

顾问 赵民
主编 赵蔚 张捷

和谐住区建设与社区规划



让规划重塑灾区人民的信心

5月12日14时28分，在我国四川汶川发生里氏8.0级特大地震，已对灾区造成了巨大的人员伤亡和财产损失。

5月13日，成都市通讯刚恢复，吴志强教授立即致电四川省建设厅，正式提出同济大学建筑与城市规划学院和上海同济城市规划设计研究院共同为四川灾区做救灾应急规划和灾后重建规划。

5月16日上午9时，吴志强教授、夏南凯教授接到通知紧急赴京，参加住房和城乡建设部紧急会议，接受工作指示。

晚上21时，夏南凯教授、周玉斌老师召开紧急会议，布置任务，安排分工，确定首批赴川抗震救灾人员名单。

5月17日，购置赴前线工作设备与救灾物资，收集整理前期资料。

5月18日，根据住房和城乡建设部的统一安排，同济大学对口支援单位为都江堰、彭州、崇州、大邑四个灾区县市的40余个乡镇。由夏南凯教授带队的第一批规划先遣队6人赶赴灾区，马上投入到了实地考察中。

5月19日，先遣队分组下现场，调查四个县市的灾情情况，根据受灾程度与需要安置的紧要程度，安排救灾安置规划工作。

5月20日，专家组逐点踏勘选点情况，做初步现场应急地质评估、协调原有各项规划，正式成立“成都片区灾后安置规划指挥部”。

5月21日，宣布指挥部专家组成员，形成《灾后安置规划工作组工作手册》。

5月22日，在周俭教授的指挥下，两院26人次再次赶赴成都，参加第二阶段的成都市灾后重建永久安置点的选点工作和城镇体系规划的前期工作，同时参加了都江堰市聚源新城、向峨乡、彭州市小鱼洞镇的乡镇规划编制工作。

5月23日，党中央、国务院确定了上海市对口支援都江堰市，同济大学的援助规划纳入到了上海市的援助系统之中。

5月24日，察看了安置点的基础设施条件，包括道路、给水、电力以及燃气的接入条件，以及判断安置点的地质条件以及安全性。我院第三批工作人员到位。

5月26日，比原定计划提前5日完成了第一批过渡安置点的规划选址、房屋及公共设施布局 and 市政工程设计任务，得到了四川省建设厅的嘉奖。

5月27日，与都江堰规划局沟通讨论，进一步落实安置点选点；聚源镇现场踏勘，与镇领导座谈，了解安置点规划需求。

5月28-29日，全面展开工作，晚上讨论各小组方案。

5月30日，汇总各小组成果。周玉斌老师和彭震伟老师带队到达成都。

5月31日，向成都市规划局和都江堰市规划局相关领导汇报近期规划的成果。

6月3日，通过成都市规划管理局、都江堰市人民政府等单位组织的严格评审，我院成为“都江堰市灾后重建规划概念方案”的十家编制单位之一。

6月8日，我院第四批工作人员到位。

6月9日，协调成都市城镇体系规划的资料收集和工作框架；彭州城镇体系规划组开会安排资料收集、调研。

6月10日，上海市规划局领导到达成都，向我院援助重建规划工作组了解灾区受损和规划进展情况。

6月11日，上海市教工委领导达到成都市慰问我院的规划工作志愿者。周俭教授与都江堰市领导连夜召开会议，研究都江堰灾后重建的具体方案和措施。

6月12日，与成都市规划局、国土局召开成都市城镇体系规划工作会议，研究成都市领导关于体系规划的思路，做好援建对接工作。

6月13日，召开成都市规划工作会议，研究城镇体系规划与都江堰规划需要具体协调的问题，落实各阶段的时间节点和工作要求。

6月14日，周俭教授召开工作会议，研究各组规划方案，强调要突破原有框架，提出新思路，体现同济规划水平。

6月16日，各规划组分头整理资料、并优化方案。

6月17日，召开会议，讨论灾后重建规划的新要求和具体安排。

6月18日，会同四川省规划院讨论城镇体系规划的工作要点。

6月19日，成都市城镇体系规划组、都江堰市城镇体系规划组、彭州市城镇体系规划组整理规划纲要。

至今，援助规划仍在进行中……



上海同济城市规划设计研究院
Shanghai Tongji Urban Planning & Design Institute



理想空间

征稿启事

尊敬的朋友们：

《理想空间》编辑部成立于 2003 年，由上海同济城市规划设计研究院主办。《理想空间》系列丛书主要介绍国内外先进的城市规划、建筑与景观设计实践成果，是目前国内城市规划、景观与建筑设计领域的新锐出版物。

我们将倾力推出以下丛书（见将出书目），以全新的视角介绍优秀的规划作品和实践经验，现诚挚邀请从事相关行业的教学、设计和管理工作人员对下列主题进行探讨并不吝赐稿。

《理想空间》愿意为您提供一个展现自我的平台。欢迎投稿，感谢支持！

已出书目

系列丛书：

- 第一辑：创刊号
- 第二、三合辑：上海沪东地区开发研究
- 第四辑：历史文化遗产研究与保护
- 第五辑：城市空间发展战略研究
- 第六辑：2010 年上海世博会同济作品
- 第七辑：中国高校校园规划
- 第八辑：个性化校园规划
- 第九辑：上海郊区城镇发展研究
- 第十、十一合辑：中法建筑与城市发展论坛特辑
- 第十二辑：快速城市化地区中小城市发展——江阴城市规划
- 第十三辑：景观与旅游规划设计
- 第十四辑：自然与生态设计——德国 SBA 事务所理论研究与实践 25 年
- 第十五辑：历史城市保护规划与设计实践
- 第十六辑：城市规划中的文化策略与作为
- 第十七辑：城市道路交通规划
- 第十八辑：文化·街区与城市更新
- 第十九辑：滨海模范城——大连城市规划创作与实践
- 第二十辑：新形势下的城市总体规划
- 第二十一辑：未来新海岸——临港地区的规划设计与实践

- 第二十二辑：栖水筑城——滨水地区规划创作与实践
- 第二十三辑：现代产业园规划
- 第二十四辑：多元化的居住理想
- 第二十五辑：物流园区的规划与研究
- 第二十六辑：住房政策与住区建设规划

教材：

控制性详细规划

策划丛书：

- 世博会特辑
- 2003 上海市城市规划优秀作品集
- 农村住宅规划与建筑设计方案精选
- 制约下的实践——多样性城市特征下的规划务实研究
- 汉诺威的记忆
- 锦绣荷兰
- 爱知印象
- 新理想空间 III——同济规划设计年鉴
- 寻找适合中国的城市设计——郑正城市规划、城市设计论文、作品选集
- 城市特色研究与城市风貌规划

将出书目

人性化商业步行系统
火车站与交通枢纽地区规划
总体城市设计

城市设计时代
行政中心规划设计
城市广场规划

联系方式

投稿地址：上海市杨浦区国康路 46 弄 3 号楼 403 室
邮编：200092
电话：021—65988891—806

传真：021—65988891—811

联系人：周海波

电子邮箱：idealspace2008@163.com

理想空间客户服务 QQ：575093669

图书在版编目(CIP)数据

理想空间：和谐住区建设与社区规划 / 赵蔚，张捷主编。

上海：同济大学出版社，2008.8

ISBN 978—7—5608—3919—6

I. 理... II. ①赵... ②张... III. 居住区—城市规划—设计 IV. TU984.12

中国版本图书馆CIP数据核字(2008)第120014号

理想空间

2008.3(总第二十七辑)

编委会主任

夏南凯

编委会成员

李德华

董鉴泓

陶松龄

吴志强

赵民

唐子来

周俭

彭震伟

戴慎志

郑正

夏南凯

名誉主编

李德华

执行主编

王耀武

顾问

赵民

主 编

赵蔚

张捷

责任编辑

宋磊

编 辑

桑劲

周海波

陈超

鲁赛

荆海英

平面设计

汤学虎

郭雁

管娟

李峰

陈鑫春

网站编辑

孙晓璐

沈炜

主办单位

荆海英

郭雁

上海同济城市规划设计研究院

征订电话

021—28643424; 65988891—805

网 址

www.ideal-space.com.cn

淘 宝 店

http://shop35410173.taobao.com

出版

《理想空间》编辑部

发行

同济大学出版社

策划

制作

印刷

上海锦佳装璜印刷发展公司

开本

635mm x 1000mm 1/8

印张

16

字数

256000

印数

1—5200

版次

2008年8月第1版 2008年8月第1次印刷

书号

ISBN 978—7—5608—3919—6/TU. 783

定价

45.00元

理想空间第26期住房政策与住房建设规划更正信息：

1、P34页，葫芦岛市的住房供给与住房建设规划思索中，作者吴小瞬应为吴小舜。

2、P48页，作者简介中葛春辉应为葛春晖。

本书若有印装质量问题，请向本社发行部调换

编者按：

城市人居环境的营造与改善是世界性议题，国际社会已确立人类居住平等和人类住区可持续发展的清晰目标。自建国以来，随着国内宏观环境与政策的变迁，我国住区建设与社区发展几起几落。但不可否认的是，住区与社区作为社会民生的重要构成，随着经济改革与社会发展越来越受到政府、民众以及社会各界的关注，影响着城市的持续健康发展。

自1996年中央提出加快住房建设后，我国的住区建设进入空前的快速发展时期，通过新建、拆旧重建、改造、优化配套设施等措施，使城镇居民居住条件在数量和质量方面得到了改善。在经历了大规模住区建设潮后，随着住区开发及需求的日趋成熟，住区规划与建设的理念逐步从单一追求空间形式转向综合考量多种影响因素：需求适应性、生态节能、开发与交通等条件的关系、居住的公平性等等。住区建设的涵义也不断丰富——从住宅到配套设施、从新建到更新改造、从规划建设到实施后评估，我国住区建设正逐步迈向和谐健康发展。与此同时，对居住环境的理解也延伸到物质空间的背后，住区物质空间过程与社会过程的互动构成了住区发展的完整过程。由此，社区规划应运而生，社区人文、社区网络、社区互动、社区组织、社区共同意识等因素进入住区建设与发展的视野。

本专辑以当前我国住区建设与社区规划作为主题，回顾我国住区建设历程，探讨近年来国内住区规划与建设的热点与趋势，对国内尚处于探索阶段的社区规划进行了经验介绍，并汇集了部分海外住区建设与社区规划的经验以作借鉴，使读者对住区建设与社区规划有一个较为全面的了解。由于涉及领域较宽，本专辑分成了住区建设、社区规划及海外经验三大板块。

人物访谈分别邀请了城市规划领域的朱锡金和社会学领域的张乐天两位资深教授作主题访谈，并特邀赵民教授撰写专稿。他们不同角度的见解，以及对当前住区建设重大问题和社会未来趋势的把握值得关注与思考。

住区建设板块回顾了住区建设演进历程，就当前面向和谐社会发展的若干住区议题作了热点探讨。就住区建设中新建住区、旧住区更新、住区配套服务设施，以及住区规划实施后评估等内容分专栏进行了介绍和总结。

社区规划板块就城市规划背景下的社区及社区规划进行了探讨，提出在做什么和怎么做的基础上，通过国内目前的社区规划实践作进一步的深入介绍，以提供交流与讨论。

海外经验板块就本专辑主题挑选了在住区建设与社区规划方面具有代表性的国家或地区，介绍其住区建设策略、社区规划及公众参与等方面较为成熟的经验。

希望藉由本专辑的主题探讨能引发更多的对大规模快速发展过程中住区建设与社区规划的反思，在快速行进中不忘从不同角度冷静地思考，为我国住区与社区的未来理性发展提供更多经验与思辨。

上期封面：



CONTENTS

目录

序言

004 住区建设、社区和谐与城市规划及其学科发展 \ 赵 民

访谈

005 朱锡金教授谈和谐住居

国内社区建设经验与反思

- 010 建国以来的城市住区演进背景及历程 \ 赵 蔚
- 016 面向和谐社会的若干重要城市住区议题 \ 栾 峰 栾 斌
- 019 大规模新开发进程中的城市住区建设与发展——海外经验总结与分析 \ 张 捷 赵 蔚 郎文勇
- 024 TOD 模式在大型社区规划建设中的应用——从新加坡经验到上海顾村基地规划设计实践 \ 杨 安
- 029 大规模新城区开发的反思——上海城郊失地农民集中居住地研究 \ 宋 娟
- 034 理念创新塑造新市镇空间特色——上海浦东新区曹路新市镇规划设计综述 \ 田 翔 张 松
- 040 1949 年以来的上海旧住宅区改造历程 \ 刘 勇
- 044 上海苏家屯路旧住区改造研究 \ 曹 晟 杜 宁
- 050 上海鞍山四村旧小区改造——微观视角的政策初评 \ 杜 宁 曹 晟
- 056 转型期“需求—供给”视角的社区服务设施规划——基于实证研究的若干探讨 \ 翁一峰
- 062 上海嘉定社区划分及公共设施配套研究 \ 马 鹏
- 065 上海青浦住宅小区规划实施后评估简述 \ 张 松 缪 洁 赵 蔚
- 069 住宅区规划实施后评估调研报告——“上海花城”后评估报告 \ 苏立琼

国内社区规划理念与实践

- 072 张乐天教授谈我国城市社区发展与住区建设
- 075 城市规划语境中的社区发展 \ 赵 蔚
- 078 上海宝山通河社区发展规划 2001 \ 赵 民 赵 蔚
- 082 上海宝山友谊社区发展规划 2006 \ 赵 民 赵 蔚
- 090 上海江宁路街道社区发展规划 \ 童 明 郭 挺
- 094 社区规划的组织与实施研究——南昌豫章街道社区规划 \ 华 晨 黄 杉
- 100 常州市钟楼区发展战略研究 \ 赵 民 赵 莹

他山之石

- 108 新加坡社区建设研究 \ 陈 曦
- 112 台湾的社区规划师制度介绍 \ 黄应霖 栾 斌
- 116 德国空间规划中公众参与的多元化发展及案例评述 \ 赵 莹
- 122 用住宅塑形城市——日本幕张海湾新镇的设计策略 \ 葛海瑛 张松

Perface

004 Housing Area, Community and the Development of Urban Planning\Zhao Min

Interview

005 Interview with Prof.Zhu Xijin:Hormonious Housing

local community construction experience and reviewing

010 The Evolution of China's Urban Settlement and its Background since 1949\Zhao Wei

016 Some Main Issues on Urban Settlement toward Harmonious Society\Luan Feng Luan Bin

019 Construction and Development of Urban Settlement in the New Large Scale Development

—Review of the Overseas Experience\Zhang Jie Zhao Wei Lang Wenyong

024 Application of TOD Model in Planning and Construction of Large Scale Community

—From Experience in Singapore to Practice in Gu Village, Shanghai\Yang An

029 Review on the New Large Scale Development

—Case on the Collective Settlement for the Peasants Losing Land in Shanghai Suburban\Song Juan

034 Spatial Features of New Town Shaped by Conceptable Innovation

—A Case on Planning of CAO LU New Town in PU DONG, Shanghai\Tian Xiang Zhang Song

040 The Evolution of Reconstruction in Former Residential Area in Shanghai since 1949\Liu Yong

044 Survey on the Regeneration and Redevelopment of SujiatunLu Community in Shanghai\Cao Sheng Du Ning

050 Reconstruction of Former Residential Area in AnShan si-Village of Shanghai—Policy Review in Micro Perspective\Du Ning Cao Sheng

056 Community Service Facility Planning in the View of " Need-Supply" During Transitional Time—Research Based on Demonstration \Weng Yifeng

062 Study on Community Partition and Public Facility Arrangement in Jiading,Shanghai\Ma Peng

065 A Brief Introduction on Evaluation about Residential Area Planning and Construction in Qipu Shanghai\Zhang Song Miu Jie Zhao Wei

069 A Report on Evaluation about Residential Area Planning and Construction

—Case of Shanghai Huacheng\Su Liqiong

local community planning idea and practice

072 Interview with Prf.Zhang Letian:Community Development and Housing Construction in China

075 Community Developments in the Study of Urban Planning\Zhao Wei

078 Tonghe Community Planning of Baoshan District in Shanghai,2001\Zhao Min Zhao Wei

082 Youyi Community Planning of Baoshan District in Shanghai 2006\Zhao Min Zhao Wei

090 Jiangning Rd.Community Planning,Shanghai\Tong Ming Guo Ting

094 Case Study on Organization and Performance in Community Planning

—Nanchang Yuzhang Rd.Community\Hua Chen Huang Shan

100 Strategic Study on Zhonglou District, Changzhou\Zhao Min Zhao Ying

overseas experience

108 Study on Community Constraction of Singapore\Chen Xi

112 An Introduction of Community Planner System in Taiwan\Huang Ying Lin Luan Bin

116 Review of The Multi-evolution of Public Participation in German Spatial Planning\Zhao Ying

122 Shaping the City by Housing—Design Policy of Harbor New Town in Japan\Ge Haiying Zhang Song

住区建设、社区和谐与城市规划及其学科发展

Housing Area, Community and the Development of Urban Planning

赵民

Zhao Min

城市规划从其诞生起就具有社会发展的理念和目标,其对空间资源的配置也必定具有社会性的后果。然而在过去相当长的时期内,特别是在计划经济年代,我国的城市规划被认为是“物质性”城市规划;城市规划的这种囿于物质性的倾向在当前的规划教育和职业实践中仍极为明显。

我国城市规划的理念及工作模式的形成有其必然性。在计划经济及住房福利分配的条件下,社会处于较均质的状态;国家及部门的“计划任务”决定了资源的配置,城市规划在住区建设领域的任务仅是物质空间的组织或“设计”,包括根据国家建设的规范配置公共设施;亦即城市规划只需关注空间资源的使用及物质环境建设的创作设计。所以,城市规划设计的对象是居住区或小区,而不是“社区”;或者可以说是“见物不见人”。事实上,这样的规划教育及专业实践还在延续。

在社会主义市场经济的条件下,需要发挥市场配置资源的基础作用,同时也需要应用包括城市规划在内的种种调控手段来防止和纠正市场的失效和低效,这是建设和谐社会的必然诉求。在住区建设领域,城市规划不但面对社会分层和不同地域人群的差别化需求,而且还要面对社会弱势群体和边缘化人群的居住和发展问题。

城市的主体是人群,人的工作、学习和生活需要有物质性的“容器”,城市及住区就是一种“容器”。但是人具有社会性,不同人群的社会特征及交往方式等特定需求赋予了物质“容器”以社会空间属性及社会发展的诉求——“社区”及“社区发展”意义即在于此。城市的和谐离不开城市社区的和谐,城市规划学科和实践的发展既要关注物质性规划问题,也必需要关注社会领域的发展规划议题。这里的关键在于规划工作者要有社会意识,规划设计要基于社会调查研究和社会认识,而不是简单地将“住区”改称为“社区”。

城市规划作为一门综合性的应用学科,在其发展过程中不断汲取相关学科的理论知识与方法论,形成了多领域、多视角发展的势态。而正是这种“引进”常常使规划学科的发展陷于迷茫,对城市规划“本体”的探索和讨论一直在进行。城市发展过程中的众多现实矛盾激发了关于“城市规划究竟是什么”、“城市规划在政府和市场间起着怎样的作用”等一系列问题的

思考和辩论。

如果说城市规划的核心领域是“空间性”,以及规划学科的“核心理论应向空间化回归”,则城市规划更不能忘却城市空间的社会属性和社会意义。事实上,自改革开放以来,我国的规划理论和实践都已经有了长足的发展,“城市规划是一种公共政策”已日益成为业界的共识、并成为了官方的政策表述。

在这一背景下,城市规划工作者开拓视野,积极参与社会领域的规划实践,探索社区发展规划的理论和编制方法,无疑有助于加深认识城市规划的本质以及促进城市规划学科的健全发展。

城市社区研究和社区发展规划工作涉及社会学、管理学、城市规划等多个学科领域的理论知识和方法论。因为社区发展问题既是社会领域的问题,但又离不开空间组织及物质设施环境;同时社区的主体是人群,必然需要有某种管理方式及制度安排,以提高运行的效率,使人际关系和谐。在经历了多年的经济高速发展和社会变迁后,城市及居住社区的和谐发展问题已为政府及社会有关方面所高度重视,建设社会主义和谐社会已是党和国家的基本政策目标。

目前,政府发展计划中的社区规划主要由民政部门来安排,社会学意义上的社区研究工作主要由社会学领域的专家来承担。尽管现行的城市规划法律中并没有将社区发展规划纳入城市规划编制体系,社区发展规划在城市规划体系中尚没有法定的地位和相应的规范;但是社区发展规划中多学科渗透和优势互补的经验已经使城市规划得益非浅,城市规划中的社会研究从“支持”到“本体”的发展已渐成趋势。人们可以看到,经济社会等专题研究的多方开展,问卷及访谈等社会调查方法的广泛引入,对“公众参与”的空前重视等,已经极大地改变了我国城市规划的理念和价值取向。

就本源及工作方法而言,城市规划与社会学及社会研究原本就有着密切的关系;就城市规划的成果及影响而言,也必定会涉及社会发展问题。城市规划学科与人文学科的交叉发展、城市规划的专业实践更多地体现人本精神和人文关怀已是时代的呼唤。

作为社会主义市场经济下具完整意义的城市规划学科,必需要与时俱进;城市规划在继续承担城市空间规划及关联的物质性要素的筹划、设计及管理任

务的同时,必需要自觉地进入公共政策领域。唯有如此,才能为经济和社会的健全、和谐发展作出自己应有的贡献。

作者简介

赵民,同济大学建筑与城市规划学院教授,博导,建设部高等学校城市规划专业指导委员会委员,建设部高等教育城市规划专业评估委员会主任委员。

朱锡金教授谈和谐住居

Interview with Prof. Zhu Xijin: Harmonious Housing

朱锡金教授简介：1957 年于同济大学城市建设与经营专业毕业后留校任教，原中国城市规划学会居住区规划学委员会副主任委员，长期从事城市规划与城市设计的教学、科研与工程实践，在城市住房设计与居住区规划、城市住区发展与规划等领域有着丰厚学术和实践成果。

记者：朱先生，您曾长期在住房发展、住房建设以及社区发展等领域从事教学和研究工作，今天想请您结合国内目前的实际情况，就住房与住宅建设、住区与社区规划等方面，对于学科的发展和展望，谈一下您的感想。

住房与住宅建设

记者（后简称“记”）：首先，请您谈一下住宅建设与居住区规划间的关系。

朱锡金教授（后简称“朱”）：住宅建设是有着总合内涵的建设行为，包含有建设体制、住宅政策、建设经济以及开发实施等诸多方面。居住区规划是城市规划应对住宅建设的一项规划门类，通过居住区规划的编制，指导住宅建设项目在城市规划格局中的定位及形态构造，体现住宅建设的实施目标与策略。近 20 年来二者关系突出地表现在大规模住宅建设和住房产业大发展，在推进了房地产市场的发育与成长同时，也为居住区规划提供了前所未有的理论运用与实践机遇，具体有以下方面的表现：

1. 由于大量而持续的住宅建设，居住区规划更需从城市总体层面，进行城市功能与空间的整合安排与部署，以应对大规模建设和新的开发方式；

2. 住宅建设由垂直计划安排到以市场为导向转型，以及建设资金多渠道和开发目标的利益追求转变，影响到居住区规划的编制方法与实施过程；

3. 重新审视和检验居住区规划制作的技术规范和管理法规的适用性，并促使其逐步地完善与完备；

4. 居住区规划设计将经受多方利益主体的审视与介入而凸显其协调与平衡的功能。由于设计市场的开放，居住区规划设计承接方呈现多元参与的竞争局面。

总之，居住区规划为适应住宅建设的发展，在规划理论、技术方法以及规范体系等方面，正处在不

断地适应、完善与创新的过程之中。

记：谈到住宅，请您谈谈近现代住宅发展与中国古代的住宅区别在哪里？

朱：住屋作为生存的物质基础之一和生活基地，经历了不断的演化过程。人类在生存环境的自然选择中，形成不同的住屋形态，亦即在不同的生成环境下既有共同面，也有相异面，从中也可梳理出住屋文化发展的线索。

中国古代住宅的型制是在所处社会制度与生活方式背景下的产物。主要是以家庭、家族以及宗族为系列的单元结构的聚落，有深刻的农耕时代的社会文化烙印。时至今日，还可在遗存的如北京的四合院、福建的土楼围屋，以及为宗族聚居的村舍群落等中窥见其踪迹。那时无论从理念及方法技术以至于经营管理上无所谓居住区规划。然而实际上在古代的聚落规划与成型过程中，已多少出现“规划”的端倪，且赋予了文化、生态的意蕴。

近现代住宅及与居住区规划一体性概念的强调，是源于近现代城市规划理论的肇起及“邻里单元”概念的出现。

至于比较古代住宅与现代住宅的差异，还得从近现代住宅兴起的影响因素来看，如：

1. 城市化、市场化，即住房的供需关系变化，推动了住宅作为产业门类的兴盛与发展，从而催促了住宅形态的进化；

2. 社会制度变迁，与现代生活观念和生活方式的演进作用；

3. 政府的政策指导。

在现今，所谓住宅发展基于市场，其实是由个人需求和社会需求共同形成的一种需求面，然后经由开发过程形成一个供给面，通过这样一种对应，最终形成住宅类型、住宅规模、住宅建设的体制，包括开发制度等等，构成住宅建设的一个整体。

具体一点可以上海石库门住宅发展过程为例。



上海现代意义上的住宅建设可以说是起始于石库门住宅的兴起。上海开埠后，在资本主义市场经济强力推进下，为适应城市膨胀的市场需求，大量出现以江南传统住宅为原型并吸纳西方城市住宅形态的石库门住宅。这是社会、经济、文化多重作用下的时代产物。

在以往我国的计划经济时期，在特定社会体制下，住宅建设更多的是一种社会行为，从住宅的建设体制与住宅的型制、形式等都体现了这一制度性特征。

近 20 年我国住宅的发展进程，在政府政策导向与市场机制双重作用下，通过法规、规范、管理等多方面约束，在住宅及其居住区规划中，已出现模式化的现象，如住宅类型及户型平面构成，小区的布局形态等，一方面表明市场选择的适应性，但另一方面可变动的空间也有限了。

记：不久前国家提出关于“凡新审批、新开工的商品住房建设，套型建筑面积 90m² 以下住房（含经济适用住房）面积所占比重，必须达到开发建设总面积的 70% 以上”的规定。也就是我们常说的“9070”，这将对住宅发展带来怎样的影响呢？

朱：首先我们要看一下“9070”政策出台的一个背景，它的出台意味着国家在回顾和反省前一个时期住宅产业发展中间所出现的问题，具体而言是表现在这样五个方面：

1. 把长期以来由政府作为计划分配的国民住宅，完全变成一种由国民自身负担，由市场运作的商品，如此急剧的变化，必然带来诸多的不适；

2. 中国人基于农业社会遗存下来的观念，对住房有着固有的占有欲，“房”在中国传统观念中间，是一个非常核心的人生大事，形成大量社会化的市场需求；

3. 出于对“房”的根深蒂固的观念驱使，很多人追求“一步到位”，甚至把住宅的大小作为体现身份，体现社会地位的标尺，这样一种社会心理的从众表现，

导致住房面积需求越来越大；

4. 很多地方片面追求经济的快速提升，对于一些快速增长在战略层面的影响以及由此引发的诸多社会问题，没有做到预见预期，而从开发商角度，一方面面积分割越多，同样的面积成本越高，另一方面针对富人开发大面积住宅，利于销售，在政府政策放松的同时，完全废弃在计划经济时代对住宅标准的一种核定，因此造成住房在面积上失控；

5. 在意识形态方面，近年来文化导向也出现了偏差，经由媒体对某些所谓“现代生活”的报道和宣扬，对群众形成一种误导，引发住宅出现种种问题。

我们可以看到，住宅面积超大带来的问题表现主要是：(1) 社会的供需关系失衡；(2) 资源超前的消耗，这个资源消耗还包括土地的大量流失；(3) 对社会的和谐带来负面的影响。

这些负面影响引起了中央的高度重视。在住房的供给上面，怎么样才能更多体现国家的战略，特别是体现构建和谐社会，成为重大的问题所在。当前对住宅面积标准进行严格控制，开始重视从多方面因素来看待社会需求，特别是考虑到针对低收入人群的住房保障，如何利用资源，是政府基本的重大责任所在。对此，各级政府已经有积极的行动回应。

记：那么从我们规划者的角度来看，该如何应对呢？

朱：首先，要在思想上从战略高度来认识这一重大举措。

我国现在大量建造住宅，产生了极大的土地需求量。尤其是在城市中心这样土地空间极度珍贵的地区，如果都按照 150, 160 甚至 200m² 的住宅标准来建设，而不是把它控制成一个更加适度的面积和住房类型的话，对城市的土地空间利用将是一种不经济的耗费。通过小面积住宅的研究与推广，对整个国家而言，是属于一种战略性的资源保护。这个战略性还牵涉到和谐社会的建设，将有助于平衡协调居民经济收入与支出的关系。因此，住房面积控制是带有国民经济高度的战略性层面的问题。

其次，是社会层面。为了能让更多的住户及早解决住房（问题），真正实现“居者有其屋”。通过住宅面积的控制，对中低收入阶层，能够有效保证社会资源得到公正的共有和共享。

再次，是经济层面。大量资源的超前投入，应该有所抑制，把它们用在最需要的地方，将使整个资源分配以及经济投放达到有序有效。

从根本上讲，城市规划工作者应遵循社会公正、公平的原则，保障居住地域一定的环境质量与生活质量，同时也要尊重市场规律。规划者义不容辞要积极支持“9070”的规定实施，要从城市规划上提供保证。

具体方面为：

①从总体规划层面，合理地做好不同面积标准住宅的地域配置与布局，体现公正与共享原则，不要只是把小面积的住宅放到环境与设施条件较差的部位，应该各得其所，避免出现“规划歧视”问题。

②从构建和谐社会的角度，研究不同面积标准住户的组合关系，调和由社会分层导致居住地域分层的消极现象。

③在同样用地范围内，因户均建筑面积减小，而增加居住人口，需相应地安排分项用地和公共、市政设施的配置，保证必要的居住环境水准。

顺便一说，关于 90m² 建筑面积的住宅，其实相比于香港、日本的同类住宅面积标准并不算小。重要的是如何精细地研究功能配置，发挥每一点面积的效用。说到小面积住宅，在 20 世纪 60 年初，为了解决当时公寓套房几户合住的问题，在户均建筑面积已不可能多的条件下，由上海市建委组织，开展有关独门独户小面积住宅设计研究，当时同济有不少老师也参与其间。其户均面积约 50m² 左右。通过精细地研究功能与空间配置与利用、空间的复合利用，还涉及居住行为学等方面，甚至还延伸到适于小面积的家私设计等。这种精明设计的探索精神应作为优良传统来对待。

居住区规划

记：据我们了解，您早在上世纪 70 年代后期，便提出了“住区规划”以及“居住环境”这些概念，下面我们想请您谈一下当前住区规划方面的问题。

朱：这里所说的“住区”，可以意指为人类定居地域地理性的泛称，其空间范围可大可小；而“居住区”则是城市规划中赋予一定构成与配置的特定功能地域的专称。不过，对这两个词的理解和互用情况并不尽一致。从城市规划的术语规范而言，还是用“居住区规划”较为合宜。

近 20 多年在住宅产业规模宏大而持续发展的形势下，居住区规划面临前所未有的发展机遇，作为规划门类已经历了不断适应、改善与创新的发展过程。

我以为对当下以及今后居住区规划的编制与取向应注重以下几方面问题：

1. 对居住区规划理论的检讨。

一般认为，居住区的基本单元为小区。这一小区概念起于 20 世纪 60 年代，引自于苏联，而后赋予本土化的释意。其理论主要是基于早先的“邻里单位”和分级系统两个方面。

由于当今房产市场化的进程，城市居住水平的不断提高和相应居住密度的降低，以及人口结构的变

化等，在小区规模及其设施配置等方面的不相协调，使原先内向的小区规划出现构造性问题。在房产物业开发中，“小区”在概念诠释上不少已被“泛义化”和异化。

由“邻里单位——小区——社区”的规划理论发展路径等问题，已在业界和学界讨论。城市居住地域的构成理论如何因应城市发展的现实与趋向，需有一个进一步适应与完善过程。

2. 把握居住区规划的理念。近 20 年居住区规划在构成理念上，已由早先较多侧重于地理性、结构性与技术性等方面，转而向更多关注与人本性、生态性与文化性方面，这是应该肯定的。在激烈的市场竞争局面下，许多物业已重视开发与规划设计的思维的理念拟制为先。但也有不少是刻意标榜、标新立异，抓住一点不及其余的广告语。

规划理念的概括与提取要体现规划的目标，要表达时代性的追求，特别是人性化的寓意，以凸显其构造理性。

3. 关于住宅建设的技术策略与建设标准，以及居住区规划的技术规范与规划管理规章的拟订与实施方面。这些方面对于居住区规划的编制与实施具有制约性的作用与影响。

鉴于房产市场的自发性和对住宅的社会分层需要，以及开发商的利润为先等，所造成住宅建设水准不一的情况是自然的。但从利于住宅产业的健康发展和基于国土政策与资源有效利用等方面来看，有必要加以审视与关注这一近乎无序的状态。如何克服开发建设中追求奢华、盲目攀比、过度设计导致过度浪费、重形轻质等现象，是值得重视的问题。现在国家已明确承诺要解决低收入群体的住房保障问题，但不能把中高收入的住房供给这一块全扔给市场，还是该要有相应策略与准则来加以引导与控制。

另外，在居住区规划的技术规范方面。在城市规划各项用地指标定额中，居住区规划是最为具体、系统和严格控制的项目。居住区规划的“国标”自 20 世纪 90 年代初制订实施后又经修改，我也参与了多次讨论，实施 10 多年来，已出现某些不适应方面。

居住区规划在多项规范、法规的严控下，在地域的形态构成与内容设置上，几近于模式化的结果，如所谓“四菜一汤”的构成格局等。

为因应房产市场的需求变动和有助于规划设计的技术创新，一些规定是否有进一步研究与改进的必要。如住宅朝向，在上海这一带以南向为主，规范容许有 15°~30° 的偏角。由此住宅大多成行列式布置。记得早年日本学者以东京所在纬度（约北纬 34°）为例，曾提出如采取住宅南偏东、偏西 45° 布置，在保证一定的南向条件下，住宅就可做成周边

的布置形式,这将影响到街区的土地利用、空间构成等方面。当然住宅方位还得从风水文化、节能、土地利用、环境营造以及社区邻里等多方面加以综合考虑。

4. 关于居住地域及其支持设施在城市用地结构中的配置格局问题。

2006年颁布的“城市规划编制办法”在城市总体规划大纲编制中特别加入了“住房政策”的制定内容,我以为这一政策不仅在住宅社会保障的数量方面,也包括居住用地在城市的配置关系与环境的保证方面。从中要体现出社会性、结构性与经济性的效应。在地域配置格局中,尤其要保障中低收入的住房区位与环境的条件,并使各类居住用地各得其所,并赋予社会学的意义。

这一点是主要针对一些城市为迁就房产市场的压力及开发商的利益,居住用地盲目定点,定性与定量而导致布局失衡的现象。

5. 关于生态住宅和生态住区规划问题。建设生态城市或生态住区已见诸不少城市发展与规划目标中,因其关系到包括资源有效利用和可持续发展战略的高位方向,而备受各方关注。

在生态住宅方面一些国家的先行经验与技术创造,已有较广泛应用,一些新设备已有产业化的成就。我国也在近年有较广泛地开展研究与实践。如上海市房地产管理部门已有多年通过试点小区在大力推行,并制订有关的生态住宅与生态小区的评价指标体系等。由于政策的鼓励与支持,也得到开发商的积极响应。又如,前几年上海市人类居住科学研究会,曾以上海万里居住区作为健康小区试点基地列题研究,通过利于人体保健的植物配置的系统建构,优化居住环境的生态效应。这一试点应是构建生态住区能以直接体现效果的有价值的组成方面。

生态住区规划如何融入居住区规划,从概念、区域、结构、环境、设备、管理以及经济等方面,达成总合的生态效应与效益,还是个新课题。它的研究及其成果推广,涉及政策、法规、技术、产业以及财务等诸多方面的支持与条件。

6. 关于居住区规划的文化意蕴方面。居住区规划及其发展可以理解为是一种文化行为和文化过程。从规划理念的设定、建筑与环境文化意象的内涵与表达,以及与居民社会文化意识与审美倾向的契合等,都映射与融涵有一定的文化观念与价值取向。中国现代宏大的住宅建设规模,大批境内外规划与建筑师、环境设计师等参与其事,无数的建筑与环境形态的塑造与创作,呈现出一派百花争艳的景象,从中透视出多样性文化倾向的意念的竞合。

在居住区规划与设计的形态构造中,对于文化意蕴的赋予,应注意这几方面问题:

尊重地域文化的认同性和对本土居住文化传统价值的再认识方面;

在学习、吸纳外来建筑文化过程中的多元文化交融与共存方面;

鼓励与引导居住地域建筑与环境规划设计的创新方面。

记:除了您刚才谈到的六个方面,像20世纪60年代上海曾经进行过较大范围的“整理规划”,就我个人理解,这一类设计类似于目前我们提得较多的“连续规划”或者“持续规划”,是不是也是居住区发展的一个方面呢?您可否谈一下“整理规划”对当前居住区规划的启示。

朱:从作用性质上来讲,所谓“整理规划”也可以作为居住区规划的一种类型,或工作内容的的一个方面。由此而言,实际上居住区规划就可以分为新建居住区规划、旧居住区改造与更新规划和居住区整理规划三个方面。

居住区规划在实施建成交付居民入住使用,不是终极而止的状态。基于居住地域作为一个生态体,自身是处在动态持续演变过程之中的。

“整理规划”一词据我所知是在20世纪60年代初由上海市城市规划设计研究院最早提出。是基于在五六十年代所建的“老工房”住宅地区,在使用过程中出现如人口与户型结构、公共与市政设施配置、违章搭建以及周边环境状况等不同程度的改变等,而出现不适用的情况需要通过改善性规划加以调整,修改和完善,重新焕发其功能。我曾把这方面成果案例收到《城市规划原理》教材之中。

事实上在之后的一些年,面对新的问题和在新的水平上一直在继续这一整理方式。如近年来对老的公寓住宅“平改坡”,对一些住宅进行所谓“穿衣戴帽”,在间距容许情况下住宅适度扩大面积以改善居住条件等。为适应老龄化的现实,已有在原有五六层的多层住宅加装电梯的试点等。而在上海静安区等有关部门还在一些街区进行类似更为完备的“整理”过程,收到良好成效。

至于说到有什么启示,可以这样来看:

1. 应把整理规划在概念上提升到可持续发展的生态性涵义的高度来认识。一个住区的长久生命力,需要通过不断规划和不断“整理”的过程而得以支持和延续。

2. 新建地区居住区规划的制定与实施,对于居民入住可能产生的生活状态是“将要”,而整理规划在这方面面对的是“已经”。后者更需要建立于过细的调研工作基础上和更实质与贴切的处理方式。其目的应是以不断提高与改善居民的生活质量为主旨。

3. 新建居住区规划不应是“一次性用品”,要考虑适应规划实施后未来可能出现的变动与发展需要,预置、预留必要的余地。

4. 所谓整理规划的“非正式”身份,其作用如被认定,尚须有相应的规范和管理规定等,以支持其正式“入谱”。

社区规划

记:您刚才谈到了社区和社区和谐,那么在当前普遍强调社区发展这样一个背景下,城市规划师又将如何确立自身定位与发展方向?

朱:有很多学者在社区规划这一领域,进行了大量的研究。关于社区规划的概念提出,就我个人理解,社区实际上是一个泛意的概念,我们不能说这里是社区,那里不是社区。社区是基于一种社会结构的存在,并且在地域上形成一个有相对独立倾向的单元。这个单元是可大可小的。

社区规划的提出已很久,但是真正具备实质意义上的推动是在美国,20世纪60年代,美国政府为了解决城市困难地区和弱势家庭的发展问题,希望通过扶植他们发展经济,而形成的社会组织,目的在于增加就业,增加居民收入,为社区提供公共服务。由此可以看到,社区规划就社区本身而言,是期望通过政府和社会的力量,改变地区中的一些比较落后困难的状态。

从当前中国的社会发展来看,要真正形成一个社区需要具备各种保证,社区首先要有一个组织结构,成员具有共同利益倾向,以认同的兴趣为基础或者具备共同的事务和共同的价值意向,同时社区是一个地域性的概念,需要一个相对内聚的空间作为地理范畴。所以我们说一个地区能不能达到作为一个社区所应有的结构性效应,要针对实际情况具体分析,严格来讲,不能说所有的地区都是社区。但是从我们规划者而言,则是应该通过社区规划,促成一个地区成为某种地域性的、内聚的、有共同利益的、共同价值倾向的社会单元,这是社区规划的一个关键点。

说到这里,我们可以联系上当前我国的一个重要政策,就是如何构建和谐社区。社区是构成一个社会的细胞,社会要达到和谐,首先要构建和谐的社区。因此可以说,社区建设是构建和谐社会的基础。所以社区规划应赋予一个和谐的主题和目标,这是社区规划的另一个关键点。

但是我們也要注意,社区规划不仅仅是城市规划本身可以全部包揽的。要达成这样和谐社区的结构,要从多方面进行努力。社区规划涉及到民政管理、社会政策、运营经济、民间组织等许多问题,大量相

关学科的研究都在这个范畴内，而不仅仅是城市规划一个方面。因此我们不能说社区规划或者和谐社区是我们城市规划能够单独作为的结果，更重要的，是在于社会保障、社会政策支持、社区的管理、民政系统各种政策的对应等，这些方面起的作用更多。

但是，我们城市规划工作者在推进这一进程中并不是无所作为的，而是可以积极地参与进去，我们根据社区规划的对象不同，可以将社区规划划分为两种情况。

第一种情况：房子造好把人引进来，居民从原来各自的邻里游离出来，到新的居住地来集聚，这当中有一个社区化过程。这个居住地区的初始状态甚至不能称之为社区，怎样重构邻里关系，提供交往场所进行社区性活动，使居民各得其所，能够互相熟悉，互帮互助形成邻里感情。这是第一种情况需要关注的。这样的规划我们应该做些什么？

第二种情况：对象本身已经是一个历史比较长久的邻里，我们通过社区规划，运用类似于刚才提到的“整理规划”的手法，强化社区的基础。社区的基础是一种情感纽带，空间只是为建立这些基础提供条件场所和保证。社区精神，是在居民互助互慰中所产生的一种亲情，所谓远亲不如近邻，便是这个道理。怎样保持、延续邻里亲情是这类社区规划的基础。

社区精神作为一种观念产生和文化意识有关，既是观念性的表现，同时也是一种文化倾向。因此社区规划一方面基于“情”，一方面基于“文化”。因此在我们的规划当中，所有的空间筹划与设施配置、环境营造等问题，应重视于这两方面进行研究，这样才能称之为社区规划，否则只能叫居住区规划或者住宅区规划。

上海城市研究院在多年前做过一个社区设施配置研究课题，由于对不同人群进行不同的分类需求配套，其得出的研究结果是系统性的设施配套远高于我们所实施的居住区规划配套标准，却更能各得其所，适应居民的生活，能培育社区感，富有人性的，基于人本的效果。这可以说是社区规划很有意义的一次尝试。

记：那我们是不是可以说，社区规划是住区规划的未来发展方向和演进趋势呢？

朱：正如前面所说，社区是个泛词，我们不能轻易提这个社区那个社区。社区规划和居住区规划的基点差异在于，社区规划所面对的不仅是一个物质结构，而是一个社会结构，只不过这个社会结构是建立在一定物质基础上而已。因此，我们说社区规划不是我们城市规划所能包揽的，还需要其他规划来响应。或者说，我们通过居住区规划所赋予的物质空间含义，采取规

划的技术措施，经由各种规范的保证，也可能能够达到社区效应，但这肯定是一个长长的过程，并且这个过程是有待检验的。我们不能仅仅依靠若干个规范性技术措施形成一个居住区规划，得到一种物质形态的、空间布局的、外部环境的营造过程，然后说这个就是社区。这个理解是不充分的，是一种误解，因为居住区规划并没有通过其他相应的措施，真正具备形成一个社区所必要的其他各种条件。

要构建和谐社区，首先要构建和谐社区。那么社区的和谐应该怎样来体现呢，我们可以从以下几个层面来掌握。

1. 国家层面，首先要有国家制定的对安居乐业提供基本保障的政策与措施，从就业、收入、生活基本的维持等各方面给予支持。这个是国家政策层面，同时也是国家发展层面的内容。

2. 地方管理层面，地方对社区的有关政策、行政、管理系统的支持、保证与引导。

3. 社区本身的社会结构，包括组织系统，它本身管理的行为方式。

4. 空间环境与物质环境。如提供住宅、设施、场所等。这方面是我们的工作重点。

当前社区规划与居住区规划的边界并不清晰，需要进行概念界定。社区规划首先要建立一个概念序列。在我国的行政体系下，对社区的管理，社会机制作用还是比较高效、完善的。这是建立和谐社区的非常重要的基本保证。就城市规划而言，关于社会和谐我们应更多地倾向于细节的研究。我们目前的规划方式还是比较粗放的。社区的和谐环境营造从细节着眼，甚至如包括植物的配置、小空间的利用要为社区创造人性化的、中介性的环境与场所。

记：那是不是可以这样理解城市规划工作者在社区规划中的角色，由于我们手里不掌握足以全面推进，以至形成一个社区的资源，因此我们只能做力所能及的，我们只是一个参与者。

朱：形成一个健全的社区要有个过程，不是说一些人住在一起马上就可算是一个社区。而是要社区成员经过一段时间的相识相知，形成对社区利益价值与共的邻里关系。同时还需有相应的社区组织与管理，内部与外部的生活环境条件的支持。形成一个健全的、有活力的社区，需要有包括社区成员自身参与在内的多方面的保证与支持。其间，我们城市规划的主要职责在于主动地促成这个进程。当然也应逐步通过学习和协作，更多地介入这一工作领域。

居住文化

记：正如您所说，关于社区规划还有很多问题等待我们去研究，但是限于采访时间，下面还想请您谈一下关于居住文化的理解。

朱：居住文化是比居住区规划、社区规划研究更高层次的一个问题，我们不妨从居住的意义说起。居住对人类来说是基本的生存行为，居住过程是一个劳动力再生产的过程。社会的发展进程基本的保证均是通过居住过程来达到的，包括养育、休息、调节感情，还有家庭这个社会细胞的稳定等等。所有人类的行为，迄今只有居住上升到人类居住的尺度上来研究，这也从一个侧面说明了居住的重要性。而居住文化恰恰是全人类漫长的居住生活历程中，通过对生存环境的适应与选择和生活行为方式的成型过程，而同步地得以滋生、孕育与发展，逐渐形成一种次文化类型。

我们研究居住文化，可以居住形态的蕴意为载体，因为形态的表达，较能从物质与非物质层面透露出作为纲领性思维指向的文化内核的倾向。以居民形态来体现居住文化，可从三个方面来考察：

1. 观念形态。包括审美观、家庭观、环境观、婚姻观等等。这些方面价值倾向不同，实际上都是居住文化在观念形态的反映。

2. 生活形态。生活形态实际就是生活方式，生活方式本身就是文化范畴，居住区规划是在引领一种生活方式，或者说你要适应一种需求，一种取向。生活形态牵涉很多因素，比如生活保障系统、社会供给和需求的对应等。还牵涉到邻里的组织、习俗约定、其他如文化水平、经济收入、区域环境等等。这些因素都在不同层面显示出或影响到生活形态的文化性。

3. 物质空间形态。建筑文化、营造技术、民俗。约定如风水虽然有观念性方面，却直接影响物质空间的文化意象。

这三方面互相影响，综合地反映居住文化意蕴与取向。居住文化并不是空的，居住文化是非常内核的，是隐在的，驱使人们形成居住价值的认定。

经由剖析中国传统的居住文化，提取它有价值的、有持续性的魅力，理清它体现华夏文明精髓的文化脉承关系，我们可以正面地理解与继承居住文化的传统。在西风日渐的当代，如何在中国传统的基础上，形成一个良好的接入，对未来居住文化的发展将是一个重要的课题。

记：在当前文化发展的大背景下，中国目前文化发展正处在一种承继、阐发、融合与创新的状态，居住文化作为其中一个部分，它的传承与发展可能不是短期能实现的吧。

朱：文化的传承是一个过程性的（现象）。在经由千百年的历程中，居住文化可能是积极的，也可能与当前是冲突的，这是一种价值衡量，但更多的是精神衡量，这个标准是植根于人内心深处的。因为文化产生的过程，是经过自然选择、社会选择，最终才被人类所接受的。只有具备生命力的文化，才能传承下去。中国的文明基于自然的地理环境基础，对于社会制度性的更替具有其适应面。因此在这样一个生存发展过程中，所形成的文化被深深地固定在自然地理、生产方式以及生存的哲学基础上，是不能轻易改变的。正因为这样，才显示出传承的力量。

居住文化同样具有基本性。现在不少居住区规划里面，仅仅看到物质形式方面所谓的“文化”，如通过设计或者图形构成，如什么“江南水乡”或者“欧陆风”等等，显得只是表象的追求。站在居住文化这个视角，我们应该在哪些方面来体现它，从哪些方面来赋予它，这个需要我们从生活中去理解，在居住空间中去感受。如何通过住区规划，表达一种文化意蕴，引领一种文化走向，这个是当前规划中有待提高的。

记：是不是社区这个概念跟我们中国传统文化本身是有冲突的。中国传统文化体现更多的是一种自上而下的家长式管理，而社区追求更多的是平等的，自下而上的一种邻里氛围。

朱：这个要区分来看，一种是制度文化，一种是居住文化。居住文化刚刚谈到了三方面的体现。而制度文化是这样的，中国的儒家学说开始于孔孟时代，是奴隶制社会，孔子基本上是一位社会伦理学家，他推行的是仁政，是他一生所有的哲理。儒家真正变成封建礼教是在汉以后，董仲舒把它变成尊卑有序等级化、形式性的东西。并从住宅型制与居住生活方式中反映出来，就是说制度金额定与影响到居住文化。

如果说居住文化作为一个文化类别，其价值在什么地方？我们要摒弃什么、继承什么？另外现实的居住文化表现在什么地方。说到这里，我们可以引申一下，谈一下关于城市历史文化遗产的问题。我认为文化是过程所造就的，文化始终是发展的，所有的城市历史遗产只是代表着当时那个过程，是一个现象表现。我们之所以要保护它，是因为它不能再生了，并不是说这个所谓文化它已经没有后续发展了，它仅是某个历史片断的凝固。从这个意义上讲，今天的東西就是明天的历史文化，所以不能说历史遗产就完全不能更改分毫。实际上这些遗产能留到今天，其间已发生了大量的改变，它们是一种生命体，是不断在更新的。文化的本身就是一个发展过程。其时也可从这个认识上来理解居住文化的结果与发展的关系。

我们规划工作者为什么要研究居住文化，主要

基于以下几方面：

1. 首先利于我们认清中国华夏传统文化的价值。
2. 其次是借助居住文化的研究，摸索当前居住文化的发展趋向。
3. 理清居住区规划和居住文化的关系，通过对传统居住文化价值的认定，以及居住文化自身的研究，树立住区规划的目标。

因此在居住区规划中，不能以形式论高下，应当重新审视某些所谓规划理念的商业性质和对西方的生活方式盲目追求。我们需要从文化层面来理解住区，并着意来提升我们规划的文化内涵，通过居住区的规划过程，使得居住文化凸现它的主导性、基本性。

我们要提出问题，尽管这些问题不能马上解决，因为发展是一个过程，我们认识问题也是过程的。当前有多方面人来参与住区规划，实际上都带有不同的文化倾向和文化选择。比方说建筑师往往对某一类建筑文化的形态、意象与形式属意，是一种比较个人的价值取向；政府更多从一种制度性的和谐理念、政策目标来考虑；而开发商又不一样，他们提出种种理念，可能更多倾向于商业的炒作，这种价值倾向是由利益作导向的。这几方面观念上不完全一样，出发点也不一样，如何把这些不同的倾向落实到文化的焦点上，对这几方面进行集聚，形成一种富于内涵的、有文化深度的创造，这个是我们规划师所追求的。

居住学学科建立

记：您较早前曾经提出过关于居住学这一学科的建立问题，能不能请您结合刚才谈到的住房与住宅建设、居住区规划、社区规划、居住文化这几方面，给我们阐述一下居住学的发展前景呢？

朱：是否称为“居住学”可以讨论。但在日本有住居学，二者含义也许不完全一样。日本住居学内容较广泛，从宏观的布局到微观的户型，甚至包括家具设计、装饰等内容。居住确实有很多方面值得研究，我认为它有可能成为一个单独学科的可能。特别是基于我国现在那么多的建设实践，大量的住宅开发，人们对居住的认识和生活方式正在剧变的情况下，包括家具的陈设、软装潢、软环境的设计，延伸到外部环境，都有着大量创造。所以说，居住学成为独立学科，有一个非常好的现实基础。

居住学的理论基础是居住文化，包括中国固有的居住文化根基，以及现代居住文化的发展。经由居住学的学科建立，我们可以把这个脉线连系起来。

那么居住学学科研究的内容与目的如何界定呢？我是这样理解的，居住学应该从居住行为开始研究，由此涉及居住生活方式、居住观念等方面。然后

是居住空间，住宅类型的产生、住宅本身的构成、居住生态、居住环境等可以包含进来。还有在习俗、文化等方面。再有就是居住过程的一种社会关系，包含社区问题。当然也应该涉及到居住区规划的理论，及规划的开发实施等方面。由上述多个方面加以组织起来，形成一个纲目体系，至于是否可以把居住文化作为贯穿的主要线索，可以研究。可以说，随着上述方面研究的不断深入，创建中国的居住学已经是呼之欲出的了。

记者

肖达，博士，上海同济大学设计研究院，工程师；

赵蔚，博士，同济大学建筑与城市规划学院，讲师。

采访时间

2007年8月

建国以来的城市住区演进背景及历程

The Evolution of China's Urban Settlement and its Background since 1949

赵蔚
Zhao Wei

[摘要] 建国以来国内城市住房供给和住区建设发展经历了多次明显的历史演变进程, 根据宏观背景, 以及住房建设、住区环境和社会空间 3 大要素, 可以主要划分为 4 个历史阶段, 分别为建国后到 20 世纪 50 年代中后期的过渡改善期、到 70 年代初中期的波折调整期、到 90 年代中后期的恢复发展期和至今的市场主导期。由于市场主导情况下所出现的日益显著问题, 国内城市住房供给和住区建设正在并应当探索新的模式。

[关键词] 建国 城市住区 演进

1949 年建国以来, 尽管曾有波折, 国内城市住区的建设发展仍然取得了世所瞩目的成就, 并且经历了显著的变迁历程, 不仅体现在规模的迅速扩张, 还体现在住区环境和社会特征的明显改变等若干方面。总体上, 这些显著的变迁有着深刻的政治、经济和社会背景, 基本适应了国内发展的基本要求, 同时, 也深刻地反作用于城市社区乃至更为宏观层面的国家整体发展历程。因此, 对城市住区建设发展的历程进行简要回顾, 无论是为了更为深入地了解国内城市社区发展变迁, 还是为了更深入地了解宏观背景的城市乃至国家发展, 都有着重要意义。

然而, 影响城市住区变迁的因素是复杂多元的, 城市住区的构成要素也同样是复杂多元的。更为重要的是, 变迁因素的变动和产生的实际效果并不总是同步的, 而构成要素的变迁同样有着明显的差异性和滞后性。因此, 试图按照时间对国内城市住区的演进作出较为清晰的阶段性划分是相当困难的。甚至更为严格地来看, 有着明显物质基础和社会属性的城市住区本身的演变从来都是连续的, 即使仅从便于阐述的角度, 以一种似乎清晰但又模糊的整体或局部特征的角度进行硬性的阶段划分, 也应看出, 这些所谓的阶段断点, 即使对于城市住区本身, 往往也并不意味着真正意义上的突发拐点。至少本文中的所谓阶段性划分正是以此为前提的。

此外还有一个更为重要的前提性问题, 就是城市住区的概念内涵究竟是什么? 如果不能就此达成适当的前提性共识, 就谈论国内城市住区的变迁, 显然是草率和不负责任的。但必须承认的是, 我们在这里并无意于对已经浩瀚的相关概念界定进行一次根本性的梳理和重新定义, 而是仅从实用主义的角度出发, 认为物质空间和社会人文是城市住区议题中同时不可或缺的两个方面。并就此将关注的焦点归纳到 3 个方面, 分别为住房建设、住区环境、社会空间。基于上述要素的变迁特征, 并综合考虑政治、经济和社会发

展等宏观背景, 将国内城市住区的演进划分为以下阶段。

一、1949—1950 年代中后期: 过渡改善期

自建国之初直至 1957 年, 是我国逐步进入社会主义制度、国民经济迅速恢复发展、城市建设转向稳定且较快发展的过渡发展时期, 城市住区建设发展也因此相对建国前获得了难得的快速稳定发展机遇。经过这一时期的过渡改善, 不仅国内城市住房的短缺矛盾得到了适度缓解, 城市住区发展也出现了较为明显的过渡转变趋势, 并且对此后相当长时期, 甚至直至当前的国内城市住区都形成了深刻影响。因此这一时期可以看作是逐步走向具有国内特色的城市住区建设发展模式的过渡改善时期, 具体包括以下方面特点。

1. 宏观背景

在经济上, 新政府采取了一系列卓有成效的措施, 迅速改变了前政府及长期战争造成的国民经济崩溃、奔腾式通货膨胀和严重财政赤字局面, 推动了国民经济迅速恢复发展的进程, 并在“一五”期间逐步建立起苏联式的社会主义工业化进程和国民经济发展格局, 实现了向计划经济时期的快速过渡, 以及国民经济较长时间的快速稳定发展。

在体制上, 计划体制迅速贯穿到经济社会的各个领域, 向苏联学习也成为这一时期的重要价值取向, 按比例、按计划推动国民经济发展、城市基本建设和住宅建设, 成为这一时期的重要特征, 政府成为计划制定和实施的重要管理部门, 其他经济和社会部门基本均成为实施计划的组成部分, 而并非自主的个体。

在价值理念上, 受到苏联的影响, 住宅建设属于消费投入、社会主义城市应该是生产基地而不是消费场所、应当优先发展工业生产特别是重工业生产、高积累低消费、先生产后生活的理念已经逐渐成为共

识, 并在相当长时期内影响国内城市和住区建设发展的重要价值取向。

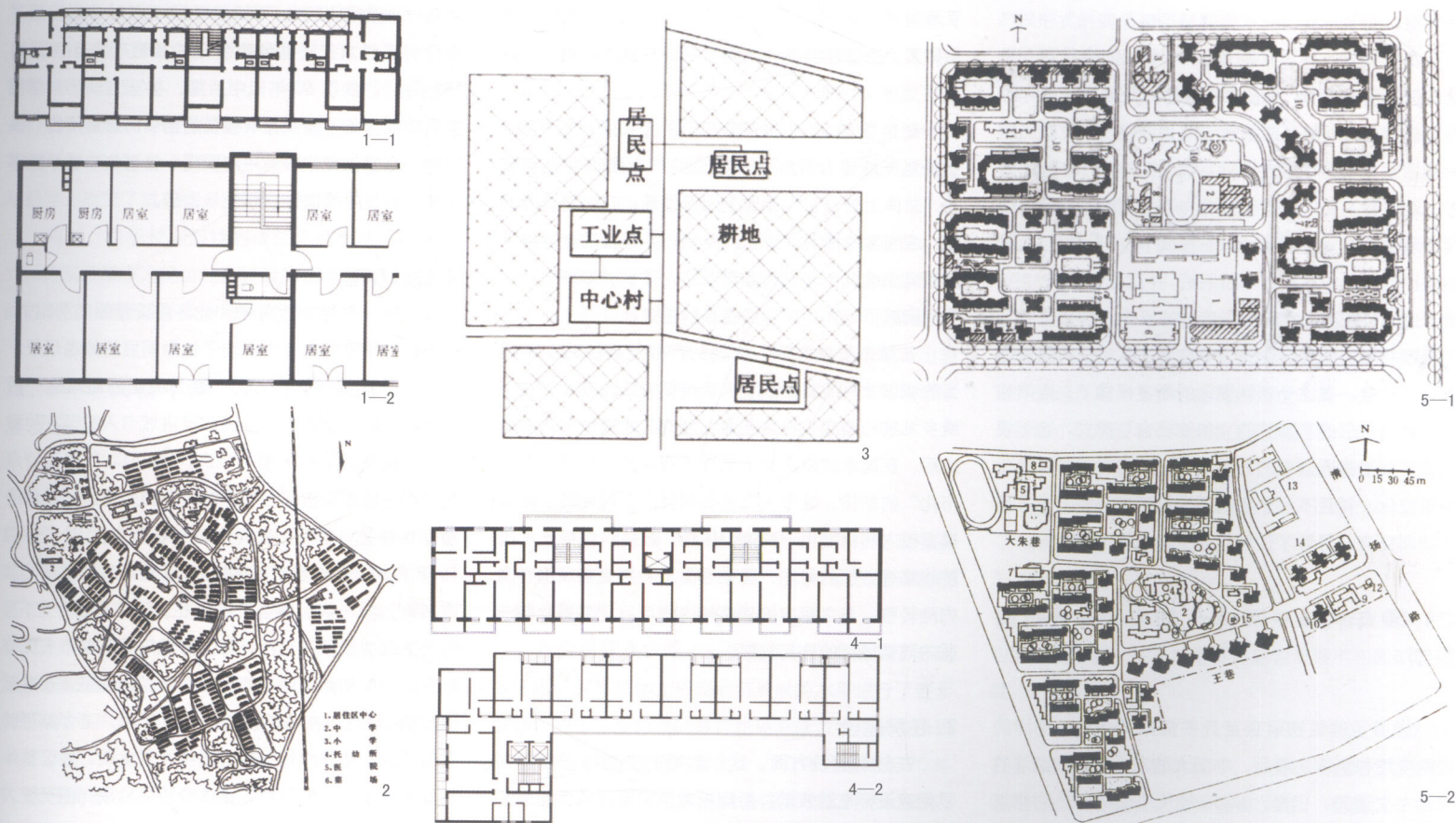
在城市发展方面, 这一时期国内进入了一个相对较快的城市化进程, 根据有关资料(周一星, 1997), 8 年间平均每年增加城镇人口 445 万, 年均城镇化水平提高约 0.5 个百分点, 城市化与经济发展呈现出较为同步的快速增长趋势。在住区建设发展方面, 尽管相对受到“轻视”, 城市住宅建设仍保持了较为稳定的资金投入, 占此期间基本建设投资总额的比重始终保持在 9% 左右(吕俊华, 彼得·罗, 张杰, 2003)。尽管快速城镇化带来了巨大压力, 但是较具规模的城市住区建设发展仍然取得了较为明显的成效, 对于改善城市居民生活水平发挥了重要作用。

2. 住房建设

在过渡改善时期, 城市住区内的住房经历了明显变化, 体现在新住房形式、住房建设改造和产权等多个方面。

在新住房形式方面, 与国内长期历史传统上的独门单层明显占据主导地位的民居形式不同, 在经过了初期尝试后, 通过学习苏联经验, 快速工业化建设的标准化多层多户的集合式住宅形式在“一五”期间迅速占据了新建住宅的主导性地位。但在具体的设计标准和户型等方面, 这一时期经历了较为激烈的争论和变动, 人均居住面积定额曾经有过明显变动, 最终确定在相对较低的 4~5m²。与此相对应, 住宅户型标准也一度出现过相对标准较高的户型内成套形式, 但随着人均居住面积定额的下降, 多户组合式配套方式成为更为常见的标准化形式。

在住房建设方面, 建国初期主要集中在质量明显较差住区的改造、环境卫生改善和基础设施建设方面, 譬如上海根据现状建设特征对建设条件较好的棚户区所进行的改造改善, 以及针对危简式棚户采取的“自建公助”等方式, 均取得了良好的成效(刘勇,



1—1. 独门独户外廊式集合住宅
1—2. 降低标准后的组式集合住宅
2. 曹杨新村规划图
3. 大庆油田规划示意图

4—1. 早期北京的高层住宅建筑平面示意图
4—2. 早期上海的高层住宅建筑平面示意图
5—1. 成都棕北实验住宅小区
5—2. 无锡沁园新村

2006)。从“一五”开始，主要针对工人居住需要的工人新村成为新住房建设的重点，一些样板性的住区在全国各地建成，譬如曾经受到批判的上海曹杨新村就是从 50 年代初期开始建设发展的。

在产权方面，建国之初直至社会主义改造期，私有住房仍占据了非常重要的地位。但是随着计划经济体制的逐步确立，以及以公有制为主体的新住房的大规模建设，公有住房建设已经明显成为城市新增住房的主导性因素。此外，自 1956 年国家出台《关于目前城市私有房产基本情况及进行社会主义改造的意见》以后，私有住房的公有化或者公管，公有或者准公有性质的住房逐渐成为国内相当多城市的主要住房产权形式。

3. 住区环境

基于本文的要素划定，可以将住区环境要素的内涵界定为包含有特定住区所在地域的住区整体布局、市政基础设施、公共服务设施、生态环境设施的具体状况。从这一要素内涵构成角度来看，过渡改善时期的城市住区环境总体上发生了明显改变。

在住区整体布局方面，除了建国初期的旧城区改造，大多新建住宅区均进行了整体化的考虑。譬如 50 年代初期上海启动建设的曹杨新村就运用了来自西方的“邻里单元”理念（图 2，资料来源：参考文献 2）。但是由于这一时期在意识形态方面的原因，“邻里单元”被认为是资本主义的产物，而主要向苏联学习而来的“居住区—居住小区”模式在 50 年代中后期城市成为主导性的理论指导原则。

在市政基础设施方面，主要包括两方面工作。建国初期，政府在一些城市的危棚简屋集中地域进行了改造，市政工程建设就是其中的重要内容之一；此外，在强力的计划指导下，这一时期的新建住宅小区均进行了基本的市政基础设施的配套建设，至少包括上下水和电力的供应等方面。这些市政基础设施的及时配套建设，对于显著提高城市住区环境的整体水平奠定了重要基础。

在公共服务设施建设方面，按照居住地域的布局结构进行分层次分部门的公共服务设施的配套设施逐渐成为共识，不仅包括文化、教育、医疗等方面，也包括商业等公共服务。实际上，这种对几乎所有公

共服务设施进行配套设置的方式在此后相当长时期不断被强化，尽管在不同时期的标准有所不同。

在生态环境方面，尽管没有新的理念提出，但是整体化的布局建设方式为基本生态环境的形成提供了坚实保障。譬如上海的曹杨新村，不仅是上海市第一个全面绿化的居住区，而且在建设初期就结合现状地形对绿地、水面和公共开放空间进行了系统考虑，并因此无论在生态环境还是公共服务设施方面至今仍可作为典范，多次获得殊荣。

4. 社会空间

对于相当部分曾经遭受西方列强侵犯，特别是殖民的城市，建国前的城市社会空间往往有着明显的分层混杂特征，譬如上海、天津、青岛等地均能够清晰地对殖民地、传统华界、新建混杂城区和集中棚户等类型的划分。根据实际的建设发展来看，尽管建国后经过了数十年的改造和调整，这些殖民城市早期所形成的社会空间分异，特别是城市物质空间的心理认知模式往往有着顽强的生命力，譬如上海的“上只角”、“下只角”，实际上时至今日仍然有着较为明显

的影响。

尽管如此,建国初期直至50年代的中后期,无论此前的殖民城市、传统发展城市,还是“一五”时期一些因重大项目形成的新城市,过渡改善发展仍然为建国后的城市社会空间引入了根本性的改造性因素,这就是主要以单位和企业为计划实施主体的住房建设和供给方式。在这一供给模式下,同一单位的成员往往就近集中居住在单位附近,并且无论规模大小,日常生活需要的各类配套设施往往齐全,特别是有着大量就业岗位的大中企业,单位化的各类公共服务设施更加齐全。在这一新制度化的配置模式下,国内城市住区很快形成了独特的“单位社会”模式。这一模式固然有着就近便利的方面,但也确实将城市居民逐渐单位化,并且不利于更高层面的城市范围内的人员流动和交流,导致了住区社会空间的单位化分割。

二、50年代末—70年代初中期：波折调整期

经历了建国初期直至几乎贯穿“一五”期间的调整恢复和快速发展后,中国大陆走上了计划经济的社会主义道路。但是,从50年代中后期开始的相当长时期,无论是政治、经济、社会,都呈现明显的波动发展特征。兼之价值取向向上的原因,城市住区的建设发展同样经历了显著的变动历程,影响到了城市住区的各个方面。仅从城市住房建设和住区发展的角度,这种明显的波折调整历程大约持续到70年代的初中期。

1. 宏观背景

仅从最为显著地影响城市住区建设发展的角度,这一时期的宏观背景变迁也可以从多个视角入手解读。

在经济上,首先发端于极端狂热的发展构想,又由于多次政治性运动,国民经济出现了明显的短期波动发展特征。1958年的“大跃进”带来了1961年开始的经济调整,然而调整之后计划于1966年实施的“第三个五年计划”又很快遭遇新的调整及“文革”带来的颠覆与破坏。总体上,这一阶段的国民经济运行波动明显,甚至几度接近崩溃边缘。过度波动无序的国民经济,兼之价值取向等方面的影响,给依赖于计划的城市住区的建设发展带来了明显影响。

在体制上,计划管理模式几乎已经贯穿于全社会各个环节。但是,“文革”带来的颠覆性影响也是不容忽视的,因此不能简单地认为确实是自上而下的“计划”在指引着社会经济运行的各个环节,发源于政治范畴的一些号召、口号实际上曾经多次直接超越

了所有的“计划”,导致所谓响应号召式的混乱式自主探索,这在住房和住区建设发展方面的体现更为明显。

在价值理念上,尽管与苏联的关系已经恶化,但是对于城市发展和住房建设的基本认识并没有改变,总体上就是它们都属于消费性质,有必要进行遏制,应当集中资源促进生产发展,并在行动上导致了大幅度压缩城市和住区建设发展,甚至一度提出“三年不搞城市规划”等相当极端的主张。

在城市发展方面,失衡的产业发展战略、不适当的城市发展战略,以及人口规模的快速增长,对于城乡发展均造成了极大压力。短暂的快速城市化进程之后,在国家战略层面上出现了现在被认为是“反城市化”的举措,城市人口被强制性向农村疏散,城市建设投入和标准也一再遭到压缩。此外,主要出于国防战略等方面的考虑,国家层面上的产业布局重心向内陆转移,与之相应的是伴随这些项目发展需要的一些内陆新城区的建设发展。

2. 住房建设

在住房建设方面,这一时期的主要特征表现在早期建设标准的波动、后期新建住宅明显减少和建设标准迅速下降等方面。

这一阶段的早期建设标准波动发生在1958年开始的“大跃进”时期。“大跃进”主要追求的是生产性投入的迅速甚至盲目提高,而对于被认为是非生产性的譬如城市基础建设和住区建设的投入则有不同认识,总体上是大幅度压缩和降低标准,但也一度出现了被认为与这一时期的“浮夸”认识相对应的高标准建设热潮(吕俊华,彼得·罗,张杰,2003),譬如户型面积相对较大、厕所入户、独门独户等尝试。这些新尝试尽管从现在来看符合更为长远的发展需要,但在当时也确实因为分配上只能多户共用而导致实际适用标准下降。

贯穿这一时期的更为重要的现象则是住房建设投资比重的明显下降,这在建设行为完全纳入政府计划时期导致了明显抑制住区建设发展的结果,特别是在“大跃进”之后,随着调整期的到来,城市住区建设进程明显缓慢,到了“文革”更是几乎进入了全面停滞的状态,偶有建设,也大多采取在现有住区内零星插建的方式。

在建设标准方面,尽管期间也曾有适用于国内实际需要的户型标准探讨和尝试等积极行动,但是在总体上经过了“大跃进”时期的波动后,已走向了明显的下降趋势。早在“大跃进”时期就已经在城市建设必须符合节约原则的要求下出现了过度追求节约的现象,甚至包括以降低安全性为代价的所谓技术创新

和新材料使用的现象。同时,在户型设计中也出现了至今仍经常在一些城市发现的接近于集体宿舍的“筒子楼”。到了60年代中后期,甚至出现了一些相当极端的方式,譬如标准极低的至今仍然适用的“临时性”插建住房、取消户内厕所、设置集中式旱厕等现象,居住的舒适性已经无从谈起。

3. 住区环境

与这一时期宏观背景和住房建设整体趋势相似,城市住区环境整体上也出现了较为明显的倒退现象。

在住区整体布局方面,最为突出的是从这一阶段初期开始的弱化功能分区和推进城市人民公社的影响(吕俊华,彼得·罗,张杰,2003)。其显著特点包括中心城市疏散和卫星城建设,特别是居住地域的功能综合化(图3,资料来源:参考文献2)。譬如1958年的北京市城市总体规划,要求城市居民点“工、农、商、学、兵”结合,不仅在住区内安排了工厂、政治活动场所,甚至还设置了练兵场。而城市人民公社三级结构和基本单元根据公共食堂合理服务规模所确定的2000人左右的人口规模的影响,至今都可以在国内的一些技术规范和实践有所发现。住区整体布局上的另一突出特点则是该阶段中后期,随着投入的长时间减少和普遍存在的插建所逐渐导致的整体布局混杂,这种现象在很多城市的旧城区内至今仍经常见到。

在市政、公共服务和生态环境设施的投入和建设方面,由于经济的显著波动等困难,以及错误的指导思想,更是受到了极大的影响,特别是60年代初期“三年不搞城市规划”的要求和撤销国家房产管理主管部门后。无论是住宅建设投资,还是城市基础设施投资都明显下降,住宅建设投入在基本建设投入中的比重长期徘徊在5%~6%左右甚至更低;消费性物资的日渐匮乏也迅速降低了所谓配套公共服务设施的功效和服务质量;见缝插针式的建设和投入的迅速下降,以及小工厂等多种不应兼容功能日益混杂也明显导致了住区生态环境的逐步恶化。上述问题,连同历史上逐步积累而未能解决的问题,至今仍然是很多城市正在努力解决的棘手问题。

4. 社会空间

在社会空间范畴,这一阶段的主要特征可以归结为总体上城镇人口的规模波动与迁移,以及单位社会现象的强化发展。

首先是总体层面上的城镇人口的规模波动与迁移。由于城市发展理念,产业、经济、人口等方面的发展决策失误,以及一度出现的城市化进程过快等方面原因,城乡发展失衡、城市失业的问题很快暴露。

为改变这种状况,国家采取了一系列的措施,包括1958年开始实施的二元户籍管理方式、提高并严格控制城市设置标准、以“上山下乡”等方式迁移城市人口到农村等,在明显遏制乃至降低了国内的城市化率的同时,特别是“上山下乡”等措施还较为明显地从总体上改变了城市社会空间的特征。

同时,由于长期坚持的单位化城市空间组织方式,特别是城市人民公社及其后的延续影响,社会空间的单位化特征进一步得到巩固和发展。

三、70年代初中期—90年代中后期:恢复发展期

总体上看,70年代直至90年代是国内政治经济经历多个历史性巨变的时代,涉及国内发展的各个范畴。但仅从城市住区的角度,仍可寻找到与前阶段明显不同的主导性特征,这就是基本上再一次以改善发展和进行多方面探索为主线——尽管期间也存在多个显著不同的阶段乃至反复,直至摸索确立了至今正再次引起热议的以市场化为主导的城市住房供给模式。

1. 宏观背景

进入70年代初中期后,尽管“文革”仍在继续,思想和政治层面的激烈斗争也仍在继续,但是在周恩来等老一代革命领导人的带领下,国民经济仍然在波折中逐步走向正确的恢复发展进程。及至文革结束,在进行思想和政治领域拨乱反正的同时,国民经济的恢复和发展开始成为国家的长期战略重点。特别是改革开放之后,尽管期间也多次出现周期性明显波折,但是国民经济总体上仍然呈现出明显较快的发展趋势。快速的国民经济增长、国家和人民群众经济实力的迅速改善,为城市住房和住区的改善与快速发展奠定了坚实的物质基础。

在制度层面,这一时期仍然是明显调整和有些反复的时期,不仅体现在“文革”后期的激烈斗争方面,还体现在改革开放直至90年代初中期确立社会主义市场经济取向之前的多次制度性调整方面。但在住房建设方面,尽管在80年代中期就已经出现了商品化的试点,并在80年代后期进行了推动发展,但在总体上仍然以福利性供给为主要特征。

在价值理念层面,尽管在一些重大思想领域的激烈斗争或争论依然多次出现,但自“文革”后期,应当不断改善城市居民生活质量,已经逐渐成为指导思想层面的主线。在政府权威式管理模式情况下,政府层面的这一基本认知,对于积极面对住房需求和住区建设发展的需要,以及有效改善城市居民的基本居住生活需要,有着根本性的重要意义。此后,自

80年代后期开始,另一指导思想层面的变化逐渐清晰,并为下阶段城市住区建设发展的根本性改变奠定了基础。这就是对于城市住房非福利属性,也就是商品属性的认识,这一认识逐渐在社会和政府层面得到肯定,并逐渐体现在政府的行动层面。譬如商品住房用地的出让,外销性商品房的建设等。

在城市发展方面,随着经济持续快速发展、思想和政策等范畴多个方面的显著改变,国内城市化进入了一个较长时期的快速起飞发展阶段。主要包括,已有城市规模的迅速扩大、大型新建或新设城市出现和快速发展、大规模农业人口的流动,对于国内城市发展的方方面面都产生了举世瞩目的显著影响。

2. 住房建设

这一时期的城市住房建设发生了多个方面的明显变化,包括住房形式、标准、技术,住房建设的投资模式和规模,住房产权等多个方面。

在住房标准方面,首先是住房标准得到了合理的考虑,并在总体上根据经济发展的水平进行了逐步提升,对于住房标准的探讨也逐渐成为特别是该阶段早期政府工作的重要内容之一。80年代中期至90年代初期国家层面上组织的优秀住宅小区讨论和试点,对于逐步提升这一时期的住房标准发挥了重要作用。此后,随着商品性住房的建设实施,更是明显冲击了此前一直以节约为重要原则的标准设定。

在住房形式方面,独门独户、厕所成套、注重采光和通风,已经逐渐成为普遍接受的理念,并在实际的设计和建设中得到了体现。其他包括客厅、储藏等明显有助提高居住生活质量的空间在逐渐得到重视并纳入到常规的户型设计中去。在一些商品性住房设计中,工作阳台、保姆房等辅助性功能用房也开始出现。

在住房的技术层面,工业化生产再次受到重视,新的技术不断出现并投入实践试验。特别是在国内提出节约用地、适当提高建筑密度的情况下,高层建筑开始建设,电梯和与之相适应的结构和住房布局开始在国内一些主要城市,如上海等,出现(图4)。

在住房建设投资方面,为了尽快改变此前住房极度紧张的局面,从中央到地方和企业的放权成为经济领域的主导性特征,体现在住房建设方面,就是国家提出的发挥中央、地方、企业和个人4方面积极性的要求,企业自筹资金逐渐成为这一时期的主导性建房资金来源,据统计曾达到城镇住房投资总量的60%~70%(吕俊华,彼得·罗,张杰,2003)。此后自1980年代后期直至该阶段结束,尽管住房商品化改革开始启动,开始出现商品化住房,但是一方面商品化住房规模仍然极为有限,一方面相当部分改革

产权形式的商品房仍然有着浓厚的福利特征,并主要由单位人内部分享。

由于经济实力的显著改善、指导思想的正确调整,以及多渠道筹集资金的激励,这一时期城市住房建设出现了前所未有的快速规模性扩张,甚至直接导致城市整体规模格局的根本性变化,对于改善城市居住生活质量,配合快速城市化进程都发挥了重要的基础性作用。

此外,这一时期的住房产权模式出现了重大的改革趋势,私人或者具有私人性质的住房产权开始出现并快速发展,主要包括两大渠道。其一是直接的商品住房小区建设和市场化配置形成的私人产权房;其二是原有住房、类似集资建房,或者由单位统一购买并进行福利性产权化分配形成的私人产权房。

3. 住区环境

在住区环境方面,这一时期在显著改善同时,也突出存在着一些与城市整体建设发展不相匹配的问题。

在住区整体布局方面,一方面,在政府依然作为主导性推动力量的前提下,一些已经逐渐形成的住区规划布局理论开始发挥重要作用,“居住区—居住小区—居住组团”的格局在这一时期得到了大量的建设实践,特别是一些试点性小区的建设,在国家部门的组织评优和推荐下,成为良好住区建设的标杆,对于这一时期的住区整体布局形成了深刻影响(图5,资料来源:参考文献6)。但在另一方面,多渠道投资、商品性住房的建设,在缺乏有效统筹的情况下,也导致了与整体空间环境、及市政和公共服务设施建设脱节的现象,这在一些老城区改造性项目,以及90年代初中期的新城区建设中表现最为突出,譬如上海90年代事业性住宅局成立的一项重要任务,就是针对上述现象进行综合性统筹。而外部环境不尽理想下的小规模用地建设,特别是一些商品化住宅区的建设,现在看来,也切实的推动了新的住区用地组织模式的探讨。此外,历史遗留下来的城市老住区,特别是集中式的棚户简屋在这一时期更加成为矛盾的焦点,特别是包括上海在内的一些历史较长的特大城市里,进行旧城更新开始成为地方政府的重要民心工程,尽管在以政府为主导力量的情况下,受制于财力而进展相当缓慢。

在市政、公共服务和生态环境设施的投入和建设方面,相比前阶段的极端指导思想,这一时期出现了明显改善趋势,特别是到了中后期,已经被认为是改善居住质量必不可少的重要环节,80年代中后期国内若干试验小区的建设发展,不仅在当时树立了学习的榜样,相当部分住区即使在现在看来,也仍然有



6-1



6-2



7-1



7-2



7-3

着一些特别值得借鉴的方面，譬如适宜的居住容量和公共活动空间，良好的绿化等方面。当然，在另一方面，限于经济实力和指导思想方面的原因，整体的设施供给水平仍然不高，譬如就目前的标准来看，一些社会化公共服务设施供给总量在“配置”的情况下明显低于合理竞争下的舒适服务需要，这也许也是后期经常可见的住宅楼宇破墙开店现象的重要原因之一，而一些已经不适应社会发展需要的配套公共设施用房也出现了调整或者空置等现象。此外，正如在整体布局中已经提及的，一些亟待改造的城市内部老住区，以及一些零星建造的新住区出现了较为突出的配套不及时现象，影响到了相当部分居民的日常生活需要。

4. 社会空间

在社会空间范畴，这一阶段的主要特征可以归结为3个方面，依然占据主导地位的单位社会空间特征，商品化住房建设带来的原有社会空间内部变异，以及逐渐普遍化的大量流动人口对城市社会空间模式的冲击。

其一，尽管住房建设模式和分配模式出现了一些新的变化，但总体上单位化福利分配依然是这一时期住房配置的主导性方式。兼有50年代以来单位化的计划分配的积累，这一时期的社会空间在总体上仍然以单位化特征为最为突出的基本因素。

其二，商品化制度性因素的引入，原有的单位化社会空间正在产生一系列的冲击，尽管仍然很小，却是根本性的。一方面是商品小区的建设和市场化分配，一方面是多种途径的新建或已经建成小区的公房私有化，为城市居民脱离旧有的单位社会空间提供了可能性。通过置换、购买等不同途径，城市原有居民的住房性迁移也直接推动了单位化社会空间的变异。

其三，还有更为重要的推动因素则是未来人口大量涌入城市，特别是一些主要经济城市的外来人口对于原有社会空间格局的影响。这些外来人口或者通过多种途径获得了新市民身份式的定居，或者较长时间暂住于特定的城市空间范围，不仅为原有的城市社会空间带来了新的界定性因素，还直接冲击了原有的社会空间格局。

四、90年代中后期至今：市场主导期

90年代是中国改革开放进程的重要时期，若干长期探索性的制度性安排在这一时期有了较为明确的发展方向，包括90年代初期确定的社会主义市场经济机制取向，以及对于城市住区建设发展有着根本性影响的，于90年代中后期实施的停止福利性分房。特别是后者，直接为已经有着数十年历史的计划和福利

模式的国内城市住区发展，带来了根本性的改变。

1. 宏观背景

在经济上，经过了90年代中期的明显低谷和调整，90年代中后期国内采取了一系列的积极推动经济快速增长的举措，这一时期实施的住房制度改革实质上也有着不可忽视的这方面的考虑。此后，中国经济逐渐恢复并经历了又一段快速发展时期直至今日。无论是国家经济实力，还是普通居民经济生活水平，都有着非常明显的发展和改善。在一些经济较为发达的城市，相当部分城市居民已经达到了小康生活水平。

在制度上，市场化体系逐渐建立完善。与住区建设发展相关的至少包括，城市土地的有期有偿使用制度改革，城市住房的市场化改革和福利性分房的彻底结束，住房贷款制度的逐渐完善和推广等方面。至此，无论在住房和住区建设领域，还是在住房配置领域，市场化已经成为主导性的因素。

在价值理念上，不仅城市发展已经被作为促进国民经济增长的重要因素，城市住房建设也早已不再被继续认为是社会生活的单纯消费环节。相当部分城市，甚至已经被作为推动城市经济增长的重要环节，譬如上海就已经将房地产作为城市经济的重要支柱产业部门。而在分配和消费环节，一方面是市场化分配在思想上逐渐为社会所接受，一方面是以更高的价格获取更高品质的住房和住区地段也已经逐渐为社会所接受，不仅是住房的面积和户型，更主要的是住房小区及周边地段的服务水平，特别是生态环境和景观开始成为评价小区品质的重要因素。

在城市发展方面，由于对城市作用认知的转变、国家关于城市发展战略的改变，以及持续快速的经济增长和工业化进程，这一时期的城市化进程持续保持了较高速度，城市人口规模快速增长。

2. 住房建设

在住房建设方面，这一时期的主要特征表现在多元化和高档化的整体建设趋势，以及投资主体的市场化主导变迁等方面。

在多元化和高档化上有着多方面的表现。譬如在住房类型方面（图6），独立式或者多种类型的联立式住宅、电梯式多层、小高层、高层甚至超高层等新形式花样繁多，而户型更是千变万化，小户型、大户型甚至豪宅式户型层出不穷；在用地开发强度方面，既有强度很低每栋占地数千平方米的豪宅，也有容积率接近10的超高强度开发。此外，在产权方面也有一些多元化的探索。更为重要的则是这一时期的整体高档化趋势。尽管市场、政府等多方面的因素调剂，