

物业管理·物业设施管理专业通用系列教材

小区绿化 与景观设计

郭淑芬 田 霞 编著



清华大学出版社

中国美术学院美术考级教材 素描分册

小区绿化 与景观设计

中国美术学院美术考级教材



中国美术学院美术考级教材

物业管理·物业设施管理专业通用系列教材

小区绿化与景观设计

郭淑芬 田 霞 编著

清华大学出版社

北 京

内 容 简 介

本书共分五篇。第一篇包含小区规划、环境与管理, 小区景观规划设计的基本理论, 该篇为全书展开做了背景与理论铺垫。后四篇分别对软质景观(绿地)规划设计、硬质景观规划设计、水景景观规划设计和场所景观规划设计做了较为详细、系统地介绍与讨论, 并附有部分最新且实用的相关法规。

本书可以作为物业管理和物业设施管理专业专科学生的教材, 也可以作为普通高校本科生的简易教材和课外读物, 以及相关专业的参考与培训用书。

版权所有, 翻印必究。举报电话: 010-62782989 13501256678 13801310933

本书封面贴有清华大学出版社防伪标签, 无标签者不得销售。

本书防伪标签采用特殊防伪技术, 用户可通过在图案表面涂抹清水, 图案消失, 水干后图案复现; 或将表面膜揭下, 放在白纸上用彩笔涂抹, 图案在白纸上再现的方法识别真伪。

图书在版编目(CIP)数据

小区绿化与景观设计/郭淑芬, 田霞编著. —北京: 清华大学出版社, 2006. 2

(物业管理·物业设施管理专业通用系列教材)

ISBN 7-302-12394-2

I. 小… II. ①郭… ②田… III. 居住区-绿化规划-园林设计-高等学校-教材 IV. TU985.12

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2006)第 003109 号

出 版 者: 清华大学出版社 地 址: 北京清华大学学研大厦

<http://www.tup.com.cn> 邮 编: 100084

社 总 机: 010-62770175 客户服务: 010-62776969

组稿编辑: 赵学秀

文稿编辑: 张志强

封面设计: 范华明

版式设计: 王慧娟

印 装 者: 北京市清华园胶印厂

发 行 者: 新华书店总店北京发行所

开 本: 185×230 印张: 15.25 字数: 273 千字

版 次: 2006 年 2 月第 1 版 2006 年 2 月第 1 次印刷

书 号: ISBN 7-302-12394-2/F·1442

印 数: 1~5000

定 价: 19.00 元

董藩工作室

团结广大学者，致力于经济学与管理学教学、基础知识和推广、新知识介绍和学术研究工作，倡导“出好书，育好人”。

(E-mail: dongfan67@yahoo.com.cn

dongfan67@eyou.com,

欢迎作者携写作计划与之联系)

董藩教授简介

董藩，中国人民大学经济学博士，北京师范大学管理学院教授、博士生导师，民革中央委员，青年经济学家。曾为全国社科领域最年轻的副教授和最年轻的教授之一。主持国家和省部级课题5项，主编国家“十五”重点图书等4套丛书，出版著作近10部，在国际会议和《经济研究》等海内外报刊发表文章300余篇，70次获国家、省（部）、市级奖励。有60项成果在内参刊出，11次直报国家主要领导人，50次受到温家宝、李岚清等国家、省部级领导批示，多项建议被采纳，被誉为“国策高参”。13次荣获国家、省部级荣誉，400余次被新华社、中央电视台、中央人民广播电台、《光明日报》、《中国青年报》、美国之音、美国之音电视台、美国《世界日报》、新加坡《联合早报》等中外媒体报道，并受到国务院新闻办的公开表扬。曾与彭丽媛、启功、袁隆平、吴敬琏等百位著名人士一起入选国家大型人物丛书《使命》首卷。由他引发和推动的大学生科研活动曾引起全国关注，被誉为“董藩现象”。为表彰其贡献，其足迹被铸于大连市建市百年纪念城雕上。

物业管理·物业设施管理专业通用系列教材

编 委 会

(按汉语拼音为序)

顾 问 郝寿义 胡代光 胡健颖 胡乃武

黄光宇 饶会林 王健林 郑超愚

主 任 董 藩

副主任 牛建高 王庆春

编 委 郭淑芬 刘 薇 牛建高 秦凤伟 王家庭

王明吉 王庆春 阎俊爱 郑 鹭 周 宇

顾问简介

(按汉语拼音为序)

郝寿义 著名经济学家，房地产管理专家，美国芝加哥大学博士后，南开大学经济学院教授、博导，建设部高等教育工程评估委员会委员，中国区域科学协会副会长，天津市滨海新区管委会副主任。

胡代光 著名经济学家，教育家，北京大学经济学院和西南财经大学经济学院教授、博导，曾任北京市经济总会副会长和民革中央第六届、第七届常委，第七届全国人大常委，享受国务院特殊津贴。

胡健颖 著名经济学家，统计学家，营销管理专家、房地产管理专家，北京大学光华管理学院教授、博导，北京大学房地产经营与管理研究所所长，建设部特聘专家，北京布雷德管理顾问有限公司首席顾问。

胡乃武 著名经济学家，教育家，中国人民大学经济学院教授、博导，中国人民大学学术委员会副主任，北京市经济总会副会长，国家重点学科国民经济学学术带头人，享受国务院特殊津贴。

黄光宇 著名城市规划专家，教育家，重庆大学建筑与城市规划学院教授、博导，国务院学位委员会学科评议组成员，全国高校城市规划专业指导委员会副主任，中国山地城市学的奠基人和生态城市理论与规划设计的开拓者，享受国务院特殊津贴。

饶会林 著名经济学家，东北财经大学公共管理学院教授、博导，中国城市经济学会副会长兼学科建设委员会主任，中国城市经济学的开拓者之一，享受国务院特殊津贴。

王健林 著名企业家，大连万达集团股份有限公司董事长兼总裁，中国住宅产业商会首届年会轮值主席，中国西部地区开发顾问，多个省、市政府顾问，入选“20年20位影响中国的本土企业家”，为中国房地产业旗帜性人物。

郑超愚 著名经济学家，中国人民大学经济研究所所长、教授、博导，霍英东青年教师研究基金奖和中经报联优秀教师奖获得者，美国福布赖特基金高级访问学者。

加强物业管理教育，深化物业管理研究

（序一）

自 1981 年 3 月深圳市物业管理公司成立以来，物业管理行业在中国大陆已经走过了二十多年的发展历程。现在，随着社会分工的日益深化，物业管理行业已经成为一个新兴而飞速发展的行业。据建设部预测，今后 20 年，中国新建住宅建筑总面积将增加 80 亿平方米以上。届时，中国人均住房建筑面积将达到 30 平方米。现在的住宅存量加上新建住宅，累计产生的服务需求将是长期而巨大的，这意味着中国的物业管理市场将出现空前繁荣的局面，从业人员数量可能会超过 1 000 万。所以，加强对这一行业发展的规划、指导与管理和服务人员的培养与培训将是一项长期而重要的工作。

中国加入 WTO 后，物业管理开始面对境外同行的竞争。事实上，近年来国外该领域的一些知名企业已经开始抢滩中国大陆。例如，最早进入深圳的戴德梁行，还有号称亚洲最大的物业管理公司的第一太平洋——戴维斯，在中国的业务已发展到北京、上海、天津、深圳等重要的大中城市；另外像美国的“为您服务”、澳洲的“商务年华”等国际知名管理公司也已经开始了在中国的探索。这些境外品牌物业管理企业具有技术优势、价格优势、体制优势，尤其是在高档物业管理、环保高新技术、大型机械设备管理等方面持有“杀手锏”，加之它们实实在在的“以人为本”的经营理念，对消费者的争夺力很强。因此，中国的物业管理企业处于机遇与挑战并存的发展环境中。

许多人认为物业管理行业的进入门槛较低，只是简单地提供清洁、绿化、维修、治安管理等服务。其实，这只是暂时的表面现象，也是处于初级阶段的物业管理行业粗放经营的表现。物业管理行业是典型的综合性服务行业，其专业知识涉及建筑施工、设计、绿化、卫生、网络与信息技术、心理学、行为科学、市场营销、法律等众多领域。随着行业向纵深发展，对物业管理从业人员的专业知识和基本素质的要求将越来越高。物业管理企业能否盈利，能否提供优质服务，在很大程度上取决于从业人员的素质，也就是说竞争到最后还是人才的争夺。所以，不论是从行业的健康发展来看，还是从企业竞争力的提高来看，也不论是从国民经济体系的完善来看，还是从国际经济一体化的趋势来看，加强物业管理教育，深化物业管理研究，培养出大批高水平的物业管理人才，都是非常必要和迫切的。目前，国内的一些高职、高专、成人院校甚至本科院校适时地开设

了物业管理、物业设施管理专业教育，自考系统也将这两个专业列入自考专业范围，物业管理职业培训也陆续登场，适应了当前及今后的发展需要。

董藩博士是北京师范大学管理学院的博士生导师，是一位优秀的青年经济学家和房地产管理专家，曾在国际会议和《经济研究》、《光明日报》等报刊发表论文 300 余篇，出版了多部著作，主持过多项国家和省部级科研项目，有几十项成果获得国家和省部级奖励。他主持编写的几套丛书还曾被列入国家“十五”重点图书出版规划项目和中共中央宣传部“向中共‘十六大’献礼百部（套）图书”中。他主持编写的一套房地产方面的教材已累计发行近 30 万册，创造了良好的社会效益和经济效益。他的一些关于西部投资、风险投资、房地产投资等方面的建议，如关于统一西部开发投资政策的建议、整顿西部投资秩序的建议、开办购房按揭贷款的建议等，都已被中央和地方政府采纳。

清华大学出版社委托他主持编写一套“物业管理·物业设施管理专业通用系列教材”，我认为这是很合适的选择。从这套丛书的作者队伍来看，大多是毕业于中国人民大学、南开大学、天津大学、中国农业大学、吉林大学、东北财经大学等学校的博士，且多在国内有影响的高校承担与房地产、投资有关的教学和科研工作，有的还在著名高校或研究机构从事博士后研究，可以说是一个优秀的青年学者群体。我相信这套丛书的出版会为学术界和房地产教育界提供一项高质量的成果，尤其会为物业管理、物业设施管理专业的课程建设做出积极的贡献。当然，书中难免会有不足之处，恳请读者指正，帮助他们在下次修改中加以完善。

胡代光

2005 年 5 月于北京大学

携手推进物业管理教育事业的发展

（序二）

我是一个房地产行业的实践者，但自我进入该行业以来，始终关注着房地产理论的发展。中国的房地产业从 20 世纪 90 年代中后期开始，进入快速发展阶段，尽管这其中也有波折，但总体上呈现出蓬勃向上的趋势。但是，房地产市场究竟有多大？有哪些因素决定着它的未来潜力？房地产业的“冷”与“热”如何判断？如何实现房地产业的可持续发展？在“数字化家园”和“绿色住宅”浪潮汹涌而起之际，中国如何才能做到与世界并肩前进？在国际房地产业巨头逐渐登陆之时，国内的开发力量如何整合才能有效应对？……所有这些问题，经常萦绕在我的脑海，我也希望学术界更多地关注这些问题，为房地产企业拨开迷雾，为中国房地产业的发展指点迷津。

我同样关注着房地产教育事业的发展。自踏入商界以来，我始终在这一领域从业。我发现，对房地产业这样一个规模庞大、地位重要行业来说，竟然没有一个非常恰当的二级学科为其培养专门人才，大家只是在区域经济学和国民经济学专业上设置关于房地产的专业方向。近年来也有的高校尝试着从工程管理、土地资源管理专业向房地产方向延伸，但显然存在诸多不适之处。我认为，教育的发展要适应经济、社会发展的需要，否则人才缺乏的局面将继续表现为房地产业的瓶颈而制约着这一行业的健康发展。

至于房地产业的分支——物业管理行业，不论是理论研究还是实践操作，都显得更加落后了。目前的物业管理还停留在提供简单的清洁、绿化、维修、治安管理等单项服务上。之所以处在这样一个粗放经营阶段，与落后的物业管理教育有直接关系。物业管理属于综合性服务行业，要求服务者能够提供建筑施工、设计、绿化、卫生、网络与信息技术、心理学、行为科学、市场营销、法律等众多领域的服务。这就对物业管理教育提出了较高的要求，所以，相关教育者任重道远。

青年经济学家董藩博士是中国房地产教育的先行者之一，也是房地产研究领域的著名学者，曾经提出过不少影响到房地产业发展的理论观点和政策主张。最近他提出一起为物业管理教育事业做点事情，以推动理论与实践的结合，这也正合我意。我早已发现，物业管理领域有一些经验丰富、善于思考的行家，但是由于缺少交流环境和条件，或者还没有养成这样的习惯，他们的一些宝贵经验和精辟见解总体上看是很零碎的、缺乏升

• VIII •

华的，不能让他人受益。与此同时，许多学者虽然写出了教材和论文，但由于缺乏实践经验，内容难免显得虚张、空洞，甚至切不到要害上。如果教育界、企业界携起手来，我相信局面会大大改观。

大连万达集团是以房地产开发为主的大型企业，企业资产已达 200 多亿元。万达系统的物业管理在全国也具有很强的影响力，获得过多项重要荣誉。集团将为物业管理研究者和教育者提供一切调研条件，同时也将以广阔的胸怀、雄厚的资金实力、超前的经营理念、不拘一格的人才选拔机制，迎接每一位走出校园的莘莘学子。

让企业界、理论界、教育界携起手来！

大连万达集团董事长 王健林

2005 年 6 月

前 言

随着国民经济的不断发展,城市居民生活质量、品位以及生态环保意识的逐步提高,居住小区绿化与景观设计的水平已经成为决定小区档次高低、环境质量优劣和楼盘价值大小的重要筹码,也成为开发商进行产品宣传、吸引业主和提高经济效益的关键措施。因此,学习和了解小区绿化与景观设计知识对房地产、工程管理、物业管理、城市规划、园林绿化等领域的专业人士有重要意义。

本书共分五篇。第一篇为绪论,包括第一、二章;第二篇为软质景观规划设计,包括第三、四、五章;第三篇为硬质景观规划设计,包括第六、七章;第四篇水景景观规划设计和第五篇场所景观规划设计分别由第八章和第九章组成。全书从便于工程设计角度出发,以景观设计要素为篇章进行了安排。遵循先进行综合理论铺垫、后按内容分别阐述的逻辑思路,对小区的重要景观要素——软质景观(绿地)、硬质景观、水景景观和场所景观的规划设计做了较为系统的介绍与讨论,将小区绿化与景观设计的理论知识、设计要点与方法等介绍给广大读者,使大家能较为全面而准确地了解小区绿化与景观设计的基础知识和基本要求。本书附有部分设计案例与法规,为读者建立整体思维与参阅有关规定提供了方便。

本书第一章、第二章、第三章(第一节)、第六章(第一、二节)、第七章与第八章(第二节)由郭淑芬编著;第三章(第二、三节)、第四章、第五章和第九章由田霞编著;第六章(第三节)由郭淑芬和田霞共同编著;第八章(第一节)由郭淑芬和郭蕊共同编著。全书由郭淑芬确定编写提纲,郭淑芬和田霞统稿。

本书为编著层次的著作,可兼作房地产、工程管理、物业管理专业专科(高职、高专、电大)学生的教材使用,也可以作为普通高校本科生的简易教材和课外读物,以及物业管理、城市规划、园林绿化等行业从业人员的参考与培训用书。

王庭、田景斌、郭蕊等同志参加了本书部分章节初稿的校对,太原市城市规划设计院、太原市园林科学研究所提供了宝贵资料,在此一并表示感谢。衷心感谢书中注释、参考文献所列著作、文章的各位作者。但对本书知识产权方面的责任完全由作者本人负责,与他人无关。

由于作者经验不足,水平有限,不当之处在所难免,敬请各位读者提出宝贵意见和建议。

作 者
2005年9月

目 录

第一篇 绪论

第一章 小区规划、环境与管理.....	2
第一节 住宅区的分级及相关设施	2
第二节 小区规划综述	5
第三节 小区环境与管理	13
基本概念	15
思考题	16
第二章 小区景观规划设计的基本理论.....	17
第一节 小区景观规划设计概述	17
第二节 小区景观规划设计的原则与程序	23
第三节 小区景观规划设计的现状与发展前景.....	30
基本概念	34
思考题	34

第二篇 软质景观规划设计

第三章 小区绿地的规划与建设.....	36
第一节 小区绿化与小区环境	36
第二节 小区绿地的规划	39
第三节 小区绿地的建设	45
基本概念	52
思考题	52
第四章 植物的选择与配置.....	53
第一节 植物的选择	53

第二节 植物的配置	64
基本概念	71
思考题	71
第五章 小区绿地的管理和养护	72
第一节 小区绿地的管理	72
第二节 小区绿地的养护	76
基本概念	101
思考题	102

第三篇 硬质景观规划设计

第六章 地形地面设计	104
第一节 地形地貌	104
第二节 小区地坪设计	108
第三节 地面铺装	111
基本概念	118
思考题	118
第七章 地面构筑物设计	119
第一节 台阶和坡道	119
第二节 环境小品	123
第三节 其他构筑物的设计	130
基本概念	135
思考题	136

第四篇 水景景观规划设计

第八章 小区水景与水景住宅	138
第一节 小区水景的设计	138
第二节 水景住宅的开发	143
基本概念	147
思考题	147

第五篇 场所景观规划设计

第九章 小区场所景观的规划设计	150
第一节 小区场所景观简介	150
第二节 小区场所景观的规划设计	153
基本概念	177
思考题	178
附录 1 居住区环境景观设计导则（试行稿）（节选）	179
附录 2 小区绿地规划实例	209
附录 3 小区景观规划实例	216
参考文献	225

第一篇

绪 论

第一章

小区规划、环境与管理

居住小区是人类生存和发展的主要场所，人的一生大部分时间是在自己居住的小区度过的，小区环境质量的高低对人的身心健康有很大的影响。而且，小区作为城市环境的组成部分，其环境状况直接影响着城市的面貌。而能否做好小区的规划、建设与管理工作，直接关系到小区环境的优劣。可以说，做好小区规划与管理意义重大。

第一节 住宅区的分级及相关设施

一、住宅区的分级

住宅区^①是城市中在空间上相对独立的各种类型和各种规模的生活居住用地的统称。它是城市环境最基本的一部分，一般由住宅用地、公共服务设施用地、道路停车用地和绿化用地四大用地以及相应的住宅、公共建筑、道路交通设施与绿地和场地四大系统组成。按人口和用地规模的大小，它可分为居住区、居住小区与居住组团三级。每一级对应着不同的用地组成结构。

（一）居住区

居住区指不同居住人口规模的居住生活聚居地，也可特指被城市干道或自然分界线所围合，并与居住人口规模（30 000～50 000 人，或 10 000～15 000 户）相对应，配建有一整套较为完善的、能满足该区居民基本的物质与文化生活所需的公共服务设施的居住生活聚居地。一般说来，它由若干居住小区或若干居住组团组成。

^① 关于住宅区及其分级的称谓不统一。有的称住宅区，有的称居住区。以住宅区为分析的出发点，三级分别称作居住区、居住小区与居住组团；以居住区为分析的出发点，则分别称为住宅区、住宅小区与住宅组团。虽然小区只是其中的一级规模，但在本书中，若没有特别指出，一般情况下小区是一个泛指概念，含指各级住宅区。