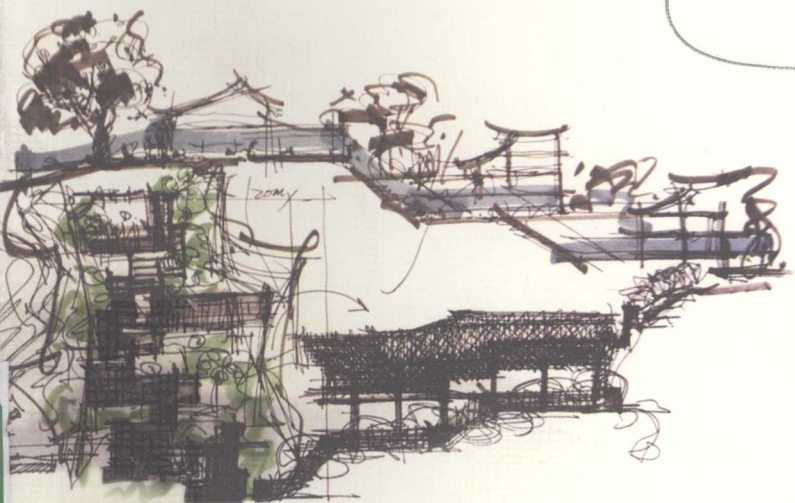


A STORY of A NEW TOWN

造鎮

昆明野鴨湖新鎮建构

刘凯 编著



TU984.2/92

2008

造鎮

A
STORY
OF
A
NEW
TOWN

昆明野鴨湖新鎮建构
刘凯 编著

图书在版编目 (CIP) 数据

造镇: 昆明野鸭湖新镇建构 / 刘凯编著. —北京:
经济日报出版社, 2008.1
ISBN 978-7-80180-822-6

I. 造… II. 刘… III. 城镇—建筑设计—研究—中国
IV. TU26

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 197936 号

造镇: 昆明野鸭湖新镇建构

编 著: 刘凯
撰 文: 刘凯 王超 陆军 钟园
图片编辑: 王超
责任编辑: 胡子清
装帧设计: 红十月
责任校对: 徐建华
出版发行: 经济日报出版社
社 址: 北京市宣武区右安门内大街 65 号 (邮政编码: 100054)
电 话: 63567683 (发行部) 63567687 (邮购部)
网 址: www.edpbook.com.cn
E-mail: jjrb58@sina.com
经 销: 全国新华书店
印 刷: 北京奥德印刷有限公司
开 本: 889 × 1194 1/16
印 张: 16
字 数: 160 千字
插 图: 300 幅
版 次: 2008 年 1 月第一版
印 次: 2008 年 1 月第一次印刷
书 号: ISBN 978-7-80180-822-6
定 价: 88.00 元

版权所有 盗权必究 印装有误 负责调换

作者简介

刘凯，生于1967年11月。从事房地产媒体专业报道十年，先后任《中国建设报·中国楼市》执行主编、《中国房地产报》主编。数年主持“创新风暴”中国住宅创新夺标、中国房地产推动力人物（企业）年度榜、CIHAF“设计中国”建筑规划（建筑师）年度榜等专业权威榜单，助力中国地产专业价值和企业公民价值观渐次呈现。曾出版大型报告文学集《天之骄子启示录》、地产财经文集《开盘——地产十年风云实录》等。

内容简介

这本感性与忧患兼容、专业与通俗并蓄、文字与图片齐飞的《造镇》，并非地产商和建筑师的才艺展示，恰恰相反，它揭开了一个承载着城市拓展功能的地产复合新镇，在相关技术开发节点上的兴奋、不安和路径选择。对于有责任感的地产人来说，这种过程是痛苦而富有价值的。

《造镇》之中难觅学说、远离主义，也不注重建构缜密的理论体系，它只是将城市观点、建筑观点以及上述观点的推导过程，情节化地展现，供有心人参考、反思乃至批判。

《造镇》从不对学院派顶礼膜拜，甚至一不留神便站在了“建筑学”的河对岸。在当代中国建筑“商女不知亡国恨，隔江犹唱后庭花”的情势下，

《造镇》之中的“纬度建筑”，既不舶来而逢迎，也不民族而狭隘，更不乡土而反叛，它只是以素面朝天、孤独静默的建筑群像，表达着对温度和土地的无限敬意。

编 著：刘 凯
撰 文：刘 凯 王 超
陆 军 钟 园
图片编辑：王 超

责任编辑：胡子清

封面设计：红十月设计室

RED OCTOBER STUDIO
TEL:13901105614

序

山水城市宜居之道

开 彦

我了解和认知野鸭湖，是在2004年因宜居城市论坛之事到昆明出差，蓝石顾问的李春平先生引我去见昆百大地产的陈益民总经理。我记得那是在翠湖边的一家酒吧，酒吧的喧闹、光影和酒杯的碰撞声洋溢着年轻人的气息，我开始抱怨不该选择在如此气氛中谈“严肃”的事……

在我眼前的陈益民，是个充满灵气而又稳重的年轻人，口齿伶俐，几句话让我感到他的把控力和自信心，几分敬重油然而生。我们的会面似乎游离于酒吧的喧闹之外，话锋也在人居、城市、野鸭湖中你来我往……

第二次我直接接触野鸭湖，是在2006年冬天。人居委在昆明主办了“昆明生活感动中国城市论坛”，论坛实际以野鸭湖新市镇建设模式为背景，对城市的生活行为方式展开讨论。建筑规划学家与社会学家、文学艺术家汇聚一堂，由于执业出发点和各自所属领域的不同，讨论自然发生了争执。建筑学家倡导以“建筑”创新人的生活行为，而社会生活学者以“存在”为核心，强调的是“保存和再现文化”。争论自然不会有结论，但是却反映了野鸭湖小镇的策划人在打造新型城镇方面的深刻思索……

人们爱昆明是因为昆明给大众以想像力，南方边陲城市，春光明媚，几乎无冬无夏；我爱昆明是因为昆明充满了过往的历史故事，抗战时期的西南联大造就了一大批于国于民贡献卓著的人才，遍及各行各业。还有传奇的美国飞虎队援华抗战的故事以及数十个少数民族独有的民俗风情，无不令人神往……

然而，现实中的昆明城市印象可没那么美好！流传的一个说法是“云南旅游胜桂林，昆明山水难留人”。建筑无形、山水无度、城市无神，人们与昆明擦身而过，直接去往丽江、西双版纳观光，难觅对于昆明的留恋之情。这是城市建设的悲哀！当然，今天的昆明城市建设已经有了起色，可以说



向山水城市迈进了一步，但仍需努力。

说起“山水城市”，曾经有过包括钱学森先生在内的许多论述，有很多提法：有的叫生态城市，有的称为园林城市，有的称做田园城市、花园城市、绿色城市、健康城市，等等。其中“山水城市”的构想，因最具中国特色并富有东方文化的内涵，故受到各方的关注。然而，对于山水城市的概念，不同学科的专家仍有着不同的看法：

城市生态专家认为，山水城市是具有中国特色的生态城市；

园林专家则认为，山水城市是园林化的升华，是生态城市的基础。他们认为，山水城市是由城市里建公园，发展到城市变成公园；

建筑专家认为，山水城市最适宜人居住，它的灵魂是中国特色。它既要有良好的生态环境，又要有完美的文态环境，两者并重；

城市规划方面的专家则认为，山水城市的核心是要处理好自然环境与城市的关系，是城市人工环境和自然环境的有机结合。

昆明的发展路径，关乎野鸭湖开发的核心价值。小镇建设最核心的问题，我认为是如何在城市化背景下创建新的市镇格局，要与“美丽的昆明”建设互动，构建新型的活力区域和最佳宜居人居环境，同时要处理好城市发展与生态环境保护的棘手问题，这样才能给昆明创造又一张拿得出手的城市名片。

作为昆明重要的城市化和乡村城镇化试验项目，未来野鸭湖人居新市镇的建设应实现如下几个转变：

一是从对生态形态空间的需求，上升到对人的生活方式及品质的提升上来；

二是从对自然生态与人工治理的需求，上升到对人的生理和心理健康环境的创造上来；

三是从对城市绿化的需求，上升到对生态经济和节约社会的建设上来；

四是从对小镇形态的需求，上升到对循环经济城市可持续性的发展观上来。

用一句话概括，就是要引进天人合一的系统观、道法自然的自然观、巧夺天工的经济观和以人为本的人文观，从而实现野鸭湖新市镇建设的系统化、自然化、经济化和人性化。

由于城市化建设有可能导致人与自然之间出现极为紧张的关系，因此，新的建设实践主张通过绿地和建筑群的合理布置，形成“生态绿色环境”。

生态小镇的做法各有不同，但都不能跨越生态卫生、生态安全、生态整合、生态文明和生态文化五个方面。

高度关注人，也就是人居环境建设应以人为本，注重人的尺度和人的需要。成功的小镇人居环境建设更要关注那些很细微，但与人的工作、生活关系密切的居住环境细部设计，这往往构成最有价值的部分。

城市化改变历史，房地产开发改变城市。野鸭湖小镇以其曲折前行的开发心路，为昆明探索新形势下的城市拓展手段和建造方法，意义十分重要。它在区域功能定位、规划合理演变、山地低密度住宅创新等诸多方面取得了不少经验和教训，尤其是野鸭湖小镇在探索保护性开发和实现原住民城镇化等方面做出的种种努力，使人看到了今日主流开发企业所秉持的、有高度的城市观。

生态城市需规划先行，因为它是整合资源、整合各种要素的工具，也是引导未来、创造未来生活的重要手段，作为城市功能布局的主题，请不要小视规划设计的意义。

我们同样不应小视《造镇》一书的意义，因为书中呈现出来的城市要点、决策要点、规划要点、建筑要点乃至尊重城市、尊重环境、尊重土地等大盘开发的技术要点和价值观，真实地反映了现今城市化大潮之下、城市开发领域和规划设计领域的种种困惑和具有合理性的解决方案，对于仍在困惑之中的其他人，参考意义和指导意义都是显而易见的。

2007年12月18日

作者：中国房研人居委绿色建筑研究中心主任
北京梁开建筑设计事务所执行合伙人

序

空前城市化下的主动实验

何道峰

中国经历30年变革而引世界瞩目，皆因中国奔向现代化的壮举是人类迄今为止卷入人口最多的一次工业化运动。工业化运动使中国的劳动就业大规模非农化（3~4亿），从而通过成本领先策略使中国变成今天的“世界工厂”，通过进口替代与出口转型中的人口红利策略使中国获得了持续高速的发展。

劳动力的非农化必将带动人口居住方式的城市化。中国奔向现代化的下一进程必将城市化，这也即将成为人类历史上规模最大的城市化（5~7亿人大搬迁）运动，从而带动国内需求的规模成长和发展的加速。中国是土地资源稀缺的国家，城市化对于土地的利用效率，肯定比离土不离乡的模式更加节约和集约化。

我们无法阻挡城市化的规律和趋势，但我们可以选择城市化的模式。

野鸭湖小镇是城市化模式的一种探索，它作为旅游升级版的新市镇探索，首先并非超级摊大饼式的城市发展模式，而是通过蛙跳式的新市镇模式来推动旅游产业的升级，再通过旅游产业的升级来支持新市镇的递延发展；其次是城乡统筹带动原住民摆脱传统就业及贫困，使原住民完全融入城市化的就业与生活方式；再次是强调保护主导开发，通过保护性规划使自然生态得到有效保护，使开发服从于保护，为滇池治理分忧；最后是建筑，从传统民居和生态和谐中寻找最具生命力的建筑元素，与现代文明的建筑表达形式相结合，创造经得起时间检验的纬度建筑，从而使新市镇具有典范性。

野鸭湖小镇不是一个开发项目，而是一系列联合实验的组合：旅游升级、城乡统筹新农村运动、生态保护与利用、基础设施及生态再造、建筑规划与设计、商业推广与管理等。为了实验的成功，我们采取了政府引导、企

业参与、各方合作的模式，体现了政府、开发商、原住民、策划咨询公司、建筑规划专家、媒体、广告营销公司等多方在这一平台上的相互合作与成果共享。

如果这一实验取得成功，这本书从不同角度记录的参与各方的心路历程及合作进程，将极具参考价值和思考价值。

2007年12月1日于

昆明野鸭湖

作者：昆百大集团董事长

序

造镇背后的土地崇拜

刘 凯

野鸭湖从一个纯粹的地理名词，登堂入室成为昆明扩城运动的重要实验基地，算起来不过四年光景。

这摸爬滚打的四年，恰是以中国疾风暴雨式的城市化革命为舞台背景，因而所有参与其中的各色演职人员，并不寂寞。

因为他们深知，在中国广袤的城乡接合部乃至宁静的乡镇，惊人相似的大戏正在轮番上演：三通一平、七通一平、土地变性、整村拆迁、绕城高速……

这是一场没有硝烟的战争，履带过处，田园梦断，钉子户哭泣。这是一场没有鸣枪的马拉松，数十座城市一哄而起争相扩城，抢跑不算犯规，跑错方向也无需罚下。

我们需要规则，但所谓的规则的制订，完全赶不上只争朝夕的大拆大建，剩下的，只有潜规则。我们同样需要模式范本，但举目四望，满眼摊大饼式的蚕食鲸吞，粗暴得难觅一丁点技术含量。

所以，以“新空港临空经济带”为远景依托、以“蛙跳式布局”为城市脱离方式、以“融于环境的纬度建筑”为大规模建造手段的野鸭湖假日小镇出现之后，其专业化运作的一整套逻辑，很快引发中国业界不大不小的关注力度。

土地无小事，城市无小事。这本感性与忧患兼容、专业与通俗并蓄、文字与图片齐飞的《造镇》，并非地产商和建筑师的才艺展示，恰恰相反，它揭开了一个承担着城市拓展功能的地产复合小镇，在相关技术开发节点上的兴奋、不安和路径选择过程。对于有责任感的地产人来说，这种过程是痛苦而富有价值的。

看惯了大部头宏观理论典籍的读者大概要失望了。《造镇》之中难觅学

说，远离主义，也不注重建构缜密的理论体系，它只是将城市观点、建筑观点以及上述观点的复杂推导过程，情节化地展现，供有心人参照、反思乃至批判。

看惯了学院派建筑规划专业论著的读者大概要失望了。《造镇》从不对学院派顶礼膜拜，甚至一不留神便站在了“建筑学”的河对岸。在当代中国建筑“商女不知亡国恨，隔江犹唱后庭花”的情势下，《造镇》之中的“纬度建筑”，既不舶来而逢迎，也不民族而狭隘，更不乡土而反叛，它只是以素面朝天、孤独静默的建筑群像，表达着对温度和土地的无限敬意。

看惯了以雕虫小技赚取暴利的房地产实战案例的读者大概要失望了。《造镇》不是房地产开发投机和市场营销投机的教科书，恰恰相反，它站在城市治理的高度，描绘了一起背负着区域环境整合、原住民就业安置和乡村城镇化等重负的企业开发行为，其中所显露的城市价值观和企业公民意识，令人依稀看到一个饱受诟病的行业，践行社会责任感的蹒跚步履。

《造镇》，只是一个庞大造镇计划的开始，虽著书但并非立说，虽已善始仍务求善终。三岁看老，方向大于努力。造镇开篇的五光十色，是否已然昭示出野鸭湖未来的一连串精彩？那片山林，那片湖，那片彩云之南的风情万种，挥一挥衣袖，不带走一片云彩。

因工作关系与野鸭湖、昆百大地产和陈益民总经理结缘，得以近距离阅读和解读一个关乎城市价值和建筑价值的偏执梦想。《造镇》一书的问世，则是缘于这种企业忧患气象和决策者的大局观，着实有别于当下浮躁托大的房地产业界，值得记录。

还有一个技术层面的原因，《造镇》所涉及的若干专业领域的重点问题，如超级大盘如何与城市化进程同向同步、运作郊区大盘如何助力原住民实现城镇化、环境保护性开发如何形成系统工程、规模化建筑如何最大限度地实现对当地土地和气候条件的尊重等等，无一不触及今日城市化进程的“质量通病”，虽是一家之言，也不失为方法论之一。

诸多相关人士对于《造镇》顺利出版亦有提携之举，不一一致谢。

每个人的心中都有一座镇。每一座镇都不尽相同。每一种不同都不失美好。

2007年12月15日写于北京

序

- 001 开彦：山水城市宜居之道
004 何道峰：空前城市化下的主动实验
006 刘凯：造镇背后的土地崇拜

章前 态度决定城市化

- 002 第一节 今天你扩城了没有？
004 第二节 “城市实验”下的昆明样本

第一部分：镇风暴

第一章 城市下的镇

- 010 第一节 机场城市
014 第二节 空港经济地理
017 第三节 临空昆明进行时
021 第四节 城市之下，地产之上

第二章 湖在那里

- 032 第一节 解读新昆明
033 第二节 吴三桂与陈圆圆的金殿往事
035 第三节 镇与不镇：从一千亩到七千亩
042 第四节 城市飞地与蛙跳式空间拓展

第三章 昆百大质变

- 048 第一节 舞动新主业
049 第二节 野鸭湖台前幕后
053 第三节 资源整合即插即用

	第四章 越界造镇
059	第一节 在碰撞中重新定位
063	第二节 小镇理想与建筑意象
065	第三节 二期规划再造
070	第四节 保护主导开发

第二部分：别墅观

	第一章 纬度达观
079	第一节 回归基本原理
082	第二节 “批判性地域主义”
086	第三节 体现场所的独特性
	第二章 人性力学
096	第一节 价值原点
101	第二节 脱离集合住宅状态
105	第三节 修正文脉
	第三章 减法别墅
110	第一节 常态山房
115	第二节 起步区的372套别墅
122	第三节 确立新的别墅空间关系
126	第四节 用橡皮擦出建筑表情
129	第五节 关于标准化的主观臆想
	第四章 纬度法则
134	第一节 别墅无根
139	第二节 此时此地与吾土吾民
144	第三节 纬度决定生活态度
	第五章 出位营销
152	第一节 广告公司的话语权
155	第二节 回归即创新

附：纬度别墅影像志

- 159 纬度别墅实施方案之一
- 160 纬度别墅的形态演进策略
- 162 建造中的纬度别墅

第三部分：锐访谈

- 166 何道峰：为城市而思考
- 172 陈益民：天下无墅，唯有湖山
- 179 韩先成：城市化须有度
- 182 张 军：简单的才是高级的
- 186 李春平：超越乙方的战略角色
- 196 陶 滔：致力于动态的生态平衡
- 199 杨海华：别墅寻根之旅
- 207 王永刚：建筑必须融于现场
- 213 兰 闽：控制开发节奏至关重要
- 219 季满如：野鸭湖体现“昆明机会”

- 229 论坛手记之一：
一场严重的专业分歧
——昆明生活感动中国·2006 城市与建筑论坛
- 239 论坛手记之二：
文化学者的昆明行走
——2007 昆明生活家论坛

章前

态度决定城市化



第一节

今天你扩城了没有？

造镇主义的幽灵，徘徊在城市化中国的上空。

造城与造镇，并列为当代中国城市化运动的两大实现路径。所不同的是，前者属激进的政府扩城行为，经常以政府首脑部门率先迁往新城为重要表现特征，而后者则为相对温和的开发企业行为，即在城市突破性新规划框架下，前瞻性地获得大幅土地，以新经济和新市镇的建设逻辑实现拓荒式逐级开发。

经济腾飞和强国速成的普遍心态，使原本缓慢而富有规律的城市化抑或城镇化进程，一夜之间跃入“城镇制造”的轨迹之中。东进西扩、组团扩容乃至再造新城，迅速成为这个时代城市律动的最强音——重庆扩城、沈阳扩城、大连扩城、南宁扩城、太原扩城、贵阳扩城、烟台扩城……

今天你扩城了没有？你究竟扩容了几倍？

城市管理者之间的城际对话，折射出经济大跃进年代的活力四射，也彰显“土地换GDP”的几许悲壮，令人在大国崛起的澎湃情怀中，留存一分挥之不去的隐忧。

或许存在即合理，或许只有发展才真的是硬道理，或许我们正在经历所有超级强国曾经的必由阶段，问题的关键是，我们到底需要什么样的城市化？

无法回避，我们虽左冲右突，但仍站在十字路口。这不是选择方向的十字路口，因为时至今日，已无需再面对城市化的背影去争论中国城市发展的方向性问题。我们所处的真实位置，乃是“城市化方法论”的十字路口，因为在“我们