

新住宅运动

【论文集】

NEW HOUSING MOVEMENT

華齡出版社

↓ 目录 CONTENTS

●○序	1
●○第一章○激情启航	
第一节 聚焦浦东	7
上海宣言	8
“新住宅运动”备忘	12
新住宅运动的首倡者——卢铿	20
与卢铿对话	28
假如我是开发商	35
解读“新住宅论坛”	39
第二节 曾经的困惑	44
糟糕的建筑	45
懒惰的建筑师	47
浮躁的开发商	48
没文化的城市	50
住宅建筑批评	52
第三节 思想者的风景	56
面对新世纪：中国呼唤“新住宅运动”	57
为了明天的生活更美好	60
“新住宅运动”的缘起背景与基本思想	63
博弈广厦	70
迎接住宅产业的第二个春天	90

心向真理的智慧对接	105
● ○ 第二章○边走边唱	
第一节 人居风暴	113
新住宅运动与先行者的魅力	114
“新住宅运动”——一个伟大的追梦历程	120
呼唤“新住宅运动”的人们	130
超越企业和产业的文化思考	138
新住宅运动在行动	144
重说新住宅运动	150
各取所需	152
做个好学生	154
我看“新住宅运动”	156
新住宅运动:北京—东京对话	166
第二节 新住宅运动别论	181
新住宅论坛不是鸿门宴	182
新住宅运动又起波澜	188
新住宅运动的误区	196
我选,故你在	201
谁的住宅,新的何在	206
第三节 新住宅情节	213
为什么要叫“新住宅运动”	214
新住宅运动的大旗能扛多久	218
将“新住宅运动”进行到底	231
新住宅运动与文艺复兴	247
新住宅运动:掀起生活和开发的革命	254
现代生活与新住宅的追求	259

开发商的文化观照	263
地球村的经典乐章	266
“新住宅运动”乘风飞扬	268
● ○ 第三章 ○ 行板如歌	
第一节 追踪新住宅运动	275
王石:对旧住宅的反动	276
卢铿:投身住宅文化创新运动	279
冯仑:建构行业新的道德基础	282
潘石屹:穿自己喜欢的衣服,做自己喜欢的事情	285
从经济角度看新住宅运动	287
第二节 住宅的图腾	290
关于新住宅	291
厚积薄发 实至名归	294
住宅畅销的钥匙	297
“后三产”时代的顿悟和使命	301
住宅户型设计与新住宅运动	303
网络与物业的亲密接触	307
新住宅运动中的物业管理	314
绿色奥运·无烟城·新住宅及其他	321
新世纪·新生活·新住宅	324
第三节 进军高地	329
健与美的生活最诗意	330
从奥林匹克花园想到的	333
演绎“新住宅运动”	336
奥园札记	341
市场来自创造	349

金蒂楼给我们的启示	353
金蒂楼热销的背后	355
新住宅运动在苏州	358
新住宅运动中的文化观照	360
花落水天	367
美色撩人	372
● ○ 第四章 ○ 明日长风	
第一节 第三次启动	379
春天里的一阵风	380
中国住宅市场前景及住宅企业竞争力	388
新世纪 新十年 新开端	396
中国楼市呼唤“第三次启动”	410
居住改变中国	420
WTO 与“新住宅运动”	434
第二节 春色满园	447
品牌“黑马”	448
沈阳之鹰	455
决胜 2002	462
附:	
新住宅运动大事记	468
新住宅运动百题	470

[金雨时]

探寻物理 师法自然

2000年6月24日,500余名产业界内外的精英云集上海浦东国际会议中心参加“新住宅上海论坛”。这一天,也就是“新住宅运动”之舰扬帆初航的日子。

两年后的又一个暮春初夏,我想起了互不相关,然而又存在着深刻联系的三件事。

2002年5月,我去拜访上海一位著名的中年书画家,他有不少作品获得有影响的大奖,而且为国家级的美术馆舍收藏。从某种意义上说,书法也可以纳入造型艺术的一种。我找他,就是请教书法创作和建筑艺术之间存在着某种难以言喻的气韵相通。

聊天的地方选在仅有的一段上海古城墙，以及城墙上作为珍贵文物保护起来的古城门楼上。在那儿欣赏他和朋友们的书画作品，静静地坐在明式的红木大师椅里，用一壶浓酽的乌龙茶相伴。那真是现代都市里，一种久违了的历史亲切感。

渐渐地，就谈到了“新住宅运动”，也谈起了国际会议中心的讲坛。两年前，卢铿先生用他平静的四川乡音，宣读了一份激情磅礴的《新住宅运动宣言》。

上海的书画家听得很专注，很动情。不久后，他起身铺开宣纸，酣畅淋漓地写下八个字，并托我转送卢铿先生。这八个字就是：“探寻物理、师法自然”。

我当然非常熟悉这八个字的出处，但此刻仍然不能不为这八个字与“新住宅运动”精神的暗合而拍案叫绝。“新住宅运动”的精神就在于探索、创新，以及其后形成的规律性思考，诚如卢铿先生所云：“克服业界广泛存在的幼稚、浅薄与浮躁，加强有关住宅的科学探索、艺术创新、哲学思考以及文化追求。”这里的“物理”一境，“自然”一道，一境一道成了对“新住宅运动”文人写意画式的生动注解。

把时间上推一个月，即2002年4月，著名建筑设计大师贝聿铭飞越重洋，飞机降落在他的故乡苏州。早已宣布“收山”的贝聿铭先生难却故乡之情，他现在要设计的这幢建筑叫苏州博物馆。其建筑地址距离贝氏家族的故宅狮子林

序

不过数百米之遥。这是要在一个极其敏感的地区，创作出一座极其敏感的建筑。

贝聿铭大师的风格，常常是在人们认为最不可能成功的地方，设计出最为永恒的经典。1982年的香港银行大厦，1983年的巴黎卢浮宫扩建工程，直至1979年的北京香山饭店，在经历了种种非议和诘难之后，贝聿铭仍然以非常优雅的姿态，赢得了世界大师的声誉。

贝聿铭抵达苏州的当日，国内一批大师级的学者和建筑师也云集苏州。从某种意义上说，这也是建筑学界的一次“新住宅运动”。

贝聿铭在讨论中，用朴实不过的语言表达了他对这个项目的思考。“我们已经到21世纪了，往新的方面走是一定免不了的。但苏州的文化相当强，苏州的文明和苏州的文化也一定要表现。这是一组新的矛盾和冲突。”

“创新”是主流，所以要“探寻物理”。但创新不是怪诞不经，不是无源之水，它也有一个尊重历史、科学，继承传统的问题，所以还有“师法自然”一说。也许，这仅仅是另一种通俗化的图解。

把时间再上推一个月，即2002年3月。卢铿先生在上海拜访了著名房产经济学家、华东师大东方房地产学院院长、博士生导师张永岳教授。或者用张永岳教授的话说，是他拜访了著名房产企业家、“新住宅运动”的创始人之一、华新

国际集团总裁卢铿先生。总之，看得出他们彼此之间的心仪。

这次会见被安排在虹桥的金虹俱乐部，会见时我在场，但这次会见严格地说并不是我撮合的结果。因为我看得出，他们彼此之间的心仪是慢慢形成的，并且由来已久。

两年前的“新住宅运动”，张永岳教授和上海的房产经济学界并未直接参与其事。他当时主持的“房地产二、三级市场联动和住宅消费服务”的课题研究已经完成，随之“上房置换”的模式在上海产生了巨大的市场反响，并且迅速推向全国。

随后张永岳教授又主持了“房地产创新体系研究”和“居住文化框架研究”等一系列科研课题，其“创新”的辩证思考内容，无论主观或客观的意图如何，都迅速进入了“新住宅运动”的核心。我当时曾惊讶的指出：这是何等意味深长的“殊途同归”啊。

思考者之间的沟通，无论其所处的年代，所生存的国度或地域有多么大的不同，他们总是能超越时空，寻找到心灵碰撞的火花节点。经过近两年的时间，他们彼此发现、彼此认识，终于相见恨晚地坐在了一起。

回想起他们互相介绍自己的事业、自己的思考的那一种促膝长谈，我又一

序

次想起了“探寻物理、师法自然”这八个字。这大抵也可以成为做人做事的境界，一切都隐含于真诚、自然、坦荡、平和的流淌之中。

2002年新年伊始，有过一场引发国人关注的“中国房地产前途和命运”的大争论。为这一场争论作总结似乎还为时过早，但大多数专家和学者认为：随着中国入世和新经济时代的到来，中国楼市的“第三次启动”将无可回避。到那时，两年前的新住宅运动将不再是号炮，不再是呐喊，而是成为整个产业界自主或不自主地全部身在其中的推动力。对于这个结果，我始终深信不疑。

上海古城门楼上的“铁观音”沏到第三次，我们的书画家一边优雅地把玩功夫茶具，一边意味深长地说：“喝到现在，该喝出最好的味来了。”这真是可以信手拈来的，对“新住宅运动”的形象注脚。

我一直在等卢铿先生再来上海，受人之托，我得把那幅字转交给他。

2002年5月27日于上海



第一章

激

情首航

立身于世界上最大的住宅
产业市场中
目击其中无数的商机与危
机、华厦与废墟、辉煌与
失利
华新人没有只顾营造自己
的花园世界
他们在新旧世纪交替的时
候
率先提出了“新住宅运动
”的倡议。



【聚焦浦东】

NEW HOUSING MOVEMENT

2000年6月的浦东，细雨和风。但凉爽的天气并未减低“新住宅上海论坛”的热度，500多位来自全国各主要城市的开发商、建筑师、社会学家、经济学家和IT界人士聚集浦东上海国际会议中心，热热闹闹地参加“新住宅上海论坛”。

一场“以中国的住宅产业为载体的文化创新运动”正从这里出发，驶向新经济的茫茫大洋。



上海宣言

“新住宅论坛”是由中国城市房地产开发商协作网络（中城房网）和一批建筑师、社会学家、经济学家和 IT 界人士共同发起的一次住宅观念和实践的创造性运动。

住宅是人类生存与发展的重要载体。进入 21 世纪，中国人的意志、情感日益从波澜起伏的社会政治变革，转向了日常生活领域、转向了重构居住文明的努力。随着工业化和城市化的迅速推进，生态与环境愈益成为我们这个传统的农业国遇上困难重重的现代化进程的重要主题。而网络和新经济则让我们无可避免地面临构筑新的生活方式的全新观念。

我们深感于中国住宅市场的巨大矛盾：一方面是世界上最大的市场需求，是老百姓对康居的渴求，而另一方面中国的住宅产业却缺乏活力、欠奉精品，甚至无法满足人们当下的基本居住需求，更谈不上前瞻性的创造！

中国的住宅建设已经走到了新的十字路口！

“中城房网”是一个由万科、华远、中国海外等中国大陆具有一定市场影响的房地产企业发起的开放性的策略联盟，目标是建设一个市场化的平台，通过开展共同培训、联合采购、集体融资和联合开发等深层次的合作，引导并规范中国的房地产市场。

上海宣言

作为中国百万人以上城市的主流发展商、建筑设计师和知识界人士，我们希望能够为推进中国住宅产业的创新尽绵薄之力。这种创新，既包括居住理论的革新，也包括住宅观念的刷新，更包括住宅建设的创新。

“新住宅论坛”是一场住宅开发实践的创新活动。

今天，在中国的许多城市，越来越多的新建住宅区在开发商和建筑师的共同努力下，正在有力地推动住宅实践的不断创新。

在此基础上，“新住宅论坛”主张住宅开发要关注普通人，面向普通人。更多地考虑为普通的人群设计和建造住宅，以满足中国城市化进程中的广大人群对居住的需求，而不仅仅是面向某些特殊的社会阶层。

“新住宅论坛”呼吁业者深入研究住宅市场，拒绝急功近利的商业炒作。消费者是住宅开发的最终受众，因而也是“新住宅论坛”的最终评判者。“新住宅论坛”呼吁所有的从业者认真研究和消费者的心理、行为，以满足消费者不断增长不断变化的居住需求。

“新住宅论坛”是一场住宅技术和材料的创新活动。

正如国家建设部住宅产业化的号召所指出的，创新的住宅需要新型的住宅材料和技术，中国的住宅业必须告别前工业化时期的作坊式生产。

上个世纪之交的欧洲工业化进程，催生了著名的“包豪斯运动”。一个世纪之后的中国，同样处在工业化迅猛发展的阶段，建筑新材料、新技术的不断发明和广泛应用，为“新住宅”的建设提供了物质和技术支持。

与此同时，网络科技的突飞猛进又为“新住宅”的实现带来了新

的契机。

“新住宅论坛”响应建设部积极推进住宅产业化的号召，扎扎实实地促进建筑材料、设备及建造技术的发展和进步。

“新住宅论坛”是一场居住观念和居住文化的创新活动。

今天，已经有越来越多的人认识到，好的住宅不仅仅是一套漂亮的房子，而且应该提供和引导一种新的生活方式。在达成这一共识的前提下，社会学界、经济学界和文化研究者们都在为推动居住观念和文化的创新而努力。

“新住宅论坛”呼吁在住宅开发中更重视人的价值，使我们建造的新住宅更符合人的基本尺度，更好地满足现代人个性化的需求。

“新住宅论坛”提倡合理利用宝贵资源，呼吁建筑师、开发商和所有的人都来关注城市环境和自然生态，使人的安居与自然和睦共处。

“新住宅论坛”主张住宅开发要尊重并努力延续地方文脉，使今天的新住宅也有机的融入城市的传统之中。

“新住宅论坛”是一场重建行业新秩序的创新活动。

“新住宅论坛”呼吁开发商和消费者尊重建筑师的设计成果，并通过市场价格体现建筑师的劳动价值，切实保护和激发建筑师的创造欲。

“新住宅论坛”呼吁业者尤其是开发商，尊重承建商的意见和利益，为“新住宅”的实现创造更和谐的合作关系。

总之，“新住宅论坛”致力于通过市场化的运作，反对住宅行业在低水平上的不正当竞争，重建行业价值规范和行业信誉，创建一个有序、高效、多元的行业新秩序。

住宅是社会生活的载体，影响面非常广泛，“住”，与每一个个体

上海宣言

息息相关。因此，“新住宅论坛”呼吁每一个相关行业和每一个个人的关注和参与，使之成为一个开放的、可持续发展的产业创新和文化创新运动。

“新住宅论坛”将实现一个伟大而平凡梦想：美丽而有浓郁文化氛围的城市，广大市民能享用的舒适的社区、网络化的居住，以及自由和尊严的生活。



【孟 闽】

“新住宅运动”备忘

1999年12月2日，在北京万通新世界召开的“中国城市房地产开发商协作网络”的成立大会上，沈阳华新国际集团总裁卢铿先生首次提出了“新住宅运动”的概念。他说：“当今房地产市场和同业成长中蕴藏着深刻的危机，迫切需要一个全社会共同关注的总题目来领导全面的变革。”

之所以提出“新住宅运动”，卢铿首先看到的是中国房地产业无比巨大的市场，他说：“中国是世界上第一人口大国，由于历史原因，目前中国的人均住房使用面积只有9.3平方米，仅相当于俄罗斯的一半，美国的1/5，在中国传统文化中，住房历来是家庭首要的和最重大的投资内容。”那么，究竟什么是新住宅运动？首倡者卢铿这样概括新住宅运动的基本精神：“营造网络时代的居住空间，实现传统精神的当代升华，建设人文关怀的精神家园，关注环保、崇尚自然。”

“新住宅运动”（New Housing Movement）中，住宅的概念是指大批量生产的公众住宅，也就是集合住宅，是和住宅产业现代化密切相关的。新住宅是相对于计划经济供给的旧住宅而言，在那种供给体制下，住宅不以人为核心，而是以人的基本生存条件的满足为标准，而新住宅，是以人的发展和获取必要生活空间以及生活方便为目标，拥有住宅的人从被动地适应空间到按照自主的需要塑造这个空间，人们可以