

世联地产顾问丛书

城市 更新

之市场模式

CITY'S REGULATION

第2版

周晓华 主编

本书对中国较大范围的城市更新与重建提出了重新定义、与城市发展进行适配、兼顾现实与未来、从局部最优达到整体最优的创造性解决方案。

主编/周晓华

世联地产顾问丛书编辑委员会

陈劲松 罗守坤 周晓华 邢柏静 朱敏 范莹 侯颖方

主要编撰人员

杜勇 娄婧 吴小菁

编审/刘羽 陈洪海

图书在版编目(CIP)数据

城市更新之市场模式 第2版/周晓华主编. —北京:机械工业出版社, 2007.6
(世联地产顾问丛书)

ISBN 978-7-111-15683-3

I.城... II.周... III.城市经济-经济发展-研究 IV.F290

中国版本图书馆CIP数据核字(2007)第 号

机械工业出版社(北京市百万庄大街22号 邮政编码 100037)

责任编辑:郎世溟 封面设计:蔡俊波

责任印制: 平面设计:卡邦艺术设计

北京铭成印刷有限公司印刷

2007年7月第2版·第1次印刷

169mm×239mm ·3.5印张·6插页·103千字

ISBN 978-7-111-15683-3

定价: 35.00元

凡购本书,如有缺页、倒页、脱页,由本社发行部调换

销售服务热线电话:(010) 68326294

购书热线电话:(010) 88379639 88379641 88379643

编辑热线电话:(010) 88379001

封面无防伪标均为盗版



美国昆西市市场改造没有彻底拆除旧市场，而是对已有的三栋建筑进行修复，尽可能多地保留了建筑已有的希腊风格的内部装修，并清洗干净了积累多年污垢的花岗岩墙壁



位于东京的老城区的六本木改造历经十多年才完成，在建设融入了文化、生活以及休闲等建筑元素，已成为目前日本新都市主义居住空间的范本



为振兴卡迪夫湾，政府兴建了许多地方文化设施。可开启屋顶的千年体育场自1999年完工至今，已经吸引了无数来自英国本土和世界各地的球迷





沈阳重型机器厂厂房屋顶悬挂着天车，墙壁布满各种管道，地面的大坑是用来铸造砂型的。那曾经鼎盛的工业文明和它的象征符号——工业建筑群——已经开始逐渐地从城市的天际线和人们的视野中消失

——图片来源/《中国国家地理》

上海石库门改造完整保留了旧有建筑的外部形式，内部则以现代人的生活方式重新改造





位于深圳皇岗口岸附近的渔农村改造是深圳第一例由政府主导、知名开发商加盟的整体拆除重建的城中村改造，也是村民生活城市化最彻底的一例

位于深圳蛇口的日资三洋厂房已更名为蛇口南海意库，2008年2月成功改造成甲级写字楼之后，招商地产总部将会入驻





由老工业厂房改造而成的深圳华侨城OCT-LOFT华侨城创意文化园，致力于营造一个呈现鲜明后工业时代特色的新型工作生活空间

前言

在城市中建造城市

这也是一本书的名字，讲的是关于法国文化区和工业区的改造，都是在城市中建造城市。

拆赔比、容积率、土地价格等经济测算是近几年进行城市更新最流行的解决方案，也一度被认为是为所有利益关系人创造互惠赢局的最佳的市场模式。然而，实际执行过程中的磕磕碰碰，尤其是对更新后区域可持续性发展的评估，都不能不使我们对这种平常性解决方案进行某种程度的反思。

首先是使用功能。这本是一个区域发展的最基本问题，但是在一片改造复兴的欢呼声中，在人们期盼分享利益大蛋糕的迫切愿望中，使用功能却反而是最模糊的部分。是不是推倒一片旧住宅区，盖上一片新住宅区，就是更新？是不是将容积率由1.5加大到3.0，就是土地价值最大化？

“3.2的容积率如何改造”，代表了我们对更新的市场模式的最初认识，也是原版书中较有分量的一章。逐渐地我们意识到，更新的核心问题不是诸如容积率等简单的硬件上的更改，不是“你有我有全都有”的经济算账，而是对使用功能进行创造、重新定义，根据城市的变化进行适配的一种创造性解决方案。

深圳华侨城东部的旧厂房改成LOFT，是与华侨城高尚人文社区的适配；上海新天地的石窟门，是与淮海路城市文化风貌区的适配。岗厦村在深圳还没有CBD的时候，就是有名的以流动人口聚居为主的城中村。CBD区域发展起来后，岗厦村面临拆迁，岗厦旧改的重新定位就要考虑与中心区的适配。

其次是市场参与主体。著名的美国波士顿重建，仅使用的金融工具就多达300种。也就是说，任何单一的角色或组织是不是具备一个完整更新的能力和资格？过去我们倾向于把一个区域的更新交给某家地产商单独开发，结果往往是因为优势单一导致了土地使用的低附加值。而创造性的解决方案应该是包括政府、开发商、金融机构、顾问机构、运营机构、业主等多元化参与主体的联合开发。

此外，我们还应该注意到，由大背景带来的变化使得创造性解决方案变得更加可行。城市规划部门对中国城市的规划越来越有前瞻性、预判性，摊大饼式的发展思路已被改写，而五年建设规划又从制度上进行安排。还有房地产专业机构的成熟，开发主体的细分和融资的多元化也催生了创造性解决方案的提出。

回到本原，更新是为了满足政府所要求的通过地方重新复兴，带来更多的人口、就业和税收；是为了城市土地价值最大化；对于使用者来说，是为了创造有共同用途的公共空间，让人们可以在其中一起分享；对于开发者来说，是为了更具吸引力的商业回报。对于这一切，经济测算只能是基础，我们的顾问方向已经开始转向市场的创造性解决方案。

周晓华

世联地产顾问(中国)有限公司总经理

2007年7月 深圳

目录

Contents

前言

在城市中建造城市

第一部分 更新是一种世界运动

- 4 **第一章 10个关键概念**
- 4 城市“个体户”
- 5 老城
- 6 “健身运动”
- 7 大规模改造
- 8 小而灵活
- 9 文脉
- 10 合“利”开发
- 10 主力军：私人资本
- 12 公众参与
- 12 社区自建

- 14 **第二章 一边发展，一边更新**
- 14 工业时代大城市
- 15 卫星城、死城
- 16 否定“巴洛克”
- 19 内城大改善

21 第三章 一个国家两个城市

21 美国演变

30 推倒兰卡斯特城

35 历时5任市长的叶巴·贝那中心

39 第四章 城市更新模型

39 城市发展基金模式 (Urban Development Fund)

41 MUT (Mixed Used Theory)

46 SUR模式

50 IDP模式 (通过改建和开发计划来进行改造)

51 UTPs模式 (城市改造计划)

第二部分 中国城市更新的试验

64 第五章 呼唤司马氏

64 中国城市更新发展表

65 有六个难题

65 三方呼唤司马氏

71 第六章 拆了之后怎么改

71 上海新天地——3年把理念变成实践的磨合

77 莫干山路50号——当创意产业遭遇商业租金

78 深圳岗厦村——3.2的容积率如何改

第三部分 城市更新之经典案例

- 94 **第七章 滨水区改造——巴尔的摩内港复兴**
- 95 改造思路：以商业、旅游业为磁心
- 95 改造过程：从改建项目中获得回报再投入
- 95 改造结果：过高地期望以滨水地区的开发来解决全部问题不现实
- 97 **第八章 老商业区改造——美国昆西市场渐进式更新**
- 97 有125年历史的食物集散中心
- 99 成熟滨海中心区，充裕的消费人群
- 99 花岗岩墙壁获得新生，现代玻璃拱廊营造优质步行环境
- 99 当地居民食品的主要来源地，新型综合商业中心
- 101 世界性商业区重建模板，每年吸引超过1200万游客
- 102 **第九章 老工业区改造——伦敦码头区的后工业时代**
- 104 **参考文献**

第一部分

更新是一种世界运动



研读本章之后，您应该能够了解：

1. 城市更新都是一边更新，一边发展
2. 全世界范围内的贫民窟问题
3. 对“街道眼”的认识
4. 城市更新中的私人资本
5. 城市更新的五个模型：UDF、MUT、SUR、IDP、UTPs

20世纪70年代以后，内城中许多工业城市遗留下来的建筑和几处设施已不能适应现代化要求，城市更新改造重点又转向了内城



CITY' S REGULATION

【导读】▶

城市更新全程“陪伴”城市发展。从城市诞生之日起，城市不断发展的过程也是不断更新的过程。

最早是欧洲的产业革命时期，当时城市高速发展，原有的城市结构、缓慢的自然发展过程严重抑制了城市的发展和运转。城市更新着重于将以家庭为单位的城市架构转变为适应工业时代的新型城市。在实践中，由于对小建筑群或是单一目标的建筑单元考虑过多，缺乏规划的指导，改造出现了大量的问题。贫民窟和拥挤的大城市就在这个阶段诞生了。

接下来是19世纪末至二战末期这一阶段，两次世界大战对欧洲城市造成极大地破坏。这个时期对重建区进行严格的控制，重建开发由政府负责。

最初留下的大城市助长城市郊区化快速发展，结果加剧了钟摆式交通堵塞，内城晚上和周末成为“死城”。城市中心区随之衰退。同时，大量被迫从城市中心迁出的低收入居民在内城边缘聚居，形成了新的贫民窟。

20世纪70年代以后，经过多年的发展，欧美城市与区域的结构逐渐成熟与稳定，进入后城市时代。内城中许多工业城市遗留下来的建筑和基础设施已不能适应现代化要求，城市更新改造的重点又转向了内城地区。

更新是一种世界运动。因此，在本部分开头，首先提出城市更新绕不开的10个关键概念，任何城市更新都会涉及这10个方面。

第一章

10个关键概念

城市“个体户”

在大多数城市繁华的市中心区域，或是城乡结合部出现的、已经转为以工商业为主的村落，是城市地域扩张的一种自然的延伸。一共分为三种：一是处于市区，完全没有农业用地的村落；二是处于市郊，尚有少量农业用地的村落；三是处于远郊，有较多农业用地的村落。本文指的是第一种，因为其突出呈现村落终结的特点，严重阻碍城市化进程，是目前城市更新的焦点所在。村落存在于城市市区中，占地面积大小不等，基本由高达20多米的楼房组成。

住宅楼基本由一家一户个体建成，宅基地间隔1.5~2米形成街道，但2层以上建筑面积均向外延伸，形成所谓的“贴面楼”、“握手楼”。

居民主要由村民和外来租户构成，其中外来租户占绝大多数。由于规划、管理的混乱，导致治安、卫生等安全隐患非常严重。

这是中国特有的城乡分割的户籍制度造成的，城市高速扩张，导致城中村及其居民与城市发展不相适应。



图1-1 城市“握手楼”无处不在

关键点:

本地居民较少,外来租户较多,且多为低收入者,更新后有人员安置问题。
村民宗族观念较强,政府难于管理,在拆迁过程中面临较大阻力。
城中村也是城市发展历史的遗物,更新也涉及一些历史遗产保护的问题。

老城

在城市发展过程中出现人口密度过高、建筑物老化、公共设施不足、交通拥挤、社会问题严重等现象的区域,该区域的出现导致社会治安和环境恶化,政府税收减少、支出增加,因此称之为衰退区。

衰退区的出现是城市自然发展阶段之一,城市在经历成长、成熟后自然进入衰退阶段,便导致衰退区的出现。隐藏在衰退区各种表象后面的主要因素是经济的衰退,对衰退区更新的目的就是抑制经济的衰退。



图1-2 上海老城区火灾

关键点:

老城的衰退要考虑如何通过对衰退区物理建筑的更新,增加土地价值,解决经济衰退的问题;如何解决更新带来的衰退区扩大问题。

“健身运动”

健身运动是指针对城市的物质性老化和结构性、功能性的衰退所采取的改善物质环境,通过旧城改造不断地调整、完善城市结构与功能的措施。

欧洲工业革命之前,针对城市存在的较为严重的物质性老化的自然过程,各国对城市内部结构进行了不同规模的更新和改造。工业革命之后,随着城市化的加快和大工业的生产方式,引起了城市结构和功能的突变,城市建设杂乱无章,城市环境日益恶化。此时,城市更新的首要动因不再是有形磨损,即自然进化的物质性老化,而在于无形磨损,也就是说在城市迅速发展时出现的城市超负荷运转,因为城市结构的惯性作用,使得原有城市结构难以适应经济结构和社会结构的变迁,导致城市结构性衰退。



图1-3 日本大坂港湾

关键点:

物质更新针对的是城市内部物质空间结构本身的不完善和不适应,从长远来看,却未能对旧有的城市封闭式布局的城市空间结构模式进行更新,也忽略了城市社会、文化等其他影响城市更新改造的因素。相对而言,更为注重物质形体方面的更新改造,大规模推翻、拆除改建为主,目标较为单一、内容也相对较为狭窄。

大规模改造

指以形体规划与功能主义为指导,强调新技术的应用,对整个城市进行全局的优化与重新布局,重视产业结构和生产布局的调整和优化。大规模改造解决了工业化带来的工业污染、拥挤等问题。

大规模改造起源于第二次世界大战以后。随着全球经济的复苏,西方各国对城市功能进行了重新定位,对其城市中心区进行有规划地改造和促使贫穷地区再发展,目的是为给城市中心区注入新的活力,并提高落后地区的可居住性。

大规模改造会带来严重的负面影响。如大规模推倒重建贫民窟只是在空间位置上转移了贫民窟,而且破坏了现存的邻里社会;在级差地租的作用下,城市

中心区土地的强化利用导致了中心区的衰败。资金更多地流失到投机市场，给城市经济带来不良影响；破坏城市有机机能与历史文脉；并且带来治安、交通等一系列社会问题。由于大规模改造带来的严重社会问题，导致其受到大量的批评，从20世纪80年代，美国基本停止了大规模改造。



图1-4 深圳福田区旧城改造

小而灵活

小而灵活指顺应城市发展，由社区自身组织的谨慎渐进式改善。这一方式包容多种功能的逐步的改造，取代单一功能的迅速的改造；谋求社区居民与地方政府、开发商、社会经济学者和专业技术人员等的多方合作；严格控制历史保护区内的建设活动；推进社区环境的综合整治、社区经济的复兴和居民参与下的邻里自建；社区规划以改善社区环境、创造就业机会、促进邻里和睦为主要目标。

渐进式改造起源于简·雅柯布和C.亚历山大等学者对大规模改造和以形体规划主义指导下的非理性城市更新的反思。因为城市更新要解决的问题并不仅仅是物质的老化与“衰败”，更重要的是地区社会经济现象的“衰退”，社会邻里

关系的保存以及对社区居民就业、福利的关注,更有利于城市整体价值的提升。因此,全面考虑物质、经济、社会形态的渐进式改造,是目前西方国家城市更新的主要方式。



图1-5 上海新天地一角

思考启示:

渐进式改造的问题在于难以通过一个贯穿始终的控制性文本来整合空间形态。

文脉

一座城市在长期的发展建设中形成的历史的、文化的、特有的、地域的、景观的氛围和环境,是一种历史和文化的积淀。

在城市大规模的推倒重建方式被否定的情况下,城市更新必须考虑城市自身特色,结合城市特点进行更新,才能达到增强城市竞争力的目标。

关键点:

要考虑对历史建筑的修复和重建,可能会忽视其原值性和保护价值,降低历史建筑价值;仿古或复古建筑会导致城市失去自身特色。城市特有文化的延续都是更新中必须考虑的问题。

合“利”开发

城市更新涉及多方利益主体，其中最主要的是政府、开发商与公众，这三者是政策力、经济力和社会力的结合，成功的城市更新必须依靠这三者的合力。

随着我国城市更新进程的发展与经验的不断积累，城市更新的工作程序由过去的封闭式走向开放式，投资模式也由过去的单纯依靠国家拨款，转变为全社会的共同支持，形成国家、地方、企业、金融界、海内外商界等多渠道、多层次投资体系，出现政府、单位、开发企业、合作组织与私人共同参与旧城更新改造的新局面。

关键点：

政府和开发商有趋利性，同时缺乏公众参与。城市政府将城市更新作为牟利的工具，与开发商合“利”开发，经济利益成为两者共同的目标。而普通市民被排除在更新决策过程之外，参与范围不广，参与程度不高，往往成为无辜的受害者。

主力军：私人资本

城市更新耗资巨大，给政府带来巨大财政压力；城市衰退区缺乏资金吸引力，政府有必要采取措施引入私人资本。在城市更新中，财政面临的问题十分复杂，必须明确实施目的、针对部门，并需要根据更新区域的具体条件，采取不同的税收财政政策。在城市更新过程中，除政府财政支出外的其余参与资本，包括开发商、承包商与其他参与城市更新的相关企业资本，如钢铁、铝业、水泥和能源公司等资本。

城市更新中的私人资本问题产生于美国1949年开始开展的大规模的城市更新改造运动。在政府进行大面积的贫民窟清理中，由于现行的有关更新政策没有对私有企业及房地产开发商产生吸引力，单就政府财力无法完成城市更新的任务，很多更新工程因此而长期撂荒。因此在城市更新项目中应当注意以政府资本作为诱导，吸引大量的私人资本，作为城市更新的主力。



图1-6 上海新天地一角

关键点：

私人资本参与城市更新的问题在于：私人资本投资往往要考虑改造地区潜在的开发价值、工程初期的投资数额、资金回报率和更新工程的地点选择等因素，这会导致城市更新私人资本目标与政府目标不一致。同时，私人开发商在长时期开发中还会随时遇到各种难以预料的困难，严重者甚至使其破产或退出这一行列，从而影响整个城市更新计划的实现。

公众参与

城市更新过程中,政府面对社会分层、公众需求多样化、利益集团介入的情况,所采取的一种协调对策是强调公众对城市更新过程参与和决策的表现。公众包括:利益相关的居民、开发商、专业团体、民间组织代表等。建立城市更新公众参与系统,将公众参与纳入城市更新全过程。在该系统中,公众参与不仅仅是纳入到目标评判和方案制定的步骤之中,而是贯彻到立项、构思、评判、设计、决策、建设乃至管理的每一个过程之中。

关键点:

参与系统建立的基本出发点还是利益分配问题,因此关键在于利益如何在参与各方之间进行分配。将各方对利益的着眼点放在更新区域未来的价值上,是解决问题的方向。因此,专业中介机构的参与必不可少。

社区自建

社区建设是指在政府倡导下,利用社区的资源和力量,在改善居民居住条件的同时保持原有的社区邻里结构,培养公众的参与意识,倡导和吸引社区成员积极参与公共事务,增强社区凝聚力。其内容包括:社区经济建设、社区服务、环境建设和社区文化、教育建设等诸多领域,以实现社会效益和成员心理归属为最终目标。

20世纪70年代以来,经过多年的发展,欧美城市与区域的结构逐渐成熟与稳定(城市化水平大于70%),步入后城市时代。但由于城市居民、企业、商业等进行郊区化新城的建设,内城相对有所衰落。此外,二战后的大规模更新与改造使环境景观恶化,并且社区邻里关系遭到严重破坏。因此城市更新改造重点又转向了内城地区。此时的更新不仅仅注重物质形体方面的研究与改善,同时注意现存都市邻里结构的保护和完善,而且更关注民众意见、公众参与等“自下而上式”的“社区规划”(Community Based Planning)。社区规划以改善环境、创造就业机会、促进邻里和睦为主要目标,目前已成为西方国家城市更新的主要方式。

关键点：

公众参与的社区自建，社区网络的保存与发展。



图1-7 北京某凉亭

第二章

一边发展, 一边更新

城市从诞生之日起, 其不断发展的过程就是不断更新的过程, 因此可以说城市更新伴随城市发展的全过程。下面从城市更新的背景、目标、方式等角度来分析世界城市更新的四个历史阶段。

工业时代大城市

随着产业革命的来临, 城市进入高速发展阶段, 原有的城市结构、缓慢的自然发展过程已经严重抑制了城市的发展和运转。对应城市工业化的进行, 城市更新着重在于将以家庭为单位的城市架构转变为适应工业时代的新型城市。该时期的主流理论包括: 英国实践、巴黎模式、田园城市理论。英国实践的主要代表人物是克里斯托弗·仑, 其主要观点是: 城市更新中的建筑建设应充分考虑其经济与政治职能。巴黎模式的代表人物是奥斯曼 (Haussmann), 其主要观点是: 通过整体的城区规划, 彻底改变不适宜工业时代的旧城区, 建立新型工业城市。田园城市理论的代表人物是霍华德, 其主要观点是: 通过建立新的、长期限制人口规模

的“乡村”式城市来限制城市化的不断扩大，建立了城市内部各种各样的功能平衡，跳出了就城市论城市的观念，把城市更新改造放在了区域的基础上，从“城市—乡村”这一层面来解决城市问题。

该时期的主流理论包括：英国实践、巴黎模式、田园城市理论。

该阶段是城市更新的初创阶段，在实践过程中，对小建筑群或是单一目标的建筑单元考虑过多，而缺乏规划的指导。本时期内城市建设与发展中出现了大量的问题。如贫民窟的出现，拥挤的大城市的产生，大量单调建筑的修建。

卫星城、死城

19世纪末至二战末期这一阶段，西方强国仍在世界范围内为争夺殖民地而相互争斗，此间爆发了第一次世界大战、第二次世界大战。欧洲地区为这两次世界大战的主战场，这是当时世界范围内城市体系最为发达的地区，战争对此地区的经济造成了极大的破坏，对于城市更新理论的研究也基本上陷入了停顿状态，仍旧局限于城市规划理论的研究。

该时期的城市更新理论主要有：田园城市理论的继续探讨、有机疏散理论、卫星城理论。

此时期的田园城市理论的代表人物有Montague Barlow 及Justice Uthwatt，其主要观点是：由于工业城市的过度发展，导致人口、经济向这些工业城市过度集中，导致全国工业的畸形发展，因此必须重新开发过度拥挤的工业城市，疏散过度集中的人口，平衡全国经济，对重建区进行严格的控制，而且进行重建规划，而重建开发则应该由政府负责。

卫星城理论的主要目的在于分散中心城市的人口和经济活动。最初的卫星城功能很单一，仅仅在于分散居住人口，将居民区建设在郊区，日常的基本生活在郊区，而工作和文化活动则要回到城里去。

有机疏散理论的代表人物为伊里尔·沙里宁，其主要观点为：建设一些可以解决一部分居民就业的“半独立”城镇，以缓解城市中心区的紧张。逐步“有机”分离城市，即不能把城市的所有功能都集中在市中心区，应实现城市功能的“有机疏散”，多中心地发展。

该阶段针对上一阶段出现的拥挤的大城市提出了有益的解决方案，并且跳出对单一建筑、单一城市的关注，希望利用区域发展的眼光解决城市过度拥挤的问题。但由于该阶段受两次世界大战的干扰，城市更新理论用于实践的时间相对不足，贫民窟和大城市拥挤的问题仍然没有得到解决。

城市疏散导致地产投机猖獗。地价飞涨助长了城市的郊区化发展，加剧了钟摆式交通堵塞。一些大城市中心在夜晚和周末变成了“死城”，随之引起了高犯罪率等社会问题。城市中心区也随之开始衰退。同时，大量被迫从城市中心迁出的低收入居民在内城边缘聚居，形成了新的贫民窟。

该时期的城市更新理论主要有：田园城市理论的继续探讨、有机疏散理论、卫星城理论。

否定“巴洛克”

此一阶段对城市更新理论的研究，被认为是现代城市更新理论研究的开端。二战为西方各国留下了很深的战争创伤，同时在西方社会中出现了各种社会问题（尤其值得一提的是贫民窟问题），为解决这些问题，西方国家开始了大规模的城市更新运动。

此一阶段从1949年美国住房法颁布开始到1972年终止，可以分为两个阶段，即前期的大规模改造与后期的渐进式规划与小规模改造。

大规模改造是巴洛克式城市改造，代表人物是柯布西埃，其主要观点是：对现有城市进行全盘否定，而追求“宏伟”与“巨大”。其典型做法是对原有“落后区域”内建筑进行推倒，而后进行大规模重建。原有居民住宅和混杂在其中的中

小商业则被置换到城市的其他地区。

渐进式小规模改造的代表人物是简·雅柯布，其主要观点是：以往大规模的改造并不能解决城市中现存的问题，同时还带来了一系列新的问题。因此有必要以渐进式小规模更新改造代替以往的大规模更新，提倡一种“小而灵活的规划”。通过渐进式小规模整治改造，不仅可以改善居民的居住条件，而且还可以实现居住社区与历史街区中社会网络和社区文脉的继承与发展。

该阶段末期在理论上出现了渐进式小规模改造的思路，但是在实践上，主要仍然以大规模改造为主。大规模改造并没有解决城市已有的问题，它只是把贫民窟从一处转移到另一处，更糟糕的是，它消灭了现存的邻里和社会关系，带来了严重的社会问题，因此1973年美国国会宣布终止“城市更新计划”。

链接：机械式大规模改造的穷途末路

二战后西方国家为医治战争创伤，同时解决城市发展中出现的各种社会问题，掀起了一场大规模的城市更新运动，在城市中心区实行大规模的推倒重建，清理贫民窟，同时中心区强化土地利用，原有的居民住宅和混杂其中的中小商业则被置换到城市的其他地区。由于片面追求城市土地开发强度和开发效益，导致很多城市中心区的完全商务化和非居住化。大规模改造的城市更新因其缺少弹性和选择性，对城市的连续性和多样性产生破坏性影响。

美国现代著名城市学家简·雅柯布在她的著作《美国大城市的生与死》中提出了三个重要的观点。

第一，多样性是城市的天性。雅柯布认为，城市是人类聚居的产物，成千上万的人聚集在城市里，而这些人兴趣、能力、需求、财富甚至口味又都千差万别。因此，无论从经济角度，还是从社会角度来看，城市都需要尽可能错综复杂并且具有相互支持的功用的多样性，来满足人们的生活需求。因此，“多样性是城市的天性”（Diversity is nature to big cities）。她认为所谓功能纯

化的地区如中心商业区、市郊住宅区和文化密集区,实际上都是机能不良的地区。针对衰败的大城市中心,她又进一步提出,挽救现代城市的首要措施是必须认识到城市的多样性与传统空间的混合利用之间的相互支持。该书还提出了著名的四点补救措施:

- (1) 保留老房子从而为传统的中小企业提供场所;
- (2) 保持较高的居住密度从而产生复杂的需求;
- (3) 增加沿街的小店铺从而增加街道的活动;
- (4) 减小街块的尺度从而增加居民的接触。

第二,对“街道眼”的发现。雅柯布用社会学的方法研究街道空间的安全感。她观察到,传统街坊有一种“自我防卫”的机制,邻居(包括孩子)之间可以通过相互的经常照面来区分熟人和陌生人从而获得安全感,而潜在的“要做坏事的人”则会感到来自邻居的目光监督。雅柯布据此发展了所谓“街道眼”的概念,主张保持小尺度的街区(Block)和街道上的各种小店铺,用以增加街道生活中人们相互见面的机会,从而增强街道的安全感。

第三,反对大规模规划。雅柯布对1950~1960年美国城市中的大规模计划(主要指公共住房建设、城市更新、高速路计划等)深恶痛绝,《美国大城市的生与死》中用了大量的篇幅来对这些计划进行批判。雅柯布指出,大规模改造计划缺少弹性和选择性,排斥中小商业,必然会对城市的多样性产生破坏,是一种“天生浪费的方式”。

因此,“大规模计划只能使建筑师们血液澎湃,使政客、地产商们血液澎湃,而广大普通居民则总是成为牺牲品。”她主张“必须改变城市建设中资金的使用方式”,“从追求洪水般的剧烈变化到追求连续的、逐渐的、复杂的和精致的变化”。

内城大改善

20世纪70年代以来,经过多年的发展,欧美城市与区域的结构逐渐成熟与稳定,进入后城市时代。一方面内城中许多工业城市遗留下来的建筑和基础设施已经不能适应现代化要求;另一方面,内城存在经济和社会衰退、贫穷、种族歧视等问题。此外,二战后的大规模更新与改造使得环境景观恶化,住在破旧房屋中的穷人、老人、失业者、新移民等基本上成了“隐形人”,社区邻里关系被破坏,这些问题都引起了重视。城市内部面临物质性老化和城市社会、经济结构衰退等复杂的矛盾,城市更新改造重点又转向了内城地区。

二战后的大规模更新与改造使得环境景观恶化,住在破旧房屋中的穷人、老人、失业者、新移民等基本上成了“隐形人”,社区邻里关系被破坏。

在社区建设与公众参与方面,代表人物为赫鲁等,其主要观点是:与第一阶段注重城市本身物质空间结构的更新不同的是,这一阶段的“内城”更新不再仅仅注重物质形体方面的重建与改善,同时注重了区域、社会、文化和公共政策研究,将实质环境的改善规划融入更为广泛的社区复兴和社会经济规划,强调城市社会的多元性和复杂性,注意现存都市邻里结构的保护和完善,而且更关注民众意见、公众参与等“自下而上式”的“社区规划”。



图1-8 美国的某个大社区

可持续发展理论的代表人物为芒福德，其主要观点是：基于对经济发展中资源耗竭、环境污染与破坏、人口压力下的城市问题，考虑在城市更新中注重城市的长期发展的规划。

在改造中的历史价值保护方面，代表人物当属有名的亚历山大了，其主要观点为：以往大规模形体规划对现有城市采取完全否定的态度，忽略和摧毁了城市历史环境中存在的诸多有价值的东西，不但不经济，反而导致了城市艺人环境的丧失，因此改造发展中应当注意保护城市环境中好的部分。对历史保护区的新建筑进行严格的控制。

从西方城市更新过程中，可以看到城市更新发展的三个趋势：

(1) 城市更新逐渐从关注小地区区域更新，发展到具有总体规划的城市更新，再从关注一个城市的更新中跳出来，到以区域的观点考察城市更新。

(2) 大刀阔斧的推倒重建到逐步结合当地实情的渐进式改造。

(3) 从关注城市的效率的物质层面的更新转向以经济利益为驱动再到综合考虑社会价值，人群利益以及可持续发展。

链接：各阶段中的主要理论和代表人物表

阶段	特征	理论	代表人物	重要观点
产业革命至19世纪末	工业时代大城市	英国实践	克里斯托弗·仑	建筑的建设应考虑经济、政治职能
		巴黎模式	奥斯曼	整体城区规划，建设新型工业城市
		田园城市理论	霍华德	建立“乡村式”城市
19世纪末至二战末期	卫星城、死城	田园城市理论继续	Montague Barlow	政府负责重建城市，疏散人口，平衡经济
		卫星城理论	泰勒	分散中心城市人口和经济活动
		有机疏散理论	伊里尔·沙里宁	建立“半独立”城镇，缓解城市中心区
20世纪50年代至70年代	否定“巴洛克”	大规模改造	柯布西埃	推倒原有建筑，大规模重建
		渐进式规划与小规模改造	简·雅柯布	“小而灵活的规划”，实现社区网络和文脉的延续
20世纪70年代以来	内城大改善	社区建设与公众参与	赫鲁	注重区域、社会、文化和公共政策研究，注重更新过程和社会网络结构的更新
		可持续发展理论	芒福德	注重城市的长期发展的规划
		改造与历史价值的保护	亚历山大	注意保护城市环境，对历史保护区的新建筑进行严格控制

第三章

一个国家两个城市

美国演变

第二次世界大战后美国在联邦政府统一指导下开展了全国范围的大规模城市更新改造运动。这一运动从1949年住房法颁布开始至1972年终止。在前后长达20余年的发展中,经历了三个阶段性演变,同时还出现了不少的新问题。

推倒重建

第二次世界大战后美国经济飞速发展,成为世界范围内第一强国。但是在繁荣强盛的同时也出现了一些不协调的声音。这就是贫民窟的出现,比如在纽约的曼哈顿岛,既有帝国大厦等现代建筑,同时又存在着集中的贫民窟。这些贫民窟的存在,一方面对整个城市市容有着极大地破坏作用;另一方面,贫民窟一般都占据着城市的中心位置,使这一地块不能很好地发挥其经济效益;此外,贫民窟的集中存在还会导致犯罪率的升高等社会问题。因此,政府认为必须对贫民窟进行大规模的整治来解决这些问题。美国的城市更新计划正是伴随着对贫民窟的清理开始的。



图1-9 被爆破的旧厂房

在这一阶段，针对城市中的贫民窟，政府采取了大规模推倒重建的做法，用全新的建筑物替代过去的贫民窟。其程序一般首先是拆除地面以上的所有结构物，然后将土地出售或转租给当地的开发商兴建经过批准的建设项目。

但是这种做法并没有达到预期效果。在原建筑物推倒后，由于对贫民窟内居民安置不当（多数是黑人），他们无力购买新的住房，被迫离开原来居住区域，在原居住区域外围重新定居，或者搬迁到另外区域。其实质是将贫民窟在空间上进行了转移，并没有真正地消灭贫民窟。

链接：城中村改造，旧村不会消失

“旧城改造并未真正减少贫民窟，而仅仅是将贫民窟移动到别处，在更大的范围内造就新的贫民窟。”简·雅柯布认为，旧村居民可以分为四类：

第一类：希望改善生活，并且能够提高社会地位（能力、社会等级）；

第二类：对改善生活不抱希望，但是能够提高社会地位；

第三类: 希望改善生活, 但是不能够提高社会地位(能力、社会等级);

第四类: 对改善生活不抱希望, 也不能够提高社会地位。

第一类和第三类人所在的旧村会缩小; 第二类和第四类人所在的旧村会扩大。那些有能力学习做生意、技能和社区文化并且属于能够提高社会地位一类的新移民可以在城市里安定下来。随着经济的发展, 这些人会被社会所接受。旧村的规模取决于经济的相对增长率, 对额外工人的需求以及进入城区的移民的比率。如果是更高的工资和工作机会吸引了移民, 而此时并没有足够的工作机会提供给这些移民, 那么旧村就会扩大; 如果移民数量减少, 并且城区的扩大吸收了更多的工人并且他们有了很好的工作, 那么旧村就会缩小。

第三类居民占主导的旧村随着经济的发展也会缩小。特定的社会阶层在地位上升上存在障碍, 尽管有能力, 他们不能融入到社区当中。然而, 随着财富的增加, 他们在自己所处的地域内改善了生活, 建造了更好的住宅, 创造了更好的邻里环境。相反, 如果他们融入到社区当中, 他们进步不会这么快。

因此得出结论: 尽管城市更新能够吸引新的产业, 创造新的就业机会, 但是旧村会一直存在。

商业大开发

前一阶段, 在对贫民区的集中改造过程中, 政府发现, 单靠政府的力量难以完成改造。一方面, 在更新过程中不断修建各种宏伟、高大建筑要耗费大量资金, 导致政府无力继续进行这种更新; 另一方面, 更新后如何对原住居民进行安置是政府头疼的另外一个问题。还有, 更新后如何更有效地利用原有地块也是一个亟待解决的问题。在这种情况下, 有必要引入私人资本, 进行大规模的商业开发。

这一阶段引入了私人资本, 同时增加了改造地中商业用地的面积。私人参

与过程：地产开发商提议对某一落后地区进行开发，而后政府根据这一提议，利用其权力，对这一地域内建筑进行强制性拆除，再将这一地皮卖给开发商。开发商被政府授意在这一区域开发新的、高级商务场所来代替原有建筑。

但是实际效果却与此相去甚远。通常的情况是，开发商向政府提出建议，政府也确实对该地区进行了评价，但是更新工作也就到此为止，已有建筑并没有被拆除，新建筑也并未立刻建立。居民认为，这一块土地将用于开发，因此停止对原有设施进行维护，而商业机构在改造前也不愿来这里投资，造成区域内的情况进一步恶化。更有开发商将这一区域内的原本用于开发的土地用于出租牟利。

“不择”手段

政府发现，单靠推倒重建这种做法，大规模商业开发并不能解决贫民窟所带来的问题，更不能真正解决城市内区域衰退问题；相反还带来了一系列的新问题，比如贫民窟的转移问题，原有居民的安置问题。因此必须改变这种在物理层面的解决方法。只有综合地运用政治、经济、社会手段，调动政府、开发商、原住民的积极性，发挥三方共同的作用才能解决问题。

由单一的物理层面的更新引入了社会、经济等方面的综合治理。对于区域内原有建筑，不再单纯地推倒，然后建设商业用房；而是优选地进行改建或者推倒。建成后的区域也不再是单纯的商业区域，更具其所在城市的宏观经济环境和其所处的区位优势，通过规划，有可能建设成为绿地、公园、居住区、办公区、商业区等。对于区域内的原住民，进行了有效的安抚，承诺给予其补助，以保证在其搬出原居住区后能有相对较好的归宿。同时在建设过程中广泛听取原住民的意见，让原住民真正地参与到决策的制定、计划的实施和事后的监督等过程中来。

对于区域内的原住民，进行了有效的安抚，承诺给予其补助，以保证在其搬出原居住区后能有相对较好的归宿。

链接：美国更新的可借鉴之处

美国城市更新运动的展开是自上而下进行的。美国先通过国会立法，制定全国统一的规划、政策及标准，确定更新运动的重点及联邦拨款额度；并由联邦统一指导和审核更新规划，并资助地方政府具体实施。尽管如此，更新运动的具体实施仍是由地方政府来主导的。在实践中始终强调地方性，即充分考虑不同城市的更新需求，由地方政府提出和确定具体的更新项目。

私人资本

私人资本弥补了政府在实施更新工程建设上资金不足的问题，而且私人投资额远远大于政府拨款。据统计，截至1959年12月31日，306项工程中总开销36187亿美元，其中地方是2075亿美元，联邦是5112亿美元，私人是29000亿美元。又如20世纪50年代末芝加哥的海德公园-肯伍德更新工程，工程预算113亿美元，其中半数以上由私人投资。

私人投资固然为更新运动的实施提供了资金保障，但如此一来，更新运动的发展便受到开发商和垄断资本利益的影响。这一影响常常干扰政府在更新中为低收入阶层所做的努力。

授权区 (EMPOWERMENT ZONES)

政府常用的做法首推授权区税收方面奖励。

授权区 (EMPOWERMENT ZONES) 也称作ENTERPRISE COMMUNITISE，旨在通过对衰退区内进行减税、减免日常负担、降低用工成本和其他不利因素来刺激商业机构在该区内落户，从而促进该地区内经济的发展、居民收入提高，使得衰退情况有所缓解。1994年克林顿政府在全国范围内设立了105个授权区；1999年通过第二轮的扩张，又增添了40个授权区。授权区的本意是通过私人

公共部门的协作将社区联合起来，吸引投资来发展区域内经济。

授权区做法有两大原则。第一是以地域为基础的协作。这种合作方式能够提高各利益方的参与兴趣。这些利益方包括居民、商业机构、政府领导、当地政府、中央政府、社区发展机构等。居民、商业机构、政府和其他非营利性组织必须同心协力来解决衰退区内的问题。中央政府提供财政、税收方面的优惠政策来作为城市更新的种子资金，但要求区域内的参与者必须一同努力来攻克衰退区内的问题。居民必须参与策略规划、目标制定和具体的实施；居民同时还必须参与决策实施和监督过程。当然，这需要权力机构给予居民真正的话语权。

第二个是经济机会。在衰退区建设中的第一要务就是为居民提供就业机会。经济机会包括创造目标区域内的就业机会，还包括创造相邻地域内的就业机会；为企业提供技术援助；为商业机构提供更多的商业和信誉入口，来增加他们创造居民就业机会的能力；为居民提供职业训练和职业安置服务。创造就业机会，无论是在衰退区内还是在相邻区域内，都将使得居民能够在经济上独立。

税收增值筹款(TIF)

TIF (TAX INCREMENT FIANANCING) 从1952年起在加利福尼亚投入运作，但直到1970年才开始流行。当时联邦政府大力削减再开发资金 (Davidson, 1979)。1981年，26个州有了TIF的成文法令，到了1996年扩展到46个州 (Chapman, 1998)。

TIF被用于资助贫民区和衰败地区的长期再开发项目。TIF的适用领域正扩大到其他一些社会和经济衰败的地区，用于促进经济发展和改善公共设施，包括解决与失业和住宅相关的问题。TIF为城市提供了一种为再开发项目融资的方式，否则这些项目将很难得到资金。

TIF不是作为划定区域内实际物质开发的出资方式，而是用于改善区域公共设施以吸引私人投资，其中包括：地区基础设施的改善；土地的征收、清理及基地准备等；陈旧或废弃建筑物的修复；使环境问题得到修正或减轻；就业培训、劳动力培养和其他相关教育项目；吸引或留住私人开发的奖励措施。以上表明，衰败可能是TIF实施的必要条件，而不是最充分的条件。

TIF的实质在于，它利用从再开发中产生的税收收入来填补再开发的成本。这或许就是TIF越来越受欢迎的原因，从TIF使用中获益的还是区域中的公共事业和商业。

几乎在所有的TIF规定中，都要求TIF资金必须用于公共事业。在成功实施TIF并从中获利后，政府部门才能从该地区征收房产税(property taxes)。然而，并不是说项目完成后政府部门就一定会从TIF中受益。只有在TIF 实行期税收增加的前提下，政府部门才能获得税收收入。当TIF终止，收益增值，政府部门将获得巨额税收收入。这是由再开发地区地产升值和较大税基所带来的效益。然而，对政府和其他获得税收的部门来说，直到TIF项目完成后才会得到效益，这可能需要等15年甚至30年。如果不运用TIF，他们就得靠联邦资金、援助或不得不从自己的预算中拨出再开发资金。这两种选择对市政府或一个城市都会感到左右为难，因为这必须从其他开支预算中拨出一大笔钱来支持再开发。

有了TIF，这笔资金不需要从任何人那里筹措，尽管税收收入的偿还得等到TIF项目结束以后。因此，和其他方式做比较，选择TIF可以让更多的人受益。TIF 能在美国任何立法的州实施，只要这个州有衰败的地区或贫民区。

商业改良区 (BID)

商业改良区 (BUSINESS IMPROVEMTN DISTRICTS) 是一种基于商业利益资源联盟的地方机制，地方政府征收地方税为特定地区提供发展资金。

相对而言,商业改良区(BID)代表了一种地方行动和商业团体与地产商自愿联盟的资金机制。BID是一种自愿的以抵押方式开展的自行征税,通常是用于划定区域物质环境的改善。在地方政府和公共资金提供的资金渠道以外,通过这种方式筹集扩展业务或改善设施的资金,其目的是为了提升BID地区的居住、商业和零售业用地的价值。其附加功能还包括加强保安措施和警卫配置,维护和改善公共卫生,以及相关设施的升级换代和应对特殊事件。

出现新问题

黑人迁移

城市更新是一项综合性的社会系统工程。而在更新运动发展的大部分时间里,更新仅仅被视做单纯的物质环境的建设与开发,没有将种族隔离、社区关系、教育、卫生、文化和就业等诸多方面的建设综合考虑进去。虽然在更新后期也提出了城市的综合治理,但大都难以全面实行,且为时已晚。更新中的贫民窟改造便是一个明显的例子,在其中建设公有住房,仅仅只是在一个小范围中改善了居住条件;而没有对改善整个社区环境起作用,也没有解决居住条件以外的各种社会问题。因此,在垃圾遍地、歹徒横行、学校质量低劣、医院肮脏、交通设施不便又缺乏职业训练机会的环境中建造的新住房很快就会被物质贫乏和精神颓废的汪洋大海所吞噬。正因为如此,到了20世纪70年代政府早期建成的公有住房常常被看做是“黑人住房”,并成为与种族冲突捆在一起的社会不安定因素。这一教训也说明要使穷人居住改善并与文明社会相融合必须对贫穷进行综合治理。不过这一点在美国的制度下又是很难做到的。因此,更新运动在解决诸如导致城市衰败的贫困现象和为低收入阶层提供就业培训以及建立良好的社区关系等方面均很难有所作为。

政府的鼓励和怂恿使得包括种族隔离在内的居住分离现象在更新过程中不仅没有消除反而更为严重。在更新运动大规模的清理拆迁中,由于对动迁居民(主要是黑人)的重新安置没有予以及时和合适的解决,结果使低收入阶层尤其是黑人的利益受到损害,动迁后大多数黑人因新住宅租金昂贵而被排除在外。据1965年美国民权委员会对77个城市的调查,在重新安置413万户家庭的115项复兴计划工程中,其中3万户为非白人家庭。这些非白人家庭只有一小部分在政府公共住房中重新定居,大部分迁入了早已拥挤不堪的其他黑人聚居区内。另据统计,1950~1960年间,芝加哥新建造的28万套住房,黑人所得不足0.15%。黑人四处流散,被迫挤住在条件更差的地区。他们常常住在被清理的土地周围,形成新的贫民窟,状如面包圈,而且使本来就过于拥挤的其他贫民窟地区更加拥挤。因此,一些批评家指责城市更新是真正的“黑人迁移”,是将贫民窟从城市的一处迁至另一处。另外,贫民窟的拆除、新住宅的建造,瓦解了城市原有的稳定的社区关系。特别是住宅向高层发展后,人际关系更趋于淡漠,而新的社区文化短时期内又无法建立。这样一来便使居民心理上出现文化断层,普遍缺乏归属感,也由此引发了诸多城市社会问题。更新使黑人的损失不仅在于上述方面,还体现在他们的商业活动上。在底特律,黑人所有企业的57%破产于城市更新;而白人企业却只有35%。也正因为如此,许多城市的黑人骚乱几乎是伴随着更新不断发生,黑人聚居区的犯罪率居高不下。更新运动所要解决的消除贫民窟这一社会不稳定因素的预期目标在实践中并没能完成。

工程延误

① 更新工程效率低

由于联邦政府在更新中需要处理大量的政府文件,市政府和私人开发商也需要花费大量时间学习、了解和掌握这方面的知识和经验,并办理许多烦琐的审批手段;此外,一项计划的批准都要很长时间,负责该项工程的专家要深入到较小的、较古老的街区 and 中心城市、郊区进行详细调查、论证。在大城市里,一项主要的更新工程,从计划被批准到最后竣工一般都要10年左右。再者,政府

各部门、各机构之间缺乏协调，时有推诿现象发生，因此计划耽搁、工程延误常被视为“正常现象”。据统计，1949~1959年10年间，只有390项计划被实施，其中有86项处于土地清理工程阶段，竣工的只有25项。

② 征地难

首先，更新工程在拆除或重建之前，必须征收已规划街区所有户主的房产，而这常常招致房地产主和住户的反对；其次，当一处被收购的建筑属于多个业主时，收购整座建筑就更加困难。虽然住房法中授权各级政府为公共目的可以使用征地权，但一些个别情况只有通过法院解决，而这是耗时费力的。

③ 招商难

更新工程中的清理与开发需要由政府向社会招商，以吸引私人资本，但由于政府计划开发的地块与私人希望投资的地块经常不一致，加上贫民窟居民对所涉及街区更新工程的反对等因素，造成被征用的地块长期搁置。据统计，到1963年夏天，城市已获得用于更新的土地达85781公顷，这其中已开发及在开发中的有24738公顷，开发商从已获得的土地上精选了近58%的土地，有的还交了抵押金，但因各种原因还是有很多开发商最后放弃购买土地。

推倒兰卡斯特城

对兰卡斯特城的改造开始于1944年的战后城市重建。战后房屋规划委员会认定兰卡斯特城中，非洲裔美国人所占据的85%的房屋不适合居住，就此提出一个综合市政规划以抑制城市的衰退。兰卡斯特城为改善房屋条件，最初以要求屋主自己修缮房屋为主。由于需要修缮的房屋数量巨大，在1950~1957年对城市贫民区的改进工程并不成功。

1957年成立的重建局，开始着手对城市实施大规模的更新计划。除了著名的贫民区Barney Google Row和Shantytown，市卫生局指出，另外尚有178栋住宅物业



图1-10 Barney Google Row贫民区改造前

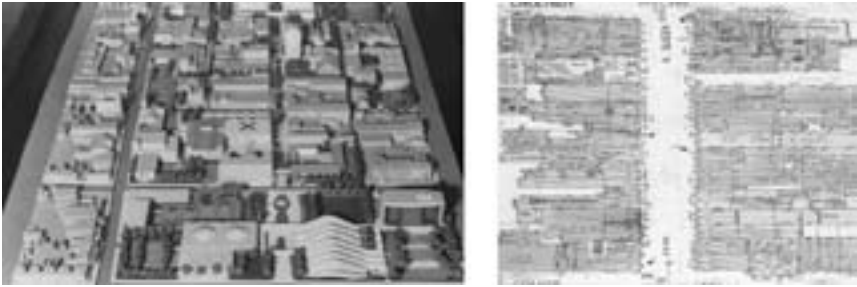


图1-11 皇后大街建成后模型

图1-12 街区状况

该街区包括四个电影院、三个酒店、兰卡斯特国民银行、基督教青年会，另外还有许多零售店面和其他商业活动

需要大规模的翻新。由于对贫民区的改进工程不成功，1957年成立的城市重建局正式开始对兰卡斯特城进行更新。

城市贫民区概况

兰卡斯特城著名的贫民区包括Barney Google Row 和Shantytown。

以Barney Google Row为例，房屋风格单一，每个住宅单位占地约15平方米，无独立卫生间。该区建筑以木制和砖制房屋为主，少量混凝土建筑，还包括一个废旧汽车垃圾场，一个加油站和一个铝铜铸造厂。



图1-13 兰卡斯特国民银行

图1-14 兰卡斯特国民银行被
拆迁的过程

图1-15 1970~1971年在基督教青年会原址上建成的停车场



图1-16 Earle Hotel被拆迁



图1-17 基督教青年会

对更新后城市的设想

1959年城市规划委员会雇佣Clifton E. Rodgers 及其合作伙伴作为顾问。Rodgers认为CBD规划区虽然只占兰卡斯特城3%的土地，但却创造了21%的财政收入，因此将更新的重点集中于CBD的更新。规划重点是将皇后大街改建为步行的商业购物中心。

对城市商业区的更新

根据设想，兰卡斯特城经济复苏的关键是The 100 block of North Queen Street

的更新。城市重建局根据联邦和州法律，花费很少的成本，运用土地征用权强行收购土地，拆除地面建筑将其卖给私人开发商。开发商Second North Queen Corporation 根据郊区大型购物中心设计原则对该区进行了更新。

根据规划，推倒的著名建筑物包括：被誉为兰卡斯特城经典的建筑、建于1920年的兰卡斯特国民银行；建于1890年的Earle Hotel；20世纪初建成的基督教青年会（1970~1971年其原址被改建为停车场）。

对城市住宅区的更新

对于兰卡斯特城住宅区的更新，主要区域集中在城市东南部。1985年确定城市更新区Adam-Musser Towns，包括84个街区、2341栋住宅建筑和3042个独立住宅单位，整个更新工程由Duke、Higbee、Adams、Church和Musser四个子工程组成。该区域特点包括：

- 建筑物老化，并由于战争影响长期缺乏维护。
- 建筑物和人口密度过高。
- 缺乏公共空间。



1. Duke Street 商业街
2. 老年公寓
3. 基督教新教堂
4. 新Higbee学校
5. 花园式公寓
6. 兰卡斯特第一个混合住宅楼——Susquehanna Court
7. Duke 广场
8. 新建公寓



图1-18 Adam-Musser Towns更新工程

对兰卡斯特城更新的总结

- 完全的推倒重建，改变了社会结构和数以千计的人们的生活。其中许多贫民家庭被迫搬离到附近街区，导致贫民区的扩大化。
- 无论从人文还是从经济角度看，其成本都很高。在更新过程中还出现资金短缺的问题，曾导致商业区更新部分工程的停工。
- 对兰卡斯特城的改造在理论上属于第三阶段的大规模改造，为日后小规模渐进式更新提供了经验和教训。

他和他妻子以及8个孩子住在一起。获得拆迁赔偿1000美元，大部分用于在亚特兰大大街449购买房屋和缴税。全家生活完全被改变，孩子失去娱乐的空间，他对未来失去信心



图1-19 Noah Striver一家



图1-20 1968年11月，北皇后大街两端已被清理

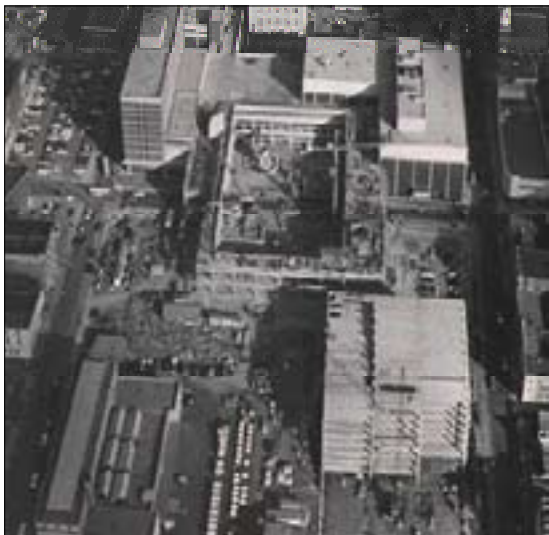


图1-21 1969年夏，兰卡斯特城市广场建成

具备方便行人和车辆的设施，有拱廊的街道，商业中心区还配套有消遣娱乐空间。但由于资金问题，广场西区大部分土地空置，直至20世纪70年代中期，Armstrong World Industries 和国家中央银行同意重新提供贷款

历时5任市长的叶巴·贝那中心

叶巴·贝那中心是美国加利福尼亚州旧金山市市场街南区的一个大型城市更新项目的总称。其占地35公顷，跨12个街区，包括各类住宅、文化设施、商业建筑和公共活动空间。该项目始于20世纪五六十年代，历时半个世纪，目前仍在建设和完善当中。



图1-22 叶巴·贝那中心位置



图1-23 改造前的叶巴·贝那中心

背景

该地区更新前主要是与海运有关的工业用地和码头工人的简易住宅。1906年的旧金山大地震以及震后的无序建设，加速了该地区低收入住宅的蔓延。第二次世界大战前后，南区由于进驻大量工人，导致整个环境恶化，城区南北差异过大，整个城市由一条30米宽的街道划分成截然不同的两个部分。北区是富人区，商业繁华，治安良好，地价也高；而南区的穷人区则带有很大的贫民窟的味道。这种差异直接影响了整个区域价值的提升。因此，自1953年该地区被作为再开发区，希望借此引导城市由北向南发展，振兴整个城市。

规划

在过去50年里，叶巴·贝那中心的规划研究历经5任市长之手，通过3次总体



图1-24 丹下健三的规划图



图1-25 奥林匹亚/约克的规划图

规划修订和无数开发商、规划师、建筑师和景观建筑师的增益，直至今日仍在修改完善之中。叶巴·贝那中心的特点是整个区域的功能定位集商业、会议中心、娱乐为一体，同时考虑低收入原住民的安置问题。整个项目功能繁多，规模大，给项目的实现带来了很大的困难。而原住民利益的问题，给总体项目规划的实现带来了很大麻烦。

1967年，丹下健三和格雷德·麦可科 (Gerald M. McCue) 事务所在列文斯顿/布雷尼 (Livingston/Blayne) 和约翰·卡尔·沃内基 (John Carl Warnecke) 概念方案的基础上，提出了第一次总体规划的方案。丹下健三和麦可科集中研究了规划区域与城市中心区在形态和功能上的联系。当时，市场街北侧已集中了大量的办公和商业建筑，市场街南侧则是大片亟待改建的低层住宅区。方案的设想是通过叶巴·贝那中心为SOMA创建一个安全和亲切的场所，从而吸引市场街北侧的办公和商业中心区向南发展。丹下健三和麦可科把已确定范围的叶巴·贝那中心改造区域分为核心区 and 边缘区两个部分。在核心区放置会议中心和体育设施，在环绕的边缘区放置高层办公楼。发展高斯科斯内/阿肯—太平洋 (Schesiner/Arcon-Pacific) 则进一步强化了这一被称为“城市堡垒”的设计概念。第一次总体规划方案提出了混合商业用地、会议中心和娱乐设施为一体的核心概念，但没有很好地考虑如何安置区域内原有的居住人口。正因如此，1970年初暴发的周边居民大规模反对和法律诉讼，最终导致了规划方案的夭折。

第二次总体规划是由发展商奥林匹亚/约克(Olympia & York)听取有关机构的意见,经扎德乐·罗伯茨(Zeidler Roberts)建筑事务所综合设计后提出的。这些机构中最重要的有两个:一个是由市长莫斯科内(Moscone)亲自选择和任命专业人员组成的代表政府意见的规划委员会;另一个是反对再发展住户协会(Tenants and Owners in Opposition to Redevelopment,简称TOOR)。新的总体规划兼顾了城市各个阶层的需要,增加了文化设施和低收入住宅的内容,同时保留了第一次规划中的会议中心、零售业、办公和娱乐中心等功能。规划以一个开放的花园为中心,并提出将会议设施置于地下,从而勾画出今日叶巴·贝那中心的雏形。

1990年初,由于叶巴·贝那中心的主要发展商奥林匹亚/约克出现了财政困难,旧金山重建局(The Redevelopment Agency)逐渐承担了主要的规划工作。此时,经过近40年的研究,核心的规划概念都已形成而且被公众认可。重建局的工作则是将它们整合在一起,完成最终的,即第三次规划方案。随着重要建设项目的纷纷上马,这个阶段需要更加仔细地听取有关机构和公众的反馈意见,选择高水平的建筑及景观设计师,督促他们完成高质量的作品,并最终把这些作品融为一体。更重要的是,规划机构充分考虑邻里和公益机构的立场,敢于挑战开发商和建筑大师的权威性,从而保证了公众的权益。

总结

渐进式改造的优缺点

利用渐进式改造将展览中心、旅馆、娱乐中心和住宅等项目分阶段展开。良性的财政状况不但使文化设施、福利住宅和公共空间成为可能,而且保证了他们的设计和建造质量。更重要的是,商业利润的一部分支持了整个社区的日常维护和管理,营造了一个安全和美丽的环境。叶巴·贝那中心经过了50年的建设历程,规划多次变更,缺乏一个统一指导建设行为的城市设计,加之其本身过于注重向心式的空间营造,导致它与城市空间形态的衔接并不十分理想。虽然

这并不是渐进式更新的必然结果,但也不能说没有影响。尤其是总体规划被数次推翻重来,更是渐进式城市更新中常常要面对的一个难题。

城市更新中的公众参与问题

该旧城更新项目十分注重公众参与,公众的意见不仅能够左右规划的调整和实施,而且能够从根本上决定开发商对房地产项目的选择和具体运作。地区最终服务对象包括当地居民、外来旅游者和城市上班族,相应有一些重要组织参与了其规划设计过程。



图1-26 改建后的叶巴·贝那中心

第四章

城市更新模型

城市发展基金模式 (Urban Development Fund)

英国城市发展基金于1982年由中央政府环境部设置,资金来源于中央财政拨款,是仅用于城市更新的专项资金。城市发展基金以吸引私人投资为目的,将私人资金吸引到对投资缺乏吸引力的城市内城,从而推动城市更新运动,抑制日益严重的城市衰退。政府运用杠杆原理,通过少量公共资金的投入,吸引大量私人资本,建立公共和私人伙伴关系。投资行为以取得最佳投资回报率为宗旨,主要应用环境在于城市内城由于长期衰退,对投资缺乏吸引力的情况。城市发展基金作为最后的补偿金,弥补私人投资回报与期望回报的差距。但是,城市发展基金作为最后的资金提供者,在某些更新工程因缺乏资金无法完成时提供资金支持。城市发展基金模型见图1-27。

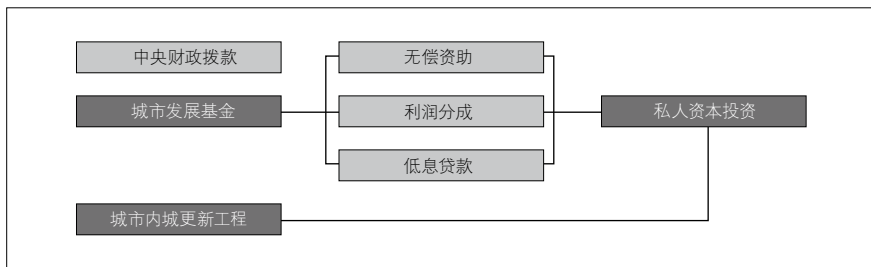


图1-27 城市更新发展基金模型

实施要点

申请资助

通过投标方式获得城市发展基金的资助。基金由环境部管理，有专门小组评估需要资助的工程。基于基金的有限性，为获得基金支持，地方政府必须拟定投资计划，提交环境部审议。

评估标准包括：私人部分计划进行的风险投资数额；计划可行性；工程对区域经济、社会、环境的贡献。

资助方式

对于非盈利的、必要的社会工程，采取无偿资助方式；

对于国家占有一定比例股份的更新工程，则采取利润分成的资助方式；

对于一般的私人投资工程，提供低于银行利息的低息贷款的资助方式。

解决的问题点

成功吸引私人投资，增加内城区域的资金投入；改善城市设施状况；改善内城区域的就业状况。

尚未解决的问题点

城市发展基金作为公共投入，数额上有限；投资更多的投向于具有投资效益的经济工程，对关注社会、环境效益的工程投资不足；投资受益者主要是开发商，

其他利益相关者获益较少。

MUT (Mixed Used Theory)

MUT是混合运用理论的缩写。针对大规模的、多功能的城市更新项目,由于单一开发商单次难以直接完成,因此才产生MUT更新模式,利用模块划分思路,保证模块的相对独立与完整性,保证单模块开发的资金收回,同时利用规划组与开发商的互动,保证整个项目目标的实现。MUT的适用环境是大型的,需要进行全面功能改变,且必须是开发目标明确的多功能配套地区的开发。

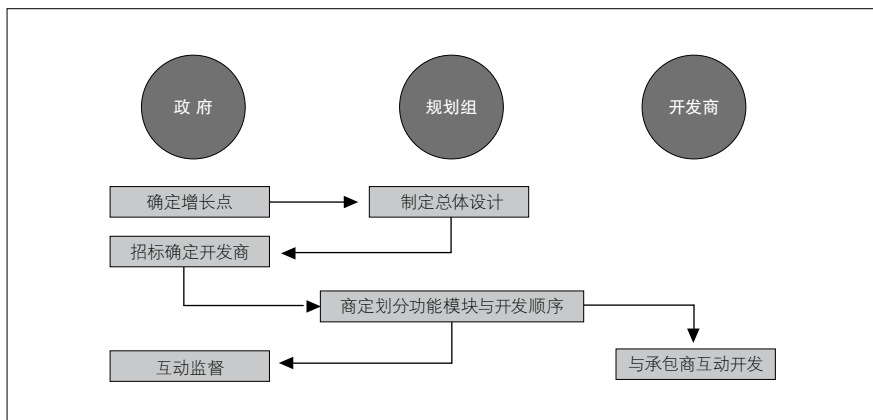


图1-28 MUT模型

模型 (见图1-28)

实施要点

- 寻求新的增长点,在此基础上形成整体价值的全面重建。
- 针对规划目标进行总体设计与布局,注意新城市多功能的实现。
- 按照总体设计与布局,制定开发方案,确立需要一次完成与分步完成的功能体,确定不同功能体完成的先后顺序。

- 每个建设阶段保证相对完整，尽量保证每一建设阶段能够回收成本供下一阶段建设使用。

- 规划人员、开发商与承包商保持互动，保证所有建设阶段的完成满足最初的规划目标。

解决的问题点

大型城市项目的分割；多种功能的开发配合；保证分割后的项目合成满足初始要求；大型项目中的各参与方的协调。

MUT案例

英国伯明翰市的布林德利地区是全欧洲规模最大的在内城更新中运用MUT模式进行开发的项目。

如何找到新的增长点

建设国际会议中心(ICC)，成为全英国最大的会议场所。将整个布林德利地区转变为ICC配套区，进行娱乐、休闲设施的开发，并配备一定数量的办公楼和停车场。

- 总体布局要求。
- 保持原有基地上历史遗产的吸引力。
- 增加停车空间。
- 建设国立室内竞技馆。
- 考虑建设休闲娱乐和零售设施。
- 允许有居住和办公单元存在，成为整个大规模混合使用区的一部分。所有设施为吸引游客到ICC来。

- 未采用MUT开发模式的失败经历。巨大的“节日市场”项目的开发，项目过于巨大，所有参与竞标公司直至破产也未能完成。保留住宅区与城市功能不相吻合，增加了项目进行难度。整个大型地区规划缺少总体监控与联系性，导致开发商的破产，即使得整个项目完全重建。



图1-29 更新前的布林德利



图1-30 ICC



图1-31 伯明翰改造后的街区

- 新的开发模式特色。

物理方面

- 对整个土地开发布局作协调, 适应不同的建筑形式。例如不简单规划大体的办公建筑。
- 调整机动车流线, 使在本地工作、居住和来游览的人能通过机动交通方

便地到达,并以此作为布林德利地区的日常交通方式。

- 根据周边地区的变化和公交系统的规划,调整布林德利地区的步行系统。
- 住宅相对集中开发,而且要求先期一次性完成。
- 在显著的位置安排休闲娱乐设施。
- 以主要空间的设计和建设为框架来引导整个开发工作。

● 整体规划包括10万平方米的办公面积,3万平方米的商业面积,120套住宅和2600个停车位,包括1栋综合停车楼。围绕布林德利广场和奥泽尔广场形成两组公共建筑群,住宅集中在运河北岸的三角地块。

文化方面

● 伯明翰地区具有悠久的使用砖材的历史,因此所有建筑采用砖材。利用传统工厂、码头才有的构件或工具如起重机吊钩,烟囱、铁构件、煤气灯造型的路灯延续伯明翰文化。

经济方面

● 住宅考虑内院式布局,滨河住宅每户都有台阶直达水边,提供栓船设施,保证住宅价值,同时不影响整体的旅游景观;广场区作为该地区核心的重要目标,利用焦点景观吸引更多游客,达到地区总体目标;广场东部3号写字楼高50米,作为该地区的标志性建筑,首先保证该地区的工商业入住,确保该地区税收收入,同时有利于大型会议活动的举办;写字楼主体部分及其他建筑均不超过8层,保证空间秩序感,整体建筑高度一致,确保旅游区的整体价值;滨水区正对ICC,由餐馆、酒吧和特色商店组成,保证地区商业与零售业发展,同时滨水区建筑设计分上下两层,下层与运河中游船相映成趣,上层形成步行商业街,利用步行桥梁,将休闲区与配套区相连,达到整体价值的提升。

总结

如此巨大的项目能够在整体的投资、收入与规划上基本达到既定目标,与整个过程中的利益群体协调是分不开的。



图1-32 滨河住宅1



图1-33 滨河住宅2



图1-34 广场区



图1-35 商业街

● 由于整个项目过于巨大,作为政府,不可能让一个开发商采用整体开发模式,因此政府允许并鼓励整个项目的分段开发是很有必要的。同时,为了达到开发过程中的利益收回,开发的每一阶段都需要达到商业收益的目标。以后的每一个项目都可以利用上一项目回收的资金完成,逐渐建立品牌效应,使得该地区



图1-36 更新后的布林德利地区

成为投资热点。

- 开发商对整个地区具有清晰目标和明确实施方案。同时，开发商对生产计划和成本核算同承包商协调改进，得到可行方案。

- 整个开发过程，开发商全程参与，保证整个开发目标不致偏离。

- 总体规划师、建筑师、景观建筑师和设计小组同时工作，需要总体规划小组负责协调。

SUR模式

SUR模式是软性城市更新模式(Soft Urban Renewal)的缩写，在实践应用中其突出的特点是，在城市更新过程中不强制原住民一次性搬迁，而是采取边更新边搬迁的方式。

SUR更新模式，强调在更新过程中注重考虑原住民利益，强调广泛的公众参与，并通过政府的监督作用保证不动产价格的稳定，避免因城市更新造成不动产价格的上升，而使原住民无能力继续购买房屋。同时根据更新前房屋的具体情况提供数额不等的补助。在目前的应用中这一模式主要用于对小规模住宅区的改造。

模型 (见图1-37)

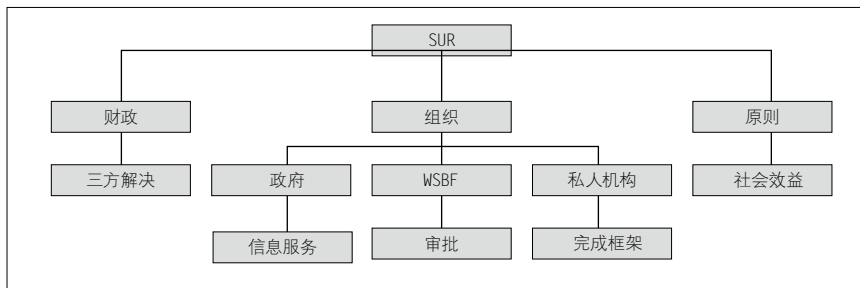


图1-37 SUR模型

实施要点

原则

- 社会标准优先；
- 避免社会群体隔离和士绅化；
- 避免强制性的所有权变更；
- 可负担的重新安居。

注意事项

- 房屋所有者同房客之间责任分布；
- 房客参与；
- 房客为导向的现代化框架；
- 施工期替代性房屋。

补贴

- 补贴的数量依现存房屋单元的质量来确定；
- 为低收入家庭提供补贴；
- 有限制和控制的租金增长；
- WBSF指向系统：社会、技术、城市标准优先；
- 对私人和共有出租房屋提供相等补贴。

该模式所解决的问题

- 更新过程中如何对待原住民。

在以往的更新过程中，往往单一注重经济效益，而忽略了原住民的利益，这招致了原住民对更新的反感，反而在一定程度上制约了更新的效果，也使更新过程中本来应该实现的经济效果大打折扣。

- 更新过程中政府角色。

政府并没有直接参与这一更新过程。政府成立了专门的更新机构，而这一机构并不受制于政府。

- 更新过程中补贴的确定方法。

补贴数额依原有房屋质量来确定，由原住民报WBSF审批。

SUR案例

在澳大利亚Vienna镇的城市更新过程中，公众补贴主要来源于制定的财政税收和个人资助。

政府：通过为所有涉及的参与者——房屋所有者、租户、当地商人等提供专业的支持、信息和补贴，来刺激城市更新手段。

WBSF：1984年该组织由政府成立，这个委员会处理有关补贴的申请和重新安居计划的协调。所有申请都由该机构审议。它的第二项主要任务是为所有房屋建设提供土地。该组织购买房屋，而后这些房屋又用于社会房屋项目。建筑公司申请建设社会房屋（这些房屋占到更新房屋总数的90%）的权力。建筑公司被强制要求通过这个委员会来购买土地，以此来稳定房地产价格和租金。

私人机构：业主、租户和私人商业机构协力来完成和补充城市更新框架。

更新计划必须以当地居民为目标，来考虑实施的可能性。首要目标是改进一个地区的现状而不驱逐当地居民。如果经济上可行，那么更新计划的政治目标将是保存尽可能多的旧建筑。考虑到这一点，达到新房屋所提供的住房标准并不重要。不同的人群需要不同的质量，这些需求应当得到满足。

更新策略应该集中于小规模地区,为该地区提供新的希望和自豪。同时,一步一步来取得显著的进步,当然,前提是要对现状和现存问题进行周密的调查分析。这其中也包括自我帮助活动。城市更新不仅仅包括技术手段,还包括失业率、犯罪率等社会问题。这些问题不可能单单通过建设计划来解决。应当及早将信息提交给所有参与方,如果各方均参与的话尤其应当将信息提供给弱势方。

澳大利亚Vienna镇始于1984年的城市更新计划,到2001年截止,取得了良好的经济、社会效果。以住房为例,标准住房以下人口从32万减少到15万,在2005年以前这个数目,还将继续减少。

以下的IDP模式和UTPs模式基于土耳其安卡拉市对在无主土地上修建的住房进行的改造。在无主土地上修建的住房,是一种临时住房的形式,这种房屋修建在城市中心区无人占用或公共的土地上或者是在外农场主的农场上。



图1-38 无主土地上修建的住房

IDP模式(通过改建和开发计划来进行改造)

这项计划目的在于对街区进行空间改造,目标是快速地实现大规模的改造(见图1-39,图1-40)。



图1-39 改造前的布局



图1-40 改造后的布局

IDP模式改造通过三条路线来实现(见图1-41)

首先是大型开发企业负责城市中心区区位最好的街区的改造,将其改造成为大范围的、高层的高档居住区。改造很快就能实现,因为大型开发企业有政治影响力和经济实力来解决街区内混乱的所有权问题和官僚政治问题。其次,小型开发商负责不位于或不接近城市中心区,但是在区位上仍有优势的街区的改造,将其改造成为小范围的、四到五层的家庭住宅,以此来换取一些公寓住宅供将来出售获得利润。这是通过一种叫做“建造和出售”方法来实现的。最后,在区位不具有优势的街区,房屋所有者用自己的积蓄将住宅改造成小型的家庭公寓住宅,或宁愿等到土地租金上升直至能够吸引小型开发商来对街区进行改造。

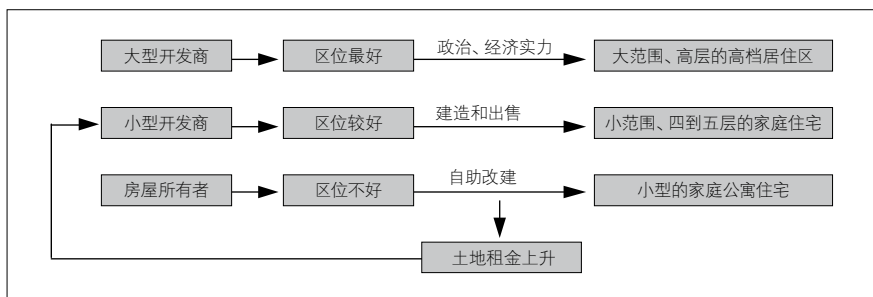


图1-41 改造的三条路线

实施效果

至于实施改建和开发计划所产生的影响，我们可以看看街区改造后所产生的问题：

- 增加了人口密度；
- 低标准的生存空间；
- 在他人土地上建造房屋的居民获得非法的租金收益；
- 原有街区结构和邻里关系消亡，因而损害了社会结构；
- 在未改造区域，存在的问题是改造的内在动力不复存在，住宅变得衰落，年久失修。

UTPs模式(城市改造计划)

城市改造计划赋予了城市更新新的内涵，如公私合营，支持修建多层的、有更多绿地和公共服务的高层建筑，通过倾听街区居民的意见实现公众参与(见图1-42)。

所有的计划有着一个共同的目标：为那些不能通过改建和开发计划来进行改造的街区提供不同的解决方案，这些街区往往租金收益很少，存在共同的所有权并且居民收入很低。

1997年8月



1997年12月



1998年11月



图1-42 Aktas-Atilla街区的改造历程

以两个大型的改造计划为例。目标是将声望显赫的中心区改造成为拥有写字楼等重要设施和高档住宅的区域，同时保留原有的绿色景观。

● 住宅开发计划（见图1-43）。是让开发或金融公司来承担改造任务，同时分享租金收益。政府成立开发公司来协调公众和私人企业之间的矛盾，这是一种典型的公私合营方式。

● 环境改造计划。有三个目标：

（1）在不损害原有的自然特征的前提下，创建一个符合当代城市标准的绿色生态区；

（2）政府不需要提供任何资助，完全依靠自筹资金的方式来完成改造；

（3）通过一个无损房屋所有者利益的体系，允许其参与到改造计划中来。

城市改造计划涉及两个模型

组织模型（见图1-44）

组织模型基于住宅合作社。政府只负责提供开发规划和改造计划，具体改



图1-43 改造后的Dikmen Valley

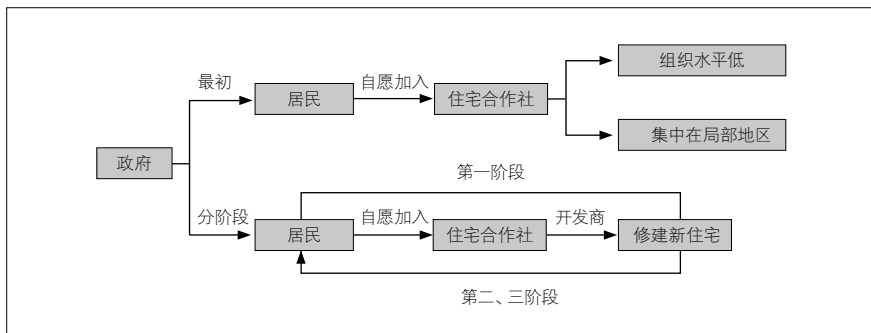


图1-44 组织模型

造和开发过程则由市场机制来决定。在这个阶段，政府的作用是鼓励居民在自愿基础上加入住宅合作社。但在实施过程中，发现组织的水平很低，并且在自愿基础上成立的住宅合作社也往往集中在街区的某些区域，难以覆盖整体。

政府采用分阶段的方式，即那些在第一阶段加入住宅合作社的居民，自己拆除房屋，然后寻找开发商来修建新的住宅。其他的居民，看到开发的效果很好，就会在第二、第三阶段相继加入合作社，投身到改造进程当中，但是这个过程持续时间很长。

分阶段来组织进行改造可以使改造计划更具可行性。可以通过每阶段，每个部分的改造来说服犹豫不决的居民。在一个有限的范围内完成的改造，提供了关于改造进程和最终成果的信息，因而能使居民对改造的安全感和信任感增强，这样就能带来更大规模的参与。

融资模型

政府只提供开发进程计划，并且试图让这些计划自己去寻求融资的途径。有两个融资模型。第一个是提供修建其他设施而不是住宅的土地，这样就能使这片区域的价值增值，能够有额外的租金收益返还到住宅区域。第二个是由市场机制将工程计划交到小型开发商手中。

从经济角度来看,第一个模型似乎是很可行的,但是还是有一些缺陷。第一,将一些改造区域留作修建其他设施而不是住宅,就会减少修建基础设施的土地面积,从而增加整片区域的密度。第二,像宿舍楼这样的设施增加了该区域的租金,会使整个区域的投机行为增多。这样反过来就会增加其他一些原本不在计划内的设施的修建。另外,工程完成后,增加的租金价值会使得已修建的设施又被改造成更具价值的设施。

第二个模型,与改建和开发计划没有什么差别。会造成以下的结果:小型开发商不会改造那些不具有区位优势的地段。以上所涉及的两个地区都位于黄金地段,因此使用模型不会有任何问题。但是,这个模型不适用于任何城市改造计划。

链接:城市更新的评价方法

1. 多层次评价方法——定性评价

荷兰Faculty of Spatial Science University of Groningen教授Gerard Heins在对荷兰北部的城市更新的评价中首次应用了此种方法,其研究报告与2001年6月份在ENHR会议上首次公开,这一理论将从三个不同层次对城市更新计划进行评价。这一方法能更加真实、有效地反映城市更新计划的效果。

理论要点

该理论认为,城市更新可以分为三个层面,第一次层面是对计划过程和计划本身的评价。这一层次的评价是最浅一层的评价,其涉及的内容一般包括:城市更新目标是否明确,城市更新目标是否完整,同宏观的经济环境是否相适应,在经济上是否可行,能否取得一定的经济成果,在实施方面是否有难度等。当然,由于更新目标的不同,这一层面在评价过程中所涉及的内容可能也有所不同。第二层面是对计划实施的评价也即对计划成果的评价。这

一层面是对计划实施后的评价,其涉及的内容包括:计划实施与原计划出入程度,对原住民的安置情况,改建区域内城市景观的改变状况,市民对这一改建计划的认可程度,改建所取得的经济效益等。第三层面是对更新影响和长远影响的评价。第三层面的评价最为重要,它给我们提供了有关计划完成程度的信息,和从长远来看问题能否得到有效解决的信息。它涉及的内容包括这一计划对局面长期居住状况的影响,改建区内长远的经济影响,改建区内环境的稳定状况等,目前对这一层面的研究仍旧较肤浅,停留在规划层面,没有真正用于实践。

指标选取

该方法旨在评价城市更新实施后对某一地区的近期和远期影响,由于每一层面所面对的人群不同,因此对于不同层面的影响进行评价所要针对的研究对象也不同。对于计划及计划本身进行评价时,由于计划和计划面对的仅仅是规划的制定方(可能包括政府、开发商和部分居民),因此对计划及计划本身进行评价,研究对象应该限于这一方。评价过程中,所要评价的方面也局限于计划本身,主要包括理论要点中提到的几方面。实施情况直接面对的是原住居民,因此在评价过程中所要面对的仅限于原住居民,评价的要点主要是原住居民对计划实施的看法。包括计划是否有效地改善了他们的生活条件等。对于远期评价,由于其涉及范围较广,要广泛依赖官方的各种统计数据,在目前阶段没有更好的方法。

范例

Heinz在对荷兰北部的城市更新评价中,主要作了对计划和计划本身的评价,它所选取的评价内容如下:

- **Clearness:** 目标和对计划的描述是否清楚? 是否为各个组织所支持?

行动与手段是否有煽动性? 工程细分账目是否清楚?

- **Flexibility:** 是否有足够的弹性, 来参与新的开发计划?
- **Integrated approach:** 这个范围有多广阔? 是否所有的问题都在其中?
- **Perspective:** 长期远景如何? 行动仅仅解决当前问题还是能够解决长期问题?

期问题?

- **Maintenance:** 是否有足够的社会关注?
- **Support:** 临近地区公民是否普遍支持工程的主要目标?
- **Communication:** 计划施舍者与单独支持机构的交流如何?
- **Participation:** 是否所有的实施者积极地参与到了规划中来?

他所选取的评价对象是参与更新计划制定的一部分决策者, 对计划本身的评价结果如表1-1:

表1-1 评价内容及结果

Aspect	Leeuwarden	Groningen
Clearness	B	D
Flexibility	C	C
Integrated approach	B	C
Perspective	B	C
Maintenance	C	C
Support	B	A
Communication	B	C
Participation	E	C

注: 等级由A至E依次递减。

从上述结果他有以下结论:

从表中可以看出, 后者的更新计划的确不如前者。其大部指标都有落后于前者。但是后者的支持率以及公众参与要好于前者。后者的公共参与找到了很好的组织, 但是也遇到了更多的反对意见。结果, 导致权力机关不断地改变原有计划, 这也可能是为何后者的总体效果不如前者的原因。

2. 公式评价方法——定量分析

本理论源于欧洲区域科学协会第43届会议上的文章《Tax Dividend Evaluation of Large Urban Renewal Projects》，该理论旨在提供一种对大型城市更新项目对公共收入影响的评价方法。

理论要点

有些城市更新是从社会效益出发，并不直接涉及经济利益，如对市容的整理、街心公园的修建、地下排水设施的政改。但是这些社会效益，最终将转换为经济效益。比如，由于交通状况的改善，原来人们用于路上的时间将会大幅节约，而人们可以将这一部分时间应用于消费或者工作，这都将有助于城市经济的发展。同时由于交通状况的显著改善，可能会有更多的投资者愿意在这一地区进行投资，这也将间接地促进经济地区的发展。

大型城市更新项目的受益方一般来讲分为三方：政府（包括当地政府和中央政府）、开发商和当地居民。对于当地居民而言，其利益主要体现在在城市改建过程中对其进行的赔偿和城市改建后其住房条件的改善、交通条件的改善等。对于开发商（主要指地产商）而言，其利益主要体现在开发前后开发区内地产价格的变动上，开发区内地产价格升幅越大则期获益也越大。对于政府而言其利益主要体现在税收的变化上，税收增加则表明城市更新计划中政府受益。

两个重要公式

$$\text{地价上涨幅度} P = p \frac{t}{a} - q \frac{a}{t} \qquad q \frac{a}{t} = p \frac{a}{t} (1 + p'b)$$

设A地为城市更新目标区。B区为一与A地类似区域，且与A地相距较远，A地城市更新影响难以影响到的地区。其中 $p \frac{t}{a}$ 表示A地区在未受城市更新影

响下的预期地价， q_t^a 是A地区改造前的地价， p_t^a 是改造后的地价， p^b 为B区在A区更新期内的地价增长率。

$$\text{政府财政收入增长: } dT = \frac{T}{C} R (dM^{IA} + dM^A)$$

式中，T为更新前地区财政收入；C为更新前地方个人消费；R为地区内税率； dM^{IA} 为更新区内消费增长， dM^A 为A区城市更新影响区域内的消费增长。

20世纪90年代以后，大规模的城市改建如火如荼，拆迁和赔偿成为旧城改造永远的、唯一的话题



CITY' S REGULATION



第二部分

中国城市更新的试验

阅读本部分，您将知道——

1. 一条旧上海里弄的现代生活
2. 工业厂房向创意产业转变的苦恼
3. 把6.6万暂住人口改造到哪里

【导读】▶

中国的城市更新过程与西方发达国家相比，有着自身的复杂性和特殊性。在计划经济下的城市由“变消费城市为生产城市”到增建住房，再到大建商业区和工业园区阶段。在整个城市更新过程中，全国一盘棋现象严重，城市的更新过程过于依赖国家的总体政策。

在计划经济体制影响下，城市土地的使用通过征用和划拨得以实现，造成城市自身调节机制的弱化甚至缺失；城市发展的内力作用受到一定程度的限制和忽视；城市发展有着明显的行政、计划的痕迹。

20世纪90年代以后，大规模的城市改建如火如荼，拆迁和赔偿成为旧城改造永远的、唯一的话题。尽管中国城市更新由单向目标走向多目标，由政府主导逐渐向社会、城市发展理性需要的功能主导转变。但是，对利润的追逐，以物业价值的提高为目标的城市更新，必然造成城市更新对社会和可持续发展因素考虑不足。在这些情况下，城市更新的内容、方式、力度等都值得认真探讨。

第五章 呼唤司马氏

中国城市更新发展表(如表2-1)

表2-1 中国城市更新发展表

阶段	改造背景	特征	还存在的问题
从解放初期至20世纪70年代	为摆脱旧中国遗留的贫穷落后状况,建设重点在于发展工业生产,项目集中于城市新区	旧城的政策是“充分利用、逐步改造”,着眼于改造棚户和危房筒屋,同时增添一些市政设施,以解决居民卫生、安全、居住等最基本的生活问题	旧城区在整体上维持现状,未进行实质性的更新改造
20世纪70年代后期至80年代末	重点放在生活设施建设,主要解决城市职工住房,建设用地大多仍选择在城市新区,旧城区主要实行“填空补实”	从老城边缘向中心指向的“填空补实”的方式,进行了一系列标准偏低、配套不全、侵占绿地、破坏历史文化环境的城市建设。采用“拆一建多”的开发方式,在老城区和新区分别建设了一批多层盒型布局、兵营状住宅区,以求以最少的资金解决最多人的居住问题	“内旧外新”形成独特的城市空间景观,城市空间形态受到了忽视 “填空补实”思想的影响下,老城不管是生活还是生产环境都有所恶化 “拆一建多”无意间破坏了城市的肌理,使城市失去特色
20世纪90年代以后	国内城市化进程加快,土地使用机制转变背景下为解决用地紧张问题,形成“集约化”用地趋势的必然选择 社会环境逐渐宽松,城市居民对生存环境要求的提高、大规模的新区建设等等为城市更新提供了较大的社会支持、承受空间和城市物质承接空间	大规模、快速化城市更新,特别是对一直缺乏更新的城市中心区,更新的规模和力度更大,和二战后前期大规模推倒重建的城市更新有许多相似之处 在多样性动力机制推动下逐渐朝向以包括物质性更新、空间功能结构调整、人文环境优化等社会、经济、文化内容的多目标、快速更新	城市空间职能结构、环境等问题得到一些改善,但也产生了大量负面影响。如城市中心开发过度、缺乏活力;社区失去多样性,城市空间出现社会等级分化;各类保护建筑遭到破坏,城市的文脉被切断,城市特色正在消失,走向雷同等等

- 增强历史文物的保护意识,保存与延续城市发展的历史文脉。
- 充分考虑工业区与其他特殊区域的发展问题,避免出现过度城郊化的现象。

有六个难题

总体说来,我国城市更新的方式和目标朝着更为理性的方向发展,开始借鉴欧美发达国家城市发展与更新过程中的经验与教训,结合中国城市自身特点和具体情况,探索有中国特色的城市更新道路。目前更新状态下有六个问题值得关注。

文化。文化心理失衡,社区结构衰落,原有社区秩序的稳定和安宁受到威胁。

经济利益驱动。在市场经济中,城市再开发基于利益动机,多趋向于高密度开发,造成人口密度、建筑密度和容积率过高,带来新的城市环境恶化。肥地瘦地问题,破坏了城市改造的整体协调和综合开发,造成城市布局新的紊乱,给今后长远发展带来难以弥补的损失。

配套设施。土地利用模式转换,配套设施没能跟上,特别是目前仍存在盲目兴建高层建筑,片面提高容积率的问题,这样势必会导致容量过高而产生负效应。

产业迁移。土地的有偿使用,促使工厂从不适合它们存在的、高地产值的中心区迁出,以促进环境改造和工厂技术改造。但也产生了新的问题,一些企业搬迁处理不当,往往因迁移到脆弱的生态系统或灌溉地区附近造成新的污染,其危害甚至大大超过在城区所能避免的程度。而且企业外迁后职工上下班,因生活与工作距离加大造成诸多的不便。

拆迁户安置。城市发展机制和社会意识还存在明显的缺陷和不足。某些领导为了表现自己的政绩,不顾城市发展规律,好大喜功,急功近利,造成改造规模过大,速度过快,致使拆迁户安置困难、土地闲置,导致人力、物力和财力的巨大浪费。

利润分配。在更新改造的利益分配上,由于缺乏应有的调控机制,开发公司获利丰厚,拆迁户未能得到应有的补偿,导致利益分配不均,造成严重社会问题。

三方呼唤司马氏

中国的旧城、旧村改造中，政府、开发商和原住民犹如三国鼎立，为了各自的利益，互不相让。与西方国家不同，很多地方的中国原住民颇有刘备的实力，而不仅仅是以弱势群体的姿态出现的，这一点在深圳的城市更新改造中表现得最为明显。深圳特区内共有173个自然村，约10数万栋农民房，大部分高达5-9层，有不少超过10层，面积总量逾1亿平方米。如此巨大的农民房有很大一部分是原住民违规建造的。在同政府的一次次较量中，由于政府的屡次让步，深圳的原住民窥见了政府的底线。而巨大的违规造房利益驱使原住居民不肯让步，城中村与中国的城市建设很不相符，需要大改，但缺乏一个强势的“司马氏”，大的计划总是难以实现。

协调三方利益，确保三方的配合，是中国城市更新的关键：即政府大力支持，在政策调控下通过改造，改善城市环境，提升城市品位，与社区发展相协调；保证弱势居民在基本利益得到保证下，放弃部分面积换取更好的生活环境，提升房屋的价值；开发商需放弃过往开发获取暴利的观点，在合理利润范围内保质保量完成改建项目。而原住民则不局限于眼前利益，为整个城市价值的提升出谋划策，从城市价值的提升中获取自己的利益。

政府。作为城市更新的主导，在土地出让的一级市场占据垄断地位，政府的目标要保证整个城市价值的提高，同时设立合适机制，保证各方利益的协调一致。

开发商。随着市场经济的发展，开发商逐渐在城市重建中占据重要地位，开发商出于自身利益，往往违背城市发展更新自身规律，片面追求物业的增值与高容积率，出现改造规模过大、速度过快的突发式改造。这种方式必然导致更新改造模式不顾具体情况，一律采取推倒重建的简单化倾向。

被更新地区的业主与居民。短期利益为重，在城市更新过程中参与较少，业主同政府、开发商的主要矛盾在于拆赔比的确定上，而很少参与城市更新的规划制定。

如何才能解决这些矛盾？我们给出以下一些例子与模式。

珠海市城中旧村改造



图2-1 珠海新村

珠海市建成区共有26个城中旧村需要改造，全部分布在香洲区。改造工作从2000年6月起步，计划用3~5年的时间集中力量全部完成。除少数属于历史文化遗产加以保留，作为新社区的配套景点外，其他房屋全部拆除，按照新型的文明社区进行建设。改造后的住宅将实现智能化管理、用户宽带入网，推广使用太阳能、直饮水系统等，公共设施配套完善。

珠海市政府自1999年开始暂停新出让土地，计划3年内暂停批准市区新开工住宅项目，调控市区其他地段的房地产开发规模，为城中旧村改造腾出市场空间。

珠海市在法规规定的范围内，结合实际尽量照顾被拆迁旧村居民方方面面的权益。如旧村居民所有合法房屋按建成年份以一定的面积比例进行补偿，旧房变新房且居住面积普遍扩大；旧村居民无需支付额外的费用便可充分享受新社

区完善的市政配套设施及优美的居住环境；旧村居民的原宅基地证换发房地产权证，其房屋成为商品房，可直接进入市场自由交易；拆迁期间旧村居民的安置费及原有房屋的出租收入，由开发商负责补偿；旧村居民回迁房必须优先建设，并保证按时回迁等。

对房地产开发商最主要的优惠政策是“拆一免二至三”，即根据旧村的区位及拆迁量，开发商每拆1平方米的建筑面积，可免交2至3平方米建筑面积的地价，并减免相应的消防费等。对区位较差、拆迁量较大的，还允许开发商采取适当提高容积率，增加部分商业性质的建筑面积等办法提高经营收益。为引入有实力的开发商，珠海市采用公开招标的办法，对开发商资金实力、改建规划方案、拆迁安置方案及商业信誉等方面进行量化计分、综合评标，公平、公正、择优选择开发商参与旧村改建。

在旧村改建过程中，有关部门始终坚持规划先行的原则，综合考虑路网结构、公共建筑与住宅布局群体组合和绿地系统、空间环境等因素的内在联系，努力促使每个旧村改建成为完善的、相对独立的有机整体，体现现代化海滨城市和岭南特色的新型文明社区。

珠海市城中村改造的显著特点是政府支持力度大，在政策和规划配套上优先考虑；旧村居民利益得到保证，对改造普遍欢迎；发展商积极参与，保证了改造工程的顺利进行。

珠海市城中村改造最值得借鉴的是其“公开招标”的办法。凡参加投标的开发商，其自有资金必须达到旧村改建项目总投资的1/3以上，并划入指定的银行账户，以确保旧村居民回迁房部分的建设资金到位。该部分资金由开发商、珠海市改建办及开户银行共同监管，确保专款专用。此外，其他建设资金还需由银行提供贷款承诺书。

北京德胜门外大街旧城改造

北京西城区德胜门外大街旧城改造项目处在北京城中心区北部偏西的位置，

紧邻北二环路，沿德外大街两侧分布，南起德胜门，北至五路通路口，长约880米，东西宽150~400米。

项目的定位利用了该项目所处位置，历来为商家视为京城上风上水的宝地，故将德胜新城定位为以五星级智能化办公大厦为主题的高档社区，发展以信息服务业为主导的多元化产业，创造适应未来发展的虚拟化社区，基本以商为主。

从资金流程来看，一级市场投资公司自行筹集资金作为土地开发资金，二级市场土地出让金的分配，包含投资公司的利润等。

从开发流程来看，政府授权投资公司负责拆迁、安置，土地开发达到七通一平，政府负责土地出让，发展商获取土地进行开发。拆迁费用、安置费用、土地开发费用、部分市政配套设施建设费用均由拆迁公司自行融资解决。

土地开发完毕，由政府出让土地使用权，回收资金中将包括拆迁公司所获得的利润。返迁人数可按时限来限制，避免过渡安置补偿费用增高，大致回迁比例为60%；未回迁的补偿费用按微利房的形式作价补偿，即成本价加一定的微利；规划方案由拆迁公司出面委托设计单位负责设计，并上报规划主管部门审批。项目土地出让或招商也可由拆迁公司来负责。

香港旧城改造模式

香港旧城改造主要由市区重建局负责，香港市区重建局在旧城改造中起主导作用，还执行旧城物业收购政策。

市区重建局的决策及执行机构是董事会，其成员由行政长官委任，包括主席一名、行政总监一名等，行政总监直属于董事会。市区重建局通过自行进行即充当发展商，连同联营合伙人进行。通过向私人发展商出售土地等以进行旧区重建，其中连同联营合伙人进行为市区重建局推行重建项目的主要发展模式。私人发展商将会以市区重建局联营合伙人的身份，在推行市区重建计划方面担当重要的角色。政府在市区重建中仍然担任重要角色，为市区重建局提供足够财政资源及安置单位来落实市区重建策略以及为期20年的市区重建计划。

香港政府已建立一套财政及非财政上的安排,以提高市区重建局各项市区重建项目在财政上的可行性,包括豁免地价、重建项目内的政府/社区设施的楼面面积不计入建筑楼面面积之内、放宽容积率限制至《建筑物条例》及其附属规例

链接: 香港旧城物业收购政策

香港旧城物业收购分为几个部分: 分层住宅单位、商铺物业、整栋物业。根据不同的产权占有形式与物业性质来分别对待。

市区重建局除了给予受影响的自住业主其住宅物业的市场交吉价外,另加自置居所津贴,以协助他们在同区购买面积相若,楼龄为七年的住宅单位。空置物业的业主可获其物业的市场交吉价,另加补助津贴; 出租物业的业主则可获其物业的市值不交吉价,另加补助津贴。获发给住宅用途以外占用许可证的非住宅物业,倘已用作住宅用途一段长时间,而政府租约并无禁止该物业作为住宅用途,该非住宅物业的自用业主亦可获发自置居所津贴。

业主拥有整幢物业者,市区重建局会按其物业的现行用途及重建值估值,以两者之中较高者为基础,另加10%的特惠津贴作为收购价。商铺的业主除可获物业市场交吉价外,也可得特惠津贴。

第六章

拆了之后怎么改

所允许的最高限度。同时政府拟考虑按需要向市区重建局提供贷款。但是市区重建计划长远来说要能够达至财政自给，不应成为经常性的财政负担。

改革前的中国城市是沿着一条排斥市场的道路发展的，城市成了自我服务的工业生产体系的集聚点。在国家的计划和经济社会组织工作中，没有把城市作为一个整体来对待，体制也不合理，城市建设和管理长期没有得到应有的重视，致使城市积累了大量问题。

由于中国长期的对个人意识的忽视，导致中国城市更新中，公众参与和社区意识都很淡薄。同时，在中国的城市更新中，政府往往对开发商监督不足，开发商直接处理拆迁和重建等与公众息息相关的业务，不利于公众意识的形成。同时，由于过去的城市拆迁带来与居民的矛盾与积怨，带来居民与开发商的对立关系，导致居民在参与过程中，主要考虑自身利益，而缺少建设性意见。

上海新天地

——3年把理念变成实践的磨合

新天地广场位于上海市中心区淮海中路的南面。它东临黄陂南路，南临自忠



上海新天地广场是城市风貌保护成功的典范

路,西临马当路,北临太仓路。当中一条兴业路把广场分为南里与北里两个部分。它在太仓路上的主入口离淮海中路最繁荣的地区和地铁出入口只有170余米。这里还要指出它在地段上的一个得天独厚的优势,这就是上海最重要的革命历史文物保护单位——中国共产党第一次代表大会的会址——就在这里的兴业路上。所有国内与国际的到一大会址参观的人免不了还会到新天地广场去看看。

由于有一大会址,广场所在地的两个地块被划入上海市中心区11个“历史文化风貌区”之一“思南路革命史迹历史文化风貌区”中。为了使保护单位在旧城改造后不至于被陷入或淹没在与之极不调和的环境中,因而在它们周围划定一个风貌保护范围,以便对其建筑与环境风貌(包括街道、绿化、水系等空间格局与景观特征)也要进行保护,并对风貌保护区提出了两个保护层次:核心保护范围和建设控制范围。

理念

新天地广场是城市风貌保护成功的典范。这种成功是与该项目对这个地块的开发理念分不开的。1997年,经过多方面的分析与研究,开发商提出了一个改造这一地区的理念:

保留石库门建筑原有的贴近人情与中西合璧的人文与文化特色,以中西合璧、新旧结合的海派文化为基调,将上海特有的传统石库门旧里弄与充满现代感的新建筑群融为一体,创建既具传统风貌,又具现代化功能设施的聚会场所,提供餐饮、零售、娱乐、文化及服务式公寓等设施,露天茶座及酒吧,广场表演和步行街等特色。改变原先的居住功能,赋予它新的商业经营价值,把百年的石库门旧城区改造成一片新天地!

翌年,瑞安集团的董事长罗康瑞先生在上海市市长国际企业家咨询会上发言说:“上海必须创造优良的生活环境,以吸收、培养及留住最优秀的国内外人才……一个国际金融及商业中心,亦应该在市中心建设各种活动场所让本地及外籍专业人士有一个聚会场所……”以上为新天地广场作出了明确的功能和风貌



图2-2 北里太仓路口

格上的定位。这些理念得到了上海市政府和区政府等有关方面的支持,于是开始了长达3年的把理念变为实践的反复实验、创造与磨合的过程。

总体布局与旧建筑

在兴业路历史文化风貌区中,一大会址当然是该区的核心保护对象,其他建筑则可以按建设控制范围规定进行改造。但现在新天地广场不仅把紧贴着一大会址的建筑、而且包括沿兴业路紧对着一大会址的建筑的风貌忠实地保护下来,并且把广场北里大片老式石库门里弄的旧时风貌也保护了下来。它不仅使人走在黄陂南路与兴业路上时完全可以领略到80年前一大会址的环境风貌;并且艺术地再现了旧时石库门里弄建筑文化的精华。因而,从历史文化风貌保护来说,新天地广场是十分到位的。

为了配合外表“整旧如旧”、内部“翻新创新”的特色建筑,设计及工程以保留房子原貌为原则,但内部则进行了翻天覆地的改造,现在的新天地石库门弄堂外表依旧是昔日的青砖步行道、清水砖墙和乌漆大门等历史建筑,但内里则设有中央空调、自动电梯、宽频互联网,把它改造成了全新概念的经营消费场所。

改后现状

整个保护、改造与开发是一个严峻的挑战。以新天地广场北里为例,在这个面积不到2公顷的土地上原先建有15个纵横交错的里弄,密布着约3万平方米的危房旧屋。其中最早的建于1911年,最迟的建于1933年。它们大多互不相通,有的有能直达马路的弄堂口,有的则要借道其他里弄才能进去。因此在规划上首先要读懂它们之间的脉络关系,要在密密麻麻的旧屋中“掏空”出一些能供群众活动与呼吸的空间;在“掏空”的同时还要注意把一切能为广场增色的、具有石库门里弄文化特征的建筑与部件保留下来加以利用。这样才能使之获得活泼再生的生命力。

图2-2右方为Starbucks(星巴克咖啡店)墙上的石库门,左方为继上海东魅会所石库门之后置于地面上的瀑布水池,水池往里半掩在树后的是Luna餐厅,再后面是ARK音乐餐厅。广场北里的南北主弄(通道)可谓广场中最起主导作用的部分。

人们从太仓路进入广场时(一个区域的开始,也是一个节点),首先映入眼帘的是弄堂口左右两旁的Starbucks和上海东魅会所的石库门与东面墙脚一座并不怎么显眼的用黑色大理石与玻璃建造而成的现代风格的瀑布水池。它们先人为主地告诉大家:这是一条旧式里弄,但具有今天的现代生活内容。

现在,当人们走进新天地石库门弄堂,依旧是青砖步行道,红青相间的清水砖墙,厚重的乌漆大门,雕着巴洛克风格卷涡状山花的门楣,仿佛时光倒流,重回当年。但一步跨进石库门里面,却是又一番天地,原先的一户户隔墙被全部打通,呈现宽敞的空间,四季如春的中央空调,欧式的壁炉、沙发与东方的八仙桌、太师椅相邻而处,酒吧、咖啡室与茶座、中餐厅和谐搭配,墙上的现代油画和立式老唱机悄声倾诉着主人的文化品味。

法国餐厅带来了欧陆风情,日本音乐餐厅带来了富士山文化,中央美术学院重量级画家开设的画廊,见证中国邮政历史的邮局博物馆,原汁原味地再现20世纪初上海一家人的生活形态的石库门民居陈列室……

这所有的一切连同美食广场、国际画廊、时尚精品店、新概念电影中心及大型水疗中心和广场上的花车,无不带着独特的文化个性走进新天地。开发商对

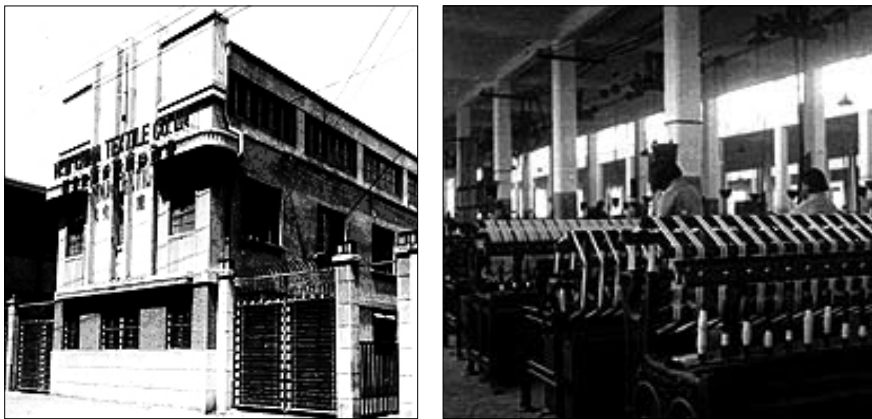


图2-3 老房



图2-4 画廊与艺术馆

它们进行有机地组合,进行错落有致地巧妙安排,形成一首上海昨天、今天、明天的交响乐,让海内外游客在那里感觉和品味独特的海派文化。

如今的新天地已经成为了上海的新地标,石库门建筑群保留了当年的砖墙、屋瓦,游人仿佛进入时光隧道,回到20世纪20年代。但是,每座建筑内部,则按照21世纪现代都市人的生活方式、生活节奏、情感世界度身定做,成为国际画廊、时装店、主题餐馆、咖啡酒吧……门外是风情万种的石库门弄堂,门里是完全的现代化生活方式,一步之遥,恍若隔世,真有穿越时空之感!而精彩纷呈的街头表

演、新意迭出的时尚活动，为新天地带来富有动感的现代时尚风采，成为现代潮流的领导者。

莫干山路50号

——当创意产业遭遇商业租金

1998年颁布的《英国创意产业路径文件》中对创意产业的定义为：从个体的创造性、个体技艺和才能中获取发展动力的企业，以及那些通过对知识产权的开发可创造潜在财富和就业机会的活动。根据对创意产业的定义，英国将广告、建筑、艺术和文物交易、工艺品、设计、时尚设计、电影和音像、互动休闲软件、音乐、表演艺术、出版、软件和计算机服务、电视广播等 13 个行业确认为创意产业。莫干山路50号是创意产业与工业厂房再利用的典型代表。

莫干山路50号位于上海市普陀区，苏州河南岸。从解放前至20世纪90年代，莫干山路一带有大量工业存在，留下相当数量年代久远的厂房和仓库。

1998年，台湾设计师登琨艳率先入住苏州河中段一间旧仓库，拉开了艺术家和艺术活动向这一带集聚的序幕。2002年开始，一些画家和画廊进驻莫干山路50号，租用旧厂房和仓库用作工作室和画廊展览空间，这里迅速演变为集中了几十位艺术家的工作室、多家国内外画廊及各类文化艺术公司的艺术园区。入住的工作室或公司有双城现代手工艺术馆、比翼艺术中心（意大利）、德默营造、香格纳画廊等。

莫干山路50号的吸引力主要在于低廉的租金、历史风貌和市井生活融会一处的独特景象；另外，仓库巨大的空间可以容纳众多的参与者，它们和美术馆、展览馆比起来更亲切、更时尚。这些是莫干山路50号能够吸引艺术活动集中的重要原因。

由于对前卫和时尚具有较强的敏感性，莫干山路50号这样创意产业与工业厂房相结合一般都发生在城市的核心地带。莫干山路50号开始是以其低廉的租金与独特的文化吸引着众多艺术家，但随着苏州河南岸、建国中路八号桥等地

区工业厂房向创意产业的成功转变,上海创意产业普遍面临一个新的问题:上海商业物业租金价格逐年上升,苏州河沿线老厂房、老仓库改造的创意园区纷纷涨价,特别是莫干山路50号,这个苏州河沿岸最大的艺术家聚居地正日益变得商业和现实。在莫干山路50号聚居的创意产业公司资金实力都不大,难以承担高档写字楼的租金水平,由创意产业引发的土地升值反而导致创意产业自身的困境。同时,因为创意产业经济贡献力相对较低,难以形成税收规模,解决不了就业,这在成本很高的中心城区得不偿失。可见,中心城区的工业建筑作为创意产业集聚地存在一定的缺陷。

深圳岗厦村

——3.2的容积率如何改

我国城市更新目前处于城市中心土地的强化利用阶段,目标主要集中于城中村、旧城的更新,强调更新区域土地价值和物业的增值。

根据中国城市更新目前的发展阶段和面临的问题,要解决好现阶段中国城市更新的问题,关键在于各方利益群体对区域未来价值的认识,包括土地和物业价值。

因此,这需要专业市场顾问机构参与,对旧城的更新,特别是城中村的更新,从市场的角度切入,充分考虑项目内工业、居住、商住等功能的现状分布;合理确定容积率;考虑功能整体定位要求;考虑城市更新规划实施的可行性等提出真正的解决方案,并且加以实施。

岗厦村: 50万平方米的面积住了近7万人

岗厦村河园片区位于福田区中部,深圳市福田中心区内。在福田中心区的东南角,深南大道南侧,福华三路北侧,临近水晶岛、市民中心,是中心区南中轴线



图2-5 岗厦村位置图

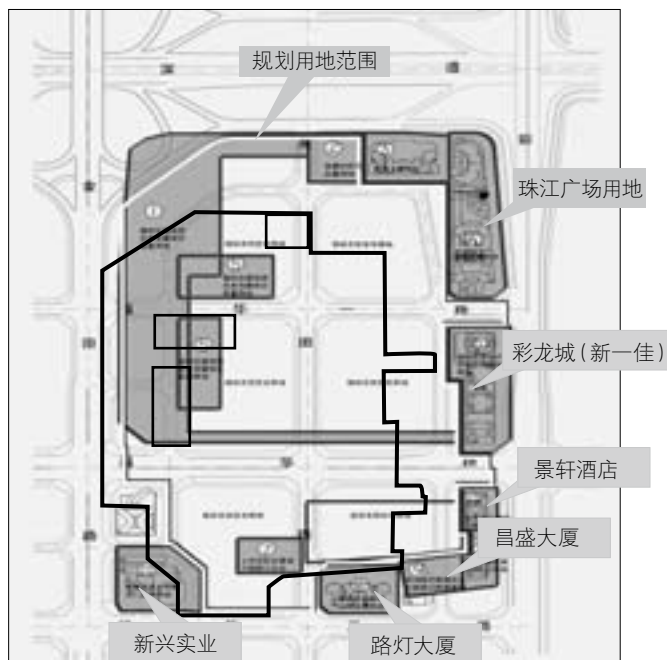


图2-6 用地情况

东侧最为重要的城市景观区域(如图2-5所示)。

用地范围为黑线标注部分,不包含灰色地块用地面积,总用地面积为16.16公顷。周边现状已建成项目如图2-6所示。

项目用地特点

- 项目属于旧改项目,用地呈南北向的不规则矩形。
- 地铁1号线沿福华路穿过本地块,福华路地下商业正在施工。
- 地块东侧被彩田路高层住宅遮挡,西侧大中华、金中环、财富广场等超高层建筑已经竣工和投入使用。



图2-7 现状规模

现状规模 (如图2-7所示)

● 岗厦村河园片区占地面积约20.2公顷, 约占整个中心区面积的9%, 其中用于开发改造的可建设用地面积16.16公顷 (包括学校用地1公顷)。

- 现状总建筑面积52.5万平方米。
- 现状毛容积率2.3, 现状净容积率3.2。
- 现状总户数478户, 其中本地215户, 外籍 (含

港澳台地区) 263户。

● 现状居住总人口6.8万人, 其中本地户籍人口1153人, 外籍人口843人, 暂住人口6.6万人, 常住人口与暂住人口比例为1:34。

建筑特点

● 违章建筑普遍: 有报建的37栋, 只占私房总栋数的9.4%。

● 产权关系混乱: 有一户一栋、一户多栋、一栋多户等。

● 面积超标严重: 超过480平方米/栋的共325栋, 共计面积37.1万平方米, 占总面积的91.5%。

● 建筑强度大: 私房总栋数489栋, 共计41万平方米, 现状净容积率达3.2。

● 业主来源复杂: 有村民、海外人士、外来打工人员。

● 建房形式多样: 有村民自建、内部合建、对外合建。

● 确定准确建房日期难度大: 据统计, 只有6.4%的私房是1999年3月5日以后建的, 数据来源是由业主申报股份公司证明, 但实际上约有50%以上私房是在1999年3月5日以后所建。建房日期的界定是难点。

● 房屋基础资料核实困难: 由于有报建的房屋只占9.4%, 其他房屋的资料包括建房时间、建房形式、业主人数、户籍等情况都只能通过由业主申报、股份公司证明获得, 这就难免造成业主会按有利于自己的情况申报, 资料因来源无依据而导致不真实。

项目用地范围外部道路及交通状况

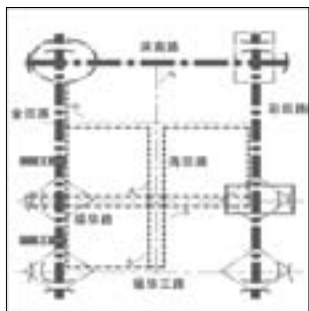


图2-8 现状与规划道路

北侧：深南大道。

城市快速路，深圳最重要的景观大道。

红线宽度120米，双向8车道。

南侧：滨海大道。

城市快速路，南山联结福田、罗湖的主要快速干道。

深圳重要的景观大道，联结15公里滨海长廊（规划）、双向八车道。

东侧：彩田路。

红线宽度70米，双向六车道、城市主干路。

西侧：金田路。

红线宽度64米，双向六车道、城市主干路。

岗厦河园村为何这么复杂

岗厦河园村的现状非常复杂，其形成原因和其他城中村一样有其历史原因的。

● 第一次城市化风雨

1992年《关于深圳经济特区农村城市化的暂行规定》出台，岗厦村河园村和特区内农村一起经历了第一次城市化的风雨：特区内农民全部转为城市居民；村委会由股份合作公司和居委会替代；土地所有权收归国有。

● 第一次城市化的实质

特区内农村表面上实现了城市化，但实际上是“换汤不换药”，生活方式、经济发展模式和社会管理方式根本没有改变。

土地国有化不彻底，采取保留集体工商用地和私人宅基地的做法；没有斩断村民对土地依赖、血缘关系、乡规民约的纽带，他们的生活还是“村落”式的，没有建立城市化的观念；居委会没有变成真正意义上的、群众性的自治组织，股份公司也没有变成真正意义上的现代企业，居委会实际上只是股份公司的附属部门；村民表面上变成了居民，但其教育、医疗、保险、就业等问题并没有纳入城市管理体系。

● 第一次城市化的结果

巨大的租赁市场需求、高额利益回报以及认知的巨大分歧使城中村的房屋越建越密。

失去土地的村民和集体经济组织迅速走上了一条“以地生财”的致富之路：村民通过建私房出租，集体经济组织通过建厂房、商铺出租发展经济。完成了由“种地”到“种房子”的转变。房屋越盖越高、越盖越密、越盖越好。保守估计，一栋农民房出租不到5年便可收回成本，若再出租不到5年，业主便可成为百万元户。虽然实行了土地国有化，但采取的是给城中村划定“集体工商发展用地”和“宅基地”的方式，由于对该部分土地使用权的权利内涵以及如何行使缺乏明确的法律依据，而且尚未办理征地手续，使城中村土地事实上具有无偿、无限期、无流动使用的行政划拨特征。在这种体制下，关于该部分土地产权问题，居民（村民）在认知上与政府产生很大分歧！他们并不觉得国有化后城中村土地与以前有什么不同，他们认为“土地是我的，怎么建我说了算”。

私房对村民的现实意义特殊

农村城市化使村民失去了土地，一无技能、二无经验的他们为了谋生，自然地选择了一条风险最小且收益不菲的“以地生财”的道路；城市化以后，政府在城市规范化管理方面不到位，把村民的就业、治安、医疗、教育等问题都留给城中村自己解决，村集体经济组织只能是依靠有限的土地资源为村民谋福利；深圳城市化保留了城中村“集体工商用地”和“宅基地”的方式，使城中村土地事实上具有无偿、无限期、无流动的特征，村民在认知上也感觉与以前并无两样，在利益的驱动下，村民便千方百计规避政府监管，脱离城市规划的引导与控制，随着市场需求扩大，不断地改建、扩建、新建使得房屋越来越高，越来越密，结果形成了大量布局混乱、密不透风的“握手楼”、“接吻楼”。发展到今天，城中村房屋之于村民的意义已不仅仅是“生活居所”，更是具有了“收入来源”、“富裕生活的保证”、“精神寄托”、“留给子孙后代的财富”等非同一般的意义。

功能定位分析

CBD内峰值地价

通过CBD内峰值地价与物业承租能力模型判断峰值地价点,并对美国部分城市的CBD功能进行分析,得出峰值地价点所在区域成为CBD核的结论:成熟CBD存在峰值地价点;峰值地价点所在区域成为CBD核;临近CBD核区域分布的娱乐、零售及临时居住功能使CBD充满活力;地铁、轻轨沿线逐渐成为CBD最繁华的重要区位;综合体成为CBD内商业开发项目的发展趋势;容积率奖励制度推动立体步行系统及公共空间的完善。

运用核框理论,结合国际成熟CBD功能分布,分析深圳中心区功能布局。分析岗厦村在CBD中所处位置,根据核框理论,提出可能承担的功能:次级零售区商业;临时居住区;居家住宅区。

四种物业形态的市场分析

居家住宅物业

- 目前中心区已建或在建的纯居家式住宅项目有:黄埔雅苑、天健世纪花园、中银花园、深业花园、雅颂居、中海华庭、彩福大厦、风华盛世、嘉麟豪庭、城中雅苑、星河国际、港丽豪庭等,总供应量已达200万平方米。

- 住宅楼盘主要分布于中心区四角,定位普遍较高,目标客户以高收入阶层及港人为主。

- 由于项目地处中心区,为配合中心区高标准的整体规划定位,同时又考虑到村民的拆迁返建需求,本项目居家住宅物业应定位为中高档次。

- 由于中心区现有住宅供应量已达200万平方米,而中心区的规划居住人口仅为7.7万人,住宅供应量已较大,故本项目的居家住宅物业开发规模不宜过大,以满足中心区居住配套功能和村民拆迁返建需求即可。

临时居住物业

- 临时居住物业是相对于居家式纯住宅物业而言的,它主要是指用于投资、

出租的小户型住宅和商务式酒店公寓等，它集居住、办公、休闲为一体，很受生意人及商务人士的青睐。

- 由于项目地处中心区边缘商业繁华地段，又邻近皇岗口岸，市政及商务配套设施完善，交通便捷，彩田路沿线具备了开发小户型住宅和商务式酒店公寓（即临时居住物业）的先天优势。

- 项目周边的彩田路两侧现已建有彩福大厦、彩天名苑、彩虹新都、喜洋洋等以小户型为主的住宅公寓，前三个楼盘均在一年内100%售出。另该区域的三级市场极为活跃，房屋租售情况良好；商务式酒店公寓主要建有景轩酒店、江苏宾馆、福建大厦等，平时入住率平均达到70%以上。

- 依据中心区的总体规划，中心区南片区将建设成为城市的中心商务区（CBD），商务式酒店公寓及小户型住宅的市场需求量将会很大，故本项目可在邻近中心区一侧规划建设高档商务酒店，在彩田路一侧规划建设一定规模量的中高档小户型住宅及商务公寓。

商业娱乐物业

- 项目周边现已有发展较为成熟的区域级彩田商业圈，以家居市场和大型购物超市为主，商业面积共约7万平米，经营状况良好。另中心区的南片区中部规划建设有购物公园、城市购物中心、福华地下商业街等，均为规模较大的商业项目，商业面积20余万平米，中心区商业圈初现雏形。

- 中心区及本项目周边高档的休闲娱乐项目较少，仅有圣保罗DISCO、拉斯维加斯夜总会和美洲健身会，作为定位为现代国际性城市的中心区，该部分城市功能较为匮乏。

- 本项目的商业功能延续可借助彩田路商业圈已形成的成熟商业氛围，抓住商机以地铁岗厦村站为核心沿福华路两侧规划建设一定规模的商业物业。考虑到中心区商业圈在未来3年内也将形成且项目规模较大，故本项目应注重发展特色、互补商业，避免同构竞争。

- 本项目应重点开发建设一批档次较高的休闲娱乐项目,如特色酒吧街、中高档餐饮、小型游乐场、夜总会等,以完善中心区的城市功能,使华灯初上的中心区充满商业繁华与都市活力。

办公物业

- 中心区纯办公写字楼主要集中于中心区南区CBD的西北角,形成了商务办公核心区,是未来城市的金融、商务中心;

- 中心区写字楼现已开发规模建筑面积达160万平方米,未来城市写字楼的新增供应量也主要集中在中心区;

- 本项目不在CBD办公核心区范围内,本项目周边惟一新建办公写字楼大中华国际交易广场项目也一直处于烂尾停工状态,商务办公气氛不浓,区域办公形象不佳。

- 故本项目开发中高档写字楼物业,规模不宜过大。

开发模式的确定

由于岗厦村项目的特点,如何达到项目的资金平衡,解决岗厦村改造中的资金缺口成为项目开发的难点。股份公司能不能自己开发?或者开发公司能不能自己做?或者,开发商跟股份公司能不能合作一起开发?这些都为岗厦村改造提出了问题。

开发模式的确定的关键在于怎么样使成本最小化,收入最大化。因为岗厦村的改造并不具备市场开发条件,政府的介入就显得十分必要了。因为岗厦村的改造成功能实现政府社会目标:环境改观、完善城市功能、中心区整体形象提升、发展城市经济等,具有普遍的借鉴作用,政府对本项目的操作可以积累经验,以推动其他城中村改造的实施,并且改造需拆迁的房屋规模、涉及的拆迁户数及需搬迁的人数都是深圳城中村改造历史上所没有的,因此从社会稳定方面考虑,也需要政府介入,所以深圳市政府决心下大力支持岗厦村项目。

在政府的支持下,岗厦村决定采用政府主导、开发商运作、股份公司参与,开发主体三方各负其责、优势互补、共同作用,可以降低成本、提高收益,使项目具

备开发改造的条件。政府主导、开发商运作、股份公司参与模式通过开发主体的完善和优化使项目的成本降低、收益提高,而且解决了拆迁难点,风险可控,使项目具备了开发条件,在整个岗厦村项目中,政府主导开发改造,可以优选开发商、避免出现社会不稳定因素,控制风险,保证项目顺利实施。

各开发主体在岗厦村改造中的作用

政府

- 政府直接介入操作,其公信力使开发商、村民对各自的利益保障有信心。
- 通过政策支持甚至让利可以提升项目利润空间。
- 政府制定限制条件主要是为了实现公共利益目标,因此要实现有限制的市场开发,只能由政府创造条件。
- 政府具体操作可以使项目成本降低,尤其是使拆迁谈判成本最低,风险最低。

开发商

- 开发商雄厚的资金实力和抗风险能力是项目成功的基础。
- 开发商丰富的经验和最大化挖掘土地价值的能力是此类项目改造必不可少的。

股份公司

- 与村民的关系注定了其在拆迁谈判中必然起到重要作用。
- 对村民和村民建房情况的了解使其不仅能够成为政府的参谋助手,还能发挥保障社会稳定的重要作用。
- 改造后使股份公司经济实力得以发展,保证了其参与改造的积极性。

改造中各开发主体的责权利

- 作为三方联合的城市更新开发方案,各开发主体之间必须明确自身的权责利关系。在岗厦村项目中,明确的权责利关系正是推动该改造项目顺利进行的

前提。

政府

● 责：政府需要制定整体规划设计，落实政策支持和资金支持，取得土地，具体实施拆迁，解决整个开发过程发生的问题和矛盾。

● 权：选择开发商，补偿安置资金监管，决定政府资助的形式，还建房建设的监控。

● 利：项目顺利实施，公共利益的实现，社会效益的实现，区域形象的建立，城市经济的发展。

开发商

● 责：制定项目整体投资发展及运营计划，执行合作协议条款，促使政府实现更多社会目标，最大化的实现土地价值。

● 权：土地使用权的获得，项目的开发权，享受各项目优惠政策，获得政府资金支持。

● 利：获取合理开发利润，公司品牌的提升，获得开发经验。

股份公司

● 责：协助政府做好拆迁补偿安置工作，做好村民工作，化解矛盾。

● 权：对改造方案的知情权和参与权，代表村民对项目改造，尤其是还建房建设的监督。

● 利：使股份公司经济得到发展，获得超出预期的商业收益。

对于深圳的成熟城中村，由于其自身具有高容积率，高商业价值以及村民间形成的完备的社区关系，使得深圳的城中村改造、提升地区的商业价值带来了困难。岗厦村的旧城改造，充分考虑了政府，开发商以及股份公司在旧城改造中的作用，将三方由非合作博弈转为合作博弈，以发展联合的眼光对待旧城改造项目，为中国的旧城改造提供了一个较好的模式。

第三部分

城市更新之经典案例

阅读本部分，您将知道——

1. 巴尔的摩内港改造以5500万美元启动，而每年游客在此消费却达8亿美元。
2. 一个有125年历史的昆西市场为何每年能吸引超过1200万游客来此游玩？
3. 20世纪80年代几近废弃的伦敦码头历经17年的改造成为欧洲最繁忙的商业区。



CITY' S REGULATION

巴尔的摩的住宅区已成为中产阶级认可的“高尚住宅区”



【导读】▶

巴尔的摩、昆西市场和伦敦码头区等皆可誉为城市更新的经典案例，但是却有着不同的成功之道。

第七章

滨水区改造

——巴尔的摩内港复兴

巴尔的摩港位于巴尔的摩市，是美国主要的工业港口之一，港口贸易非常繁荣，并且紧邻巴尔的摩的核心查尔士中心，用地12.8公顷，巴尔的摩市中心布局正是沿着其主要港口周围展开的。第二次世界大战之后，巴尔的摩港区日益萧条，码头仓库空闲，城区的楼宇空置，街道上呈现出颓败的景象。20世纪50年代中期，巴尔的摩城市规划委员会开始策划启动城市更新的开发项目，着手组织编制市中心的总体规划。从20世纪50年代到现在，巴尔的摩港区一直不断地进行改建和重建，内港区的面貌也发生了惊人的变化，成为整个美国乃至全世界的榜样。

巴尔的摩的市中心与港区相临，是处于北方和南方之间的边界城市，距离美国首都华盛顿仅61公里，国际机场(BWI)坐落在巴尔的摩和华盛顿之间。作为美国东海岸马里兰州最大城市的巴尔的摩，在第二次世界大战之前，钢铁和石油化工是主导产业，而之后，重工业衰退，巴尔的摩面临着经济结构转型。重工业的衰退使港口的重要性降低，随着港口的集装箱化和深水化，这一港区逐渐被弃置，内港区走向衰退。衰落的港区占据着城市最有利的自然资源和人文资源，对城市进一步拓展发展空间，寻找城市发展的动力提供了条件。



图3-1 巴尔的摩内港区

改造思路：以商业、旅游业为磁心

巴尔的摩内港区更新开发的构思是：以商业、旅游业为磁心，吸引游客和本地顾客。在项目的布置上，最接近水边的是大型购物中心、休憩绿地和广场以及旅游设施，例如海洋馆、战舰展览、游艇中心、音乐厅等。在商业中心周围布置住宅和办公楼。

此外，离商业中心较远的水边则是高层公寓，这些近水的高层公寓能提供私人游艇码头、水上运动俱乐部等别处无法提供的设施，因而吸引了一部分对生活品质要求较高的人士前来居住。借助于这部分居民的良好社会声誉，这里的住宅区已成为中产阶级认可的“高尚住宅区”。

改造过程：从改建项目中获得回报再投入

20世纪50年代中期，巴尔的摩城市规划委员会开始策划启动城市更新的开发项目，着手组织编制市中心的总体规划。

1960年，查尔斯中心城市更新计划成为内港区第一个确定的开发项目。

1964年，华莱士规划设计公司完成巴尔的摩发展概念性规划。这一城市复兴计划规划范围为内港区沿海岸线范围，内港定位为文化、休闲与观光，规划年限为30年，总投资为2.6亿美元。

20世纪70年代随着巴尔的摩市中心更新的展开，内港毗邻市中心地段依

托良好的滨水区位，建设了凯悦、23层查尔斯中心南楼、联邦大厦、11层内港中心、地铁站以及十余幢其他办公楼。

1980年港湾市场投入使用，港湾市场是巴尔的摩内港区城市更新工程中最重要工程。第二年，巴尔的摩国家水族馆正式使用。1987年，坐落在港湾市场内的文艺复兴酒店建成使用，大量休闲写字楼也拔地而起。

随着滨水地区改建的展开，越来越多的游客来到巴尔的摩，从而带动了巴尔的摩的旅游业，成为城市娱乐的先祖。市政府逐渐从一系列改建项目中获得回报，并将这些资金投进新的改建项目中。

改造结果：过高地期望以滨水地区的开发来解决全部问题不现实

从20世纪50年代到现在，巴尔的摩内港区一直不断地进行改建和重建，内港区的面貌也发生了惊人的变化，成为整个美国乃至全世界的榜样。

从经济和就业的效率来说，巴尔的摩内港区以5500万美元的资金启动，到1990年，市政府已可以从该项目每年获得税收2500~3500万美元，每年吸引游客达700万人，这些游客在该处消费达8亿美元，在该开发项目中创造了3万个就业岗位。

但从社会发展的角度来看，巴尔的摩内港区空间品质的改善并没有带来整个城市的繁荣和社区环境的改善。诸如社会治安状况恶化，城市犯罪率居高不下，工厂外迁就业机会的减少而导致的城市人口大幅度下降等状况的改善。

巴尔的摩滨水地区开发的发展结果表明，一个成功的滨水地区开发项目，不等于能完全拉动整个城市的经济发展和社会发展，过高地期望以滨水地区的开发来解决全市的经济和社会问题，尤其是对一个处在经济结构转型的老工业城市来说，是不现实的。

第八章

老商业区改造

——美国昆西市场渐进式更新

位于美国波士顿市中心区滨水地区的昆西市场(Quincy Market),是美国著名的步行商业街和旅游胜地之一。从1826年开始运营后,昆西市场就是波士顿最热闹的地方。

有125年历史的食品集散中心

昆西市场以波士顿第二任市长Josiah Quincy的名字命名。19世纪20年代初期,是Quincy市长提出了在当时看来颇具争议的提议,建议对已经比较破旧、衰落的老Faneuil Hall Markets广场进行重建,而昆西市场作为市场扩展的重要部分也被规划进重建的范围。第一次重建之后,昆西市场一跃成为Faneuil Hall Markets的中心,主要用于储藏农产品,是当地肉制品的交易市场,而且在接下来的125年的发展过程中,昆西逐渐成为波士顿最主要的食品集散中心。

整个昆西市场由花岗岩建造而成,由3栋两层高的建筑组成,长163米、占地2508平方米。到20世纪50年代,经历了100多年风雨的昆西市场逐渐衰落。已有



图3-2 昆西市场主楼正面的罗马会堂风格是中心商业区的著名标志

的建筑过于陈旧,而且由于缺乏合理的规划,市场格局也比较混乱,众多的商铺、摊点令市场显得过于拥挤,旧有的昆西市场已经无法再满足城市不断扩张的需求,而市场也逐渐不能担当起波士顿食品集散中心的职能。

1961年,为了重新开发城市滨水地区,波士顿再开发局(Boston Redevelopment Authority)将昆西市场列入波士顿市的改造计划。由建筑设计师汤姆森(Thomason)主持设计,开发商劳思公司(Rouse Company)负责承建。

改造初期许多当地的居民组织和建筑师对重建都提出了异议,认为重建会破坏原有的市场文化;但波士顿再开发局表示,昆西市场不会被简单地当作历史遗迹来处理,规划将会对旧有的建筑进行修护,为昆西市场逐步添入新鲜的元素,令重建后的市场成为人们生活和工作收入的来源。

成熟滨海中心区, 充裕的消费人群

波士顿再开发局对昆西市场周围情况进行调查得出, 昆西市场位于波士顿市民最喜欢的市中心滨水地区, 有着便利的交通环境及成熟的海滨氛围。不远处的新市政厅与政府中心后侧毗邻金融区, 与城市级的百货公司距离也比较近, 因此有足够的上班人群来支持这一新型商业中心的运营。此外, 在市场周围的步行可达的范围之内, 还生活着2万多居民, 都会为新的昆西市场的繁荣起到有力的支持。因此改造的最终方案确定, 将会充分利用昆西市场地段的商业集中性的优势, 对市场中的历史建筑修复, 建立起一种当今流行的怀旧建筑氛围, 令昆西市场成为整个波士顿市最具活力的商业、休闲和旅游中心, 激发出昆西市场所在区域的极大的商业和旅游价值。

花岗岩墙壁获得新生, 现代玻璃拱廊营造优质步行环境

因此, 与一般通过大型拆毁重建不同的是, 昆西市场的改造过程没有彻底废除旧有的市场, 而是采取了比较务实的、分阶段的、小规模渐进式改造和保护相结合的方式, 使昆西市场的发展与社会发展实际进程相吻合。改造着重对市场已有的3栋建筑进行修复, 设计师尽可能多地保留了建筑中已有的希腊风格的内部装修, 清洗干净了积累了多年污垢的花岗岩墙壁, 红色的墙砖也被仔细地修复保留了下来。为昆西市场营造了干净、雅致的购物环境。当然, 除了保存历史建筑的精华之外, 设计师们还为市场添加了新的元素, 整个市场的建筑风格, 如窗户、照明和招牌广告都是20世纪后期的风格, 与历史的大理石建筑物形成鲜明的对比。在市场主楼旁边通往咖啡馆和小摊铺的路上, 还沿着建筑特意修建了一条玻璃拱廊, 为人们营造出惬意的步行环境。

当地居民食品的主要来源地, 新型综合商业中心

1976年, 昆西市场改建成功, 重新修建的昆西市场在很大程度上仍然保持



图3-3 主楼穹顶处大厅，特意设计了两层可以供人们小坐休息的区域

了它在早期时候的功能，主楼仍然是波士顿当地居民食品的主要来源，但与过去不同的是，它的定位已经从过去的食品杂货店变成了食品集散地，快餐和饭店云集的地点。对于在市中心工作的人们，昆西市场是最热门和最繁华的地方。由于交通便利，周围的社区成熟，中心区工作的年轻的白领们喜欢在这里吃午餐、聚会，家庭主妇们喜欢来市场里购买最新鲜的食品。许多店铺也在已有基础上作了相应的调整，如增加了一些年轻人喜欢的店内装修。同时，为了保持市场浓郁的节日气氛，规划中还建议保留了以往市场中那些小型的、私人经营的摊铺。

随着不断的发展和改造，昆西市场已经成为波士顿的新兴商业中心，昆西市场三栋建筑中，中间的一栋用于食品销售，相邻的两栋分布有时装、装饰品、珠宝与礼品店酒吧。饭店被安排在昆西市场的首层，二层被规划为食品零售商集中的区域，而在市场主楼的穹顶处的大厅，还特意设计了两层可以供人们小坐休息的

区域。在市场东西两端的户外广场则为许多街头表演者和街头小摊铺提供了空间,在白天游客集中的时刻,可以看到一群群集中看表演的人们。个体商人用商品陈列和装饰着各自的小推车,整齐有序地排列在市场内。市场内则是一间接一间的小食店,大餐厅里提供了许多桌椅,游人可以用餐,也可以休息。热闹的步行商业街,经常举行艺术公演、集会活动,为昆西市场营造出一种节日的气氛,每天游客络绎不绝。

世界性商业区重建模板,每年吸引超过1200万游客

昆西市场的成功表明,对城市市中心已经成熟区域的改造不一定必须通过推倒重建的方式来改造,旧有区域的历史文化对城市的居民及游客都具有很大的吸引,轻易的改动反而会破坏城市已有的魅力点。城市商业区的改造应仔细研究其衰退的根本因素,充分利用已有的优势资源,通过对商业区已有建筑的精细化改造,呈现出区域旧有的历史风采。同时在改造过程中,为了促进商业区未来的发展,增加吸引点,可以适当添加入一些现代的元素,令现代与历史相得益彰。在部分保留商业区旧有商业形式的同时引入对周边区域和人群有吸引力的新型商业类型,可以扩大被改造商业区对当地居民和游客的吸引力。

目前,昆西市场的改造已经成为世界性的城市商业区重建的模板,昆西市场被打造成一个有浓郁当地特色的旅游景点,每年都吸引着超过1200万的游客来波士顿访问。改建不仅没有给波士顿造成税收和债务方面的负担,反而为城市增添了一笔永久的、富有巨大生产力的财富。

第九章

老工业区改造

——伦敦码头区的后工业时代

伦敦的第一个码头位于东部道格斯岛，始建于1802年。在随后的120年里，码头区成为整个伦敦的工业中心和就业中心。

20世纪30年代是伦敦码头区发展的鼎盛时期，仅港区本身雇佣的工人就超过了3万名，与港区业务有关的工作人员有10万多人。

1961年至1971年，由于英国制造业和运输行业的衰落，整个大伦敦地区有50多万人失业，直接影响到这些行业高度依赖的码头运输。1981年，整个20多平方公里的区域只剩下大大小小1014个企业，其中70%在从事食品、饮料及烟草行业；只有15.6%的企业还继续从事原有的金融和专业服务行业。1981年，码头区最后一个老码头，也是最大的一个码头“皇家码头”也正式宣告关闭了。

1998年底开发公司创造了广泛的经济、环境和社会效益。区域内24000个新建住宅单位和8万个就业岗位最能说明公司的业绩，住宅不仅体现在数量上，而且呈现出多元化；就业人数比以前增加了3倍，企业数量增加了5倍。

在开发改造过程中，总资金的44%用于交通道路设施建设，13%用于公屋和社区设施的改善，8%用于土地收购，7%用于土地清理和改善环境，4%用于维护保

养, 2%用于宣传推广, 8%用作于行政管理费用。

1981年7月由政府牵头组成的半官方性质的都市综合体开发商——伦敦码头区开发有限公司(LDDC), 分三个阶段历史17年, 将一个22平方公里近似废弃的老区改造成伦敦的一个全新的金融、商业和商务区。

通过与私营开发商的合作, 由LDDC对具体项目进行包装推广, 再由私营开发商出面, 达到融资的目的。前期启动首先提升开发区土地的商业价值, 并通过分期开发住宅、工业和商业、物业所获得的收益滚动开发。

区域价值整合: 通过对泰晤士河码头区的清理, 成功完成一加一大于二的区域改造工作。通过对整体区域的准确定位, 改变了伦敦市金融和商业中心的格局, 成为英国及欧洲最繁忙、最重要的商业区。社会问题引起的改造而带来经济价值的最大化。通过Jubilee地铁延线与伦敦市区中心连通, 租金比伦敦其他地区低得多, 因此生意兴隆。



图3-4 1981年的码头中心区

参考文献

- [1] Bo-sin Tang. Urban Renewal Authority: Negotiation for Property Acquisition and Partnership with Property Owners [J]. Hong Kong Economic Journal, 2000, 6(2):100-111.
- [2] Chris Gardiner. Developing Indicators to Assess the Potential for Urban Regeneration: Improvements Using the 1991 Census of Population Samples of Anonymised Records [J]. Urban Studies, 1998, 5(9):151-154.
- [3] David Wilens. The legacy of “Urban Renewal”: Tale of Two Kinds of Cities [J]. The Slum, 2000, 4(6):50-75.
- [4] Hugh O Nourse. The Economics of Urban Renewal [J]. Land Economics, 2000,7(14): 65-74.
- [5] Jong Youl Lee. Korea: Mode, Governance and Sustainability [J]. The Practice of Urban Renewal in Seoul, 2000(8):9-13.
- [6] Jon C Teaford. Urban Renewal and Its Aftermath [J]. Housing Policy Debate. 1999, 6(11):27-30.
- [7] Kent D Redfield. Trickle Down from the Rising Tide TIFs and Urban Development Policy in Illinois [M]. Illinois :PRAG MATICS, 2002.
- [8] Lori Healey and John F McCormick. Urban Revitalization and Tax Increment Financing in Chicago [J]. Government Finance Review, 1999, 6(15):27-30.
- [9] Marvin W Lee. The Impact of Public Investment on Urban Revitalization: A Case Study on the Redevelopment of Downtown Norfolk, Virginia [D]. University Microfilms’ International, 1986.
- [10] Ozlem Dunder. Models of Urban Transformation: Informal Housing in Ankara [J]. Cities, 2001, 6(18):391-401.
- [11] Randy Stoecker. The Community Development Corporation Model of Urban Redevelopment: A Political Economy Critique and an Alternative [D]. Toledo: University of Toledo, 1996.
- [12] Stanley McGreal, Alastair Adair, Jim Berry, Bill Deddis and Suzanne Hirst. Accessing Private Sector Finance in Urban Regeneration: Investor and Non-Investor Perspectives [J]. Journal of Property Research, 2000, 17(2):109-131.
- [13] Stanley McGreal, Jim Berry, Greg Lloyd and John McCarthy. Tax-based Mechanisms in Urban Regeneration: Dublin and Chicago Models [J]. Urban Studies, 2002, 9(10):19-31.
- [14] Tim Brindley. Community Roles in Urban Regeneration: New Partnerships on London’s South Bank [J].2000, 4(3):56-78.