

台湾建筑师庄耀山分析两岸房地产发展 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/612/2021_2022__E5_8F_B0_E6_B9_BE_E5_BB_BA_E7_c57_612211.htm 【主持人 郑薇】今天我们非常荣幸地请到台湾著名的建筑大师庄耀山先生参加我们的访谈，我们也来到了他的办公室，大家也可以看到这个办公室装修得也非常古香古色，有建筑师自己的风格在里面。今天我们首先想问一下庄先生，因为我们知道您于1982年获得了建筑师资格，开始进入地产业，是什么让您选择了房地产这个行业？【庄耀山】我想说明一下，我大学念的是建筑系，在台湾1982年取得了建筑师的资格，1983年正式成立庄耀山建筑师事务所，台湾的建筑师事务所就相当于大陆的设计院。我原来在台湾所做的项目基本上都是政府的公共工程。包括从规划、设计、监造，这一系列工作均从无到有。设计者的角色是一个服务的角色。是用专业来帮这些业主把他的理想、想法创造出来。但有时候业主有主观的概念，那这些概念有些是好的，有些是不正确的，或者是跟我们建筑的学理或者是实务上有些是违背的，如果有这些违背的部分，我们也尽量用专业与说服力让他能够照你们的意思来，但不可能百分之百，结果做出来有些作品就有很多的缺失，那是一个建筑师的无奈。【庄耀山】我在台湾除了做建筑师之外，还有一家房地产开发公司。在这一个部分，我就比较容易发挥，我有我的专业，我有我的平台，我可以把我的专业跟我的理念，或一些比别人稍微有创新的概念，在这里实现。慢慢地投资房地产变成我很重要的项目。到大陆来，最主要是做房地产的投资，基本上是由我自己来规划设计，把

我自己的理念直接反映到实务上来。【庄耀山】所以在整个的规划过程，我用了很多心血反复地思考融入本地的文化、生活等等元素，再把一些先进的理念放进来。【主持人 郑薇】您最初是更好地实现你的建筑理念才投入到地产行业？【庄耀山】我认为唯有这样才能把我一生中事业性的理想目标实现。【主持人 郑薇】你的作品是灌输了你的思想和心血在里面，能不能给我们介绍一下几个您的代表作？【庄耀山】我在台湾建筑师执业期间所做的项目我举几个例子，比如在澎湖马公国际机场，在台湾和大陆中间的一个海岛--澎湖群岛，马公是其最大的岛，马公将来要做旅游城市，而且是做国际的赌博、博彩之类的度假休闲旅游，所以那个机场相当重要，那个机场就是我设计的。【主持人 郑薇】现在这个机场已经投入使用了？【庄耀山】已经投入使用的。因我在台湾执业20几年业绩也相当多，我再简单举几个，比如说像台北大学的新校区，台北大学是相当好的学校，它的新校区的整体规划设计；台中港的旅客大厦，已经建好等着使用。为什么等着使用？它是等着三通的时候，三通直航可以直接把我们的车辆上船就直接到达大陆。比如说像台湾的署立医院我大概设计了一半，比如署立嘉义医院、台北医院等这些都算是台湾比较大的。还有励志新村，这是台湾最大的眷村改建的一个项目，有20几个村集中在一起，大概50几万平米。还有一个台北市滨江果菜批发市场，那个是在台湾最大的而且最现代化的一个果菜批发市场。另外还有很多银行、图书馆、体育场等等，项目比较多，范围比较广。就建筑设计来讲，简单举这几个。【庄耀山】至于房地产部分，我们从头到尾打一个品牌系列，以公司名冠于各案基地特色作案名，

比如东京花园、巴黎花园等等一系列。所以像这个项目，我的投资是用西安信堡房地产开发公司，所以整个项目的名称，就是信堡，并且根据这个基地的特色，变成信堡水岸项目，或者是信堡水岸公馆，如果另外的项目也以这种模式用它的特色来命名。【主持人 郑薇】等于说你保持了品牌的连贯性？那么房地产的主要业态是哪些呢？【庄耀山】我们投资的基本上是住宅，而且是具创新性科技化的精品住宅。【主持人 郑薇】等于说你这么多年在立志打造精品住宅？【庄耀山】是的，其实在台湾这个行业的领域里，跟大陆有一点差距，一般我们在行业的领域来讲，由阶段发展先满足“有”的需求，然后现在讲到“品质”，有了品质以后，追求更高的“精致化和品位、个性化”，这是三个阶段。台湾已是从品质到品位、精致化，个性化的这个阶段，大陆是处在“有”到的“品质”阶段，所以两个不一样。像在台湾，我希望我都能够是比市场超前一点的思维与做法。现在大陆做的很多是毛坯房，我希望我除了毛坯房的这种基本满足“有”阶段的需求外能够提升到“品质”阶段。【庄耀山】另外在台湾我也是人家在做的是“品质”阶段，而我已经把它更提升到“品位，个性化，精致化”阶段，让我的产品与市场产品产生差异化，所以都比市场先走一步，引领风潮。【主持人 郑薇】比市场要超前？【庄耀山】一定要比市场超前，你才有创新，你才能够跟现有市场产品做区隔。【主持人 郑薇】才能够引领市场的发展。除了在你看来，台湾和大陆在房地产市场的发展阶段上有一定的区别之外，还有哪些不同呢？【庄耀山】那个讲起来就多了。根据我自己的长期对两岸房地产的一个比较，我讲几方面：第一个市场规模的大小，大陆的市场规模

可能是台湾市场规模的几百倍，大陆的市场规模非常大，这两个不能比。【庄耀山】第二个大陆跟台湾比，大陆目前是在这个产业刚起步，台湾已经是相对成熟了。所以这两个不一样。【庄耀山】第三个不一样是经济成长的速度，这两个也完全不一样，大陆的经济成长是在成长期，成长速度非常快，年增长率11%。台湾年处在成熟期，增长率是4.6%。【庄耀山】第四个不一样是投资渠道的多少，也是两岸的差别，在台湾市场比较成熟，所以它的投资渠道比大陆多太多了，因为它跟国际接轨也比较早，它的投资渠道多。在大陆投资渠道就少一点，只有股票、基金或者房地产这几个，那台湾这一部分就多了，你可以有黄金、其他很多的金融商品，而且可以向国外投资，大陆投资都可以。所以这一种投资的渠道差异很大，另外中国人长久以来都有一种观念就是有土斯有财，希望拿到房地产或者拿到土地，这个东西才比较实在。股票、证券、基金这一部分基本上它还是纸上的东西，比较虚。【庄耀山】所以房地产就变成非常重要的投资渠道。而且在这样快速的经济成长所快速累积的财富，那当然一定要往可以有稳定获利发展的地方去投。【庄耀山】第五个不一样是“人均的住房面积”，在台湾人均的居住面积大概在35-38，在大陆好象在27-28左右，这个数据我不是那么明确，这个我要重新查定一下。这个是有差距，大陆有这么的人口，人均面积还有这么大的一个差距的话，如果要达到跟台湾每一个人的人均数要盖的住宅数量，还相当多。【庄耀山】第六个不一样是“都市化人口的比率”，因为一个越发达的国家，它的都市化人口比率会越高，台湾差不多80%，大陆差不多50几%，这个数据要再查证一下。那表示什么呢？

表示还有很多的乡村人口，会往都市来，它一到都市来，就有大量的住宅需求。【主持人 郑薇】市场的刚性需求还是很大的？【庄耀山】第七个不一样是跟国际接轨，台湾比较早一点，大陆还是慢一点。【庄耀山】第八个不一样是从住宅建筑结构的形式来看，以北京为例，北京的住宅建筑，主要还是以承重墙（剪力墙）为主，这种结构形式，它是墙跟板做结构的支撑架构。这一种结构，墙本身就是结构的应力荷重的部分，剪力墙结构的“墙”是无法打通的，而且空间的高度也比较矮一点。比如说像我这一个项目，总共高度在80米，别的楼它用剪力墙结构做到28楼，我就只做24层，基本上就少了4层。【庄耀山】什么叫框架结构？是建筑物以梁、柱、板来作为结构系统应力支撑部件，比如我站在这个地方，这个楼板会把重量传递给周边的梁，周边的梁会再把重量传递给柱，柱再传递到地下的各种不同的基础，有独立基础、筏式基础、连续基础、联合基础等等各种不同的基础。基础再传递给大地，这是框架结构系统。因为在剪力墙结构，墙的功能是承受应力的功能，框架结构的墙不承受应力，只是空间区隔功能而已。所以你可以任意地打通。那为什么要任意地打通呢？因为随着时代的发展人的生活有不同的需求，比如我现在一个月收入5000块，等我收入一万，我觉得我的客厅小了一点，或者要加什么东西，你一定要有改造，在改造的时候，在剪力墙结构就比较不容易。框架结构比较容易。所以结构的形式方面，是一个比较大的差异。【庄耀山】第九个差异是市场的需求阶段，我刚才也提过。台湾它已经是从小品质走向精致，走向品位，走向个性化的阶段，大陆这边是从满足需求的“有”，走向“品质”阶段。【主持人 郑薇】

】刚才庄总给我们总结得非常全面，基本上从几个方面对比了台湾和大陆市场的房地产市场的不同。我们想回归到庄总带来的项目上，具体地来看一下。本次您带来的项目是您亲自担纲设计建造的，能不能透露一下它的建筑风格？【庄耀山】为配合政府的宏观调控政策，我从原来的大户型，改成小面积的户型。风格方面，我认为是实用、创新、时尚。把现代科技运用到我们的建筑里面来，让它能够引领市场趋势。在理念上我是觉得除了上述创新、时尚、实用、科技并以人为本的思维融入建筑之外，也应考虑到节能、环保，那必须是从建筑的整体设计考虑的。还有养生概念的普及化，本项目户型面积虽然小，但是我希望能够把养生的概念普及化，不要让人家觉得养生它只是住豪宅或别墅的那些高端的人士才能够享受的，我希望让一般的平民百姓也都能够享受到，这对人的健康是一个正面的。【庄耀山】再说小面积的住宅，是政府的政策，也是将来的市场的主流，那些大户型住宅的建筑物容易设计，因为它空间大，你可以任意地去发挥，但小户型你要做得好不容易，你必须要达到功能性、麻雀虽小五脏俱全，还有空间的组合要精简合理，小户型的住宅，如果没有好好地规划设计，会造成有效使用的面积减少，就没有办法满足你的功能需求。【主持人 郑薇】就是说户型虽然小，但适用性和舒适度一定要达到完美的结合？【庄耀山】例如大的户型你容易有储藏空间，但小户型不容易，无论如何一个家总是要要储藏东西的空间，比如夏天和冬天用的东西不一样，如果没有储藏空间可以让你储藏当季不会用到的东西，你就会把它堆到户内角落里面，而本来就是小面积户型，那时候一定是变得非常乱。【主持人 郑薇】刚才庄

总给我们介绍了项目的风格。你最早提到了你的产品都是灌输了心血和思想，在这个项目当中要体现您什么样全新的理念呢？【庄耀山】我刚才提到节能环保、养生普及化，小面积住宅的户型、框架结构、集中管道间等。【主持人 郑薇】那你在之前的采访中也提出赋予建筑永续生命的概念，你能不能帮我们解读一下？【庄耀山】我的理念是这样，我刚才也特别提到建筑结构形式，在北京住宅建筑还是剪力墙结构为主，剪力墙结构的弹性变化没有，尤其又是小面积的户型，如果空间又没有变化，这样我可以肯定地说，随着我们的经济增长，收入水平增加，生活水平的提高，将来会变成城市的负担。因为它没有办法改造，没有办法改造就会变成贫民窟。为了不让它变成贫民窟，首先从建筑结构形态上来讲，必须是框架结构，楼层可以拉高一点，把所有的管线集中到建筑中央核内的集中管道间内，并把所有的管道直接从天花板拉进管道间。这样的话，你不会像剪力墙结构，上下层户型一致，无论是在哪一个使用的区域里面，只要用到水、电的位置，如厕所、厨房用水、电的位置，它就有上下一致的垂直管，那这些垂直管，你单独移不了，因为比如我这一户要修改，但因垂直管上下是通的，就改不了，而且它的墙也动不了，它根本没有办法改造。【庄耀山】但做框架结构就可以了，第二个就是刚才我提到的中间核的部分，我设计可容纳各层垂直管线的共同管道间。如果我们把一栋建筑物当成一个人来看，结构是他的骨骼，垂直管线就是他的主血管，到家里面的管线就是他的微血管，你里面的室内装修家具，户外的装修，就是肌肉，这样能把人体造出来。如果是用剪力墙结构，结构不能改造，管线也不能改造，因为

它基本上没有设管道间。但如果用共同的管道间，你就很容易改造了。另外随着时代的进步，建筑物内有一些新设备或者有一些新科技随时可以增进来。这些是在框架结构里面比较容易实现的。【庄耀山】另外还有一个，你必须要考虑到的，随着你的生活水平的提高，会缺什么东西呢？“停车空间”，所以你在做建筑规划设计的时候，就必须要考虑停车空间一定要预留足够，在地上不可能有太多的空间让你做停车场，地下室可以，但设计时，依照现在的生活水平可能不必那么多的车位，但是你要考虑到随着经济水平提高了以后，说不定每户都会有一部车，那你在这个空间里面必须要预留。例如我们地下室二楼我设计时就层拉高，暂时车辆少的时候，就做一层的平面使用，将来多的时候我就作上下层使用。基本满足业主的需求。一个社区如果停车空间不足，到处乱停，使小区失去永续发展的生命力。【庄耀山】科技化的应用，如把现在的网络应用到我们的建筑物里面来，让每个人可以远距离地操控。做到我在办公室，可以借用网络就能够控制我家里的所有电器设备、安防等。如果一个住宅建筑物能有上述的功能，才可能使这个住宅建筑具备永续的生命力。【主持人 郑薇】刚才听了庄总的设计，我想很多网友肯定对庄总马上带来的项目非常期待，想问一下，你即将展现给大家的项目中，您刚才提到的这些都会贯穿到里面是吗？【庄耀山】是的。【主持人 郑薇】您能具体地介绍一下这个项目吗，现在它还没面世，你能透露一些细节吗？【庄耀山】其实这个项目最大的优势在那里？它是沿着北京市城中心区内都市景观河莲花河边的两栋大楼，它的交通没有问题。紧临西客站亚洲最大的火车站，其南广场又有客

运站，有巴士、公车站，还有地铁9号线，已经开工了，2010年要完工，另外还有从北京西站到北京站的地下城铁。中间没有停的地下城铁，明年初就完工通车，所以位置也相当不错。同时在本项目设计中我把刚才跟各位报告的小住宅户型设计上具备的条件融入其中。如空间的规划设计一定要紧凑合理。要有私密性，不要因为房间小，客人进到你的客厅就把你卧室内部什么都看得清楚，这个私密性就没有了。同时要有足够的功能性与弹性的变化的空间，这一些在我的这个项目中都可以百分之百实现。我的客厅方方正正，我只要将橱柜内的活动隔屏一拉，那个空间就可以当成一个居所。【庄耀山】另外我刚才特别提到养生住宅，养生住宅我的基本概念是把养生的这种观念带入到我们最平常的家庭里面来。让它不是有钱人的专利，那所以你看，我们在这个项目里面，每户有养生的能量屋，什么叫养生能量屋呢？就是远红外线的桑拿房，每一户都有。每一部大概有两、三万块钱。你们可能都有去洗过桑拿，桑拿房里面是不是有烤箱，其烤箱是用加热到100度，加凉水有蒸汽，这种达到100度，人进去以后没有办法在里面很久。但我这种用远红外线的原理，人对远红外线不是全部都能吸收，它能够让人体吸收的范围，大概在4 μ 到16 μ 之间，那这个能量屋它放出来的可让人体吸收的远红外线能够达到83%，因为它是一个低温的，基本上的温度在40度上下，所以你能够比较长时间呆在能量屋里面，靠它远红外线的深层辐射，把你身体的脏东西都能够借流汗排掉。【庄耀山】因低温所以在里面可以看书，看电视都可以。时间也能够比较长，像我个人一次使用50-60分钟。【主持人 郑薇】这个真的是在市场上也比较少？【庄耀山】是

的。【主持人 郑薇】以我的理解，这个项目应该是精装修、小户型、精品的具有高科技含量在里面的精品住房项目？【庄耀山】是的，同时我的项目每一层是3.15米，共24层，总高限80米，因我是用框架结构，这样我就少盖了4层。【主持人 郑薇】敬请网友期待我们这个项目面世。今天我们想今天请到庄先生也非常不容易，毕竟在大陆这边知名的台湾设计师还是比较少的，我们想向庄先生请教一下，在即将结束的2007年，政府出台了一系列的调控政策来抑制房价上涨，您怎么看待目前的大陆市场，您觉得今后会有什么样的发展趋势？【庄耀山】我倒觉得这是一个很好的问题，其实我们在做什么事想要成功跟着政府政策的趋势走，跟着市场的趋势走就没错，这应该是每一个人在做投资时应考虑的。在政府的宏观政策下，我个人认为，小面积户型是将来市场上的主流。要做好小户型，我刚才就讲到设计功力，你做大户型容易做，小户型做到能够非常实用，而且有未来性，有品位，又有一些可以做改变，符合个人的个性化的东西不容易。所以将来小面积户型主流是第一个趋势。【庄耀山】另一个趋势是会来让房地产市场更良性地发展，不会像早期比较不规范的发展。所以会朝向一个良性的发展。【庄耀山】第三个趋势是品牌的导向，因为你既然是小户型的，那小户型做起来确实不是那么好做。所以你能够把小户型做好，这一种是非常难得的品牌，而且我刚刚也跟各位报告过，我们是从需求的“有无”的阶段已经进到品质阶段。【庄耀山】还有户型的格局品质与功能性特别是将来一定要走的第四个趋势。环保节能，科技化应用的住宅，像科技数位化的住宅是第五个趋势，如一卡通，在大陆目前可以达到的是你的停车、你

的安防、你的门禁，这些可能实现一卡通没问题。但是跟其它的领域功能结合成的一卡通，还做不到。比如一张卡，可以在银行领钱，缴费，连你的身份证都在里面的可能还做不到。但远程监控以大陆目前的技术完全做得到。【庄耀山】第六个趋势就是这个市场慢慢由卖方的市场走向买方的市场，目前来讲，中国房地产的发展，主要还是卖方市场，主要是快速的经济增长，累计了太多的财富，尤其在北京，北京是首都，所有的外省市最有钱的人一定会在北京置产，不一定在上海置产。【庄耀山】第七个趋势我认为在北京的房价应该不会像这一两年这样，跳跃式的增长，它应该是一个缓步的上升，降下来不太可能。房价会是一个缓步的上升，而且比较理性的。为什么说房价应该是缓步地上升？因为有几个理由：1、因为经济增长太快，财富的增加相当得快，其投资的渠道又不多，房地产投资一般的概念，是最稳的投资。2、政府对土地供应量的管制，越来越规范越规范，一年要放多少土地出来就由政府来调控了，而且都经过招拍挂的手续，价格就上来。3、土地取得的成本加大，包括从标得的土地款，还有拆迁补偿费，这也是我们投资的一个项目的一部分。4、资金的成本加大，我们做一个项目一定会有一个资金的成本，现在政府政策不鼓励房地产投资，所以资金取得不容易，而且利息又很高，所以它的资金成本都会加大。5、造价的成本加大，因为随着经济增长，人工、物价上涨，原材料、设备这些都会增加，以上种种增加的成本会转嫁给购房者，应在房地产价格上。另外还有一个就是其实北京市很多的购房人不是本地人，是外省市涌进来的，这一些你没办法去预测、控制，而且他们带着大把的现金，所以我是认为要让北

京市未来的房价降下来不容易，只能借政府宏观调控让它缓步上升。【主持人 郑薇】今天也非常感谢庄总抽出这么宝贵的时间，跟我们分享了他个人的经历，也分享的他对中国房地产市场未来的走势。非常感谢庄总，感谢各位网友的关注，希望大家继续关注搜房网！【主持人 郑薇】你的作品是灌输了你的思想和心血在里面，能不能给我们介绍一下几个您的代表作？【庄耀山】我在台湾建筑师执业期间所做的项目我举几个例子，比如在澎湖马公国际机场，在台湾和大陆中间的一个海岛--澎湖群岛，马公是其最大的岛，马公将来要做旅游城市，而且是做国际的赌博、博彩之类的度假休闲旅游，所以那个机场相当重要，那个机场就是我设计的。【主持人 郑薇】现在这个机场已经投入使用了？【庄耀山】已经投入使用的。因我在台湾执业20几年业绩也相当多，我再简单举几个，比如说像台北大学的新校区，台北大学是相当好的学校，它的新校区的整体规划设计；台中港的旅客大厦，已经建好等着使用。为什么等着使用？它是等着三通的时候，三通直航可以直接把我们的车辆上船就直接到达大陆。比如说像台湾的署立医院我大概设计了一半，比如署立嘉义医院、台北医院等这些都算是台湾比较大的。还有励志新村，这是台湾最大的眷村改建的一个项目，有20几个村集中在一起，大概50几万平米。还有一个台北市滨江果菜批发市场，那个是在台湾最大的而且最现代化的一个果菜批发市场。另外还有很多银行、图书馆、体育场等等，项目比较多，范围比较广。就建筑设计来讲，简单举这几个。【庄耀山】至于房地产部分，我们从头到尾打一个品牌系列，以公司名冠于各案基地特色作案名，比如东京花园、巴黎花园等等一系列

。所以像这个项目，我的投资是用西安信堡房地产开发公司，所以整个项目的名称，就是信堡，并且根据这个基地的特色，变成信堡水岸项目，或者是信堡水岸公馆，如果另外的项目也以这种模式用它的特色来命名。【主持人 郑薇】等于说你保持了品牌的连贯性？那么房地产的主要业态是哪些呢？【庄耀山】我们投资的基本上是住宅，而且是具创新性科技化的精品住宅。【主持人 郑薇】等于说你这么多年在立志打造精品住宅？【庄耀山】是的，其实在台湾这个行业的领域里，跟大陆有一点差距，一般我们在行业的领域来讲，由阶段发展先满足“有”的需求，然后现在讲到“品质”，有了品质以后，追求更高的“精致化和品位、个性化”，这是三个阶段。台湾已是从品质到品位、精致化，个性化的这个阶段，大陆是处在“有”到的“品质”阶段，所以两个不一样。像在台湾，我希望我都能够是比市场超前一点的思维与做法。现在大陆做的很多是毛坯房，我希望我除了毛坯房的这种基本满足“有”阶段的需求外能够提升到“品质”阶段。【庄耀山】另外在台湾我也是人家在做的是“品质”阶段，而我已经把它更提升到“品位，个性化，精致化”阶段，让我的产品与市场产品产生差异化，所以都比市场先走一步，引领风潮。

【主持人 郑薇】比市场要超前？【庄耀山】一定要比市场超前，你才有创新，你才能够跟现有市场产品做区隔。【主持人 郑薇】才能够引领市场的发展。除了在你看来，台湾和大陆在房地产市场的发展阶段上有一定的区别之外，还有哪些不同呢？【庄耀山】那个讲起来就多了。根据我自己的长期对两岸房地产的一个比较，我讲几方面：第一个市场规模的大小，大陆的市场规模可能是台湾市场规模的几百倍，大陆

的市场规模非常大，这两个不能比。【庄耀山】第二个大陆跟台湾比，大陆目前是在这个产业刚起步，台湾已经是相对成熟了。所以这两个不一样。【庄耀山】第三个不一样是经济成长的速度，这两个也完全不一样，大陆的经济成长是在成长期，成长速度非常快，年增长率11%。台湾年处在成熟期，增长率是4.6%。【庄耀山】第四个不一样是投资渠道的多少，也是两岸的差别，在台湾市场比较成熟，所以它的投资渠道比大陆多太多了，因为它跟国际接轨也比较早，它的投资渠道多。在大陆投资渠道就少一点，只有股票、基金或者房地产这几个，那台湾这一部分就多了，你可以有黄金、其他很多的金融商品，而且可以向国外投资，大陆投资都可以。所以这一种投资的渠道差异很大，另外中国人长久以来都有一种观念就是有土斯有财，希望拿到房地产或者拿到土地，这个东西才比较实在。股票、证券、基金这一部分基本上它还是纸上的东西，比较虚。【庄耀山】所以房地产就变成非常重要的投资渠道。而且在这样快速的经济成长所快速累积的财富，那当然一定要往可以有稳定获利发展的地方去投。【庄耀山】第五个不一样是“人均的住房面积”，在台湾人均的居住面积大概在35-38，在大陆好象在27-28左右，这个数据我不是那么明确，这个我要重新查定一下。这个是有差距，大陆有这么多的人口，人均面积还有这么大的一个差距的话，如果要达到跟台湾每一个人的平均数要盖的住宅数量，还相当多。【庄耀山】第六个不一样是“都市化人口的比率”，因为一个越发达的国家，它的都市化人口比率会越高，台湾差不多80%，大陆差不多50几%，这个数据要再查证一下。那表示什么呢？表示还有很多的乡村人口，会往都市来

，它一到都市来，就有大量的住宅需求。【主持人 郑薇】市场的刚性需求还是很大的？【庄耀山】第七个不一样是跟国际接轨，台湾比较早一点，大陆还是慢一点。【庄耀山】第八个不一样是从住宅建筑结构的形式来看，以北京为例，北京的住宅建筑，主要还是以承重墙（剪力墙）为主，这种结构形式，它是墙跟板做结构的支撑架构。这一种结构，墙本身就是结构的应力荷重的部分，剪力墙结构的“墙”是无法打通的，而且空间的高度也比较矮一点。比如说像我这一个项目，总共高度在80米，别的楼它用剪力墙结构做到28楼，我就只做24层，基本上就少了4层。【庄耀山】什么叫框架结构？是建筑物以梁、柱、板来作为结构系统应力支撑部件，比如我站在这个地方，这个楼板会把重量传递给周边的梁，周边的梁会再把重量传递给柱，柱再传递到地下的各种不同的基础，有独立基础、筏式基础、连续基础、联合基础等等各种不同的基础。基础再传递给大地，这是框架结构系统。因为在剪力墙结构，墙的功能是承受应力的功能，框架结构的墙不承受应力，只是空间区隔功能而已。所以你可以任意地打通。那为什么要任意地打通呢？因为随着时代的发展人的生活有不同的需求，比如我现在一个月收入5000块，等我收入一万，我觉得我的客厅小了一点，或者要加什么东西，你一定要有改造，在改造的时候，在剪力墙结构就比较不容易。框架结构比较容易。所以结构的形式方面，是一个比较大的差异。【庄耀山】第九个差异是市场的需求阶段，我刚才也提过。台湾它已经是从品质走向精致，走向品位，走向个性化的阶段，大陆这边是从满足需求的“有”，走向“品质”阶段。【主持人 郑薇】刚才庄总给我们总结得非常全面，基

基本上从几个方面对比了台湾和大陆市场的房地产市场的不同。我们想回归到庄总带来的项目上，具体地来看一下。本次您带来的项目是您亲自担纲设计建造的，能不能透露一下它的建筑风格？【庄耀山】为配合政府的宏观调控政策，我从原来的大户型，改成小面积的户型。风格方面，我认为是实用、创新、时尚。把现代科技运用到我们的建筑里面来，让它能够引领市场趋势。在理念上我是觉得除了上述创新、时尚、实用、科技并以人为本的思维融入建筑之外，也应考虑到节能、环保，那必须是从建筑的整体设计考虑的。还有养生概念的普及化，本项目户型面积虽然小，但是我希望能够把养生的概念普及化，不要让人家觉得养生它只是住豪宅或别墅的那些高端的人士才能够享受的，我希望让一般的平民百姓也都能够享受到，这对人的健康是一个正面的。【庄耀山】再说小面积的住宅，是政府的政策，也是将来的市场的主流，那些大户型住宅的建筑物容易设计，因为它空间大，你可以任意地去发挥，但小户型你要做得好不容易，你必须达到功能性、麻雀虽小五脏俱全，还有空间的组合要精简合理，小户型的住宅，如果没有好好地规划设计，会造成有效使用的面积减少，就没有办法满足你的功能需求。【主持人 郑薇】就是说户型虽然小，但适用性和舒适度一定要达到完美的结合？【庄耀山】例如大的户型你容易有储藏空间，但小户型不容易，无论如何一个家总是要要储藏东西的空间，比如夏天和冬天用的东西不一样，如果没有储藏空间可以让你储藏当季不会用到的东西，你就会把它堆到户内角落里面，而本来就是小面积户型，那时候一定是变得非常乱。【主持人 郑薇】刚才庄总给我们介绍了项目的风格。你最早提

到了你的产品都是灌输了心血和思想，在这个项目当中要体现您什么样全新的理念呢？【庄耀山】我刚才提到节能环保、养生普及化，小面积住宅的户型、框架结构、集中管道间等。【主持人 郑薇】那你在之前的采访中也提出赋予建筑永续生命的概念，你能不能帮我们解读一下？【庄耀山】我的理念是这样，我刚才也特别提到建筑结构形式，在北京住宅建筑还是剪力墙结构为主，剪力墙结构的空间弹性变化没有，尤其又是小面积的户型，如果空间又没有变化，这样我可以肯定地说，随着我们的经济增长，收入水平增加，生活水平的提高，将来会变成城市的负担。因为它没有办法改造，没有办法改造就会变成贫民窟。为了不让它变成贫民窟，首先从建筑结构形态上来讲，必须是框架结构，楼层可以拉高一点，把所有的管线集中到建筑中央核内的集中管道间内，并把所有的管道直接从天花板拉进管道间。这样的话，你不会像剪力墙结构，上下层户型一致，无论是在哪一个使用的区域里面，只要用到水、电的位置，如厕所、厨房用水、电的位置，它就有上下一致的垂直管，那这些垂直管，你单独移不了，因为比如我这一户要修改，但因垂直管上下是通的，就改不了，而且它的墙也动不了，它根本没有办法改造。

【庄耀山】但做框架结构就可以了，第二个就是刚才我提到的中间核的部分，我设计可容纳各层垂直管线的共同管道间。如果我们把一栋建筑物当成一个人来看，结构是他的骨骼，垂直管线就是他的主血管，到家里面的管线就是他的微血管，你里面的室内装修家具，户外的装修，就是肌肉，这样能把人体造出来。如果是用剪力墙结构，结构不能改造，管线也不能改造，因为它基本上没有设管道间。但如果用共同

的管道间，你就很容易改造了。另外随着时代的进步，建筑物内有一些新设备或者有一些新科技随时可以增进来。这些是在框架结构里面比较容易实现的。【庄耀山】另外还有一个，你必须要考虑到的，随着你的生活水平的提高，会缺什么东西呢？“停车空间”，所以你在做建筑规划设计的时候，就必须要考虑停车空间一定要预留足够，在地上不可能有太多的空间让你做停车场，地下室可以，但设计时，依照现在的生活水平可能不必那么多的车位，但是你要考虑到随着经济水平提高了以后，说不定每户都会有一部车，那你在这个空间里面必须要预留。例如我们地下室二楼我设计时就把手拉高，暂时车辆少的时候，就做一层的平面使用，将来多的时候我就作上下层使用。基本满足业主的需求。一个社区如果停车空间不足，到处乱停，使小区失去永续发展的生命力。【庄耀山】科技化的应用，如把现在的网络应用到到我们的建筑物里面来，让每个人可以远距离地操控。做到我在办公室，可以借用网络就能够控制我家里的所有电器设备、安防等。如果一个住宅建筑物能有上述的功能，才可能使这个住宅建筑具备永续的生命力。【主持人 郑薇】刚才听了庄总的设计，我想很多网友肯定对庄总马上带来的项目非常期待，想问一下，你即将展现给大家的项目中，您刚才提到的这些都会贯穿到里面是吗？【庄耀山】是的。【主持人 郑薇】您能具体地介绍一下这个项目吗，现在它还没面世，你能透露一些细节吗？【庄耀山】其实这个项目最大的优势在那里？它是沿着北京市城中心区内都市景观河莲花河边的两栋大楼，它的交通没有问题。紧临西客站亚洲最大的火车站，其南广场又有客运站，有巴士、公车站，还有地铁9号线，

已经开工了，2010年要完工，另外还有从北京西站到北京站的地下城铁。中间没有停的地下城铁，明年初就完工通车，所以位置也相当不错。同时在本项目设计中我把刚才跟各位报告的小住宅户型设计上具备的条件融入其中。如空间的规划设计一定要紧凑合理。要有私密性，不要因为房间小，客人进到你的客厅就把你卧室内部什么都看得清楚，这个私密性就没有了。同时要有足够的功能性与弹性的变化的空间，这一些在我的这个项目中都可以百分之百实现。我的客厅方方正正，我只要将橱柜内的活动隔屏一拉，那个空间就可以当成一个居所。【庄耀山】另外我刚才特别提到养生住宅，养生住宅我的基本概念是把养生的这种观念带入到我们最平常的家庭里面来。让它不是有钱人的专利，那所以你看，我们在这个项目里面，每户有养生的能量屋，什么叫养生能量屋呢？就是远红外线的桑拿房，每一户都有。每一部大概有两、三万块钱。你们可能都有去洗过桑拿，桑拿房里面是不是有烤箱，其烤箱是用加热到100度，加凉水有蒸汽，这种达到100度，人进去以后没有办法在里面很久。但我这种用远红外线的原理，人对远红外线不是全部都能吸收，它能够让人体吸收的范围，大概在4 μ 到16 μ 之间，那这个能量屋它放出来的可让人体吸收的远红外线能够达到83%，因为它是一个低温的，基本上的温度在40度上下，所以你能够比较长时间呆在能量屋里面，靠它远红外线的深层辐射，把你身体的脏东西都能够借流汗排掉。【庄耀山】因低温所以在里面可以看书，看电视都可以。时间也能够比较长，像我个人一次使用50-60分钟。【主持人 郑薇】这个真的是在市场上也比较少？【庄耀山】是的。【主持人 郑薇】以我的理解，这个项目

应该是精装修、小户型、精品的具有高科技含量在里面的精品住房项目？【庄耀山】是的，同时我的项目每一层是3.15米，共24层，总高限80米，因我是用框架结构，这样我就少盖了4层。【主持人 郑薇】敬请网友期待我们这个项目面世。今天我们想今天请到庄先生也非常不容易，毕竟在大陆这边知名的台湾设计师还是比较少的，我们想向庄先生请教一下，在即将结束的2007年，政府出台了一系列的调控政策来抑制房价上涨，您怎么看待目前的大陆市场，您觉得今后会有什么样的发展趋势？【庄耀山】我倒觉得这是一个很好的问题，其实我们在做什么事想要成功跟着政府政策的趋势走，跟着市场的趋势走就没错，这应该是每一个人在做投资时应考虑的。在政府的宏观政策下，我个人认为，小面积户型是将来市场上的主流。要做好小户型，我刚才就讲到设计功力，你做大户型容易做，小户型做到能够非常实用，而且有未来性，有品位，又有一些可以做改变，符合个人的个性化的东西不容易。所以将来小面积户型主流是第一个趋势。【庄耀山】另一个趋势是会来让房地产市场更良性地发展，不会像早期比较不规范的发展。所以会朝向一个良性的发展。【庄耀山】第三个趋势是品牌的导向，因为你既然是小户型的，那小户型做起来确实不是那么好做。所以你能够把小户型做好，这一种是非常难得的品牌，而且我刚刚也跟各位报告过，我们是从需求的“有无”的阶段已经进到品质阶段。【庄耀山】还有户型的格局品质与功能性特别是将来一定要走的第四个趋势。环保节能，科技化应用的住宅，像科技数位化的住宅是第五个趋势，如一卡通，在大陆目前可以达到的是你的停车、你的安防、你的门禁，这些可能实现一卡通没问

题。但是跟其它的领域功能结合成的一卡通，还做不到。比如一张卡，可以在银行领钱，缴费，连你的身份证都在里面的可能还做不到。但远程监控以大陆目前的技术完全做得到。

【庄耀山】第六个趋势就是这个市场慢慢由卖方的市场走向买方的市场，目前来讲，中国房地产的发展，主要还是卖方市场，主要是快速的经济增长，累计了太多的财富，尤其在北京，北京是首都，所有的外省市最有钱的人一定会在北京置产，不一定在上海置产。

【庄耀山】第七个趋势我认为在北京的房价应该不会像这一两年这样，跳跃式的增长，它应该是一个缓步的上升，降下来不太可能。房价会是一个缓步的上升，而且比较理性的。为什么说房价应该是缓步地上升？因为有几个理由：1、因为经济增长太快，财富的增加相当得快，其投资的渠道又不多，房地产投资一般的概念，是最稳的投资。2、政府对土地供应量的管制，越来越规范越规范，一年要放多少土地出来就由政府来调控了，而且都经过招拍挂的手续，价格就上来。3、土地取得的成本加大，包括从标得的土地款，还有拆迁补偿费，这也是我们投资的一个项目的一部分。4、资金的成本加大，我们做一个项目一定会有一个资金的成本，现在政府政策不鼓励房地产投资，所以资金取得不容易，而且利息又很高，所以它的资金成本都会加大。5、造价的成本加大，因为随着经济增长，人工、物价上涨，原材料、设备这些都会增加，以上种种增加的成本会转嫁给购房者，应在房地产价格上。另外还有一个就是其实北京市很多的购房人不是本地人，是外省市涌进来的，这一些你没办法去预测、控制，而且他们带着大把的现金，所以我是认为要让北京市未来的房价降下来不容易，只能借政府宏

观调控让它缓步上升。100Test 下载频道开通，各类考试题目
直接下载。详细请访问 www.100test.com