

内容提要

《实战型房地产EMBA课程精选》系列书包括《市场与战略》、《策划与设计》、《工程与营销》和《融资与管理》四册。该系列书通过对清华大学“实战型房地产EMBA研究生课程班”课程讲座内容加以梳理、浓缩和提炼,把房地产界著名学者、高级管理者和行业精英的观点或经验,用案例模式呈现给房地产及相关行业职业经理人,是他们获取房地产理论知识和操作经验的宝贵途径。

本书是其中的《策划与设计》,浓缩了34个专题,涉及我国房地产开发中的规划、设计和技术方面的规律和市场要求等得到广泛关注的问题,同时穿插大量案例及分析,使本书理论性和实践性得到很好的结合。

版权所有,翻印必究。举报电话:010-62782989 13901104297 13801310933

图书在版编目(CIP)数据

策划与设计/北京百年建筑文化交流中心编.

—北京:清华大学出版社,2004.12

(实战型房地产EMBA课程精选)

ISBN 7-302-09865-4

I.市... II.北... III.房地产经济学 IV.F293.30

中国版本图书馆CIP数据核字(2004)第112868号

主 编:朱文俊

副 主 编:朱一原

主任编辑:杨 巍

编 辑:张春丽 杨 茜 刘亚会

设 计:通美朗力

书 名:实战型房地产EMBA课程精选——策划与设计

作 者:北京百年建筑文化交流中心

(北京市朝阳区新中街68号聚龙花园7-11B,65511365)

出 版 者:清华大学出版社(北京清华大学学研大厦,邮编100084)

<http://www.tup.com.cn>

责任编辑:徐晓飞(xuxiaofei@tup.tsinghua.edu.cn,13301035599)

印 装 者:北京雅昌彩色印刷有限公司

发 行 者:新华书店总店北京发行所

开 本:205×260 1/16 印张:17.5

版 次:2004年12月第1版 2004年12月第1次印刷

书 号:ISBN 7-302-09865-4 / TU·240

定 价:135.00元



北京百年建筑文化交流中心 编

2

实战型房地产 EMBA 课程精选

Executive Master Business Administration

策划与设计

EMBA



清华大学出版社

前言

与美国 200 多年的房地产业发展的历史相比,中国房地产业的发展仅仅经历了 20 多年的时间,政策法规和理论等的建设还处于起步期。然而,房地产业作为国民经济的支柱产业,已经为中国经济的发展做出了重要贡献。中国的房地产管理部门、开发商和相关行业的专业人士,为推动中国房地产业的发展付出了艰辛的劳动。

目前,中国的房地产金融政策和土地政策正进行着深刻的变革,它将为房地产业持续健康的发展带来深远的影响。这些变革,将考验着房地产企业的领导者们,能否带领自己的团队成为专业的管理团队;能否带领自己的团队,成为一个学习型的团队。

作为中国房地产及相关行业的知识更新服务机构,我们从 2002 年 3 月开始,与北京现代管理学院、清华大学房地产研究所、清华大学继续教育学院等几家单位,分别开办了五期实战型的房地产 (EMBA) 研究生课程班,近 500 名来自全国各地的房地产开发商和相关行业的专业人士参加了课程班的学习。我们的培养目标是,通过本课程的教学,使学员们系统了解十门主要课程所涉及的基本理论和最新研究与实践成果,掌握房地产市场研究、选址研究、产品策划与设计、市场营销、项目管理、投融资决策等关键环节的管理技术和手段,具备作为一个房地产企业的领导者,独立领导一个房地产专业团队,进行房地产开发、房地产投资和房地产顾问服务等的能力,在激烈的市场竞争中立于不败之地。

经过两年多的教学实践,我们不断完善课程设置、精选授课师资,教学质量得到了学员们的普遍好评。在第五期班的 102 名学员中,有 50% 来自老学员们的推荐。前不久,本课程还被推荐参加了清华大学优秀教学成果奖的评比。

为了进一步提高教学质量,我们对所积累的大量资料进行了认真的梳理、编辑,经过艰苦工作,在各位授课老师的鼓励和帮助下,终于将这套《课程精选》编辑完成。我们希望,这套《课程精选》不仅能对所有学员们起到温故知新的作用,也希望能帮助其他房地产企业的领导者们更新知识,为企业提供更专业的和理性的发展思路,为中国房地产及相关行业的健康发展起到一定的推动作用。

欢迎有关专家和读者给我们提出宝贵意见!

北京百年建筑文化交流中心
董事长 朱文俊

2004 年 9 月

序

中国房地产业,已经成为国民经济的支柱产业。随着中国房地产市场的日趋成熟,以及国际化程度的日益提高,房地产开发投资企业正面临着越来越激烈的市场竞争。如何提高市场竞争能力、建立核心竞争力、创建良好商业模式和企业成长模式、完善产品和服务、提升客户满意度,是许多企业高层管理者面临的巨大挑战。房地产开发投资活动本身,及其所依存的宏观社会经济环境,也呈现出日益复杂化的趋势。在这样的环境下,通过参加持续教育,不断提升自身的理论水平和实际操作能力,已经成为现代高级管理人员的迫切需要,甚至已经成为其工作和生活的重要组成部分。

《实战型房地产(EMBA)课程精选》丛书,正是在这种背景下应运而生的。本丛书的内容,来源于“实战型房地产(EMBA)研究生课程班”教案精选,包括《市场与战略》、《策划与设计》、《工程与营销》和《融资与管理》四个分册。

丛书主要面向房地产开发投资及房地产顾问服务行业的高级管理人员,内容基本依房地产开发投资的程序设置,涵盖了关键业务环节的理论知识和操作技能,力求反映当代房地产业发展的最新研究与实践成果。希望帮助读者更新知识与观念,提高其科学管理房地产项目和房地产专业团队的能力。

该丛书的主要特点是:

(1)理论新颖:在各篇文章中,充分体现了房地产开发、房地产市场分析、房地产经济学、房地产金融与投资,以及规划与设计、项目策划、项目管理等领域,国际国内的最新理论研究成果;

(2)目标明确:遵循房地产开发投资的业务流程,面向一线高层管理人员,以提高读者的实际操作能力为目标;

(3)突出实用:通过对房地产开发投资过程中所需知识和能力的系统整合,重点介绍新观点、新思路、新方法和新技术,帮助读者提高在房地产市场上搜寻机会、把握机会、创造价值和实现价值的能力;

(4)案例丰富:作者大多为具备丰富理论知识和实践经验的专家,其内容大都结合了国内外成功或失败的真实案例,便于启发读者独立思考,提升其实战中的应变能力。

该丛书的出版,得到了有关著作者的大力支持和帮助。希望借此丛书的出版,为中国房地产企业的成长和发展,为中国房地产业的持续健康发展,贡献我们微薄的力量。

愿以此为序,并将此丛书推荐给大家。

清华大学房地产研究所
所长 刘洪玉

2004年9月于清华园

致力行业振兴
共铸大好河山
杨慎

中国房地产业协会会长、建设部原副部长 杨慎 题词

重视人力资本
提升竞争能力
顾云昌

中国房地产业协会副会长兼秘书长 顾云昌 题词



第一届 EMBA 学员毕业典礼合影



第二届 EMBA 学员毕业典礼合影



第三届 EMBA 学员毕业典礼合影





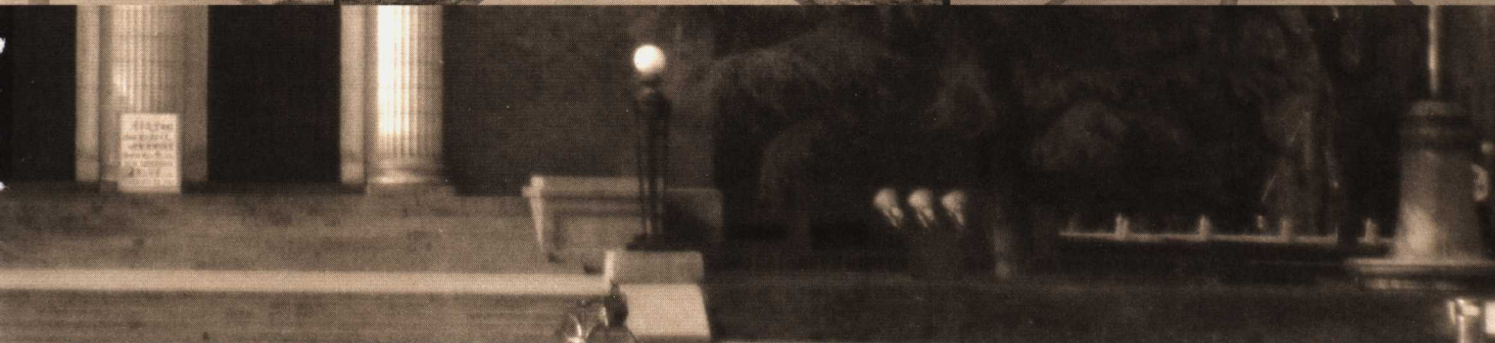
典礼合影



第四届 EMBA 学员开学典礼合影



第五届 EMBA 学员开学典礼合影



目 录

01 建造面向 21 世纪的中国换代住宅	孙克放	14
02 建筑时代做当代建筑	潘石屹	26
03 规划设计与产品性能价格比	刘嘉峰	30
04 国际视角从居住建筑体系看低层住宅、低密度住宅及联排别墅的概念	卢诗华	38
05 别墅的设计要点与案例分析	刘 建 / 高 志	44
06 独栋、联排别墅的设计案例分析	刘 力	58
07 独栋、联排别墅的典型案例分析	吴 钢 / 陈 凌	66
08 住区规划与住宅设计	赵冠谦	72
09 高层、小高层住宅的规划设计要点与创新设计	开 彦	76
10 高层住宅的设计要点与案例分析	高志 / 崔一民 / 魏来	82
11 经济适用住宅设计案例分析	周燕珉	96
12 酒店式公寓的设计要点与案例分析	高志 / 崔一民	102
13 写字楼的设计要点与案例分析	刘震宇 / 高志 / 崔一民	114
14 都市综合体的设计要点及案例分析	高 志 / 崔一民	126
15 商业建筑的设计要点与案例分析	高 志 / 崔一民	136
16 旅游渡假村的设计要点与案例分析	高 志 / 崔一民	148
17 中国城市养老设施调研分析及设计研究	周燕珉	156

18 国外建筑设计案例精选	李 忠	164
19 西方园林景观的发展及设计手法	苏雪痕	172
20 东方园林景观的发展及设计手法	唐学山	176
21 园林植物空间的设计	朱钧珍	182
22 水景设计要点	张冠敏	188
23 休闲社区居住环境景观设计手法的探讨	陈跃中	192
24 住区景观特色的设计思路	夏成钢	200
25 绿色建筑的中国特点	秦佑国	206
26 探索中国绿色建筑之路	陈 音	212
27 锋尚国际公寓围护结构热工性能及室内环境质量测试	刘月莉	220
28 供暖、通风与空调技术	徐 伟	230
29 住宅窗的发展动向与存在问题	周燕珉	236
30 中水回用技术	赵 锂	244
31 智能大厦建筑的智能化与系统集成	徐兴声	252
32 住宅小区智能化技术的发展及趋势	张文才	262
33 钢结构建筑	薛 发	268
34 木结构和木建材的节能特性	美国林业及纸业协会	274

特别鸣谢以下老师对本书的出版所给予的大力支持



孙克放



潘石屹



刘嘉峰



卢诗华



高志



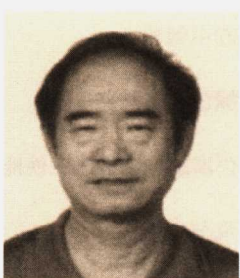
周燕珉



李忠



苏雪痕



唐学山



朱钧珍



刘月莉



徐伟



赵锂



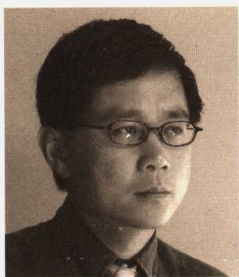
徐兴声



张文才



刘 力



吴 钢



陈 凌



赵冠谦



开 彦



张冠敏



陈跃中



夏成钢



秦佑国



陈 音



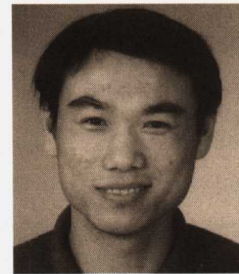
薛 发



崔一民



魏 来



刘 建



刘震宇

建造面向 21 世纪的中国换代住宅

建设部住宅产业化促进中心示范工程处处长 孙克放

- 中国的商品住宅进入了一个新的换代期
- 中国居住小区的特色
- 当今住宅设计的发展趋势和新理念
- 科技进步促进中国住宅产业的发展
- 国家康居示范工程——创造换代住宅的样板

在新世纪到来之时，回首中国住宅的变革，我们为已取得的成就而欢欣鼓舞。至 2003 底，我国城镇人均居住面积已超过 23.7 平方米。城市家庭住房私有率的比例增加到 80%，而且这个比例仍然在不断增长。这一增长比例的出现比一般发达国家至少提早了 10 年的时间。这同时也说明我国的住房改革是成功的。

20 世纪人类在工程技术方面取得了日新月异进步。美国工程技术界评出 20 世纪最伟大的 20 项工程技术，其中直接与住

宅相关的就有 11 项。这些成就改变了人类的生产和生活方式，提高了人们的生活质量。面对 21 世纪，我们应认清中国住宅产业发展所处的历史阶段，应以更新的理念去指导住宅设计，应将更多的成套新技术引进住宅建设。总之，新世纪的到来，正是中国住宅更新换代期的到来。

一、中国的商品住宅进入了一个新的换代期

1. 中国的商品住宅进入了一个新的换代期，这不是一个纯粹的概念，也不是商业炒作的标新立异，这是中国住宅建设快速发展的必然阶段。促成这一时期到来的原因，归纳起来有如下几点：

(1) 国力的增加，人们生活水平的提高，导致对住宅从量的需求逐步转向质的需求。追求质量好、品质高的住宅已经成为市场发展的大趋势。

(2) 随着住宅商品化市场的日趋成熟，人们的需求档次已拉开，中高档次的住宅

率先进入换代期。如果把住宅消费阶层比作慧星的外轮廓线,那么,由于住房贷款政策的出台,能购房的人愈来愈多,相当于慧星的头部开角已经扩展,中部也随之变宽,预示着中高档购房者的数量将会大增,这两部分消费者是换代住宅的主要消费对象。

(3)中国的旧有住宅过早地进入淘汰期。据日本调查战后住宅的平均寿命为64年,以中日两国住宅的材质推算,我国的住宅平均寿命应为75年,那么150年中,应建两次住宅。然而,我国的旧有住宅实际平均寿命只有约50年。这意味着150年内我国要盖3次住宅,消耗的物资财力都是巨大的。由于经济的不发达和住宅的一次性投资过低导致了住宅的寿命下降,使其过早地进入了淘汰期。所以,我国现在不应再重复建设这类住宅,住宅换代是不可避免的大势所趋。

(4)住宅科技成果向住宅转化的速度明

显加快,住宅领域的科技推广和创新,是住宅换代的基础。科学技术不能有效地向现实生产力转化,就不会造出高水平的住宅。改革开放以来,建筑科技事业蓬勃发展。到2000年底,科技对住宅产业化发展的贡献率已经达到31.8%,比“八五”末期提高了6.4个百分点。国内的建筑科技交流空前频繁,信息的扩散速度加快,范围加大,国外先进住宅技术的引进时间缩短,中国的商品住宅的定位开始瞄准国际水平,而且在集合式住宅设计水平、智能化配置水平等方面超过了一般发达国家。

(5)建材和建筑部品短缺的时代已结束,其品种和类型的多样化有力支持了住宅的升级换代。1994年我国建筑市场上所能提供的建筑材料和部品仅几千种。如今已达到了几万种,国内产品、合资产品、国外产品在市场上随处可见。仅涂料一项,就有几百种之多,中国已经成为世界涂料的集中产销区。同时,我国的卫生器具、灯





饰、建筑五金、工具等已经大量出口，并在国际市场上达到了一定的占有率。

(6)生态环保和可持续发展已刻不容缓，由此推动住宅建筑在更高层面上的发展。生态环保和可持续发展不仅是住宅更新换代的侧重点，也是最鲜明的标志之一，更是21世纪全球研究的主课题。忽视今天，就意味着丧失明天。水资源的困乏不就是最好的说明吗？随着人口的增多和资源的无限度开采，必须投入人力物力去研究未来的住宅建设，而这类住宅离我们越来越近了。

(7)中国城市化的加剧，小城镇的住宅建设将完成跨越式的发展。经济发达地区的小城镇，人们收入有了显著提高，但住宅发展相对滞后，有钱买不到好房。这是当地住宅建设没有确定换代目标，仅仅是跟着大城市亦步亦趋的结果。其实，小城镇有着大城市无可比拟的发展优势，如较低的人口密度，环境生态没有遭到严重的破坏，自然景色优越等，这些都是小城镇跨越式发展的良好条件，所以这些地区的住宅建设更易达到换代住宅的要求。发达

国家中小城镇的建设已证明这点。

(8)人们购买欲望的理性增长——购房保值，对换代的新型住宅起到催生作用。有保值价值的住宅必定是换代住宅，这点是毫无疑问的，关键是如何抓住消费者的心理，确定最实际的卖点。新型住宅不但要满足消费者的需要，还要引导消费者的生活行为和生活方式，使人们生活得更为舒适、更具品味。

2. 换代住宅应该在以下5个方面有明显的进步和提高：

(1)更全面地提高住宅性能

主要包括：①物理性能——保温、隔热、隔声、防水。②装饰性能——内装饰面（要求一次装修到位，有害气体、放射线的防治等）。③安全性能——包括设备安全（主要有电气、煤气方面）、人员活动的安全（如防滑、防坠落等）、居住安全（安防、报警等）。

(2)更大幅度地改善住宅装备

主要包括：①厨房装备（操作台、吊柜、插座等）。②卫生间装备（节水、易清洁、取暖等）。③空调、采暖装备（节能、效率