



瑞尔特思想库丛书

主编：朱曙东

# 人居环境

向理想进发

广东省出版集团  
广东经济出版社

瑞尔特思想库丛书

主 编 朱曙东

# 人居环境

向理想进发

广东省出版集团  
广东人民出版社

**图书在版编目 ( CIP ) 数据**

**人居环境：向理想进发 / 朱曙东主编. —广州：广东经济出版社，2004. 11**

(瑞尔特思想库丛书)

ISBN 7-80677-882-9

I. 房... II. 朱... III. 居住环境 - 研究

IV. x21

中国版本图书馆 ( CIP ) 数据核字 ( 2004 ) 第 115498 号

**编辑委员会**

**主编 / 朱曙东**

**执行主编 / 黄齐聪**

**编委 ( 以姓氏笔画为序 )**

王 翔 王雨清 卢静荣 朱曙东 刘克兢 刘 锐 刘玫灵 关亦丁

江 南 陈小坚 杜 季 胡 健 贺寄新 赵明胜 高俊才 黄 泳

黄齐聪 黄 何 曾慧娟 谭 刚

**策划 / 瑞尔特房地产顾问机构 ( 深圳深南路安柏丽晶园柏景阁 23A ) 0755-82973965**

**出版发行 / 广东经济出版社(广州市环市东路水荫路 11 号 5 楼) 邮政编码 / 510075**

**经销 / 广东新华发行集团股份有限公司**

**印刷 / 深圳市建融印刷包装有限公司(深圳梨园路 104 号东座 3-4 楼) 邮政编码 / 518029**

**开本 / 850mm × 1168mm 1/16**

**印张 / 23**

**字数 / 220 200**

**印数 / 1-3000 册**

**版次 / 2004 年 11 月第一版 2004 年 11 月第一次印刷**

**书号 / ISBN 7-80677-882-9 / F-1145**

**定价 / 188.00 元**

## 主编简介



朱曙东,1967年出生,上海松江人,经济学硕士研究生毕业,MBA。房地产全程营销理论体系首创者。是长期活跃在中国房地产业中,具10多年行业经验和深厚专业底蕴的房地产实践与理论专家,现为深圳瑞尔特房地产顾问机构董事长、总经理,瑞尔特思想库丛书主编。

### 执行主编简介



黄齐聪，女，1978年出生，湖南娄底人。99年毕业后就职于深圳瑞尔特房地产顾问机构从事房地产咨询策划工作，现于华侨大学商学院攻读金融学硕士学位。

# 序 言

人居环境是一个很大的话题。中国住宅产业发展 20 多年来，城市化水平以每年 1.5~2.2% 的增速飞快提高，房地产业也成为国民经济的重要支柱，人民居住环境得到了极大改善和提高，这些都是我们这些从事住宅事业的人感到欢欣鼓舞的。但在这个超高速的行进当中，如何协调和解决发展与生态、资源、人口、文化的诸多问题，政府要重视，处于一线的开发企业也要重视，因为开发商是最直接的生产者，开发者的理念将决定产品的性能。

本书的内容，是少见的将房地产开发的具体环节，进行了人文、哲理的深入追问，表达了当前一部分房地产业内人士，已经大兴土木、大干快上的热潮中，进行更深刻的反省：建筑如何沿袭文脉却创新技术，成为艺术与功能的承载物？环境如何审美又切合节约、实用的原则？关注即将到来的老龄化高峰，如何安排老人便利空间？人居环境的营造已经不是关起门来自写春秋，而是把社区的高围墙统统的推翻，放在整个社会经济、环境持续发展的大范畴来思考。将住宅小区变为大社区，将社区人变为社会人，这一定位，无疑深化了目前房地产建设的内涵。

多年来业界对于绿色、生态、可持续的态度，大部分都停留在务虚上，泡沫多务实少，当然 SARS 过后大家的关注和行动多了些。这给我们做技术地提出了很高的要求：如何既能超出当前现状的局限，又能从技术标准的角度来落实，来全面的推动一个很多人还不太接受的前景目标。2001 年我们出台《绿色生态评估体系》，至今已经修订第三版发行了，全国各地已有多家开发商与我们合作生态、绿色房地产项目进

行示范示点，也有很多楼盘的建设以此为指导，这让我们看到了人居理想的实践与探索更美好的曙光。

中国住宅产业商会从一年前开始进行“中美可持续城镇发展示范项目”的组织实施工作，这一工作的重点就是以可持续发展原则为指导，对于新型小城镇的规划与开发，如何充分保护土地资源，合理利用能源和水资源，保护环境，实现小城镇的可持续发展。应该说，开发商一直站在绿色、生态、可持续发展实践的最前沿。本书案例的清风湖社区，是开发商把握城市长远发展趋势，大胆抓住契机，高起点规划设计，新思维创新运作取得的成功，在天时、地利、人和上有其独特不可复制性。但其中典型性的东西也很多：这是一个资源状况比较特殊优劣势也比较明显的城市，带有明显的计划经济色彩，城市化水平较低，农业人口收入水平低，城市建设基础落后。这样的小型城镇在我国很有代表性。也正如此，它的成功就更能给众多城市以启示：如何在城市建设投入不高、市民精品意识不强的地方，创造一个城市公园与房地产社区结合、公益性与收益性结合、短期利润与可持续发展结合、环境营造与生态资源保护结合的项目，把看来理想化的生态、可持续人居环境变成现实，有很多值得推广的思路在里面。

最初在2000年之前，中国整个住宅产业关注的是施工质量，那个时期开始出现住宅小区；其后是关注住宅项目的科技含量，出现了小康住宅；再后来从针对经济适用房的住宅产业化的集成着手，出现了国家康居，现在国家康居工程还在继续进行。十六大以后国家提出要两手抓，一手是新型工业化，一手是可持续发展，可持续发展的概念，是全球住宅产业的主题。

我在着手建立绿色生态住宅评估体系的工作中，2001年和2002年前后对这个是有争论的，争论的热点主要集中在当时的中国有没有必要搞绿色生态住宅方面。有的人认为太超前了，觉得不适合发展中国家来搞，这个时候搞绿色生态住宅不合时

宜。SARS 的出现让公众开始关注健康住宅，关注绿色生态住宅。所有的争论平息了，舆论倾向出现了一个大转弯，提及住宅，大家都在说健康、绿色。对于可持续发展的问题面临着同样的状况。实际上，我国住宅产业与国际住宅产业发展的差距还有很远，人居环境的营造重要责任落在政府和开发商身上。如果有更多的行业内的企业、专家、有识之士来大声疾呼，来探讨交流和探索实践，我相信，这个差距将很快缩小。

本书的主编深圳瑞尔特房地产顾问机构的朱曙东先生，长期活跃于房地产业中，将操作实践与理论结合于一体，凭借其 10 多年的行业经验和扎实的专业底蕴，在住宅产业化、可持续发展等理论领域有深入的研究，我祝愿他和他的企业为中国房地产业作出更多的贡献。

A handwritten signature in black ink, appearing to read '朱曙东' (Zhu Shudong), written in a cursive style.

(中华全国工商联住宅产业商会会长)

2004年11月8日于北京

# 目 录 | CONTENTS

## 序 言

## 联想篇 人居的顿悟

|              |     |
|--------------|-----|
| 人与居住         | 002 |
| 人与空间         | 002 |
| 原始小木屋        | 002 |
| 动物的巢穴与人类的住房  | 002 |
| 消费社会的居住环境    | 002 |
| 记忆中的住宅：想象的空间 | 003 |
| 个人空间         | 004 |
| 维特鲁威对住宅机能的考虑 | 004 |

|                        |     |
|------------------------|-----|
| 建筑                     | 005 |
| 生活与建筑                  | 005 |
| 建筑与社会                  | 005 |
| 建筑与生态                  | 005 |
| 建筑与艺术                  | 006 |
| 建筑与建筑师                 | 006 |
| 从“推”“拉”门中看到的建筑功能、美感与含意 | 007 |
| 古典建筑                   | 008 |
| 融入外部空间的建筑              | 009 |

|      |     |
|------|-----|
| 建筑布局 | 009 |
|------|-----|

|      |     |
|------|-----|
| 建筑空间 | 010 |
| 屋顶   | 011 |

|              |            |
|--------------|------------|
| 阁楼           | 011        |
| 窗户           | 011        |
| 架空层          | 011        |
| 建筑入口         | 012        |
| 建筑结构         | 012        |
| 精神的贮藏室       | 013        |
| 装饰           | 013        |
| <b>建筑材料</b>  | <b>013</b> |
| 彩色玻璃         | 015        |
| 岩石           | 015        |
| 景观           | 016        |
| <b>人性与技术</b> | <b>017</b> |
| 现代人性         | 017        |
| 对技术的暧昧态度     | 017        |
| 居者的参与性       | 018        |
| 也论“居民参与”     | 019        |
| <b>理想的家</b>  | <b>020</b> |
| 安居的困境        | 020        |
| 新住宅          | 020        |
| 住宅郊区化        | 020        |
| 远行与居住        | 021        |
| 漂泊与居所        | 022        |
| 花钱的联想        | 024        |

## 探索篇 理想人居

|                    |            |
|--------------------|------------|
| <b>人与居住</b>        | <b>028</b> |
| 一说人与居住             | 028        |
| 又说人与居住             | 028        |
| <br>               |            |
| <b>人居，向理想进发</b>    | <b>030</b> |
| 以人体为中心，抑或以形象物体为中心？ | 030        |
| 多种感觉，抑或单一感觉？       | 031        |
| 自然，抑或合成？           | 031        |
| 对场所的感觉：张扬个性，抑或同质化？ | 031        |
| 持续，抑或短暂？           | 032        |
| 生态环保、绿色抑或健康？       | 032        |
| <br>               |            |
| <b>理想的人居空间</b>     | <b>034</b> |
| 地域性人居空间            | 035        |
| 地域的自然性             | 035        |
| 地域的社会性             | 036        |
| 形态性居住空间            | 037        |
| 功能性人居空间            | 061        |
| 创作与诱导建筑空间的隐喻、气氛与意象 | 080        |
| 显现建筑空间的隐喻          | 080        |
| 创作空间环境的区域气氛        | 081        |
| 诱导空间环境意象           | 082        |
| 理想人居的可持续性          | 083        |
| 可持续发展建筑            | 083        |
| 可持续发展的能源生态         | 084        |
| 可持续发展的水环境          | 088        |

|                           |     |
|---------------------------|-----|
| 景观生态规划                    | 092 |
| 健康、生态、科技与人性的物业管理与人文生态     | 095 |
| 材料与资源                     | 095 |
| 智能化与住宅                    | 096 |
| 追求建筑可持续发展的设计软件 C-2000 的应用 | 098 |
| <br>                      |     |
| 理想人居与全程营销                 | 103 |
| <br>                      |     |
| 营造篇 清风湖社区                 |     |
| <br>                      |     |
| 引言                        | 106 |
| <br>                      |     |
| 掠影清风湖社区                   | 107 |
| 东营，于黄河三角洲崛起               | 107 |
| <br>                      |     |
| 空间环境的地域性                  | 112 |
| 空间环境的自然性                  | 112 |
| 空间环境的社会性                  | 113 |
| 住的舒适                      | 114 |
| 交往与空间                     | 123 |
| 美的体验                      | 126 |
| 人的健康与环境的生态                | 127 |
| 功能空间的多样化                  | 130 |
| <br>                      |     |
| 结束语                       | 141 |
| 再造，使城市动起来                 | 141 |
| 新的建筑形成了新的区域，新的区域创造新的城市繁荣  | 141 |

## 解读篇 向理想迈进

|                                 |                |
|---------------------------------|----------------|
| <b>主题一：建筑的可持续性与绿色住宅</b>         | <b>144</b>     |
| 绿色建筑概论                          | 144            |
| 建筑与可持续发展                        | 153            |
| 正本清源——中国绿色生态住宅                  | 161            |
| 营造绿色建筑，提高人居环境质量                 | 168            |
| 解读生态建筑                          | 172            |
| 绿色住宅与关注普通人                      | 174            |
| 建筑发展的可持续性与企业的经济性                | 175            |
| <br><b>主题二：健康住宅</b>             | <br><b>177</b> |
| 源于 SARS，对健康住宅的思考                | 177            |
| 住宅健康的三类型                        | 180            |
| 健康住宅与绿色生态住宅                     | 180            |
| 健康住宅的发展方向                       | 181            |
| 专家眼中的健康住宅                       | 182            |
| 开发者谈健康住宅                        | 182            |
| <br><b>主题三：成批生产住宅中的儿童活动空间环境</b> | <br><b>185</b> |
| 儿童活动与成长                         | 186            |
| 儿童户外空间现状：“沙坑 + 滑梯”，令人担忧         | 187            |
| 社区中儿童活动场所元素                     | 190            |
| 基于儿童尺度上的设计                      | 195            |
| 多样性和机会                          | 196            |
| 感觉刺激                            | 197            |
| 给儿童创造实践空间                       | 198            |
| 儿童活动空间场地的选择                     | 199            |

|              |     |
|--------------|-----|
| 社区组织的儿童游戏或活动 | 202 |
|--------------|-----|

|                       |     |
|-----------------------|-----|
| 主题四：相对静止与绝对变化——老人户外空间 | 204 |
|-----------------------|-----|

|      |     |
|------|-----|
| 老年住宅 | 205 |
|------|-----|

|          |     |
|----------|-----|
| 老年住宅空间规划 | 205 |
|----------|-----|

|             |     |
|-------------|-----|
| 主题五：新建筑功能空间 | 219 |
|-------------|-----|

|                |     |
|----------------|-----|
| 信息社会对建筑空间发展的影响 | 219 |
|----------------|-----|

|              |     |
|--------------|-----|
| 居住区环境模糊性空间设计 | 225 |
|--------------|-----|

|                     |     |
|---------------------|-----|
| 读《信息社会对建筑空间发展的影响》有感 | 230 |
|---------------------|-----|

|               |     |
|---------------|-----|
| 主题六：人性与不标准的标准 | 238 |
|---------------|-----|

## 文献篇 制定标准

|            |     |
|------------|-----|
| 健康住宅建设技术要点 | 254 |
|------------|-----|

|            |     |
|------------|-----|
| 中国生态住宅评估体系 | 295 |
|------------|-----|

|          |     |
|----------|-----|
| 绿色建筑评估体系 | 341 |
|----------|-----|

## 后记

分知己人

同室操戈

第218号

# 联想篇

人居的顿悟

## 人与居住

“宅者，人之本也。人因宅而立，宅因人得存。人宅相扶，感通天地。”

——《黄帝宅经》

## 人与空间

人与空间的关系就是定居的关系，这是经过严密思考并传颂下来的。

——海德格尔

### 原始小木屋

原始小木屋作为人类的建筑物，它是极卑微，极基本的，但又是永恒的，颠扑不破的，难以摧毁的。因为它是人性的符号，它让我们想起建筑的本质，建筑的本源。它是建筑永远的源泉，它让我们从心底涌起对家的渴望。(图1)

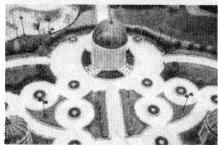


图1：现代住宅在进行园林景观设计时，大都设计有或精致或粗放、或奢靡或纯朴的亭台作为游览、休憩、邻里交流的场所，其中对于极简、极朴的亭台的配置，此类设计师大都怀有对原始小木屋的尊崇情素希冀通过它的现代简装版营造、强化居住在此处的人们对家的渴望与依恋。

### 动物的巢穴与人类的住房

对于动物来说，巢穴和地盘是维持生存所必需的生活空间，一旦被剥夺，就意味着自身的死亡。



为此，它们给自己的生活空间加上了各式各样的标识，表明这里归自己所有。在以巢穴为中心的势力范围内，按睡眠、饮食、排泄等各种生活行为分成不同区域，并按照这种本能繁衍生息，而且它们又不多吃，也不多睡。

动物的生活与巢穴、领地等生活空间密切结合，生存在封闭的环境之中。与此相应，由猿猴按自然规律演变的我们人类，则创造出了“住房”来代替“巢穴”，创造出了“社会”来代替“领地”。

炊事、持家、待客、隔离等功能是来自森林的猿猴在演变成人类的过程中，不断发展起来的生活行为。取代巢穴的住房建设和身居住房的生活给人类带来了巨大的变革。但是，现代社会的过剩的四项生活行为隐藏着大量矛盾也是不争的事实。

### 消费社会的居住环境

巴纳德·路道夫斯基在他的《没有建筑师的建筑》一书中写道：“自然的乡土

建筑没有流行的变化。它们是完全适应目的的需要，不会改变，完全没有改善的余地。”他所说的乡土建筑是“居住”与“建造”在“需要满足”的稳定关系当中建立起来的居住空间。因此，如他所述，与被称之为“流行”的变化是搭不上关系的。

在现代的消费社会中情形如何呢？“建造”由于专业化，很早以前就不是住房自己亲手操持。移居到都市的人们用自己的劳动力作为商品换取货币，“居住”问题是在货币与物资交换当中实现的。

资本是在生产－交换－消费周而复始不断循环的过程中无止境地增值的。由此看来，生产出来的物资将促使“需要与满足”的关系变得不稳定，并作为商品，参与交换的循环之中。商品的微小差别化将产生新的欲望，新的欲望又促进消费，于是又发生下一轮的交换。对于这样的社会来说，功能性的更新这一问题是社会上的时尚现象，可以促进生产－交换－消费的循环顺利运行，起到一种润滑的作用。举个例子，冰箱虽然可以用冷藏功能的高低来评价，其作为家庭用具，也可以当作幸福和富裕及清洁的象征。

据有关土地和住房的政策，居住也可以当作繁荣措施来理解，是将土地和住房投入了现代的消费社会的框架当中，并插上了商品的标签。拥有住房不仅仅表示栖身之所有了保障，而是“有出息的男子汉”或“成功人士”的代表，是象征时代生活方式的财物，人人都为实现自己的幸福梦想而追求拥有住房。

如果说，地域性住房是实用美学的支柱，是在大地上培育的居住场所，那么，现代消费社会中的普通住房则是在这种所谓的消费神话的梦想之上兴建的。因此，我们必须再一次从学习“居住与建造”重新起步。(图2)

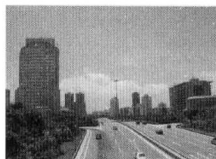


图2：我们不得不承认，插上了商品的标签的住宅，给这个消费社会增添了消费得以满足的愉悦感与消费欲望不能得以实现的郁闷与痛楚。住宅产业繁衍了许许多多的行业，为这些行业人员提供了住宅消费的可能与机会——人们通过设计、生产、买卖、管理经营此类住宅来赚取得以交换自身栖息之所的资本，其中有的多，有的少，但人们的初衷与目的却是相同的。

## 记忆中的住宅：想象的空间

对居住空间，不能单看房间和用途这些硬件关系，而要在经验和记忆中搜寻“家”的形象，并将其空间化（建筑化），还要超越近代的建筑构成概念（功能和联系），提高到“诗情画意”的高度来剖析。形象化了的居住空间按照“住宅＝生活