



THE GROWTH OF A NEW TOWN

走进 梦想小镇

沈老板 著

良渚文化村，是万科一个代表未来的作品！—— 王石

作序推荐

王石
万科集团董事会主席

保罗·安德鲁
国际知名建筑设计师

约翰·汤普逊
英国城市学会会长兼誉主席

林煜
19楼创始人 小镇第一位村民

以内容和文化
为基点
打造最温情的
桃源小镇





THE GROWTH
OF A NEW TOWN
走进 梦想小镇

沈老板 著

图书在版编目(CIP)数据

走进梦想小镇 / 沈老板著. —杭州: 浙江大学出版社, 2016.8(2016.9 重印)

ISBN 978-7-308-15956-2

I. ①走… II. ①沈… III. ①城市化—建设—研究—杭州市 IV. ①F299.231

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2016) 第 131679 号

走进梦想小镇

沈老板 著

-
- | | |
|------|--|
| 策 划 | 杭州蓝狮子文化创意有限公司 |
| 责任编辑 | 杨 茜 |
| 责任校对 | 杨利军 |
| 出版发行 | 浙江大学出版社
(杭州市天目山路 148 号 邮政编码 310007)
(网址: http://www.zjupress.com) |
| 排 版 | 杭州林智广告有限公司 |
| 印 刷 | 杭州钱江彩色印务有限公司 |
| 开 本 | 710mm×1000mm 1/16 |
| 印 张 | 16.75 |
| 插 页 | 6 |
| 字 数 | 197 千 |
| 版 次 | 2016 年 8 月第 1 版 2016 年 9 月第 2 次印刷 |
| 书 号 | ISBN 978-7-308-15956-2 |
| 定 价 | 45.00 元 |
-

版权所有 翻印必究 印装差错 负责调换

浙江大学出版社发行中心邮购电话: (0571) 88925591; <http://zjdxcbbs.tmall.com>

推荐序一

Recommended order

给《小镇生长》

2014年，我第一次参观了良渚文化村。那时，我是浙江大学客座教授，这就像一个邻居的初次拜访。

我已不太记得是谁安排了这次的参观，我也不知道我将会有何发现。陪同我的是浙江大学建筑设计院建筑设计师彭荣辉，其实他只需负责我的交通、住宿以及出行路线等这些简单的事情就可以了，可是他却为我做了更多他的责任之外的事情。他告诉我，这里是一个中国大集团公司做的试验性项目，我一定会觉得很有意思。

一个“大集团”和一个“村庄”，这两个词结合在一起让我觉得很奇怪。在茁壮成长、不断有新

项目涌现的中国,在比 15 年更长的时间里,我从未停止过发现。“大集团”只会做大的城市区域,即使我看过小城市,可是我从未看过村庄,只有很少的一些是旅游型村庄。有一个小村子在丽江的旁边,它的一些地方,让我想起我年轻的时候,在 Pyrénées(法国比利牛斯山)度假时的那些法国小村庄。可是这两个地方都是属于过去的时光。

我看到的良渚文化村,它从形态、大小和创新上与中国的或法国的古村庄都很不同。这是一个中等大小的现代整体建筑群,周围种植了很多绿色植物,它们在一起组成了一个通透的山水。虽然是重建的山水,可是比我最近看过的其他任何地方的项目,或者我曾经看过的所有项目都要更注重保护和尊重自然,这让我想到另一种极端:密集型住宅——千篇一律的复制,常常是建立在被摧毁的自然之上的,或者是被关闭和监视的小区,以及一些所谓外国风格的豪华别墅分散在没有被精心规划设计过的花园中。

从人们告诉我的话里,我明白他们的首要目的是在寻找一个让集体生活可以更好地延续和发展的地方,那就是为什么良渚文化村仍然在试验,是为了未来,一个村庄:一个场所和一种关系。

从我去过那里一直到现在,我仍然记得那种宁静、平和的氛围,所有的建筑设计得都很好,没有一点夸张、无用的设计,它们和树、水、道路等周边环境相适应。是不是在今天人们还可以这样生活?谁是这里的居民?他们在这里做些什么?他们的交通、出行如何?他们怎么和这个区域、这个省、这个国家的社会、经济、市场相联系、相融合?

所有问题的答案都在沈先生写的这本书里,从这个村庄刚刚出生开始,他就已经积极地参与到了它的建设中来,他会回答所有的问题。

对我来说,我很清楚,这个村庄是一个试验性的“乌托邦”。我知道一个乌托邦从不会发展成一个城市、一个省或者一个国家的大小,可是我同时坚信,通过这个试验,将有助于打破人们固有的一些习惯和信念,比如:时间太紧急,资源和能力太少,或者对金钱的贪婪。

从这个打破的裂痕中将会释放出思想。历史表明,乌托邦从不是独自持续发展的,可是乌托邦的实验有点像城市规划的干细胞:通过分析它们所适应的结果,和对满足经济、生活的不同需求,它们的后代是可持续发展的。

无论良渚文化村的试验结果是如何的好,我仍然相信在这本书里所描述的探索,渴望建立一种平衡生活的精神和态度远比这个结果更美好、更重要。

法兰西学会成员,
中国国家大剧院建筑设计师

保罗·安德鲁

于巴黎 2015年11月2日

(杨莉 桑凡 译)

推荐序二

Recommended order

为人们塑造一个真正的社区

今天,无论在西方还是东方,我们都面临着同样的挑战——怎样营造更加可持续的城市、小镇和村庄,使它们生态、安全和健康,使人们在里面愉悦地生活和工作。这个问题的探究意味着要寻找和确定适合 21 世纪的新的城市学形式。

我个人作为从业已有 40 多年的建筑师、城市设计师和社区规划师,并且在欧洲完成了许多合作式场所营造和城市更新项目的经验,只有将公共部门、私营部门以及社区才智、能量和投入充分融合在一起,才能创造新的可持续的场所。

我们相信人们可以在塑造他们生活和工作的空间上起到决定性的作用,而且我们也发展了

参与式规划的很多技术,运用到小型和大型项目以及从概念到长期运营管理的全过程。

7年前,当我第一次访问中国并在这个国家寻找项目机会时,给我印象最深刻的是这个国家致力于改变城市以更好地提升人们的生活。“更好的城市,更好的生活”是上海世博会鼓舞人心的口号,鼓励在当今加速发展的全球城市化进程中倡导创造性的新方法。

从那以后,我的事务所 JTP 在中国许多地方进行了实践,包括新城规划、老工业区改造以及创造混合使用的社区。当这些新的社区开始设计实施时,我们能够运用和在欧洲同样的参与式设计的方法,和逐渐成长的社区合作,更好地理解人们的诉求和需要。

在 2014 年,杭州一个具有高质量生活品质和社区生活的新城吸引了我的注意。通过伦敦中国设计中心的介绍,我有机会第一次到良渚文化村,参观这个建立在 5000 年良渚文明之上、被美丽的山丘环绕的小镇。小镇在 21 世纪初开始建设,已经有 10000 人入住,预计将来还有 40000 人来此居住。

我非常高兴和惊讶地发现,不同于中国的典型的新的开发项目,良渚的新社区表达了丰富的文化内涵,非常尊重周围环境景观,注重社区的社会关系以及居民的身心健康。在中国能够发现这样一个场所让我感到非常兴奋,在开发物质空间环境的同时注重社区精神的营造,这在西方也是罕见的案例。

2015 年夏天,JTP 受邀在良渚文化村进行社区参与规划,邀请居民和当

地的利益相关者一起参与,总结已经取得的成就和未来若干年整个开发在逐渐完成的过程中需要解决的问题,包括小镇长期的领导和管理。

和良渚文化村社区一起工作是一个美妙的经历,居民们展示了他们的能量、热情和能力,一起创造共同的美好,而不是接受默认的解决方式,即只依靠开发商和政府来建造社区。

我们发现这个社区参与过程和我们在西方国家进行的社区参与的最佳案例一样具有启发性。

这是一本重要的和不寻常的书。它是作为良渚文化村“村长”六年的沈先生根据直接的观察和感悟用心写成,他管理的小镇从早期的试探性的新建宅区阶段到如今成为一个人们热爱的场所,并且许多人都对社区生活做出了自己特别的贡献。

这本书通过 63 个故事描绘了小镇的生长,从小镇的幼年到半成熟状态,触摸到了人们的个性和愿望,需要解决的矛盾和整个的事情发展由许多不同背景的人来演绎,从而共同创造了具有自己个性和特色的社区。

从公元前 3000 年的文明荣耀到如今成为城镇发展的国际样板,良渚文化村在属于它的时间再度成为一个传奇,综合了最优秀的思考 and 设计,实施和创造了特别的正能量的集聚。

这包括在一开始形成的愿景,充分尊重和反映了当地的文化历史和景观;还包括实施了一系列为社区服务的完整的社会、经济和环境设施,包括商业中心即商店、餐馆、办公和场所,社区文化、教育设施即学校、图书馆、博

物馆、教堂、志愿者中心,还有一家医院和老年公寓。

一些服务设施由国际著名建筑师设计,与经济和物质形态方面的塑造同步的是管理团队花了大量的时间集聚了村民的热情,包括那些希望参与经营商店或者管理社区服务设施的村民,成了为邻居提供帮助的另一种形式。《村民公约》也由村民自己制定,定义了文明的村民守则,在中国的社交网络上广为传播并引发了热烈讨论。

良渚文化村的案例为当前中国东南沿海地区城市发展面临的社会经济挑战提供了启发性对策。我诚荐这本书给大家,不仅给中国和国际上的开发商、城镇管理者、规划师、建筑师以及控制监管部门,而且给所有希望能积极参与创造他们自己所在社区的人。

英国城市学学会荣誉主席

约翰·汤普逊

推荐序三

Recommended order

记录小镇故事

良渚文化村的许多故事已经被很多人知晓。迄今为止经历了 15 年的开发,从硬件到软件的建设过程已经有不少的介绍。前 5 年的南都,后 10 年的万科,从最初的规划设计,逐年的配套建设,服务体系的建立,村民参与的形成等各个方面,都是一个个追求理想居所社区的故事。尤其是文化村近 10 年的变迁,得到了社会各界很多的评价。

记得 3 年前《新建筑》杂志在采访我的时候,我重点讲到了为什么我们在良渚文化村的各种实践能够成功,总结起来也就是天时、地利、人和,加上一群参与者为打造“一个梦想居住的地

方”，坚持“好房子、好服务、好邻居”的理念，充满激情的追求过程。

在这一过程中，作为参与者之一的本书作者，经历了很长时间的对人和事的观察，参与了无数次参观接待、研讨活动、对话交流，不知不觉有了想记录一些人和事的冲动，不知不觉有了“沈老板”公众号，不知不觉一篇篇生动的记录良渚生活的人和事的故事开始引人关注。有了这些人和事，良渚文化村的社区形成变得更加真实、更加丰满、更加立体起来。

从书中的小故事可以看到，良渚文化村作为万科营造理想社区的一个典范案例，如何逐步由一个个人、一件件事串联起来。任何一个成功的案例背后，都离不开鲜活的人和事，这也是这本记录小镇故事的书籍的价值所在。

万科集团董事会主席

王石

推荐序四

Recommended order

最初的村民

要我给“沈老板”的大作写篇序言,写什么呢?
就写写我作为良渚文化村最初的村民的生活吧。

2008年农历新年,我把父亲母亲从临海乡下接到杭州。汽车从高速公路下来,驶上繁忙而寂寞的104国道。又开了2公里,车子闪进一条竹子掩映的乡村公路。接连两个转盘之后,车子开进了白鹭郡北的大门,然后一路弯弯曲曲上坡,最后,车子在一片树林前停下,右侧是和山林融为一体的我们的家。父亲忧心忡忡地从车上下来,说:“从乡下来,没想到又回到了乡下。”

初来乍到的父亲觉得良渚文化村太像临海老家了。

我每天就这样先走高速公路,然后走 104 国道,再走乡间小道,回家。我选择在这里安家,多半是因为脑海里对故乡的记忆。回到这里,就像回到了童年生活的村子。当父亲母亲也来和我们一起住的时候,这种感受就更加强烈了。我喜欢这种感受。

我们也许是良渚文化村最先入住的村民。2006 年 12 月 31 日拿到房子,第二天敲墙开始装修;次年 7 月 1 日,在一番仪式之后,我们住进了文化村。

我们入住的时候,村子里几乎看不见人影,每天与花草树木和各种虫子为伴。

这里的飞虫似乎还不怎么认识人类,成群结队地堵在我们前面,撞击我们的脸。我随身带着一把蚊拍,蒲扇一样挥舞着,所到之处,是一阵阵噼里啪啦的声音。虫子终于不敢近身,只是远远地围着转。

最难对付的是臭屁虫。一年四季,房间的墙壁,浴室的玻璃、纱窗都爬满了臭屁虫。你不能吓着它,更不能打死它——会臭死你的。在用尽各种方法之后,最后我们采取了一种比较温和的办法——用柔软的面巾纸捉住它,像粽子一样包得严严实实,迅速扔进垃圾桶里。

2008 年 8 月,儿子在良渚文化村降生,我们发现了臭屁虫的妙用。寻找臭屁虫、捉拿臭屁虫成了每天最令儿子激动的游戏。一旦发现臭屁虫,儿子就会两眼放光,咿咿呀呀地指挥我们把虫子拿下。后来他自己会走路了,最喜欢的游戏仍然是捉拿臭屁虫。

我们的房子是西边套，站在窗前，可以看见整座山脉从不远处一直绵延到房子的两侧，悠园就被它们紧紧地环抱着。悠园正中间，有一座四方形的凉亭。我们经常坐在那里，春天听雨，夏天乘凉，冬天看雪——其实大多数时间，都只是傻乎乎地坐在那里，虚度时光。悠园的南边，一半是原生的树林，一半是新铺的草坪，有时，我会和儿子在那里把皮球当足球踢。悠园的北侧，是新植的茶园。沿着茶园中间的台阶拾级而上，是一扇通向山上的铁门。周末，我经常走出这扇门——不，是走进一扇通往寂静、纷繁的乡野山间的门。

出了门，原本是当地农民的地盘。但自从良渚文化村出现以后，当地农民搬走了，外来的“村民”开始进驻，废弃、荒芜的田地重新开垦。你在乡野山间行走，经常会看见正在地里忙活的戴眼镜的人们。一个周末，在茶语古道的走廊里，我遇见四位正在闲聊的文化村“村民”，他们的老家分别在山东、湖南、江西和江苏。这真是当代城镇变迁的奇迹。

在现在的随园嘉树小区的位置，曾经是临时菜场。但更多时候，我会开着车到良渚镇上去买菜。那里的菜场足够大，在菜场的西南角，每天早上会有很多农民在那里出售自己家的蔬菜、水果、土鸡蛋。我通常会买够吃一个星期的菜，把一台268升的对开门冰箱塞得满满的。

村子里陆陆续续搬进一些拖家带口的村民——老人、年轻人、孩子。白天，年轻人上班去了，老人和孩子留守在村子里。傍晚，年轻人下班回家了，老人和孩子就聚集在村口，不时地朝小区大门张望。

有一次我遇到万科的吴总,我说:要是村口放几张桌子、几把椅子,那该有多好。

不久,白鹭郡门口喜事多便利店的门前,果然就多了几张桌子和椅子。那里成了老人和孩子们最喜欢待的地方。

以上这些,都是2009年以前的记忆。2009年,因为儿子要上幼儿园,我们搬回了城里。但是周末,我们会回到良渚文化村住。每次去,都会发现村子又不一样了。村子越来越大了,越来越多的亲朋好友住进了这个村子。寂寞的村子正变得越来越热闹。出了小区大门,除了乡野山间,有越来越多的热闹的地方可去。是啊,它是村子,可是,它也是城市的一部分。也许,这正是它的魅力所在吧。

对我来说,最难忘的,仍然是2009年以前的日子,那是我生命中最珍贵的记忆。

19 楼创始人

林煜

自序 Preface

我做村干部

2004年冬天,我从英国的项目管理专业毕业,回到家乡杭州找工作。在杭州一位德高望重的媒体领导的引荐下,我去了当时的南都房产面试。我与一位副总经理唐华明交谈,并坦诚地问他:“男怕入错行,女怕嫁错郎,我目前还在选择行业,不知道房地产业是否可以?”唐华明回答说:“房地产行业健康地发展10年没有问题。”他当时是良渚文化村项目的总经理。

后来我进入另一家房地产公司担任营销企划。在一次海外归国人员高端人才面试会上,我与一位建筑设计师背景的同班同学一起再次面试了南都房产,当时的人事部经理叫陈碧波,而我应聘的岗位是景观规划师,要求有英语教育背