

ARCHI100

百年建筑丛书

中国城市中低收入人群居住状况研究

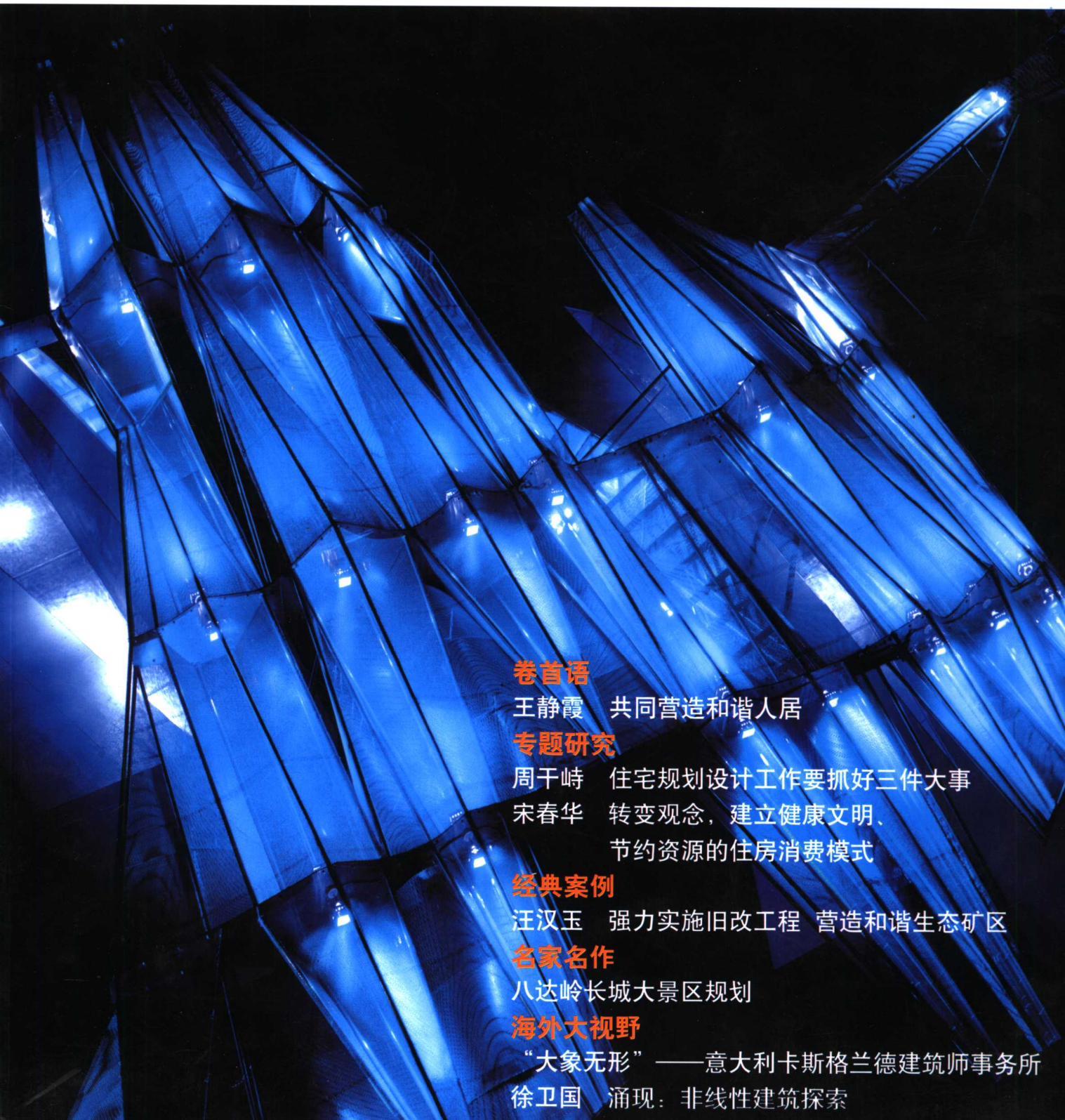
百年建筑

北京百年建筑文化交流中心主编

黑龙江科学技术出版社

2006年9月出版 www.archi100.com

NO.48



卷首语

王静霞 共同营造和谐人居

专题研究

周干峙 住宅规划设计工作要抓好三件大事

宋春华 转变观念，建立健康文明、
节约资源的住房消费模式

经典案例

汪汉玉 强力实施旧改工程 营造和谐生态矿区

名家名作

八达岭长城大景区规划

海外大视野

“大象无形”——意大利卡斯格兰德建筑师事务所

徐卫国 涌现：非线性建筑探索

玻璃與水晶的記憶
STORY HOUSE

會講故事的房子



在這裏，玻璃依舊煥發着水晶的剔透光芒，百年工業滄桑歷史被現代建築藝術所喚醒。

BDCL建築師在深度發掘研究原玻璃廠歷史痕迹的基礎之上，大膽保留了諸如鐵軌、舊診所地基、舊窑磚等在新區中能延續的工業建築文脉，從而賦予了水晶城新社區獨有的文化歷史特色。

(該項目獲2004年建設部住宅創新獎)





百年建筑
ARCHI100

百年建筑丛书

中国城市中低收入人群 居住状况研究

北京百年建筑文化交流中心 主编
黑龙江科学技术出版社 出版

中国·哈尔滨·2006年9月

北京新纪元

NEW ERA

建筑工程设计有限公司
Beijing New Era Architectural Design Co.Ltd

北京 上海 西安 天津 沈阳 杭州 贵州 济南 呼和浩特



规划设计

建筑工程设计

景观设计

室内设计

作为飞速发展的建筑工程设计公司
新纪元公司始终以客观务实的态度，
在工程的每个细节中
贯彻：以人为本，服务社会。的宗旨，
并为客户提供高质量、人性化的服务

……等有足够的社会影响力的作品

岱海宾馆室内及景观设计

朗琴园 嘉铭桐城 紫玉山庄 金都杭城

建外SOHO 苹果社区 山水文园 瞰都SOO

石家庄卓达星辰Shopping Mall

岱海宾馆 新秀水大厦

中央美术学院美术馆 中国体育彩票综合体育馆

幸福二村天鸿集团总部办公楼

国家体育总局 中国国际战略基金会办公楼

中关村农林科技园规划 COO国际大厦 天恒大厦

他们创造了诸如……

……等高级人才。

经济专家 路德民

室内及景观设计专家 李铁柱 刘晓宇

海归建筑师 李阳

办公建筑设计专家 耿炜

展览及体育建筑设计专家 程大鹏

住宅设计专家 史健

酒店及商业设计专家 曾繁柏

新纪元公司拥有一大批诸如：

前期策划及项目管理。

建筑技术及机电专业咨询、投资咨询、

建筑设计、室内设计、景观设计、

公司涉及领域有规划设计、

产值近亿元的大型企业设计机构；

超过200余名专业设计人员，

从十几人默默无闻的小公司发展成为

并集中一批有强烈创作欲望和社会责任心的设计精英

一种不同于传统思维模式及运营模式

北京新纪元建筑工程设计有限公司一直在努力创建

股份制建筑工程设计综合甲级公司

作为国内最早一批（1993年）成立的



电话：63483388
Tel: 63483388

网址：www.bjxinjiyuan.com
Web Set: www.bjxinjiyuan.com

地址：北京市海淀区北小门厂6号华天大厦20层
Add: 20 F Hua Tian Tower, North Xiao Ma Chang, 6 Haidian District, Beijing China

工程设计综合甲级

证书编号：010513-SJ
Registered No: A010513-SJ



地址：北京市崇文区东兴隆街56号，北京商界A座四层
Email: crang@263.net Http://www.ACBI.com.cn
电话：010-67027510/20/30/40/50
传真：010-67019957 邮编：100062
联系人：李严、张俊波



无锡中山路高层办公

Highrise Office Complex in
Zhongshan Road, Wuxi, 07/2006

中山路办公楼位于无锡市核心崇安寺片区城中公园的西入口，位置显要。建筑面积52,000平方米，总高度150米。建筑取意传统民间剪纸艺术，塑造了一个别具匠心的富于标志性“纸灯笼”。

AR.D.D.

上海意博建筑设计有限公司

Co-operations/Projects world-wide



AR.D.D.GROUP

Adlerstrasse 41
70199 Stuttgart
Germany

德国斯图加特，
Adler大街41号/70199

Phone +49 711 49000-10
Fax +49 711 49000-120
www.ardd.net

Room 5A A Tower
Inter-China Service Apartment
1546 Dalian Road
200092 Shanghai
P.R.China

中国上海，大连路1546号
国中酒店公寓A座5A/200092

Phone +86 21 65146938-0
Fax +86 21 65146938-12
arddshanghai@vip.163.com





德高瓦，创新的解决方案



www.tgola.it

TEGOLA 
世界的屋顶材料

德高瓦公司除了其传统的彩色玻纤沥青瓦以外，还提供了创新的铜和钛锌面层金属瓦。由于德高瓦的产品不但迎合了全球设计师的要求和鉴赏力，同时也满足了那些越来越注重环保的未来导向型的建筑商的需求，德高瓦公司的产品正成为全球屋顶的理想解决方案。德高瓦公司，一个全球享有声誉的集团公司，他将玻纤沥青瓦变成了一个真实的“系统”产品，在安装和使用过程中，集绝缘，舒适，轻质，造型，抗污染，多样性，使用寿命长和省工省料于一体。德高瓦公司产品的造型可以满足任何设计项目的要求，包括那些富有挑战性和宏伟的建筑。不论德高瓦的产品被应用在住宅或是公共建筑，抑或是特殊的施工工艺，它们都将有杰出的性能表现。屋面是一个建筑的最基本的精华体现。

意大利·德高瓦

Address: 中国·北京·西直门外大街110号中糖大厦402室 100044
Tel: +86-10-6831 2736,
Fax: +86-10-6831 2746
Email: tegolachina@vip.sina.com
<http://www.tegolaconsadese.com>

全球大型建材及设备展

——BATIMAT 2007将为中国建材行业打开欧洲市场

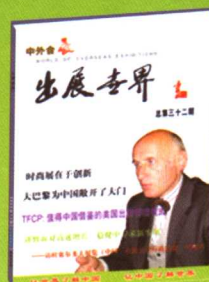
2007年11月5-10日,第26届巴黎国际建材及设备展览会将继续隆重举行。作为真正的B2B展览会,BATIMAT云集了世界各地的建筑承包商、开发商、零售和批发商前往采购。据悉,上届展会规模达225,361平方米,展商达2758家,观众442,515人,所创造出的贸易机会和信息量是其它展览会不能比拟的。

继续往年的成功经验,BATIMAT2007根据细分行业的具体情况设置了7个展区:主体工程区、门窗及五金区、装饰装修区、建筑施工设备区、智能化楼宇区、IT区和服务类区,全部展示面积将超过上届的规模。

此外,还有多场论坛和专业研讨会,作为展会亮点的“建筑行业项目经理和承包商洽谈会”将继续进行。

BATIMAT创办于1959年,每两年一届。是由世界大型的展览机构励展博览集团法国公司举办的。参展商在此可以广泛接触到来自全球141个国家和地区的44万名专业观众。上届展会有1581家展商来自法国,除法国以外,还有49个国家和地区的展商参加了Batimat2005。由此可见,通过BATIMAT展览会,可以了解欧洲建筑市场采购需求、质量要求、物流、订单和服务流程,中国厂商可以借此机会充分宣传自己的企业和产品,为全面进入欧洲市场做好充分准备。

欧洲建筑市场修缮项目众多,需要大量的木石板材、陶瓷、涂料、门窗五金及厨卫设施等产品。这些领域正是中国出口欧洲的优势领域。BATIMAT将为中国厂商深入欧洲市场打开方便之门。



CHINA INTERNATIONAL CONFERENCE EXHIBITION

订阅单位		联系人	
邮寄地址		邮 编	
联系电话		传 真	
订阅《中外会展》	年 月至 年 月,共 份,计 期	价 格	单价 15 元,合计 元

欢迎订阅《中外会展》杂志,更多惊喜等着您!

本刊服务热线: 010-86710356 51654839

北京市朝阳区太阳宫中路新纪家园 4 号楼 301 室(100028)

传真: 010-51654839 转 815

卷首语

ARCHIT100

共同营造和谐人居



□ 王静霞

中国城市规划学会副理事长
全国居住区规划学术委员会主任

居住问题是城市健康协调发展的重要组成部分,是城市规划不可轻视的重要领域。长期以来,中国城市规划就居住问题的不断研究和实践,对城市的有序发展、人居环境的改善起到极为重要的作用。

进入新世纪后,中国内地社会各界对居住问题的关注更是热闹非凡,且不说房地产企业,就连城市规划方面人士也从不同视角进行了深度探讨,比如“城市住区的可持续发展”、“康居示范工程”、“住区文化”等等。

从房地产市场角度看,住房以商品供给方式和活跃的市场,确实解决了相当一部分民众的住房问题。但不平衡的问题还相当突出,绝大多数中低收入人群的住房问题并未得到根本解决,社会反响强烈。所以,中央政府近几年出台了一系列调控措施,通过带有强制性的规定和措施解决住房供应结构,从而有步骤地解决中低收入家庭的住房困难。

这个“命题”对城市规划和房地产行业提出了新的要求。中低收入人群的住房问题不仅是经济问题,更是社会问题。它关系社会秩序和社会公益,所以必须加大研究力度,将中低收入群体重新纳入城市社会的生态循环系统中去。

中低收入人群居住区的规划和空间布局绝不是单纯的技术问题,它需要考虑民众的社会联系、经济能力、心理承受能力等诸多方面。比如中低收入社区在城市空间上有哪些分布特点?怎样才能适合中国国情?不同规模的城市其特点表现又有哪些差异?不同收入阶层究竟分居好还是混居好?这些问题涉及多个社会层面,多个研究领域,需要多学科、多领域共同来研究。

“2006中国城市中低收入人群居住状况研讨会”就是这样一个集思广益,交流经验的会议。《百年建筑》拿出大量版面集中刊载本次会议演讲嘉宾的研究成果,可谓有识之举。随着这本刊物的出版发行,这次成功的研讨会将受到更多关心中低收入人群居住问题的朋友的关注和了解,引发更多更深层的思考。在此我代表全国居住区规划学术委员会对《百年建筑》表示感谢。只有社会各界共同关心中低收入人群的居住问题并积极行动,我们才能营造一个和谐、科学的人居环境。

图书在版编号(CIP)数据
百年建筑·中国城市中低收入人群居住情况研究
北京百年建筑文化交流中心主编
哈尔滨:黑龙江科学技术出版社,2006.9
(百年建筑丛书)
ISBN 7-5388-5200-X

I.中...
II.北...
III.城市-住宅建设-研究-中国
IV.F299.233
中国版本图书馆CIP数据核字(2006)第112971号

百年建筑丛书
BAINIEN JIANZHU CONGSHU
ZHONGGUO CHENGSHI ZHONGDISHOURU RENQUN
JUZHUQINGKUANG YANJIU

出版单位:黑龙江科学技术出版社
地址:哈尔滨市南岗区建设街41号(150001)
电话:(0451) 53642106
电传:(0451) 53642143 (发行部)

编辑单位:北京百年建筑文化交流中心
地址:北京市海淀区清华大学清华科技园创业大厦707-708室
邮编:100084
http://www.archi100.com
E-mail: zzz@archi100.com

总编:朱文俊
电话:(86)-10-62796561 62796579

副总编:朱一原
电话:(86)-10-62796599

主编:赵明
电话:(86)-10-62796638

采编部:葛丽丽 李磊 杨琦
电话:(86)-10-62796570 62796577 62796576

本期责任编辑:李磊

网站编辑:钟翔
电话:(86)-10-62796581

美编:朱昱
电话:(86)-10-62796571

客户总监:姚茜
电话:(86)-10-62796567

经营:任东彬
电话:(86)-10-62797703 62796583 62796570

北京发行部:周青
电话:(86)-10-62796728 (兼传真)

印刷:北京画中画印刷有限公司
发行:全国新华书店
内文用纸:金东128克太空梭F4亚光双面铜版纸
开本:889x1194 1/16
印张:6
字数:150 000
版次:2006年9月第一版·2006年9月第一次印刷
广告经营许可证编号:2301004010122
书号:ISBN 7-5388-5200-X/TU.543
版权所有,不得翻印

封面:涌现
封二:BDCL设计公司
封三:中国不动产
封底:百年建筑形象广告

更正:
上期68P《奉化市南山路改造街景规划》的设计单位为:宁波市工业建筑设计研究院 作者为:张芳儿

目录Contents

卷首语

共同营造和谐人居

王静霞

业内动态

专题研究

- | | |
|----------------------------|-----|
| 14 住宅规划设计工作要抓好三件大事 | 周干峙 |
| 16 转变观念,建立健康文明、节约资源的住房消费模式 | 宋春华 |
| 20 节能省地型住宅的规划与设计 | 赵冠谦 |
| 24 中国的房地产宏观调控及其发展 | 包宗华 |
| 27 我国城市住宅户型设计发展趋势研究 | 周燕岷 |
| 31 社会转型期的住房供应政策选择 | 程建华 |
| 36 住房货币化梯度补贴方案 | 董藩 |

经典案例

- | | |
|-------------------------|-----|
| 42 强力实施旧改工程 营造和谐生态矿区 | 汪汉玉 |
| 46 成都市中低收入人群居住及住房保障状况报告 | 张宏 |
| 51 上海住房保障 和谐社会基石 | 董佳懋 |

名家名作

- | | |
|---------------|-----------------|
| 58 八达岭长城大景区规划 | 北京达沃斯巅峰旅游规划设计院 |
| 64 北京朗琴园景观规划 | EDSA (亚洲) 景观设计院 |

海外事务所

- | | |
|---------------------------|------|
| 70 “大象无形”——意大利卡斯格兰德建筑师事务所 | 马俊/译 |
| 86 涌现非线性建筑探索 | 徐卫国 |

科技领航

- | | |
|-------------|------------|
| 92 屋顶薄层绿化技术 | 许路 周秋华 陈宗美 |
|-------------|------------|



P16

Foreword

The people's Livelihood, marketing and architecture

Zhao Ming

Special Research

14 Three Events should be Focus on in Residential Programming Design

Zhou Ganzhi

16 Changing Conception Establishing a healthy, civilized and resource-saving pattern of housing consumption

Song Chunhua

20 Programming and Design of Energy and Land Efficient Residents

Zhao Guanqian

24 Micro-Control and Development of Chinese Real Estate

Bao Zonghua

27 Research on the Development Trend of Design of Residential Household in China

Zhou Yanmin

31 Housing Supply Policy Options in the Period of Social Conversion

Cheng Jianhua

36 Operation Scheme of Currency Grads Allowance

Dong Fan



P42

Typical Case Research

42 Firm Implementation of Reconstruction Projects to Create a Harmonious Ecological Mine Area

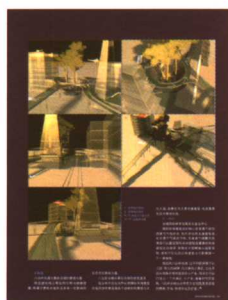
Wang Hanyu

46 Report on Habitation and Housing Guaranteed Condition of Middle and Low Income Population in Chengdu

Zhang Hong

51 Housing Guarantee in Shanghai is the Footstone for Social Harmony

Dong Jiamao



P63

Celebrities & Masterpieces

58 The Great Scenic Spot Programming of Badaling Great Wall

64 The Sight Programming of Beijing Langqin Park



P77

Overseas Eyeshot

70 The Great Image has no Shape——Architetto Casagrande, Italy

86 Exploration of the Rush of Nonlinear Architecture

Xu Weiguo

Technology Pilotage

92 Roof Virescence – New Technology in Ecological and Energy Efficient Architecture



P90

房地产交易秩序专项整治将持续一年

01



日前, 建设部、国家发展改革委、工商总局联合召开了全国整顿规范房地产交易秩序电视电话会议, 三部门决定在全国范围集中开展为期一年的房地产交易秩序专项整治活动, 针对当地房地产市场存在的

突出问题, 集中查处一批群众意见大、社会反响强烈的典型案例, 并公开曝光, 营造“有信者荣, 失信者耻, 无信者忧”的市场氛围。

此次专项整治活动重点查处以下六类违法违规行为: 一是未取得预售许可证擅自销售或以认购等形式收取费用、取得预售许可证后未按规定时间开始预售、擅自将购买的未竣工预售商品房再行转让等违法违规行为; 二是发布虚假信息、炒卖房号、捂盘惜售、囤积房源以及纵容工作人员或雇佣他人炒作房价等恶意炒作行为; 三是未取得预售许可证发布预售广告, 广告中承诺售后包租、返本销售, 有关房地产项目的销售信息内容虚假等行为; 四是未按

有关规定与购房人签订规范的预(销)售合同, 订立合同前未向购房人明示合同示范文本, 使用含有免除自己义务、加重购房人责任或侵害购房人合法权益格式条款的销售合同以及合同欺诈, 利用虚假合同套取银行贷款、偷逃税款等行为; 五是未取得营业执照从事房地产经纪业务, 未按规定使用经纪合同示范文本, 利用虚假信息骗取中介、服务、看房等费用, 在经纪活动中赚取差价等行为; 六是违规收费, 销售商品房未实行明码标价, 经济适用住房不执行政府指导价等行为。此外, 对群众反映强烈的房地产开发、房屋拆迁、物业管理、集资合作建房中违法违规行为也列入查处范围。

发改委：下半年努力遏制部分城市房价过快上涨

02

国家发展和改革委员会主任马凯日前在京表示, 今年以来, 部分大中城市房价上涨仍然较快。下半年, 将继续完善房地产市场调控, 努力遏制部分城市住房价格过快上涨。马凯还表示, 目前教育乱收费问题突出。下半年, 将继续认真解决人民群众最关心、最直接、最现实的利益问题, 全面清理规范和公布各级各类学校的收费项目和标准。

他表示, 下半年将继续完善房地产市

场调控。贯彻落实房地产市场调控各项政策措施; 推行符合国情的住房建设模式和消费模式着力调整住房供给结构, 增加中低价位、中小套型普通商品住房供应, 积极推进廉租房制度建设; 合理控制城市房屋拆迁规模和进度; 完善信息发布制度, 正确引导市场预期; 继续整顿和规范房地产市场秩序, 努力遏制部分城市住房价格过快上涨。



国土资源部：我国土地供应向普通住宅倾斜

03



土地杠杆在今年房地产市场调控中的作用已初步显现。来自国土资源部的最新统计显示, 今年上半年我国居住用地的

供应量比去年同期增长了 8.5%, 其中普通商品住房用地的供应量同比增长 19.5%。部分城市普通商品住房用地所占比重超过 70%。

国土资源部介绍, 基于中央关于房地产市场调控的决策和部署, 各地开始调整土地供应计划, 优化土地供应结构, 将房地产开发用地供应向普通商品住房倾斜。

据了解, 今年上半年全国房地产开发

用地的供应总量继续增加, 深圳、天津、广州、青岛、北京、长春等城市房地产开发用地供应量增幅明显。

同时, 北京、武汉、福州等城市在供地计划中安排和迅速推出一定数量、比例的中低价位、中小套型普通商品住房(包括经济适用房)项目用地, 以满足市场需求。深圳、济南、重庆、上海等城市的普通商品住房用地所占比重超过了 70%。

北京酝酿双限房细则 鼓励开发商参与

8月30日,北京市相关部门负责人透露,北京市关于“双限房”的详细政策正在制定中,政府保障房被列为其中重要的内容。

“双限房”是指限价格、限面积的普通商品房。根据国家5月份的房地产调控政策,“双限房”被认为是对地方政府的一个重要考核目标。

北京市国土资源局有关人士透露,目前北京市土地整理储备中心已经制定了

“两限普通商品房”土地供应方案,“主要内容包括了两限普通商品房备选地块的确定原则、备选地块的供应方式、备选地块的基本情况以及两限普通商品房土地供应中还需解决的一些问题”,这位负责人表示:“尤其是备选地块,基本是前不久公布的限价地块,有些马上就可以供应市场,只要是规划部门批准详细规划。”

针对开发企业是否能参与“两限普通商品房”建设并有无优惠政策鼓励问题,北

京市建委住房发展与保障处有关人士回应说,政府肯定鼓励开发企业参与这方面的工作,“具体的鼓励措施以及优惠政策,现在还不太方便透露,到时候看政策吧。”



新盘数仅为去年同期一半 金九银十销售旺季难现

今年9、10月两个月,北京市共有近80个新盘陆续入市,其中,纯新盘仅36个,其余均为旧项目的后期,与去年9、10月共148个入市新盘的数量相比刚刚过半。对此,业界人士表示,一系列宏观调控政策的影响彰显,北京房产销售的“金九银十”不再。

在今年9、10月即将入市的36个纯新盘中,住宅楼盘共24个,包括万科四季

花城、万科东第、领袖新硅谷等,占纯新盘总数的66.7%。但体量较大的新盘属凤毛麟角,万科四季花城2500套房的总量引人注目。同时,8个楼盘为写字楼和商业,纯别墅项目则有香邑山、观山悦等4个,总共有近300套房。

另外,9、10月两月入市的旧盘后期项目虽然多达40余个,但总体供应量不

大,新增总量约3000套。



顺驰中国易主



9月5日,香港上市公司路劲基建有限公司(以下简称路劲基建)入资顺驰中国控股有限公司(以下简称顺驰中国)的协议正式签订。根据协议,路劲基建将向顺驰中国注入12.8亿元资金,入资完成后持有顺驰中国55%股权。顺驰中国原股东孙宏斌

持有40%的股权,高管层持有5%的股权。据顺驰中国总部透露,入资完成后,顺驰中国的管理模式及团队不会发生任何变化,所有项目操作仍将沿用顺驰品牌。此次路劲基建的入资,不涉及孙宏斌旗下另一家从事房地产开发的融创集团和从事房地产中介的顺驰(中国)不动产网络集团。

据了解,顺驰中国在7月份就已和路劲基建旗下的隽御地产有所接触,一次是顺驰与隽御地产于7月13日签订首份框架协议,隽御地产促成旗下一家附属公司向顺驰北京公司提供2.7亿元贷款。

第二次是路劲基建及旗下惠记公司分别向有关银行提供一定数额的港元现金为抵押,使顺驰取得3亿元短期贷款,以应付其经营资金的需要。

据介绍,此次路劲基建注入的12.8亿元资金,主要包括路劲基建购买顺驰位于苏州工业园凤凰城地块的3.8亿元,认购顺驰A55%股权的5亿元,以及认购顺驰B55%股权的4亿元,其中顺驰A和顺驰B由顺驰中国全资拥有。路劲基建有限公司昨日在香港联交所发布的公告称,根据框架协议,如果投资者认为合适,路劲基建可能日后还将进一步提供财政资助顺驰集团。“继而路劲基建可在短期内将业务扩大到相当规模,并可以全面投资参与中国房地产业。”

据了解,路劲基建是一家专注投资、发展、经营和管理内地收费路桥的香港上市公司,在内地有6个房地产项目,分别位于常州和广州。

首创公布“摩根”地块规划 项目命名为首创辉煌中心

07

首创置业正式公布原摩根中心地块新规划方案,并计划将于2007年底完工,“摩根”地块项目命名为首创辉煌中心。

此前,在刘晓光配合有关部门调查期间,有媒体曾预测首创置业可能会退出原摩根中心地块开发。但昨天发布的中报称,2006年6月首创置业通过公开竞标,以17.61亿元取得的朝阳区大屯北顶村公建及公寓项目用地,将在2007年年底完工。

这份报告中使用的朝阳区大屯北顶村公建及公寓项目用地项目名称为“首创辉煌中心”。据首创置业人士确认,该地块即

原摩根中心地块。

据中报披露的新规划显示,首创辉煌中心总建筑面积为27万 m^2 ,其中住宅建筑面积约为10.5万 m^2 ,商业面积约为5.3万 m^2 ,写字楼面积约为3.2万 m^2 ,地下车库和配套设施面积约为8万 m^2 。

该规划与原摩根中心规划有较大改变。根据原摩根中心资料,原摩根中心建筑面积42万 m^2 ,包括高档办公楼建筑面积14万 m^2 ,超五星级酒店建筑面积约5万 m^2 ,超大规模高档公寓建筑面积约23万 m^2 。

据了解,首创置业正式接手原摩根中心地块开发时,曾公布计划于今年8月复工,于2007年底完工。



首创上半年签约金额创历史同期新高

08

首创置业董事长刘晓光在中期业绩主席报告中指出,上半年首创公司的签约面积和签约金额较去年同期皆有显著增长,创下历史同期的最高标准。其中2006年上半年营业额为1.77亿元,签约销售面积为189700 m^2 ,较去年同期增长106%,签约销售金额比去年同期增142%,约达到20.2亿元。首创将在下半年继续深化异地发展战略。

中报显示,上半年陆续推出的缘溪堂、

A-TOWN、和平里DE小镇、天津宝翠花都等项目销售状况良好,带来上半年销售额的飞跃性增长。下半年,首创将新推出35万 m^2 的新楼盘面积,包括北环中心、温歌华森林、A-TOWN、和平里DE小镇、天津宝翠花等五个项目。

中报还显示,上半年首创置业在北京新增土地储备58万 m^2 ,在外地新增土地储备69万 m^2 ,北京占总储备量的62%,首

创在无锡、成都等地购进的的土地将于2007年开盘。截止到6月31日,首创置业拥有的土地可建楼面面积477万 m^2 ,能满足未来三到四年的发展需要。

针对近期外界关注的酒店类物业经营状况,该中报中称,上半年中环假日酒店营业收入增长达到21%,营业利润同比增长45%,金融街洲际酒店平均入住率达到50%。

首开天成将开发东坝地块 建筑面积45万 m^2

09



天鸿、城开各出资6000万和4000万元成立新公司。

9月1日,北京天鸿宝业房地产股份有限公司发布公告称,天鸿宝业将与北京城开共同出资成立北京首开天成房地产开发有限公司(下称首开天成),开发两公司于今年7月底中标的东坝项目。

首开天成注册资金为1亿元人民币,其中,天鸿宝业出资6000万元,北京城开

出资4000万元。目前,天鸿宝业和北京城开同受首开集团控制,因此本次双方合资成立新公司为关联交易。

首开天成将开发的东坝乡住宅及配套(单店住宅小区二期)项目规划建筑面积44.9万 m^2 。其中,天鸿宝业是该地块的一级土地开发商。



专题研究 Special Topics

聚焦话题 透析市场热点

深入探究 开启思想经验的交流

Focus Topics Analyse Marketing Hotspot
Deep Research Analyse Thought and Experience's Relationship

本期话题

住宅规划设计工作要抓好三件大事
转变观念，建立健康文明、节约资源的住房消费模式

节能省地型住宅的规划和设计

中国的房地产宏观调控及其发展

我国城市住宅户型设计发展趋势研究

社会转型期的住房供应政策选择

住房货币化梯度补贴方案

Three Events should be Focus on in Residential Programming Design
Changing Conception Establishing a healthy, civilized and resource-saving pattern
of housing consumption

Programming and Design of Energy and Land Efficient Residents

Micro-Control and Development of Chinese Real Estate

Research on the Development Trend of Design of

Residential Household in China

Housing Supply Policy Options in the Period of Social Conversion

Operation Scheme of Currency Grads Allowance

周干峙

宋春华

赵冠谦

包宗华

周燕岷

程建华

董藩

Zhou Ganzhi

Song Chunhua

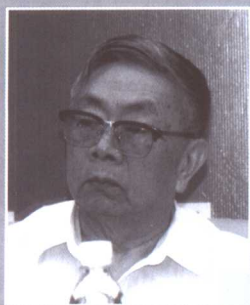
Zhao Guanqian

Bao Zonghua

Zhou Yanmin

Cheng Jianhua

Dong Fan



Three Events should be Focus on in Residential Programming Design

住宅规划设计工作要抓好三件大事

NO.1

我想讲的主题是三句话。第一是关注大局,第二是深化规划,第三是细化设计。

关注大局

城市规划、住宅建设和规划,都有一个大局的问题。建国 50 多年,在住宅建设、住宅区规划以及城市规划上取得了极其了不起的成就。梁思成先在第一次全国政协会议上提出“住者有其房”的观点,这是我们一直坚持的,目前人均住宅面积从解放初期不到 4.5m²,到现在的 26m²,这个变化就可以代表 50 年了了不起的成就。

但是众所周知,我们还有许多问题没有解决,所以要谈居住问题,谈改进我们城市的发展和规划问题,不能离开这些大的背景,首先还是要关注大局。问题离开大局我们无从解决。

我们现在面临的是多层面的问题,至少两个层面。一个宏观层面,一个专业层面。宏观层面上的问题不解决,专业问题就解决不了。城市规划最重要的任务,就是综合平衡各方面的关系,提出一个可供大家活动的平台,决定盖什么房?在哪儿盖?这就是城市的综合规划。至于盖成什么样子,那是设计部门干的。

我们一直说规划设计是龙头,但很多地方我看不是龙头。北京市城市规划非常明显要保护一定量的古建,考虑人口的密度环境,哪些地方不准盖高?哪些地方准盖高楼?这些规划都有所规定。但等到具体建的时候,容积率都要增加,为什么?开发利益所决定的。你要保留文化遗址,有人要拆迁,有人要改造,甚至于强行拆迁都有。这是怎样造成的?当然大家一时看不清楚,现在我看比较清楚了,是开发商。为

了自己的项目开发,要求城市改造,要求多占地。甚至于有的地方规划已经批了,他照样可以通过市长修改图纸,更有甚者有的立面也要他来定。开发商严重越位了,全世界都没有这样的事情,开发商说了就算。这说明我们开发与规划的关系,开发与建设的关系颠倒了。

规划要从长远发展的角度来看问题,开发商是从眼前现实的利益看问题,没有利益他是不会干的。现在很多城市房子刚 30 年左右的房龄都要拆,合理不合理?绝对不合理,这是浪费社会财富。但是从一个企业、一个公司来看,就合理。为什么?拆了以后出效益。我拆 1m² 盖 10m²,我赔你 3m²,还有 6、7m² 的利益,何乐而不为,我再分一半给政府。但是环境问题怎么办,交通问题怎么办,基础设施的改造怎么办,这不是开发商的事,这样是不正常的。

所以我们谈居住区,谈住宅改造一定要谈宏观问题,宏观问题可能不是一时一事能解决的,但是决不能不关心这个事情。

我们也有可能在某程度上促进了这个问题的解决,我觉得这有实例可以说明。比如现在讲面积标准,我们讲 90m²,这个几年以前我们就讨论过,当时没解决,现在条件成熟了,问题解决了。还有拆迁户的问题,拆迁户很可怜,我们一定都要关注拆迁户问题,现在拆迁户的安排发生了很大变化,比以前有了具体改进的措施。

所以我觉得学术界要按照科学发展观,实事求是,坚持真理,多说一点真话是会起作用的。我们一定要关心大局,搞规划设计的,绝不要停留在做画图的工具,不能仅做一个技术专家,还要做研究、解决住宅问题的专家。

周干峙

中国城市规划学会理事长
原建设部副部长



深化规划

现在规划设计深度不够,表现在很多方面。最根本有两条,一是规划与设计没有很好地融合,二是规划和设计对实际使用的全过程缺乏考虑。我们还是习惯于搞一张图纸,希望能管几十年,至少十几年。实际上这还是过去的老思维,情况已经发生了变化。我觉得最大的变化就是我们社会生活水平跟科学技术的有了非常大的飞跃。在20年前,我们绝对想不到今天能够达到的水平,我们更难想到20年后发展到什么样的水平。但是我们盖房子是刚性的,城市布局是刚性的,不能今天这样,明天又那样。这是一对辩证问题。

目前我们规划内容形式都比较简单化,特别对历史过程的考虑非常缺乏。现在搞小户型也对,然而是不是有一天小户型不满足需要,咱们又要都变成大户型?现在的设计怎么也不应该过30年以后就要拆吧,30年很快的,怎么能保持规划设计的弹性和适应性?一张图纸上我们应当要考虑到20年、30年以后的变化,延长产品的使用寿命。我们一些搞结构的专家已经在呼吁这个问题了。50年使用寿命都嫌短,现在多少国家百年建筑还在使用的比比皆是。而我们通常的民用建筑,20~30年要拆,这是一个规划上的重大问题。

细化设计

另外我觉得现在的设计也还是比较粗糙的。设计当然首先要跟我们经济情况,居民的使用情况要吻合起来,但是实际上挺难,因为现在的住户要求的差异比较大,所有的生活用具多样化、复杂化了,穿的用的,家电用品,都是越来越多。而我们的住

宅设计,普遍问题就是储存空间不够,包括所谓的豪宅设计。

厨房卫生间设计不到位也是一个普遍问题。厨房卫生间的设计是衡量住宅设计水平的一个突出因素。按道理厨卫设计是精密设计,尺寸要按公分来考虑,越是小面积的设计,越是精密设计。比如厨卫的门,大一公分小一公分效果都不一样。到现在为止我还很少看到一个满意的厨房。我在建设部时,专门成立了厨房卫生间委员会,推进设计标准化,产品标准化,现在还没有完全达到规范的标准。比如:厨房里头家电设备越来越多,插销一般都不够。很多像这样看似小的细节,对生活品质影响非常大,是我们设计上亟待改进的问题。

还有就是对电器化、信息化的准备不足。网络社会的出现是一个重大的社会变

化,除了物质社会外,还多了一个虚拟社会。这绝对是非常大的进步。但是我们的居住条件中,恐怕普遍考虑网络插口的问题不够。今后电脑是家家用,越来越便宜,电视机也不仅一家一部了,不仅厨房有电视,卫浴间都会放电视。对这方面的准备,我们是远远不够的。加上现在还有节能、节地、节材等非常紧迫的问题。比如门怎么开启,如果门是通风开,怎么能够节能?这些都是非常细的问题,但是住宅设计里面,传统的观念往往忽视了这些问题,嫌这些细节不仅是碍事还是浪费。所以住宅设计的改进,也是非常重要。

总之,我觉得目前,规划设计的工作要求越来越具体,越来越明确,我们要抓住机遇,充分发挥潜力,为国家,为老百姓做出大的贡献。(根据会议录音整理,未经本人审阅)

