

第一章 引论

在现代世界时尚日趋强调可持续发展，强调建筑的社会化，强调社会效益与环境效益的统一，强调经济效益以及建筑活动日趋商品化的时尚下，建筑师仍在老式的运行模式中被动地按照业主所确定的设计任务书进行设计显得缺乏科学性与逻辑性。对建筑设计根据研究的缺乏已经成为从立项到设计之间的一种“断层”，针对这个断层，二十世纪后期国际上兴起了“建筑筹划”的理论。在某些发达国家，甚至立法规定对超过一定规模的大型项目必须通过建筑筹划后才能通过政府主管部门的审批。

中国推出住房制度改革以来，房地产业进入了迅速发展的轨道，房地产市场日渐成熟。伴随都市化水平的提高和人民生活水平的不停改善，房地产市场对商品住宅的规定展现出迅速提高和复杂多变的状态，于是，“房地产筹划”成为开发商越来越熟悉的词汇，甚至发展为一种方兴未艾的行业。不过，这种现象中的“筹划”大多数都缺乏应有的规范和科学的措施，尤其是与建筑技术体系严重脱节。对市场的研究，不仅不能有效地指导建筑设计，反而因体现语言等形式上的限制和筹划内容与建筑技术的脱节，成为项目开发任务向建筑技术转化的障碍。因此，引进“建筑筹划”理论，建立适合中国国情的“住宅产品筹划”的科学体系，是十分必要而迫切的。

一、什么是住宅产品筹划——从建筑筹划说起

建筑筹划就是研究怎样科学地制定建设项目在立项之后建筑设计的根据问题，摒弃单纯依托经验确定设计及根据（设计任务书）的不科学、不合理的老式措施，运用对建设目的所处社会环境及有关原因的逻辑数理分析，研究项目任务书对设计的合理导向，制定和论证建筑设计根据，科学地确定设计的内容，并寻找到达这一目的的科学措施。住宅产品筹划并行于都市规划、都市设计和建筑设计，是建筑活动中一种独立环节。

二、建筑筹划的由来

1、发端于20世纪中叶，成熟于20世纪90年代

在国外，建筑筹划（Architectural Programming

）研究的雏形始于二战后来。当时都市的重建与修复是在资金匮乏、基础设施破坏严重的情形下展开的，为了保证建设项目投入资金的高回报，保证建筑的功能和空间发挥最大的效益，将挥霍降到最低点，都市建设当局、开发商和建筑师、规划师开始对建筑设计的先导理论如信息论、系统措施论、多元分析论及可行性研究等倾注极大的热情，并积极地运用到都市重建中去，这为后来建筑筹划理论框架的形成作了物质准备。近年来强调人的原因第一，小区建设公众参与，使建筑筹划的意识大大加强。国外有些国家已经有法律规定，何种等级上的建筑必须要进行建筑筹划的研究，方可进行下一步委托建筑设计。

2、中国建筑界的新课题

我国在改革开放之后，伴随大规模都市建设和房地产的开发，尤其是市场经济机制的引入，规定建设项目提高经济效益、环境效益和社会效益的呼声日益高涨。但我们也清晰地看到，有些建设项目组织投标竞赛，似乎强调了高效率和高水准，但恰恰忽视了组织者即建设部门（业主）对设计任务书的研究，使得各参赛设计单位以此任务书作为设计根据，最终导致设计方案的不合理。历时数月的设计竞赛，只因提供的设计条件和根据不尽合理使得几种方案毁于一旦，导致极大损失和挥霍。因此，建筑筹划理论框架的提出和研究，对我国国民经济建设和建筑业的科学合理的发展有重要的现实理论和价值。

目前，我国建设项目的可行性研究已经法律化了，这为建筑筹划提供了一种良好的前期环境。但我们必须清晰地看到，由于建筑筹划和可行性研究在操作主体、研究领域和结论对象三方面的不一样，两者不可互相替代。

三、住宅产品筹划——住宅产品开发的关键环节

尽管由于中国现行经济体制的原因，尚未从总体上使所有建设业主对所开发的建设项目提出建筑筹划的规定，但伴随房地产业和民营经济的发展，尤其是伴随住房制度改革的全面到位，住宅产品开发已率先提出建筑筹划的迫切规定，甚至在某些开发商和“筹划企业”那儿，已明确提出“住宅产品筹划”的概念，然而，由于理论建设和技术体系的滞后，目前社会上流行的所谓筹划基本上停留在对产品进行感性设想的阶段，充其量也只是停留在可行性研究阶段。这种被许多开发商认为中看不中用的筹划，其基本特性就是在内容上的随意性和形式上的非建筑化，这种筹划所提出的意见往往让建筑设计师不知所措和不知所云。就其原因，还是筹划的操作主体、操作措施和操作领域三方面均停留在市场与经济研究阶段，缺乏将项目的经济性与技术性融会一体的科学体系。

住宅产品筹划同建筑设计、都市规划和都市设计同样，是建筑学的一部分。一般认为，老式建筑的创作进程是首先由都市规划师进行规划立项，业主投资方根据这一规划立项确立建设项目并上报主管部门立项，建筑师按照业主的设计委托书进行设计，而后由施工单位进行建设施工，最终付诸使用。

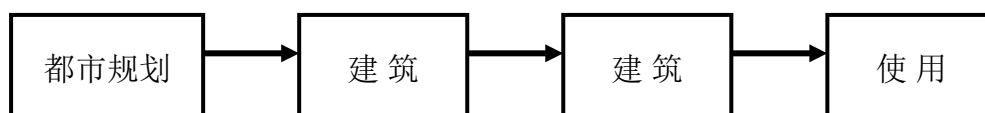


图1 老式建筑活动的程序

都市规划是由国家和地方权力机构从全局出发，考虑经济、政治、地理、人文、社会等宏观原因，依托规划师制定的。而投资活动则是由业主单方面进行的，建筑师只是在规划立项的基础上，接受了任务委托书后进行详细设计，而施工单位则只是按设计图纸进行施工。从字面上来看这是一种单向的流程，但实际上建筑师的工作既属于建设投资方的工作范围，又属于建筑施工方的工作范围，其工作立场是多元的。

为保证住宅开发实现最大效益，不妨将住宅项目立项与建筑设计从中剪开，插入一种独立的环节，这就是住宅产品筹划。

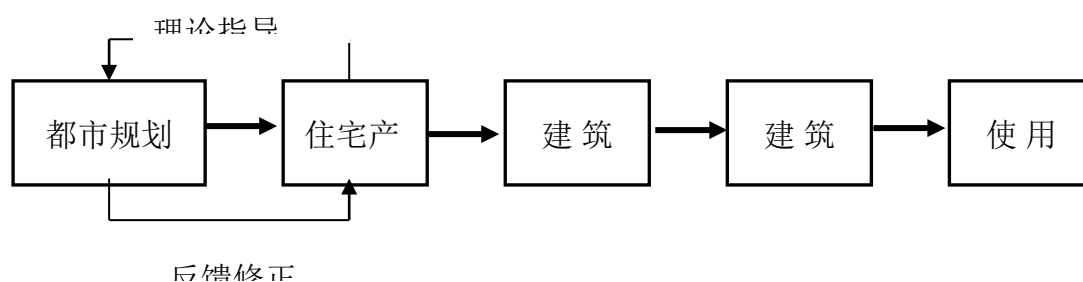


图2 建筑创作的全过程框图

这一过程是与住宅建设规模的扩大化、住宅建设技术的高科技化和社会构造的复杂化等现代社会发展特性相适应的。住宅开发项目立项是对建筑设计的条件进行宏观的、概念上确实定，但对设计的细节不加以详细的限制，是一项指导建设规模、建设内容以及建设周期等的指令性工作。但伴随社会生活的变更和丰富，设计条件确实定工作逐渐变成了一项异常繁杂的、多元的、多向性的系统工程。于是，自成一体、专事研究这

一复杂多向的设计根据问题、在住宅产品开发过程中处在关键地位的住宅产品筹划就应运而生了。

第二章 住宅产品筹划原理

一、住宅产品筹划概述

在一般的建设程序中，住宅产品筹划应由建筑师（或建筑师和业主）来承担，是紧跟伴随住宅产品立项之后的一种环节。业主应在委托设计前，首先委托或住宅产品筹划机构进行住宅产品筹划的研究，以求得设计阶段的理论根据。前面已经提到，住宅产品筹划就是在市场研究的基础上，在建筑学范围内根据总体规划的目的设定，从建筑学的学科角度出发，不仅依赖于经验和规范，更以实态调查为基础，通过运用计算机等近现代科技手段对研究目的进行客观的分析，最终定量地得出实现既定目的所应遵照的措施及程序的研究工作。它为建筑设计可以最充足地实现总体规划的目的，保证项目在设计完毕之后具有较高的经济效益、环境效益和社会效益而提供科学的根据，对人和建筑环境的客观信息建立起综合分析评价系统，将总体规划目的设定的定性信息转化为对建筑设计的定量的指令性信息。其中对人在建筑环境中的活动及使用的实态调查是它的关键所在。

由于住宅产品筹划的原始思想是来源于“民众参与与听询设计”，以防止居住环境的创作思想有悖于使用者，有悖于民众自身期望的居住环境，因此，住宅产品筹划首先是对使用者的目的及环境进行阶段层性、地方性、历史性的考察，以此为出发点，深入调查分析人居住环境在社会、空间、时间三方面的信息交流及互相干涉的状况，归纳出人类对居住环境的使用模式，以及带有社会、历史、科技和时空信息的环境评价，以此得出定量的成果来指导或修正目的的设计。

对居住环境的这种研究，尽管在最初是由建筑师在设计工作前期或过程中捎带进行的不甚明确或下意识的活动，但它却已成为今天由目的到设计实行进程中住宅产品筹划的雏形。此后这种实态调查、信息摄取、数据分析的研究对象由居住环境拓展到了更大的范围，视野已不仅局限于建筑物的使用状况，而深入扩大到全社会的活动中去。

近代数学的发展使这一研究愈加信息化、完整化、独立化。记录学等近代数学手段使实态调查和数据分析愈加精确，愈加定量。这为住宅产品筹划理论的创立做了物质和技术上的准备。

在形象和逻辑面前，建筑师往往更偏爱形象。由于自古建筑的智者多是以发明丰富、宏大、辉煌、深奥的空间而引以自豪，那种缺乏形象思维的逻辑推理往往被认为是建筑艺术上的低能儿。至今边我们现代建筑师在内，也对自己能出口道出“

体量、质感、平衡、肌理”等等一连串的建筑术语而踌躇满志。然而，生活实态和使用实态的复杂性，使得这些老式的建筑语汇在描述其活动机理时就显得贫乏且缺乏精确的精度。而建筑目的的形成、设计的展开与实行却离不开定量的计算，空间的大小、人流动线的分析、使用质量的保证，都需要有一种定量的注释和阐明。当然，经验的积累可以从定性总结出定量的结论，这在一定的时期内是可行的，但时代的突飞猛进使这种只凭经验概括的定量措施远远落后于时代的需求。

在第二章我们谈到，人脑的机制决定它可以用现时获得的信息，结合记忆——
经验，发明出新的模式，因此我们说，没有经验就不也许成为一种好的设计者。这就是说，人脑必须运用以往储存的信息——

—

经验，融合吸取描述客观环境的物理量、心理量的定量成果，才能进行适应时代的创作。就是说，建筑筹划者要完毕设计目的，在展开设计工作之前，应做好两个准备：第一，通过建筑环境的实态调查，获得有关的物理量、心理量；第二，根据建筑筹划者自身的经验，将这些调查资料建筑语言化，从而是得下一步设计的根据和基准。这两者缺一不可。首先，缺乏定性定量的分析，即老式地凭经验拟订设计任务书，不可防止地会导致设计的不精确及与使用的脱离，甚至相悖。而另首先，缺乏经验的建筑语言，就不也许将调查的成果加以建筑化，进而对其全面功能加以组织。缺乏生动性和使用性的设计，充其量只是一张逻辑的框图。这两点可以说是住宅产品筹划的基本思想，围绕这两点进行的协调、分析、创作也正是住宅产品筹划的基本任务。

一、住宅产品筹划领域

住宅产品筹划由于是介于住宅开发项目立项和建筑设计之间的一种环节，其承上启下的性质决定了其研究领域的双向渗透性。它向上渗透于宏观的总体规划立项环节，研究社会、环境、经济等宏观原因与设计项目的关系，分析设计项目在社会环境中的层次、地位、社会环境对项目规定的品质，分析项目对环境的积极和消极的影响，进行经济损益的计算，确定和修正项目的规模，确定项目的基调，把握项目的性质。它向下渗

透到建筑设计环节，研究景观、朝向、空间构成等建筑有关原因，分析设计项目的性格，并根据实态调查的分析成果确定设计的内容以及可行空间的尺寸大小。

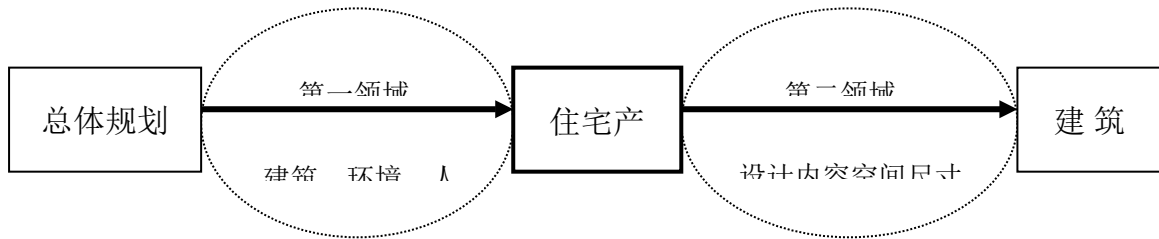


图3 住宅产品筹划的领域

住宅产品筹划不一样于总体规划。总体规划是根据都市和区域各项发展建设综合布置方案，规划空间范围，论证都市发展根据，进行都市用地选择，道路划分，功能分区，建设项目确实定等等。它规定都市和区域的性质，如政治行政性、商业经济性、文教科技性等等，但对个体建设项目的性质不作过细的规定。总体规划确定都市、区域、聚落的位址选择，如沿海、靠山等等。它规定都市中心的位置，重要建筑的红线范围，进行交通的划分和组织，但不规定建设项目的详细朝向和平面形式。而住宅产品筹划是受制于规划立项，在规划立项所设定的红线范围内，根据规划立项确定的目的，对其社会环境、人文环境和物质环境进行实态调查，对其经济效益进行分析评价，根据用地区域的功能性质划分，确定项目的性质、品质和级别。例如在都市规划的行政中心区域内，其政府部门的建筑性质，根据总体规划区域性质的划分而设定，应为政治性建筑，其品质和级别应成为都市中权力的象征，具有权威性。在商业旅游区和历史文化保护区，同样内容的建设项目却因地区定位和特性的不一样展现出截然不一样的性质，如同样是旅馆，在商业旅游区它偏重于商业性，而在历史文化保护区则更偏重于文化性和历史性。因此从都市规划的角度来讲，住宅产品筹划是对住宅开发建设项目自身进行包括社会、环境、经济等原因在内的筹划研究。

住宅产品筹划不一样于建筑设计。建筑设计是根据设计任务书逐项将任务书各部分内容通过合理的平面布局 and 空间上的组合在图纸上表达出来以供项目施工使用。建筑师在建筑设计中一般只关怀空间、功能、形式、色彩、体形等具象的设计内容，而不关设计任务书的制定。设计任务书一经业主拟订之后，除非尤其需要建筑师一般不再对其可行性进行分析研究，照章设计直至满足设计任务书的所有规定。而住宅产品筹划则是在建筑设计进行空间、功能、形式、体形等内容的图面研究之前对其设计内容、规模性格、朝向，空间尺寸的可行性，亦即对设计任务书的内容和规定进行调查研究 and 数理分析，从而修正项目立项的内容。简言之，住宅产品筹划就是科学地制定设计任务书，指导设计的研究工作。因此，我们可以把规划立项与住宅产品筹划之间的研究建筑、环境、人的课题作为住宅产品筹划的第一领域，而把住宅产品筹划与建筑设计间的研究功能和空间组合措施的课题作为第二领域。

把人与住宅的关系作为研究对象是住宅产品筹划的一种基本出发点，也是住宅产品筹划的第一种领域。人类的规定与建筑的内容相对应，从对既存的住宅的调查评价分析中寻求出某些定量的规律，这是住宅产品筹划的一种基本措施，其内涵外延极其广阔。例如，住宅和人类在心理、生理 and 精神的互相关系及影响以及社会机能等等，其中包括住区景观协调的规定、经济技术的制约、原因、实行建设费用及条件限定原因等等。

居住规定的多样性、时代和社会发展的持续性意味着住宅产品
筹划的第一领域将持续扩展下去。

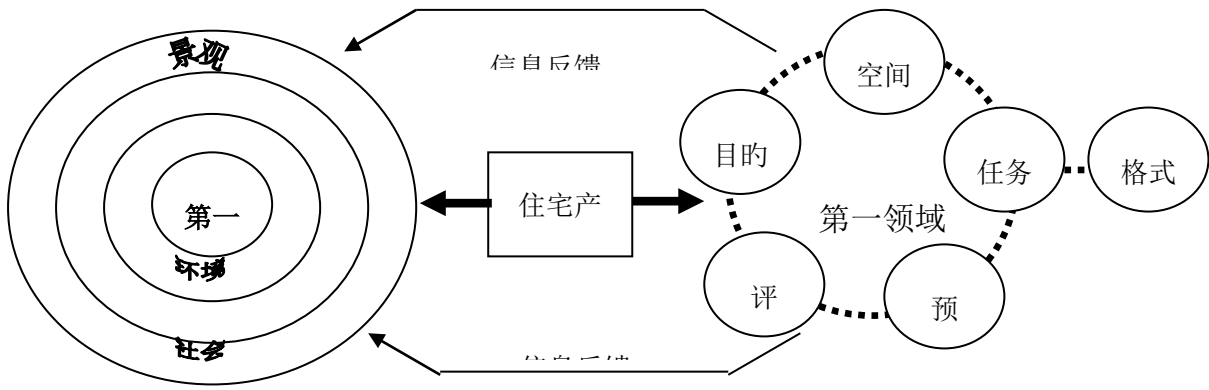


图4 住宅产品筹划领域的有关图式

住宅产品筹划的第二领域研究建筑设计的根据、空间、环境的设计基准，它包括如下几种部分：（1）建设目的确实定；（2）对建设目的的设想；（3）对设想成果、使用效益的预测；（4）对目的有关的物理、心理量及要素进行定量、定性的评价；（5）设计任务书的拟订。

首先，住宅产品筹划目的的明确要与第一领域建立信息反馈关系。由第一领域的分析成果考察设计目的的可行性，同步，第二领域中设定的目的又是第一领域中研究的课题和根据。实际上，第二领域中设计目的的设定问题不过是第一领域中人与社会对建设目的规定的另一种说法。目的确定不只是一种书面上文献化的过程，而是研究“目的是什么”、“为何以此为目的”的过程。

另一方面，对住宅建设目的的设想。即既定建设目的与人们使用规定相对应，在充足满足和完毕各使用功能的前提下，对所需的设施、空间的规划进行设定工作。它规定筹划者把人们的使用规定建筑化地转换成建筑语言，并用建筑的语言加以定性的描述。其研究的措施从直观的设想到理性的推论并非一种唯一的答案。这种设想不仅是存在于观念中的建筑形式，其意义的体现必须通过物质性载体来实现。

对设想的成果进行预测是对设想可行性的最佳检查。在这里，筹划者可以凭藉自身的经验，依住宅的模式模拟住宅的使用过程。但遗憾的是，预测的措施目前还只停留在经验模拟阶段，尚有待于向逻辑化、理性化方向发展。

基于预测的成果，接下来就可以进行目的有关物理量、心理量的评价了。按照预测模拟的建设目的的设想，进行多方位的综合评价。显然，由于住宅开发目的的不一样，项目性质、使用的侧重点不一样，各有关量的评价原则和尺度也就多种多样。多元多因子的变量分析评价法可使其得到较满意的处理。

这样，由目的设定→ → 设想→ 预测
评价，住宅开发项目的各项前提准备就基本完毕了。将这一过程用建筑语言加以描述，进行文字化、定量化，就可以得出住宅开发项目的设计任务书。设计任务书通过原则化处理就可以成为下一步建筑设计的根据了。

至此，住宅产品筹划的领域已相称明确，其成果的有效性

，影响着下一步设计工作的开展。为了更精确地把握住宅产品筹划所波及的内容，我们将在下面分别进行分析论述。

二、住宅产品筹划内容及与规划立项和建筑设计的关系

前面我们已经论述了住宅产品筹划的领域。由第一领域到第二领域，住宅产品筹划受规划立项的指导，接受总体规划的思想，并为到达项目既定的目的整顿准备条件，确定设计内涵，设想建筑的详细模式，进而对其实现的手段进行方略上的鉴定和探讨。归纳起来可以有如下五个内容：（1）对开发目的的明确；（2）对开发项目外部条件的把握；（3）对开发项目内部条件的把握；（4）开发项目详细的设想和体现；（5）开发项目运作措施和程序的研究。

在这里“目的设定”一点，如前所述与第一领域建立信息反馈关系，它原本属于规划立项范围，而详细的建筑造型等又是属于设计的范围。这种再三地将住宅产品筹划如此划分，也正体现了其研究领域的双向渗透性和与开发程序的前后阶段的因果反馈关系。

一般来讲，对开发项目的目的确定，规划立项是决定性的、指导性的，但对目的的规模、性质等内在原因的研究，住宅产品筹划则很关键。实际上，这种规划立项和住宅产品筹划对项目目的的研究其分界却不是截然的，并不是总是由规划立项开始再到住宅产品筹划的单向流程。通过住宅产品筹划的实现条件和手段，根据预测评价的定性和定量的成果，不停反馈修正总体规划的状况并不少见。

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。
。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/628141074135006101>