



营销二实一践

启示录

方映群
编著

中国科学技术大学出版社



营
销
实
践

启示录

方
轶
群

编
著

中国科学技术大学出版社

内 容 简 介

本书是旭辉集团关于别墅营销理论与实践操盘经验的著作之一。2015年旭辉集团打造的湖山源著项目,经历了九开九罄的热销,数次问鼎合肥别墅销量榜,让“合肥每3个人买别墅,就有1个人选择旭辉”一时之间成为市场共识,而关于旭辉湖山源著热销的秘诀,都将在本书中首次披露。从追寻建筑的源流到重归传统之门,旭辉的每一步表面看来都与市场潮流相违背,而又正是这种“逆流而上”的坚持精神,重新定义了别墅及其所代表的居住精神与生活理想。

图书在版编目(CIP)数据

湖山源著营销实践启示录/方轶群编著. —合肥:中国科学技术大学出版社,2016.2
ISBN 978-7-312-03937-9

I. 湖… II. 方… III. 房地产市场—市场营销学—中国 IV. F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2016)第 037387 号

出版 中国科学技术大学出版社
安徽省合肥市金寨路 96 号,230026
网址:<http://press.ustc.edu.cn>
印刷 合肥市宏基印刷有限公司
发行 中国科学技术大学出版社
经销 全国新华书店
开本 787 mm×1092 mm 1/16
印张 15
字数 310 千
版次 2016 年 2 月第 1 版
印次 2016 年 2 月第 1 次印刷
定价 66.00 元

序

大道当然,用心致远。放眼前后百年,我们处在最佳机遇期。这是历史与时代赋予我们的责任与使命。利用时代契机做城市与居者之间沟通的桥梁,将故土的本色与人文精神传递下去,同时赋予城市以新的记忆,保持这份心境,方可在波澜起伏的时代里前行。

大音希声,大象无形。古往今来,越是伟大的成就,越是被看似无形无音的信念所支撑,这种信念被后人称为信仰。信仰是内在的沉思,让我们探问内心,探寻时间推进中使我们迷惑、坚守、疯狂的根源,保持源源不断的创造力。我们始终信奉,人心所依存的空间,总是在主动地发挥作用,空间是有生命和灵魂的,我们以人为原点,让空间为我们的人生带来喜悦。

专业匠心,人文情怀。作为中国地产长跑者,旭辉始终追随在更高更远的目标中,从100亿元,到300亿元,再到500亿元,以及未来的1000亿元目标,我们凭靠的就是不忘初心、方得始终的信念。15年来,旭辉一直崇尚稳健务实的企业文化,习惯用产品和服务来说话,用业绩成长来证明;展望未来,产品文化已成为旭辉的内在动力,构建以产品为载体的完整生态圈,实现“用心构筑美好生活”企业使命。

不负湖山不负卿。欣闻方轶群先生,点一个人的信念,燃一群人的理想,用旭辉人的勤奋质朴和敢拼敢担,以书为载体娓娓道来,厚积方能薄发,守正才能出奇。

进化是万物演变的规则,围绕着的是需求的交换更替,不变的是对信仰的坚守;启示是尊重后的领悟,是领悟后的释然。成就别人,也就是成就自己,不负时代。

能追无尽景,始是不凡人。

旭辉集团董事长



2015年12月19日

引 天地人和

回顾历史中的信仰启示,天人合一观是以老子、庄子为代表的中国道家哲学思想的核心,具有天然的美学品格,启示于人至善、至美的境界,是人与自然和谐统一的一种境界。

天人合一的思想,对中国古典建筑、园林设计所产生的影响是全面而深刻的。因为天人合一,所以有了自然造化的美学。例如天坛、故宫以及江南典型的民居、园林等,无一不充分展示了中国古典建筑、园林设计的群体美、环境美、亲和自然之美,创造出了一种中国文化独有的理想境界,体现着中国古典建筑、园林设计之美学思想的深厚文化底蕴。

我国的传统文化,很早就对宇宙有了认识。一般而言,传统文化里的宇宙观,是一种有机的自然观。这种宇宙观的核心思想就是“天人合一”,它是中国哲学思想的来源和基础。关于“天人合一”,儒家偏重于天道与人道精神层面的一致性,道家则倾向于天与人在自然性上保持一致。中国古典建筑深受儒、道文化的影响,无论是民居房屋建造,还是园林营造,都承继了天人合一的精神内涵。

相对整个宇宙而言,人类与草木鸟兽等自然物一样,是自然界的一分子,可以说,人的生命仍属于自然物的一种。因此,中国传统文化形成了这样一种见解:“自然界称为天,人文界称为人,中国人一面用人文对抗天然,高抬人文来和天然并立;但另一面却主张天人合一,仍要双方调和融通。”

天与地亦是一个相对的概念,天是相对于大地而言的。若人站在地球上,看月球,月球是天空中的一个明亮星体;若人站在月球上看地球,地球就是悬于天空,且比月球更明亮的星体

了。若以人为主体,则人体以外的整个宇宙星空都是天,当然也包含我们周围的自然界。辛弃疾诗“我见青山多妩媚,料青山见我应如是”正是这种古人对于天、人之间相对关系的朴素见解。

可见,人与天的关系实质上乃是人与自然的关系。以老子、庄子为代表的道家认为:天与人原本就是合一的。道家就以“究天人之秘,合天人为一”为根本。《老子章句》曰:“天道与人道间,天人相通,精气相贯。”老子《道德经》又曰:“人法地,地法天,天法道,道法自然。”道家以此指明了人与自然的共同根源。

东方古贤的天人合一观,具有天然的美学品格。它启示于人至美、至善的境界,是人与自然和谐统一的境界,之于生命如此,之于艺术,之于我们今日的建筑,也尽是如此。

我国的文化传统就像奔腾的黄河源远流长,而建筑作为一种文化形式,仿佛就是镶嵌在这条长河中的一串闪光的珠链,它无论何时何地,都赤裸裸地反映着中国人的道德、伦理及审美观念。我国的传统建筑一向以取得与自然的协调而著称于世,李约瑟曾经这样说过:“中国建筑总是与自然调和,而不反大自然。”这种看法准确地道出了“天人合一”这一中国传统建筑文化的审美精神。

事实上,天人合一审美精神也正是中国传统建筑的文化内涵。在中国传统建筑文化发展过程中,天人合一原初意识以及儒、道、释、堪舆的天人合一思想对其施加了巨大的理性统摄作用。

从本质上说,中国传统建筑能形成有别于其他国家与民族建筑文化的格局及体系,除受制于地域、民族、气候、制度及历史等因素外,“天人合一”这个几乎贯穿中国哲学乃至整个中国文化发展之始终的哲学审美观念,更是起到了决定性的作用。

“天人合一”思想是中国传统哲学的支柱,是人与自然和谐交融的基础,更是中国传统文化的思想精髓,影响着中国传统园林文化的传承与发展。“天人合一”思想作为中国传统园林艺术的审美理想,不仅存在于园林审美意境中,还以多样形式渗透融入传统建筑艺术的布局构建中。事实表明,遵法自然,追求“天、地、人”三者和谐为一,已然成了古代中国人营构建筑的一种自觉意识和一种理想境界。

回望当今建筑,大规模空间已然形成,一些属于自我的、承载着历史与文化的建筑,

却在悄然逝去,拥有千年文化遗产的中国,血液里的中国味,是否真的正在被高速发展的经济和逼仄的时空挤兑而变得虚无?

被誉为“华人建筑第一人”的贝聿铭先生,用“中国建筑师的当务之急就是探索一种建筑形式,它既是有限的物理之所能及的,同时也是尊重自己文化的”这样一句简单的话道出了中式建筑之精髓,也透露了中国建筑文化之困境。建筑,作为艺术精神和物质营造的综合体现,无疑是表达时间和空间的完美载体,飞速巨变的城市中,建筑的地域性,及其对生活本质意义的思考,一次次被提及后又一次次被边缘化……行进如此,我们应有所思考和行动。

目 录

序	i
---------	---

引 天地人和	iii
--------------	-----

壹·天

天人合一·建筑之源流

第一章 中国建筑的源与流	6
--------------------	---

第二章 中国建筑的自然精神	10
---------------------	----

第三章 中国建筑的美学结合	13
---------------------	----

第四章 中国建筑文化的反思	20
---------------------	----

贰·地

伏地敬畏·建筑之精魂

第五章 时代下的平和姿态	30
--------------------	----

第六章 从此更名中央别墅区	34
---------------------	----

第七章 湖、山和建筑的理想	36
---------------------	----

叁·人

人心之力·成败乃量定

第八章 建筑的得见与未见	46
--------------------	----

第九章 理想主义的故事	52
-------------------	----

第十章 未曾有何谈超越	72
-------------------	----

第十一章 人文的深度透视	136
--------------------	-----

肆·和

一家之和·归传统之门

第十二章 巷院观·和而不同	148
---------------------	-----

第十三章 源著民·回归信仰	192
---------------------	-----

壹

•

天

天人合一·建筑之源流



建筑大师梁思成先生曾说过：『建筑这本石头和木头的史书，忠实地反映着一定社会之政治、经济、思想和文化。』

在中国古代，“城”意味着自守，“市”意味着交易。在西方现代，一些学者指出了城市的部分本质特征。例如，路易斯·沃思认为，城市是一个大规模的人口聚集地，其间包含着大量的人群；麦克斯·韦伯则认为，这个聚居地必然对外有防卫能力，对内有法治管理，社团众多，并享有部分的政治自治。

到今天，城市则有了一个较为简单的定义：城市是大量人口的聚居地，其间所发生的政治、军事、经济和文化活动，对外界而言，具有足够的可辨识性。

何为辨识性？就像我们在一列火车上，路过的每一座城市，第一眼望见的，都是这个城市的建筑。在中国，每个城市都有自己的建筑风格。南方的婉约、细腻；北方的粗大、高新。安徽的灰墙白瓦；浙江的春林初盛。

建筑既是一个城市的脸面，也是一种可以留之于时间记忆和空间记忆的群体风格。这种可以被记忆的风格，很大一部分已经进入了美学的领域，因此也可称之为魅力。

众所周知，传统建筑是一门博大精深的学科，其对自然的了解、对社会的剖析、对人文的探索、对生活的表达，都远远超出我们的想象。

梁思成大师曾将建筑比作史书，我亦曾遍游祖国，发现事实确实如此。史诗不在书中，而在青石板里，在宫殿里，在传统建筑里。从历史的责任感方面来说，我们需要继承传统建筑的文化，否则推倒史诗，铸就废墟的人，不是别人，正是我们自己。

事实上,传统建筑并不是一成不变的,更不是人们想象中的木板矮房。从最原始蒙昧的石头垒房,到清末鼎盛的红楼雕瓦,再到民国时期西方建筑的大融合,历经数千年的发展,随文明变迁,随文化迁徙,传统建筑在颜色、等级、形式各方面,都在不断更新。

中国的传统思维里,有一种审美观,叫“天人合一”。众所周知,中国人最早开始注意到环境与建筑、环境与人是有辩证关系的。“天人合一”是中国古代环境观的重要思想,也是古人的伦理观、价值观和自然观的深刻体现。纵观中国传统的民居建筑,又无不体现着一种中国传统文化精神“天人合一”的独特审美。这种审美,包括人与万物的一致性、人与人的 consistency,始终以“人”为主体,为建筑和自然的发展保留了最后的本真。

万律是流，寻诚是源，
追本而溯源，在探与寻之间，
发现万物本质，窥得天地有法。

在探讨传统建筑的成就与优缺点的时候，我们应该做的，就是追根溯源，顺着中国建筑史的河流，沿途走来，细心地探究传统建筑的特色。

采用木质作为建筑的原材料是传统中式建筑的第一个特色。不论是悠然见南山下的村庄，还是尘歌醉舞的金銮殿，中国人的传统建筑，对木材一直有着难解难分的情节。水有千般势，木有千般形，在人为的雕刻下，这些木制建筑可浮华，可清雅，亦可独具一格，熠熠生辉。古代，君子讲究“随遇而安”，“安”便也有“居住”的意思。在古代，名士们往往居住过平淡淡雅的小轩阁楼，也见识过繁花似锦的琼楼雕瓦。

如此种种的建筑，很难想象，追根溯源，都只是来自一丛丛形态单调的树木。乃至到了盛唐时期，中国的建筑工程远传日本，在日本生根发芽，今天还能在日本看见大区域的木制房屋。当然，一个重要的原因是，木制建筑的结构抗震，适合日本的地形。

建筑审美的不断发展，同时也造就了后期建筑中雕刻艺术的精湛。那些手艺高超的匠人们，往往能赋予建筑生命。乃至随着时间推移，这些风格迥异的建筑渐渐变成了一种人文风情。君可见，江南水乡，北平风沙，大漠孤烟，塞北落雪，在这些风和尘的侵蚀下，唯独各式各样的传统建筑矗立不变，渐渐成为了当地独有的建筑文化，和当地的风俗传统融为一体。

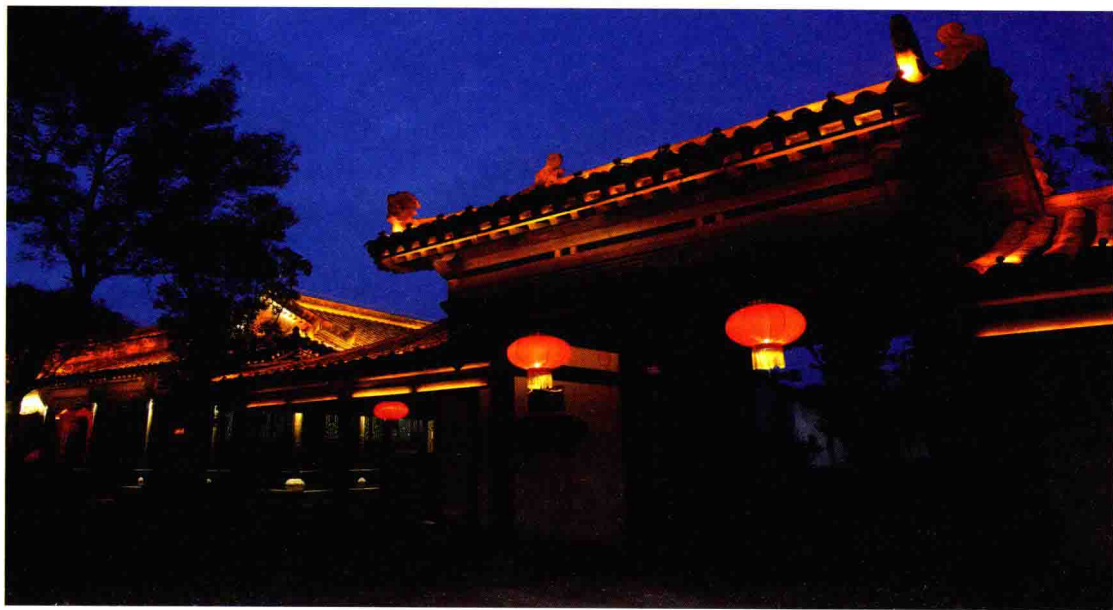
在传统建筑领域里，对于木制的运用，以“井干式”“穿斗式”“抬梁式”（也称为“叠梁式”）为主，同时结合实际情况，进行灵活运用。君子以身而立天地，在古代匠人的思维里，房屋

是君子,柱便是房屋的骨骼和脊梁,用以支撑房屋,如君子般立身于天地间。而这些立柱、横梁及顺檩等构件,则均由木质材料构成。

对于布局和外观,中国传统建筑一般由被称为“三段式”结构的台基、屋身、屋顶三个部分组成。平面、立面和屋顶的形式丰富多彩,传统建筑以它优美柔和的轮廓与变化多样的形式而引人注目,令人赞赏。亭亭如盖、飞檐翘角的大屋顶,高大的马头墙是中国传统建筑的突出特点。建筑中讲究一屋三分建造之法,两千多年前的《诗经》,就曾经以“如翬斯飞”这样的诗句来描述屋顶的精致和逼真,让人叹为观止。

作为对比来看,欧式建筑和中国传统建筑是对立的两种风格,然而到了今天,欧式和中式都吸收了彼此的特点,早已融会贯通。在欧式建筑中,风格多样,有典雅的古代风格,有纤致的中世纪风格,有富丽的文艺复兴风格,也有浪漫的巴洛克、洛可可风格。欧式建筑发展至今,出现了一些细化的风格——庞贝式、帝政式的新古典风格。

富有浪漫主义色彩的罗马式,空灵、纤瘦、高耸、尖峭的哥特式,大型圆穹顶的拜占庭式,这些不同的风格,见证了欧洲的各个时代,亦在这些时代里绽放了自己的光彩,不可否认,它们都是欧式建筑风格不可或缺的角色。



众所周知,欧式建筑主要由骨架券和飞扶壁组成,建材为石头。欧式建筑的基本单元是在一个正方形或矩形柱子上做出的双圆心骨架尖券,四边和对角线上各一道,屋面石板架在券上,形成拱顶。因为采用了尖券、尖拱和飞扶壁的结构,当人置身室内的时候,会发现建筑内部是一个高旷的空间,单纯而统一。

欧式建筑的显著特点是装饰浮华,这和中国传统建筑明显不同。中国传统建筑或恬静淡雅,或游龙走凤、大气磅礴,这正是中国传统思维中“以气御形”“以气御势”的最好注解。而欧式建筑的装饰更多的是色彩的运用,装饰的细部,如华盖、壁龛等,一般也都用尖券作主题,永黄、红花砖砌成,上砌翠绿色圆肚形顶,檐下为半圆形拱窗,颜色对比鲜明。堂内为三通廊式,内墙彩绘壁画,装饰华丽。建筑风格与结构手法形成一个有机的整体。整个建筑看上去线条简洁、外观宏伟,而内部又十分开阔明亮。

中式建筑讲究华丽的线条。欧式建筑则略有不同,讲究简洁、线条分明、对称、运用色彩的明暗,在意态上使人感到雍容华贵、典雅,富有浪漫主义色彩;讲求规例、配置、匀称、均衡、合宜以及经济;常常使用大量贵重的材料,进行精细加工、刻意装饰,以显示其富有与高贵。正因为如此,欧式建筑的风格拥有令人无限向往及产生遐想的力量。

中国传统建筑的装饰以精细为特点,同时,建筑师们也不忘装饰美:每块屋檐下作支撑用的“撑拱”和“牛腿”的雕刻都非常美观。中国的宫廷建筑强调宏伟与威严,所谓“高台榭,美宫室”是它的美学追求,故室内的雕梁画栋、水门窗格,室外的台基雕饰都是极为讲究的,只要看一看天坛祈年殿与故宫太和殿就够了,尤其是保和殿后面的那块 16.75 米长、250 吨重的云龙石雕,不由让人吐舌惊叹。另一类装饰不属于建筑物本身,却为建筑物锦上添花,如壁挂地毯、金石雕刻、陶瓷制品、帛书字画、珠宝玉器等艺术陈列品。

中国建筑是以群落为单位的,而且往往是由多重院落组成的。当你随着时间的推移走进一个又一个院子的时候,那种由于有规律的重复而产生的节奏感和韵律感便油然而生,从而让人获得一种音乐的美感。不妨回忆一下游览北京故宫的体验,或者去安徽呈坎的古宅走一走,也会获得同样的感受。

从古代都城、宫殿、寺庙、皇家园林以至居民的居住群建筑,莫不如此。从群体到个体,从整体到局部,都十分注重这种合理搭配,讲究空间秩序的巧妙组合,营造出一种和谐融合之美。可以说,群是中国建筑艺术的灵魂。