



摘要

On This Page

At the Forum titled Real Estate Development Markets Step into New Age of Habitation, attendees listened to famous German architect Goetze, master architect Zhao Guanqian, and returned overseas doctor Yu Kongjian. Zhao delivered his idea of healthy house space, and Yu preached his special viewpoint that China's architecture is missing from its contemporary identity. The speeches received warm applause.

Liu Jiafeng said that the sudden emergence of China's middle class has resulted in the further subdivision of house markets. Consumers have their respective needs in houses, hence the increasing trend of individualization of houses.

Yu Kongjian said that 30% of new buildings in modern Chinese cities strive to copy the classic Baroque style and Paris style of des Champs lysees or model ancient architecture. He calls on returning to earth, re-recognizing earth, enjoying weeds, appreciating natural sights, not blindly pursuing strange overseas sights.

Zhao Guanqian pointed out that habitation should upgrade health through satisfying basic factors. He says healthy habitation space responds to physiological and psychological factors. Physiological factors include clearly separating functions, providing suitable space, not obstructing space, making it easier to clean rooms, fitness space without noise, and adjustable space.

(李宁编译)



回到土地欣赏野草的美丽

全球智库论坛房地产分论坛热议未来理想住宅

【本报讯】只有一种声音的论坛是沉闷的。在昨日“房地产开发市场如何走进新居住时代”论坛上,与会者有幸聆听了德国建筑大师格茨先生高屋建瓴的理念,领略到建筑设计大师赵冠谦极具传统中国特色的住宅空间健康理念,而学贯中西的海归博士俞孔坚“国内建筑正普遍迷失现代身份”的另类声音更是博得满堂掌声。

住宅个性化趋势日益突出

英国阿特金斯顾问有限公司(中国)总经理和中国区董事刘嘉峰在此次论坛中认为,中等收入阶层的快速崛起将导致住宅市场的快速细分。他分析,经济发展是从物品经济发展到产品经济,再到服务经济,再到体验经济。而现在正在中国崛起的中等收入阶层的消费结构正在改变:从实物性消费转向服务消费、体验消费。他们这种需求的变化也将体现在居住理念中,其结果势必导致居住市场进一步的快速细分:消费者根据各自不同的收入对住宅将有不同的需求。这种情况在欧美体现为“规模化定制”,即根据客户的需求,面积、功能、地点、喜好等进行规模化、个性化“生产”。

在刘嘉峰看来,目前中国房地产市场的现状是:不论做研究还是做设计,都希望找到一个万能钥匙:抓住一种所谓的主流户型就以为可以“包打天下”,这个时代其实已经渐渐远去。例如今年深圳最佳房地产楼盘

的揭晓,就已经表明:住宅的个性化趋势正越来越突出。

你的邻居是什么类型?刘嘉峰分析,现代人对居住区的消费已经越来越体现在“买邻居”上,以前人们特别关注的是自己进了门后的空间,而忽略了这块空间与他所住社区和邻居的关系。而现在,人们对住宅物质上的认识已经演变到精神层面:我希望这个社区的整体价值得到提升,我也会为此而努力,这样我也才能得到价值提升后的回报。他表示,在上海有很多类似的“精神投资”理念在里面。

最后,刘嘉峰认为,住宅要达到所谓的社会效应、经济效应、环境效应一体化。中国将在20、30年中,完成城市化建设,而这将给建筑设计、房地产开发带来非常大的挑战。

“人造美女”要找回自己

北京大学景观设计学院院长俞孔坚刚完成自己的批判性著作《城市景观之路》,免费赠送给国内所有城市市长阅读,在这些城市景观决策者中间,引起了不小的震动。而他给到会专家、记者分享的观点,也具有浓郁“田园牧歌”式的人文关怀:“爱惜野草”是他使用频率最高的词汇。

中国城市建筑正面临迷失民族身份危机,很多原来极具个性魅力的城市,如大上海、有人间天堂之称的杭州等,不断走向雷同,建起很多在他看来是“地狱”式的建筑;人们最

终只有在桑拿、按摩等场所才能得到片刻安宁。俞孔坚说现代城市30%新建筑都在不约而同尽力标榜“古典巴洛克风格”、“巴黎香榭里舍风情”等异国奇风异情,或者以模仿古代建筑为卖点。“开发商正误导老百姓追求形式主义的都市化妆,最终造就丧失个性身份的城市建筑。什么是现代中国建筑特色,大家都不知道。”

以上现象,俞孔坚呼吁“回到土地,重新认识土地,欣赏野草的美丽,不再漠视自然景观,茫然追求异域奇景异境。人造美女最终要找回自己。”

就象草原上的牛羊终于与大地相依靠那么自然,俞孔坚认为人类居住与脚下土地发生联系才可能获得真实感受。“为什么要花巨资引进外国鲜花栽种在小区,为什么非得把森林珍贵树木移植到城市建筑里,因地制宜建设景观不是更具地方特色吗?”

“保留、再利用、再生”是俞孔坚的观点。在大量批判城市中非人文关怀的建筑以后,他给我们展示了许多让人鼓舞的画面:北京某楼盘把原居民灯塔、废旧机器改造为独具特色雕塑、野草地改为拍摄艺术照的绝好外景、旧铁轨改造为居民健身场所!

住宅空间应注意心理健康

中国建筑设计师、建设部顾问总设计师赵冠谦在论坛上提出,居住要在满足基本要素的基础上提升健

康要素。在居住环境的健康性上,他谈到,现在很多住宅区对动态交通采用车辆不进入小区内部的做法。静态交通采用半地下的处理,靠近外围的车行道使乘车十分便捷。也有的采用纵向的车道或者半环形、外环混合的外围组织,人行在中间,基本可以做到人车分流的效果。

怎样实现住宅空间的健康性呢?赵冠谦认为,住宅空间的健康性主要应把握住宅空间的生理健康和心理健康两个因素。生理健康因素包括清晰的功能分区、适宜的空间尺度、无障碍的空间、卫生的居住空间、无声的健身空间和灵活的可改空间等。

赵冠谦说,灵活的可改造空间需要具有大空间的结构体系,可拆装的间隔以及灵活的设备和管线。这三个条件中,前两个比较容易做到,灵活的设备管线则较难,但这一点对于空间的健康性却又十分必要。

赵冠谦特别阐述了居住空间的心理健康问题。首先是要有宜人的交往空间。我们已经注意到增进邻里关系,还有比如把单人入口扩大、增设休息空间、高层增设空间等。但是这些空间必须要设置桌椅、绿化等,这样才能达到交往。其次,应做到私密性的居住行为。卫生间设在私用区,书房门不宜开向厅等等,这都是达到私密空间的保证。第三,要有安全的保障措施。他说,门洞的高度如果稍微低一点,就会感觉碰头。第四,要保证优美的视觉环境。

相关报道

德国 GMP 建筑事务所高级副总裁格茨:中国城市正在丧失个性



尼古拉斯·格茨

【本报讯】德国 GMP 建筑事务所高级副总裁尼古拉斯·格茨认为,传统的中国文化营造了非常重要的城市结构以及非常优美的建筑,例如

北京、南京和苏州等,城市结构均非常漂亮。但中国现代建筑的发展,则几乎成了“统一化”设计:中国的城市看起来太象了,而且几乎丧失了他们自己原来的面貌,全部落入了高楼大厦的“行列”中,没有个性特色。这是“后现代”理念的影响,是新发展趋势中要重点解决的问题。尼古拉斯·格茨有些担忧地表示,在不断发展的城市压力之下,尤其在亚洲,将来肯定还会有无数的城市有类似现象发生。

基于此;城市是要扩张的,但更需要进行很好的控制和规划”,例如对海岸线、公园,也包括对地铁和交通通道等的合理规划。尼古拉斯·格茨举例:一般认为摩天大楼就是现代化大都市的象征,因为他们主宰着一个系统化城市的轮廓线;但同时,对摩天大楼的建设也不能太过急躁,否则会影响整个城市的规划美观。

提倡“现代城市规划哲学”

现代城市规划哲学,是尼古拉斯·格茨在会议中提出的概念。他举了一个亲身经历的例子:汉堡是个与水有

密切关系的城市,所以整个城市的结构就在这样的中心下发展,最后形成一个有着优美景观的港口城市,同时也给水域居民创造了一个良好的居住环境。所以,现在的城市要注重各种功能的平衡,同时还应组织相应的文化、服务等。

想要实现这种理念,尼古拉斯·格茨提出了四点建议:一,现代城市的建筑不能影响生活质量的提高。二,公共场所应由国家部门控制。三,在城市规划方面,要记住在新的结构中应以人为本,并考虑整体规模。四,要将不同的“规模性建筑”平衡。另外他补充,一个优秀的城市应该保持自己的定位(如深圳就有很好的定位),其次,城市规划还应该服务于人,而不是人服务于城市结构系统;自然环境应该得到很好的保护,城市应做到尽量节省资源等。

在演讲的最后,尼古拉斯·格茨大力赞扬了深圳的会展中心。他认为会展中心是深圳城市景观中非常重要的组成部分,站在其高处,可以直接看到深圳的全景;看到这个建筑的人都会留下很深的印象。”

精彩观点

刘嘉峰认为,中等收入阶层的快速崛起将导致住宅市场的快速细分,消费者根据各自不同的收入对住宅将有不同的需求。

俞孔坚说,现代城市30%新建筑都在不约而同尽力标榜“古典巴洛克风格”、“巴黎香榭里舍风情”等异国奇风异情,或者以模仿古代建筑为卖点。“开发商正误导老百姓追求形式主义的都市化妆,最终造就丧失个性身份的城市建筑。”

俞孔坚呼吁:回到土地,重新认识土地,欣赏野草的美丽,不再漠视自然景观,茫然追求异域奇景异境。人造美女最终要找回自己。”

俞孔坚说:为什么要花巨资引进外国鲜花栽种在小区,为什么非得把森林珍贵木材移植到城市建筑里,因地制宜建设景观不是更具地方特色吗?”

赵冠谦特别阐述了居住空间的心理健康问题。首先是要有宜人的交往空间。其次,应做到私密的居住行为。第三,要有安全的保障措施。第四,要保证优美的视觉环境。

市场行为还是行政调控 嘉宾交锋——

谁该主导 区域经济整合?

【本报讯】如何打破阻隔促进区域经济整合,一直是经济学家和政府官员关注的热点。在昨天下午的全球智库论坛上,多位嘉宾就此各抒己见。美国密尔肯研究院资深经济学家黄华跃主张在中国的区域经济整合当中以市场行为作为主导,不应以行政权力干预。香港经济学家陈文鸿和天津市滨海新区管委会主任皮黔生则强调政府的调控行为,不能忽视政府的有形之手。一场思想交锋顿时引起听众的兴趣。

区域经济需政府有形之手

在昨天下午的专题论坛上,临时增加了一个“特殊”的演讲嘉宾——皮黔生。他是天津市委常委,曾经领导过中国开办最早也是最成功的开发区之一——天津开发区,他如今掌管着他自称为“天津浦东梦”的滨海新区。

皮黔生从差距开始谈起。在他的眼里,珠三角和长三角是成功的,而环渤海经济圈由于行政分割,既缺乏一个特殊区域的龙头,也缺乏强有力联系的广泛的产业链,因此环渤海经济圈目前只是蓄势待发,但难以形成气候。

皮黔生由此总结称,一个强有力的经济圈的形,一定要具备三个必备的条件:首先是要有一个总体协调机制,有时可以称之为高层政府协调机制,以平衡行政分区的壁垒。“没有政府这只无形的手,区域经济合作就是一句空话。”这是皮的理解。

皮的第二个条件是必须要有一个特殊经济区为突破口,不论是叫特区还是叫新区,政府进行倾斜性支持是必须的。“正如没有深圳就没有珠三角,没有浦东就没有长三角”,皮认为在现实的中国经济中,这是任何人必须正视也必须承认的。

皮的最后一个条件是必须要有广泛的企业群体,必须在形成大规模产业集群的基础上,进行合理的产业布局和产业分工。

香港理工大学中国商业中心主任陈文鸿同样看重来自政府的力量。他认为:“在中国的区域经济整合当中,政府的干预是不可缺少的,应该和市场经济的因素是同等重要的。”

区域整合不应行政干预

美国密尔肯研究院资深经济学家黄华跃的观点与皮和陈两人的观点大相径庭。他主张在中国的区域经济整合当中让市场行为自行调配,政府不应该进行干预。

黄华跃曾花了十五、六年的时间研究美国区域经济发展的经验。“将来经济发展是国家与国家之间的关系,还是地区跟点的关系?”黄举例称,美国加州的信息产业,它的生产和部分设计都是在亚洲,从目前发展情况来看,国际大财团或跨国公司进行投资时,他们选择的不是哪一个国家,而是哪一个地区。

黄在发言中表示,中国的区域经济合作还是着重强调省份之间的联系,但这是值得商榷的。“在区域整合中,我们习惯把行政调控放在市场行为的前面,加强调省和省之间的行政联系或者是利用中央的关系来调节经济行为。事实上,区域经济发展的最根本并不是行政干预,而是市场行为。”黄对此举例说,美国拥有世界上最大的药物产业,这个产业在美国跨越了七个州,每个州之间都有竞争,在索取利益时,这七个州会统一起来向美国国会争取资助,但除此之外,每个州每天都在想的是怎么把公司从别的州挖过来。正因为竞争激烈,产业从而能得到迅猛发展。黄由此推断:“一个区域经济怎样成长,不是取决于行政上的调控,而是取决于工业架构。”

如何打破区域阻隔?

那么,区域经济整合中如何才能打破阻隔?嘉宾们给出了一些“药方”。

皮黔生说,政府与企业是实现区域经济合作的“两只手”,政府应是区域经济合作中的总设计师或者总策划师,这是一只无形的手。企业应是区域经济合作中的主力军,这是一只有形的手。两者分工合作的好与坏决定了一个区域经济合作能否成功的关键。

黄华跃则认为,中国应该给各个区域一个均衡的发展机会。比如,珠江三角洲和长江三角洲,这两个地区的经济竞争力严格来说,已经达到世界比较先进的水平了。因此,这两个地区所要考虑的应该是如何整合资源,加强科研,然后继续保持领先地位。其他的省份则应考虑不要跟目前这些高科技或工业发达地区竞争,而应该考虑本省本地区落后的原因,从落后方面找答案,不要从别人致富的道路上找答案。