此为试读,需要完整PDF请访问: www.ertongbook.com

目　录

序 …… 李文华
作者序 …… (1)
导言　搭建生态化休闲生活平台 …… (1)
第一章　休闲城市定义及一些理论问题 …… (12)
第一节　圣塔芭芭拉的启示 …… (12)
第二节　城市定义的分类 …… (14)
第三节　休闲城市、休闲城市区域 …… (15)
第四节　休闲城市与观光旅游型城市的比较 …… (16)
第五节　休闲城市的级别 …… (16)
第六节　休闲城市或区域形成的空间条件 …… (19)
第七节　休闲城市或区域一般具备的条件 …… (21)
第八节　休闲城市区域的生命周期 …… (26)
附录：圣塔芭芭拉的一组图片 …… (29)

第二章　深圳东部概况 …… (32)
第一节　空间定义 …… (32)
第二节　自然地理概况 …… (32)
第三节　社会经济概况 …… (36)
第四节　现有主要休闲资源 …… (37)

第三章　为什么休闲城市区域是深圳东部最好的选择 …… (45)
第一节　深圳东部区域经济条件与主导产业的选择 …… (45)
第二节　从理论上看深圳东部区域性主导产业的选择 …… (47)
第三节　深圳市民对休闲生活区有一个实际的需要 …… (50)
第四节　深圳吸引外地游客需要一个实质性创新 …… (51)

第四章　规划与设计 …… (54)
第一节　休闲住区的规划原则 …… (54)
第二节　景观园林规划及设计原则 …… (55)
第三节　休闲住宅设计原则 …… (59)
第四节　道路规划原则 …… (62)
第五节　给排水规划原则 …… (64)
第六节　能源规划原则 …… (65)
第七节　生态服务功能规划原则 …… (66)
第八节　体能运动规划原则 …… (67)
第九节　体现业主价值观的弹性设计 …… (68)
附录：西冲——一个模拟的区域性休闲规划实例 …… (70)

第五章　休闲性住区安排 …… (85)
第一节　东部休闲住区用地述评 …… (85)
第二节　述评所依据的一般原则 …… (102)

第六章　休闲性活动安排 …… (104)
第一节　休闲性运动 …… (104)
第二节　休闲性劳作 …… (117)
第三节　公园 …… (120)
第四节　特色餐饮 …… (126)
第五节　休闲性购物 …… (128)
第六节　温泉与洗浴 …… (129)
第七节　夜生活和养生 …… (130)
第八节　其他 …… (132)

第七章　企业运营 …… (134)
第一节　休闲地产的核心——休闲住宅营销 …… (134)
第二节　俱乐部与会所 …… (150)
第三节　休闲区的餐饮和住宿业 …… (153)
第四节　休闲性动物园和植物园 …… (154)
第五节　广告与公共关系 …… (164)
附录：一个高尔夫球俱乐部章程和会员管理案例 …… (183)

第八章　生态环境、可持续发展以及恢复生态学 …… (185)
第一节　生态学与生态建筑 …… (185)
第二节　生态住区操作全景 …… (186)
第三节　东部休闲区森林生态管理 …… (189)
第四节　集水区生态管理 …… (192)
第五节　高尔夫球场对环境的影响及其对策 …… (193)

第九章　业主投资安排 …… (198)
第一节　一般休闲房投资增值的来源 …… (198)
第二节　东部休闲房投资增值前景 …… (202)

第十章　建设及发展资金来源 …… (210)
第一节　企业自有资金投资 …… (210)
第二节　银行信贷及企业（财团）间拆借 …… (211)
第三节　房地产投资基金 …… (212)
第四节　其他 …… (212)
第五节　各种资金组织方法述评 …… (214)
附录一：两个案例 …… (217)
附录二：关于在深圳市鹅公社区及其附近通过森林生态资产投资基金和休闲住宅业主投资安排恢复地带性森林植被并设立自然保育区的建议 …… (218)

第十一章　休闲城市经济学 …… (224)
第一节　休闲城市的收入 …… (224)

此为试读，需要完整PDF请访问：www.ertongbook.com

第二节　休闲城市的消费 …… (230)
第三节　休闲城市的投资 …… (234)
第四节　休闲城市的公共支出 …… (238)
第五节　深圳东部休闲区的区域经济学 …… (239)

第十二章　休闲城市社会学 …… (244)
第一节　价值取向、文化 …… (244)
第二节　人口，数量、结构及职业 …… (246)
第三节　平等：极大差别的贫富在小空间里并陈 …… (248)
第四节　犯罪 …… (249)
第五节　道德与犯罪之间 …… (252)
第六节　教育，学校以外还有什么？ …… (256)

尾语　建设一个普遍有闲的社会 …… (258)

导言　搭建生态化休闲生活平台

一、休闲、休闲生活和休闲事业

本书的讨论对象是特定区域里“休闲事业”的发展。要说清楚什么是休闲事业，应首先从休闲生活模式说起。

人成年了就要工作以维持基本的生存和生活，所以工作是天经地义的事情。为了在成年后能够更好地工作，青少年时也要参加各种各样的学习。但是人又不能把一生中所有的时间都用于工作和学习，这起码是由如下两个因素决定的：

（1）人是生物体，有自己的自然属性，既能够承受一定强度的紧张劳作，又必须要有足够的休息。如果缺乏了后者，前者的效率也会下降。从经济学费效分析的角度看，人们所需要的是有生之年工作的总效果，而不是工作时间本身。而为了把单位工作时间里的工作总效果发挥到最大，效率是首要的决定因素。为了保证效率，休闲又是必不可少的。因此，人们要过休闲生活。

（2）人生有它自身的意义。对于我们当中的大多数人来说，人生不仅要工作，还要休闲和享乐。甚至在某种意义上来说，工作就是为了休闲和享乐。因此，人们有追求美好休闲生活的欲望和冲动，这就像泰戈尔《劳动者天国里的异客》中所描写的“静静急流的姑娘”那样。

既要工作，又要休闲，两者都要占用时间。时间是一定的，如何在两者之间进行分配，每个人都会有不同的选择和权衡，同一个人在生活的不同阶段也会不一样。当然也不是没有共性，对于大多数成年人以及正在上学的青少年，“5+2”生活模式可作为对这种共性的一种大致的概括。所谓“5+2”生活模式，原本表达现行周工作制下人们有条件形成或不得不形成的工作和休息框架。当然，它的现代意义有了新的延伸，已特化成了一种形象的比喻，意指在城里五天的工作和在郊外两天的放松和调整。这是一种理想的生活方式，其出现和流行的条件是：收入较高的城市中产阶层的产生、竞争压力导致的人际关系紧张以及城市生活条件的恶化。我国大中型城市的城市化进程正处在这样一个时期的开始阶段。

这样，人一方面需要工作、学习，一方面需要休闲、调整，这是两种性质不同的生活状态，展开的空间也不一样，前者主要是在城里，后者则最好是在郊区、乡村或山川水域。正如“5+2”的形象比喻，前者占去的时间较多，后者较少，因此，在本书中，把前一类生活称之为“主体”生活，后一类生活称之为“休闲”生活。为满足人们对主体生活的需要而发展起来的事业是主

《劳动者天国里的异客》节选：

此人从不信奉“仅求实用”这一说。

他从未做过有用的工作，他老是想入非非。他做过一些小件的雕塑——男人、女人以及城堡，缀有贝壳的精巧的陶制品。他也作过画。这样他把他的光阴都虚掷在所有这些无用和无人需要的东西上。人们嘲笑他。有时他也发誓要与奇想告别，然而却挥之不去。

有些男孩难得见他用功，但却能通过考试。类似的事就发生在此人身上。他在无用的工作中度过自己在凡间的一生，不料死后天国的大门却向他敞开。

但是天国也有专司善恶记载的天使。因此事情是这样发生的：原来是主管此人的天使搞错了，为他在天国找到了一个栖身处。

在这个天国中无所不有，就是没有闲暇。

在这儿，男人说：“天呀！我们一点空儿也没有。”女人在细语：“加油干，时间过得飞快。”所有的人在喊：“时间太宝贵。”“我们双手满是活儿，我们要用好每一分钟。”他们抱怨地叹息，然而讲这话时他们又透出一股高兴和得意劲儿。

但是这个新来者并不适应劳动者天国的那一套，要知道，他在凡间虚度一生而未曾做过一件有用的工作。他心不在焉地徜徉在街头，与匆匆来往的人们碰碰撞撞。他躺卧在绿草地上，或湍急的溪流旁，并常遭忙碌的农夫的训斥。他总是碍别人的事。

一位奔忙的少女每天来到一条静静的急流旁（静静的，因为在劳动者天国，甚至急

流也不会浪费能量去唱歌）灌装她的大水罐。

这少女走起路来宛如一只娴熟的手敏捷地在琴弦上滑动。她的头发没有着意梳理。几绺发丝常弯落在她的前额，好奇地探视着她那深不可测的奇妙的眼神。

这个游手好闲者正站在这条溪流旁。这位天国的忙碌少女看到这一位，心中充满着怜悯，就像一位公主见到一个孤独的乞丐充满怜悯。

“啊——哈!” 她关心地喊道，“你手头没活儿吧，是吗?”

此人叹了口气，“干活儿！我可腾不出时间来干活儿。”

这位少女不明白他的话，便说道，“如果你愿意，我将匀些活儿给你做。”

此人回答说：“静静急流的少女，我一直在盼着从你手中取得一些活儿。”

“你喜欢要什么样的活儿?”

“你能给我一个你用的水罐吗，你手上富余的一个?”

她问道：“一个水罐? 你想要从水流中汲水?”

“不，我要在你的水罐上画画。”

少女很生气。

“画画，哦！我可没时间浪费在你这样的人身上。我要走了。”说罢，她走掉了。

但是一个忙碌的人怎么缠得过一个无所事事的人呢? 他们每天碰面，而每天他都对她说：“静静急流的少女，给我一个你用的陶罐吧。我要在上面画画。”

最后，她让步了。她给了他一个水罐。此人便开始画起来。他画了一根根线条，上了一道道颜色。

当他干完了他的活儿，少女举起水罐，凝视着它的各个侧面，她的眼神显得困惑不解。她皱起眉头问道：“它们，所有那些线条和颜色是什么意思? 它们的目的是什么?”

此人笑了起来。

“什么也不。图画可能没有什么意思，也不为什么目的。”

少女带着她的水罐走了。在家里，避过他人窥探的目光，她把它拿在亮处，转过来转过去，从所有角度打量这画。夜里，她又下了床，点了灯，重又默默地打量着它。她生平第一次看到了某种毫无意义又毫无目的的东西。

当她第二天出发去急流处时，她的匆匆的脚步较前放慢了些。因为似有一种新的感

体生活事业，与之相对应的，为满足人们对休闲生活的需要而发展起来的事业，就是本书所指的“休闲事业”。更进一步地，为适应人们的主体生活而设计、建造和使用的住宅称之为“主体生活住宅”，为适应人们的休闲生活而设计、建造和使用的住宅称之为“休闲生活住宅”，或简称为“休闲住宅”。主要由主体生活住宅构成的住区称之为“主体生活住区”，主要由休闲住宅构成的住区称之为“休闲生活住区”。两种生活状态展开的空间是不同的，决定了主体生活大多位于城里，而休闲生活事业（特别是休闲住宅或休闲生活住区）则多位于城边或城外。

二、人为什么需要过休闲生活

人为什么需要过休闲生活？把所有的时间用于工作、学习和奋斗不是更好吗？本书的立论是建立在人需要过休闲生活的基础上，从而才会有对休闲生活的需求并为了满足这些需求而发展出休闲事业来。以下的讨论试图对此做出肯定的回答。

1. 从自然科学角度看

（1）在人的内心深处，或人的潜意识里，有为人类的生物性或长期的进化所决定的对于回归大自然的渴望。所以，满足这方面的要求，对于调整人的心理状况是十分有利或必要的。

（2）不管人类的智慧发展到何种程度，每个人作为一个实体毕竟是一个动物。既然是动物，就摆脱不了生物进化过程给它打上的烙印。人的全部的生理过程，就是一套在长达几亿年甚至几十亿年的进化过程当中与其所处的自然环境达成均衡的体系（在某种意义上说，这是一个生理生态学问题）。如果人与大自然被割裂开来，人的生理状况，或通俗地称其为人的身体健康状况就会出问题。所以，有足够多的机会回到大自然中去，对于改善人的生理状况也是十分有利或必要的。

说到人的生理状况与大自然之间的联系，可以举一个比较简单明了的例子，就是人的免疫生理机制（免疫系统）出问题导致的所谓自免疫疫病。

为什么会是这样？要破解其实也不难。合理的解释是，人的免疫机制从出生到成年有一个建成和维护过程，这个过程，在某种意义上说，是人类及其祖先过去几亿年进化过程的浓缩或重演，它需要人的成长发育过程中周围环境一系列物理、化学和生物因素的刺激和诱导。但是，我们人类及其祖先在过去几亿年进化中所接触、所熟悉的物理、化学和生物因素（它们本是建立正常的免疫机制所必须的），因为这几十年中迅速地与大自然的隔绝而不复存在了，而我们在几亿年的进化过程中所从未接触过或接触很少的东西（如现代工业化的产品），却又大量地围绕在身边，包围着我们。需要的东西不见了，没见过的东西又太多了，人的免疫建成过程被彻底搞乱了，信息系统越来越不可靠，免疫机制出了问题，结果就是越来越多的自己攻击自己，越来越多的自免疫病。

遏制自免疫病的方法、途径和思路当然很多，但从其发生发

展的原因找出路，根本的还在于和大自然的亲密接触，找回我们在城市中失去的那些东西，并在一定的时间和一定的程度上摆脱开那些在城市中过多接触的东西。

由此可见，投入到大自然怀抱中去的休闲生活，对于我们人类的健康是多么地重要。还可以举出其它很多例子，像整天在城市高层建筑中生活和工作的人们，人和地球磁力线之间由进化所确定的传统关系被破坏，健康就会受到损害，这时就需要经常到大自然中去消除这种不良影响。再比如城市环境使人暴露于接近甚至超出人的生理生态适应范围的环境条件上，使人经常地或长期地处于生理应激状态，身体甚至心理都会受到极大的伤害，也需要定期地到大自然当中去放松自己，使受损的身心得到修复。

综上所述，人从心理、生理两个方面都需要过休闲生活。

2. 从社会科学角度看

以上两方面，仍然是从纯自然科学意义上来讲的。还有一个方面，即从人的社会意义上来说，休闲生活亦有它不可忽视的意义。

谈到休闲生活的社会意义，就不能不提到所谓人生的意义。人真的需要或应该一辈子无休止、不间断地工作、学习、竞争吗？闲暇时间真的毫无意义甚至是浪费生命吗？对于这个问题的态度，我国和西方有许多不同的地方。

汉民族是一个比较崇尚勤劳、节俭的民族，可能是在数千年的小农经济模式里形成的。总觉得生活就是应该不断地劳动忙碌下去，并把有限的忙碌成果积攒起来用于防范风险和发财致富。如果有人试图享受闲暇，则被斥之为胸无大志、游手好闲、不务正业、好吃懒做。当代中国城市里的主流思想，则是比着打着拚着抢着要发财，做大款，做老板，可以招摇，可以受人尊重，彰显尊贵，荫及子孙。为此可以牺牲一切，时间、健康、快乐，亲情等。虽有强烈的休闲的愿望或切实的对于休闲的需要，但就是不愿意“浪费”这个本可用于发财的时间。

工作和休闲，既是一对相互矛盾、非此即彼的东西，又是一对相辅相成、互为前提的东西。东方人强调的是问题的前一个方面，而西方人则更加注重问题的后一个方面。

西方的社会文化中，对休闲有较大层面的承认，认为它也是生活价值中不可或缺的一个重要组成部分，个人休息的权力和休息的时间是天经地义、神圣不可侵犯的。一个典型的例子，德国战后经济腾飞奇迹的创造者、人称德国经济之父的前总理路德维希·艾哈德，在其回忆录《来自竞争的繁荣》里，专门辟出篇幅，谈到即使在德国经济腾飞刚刚起步的年代里，人们就又重新开始思考“要更多的金钱，还是要更多的闲暇时间”这样一个古老却又现实的命题。所以，绝大多数的休闲方式、休闲住宅、休闲运动形式都是起源于欧美国家、流行于欧美国家，也就不足为奇了。

当然，随着中国人越来越富裕，在文化、价值及思想意识上与国际间的交流越来越多，在对待休息、休闲问题上的态度也在

觉在她心里苏醒了，这是一种似乎是毫无意义并毫无目的的感觉。

她见到画家站在急流旁，羞涩不安地问道：“你想问我要什么?”

“只是想从你手上再得到点活儿。”

“你想要什么样的活儿?”

“让我给你编一根束发的彩色缎带。”他回答说。

“这是为什么呢?”

“不为什么。”

缎带编成了，色彩艳丽夺目。劳动者天国的这位忙碌的少女现在每天要花不少时间用彩色缎带来束发。分分秒秒白白地悄然逝去。许多活儿被撂搁着。

在劳动者天国，近来工作开始受损。许多原来很积极的人现在变懒散了，把宝贵的时间花在一些无用的玩意儿上，诸如绘画和雕塑。长老们变得焦虑不安，召开了一次会。全体一致认为，此种情况系劳动者天国有史以来所未见。

天使匆匆赶来，向长老们鞠躬并作出供认。

“我让一个不该进的人进了这一天国。”他说道，“一切全怪他。”

此人被召来。他一进来，便看到了他的奇装异服，他的奇特的画笔，他的颜料，于是他们顿时明白，他原不是那种适宜呆在劳动者天国的人。

主席生硬地宣布：“此非你辈宜留之地。你须离去。”

此人宽慰地叹了口气，收拢他的笔和颜料。然而就在他准备离走的当儿，静静急流的少女轻快地奔来并喊道：“等一下。我和你一起走。”

长老们惊讶地透不过气来。在劳动者天国从未发生过如此这般的事——一种毫无意义和毫无目的的事！

泰戈尔

慢慢地发生着一些变化，并且表现在了实际的做事行为特别是购买行为上，因此像网球、高尔夫、艇类运动、骑乘运动、滑雪、荒野运动、园艺劳作等，都受到了更多人的参与和更多人的关注，与其相关的各种新产品和服务也卖得越来越好。在地产方面，经常与休闲生活联系在一起的城郊和乡村的独立式住宅（当然目前这类产品还没有多少能算得上是真正意义上的休闲住宅）也不例外。这固然与收入改善后支付能力的相应增强有关，但为什么要向购买休闲类产品这个方向上支付，也确实反映了国人观念的变化。

因此，不仅仅是从人的生物学特性上，即使是从社会学意义上以及人类普遍的观念价值的意义上来说，休闲生活也是有它不可替代的意义的。

三、休闲生活的平台为什么一定是要生态化的

人们之所以渴望能定期不定期地过休闲生活，一是因为现代社会工作太紧张，竞争压力太大；二是因为城市环境太差了——钢筋水泥的建筑丛林、污浊的空气、变质的水流、嘈杂的交通、光秃的地面。城市给我们提供了许多机会，很多收入，所以我们不能离开城市；城市同时又剥夺了本应属于我们的大自然中许多必需而又美好的东西，只有从休闲生活中才能重新找寻回来。

既然休闲生活的冲动来源于对大自然的向往，那么，构成大自然最基本要素的生态环境的重要性就是不言而喻的了。人们为了生态环境而来，没有它，其它东西再好，人们也不会多么喜欢。因此，休闲生活平台必须搭建在良好的生态环境这个更大的平台上，舍此不会成功。

但这里切切要避免一个误区，即休闲生活住区必须要到那种原始生态环境丝毫未受破坏的地方去建设。能找到并可以使用(包括更大范围生态环境的允许和国家行政管理的允许双层节制)这样的地方当然好，但是，如果能够通过我们的建设活动和努力把原来生态环境已受重创或完全破坏的地方重新恢复得山清水秀、鸟语花香，也非常好，甚至是更加有意义的。

澳大利亚悉尼成功地举办了2000年奥运会，其绿色奥运的主张，是在一片化学废弃物垃圾场地上实现的。他们把那些本已被污染而失去了利用价值的土地重新变成了绿茵如画、碧波荡漾的高价值地块。这才是我们的方向，是我们应该学习的实实在在的而不是损人利己的开发方式。

从更深的层次上看，通过休闲住区的发展，生态环境变得越来越好了，社会和政府就会逐渐地改变现在对休闲事业所抱持的担心，对其采取越来越多的支持态度。反之，如果休闲事业的发展最终导致了更多生态环境的破坏，社会当然会反对，负责任的政府也当然会对其加以限制甚至禁止。所以，为了休闲事业的长远发展，每一个负责任的休闲事业发展商也都应该或有义务把自己发展片区的生态环境搞得更好，并为周围更大范围的生态环境的改善做出贡献。

为了搭建生态化休闲生活平台，就需要在休闲住区的开发建设过程当中切实贯彻生态化的开发理念并实施全方位的生态工程技术体系。我国规划设计界目前对生态工程技术体系尚十分模糊，为此，本书专门辟出了一章（第八章），发表作者对于适合于住区（当然更加强调适合于休闲住区）的生态工程技术体系的研究框架。读者从那一章里可以发现，建成一个生态化的住区并不容易，有好多实实在在的内容，要做许多实实在在的工作。生态化，决不像目下许多发展商所理解或操作的那样，仅仅是一句简简单单的口号、无中生有的概念、毁坏自然的借口甚至是诱人上当的工具。

在炎热的夏日里，当我游过多瑙河，置身毫无人类文明迹象的景致里，像水中的鳄鱼般躺在这条伟大河流的流水中时，我经常能进入圣贤们的最高目标——无我的境界。除了入睡，我敏锐的神经中枢便能和四周的大自然融为一体。在这种意境里，脑中的思考已完全停顿，时间对我也不具有任何意义。直到太阳西沉，清凉的晚风提醒我必须回家时，我竟然浑然不知自己抵达泥岸边究竟要经过数秒，抑或要经历数年。这种动物性的解脱状态是舒解精神压力的特效药，不但能抚慰现代人纷扰的心灵，还能医治身心的众多创伤。

引自康拉德·劳伦兹《狗的家世》

四、休闲生活不是富人的专利

在讨论休闲、休闲事业和休闲生活时，经常会走入一个误区，就是认为休闲生活都是些很花钱的东西，只有富人才有条件过休闲生活。其实不然。首先，和比较富裕的人们一样，普通收入阶层和较低收入阶层的人们也有休闲的必要，同时，他们也有对休闲生活的追求，当然，社会也应当满足他们这方面的需要。

1. 首先是必要性

改革开放二十几年，一些人先行富裕了起来，成为我们这个社会上的收入较高者，他们靠自己的勤奋、竞争意识和冒险精神做事，日常的压力和紧张伴随着他们，需要休闲是自不待言的。

但人们往往忽视了普通收入阶层和较低收入阶层。

城市里的普通（中等）收入阶层（也可以不太确切地称他们为中产者），像知识和技术岗位从业者、一般艺术和体育类从业者、企业中层管理人员、一般级别的国家机关工作人员和事业单位人员、中小型企业商人、特殊技能者等，是城市发展的中坚，他们承担了比他们的上层（往往是高收入者）更多的实际工作量，并且受到来自上下左右更大的压力和更多的竞争，他们自身的奋斗欲望以及由此而带来的超负荷工作也是最强的。因此，他们是城市中最需要休闲和休闲生活的一群人。

城市里的低收入阶层，像广大的蓝领工人、服务行业的低级别从业人员、外来的农民身份的务工人员、打零工者、家政从业人员等，他们是城市赖以发展的基础，同时也生活在城市化所造成的最差的环境中。他们往往超限度地付出体力，被迫接受每天远超过 8 小时的工作时间和每月大大少于 8 天的休息时间；他们高密度地聚居于城市中脏乱差的住区里，每天面对着最差的治安状况；他们承受着来自社会、雇主和顾客的歧视和（经常是过分甚至无理的）要求。因此，休闲时间和休闲生活对于他们来说是最宝贵的，不管是恢复体力还是调节精神状况。

2. 对于休闲生活的渴望和追求

正如我们在前面所分析的，对于休闲的需要，是人的本性中所包含的东西。人各有各的处境，面对各自的生活，都有各自渴望休闲的理由。

富人对于休闲生活的渴望，可能更多地出自进一步提升生活

此为试读，需要完整PDF请访问：www.ertongbook.com