发展历史、施工流程、生产组织、成功实例，以求较全面地展示其在我国铺张开展的必然趋势与良好前景。

今年是香港回归祖国十周年，对于内地来说，香港在不断深入的开放过程中，各相关领域目前或曾经采取的机制、体系及具体操作、实施手法均值得借鉴与参考，其在映射着西方的种种模式与范例的同时，也在一定程度上以中式的思维进行着持续的自省与反思。在这样的背景下，《住区》特别策划了“深港两地住宅十年路”笔谈会，就两地住宅的个性特征、发展历程、未来远景及互通关联作以阐述，作为香港回归十年历程的一份特殊记录，同时也是对这十年来深港两地协同开创经验的一次难得的梳理与总结。本期将此内容一并刊登，以飨读者。

此外，本期《住区》另刊登了3篇专访，分别是对万科企业股份有限公司建筑技术总监伏见文明先生、中海地产集团有限公司规划设计中心总经理范逸汀女士，以及中建国际（深圳）设计顾问有限公司设计副总裁、高级建筑师朱翌友先生进行的采访。他们以在业内浸润多年的实操经验，现身说法，对房地产的众多热点话题与公司内部的发展动向作以详尽的说明。他们的谈话中所流露的以点代面、小中见大、细致缜密与全情投入，也正是《住区》坚持的一贯宗旨。





## 图书在版编目 (CIP) 数据

住区. 2007年. 第4期/《住区》编委会编.  
北京: 中国建筑工业出版社, 2007  
ISBN 978-7-112-09509-4

I. 住... II. 住... III. 住宅—建筑设计—世界  
IV. TU241

中国版本图书馆CIP数据核字 (2007) 第121060号

开本: 965X1270毫米1/16 印张: 7 1/2  
2007年08月第一版 2007年08月第一次印刷  
定价: 36.00元  
ISBN 978-7-112-09509-4  
(16173)

中国建筑工业出版社出版、发行 (北京西郊百万庄)  
新华书店经销

利丰雅高印刷 (深圳) 有限公司制版  
利丰雅高印刷 (深圳) 有限公司印刷  
本社网址: <http://www.cabp.com.cn>  
网上书店: <http://www.china-building.com.cn>

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)

## 目录

## 特别策划

## Special Topic

## 05p. 深港两地住宅十年路

*A Decade of Housing in Shenzhen and Hongkong*

## 主题报道

## Theme Report

## 22p. 中国住宅产业化路在何方?

*The Future of Industrial Housing in China*

楚先锋

Chu Xianfeng

## 28p. 住宅工业化成功的关键因素

*Key Factors of Success in Housing Industrialization*

李恒 郭红领 黄霆等

Li Heng, Guo Hongling, Huang Ting etc.

## 32p. PCa住宅工业化在欧洲的发展

*Development of Housing Industrialization with Precast Concrete Method in Europe*

范悦

Fan Yue

## 36p. 适合于长久居住和高舒适度的部品化体系

*Comfortable Living for Many Years with Changeable Component Systems*

松村秀一

Shuichi Matsumura

## 40p. 日本KSI住宅

*KSI Housing in Japan*

楚先锋

Chu Xianfeng

## 50p. 论预制混凝土墙板技术在当前的发展

*On the Development of Prefabrication Concrete Technology*

曹麒

Cao Qi

## 54p. 万科PC技术实验路

——上海新里程PC项目探索  
*PC Technology Experiment by Vanke  
Explorations of Shanghai New Milestone Project*

李杰

Li Jie

## 60p. 像制造汽车一样造房子

——武汉万科城市花园标准化项目探索

*Building House like Manufacturing Car  
The research of Vanke Urban Garden Item in Wuhan*

胡博闻

Hu Bowen

## 66p. 工业化住宅: 高质量的量产住宅

——访万科建筑技术总监伏见文明先生

*Industrialized Housing: High Quality Mass Housing  
Interview with Building Technology Director of Vanke Group FUMIAKI FUSHIMI*

《住区》

Community Design

## 本土设计

## Local Design

## 70p. 十二年的梦想与实现

——构建创新型组织, 实现建筑师梦想

*Dreams and Realities of Twelve Years  
Building a creative organization, realizing an architectural dream*

赵小钧

Zhao Xiaojun





# 住区

COMMUNITY DESIGN

## CONTENTS

72p. 将建筑设计的弦埋在生活的每个角落

——中建国际(深圳)设计顾问有限公司高级建筑师朱翌友访谈

*Architectural Design around Every Corner of Life  
Interview with Architect Zhu Yiyu of CCDI*

76p. 成都中海格林威治

*Greenwich in Chengdu By Zhonghai Group*

80p. 东莞中惠加州园

*Californian Garden in Dongguan by Zhonghui Group*

84p. 东莞金地·格林小城

*Green Town in Dongguan by Jindi Group*

88p. 深圳招商城市主场

*Central Ground of Zhaoshang Group in Shenzhen*

94p. 深圳华润中心二期

*Shenzhen Huarun Center, the second phase*

## 地产视野

98p. 继续走创新、精细、人文的高端精品之路

——中海地产集团有限公司规划设计中心总经理范逸汀访谈

*Creativity, Subtlety, Humanity  
Interview with director Fan Yiting, Zhonghai Group*

102p. 中海大山地

*Dashandi, Zhonghai Group*

## 社会住宅

110p. 第二次城市化浪潮

——对德国城市住宅复兴的思考

*The Second Urbanization Tide  
Reflection on the housing revival in German cities*

## 住宅研究

114p. 建筑物加层改造的方法

*Methods on Adding Floors to Existing Buildings*

116p. 转型时期居住社区混合居住探讨

*Investigation on Mixed Living in a Social Restructuring Age*

## 《住区》

*Community Design*

中建国际(深圳)设计顾问有限公司

CCDI

中建国际(深圳)设计顾问有限公司

CCDI

中建国际(深圳)设计顾问有限公司

CCDI

中建国际(深圳)设计顾问有限公司

CCDI

中建国际(深圳)设计顾问有限公司

CCDI

## Real Estate Review

## 《住区》

*Community Design*

中海地产集团有限公司

*China Overseas Property Group CO., LTD.*

## Social Housing

盖尔德·库恩博士

*Dr. Gerd Kuhn*

## Housing Research

寇蕾

*Kou Lei*

李刚

*Li Gang*

封面: 日本某工业化住宅预制材料场(摄影: 楚先锋)

中国 建筑工业出版社  
清华大学建筑设计研究院  
深圳市建筑设计研究总院  
编委会顾问: 宋春华 谢家瑾 聂梅生  
顾云昌  
编委会主任: 赵晨  
编委会副主任: 庄惟敏 孟建民 张惠珍  
编委: (按姓氏笔画为序)  
万钧 王朝晖 白德懋  
伍江 刘东卫 刘晓钟  
刘燕辉 朱昌廉 张杰  
张华纲 张守仪 张颀  
张翼 林怀文 季元振  
陈一峰 陈民 陈燕萍  
金笠铭 赵冠谦 胡绍学  
曹涵芬 董卫 薛峰  
戴静  
名誉主编: 胡绍学  
主编: 庄惟敏  
副主编: 张翼 叶青 薛峰  
执行主编: 戴静  
学术策划人: 饶小军  
责任编辑: 楚先锋 王潇  
特约编辑: 张学涛  
美术编辑: 付俊玲  
摄影编辑: 张勇  
海外编辑: 柳敏(美国)  
张亚津(德国)  
何崴(德国)  
孙菁芬(德国)  
叶晓健(日本)  
市场推广部: 德中四维国际文化交流  
(北京)有限公司



# 特别策划

*Special Topic*

## 深港两地住宅十年路

*A Decade of Housing in Shenzhen and Hongkong*

今年是香港回归祖国十周年，在这样的背景下，《住区》特别策划了“深港两地住宅十年路”笔谈会，邀约深圳、香港两地的专家学者，力求以专业、透彻的视角，就两地住宅的个性特征、发展历程、未来远景及互通关联作以阐述与剖析，作为香港回归十年历程的一份特殊记录，同时也是对这十年来深港两地协同开创经验的一次难得的梳理与总结。

- 杨文焱：给住宅加点“草根”  
*Yang Wenyan: Grass-root Housing*
- 邹经宇：走向下一阶段的人文城市——看深圳与香港十年的住宅发展与期许  
*Zou Jingyu: Humane City—Retrospect and Expectation on the Housing Development in Shenzhen and HongKong*
- 叶青：人性归一，住宅归性——深港住宅发展趋势谈  
*Ye Qing: Unitary humanity and housing in high capability  
The trends on the Housing Development in Shenzhen and Hongkong*
- 陈劲松：向土地要密度  
*Chen Jinsong: Higher Density*
- 王强：深港住区漫谈  
*Wang Qiang: Sketches on Housing Communities in Shenzhen and Hongkong*
- 孟建民：深圳住宅十年质变  
*Meng Jianmin: Qualitative Change of Shenzhen's Housing in the last decade*
- 潘玉琨：住宅发展——深圳仍需向香港学习  
*Pan Yukun: Housing Development - Shenzhen still needs to learn from HongKong*
- 朱荣远：也许……  
*Zhu Rongyuan: Maybe...*
- 毛晓冰：深圳住宅设计十年路  
*Mao Xiaobing: A Decade of Housing Design in Shenzhen*
- 贺承军：香港房地产是深圳的榜样吗？  
*He Chengjun: Is HongKong's Real Estate Shenzhen's Model?*
- 卫翠芷：香港公营房屋设计十年回顾  
*Wei Cuizhi: A Decade of Public Housing Design in HongKong*



# 给住宅加点“草根”

Grass-root Housing



深圳大学建筑与城规学院副教授杨文焱

众所周知，深港两地的住宅渊源很深，可以追溯到深圳建市之初。深圳住宅从形态产生、发展到商品化进程究竟从香港得益多少，恐怕很难探问清楚。两地在设计理念以及形态方面也具有某种承前启后的关系，并且还通过深圳的窗口作用或多或少影响了全国过去20多年的住宅设计和建设。香港回归，进入21世纪后，由于处于不同的发展阶段，两地语境的改变使得住宅建设似乎走上了不同的轨道。香港住宅建设高峰已过，建设进程逐渐趋缓，难再持续其聚焦关注所在。深圳的情形则相反，住宅的发展方兴未艾，高潮迭起，可观的建设量伴随不断翻新的居住理念，促使商品化不断走向成熟，居住质量不断得到改善。同时，目不暇接的概念大战，也不时弄得泡沫翻飞，标签乱舞，使得住宅建设似乎在理念上趋向追逐“高级”、“奢华”，就像近年猛然跳高的房价一样，让普通人愈来愈难于企及。然而，在“奢华享尽”之后，其实应该再次回头去看一看香港的住宅，因为那里一直保有深圳住宅曾经拥有后又缺失的、被忽略的某种格调，应该是现代住宅所具有的平民意味。

20世纪90年代初，几个同仁谈起香港的建筑，一个共识就是香港的住宅应该是对世界建筑的一大贡献。首先密集的群体效应构成了香港城市形态的一大特征，乍看之下平淡无奇的形象背面已经生发了一种地方性，是对香港市民生活、习俗以及环境特性的直接反映；由于大多数港人以此为居，因此天然带有“居者有其屋”的平等意念，而长期的浸濡使得设计充分体现了为多数人服务的现代建筑追求。

“十字型”的高层住宅平面是香港住宅的一种基本平面形式，也是为大家熟知的典型平面，这当中蕴含了许多值得玩味的东西。如果想当然地认为香港的住宅应该是西方建筑的翻版或衍生物，这也是一个典型的反证。分析一下它产生的原因，第一是对气候的回应。每一个有人活动的功能房间必须有向外的开窗，这个观念在今天已被南方地区广为接受，并深刻影响了全国其他地区。华南地区的湿热气候加上中国人的饮食习惯，在不使用机械等人工强制排气措施的情况下，每个空间与自然直接连通的选择应该是必然的；第二是现代香港人生活的反映。“三房两厅两卫”、“两房两厅一卫”等这些深入人心的平面格局，在只有100m<sup>2</sup>左右总建筑面积的套房里，很有效地解决了现代居住户内公共与私密区域的分隔，即所谓“分得开住得稳”的问题，成为一种适合国人生活习惯的较为体面的都市居住形式。第三，它是都市环境特性的策略性解答。从“均好性”看十字形并不是最好的，朝南的住户不超过一半，后来深圳的设计针对这个问题做出了很多的改进型平面，但这在香港当地却有其必然的因由。土地资源有限，人口密集，日照丰富，一年中的气温变化不大，住宅朝向的主要问题是防热降温，不是获取日照。十字形的平面在减弱东西向日照问题上有其优势，伸出的各翼易于形成通风面，迎向夏季较多的海洋季风。更重要的是与拥有住房相比，朝向的均好只是一个次要的问题。

再看看另一个更有意思的“商住”形态。这是一个具有明显地

方印记的形态，对有“纯粹”或“极少”情结的人而言，或许不是有趣的，但它却在香港生根发芽，在深圳兴旺，并在全国开花。这是一个混杂的形态，却构成简单，上住下商，之间或绿地或平台，居住活动两相宜，构成了一种有别于西式或因借于西式住区的、充满活力的生活状态。这不是在经历了分区规划建设理念的单调和死寂后的修正或调整，而是合理使用资源，有效解决香港大多数人居问题的选择和创造。垂直方向的功能叠加，混合与分离并存，生活在一天24小时内流动，人气长聚。

20世纪初，现代建筑的先驱们为了解决城市恶化的居住问题，豪情满怀，以一种近乎狂热的乌托邦热情研究各种可能，提出多种对于普通人的经济住宅方案和模式，虽然后来的结果不尽如人意，不幸演化成了广遭诟病的“国际式”，可是毋庸置疑的是，其中有很多东西依然是今天住宅设计和建设必须承继的，而其中最不能忽视的，是一种现代性，或者是现代精神，即设计为普通人服务的精神或作为。不管是包豪斯所做的种种关于现代住宅形式的探讨，还是柯布西耶的天才设计，如与“商住”有异曲同工之妙的马赛公寓，均是民主、平等，着眼于普通人需求的智慧结晶。上述香港住宅的两个典型特性的产生和发展，也是这种现代精神的体现。借用时下的流行语，不妨称之为住宅的“草根性”。

“草根”住宅首先体现的是公共性和平面化特征，而此特征的获得不是以哪种利益为转移的，必须是大众普遍利益的体现，在这里远离特定的或英雄式的偏好和趣味。因而设计或建造不会是概念先行的，其最终形态的优秀特质显像，如果有的话，只是或只能是一种扁平的民意的表现。所以香港住宅的地方性不是刻意于地方性的结果，香港住宅所构成的城市特殊的形态也不是追逐形式解决的结果，香港住宅具有的风格特征更不是继承和发扬某种建筑样式的结果。而所有这些结果是不是构成了现代城市住宅的本体了呢？答案恐怕是肯定的。

深圳的住宅发展已经到了必须关注“草根”的时候了，这是时代的要求，更多的时候这会表现为一种立场的选择，而且是整个住宅产业链上各个环节的共同选择，它也必须成为全社会的价值取向。香港住宅的启示其实不只限于住宅形态的“草根性”，当我们在为房价居高不下开不出药方时，其廉租屋制度是不是也有借鉴作用。如果资源的短缺和能源的节约已经成为住宅业发展必须正视的严重问题的时候，平实、经济的城市现代住宅的解决之道是由不得选择的。同时对于设计，不能选择的无奈与主动选择的努力其实已经成了一个职业认同的问题。如果摒弃其政治意味，“设计为人民服务”不失为住宅设计现代性的一个标志。

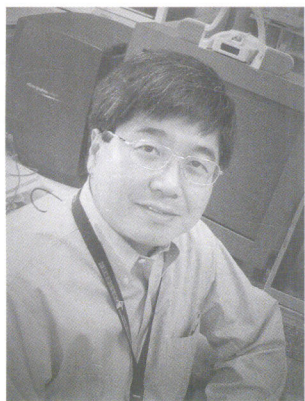
如果一天有谁将“草根住宅”作为“卖点”炒作的話，则幸甚！深圳住宅幸甚！



# 走向下一阶段的人文城市

## ——看深圳与香港十年的住宅发展与期许

*Humane City-Retrospect and Expectation on the Housing Development in Shenzhen and HongKong*



香港中文大学教授邹经宇

1979年建市、1980年成立经济特区的深圳，短短27年来于经济发展上的优秀表现，充分反映在其城市发展的建设中。1997年，香港回归后，两地毗邻的地理关系，直接转换成各层面频繁的交流，也因此有着相互影响、相互学习的关系。于住宅发展的层面而言，可以由以下几个面向来探讨。

过去十年，香港与深圳两地其整体的住宅发展于室内、外环境质量上的提升是清晰可见的。不论是住宅内部空间的设计、材料、设施设备，亦或是小区环境中的配套措施、楼宇管理、服务设施、景观设计等层面，均表现出显著的进步与发展，也表现出相互学习的关系。

而深圳作为中国内地地区第一个改革开放的城市，近年来快速的城市化进程，使市区内建筑用地已呈现紧张的状况。但整体而言，深圳仍较香港有着地大的优势。因此，于小区的建设上，不仅在人居面积、景观设计质量等方面，都呈现出比香港住区环境更佳的表现。而其住房的套型，也因为有许多外地的设计者及团队的参与，因而表现出多变性的风貌与多元化的发展。相形之下，香港长期处在一个高密度的城市环境中，其住宅套型可以说是一种高度经济性下的产物。结合了土地利用、采光、通风、营造过程等层面的经济性发展而成，其住宅套型是成熟地解决土地价格昂贵下追求最大容积率的结果，因此欠缺了多元的变化。虽然近年受到环保设计的影响，开始有些许调整；但整体而言，其变化有限，并未有过多的突破。

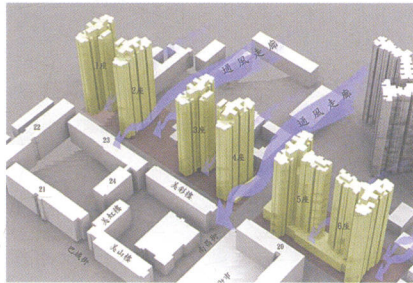
因此，就小区及住宅套型的发展而言，我们可以在深圳见到许多不同风味、风格的套型出现，许多中、低密度的居住发展区，更因为采取了退缩配置、留设景观区域等设计，也确实营造出一个较香港更为优越的居住环境。然而，于密度较高的城区，深圳却也表现出了类似香港住宅的发展样态，甚至出现塔楼式住宅随地而置的情形。虽然，深圳近年来可建面积逐渐缩小，但其土地供给的压力，仍不若香港来的紧张。过度追求密度的表现，及类似香港高层化塔楼的住宅发展，则是值得进一步讨论与认证的。

曾有人说窗户是住宅楼宇的面貌，而住宅是城市的面貌。以此探讨深圳和香港其住宅发展于城市中的定位。我们可以见到，深圳在多元与多样的套型中，提供了一个良好的小区环境，建立了小区的特色及其环境特质，但同时也忽略了与整个城市环境的协调性。在各个小区自立山头的表现过程中，塑造了小区特色，却缺乏了对于城市主区风格和集体人居环境的营造。因而，呈现了城市景观整体的不协调，显露出深圳对于城市意象、城市景观控制与营造整体城市形象上还有进一步改善的空间。

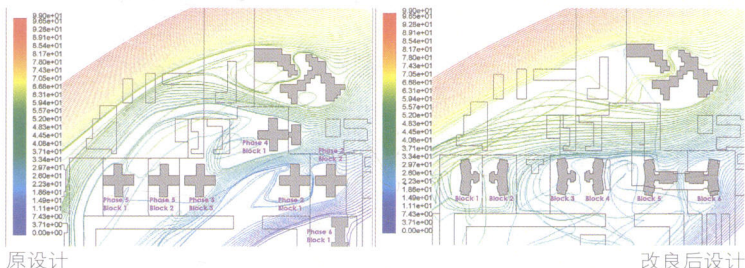
若进一步由新城镇的建设与旧区改建两个层面比较深圳与香港两地。香港充分表现出较深圳更为成熟及整体配套的发展模式。以新城的规划建设而言，如马鞍山、元朗、屯门等地，不仅是环境规划上经济性的表现，相关交通与公共服务配套措施，甚而是因应人口结构差

异上的小区需求，于规划初期即被全面地检讨与定位，对于区域尺度的住宅规划表现是较深圳成熟的。而以城市中旧区改建，或所谓都市更新的处理而言，香港在过去以拆除重建的更新过程中，累积了一定的工程与经济操作经验，也已经开始注意到新旧城市纹理涵构的协调性、城市建设与城市风格的整体性；同时也更细微地关注到城市居民集体记忆的维护及人文关系的连结。而深圳虽已开始关注到新旧城区协调性的问题，但因为城市发展周期的快速，尚且着重于整片拆除重建的旧区改建思维，对于土地使用效率上也较欠缺运作弹性，此部分香港的经验是值得深圳学习的。

从环境设计的发展而言，深圳与香港都有着极为迅速的进步表现，尤其是在楼宇环境设计部分。深圳一系列的法规出台，建立示范工程，到对于材料、节能、管理配套等层面的管理机制，都已逐步提升整体住宅质量，同时也有许多相关部门与单位的共同参与。香港于此也提出联合作业考备、通风采光法规等，以营造更为适合人居的空间环境。但两地现阶段对于环境设计及相关管控机制，多着重于独立的建筑单体，尚欠缺区域性的环境及可持续发展的概念。因此，如何由单体建筑、街廓尺度，进一步提升至区域性环境的整体概念，是两地可以再进一步相互加强的。



香港住宅设计利用计算流体力学模拟，预测住宅区的通风走廊



通过改良设计，使通风走廊得以优化，营造更适合人居的空间环境



环境设计连续尺度的考虑

环境设计应具有从单体到区域连续尺度的整体概念



以城市可持续性发展看待深圳与香港于住宅发展的表现。两地都已关切到老人化、特殊家庭或单亲家庭、特殊族群的存在，所相应产生的住房问题，并已开始提出解决措施。虽然，香港很早即将公屋及邻里服务设施纳入住房发展计划的一环，深圳也有类似的计划。但是，对于满足此类住房的需求量，及对于其所需的小区及服务机制发展，尚有再努力的空间。此部分，尚且牵涉到两地的社会背景、社福制度、行政法制、社工服务制度等差异。然而，于此阶段两地都已逐步迈入老年化社会，单亲家庭、特殊族群的社会性变化增加的同时，提供此类社福性节约型住房是必要的。不仅应满足社会性的需求量，也应进一步考虑各族群需求的差异性发展此类住宅形态的多样性，这是两地应该持续努力的地方。

# 人性归一，住宅归性

## ——深港住宅发展趋势谈

*Unitary humanity and housing in high capability  
The trends on the Housing Development in Shenzhen  
and Hongkong*

初到香港是在读研的1991年，一切都感觉新鲜。不仅对香港中环太古的高层建筑流连忘返，也惊讶于大街小巷密不见天的商住楼群，锈迹斑斑的防盗网以及林林总总的店铺招牌，甚至有种港人住在“鸟笼”里的感觉。十几年来，多次到港，抹不去的仍是对其住宅高容积率、高层数的印象，有所改变的是北环道上日日行驶的预制构件运输车提醒了我们一河之隔的彼岸工业化建造水平的先进。我曾纳闷，香港的住宅缘何不像她的时装、首饰和音乐那样领导时尚潮流呢？

倒是深圳，住宅样板秀如同香车美女秀一般令人眼花缭乱，吸引全国的眼光，业界人士纷纷前来踩盘。从欧陆风、后现代、地中海到新中式，其风格、理念与概念的热炒伴随房价节节攀高。这座移民城市总是勇于创新，追求卓越。坊间传言成功的深圳人平均每五年搬一次新家，以致品牌房地产商可以像百货商场似地拥有一批忠实的购买群，不断地换新房，不停地追逐时尚，乐此不疲。

每每有朋友来讨教所谓的“专业意见”时，我总忍不住要问：房是自己住呢还是买给人看的？

买房成房奴，为体面的豪宅日夜加班赚钱供楼，再大的房也成了——张床。选房作房秀，大广场、美雕塑、靓水池处处是景，就是不能让人有个停留的地方，可以静静心聊家常。偌大的客厅不会天天开party，日日要用的卫生间和厨房又小又暗转不过身。花岗岩、壁纸贴的到处是，小资情调的摆设好像家中没有油烟。该漏的上下水不通，不该漏的屋顶外墙和窗却总是经不起风雨。东奔西跑花钱出力折腾完了，室内空气污染还超标。这房子除了买给别人看证明自己是个成功人士外还代表了什么呢？

住房的本质是给人享用的。追求舒适、健康、快乐是人性永恒的主题。同样，现代人强调的关爱和责任又为此增添了光芒，即不为自身奢

深圳作为中国内地最早改革开放的窗口，其住宅发展于现阶段而言，无论在材料、节能、环保标准等都具有全国的领先地位。而香港住宅的发展，于质量上或以经济性表现上而言均是成熟的。但除了解决城市化过程中量的需求，进而提升人居面积、材料质量、环境景观及节能表现外。下一阶段应该更强化人文性社会、软性社会的质量。香港与深圳现在均已具备成熟的社会经济条件与技术条件，如何以现有的基础，进一步发展出适合中国社会居住文化、生活习惯及社群关系的住宅，而非一味地追随或模仿欧美国家的居住样态。从而，使住宅成为支持中国地区人民生活理念的一环，是两地值得共同思考与努力的方向，也是由现代城市走向下一阶段人文城市应该面对的课题。



深圳市建筑设计研究总院副院长叶青

华的生活而浪费资源、污染环境、破坏自然平衡从而剥夺其他生命和后代的生存权。这也是暴发户与富有者间的差别。无论制度有别、房价有差、还是文化有异，对人性的追求是一致的。加之气候的相似，城市资源匮乏的共性，深港住宅未来发展的趋同性将更大。香港住宅建设的理性、务实和对人性的关注，特别是高密度住宅开发中土地资源高效利用的方法，政府公屋的机制模式等必将越来越深刻地为深圳借鉴。而深圳市场自身独特的创造力也将继续发挥作用，推动理性住宅的感性发展。人性归一的趋势下，住宅归性也就在情理之中了。

住宅归性，从宏观层面讲是追求“人性”。从微观角度而言是性能化的提升。从单纯地讲实用或美观上升到追求环境适宜、安全、耐久和经济等综合性能的最优化。尤其对时尚住宅中不曾被重视的声、光、热等物理性能的提升，以及对水、电等设备设施品质的提升乃至营造健康的家居环境都将被重点关注。因为这些要素直接关系到人们的居住水准。同样会更关注获得这些品质的同时，如何更节约和高效地利用资源(包括土地、水、能源、材料等等)。因此绿色住宅会成为未来十年的主流。

回首十年发展路，深圳经历了几代住宅变迁，香港却用30年不变的经典户型照自我节奏按部就班。我们其实该意识到一场绿色的革命正悄然到来。在建设的全过程中包括开发模式、设计、施工和材料制造方面都会因为关注重心的不同而产生变化。这是经历过高速经济发展之后，无奈的城市所能做出的惟一选择。

当财富不再被用来炫耀富有，建筑也不必过度承载象征意义的时候，现代住宅的简约、内敛、细腻和品质将会伴随着文化的积淀成为经典，渐而弥远，成为国际大都市的时尚。否则，便如一现的昙花，太容易就被遗忘。回顾历史，记录经验，为的是更好地明白未来。



# 向土地要密度

Higher Density



世联地产顾问(中国)有限公司董事长陈劲松

香港回归十年，在住宅领域我觉得应该从三个层面向香港学习。第一是学习香港的公屋和居屋制度，而不是政府控制房价。香港政府从来没控制过房价，没有规定过高的增值税、转让税。多提供公屋和居屋解决低收入者的问题是社会保障的根本。

其次对比香港普通住宅的小户型，我们的户型太大了，当房价升高的时候，普通住宅面积大，老百姓很难承受，普通住宅要向香港学小户型。

香港豪宅是我们的标杆，香港豪宅并不单指低密度住宅，实际上香港低密度的豪宅发展受到很大的限制，香港政府规定下很少有低密度的豪宅出现，其中有一个代表——超高层的“晓庐”，原来我们认为豪宅就是独立占地的House，但是香港不是这样，这主要是基于豪宅高层化的认识，香港在这方面做了样板。

我们没有土地了，向高空发展就是必然，尤其是深圳，甚至不止是深圳，全国城市都要向高空发展而不是挤农民的耕地。如果17亿亩耕地是我们国家的生命线，那么面临大量的移民，人口的城市化，我们必然要向高空发展，这符合国家既定政策：“集约利用土地政策”，每平方米的土地产生更多的楼面。我们在城市发展方面老学美国和欧洲，我们没有人家的资源，上海一区九镇，每一区都学欧洲，我觉得是彻底走错了方向，跟国情完全相悖。香港和东京反而是我们的学习榜样，向土地多要面积，高密度解决土地资源不足的问题。我们还搞大面积的广场、绿地、花园式住宅，我认为这种做法就是催高城市房价的思想基础。即使是豪宅也不能占地，我觉得深圳一定要树立这种观点，所以我们向土地要密度是对的。

深圳的豪宅要向香港学习的地方首先是物业管理。香港的豪宅分好几类：比如四季酒店出租的公寓，完全由四

季酒店管理，从来不卖就是出租，而且供不应求。满足了世界500强在香港总部的短期高层住宅需求，他们住在五星级酒店里并不舒服，他们愿意要家庭式的。事实上深圳这类产品太少了。香港新推出的豪宅地极其有限，豪宅的二手楼市场是最主要的供应渠道，二手楼之所以可以满足市场的要求最主要的原因就在于楼宇维护非常好，入伙15年的楼大堂跟我们入伙2年的楼新旧程度差不多，它的外墙没有问题。我们需要在物业管理方面做几方面的努力：第一，物业管理收费不能按政府统一标准，政府统一标准收费我认为应该是公屋和居屋，普通住宅都不该政府规定统一标准，豪宅应该放开，只要业主委员会有权利决定收费多少就多少，这样有充足的人力维护楼的使用与质量。

豪宅还要向香港学的就是精装修，这跟我们的传统观点完全相悖，我们认为豪宅不做精装修，因为豪宅的人有个性，愿意重新折腾，香港的豪宅、别墅都是精装修，自我装饰的是窗帘、家私、电器、艺术品，重新装修不是市场主流。精装修带来的就是节能、环保、减少污染，因为豪宅卖得贵，精装修质量好，不用杂料，楼宇设计更精密。

中国和香港的主流消费者和主流开发商面临不同的社会环境、经济环境：一个人均GDP3万、一个人均GDP3000的问题，香港想了解中国的主流消费者很难，我们要理解GDP3万的开发商和消费者也很难。到目前为止中国的房地产商还没有能力跟香港人竞争，中海原则上是香港公司，先在香港干后来才到内地。万科到香港做不行，反而香港到我们这儿可以。

因此我们向香港学习的时候要学习他们的精髓而不是单纯学香港的形式。



# 深港住区漫谈

*Sketches on Housing Communities in Shenzhen and Hongkong*



金地(集团)股份有限公司技术管理部总经理王强

香港回归十年，深圳作为中国开放以来，距离香港最近的一个特区，有幸目睹了回归后十年的风风雨雨。

深圳和香港的渊源，可谓长久。深圳从一个名不见经传的边陲小镇，发展到现今在中国屈指可数的现代大型城市，其中自有深圳人的创业激情所在，也有毗邻香港的得天独厚的地理优势。这里，香港对于深圳的这个作为香港向内地开放的第一个窗口起到的促进作用，是相当巨大的。

20世纪90年代，深圳曾经引领全国建筑设计和装饰工程的龙头，其中深圳市的几个大型装饰企业，如美术、深装总公司、洪涛等等，基本上承揽了国内的大型装饰工程。装饰工程的起步，和毗邻香港，能够快速得到最新的装饰资讯，有很大的关系。而早期的欧式建筑风格，也曾经成为全国效仿的榜样。

随着交流发展，香港建筑师也渐渐进入深圳市场，并带来了新的规范及设计理念，典型的例子便是深圳金海湾花园，其设计是香港王董设计师楼，景观设计是易道(Edaw)公司。优美、雄浑、流畅的建筑形体，怡人的环境，至今依然是深圳红树林景观住区带上的翘楚。金海湾能够在1998年房产逆市之中脱颖而出，和其设计的超前性有直接的关系。

深圳最早的港人居住集中地，应该是罗湖区。至今我仍然认为罗湖是深圳市区内，城市面貌比较类似香港的一个区域。高密度的居住区，高密度的商业区，而深圳大多数最早面向港人的外销楼盘，仍然聚集在罗湖。

早期的罗湖区楼盘的设计，大多是面向经常来往深港两地，或者有香港家庭背景的人群，而设计模式也依据香港楼盘的方式，命名大多以豪庭之类的名字，所配套的住宅大堂以及会所都是极尽豪华之能事，泳池、健身房、大理石装饰一应俱全。房间面积也和香港一样，比较小，最初的设计里面，还曾经出现过600mm宽的房门设计，可谓学到了极致，或者说不该学的都学到了。似乎港人天生就喜欢比较逼仄的居住环境。

楼盘模式的设计，也直接带来了高品质的住区设计模式。在住区环境设计里面，大多体现出对设计细节以及生

活细节的关注，精细的园林小景，丰富的植物搭配，东南亚设计风格的再造，对于深圳设计界的影响相当巨大。室内设计的香港风，实际上也直接造就了最早一批室内设计师的成熟，是深圳装饰业能够及早在全国范围内脱颖而出的重要基础。初期的深圳室内设计，随处可以发现香港文化的痕迹，当中也不乏直接从香港直接照搬过来的设计。那时我们也第一次听到了梁智天、高文安、梁锦华等香港知名室内设计师的名字。

随着深港合作的发展，渐渐地两个城市的交流，慢慢从简单的政治交流，转向更为深入的生活和城市市民接触的层面，也直接引起了住区设计和城市生活的改变。深圳人到香港购物，港人到深圳进行休闲消费，深港两地家庭的增多，已经成为两个城市居民生活的一部分。从各个关口的人流增量之巨大，可见一斑。随着口岸24小时的通关，在居住习惯上，香港也大大影响到深圳，尤其是住区开发模式。而现在的深圳楼盘，在面向香港市场的客户选择之中，也并不仅仅是面向当初的香港蓝领阶层，产品已经覆盖至深港家庭居住、度假豪宅、投资、商务等等各个层面。目标客户群的扩大，也带来了香港设计市场在深圳的大规模扩张，我们也知道了更多香港的优秀设计团队，许李严、王董、刘武所、利安等等大型设计师楼，以及在香港设立分支机构的世界知名设计公司，例如BENOY、SOM、HOK、ARQ，在深圳以至广东和全国范围业务量激增。至此，深圳作为面向香港的大陆窗口的作用，在设计界产生的连接和纽带作用，才全面显示出来，同时也为深圳的住区设计，带来了新一轮设计变革，使得深圳住区设计重现辉煌，再一次成为全国设计行业和房地产行业的领军人物。而从深圳走向全国的大型房地产公司，如万科、金地、招商、中海、华侨城等等，以其优秀的产品创造和制造能力，在全国范围内攻城掠寨，也充分展示出自深圳这个开放性城市的企业所具有的职业、专业、创新、进取、务实、坚忍的企业风格。

而这个风格，同样也是香港的城市风格。

也许这就是深港两地，风风雨雨十年，所带来的最具价值的东西。



# 深圳住宅十年质变

*Qualitative Change of Shenzhen's Housing  
in the last decade*



深圳市建筑设计研究总院院长孟建民

深圳住宅近十年是以求“量”转向求“质”的发展过程。前十年深圳住宅建设解决的是“有无”问题，而近十年住宅建设是在面广量大的前提下开始追求对品质的提升。

关注深圳住宅建设发展的人们都会注意到，随着住宅市场的升级变化，住宅建设者与购房者在观念、认识、心态与经验等方面也变得日趋成熟。回想前十年，住宅建设在设计、营销、管理等方面，可谓粗放型时期。当时由政府主持建设了一大批福利商品房，例如红荔村、鹿丹村、松坪村、景田村等住宅区，其目的主要是为满足人们对居住的最基本需求。而近十年，随着香港回归，中国入世，深圳的城市发展进入了一个新阶段。深圳住宅建设也从过去基本由政府主导向投资主体多元化、建设方式多样化转变。此时的房地产开发商为了拓展更大的利润空间、增加住宅开发附加值、强化市场竞争力，使住宅建设从粗放型向精细化、个性化方向加快转化。今天，由万科、中海、招商、华侨城、金地、百仕达等深圳地产龙头企业开发的众多楼盘，不仅为深圳的房地产市场树立了品牌和标杆，同时也引领着全国的房地产市场潮流。

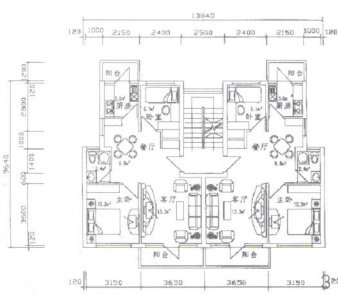
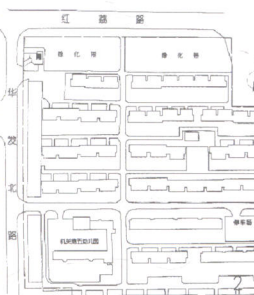
为了更清晰地了解深圳前后各十年的住宅变化，我们可作如下比较：

## 1. 总体规划方面

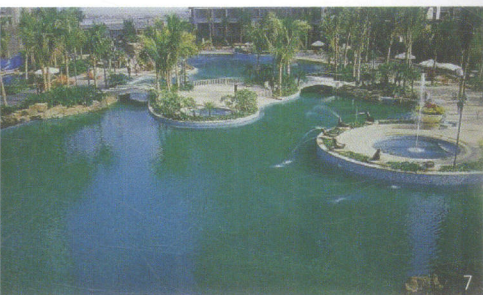
深圳住宅建设的变化在总体规划上体现得较为明显，下面以红荔村与蔚蓝海岸两个不同时期建设的居住区对比说明。红荔村是深圳市第一个小型化居住区，于1989年竣工，代表当时居住区规划的设计模式。住宅呈行列式布局，正南北朝向，由15栋多层住宅组成，共容纳836户人家。然而，在当时的条件下，如此规模的小区也仅仅配备了一所机关第五幼儿园。小区内人车混行，共设置120个地面停车位，景观设计以宅前绿地为主。

而蔚蓝海岸居住区作为南山后海的新区大盘，曾获得多项国家级殊荣，于2003年竣工，代表着深圳当前住区开发的新模式。小区由小高层、高层组成，共容纳4300户人家。总体规划和谐天成，社区配套齐全，其主打“教育地产”的理念更是引进了幼儿园、小学与中学，另外，社区还配备了3000m<sup>2</sup>的蔚蓝会所，20000m<sup>2</sup>的棕榈沙滩泳池漫步广场，200m的品牌商业步行休闲街。全区实行“人车分流”，地下设置停车位多达2500个。同时社区内景观设计独到，拥有深圳罕见的千米海滨观景线，使得每一户均有良好的景观资源。与蔚蓝海岸品质相类似的社区在深圳比比皆是，如中海阳光棕榈园、金地香蜜山等等。





1. 红荔村实景
2. 红荔村住宅区总平面
3. 红荔村住宅区多层户型平面
4. 蔚蓝海岸总平面
5. 蔚蓝海岸实景
6. 蔚蓝会所实景
7. 棕榈沙滩泳池漫步广场



从以上两个案例对比中，我们可以列表得出以下结论：

| 内容<br>时期 | 规划   | 景观<br>朝向 | 理念 | 配套 | 区位  | 片区<br>规模 | 交通     | 停车<br>及车位 | 园林<br>景观 |
|----------|------|----------|----|----|-----|----------|--------|-----------|----------|
| 前十年      | 行列式  | 重朝向      | 忽视 | 较少 | 近市区 | 相对较小     | 区内人车混流 | 地面为主，不足   | 简单粗放     |
| 后十年      | 灵活多变 | 重景观      | 重视 | 齐全 | 远市区 | 相对较大     | 区内人车分流 | 地下为主，适当用心 | 精致       |

## 2. 建筑单体方面

深圳住宅建设的变化在建筑单体的设计上体现得也较为突出。主要包含以下几个方面：

(1) 户型设计。深圳前十年的住宅户型平面较为单一，基本是内地普遍执行的国家“七五”标准的翻版，例如红荔村、莲花北等小区，其户型平面布局紧凑、适用、变化较少。户型设计多平窗，少阳台，主要是为满足大众对住宅的基本需求。而后十年住宅户型设计发生了翻天覆地的变化。为满足不同层次用户的多样化需求，大、中、小各式户型住宅、酒店式公寓、景观洋房、联排别墅、独立式住宅等产品层出不穷，其空间布局更为合理，同时绿色、环保等概念也得到了广泛的重视。

(2) 建筑形式。深圳早期的住宅建筑形式较为单一，以多层条状平屋顶形态为主，高层建筑基本是标准层平面的简单复制，形式单调、色彩单一。而现代风格和泛欧风

格成为了当前住宅设计的主流，例如东方玫瑰园的欧陆风格，华侨城波托菲诺的意大利水乡小镇风格，万科四季花城的欧洲小镇风格等等。同时也有对本土文化建筑风格的传承与发展的，例如碧云天的中式坡顶，万科第五园的徽派民居风格等等。可以说当今深圳住宅建筑呈现出的是一派百花齐放、争相斗艳之势。

(3) 空间创新。深圳前十年的住宅设计较少关注对空间的创新，而在后十年的住宅设计中，入户花园、空中庭院、三合院等手法，极大地丰富和提升了深圳住宅建筑的特色和空间品味。例如万科金色家园提出的泛会所概念突破了底层架空的做法，形成了数千平方米的空中花园；中海阳光棕榈园在深圳首创“入户花园”，提供了传统住宅欠缺的灰色空间。

从以上几个方面的对比中，我们可以列表得出以下结论：

| 内容<br>时期 | 户型 | 门窗       | 阳台   | 形式 | 色彩   | 空间 | 建造   |
|----------|----|----------|------|----|------|----|------|
| 前十年      | 单一 | 平窗较小     | 小而单一 | 单调 | 单一生硬 | 单一 | 质量一般 |
| 后十年      | 多样 | 凸窗、落地窗普遍 | 大而多样 | 多样 | 柔和丰富 | 丰富 | 质量讲究 |

上述仅为表象变化，更实际的是人们对住宅开发与购





8. 东方玫瑰园  
9. 波托菲诺纯水岸  
10. 碧云天社区  
11. 万科第五园  
12. 万科金色家园泛会所  
13. 万科金色家园泛会所平面

置的观念发生了质的转变。就开发商而言，前十年总在考虑如何降低设计费、节省营造成本、减少车位与电梯、少造景观等。而近十年，有些开发商建造的车位数比规划指标规定的还要多，景观营造得更精更美，设计费与营造费也不像过去那样压了又压、降了又降，有的为了提升品牌或品质还专找收费高的设计机构进行设计。

此外，香港对深圳的住宅发展起着巨大的推动作用。这不仅体现在户型设计方面，还体现在景观设计、室内设计、物业管理以及营销方式等方面。如果要谈差异性的话，深圳的住宅建设条件要比香港显得更宽松、增长更快速、大户型更普遍。深圳住宅从仿学香港起步至今，已大有超越之势。今天的深圳、北京与上海已成为全国住宅建设的模本与示范。

在房价飞涨、政府出台一系列抑制政策的条件下，深圳住宅发展开始面临相当尴尬及微妙的境遇，在前景与问题变得含糊不清的前提下，我认为政府及开发商都应理性面对新形势、谨慎应对市场需求与社会公平问题，任何简单的或非理性的举措所伤及的将不仅仅是一方，而是满盘

皆输。

根据深圳住宅发展十年的经验与教训，政府与社会今后应关注的问题是：

一、密度问题。在人多地少，土地资源开发出现“难以为继”的形势下，深圳的住宅开发密度是住宅建设面临的重要问题之一。高密度开发的优点是效率提高而环境品质相对降低，而低密度开发效果则正好相反。我认为适度高密度开发可作为一种导向，同时，为了满足市场需求，控制性的低密度开发也不应完全杜绝。

二、快慢问题。这不仅是住宅建设本身的问题，而且是社会、经济发展整体性的问题，过快发展会带来诸多负面作用及不可逆转的代价与损失，住宅建设也是如此。

三、贫富问题。当前的问题是豪华型住宅铺天盖地，而经济适用房或为广大低收入者建造的居所却被政府所忽视，社会的贫富差距愈来愈大，社会问题与矛盾日益突出，政府加大对低收入者住所的公益性投入势在必行！而豪宅建设应在政府控量范围内，由市场规律来调节和支配。