

自己在北京盖栋楼注册建筑师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/644/2021_2022__E8_87_AA_E5_B7_B1_E5_9C_A8_E5_c57_644729.htm 把建筑师站点加入收藏夹 中国建筑师曾经在许多年来，一直羡慕大洋彼岸那些能为私人单体小住宅进行个体设计的同行。除却了商业利润的需求，更多的个人感受与偏好，无须为层层领导的点头而费尽理由的天马行空……唯一需要的，是为自己的设想找一个心领神会的业主。这样的日子会离我们越来越近吗？当一个北京市民开始谋求在城里盖自己的大楼时，这一切似乎初露端倪。在北京这样的大城市里，自己集资盖一栋属于自己的楼，不光是为省钱，也是为了某种民主理念而且这不是一个停在脑子里的“乌托邦”，它已经有了实现的可能 9月26日，联想公司的工程师于凌罡把新修订的《合作盖楼问与答》放到了“蓝城”网站上。他已经记不清这是第几次修改了。这是头一天晚上一群伙伴在他家开会讨论的成果。与以前的文案相比，《问与答》的核心思想并没有变。修改只是为了把枯燥的条文变得更容易让读者理解。那是一个充满浪漫色彩的设想集合一群在北京生活、又还没有自己的房子的人们，共同出钱，自己买地，自己找人设计，盖一座完全属于自己的楼。这可能吗？于凌罡建房方案采集者退散 事情是从半年多前开始的。2003年的12月1日，于凌罡在网易、新浪、搜狐、绿野等十几家网站发出帖子，提出自己的理念。他写道：“我是一个北京人，深刻地体会到房子的重要性，有了自己的房子，不用支付高昂的房租，不用担心被房东或家长扫地出门，美好生活也就从此开始了。”现在，我打算在国家政

策允许下，组织大家集资盖楼，我希望大家的支持，我们会建立一个具有法人资格的，以协议为主、协商为辅，实行民主制度的非赢利性实体。它叫什么名字，我还没想好，不过，全程透明，是这个合作社的基本宗旨。也许‘全程透明’就应该是它的名字……”简单说来，于凌罡的思路就是：参与者们，也就是将来的业主们共同出一定的钱注册一家公司，以这家公司的名义购买土地，然后选择设计部门、施工部门、物业提供者等，建起一座属于自己的楼。于凌罡的方案最吸引人的一点就是这种方式比普通的买房子省钱。他提出的设想是，首先业主需要交15万元（可分批交），利用这15万元，每个业主可以从银行贷到22.5万元。用这笔钱支付买地和建房的费用。楼建好后，因楼房的底商和附属商业设施也属于业主们，可以用从中获得的租金收入来冲抵那笔银行贷款。所以，根据于凌罡的估算，自己盖的房子比买地产开发商的房子大约便宜40%。于凌罡还设想这栋楼的其他一些细节：这栋楼大概是五百来户，共12到15层，每户36平方米，层高高于4.8米，可以隔成两层，成为复式住宅。每户可以买两套……帖子一发出去，就引起了好多人的兴趣，各种跟帖问的问题五花八门。如，如何规划立项？买土地时能竞争过开发商吗？资金是不是安全？等等。也有一些人认为，于凌罡不过是在发神经、制造噱头而已。于凌罡回忆说，在发了帖子的几个网站中，从绿野得到的支持最多。绿野是一家户外运动网站，那里的用户一般收入较高，素质也好，更容易接受新事物，于凌罡现在的团队中有一些人就是来自绿野。毕业刚刚两年、现在从事IT业的鲁治，就是于凌罡在绿野认识的朋友。现在他已经成为团队的核心成员之一。除了

鲁治，这个团队还有各行各业的人士：有在北京住总集团研究院搞预算的，有在城市建筑设计院的，还有在房地产咨询公司写文案的。合作者们有钱的出钱，有力的出力，有车的出车，不计报酬地工作。到现在，核心的成员有五六人，他们几乎每周都在于凌罡的家里见一次面，讨论技术细节。平时还有大量的网上沟通、短信往来。来源：考试大的美女编辑们

于凌罡的家现在简直就是个俱乐部，人来人往，一拨是于凌罡在绿野的玩友，一拨是合作盖楼的参与者，还有一拨是于的亲戚。一走进于家，一种开放、民主的气氛扑面而来。自从发帖之后，于凌罡开始变得像个牧师。他像布教一样向别人介绍合作盖楼是怎么一回事，一次讲上两三个钟头是常有的事。网络也是他的宣传阵地，于凌罡在网上的ID叫蓝城木鱼，进入他的网页，常可以看到他在论坛里回答别人的问题。从那时到现在，于凌罡说自己已经和上千人聊过这事，看到于凌罡讲起合作盖楼时的热情投入和滔滔不绝，这个数字绝对可信。于凌罡说，他的这个项目“征集到300户没有问题”。土地难题来源：考试大的美女编辑们

于凌罡现在不敢把人数招到500，因为有太多的不确定性。比如土地，于凌罡承认，在所有环节中，买地是最困难的一个环节，不仅涉及到土地的地段和价格问题，还要和房地产开发商一起参与土地竞标。当然，另一个难题就是资金的运转。最近一段时间，于凌罡和他的合作者们做得最多的事是到北京市土地储备中心的网站上去看土地的拍卖信息。自从国土资源部关于土地的71号令出来以后，以前协议转让的土地，现在必须公开进行挂牌拍卖，这个政策的主要目的是防止土地的不透明交易，对于合作建房来说，这是一件好事，这些信息都是于

凌罡特别需要的。最近于凌罡感兴趣的土地有那么几块：一是在西城区官园附近有一块正好适合一栋楼的地方，楼面地价在4000到4500元之间，虽然价钱高了点，但是地处二环路边上，交通发达。惟一不足的是，这块地在规划中是用于综合性用途的，有可能无法用于民用建筑。另外还有北四环霄云路的一块地，楼面地价是3000到5000元，也成为备选。于凌罡现在还不太急，因为土地的信息是陆续出来的，需要有耐心等到一块最合适的地方。不过，他觉得，与开发商一起去竞拍，自己在价格上还是有竞争力的。他们要出比开发商更高的钱才会拿到地。于凌罡给记者算了笔账，以证明他们在土地上的预算实际是比较高的。500人，每人按规定交15万元，共计7500万元，用这7500万元做抵押，预计可贷款1.125亿元。将其中9000万元作为土地预算，一般盖一座独栋楼需购买6000平米的地皮面积，这样每平米的预算是1.5万元。而一般三四环路地段此项的市场价格为1万元出头。但是，他们在买地上资金的压力比开发商要小道理很简单，开发商的前期投入全面要靠自己，而合作建房，前期的钱是每户按规定数额累计起来的，因此高出来的地价分摊到每户头上，就显得不那么多了。选好了土地的位置，下一步的任务就是参加竞标，这需要成立一个公司。于凌罡最初的设想为成立一个非盈利组织，或者成立一个基金，但是由于不符合住宅合作社的条件，为了不与现有政策冲突，他决定成立一家公司。

来源：www.examda.com 于凌罡的想法是：每个业主加入公司时先交5000元的保证金，作为违约时的惩罚，300人就是150万，注册公司时有这些钱就够了。业主其余的钱还放在自己名下账户里，当有支出的时候，每人委托银行转账，直接打到

乙方（如设计公司或建筑公司）账上。这些钱不能取出，只能转账，这就保证了资金的安全。业主小算盘好多人被于凌罡的计划吸引，是因为合作盖楼最大的好处就是省钱。可是，从竞拍土地过程看来，并没有省钱。往下的程序，选择施工单位、监理单位来进行实际的开发，合作盖楼比商品房开发也没有便宜多少。那么业主真正能获得的好处是什么？省钱省在哪里？采集者退散于凌罡解释说，好处是从底商和物业方面体现出来的。对于普通房地产来说，底商是属于房产商的，出租收益也归房产商所有，而这部分底商的成本是摊入到整个成本中，由业主买单，所以业内都知道的一句话是，“底商是房产商偷业主的”。而在合作盖楼模式下，底商属于全体业主。按照规划，这栋楼的底商面积是3888平米。按每平方米每月1000元的保守计算，每月将产生40万元左右的底商收入。（按四环左右地段的计算。如果地段更好，则价格更高）。底商的收入，扣除公司运作的费用后，将平均分给504套房子，业主按照拥有的套数获得收益。还有附属商业设施的收入也做如此分配。它们可以抵消业主两笔费用，一笔是购房的贷款，另一笔是物业费。合作盖楼的物业费也会比商品房低不少。目前北京每平方米建筑面积的物业费是每月每平方米2.8元左右，照此计算，80平米的房子，每月要交物业费220多元。而住在合作盖楼的业主，就省钱多了，这主要原因是，合作建房成立的公司在设计之初，就是非盈利的。比如公司选择保洁公司，价格如果比市场价格高，或者服务不好，任何业主都可以提出自己的异议，如果超过一定数量的业主都持这种意见，大家就可以投票否决这家公司，这样保证业主获得较低的价格，这是真正自己做了自己的主。考虑

到底商将连续不断地为业主产生收入，于凌罡的计算是，参与者用15万元的现金，几乎可以获得价值近40万元的房子。这其中节省的费用，还包括普通开发商成本里含有的广告费、利润和灰色支出等。一个乌托邦？到今天，于凌罡的项目还处在早期阶段，还没有真正买下土地。而从发第一个帖子到现在，很多人都很怀疑一件事：于凌罡的动机何在？于凌罡周围的人说，要说一点不为自己考虑，这谁也不信。不过，于凌罡表示，整个初衷绝不是打算为自己一套便宜的住宅。31岁的于凌罡在北京并不缺房子住，而且有一份很说得过去的薪水，有一帮谈得来的朋友。鲁治引用马斯洛的话，人的最高需求是个人成就感，于凌罡现在追求的就是这种成就感。早在十来年前，于凌罡就提出了“蓝城”的设想，当时他感到网状的城市交通极为不方便，就设计了一种线型的城市规划，他起名叫linecity，中文名字是“蓝城”。这个方案受到了很多人的嘲笑，但于凌罡并不在乎，他认为中国在市场化的过程中，需要这么一种理想规划的城镇。他通过自己的努力，已经把方案递到了一位科学院院士的手里。合作盖楼是“蓝城”理想的第一步。待这个楼运作成功后，于凌罡积累了运作的经验，还有了一个管理团队，就可以运作更多的楼，这离蓝城就更近了一步。即使合作盖楼几乎占用了于凌罡所有的业余时间，于凌罡也觉得为了自己的理想是值得的。来源：考试大 其余参与合作盖楼的人几乎也抱着同样想法：在这里做事，积累更多的经验。他们多是最早在绿野一起出去玩的朋友，绿野那种非盈利、民主的方式是他们喜欢的。在于凌罡的理想中，不管是合作盖楼，还是蓝城，民主都是不可缺少一个元素。在合作盖楼的程序里，于凌罡设计

了一种“三权分立”的模式：合作盖楼的权力属于所有业主。而业主委员会是执行机构，负责制定制度，对公司行使协助监督权和弹劾权，有点像是人大；而公司就是一个操作机构，如同是国务院；同时还有一个外聘的审计机构对它的账目进行监管。现实生活中的于凌罡相当平和。他在绿野上写的一首诗，或许可以看出他的几分情怀：“青木邻枫秋有色，碧水居湖夏生荷。游尽山水兴犹在，读遍诗书乐自得。高谈恐惊天人过，阔论已为世人得。咫尺书房说蓝城，无限网络写生活。”

相关推荐：住宅建筑环境设计的新手法 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