

 华中科技大学出版社

数 字 化 城 市 丛 书

快速城市化时期 城市住区问题研究

The Study of Residence Area Issues
During the Rapid Urbanization Period

周均清 著

华中科技大学出版社

中国·武汉

图书在版编目(CIP)数据

快速城市化时期城市住区问题研究/周均清 著. —武汉:华中科技大学出版社,2008 年 5 月

ISBN 978-7-5609-4370-1

I. 快… II. 周… III. 居住区-城市建设-研究-中国 IV. TU984.12

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 202097 号

快速城市化时期城市住区问题研究

周均清 著

责任编辑:苏克超

封面设计:潘 群

责任校对:李 琴

责任监印:熊庆玉

出版发行:华中科技大学出版社(中国·武汉)

武昌喻家山 邮编:430074 电话:(027)87557437

录 排:华中科技大学惠友文印中心

印 刷:湖北新华印务有限公司

开本:787mm×1092mm 1/16

印张:12.75 插页:2

字数:300 000

版次:2008 年 5 月第 1 版

印次:2008 年 5 月第 1 次印刷

定价:29.80 元

ISBN 978-7-5609-4370-1/TV·273

(本书若有印装质量问题,请向出版社发行部调换)

人类的聚居生活是人类与自然之间相互作用、相互选择、相互适应的结果,而住区建设是实现其结果的途径。人类聚居学以所有人类聚居行为为研究对象,住区建设则从政治、经济、社会、文化、技术、艺术等各个方面来研究人类住区问题。因而,全面系统地探讨自然、社会、人、建筑物之间的关系,了解并掌握住区建设发展的客观规律,以更好地建设符合人类理想的聚居环境便成为本书的核心目标。

全书基于对我国当前快速城市化时期的住区建设进程中的基本事实分析,通过对住区的规划、建筑、环境等专题进行分类研究,分别对当前消费语境下的住区流行现象、城市边缘区住区问题、中低收入者的居住空间、传统居住形态的保护与更新、住区街道空间设计以及住区内部的休闲设施适用性选择等问题进行讨论。全书分为三大部分,共七章,内容涵盖了城市住区从宏观到微观、从规划到建筑单体设计等问题。

关注我国当前快速城市化时期的城市住区问题的想法是我在重庆大学师从黄光宇先生的时候就有的,那个时候的重庆正值直辖之后的大建设时期,很多住区问题在快速城市化过程中逐一显现。后来因为研究方向的改变,曾经有一段时间搁置了对这个问题的关注。2001年,我到华中科技大学从事数字城市及规划设计的研究,一直试图在信息技术与传统城市规划两个学术领域寻找对于城市问题研究的定性与定量有机结合的方法。在王乘教授的指导下,我决定开始重新选择当前城市发展的热点问题——城市住区建设作为研究对象,试图梳理相关的深层次问题,从基础研究入手,为将来进一步的定量化研究探路。

基于上述的想法,从2002年起,我开始指导硕士生围绕城市住区问题进行讨论,选题范畴涉及城市住区从宏观到微观的诸多层面,按照一开始确定的研究计划,选题内容基本上以武汉为例进行了多层面、多角度的讨论研究。经过五年多的积累,形成了本书的写作基础。

在本书的主要内容中,包含了2002级硕士研究生廖威、徐萱,2003级硕士研究生周华彬、易琰锋,以及2004级硕士研究生谢佳、王岚等人硕士论文的部分研究成果。在本书的写作过程中,2004级硕士生王睿做了大量的工作,并对最后的统稿校对付出了辛勤的劳动,华中科技大学数字化工程与仿真中心数字城市与规划设计研究所的李晓锋博士对于全书的定稿给予了重要和中肯的意见和建设,在此一并致谢!同时也非常感谢华中科技大学出版社对于本书出版的大力支持!

由于作者水平有限,书中难免会出现疏漏之处,真诚希望广大读者给予批评指正。

作 者

2007年12月于华中科技大学

第1章 绪论/(1)

可持续发展探寻——规划篇

第2章 消费语境下的城市住区建设/(9)

第一节 住区建设“流行”现象及其存在问题/(9)

一、住区建设“流行”现象的表征/(9)

二、住区建设“流行”现象存在的问题及其后果/(11)

第二节 影响因素分析/(14)

一、经济政治因素/(15)

二、社会消费因素/(16)

三、政策法规因素/(20)

四、技术因素/(20)

第三节 消费伦理反思——构建可持续住宅消费观/(23)

一、住区建设“流行”现象背后的社会消费伦理/(23)

二、可持续住宅消费的观念与原则/(24)

第四节 可持续住宅消费的住区规划思路/(26)

一、规划设计层面/(27)

二、公共政策层面/(43)

第3章 城市边缘区住区环境建设/(45)

第一节 城市边缘区的发展及其现状、特征/(45)

一、城市边缘区的界定/(45)

二、快速城市化时期武汉城市边缘区的变迁/(46)

三、快速城市化时期武汉城市边缘区住区的特征/(47)

第二节 城市边缘区住区环境建设问题探寻/(52)

一、两种模式/(52)

二、恶化结果/(53)

三、空间形态与生产方式之间的矛盾/(59)

四、居住环境与生活方式之间矛盾/(61)

五、开发与建设与管理之间矛盾/(64)

第三节 影响武汉城市边缘区住区环境的因素/(67)

一、外界客观因素对武汉城市边缘区住区环境的影响/(67)

二、内因对武汉城市边缘区住区环境的影响/(70)

第四节 武汉城市边缘区住区可持续发展设想/(74)

一、可持续发展目标/(74)

二、可持续发展手段/(75)

三、可持续发展设计方法/(83)

需求层次剖析——建筑篇

第4章 中低收入者居住空间研究/(87)

第一节 武汉中低收入者居住空间现状问题/(87)

一、经济适用房/(87)

二、住宅合作社/(91)

三、旧城区住区/(92)

第二节 居住需求和居住空间适应性/(94)

一、从需求层次理论到居住需求层次/(94)

二、中低收入者的居住内空间需求/(95)

三、居住内空间的适应性/(97)

第三节 居住行为与社区行为的分析/(98)

一、居住行为——居住内空间组织/(98)

二、邻里交往——居住外空间的组织/(99)

第四节 中低收入者居住空间设计探讨/(100)

一、旧城社区中低收入者居住空间的改造更新/(100)

二、新建中低收入者居住空间设计/(106)

第5章 传统居住形态的保护与更新/(119)

第一节 概述/(119)

第二节 价值分析/(119)

一、里份的肌理价值/(119)

二、里份的人文价值/(123)

三、里份的文化价值/(125)

第三节 保护更新/(127)

一、现有保护模式/(127)

二、建筑单体的保护/(128)

三、居住氛围的维护/(130)

四、内在文化的延续/(130)

第四节 价值再生/(131)

一、设计手法的优化/(132)

二、政策方法的改进/(140)

三、精髓文化的衍生/(143)

行为模式研究——环境篇

第6章 住区街道空间研究/(149)

第一节 住区街道空间属性/(149)

一、人在住区街道空间中的存在方式/(149)	
二、住区街道空间的实体构成/(149)	
三、住区街道空间随时间而展开形成的空间秩序/(151)	
四、住区街道空间由历史积淀而成的地域人文特色/(152)	
第二节 快速城市化时期现状与反思/(153)	
一、两个例子/(153)	
二、调查结果分析/(158)	
三、反思/(162)	
第三节 住区街道空间设计探寻/(164)	
一、设计原则/(164)	
二、建筑物/(166)	
三、景观/(167)	
四、住区街道的比例尺度设计/(168)	
五、住区街道交通组织方式设计/(169)	
六、挖掘住区街道空间潜在因素/(171)	
第7章 休闲设施建设适用性/(172)	
第一节 居住区休闲设施现状/(172)	
第二节 休闲设施适用性内涵及特征/(174)	
一、休闲设施适用性内涵/(174)	
二、休闲设施适用性表现特征/(175)	
第三节 影响因素分析/(177)	
一、休闲行为/(177)	
二、休闲心理感知/(183)	
三、自然环境/(184)	
第四节 住区休闲设施的适用性设计/(186)	
一、设计原则/(186)	
二、休憩设施适用性设计/(187)	
三、休闲活动场地适用性设计/(189)	
四、休闲器械适用性设计/(191)	
结束语/(193)	
参考文献/(195)	

第1章

绪论

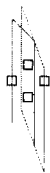
《雅典宪章》曾指出:居住是城市的四大基本功能之一,居住用地是城市的基本及主要的用地单元之一,一个健康、文明、舒适的住区人居环境是城市其他功能得以有效发挥的前提和基础。根据芒福德在《城市发展史》中的归纳,人类文化的重要表征之一便是城市。因而,作为城市重要组成部分的住区,不仅仅是居住生息的地方,更是一种文化容器。

作为城市环境中最大的建设内容,城市住区承担着城市的主要功能——居住。一方面,城市住区不但是人力资源的主要生产、孕育和更新场所,同时也是人类健康和生活水平的直接体现。它包含了人的社会、文化和经济特征,同时对社会、文化和经济发展起着引导和制约作用,并直接影响到社会文明的发展。另一方面,城市住区中住宅建设和使用过程是一个消耗自然资源和排放废物的过程,如不对其建设和使用方式进行有效控制以使其与环境相协调,则会对环境构成极大的威胁。因此,城市住区是城市物质形态、社会、文化、经济和生态环境的重要组成部分。城市化与住房已成为一对孪生“兄弟”。从某种意义上讲,一个国家和地区的住房市场潜力,很大程度上取决于城市化水平的高低。

世界城市化进程的历史经验表明,城市化水平处于 30%~70% 期间,是城市化加速发展时期。这个时期,农业人口向非农业人口转移的速度明显加快,经济结构、产业结构调整加速,第二、第三产业快速发展。据预测,到 2010 年,我国城镇人口将达到 5.6 亿人左右,城市化水平将达到 40% 左右。目前我国已经进入快速城市化发展时期。

城市化的一个最直接的表现形式是乡村人口向城市人口的转化,由此带来的一个最直接的问题就是大量的住宅需求,如何解决快速城市化发展期间的住宅需求问题是目前城市住区建设面临的重大课题。城市化的发展规律直接影响和制约着住区建设的发展方向和发展模式,同时住区建设也将反作用于城市化发展。因此,研究我国城市化与住区建设的互动影响具有重要的现实意义:一方面在进行大规模的住区建设时要充分把握城市化的变动规律及其影响;另一方面,住区建设要朝着促进城市化发展的方向进行,使城市化过程中的住区建设健康发展。

从西方发达国家的城市发展过程来看,基本上可以把城市化分为两大类型:一是向城市中心集聚的向心型城市化(又称集中型城市化);二是从城市中心向外扩展或扩散的离心型城市化(又称分散型城市化)。一般来讲,工业化城市发展的初、中期主要表现为向心型城市化,中后期则主要表现为离心型城市化。离心型城市化又有郊区化和逆城市



化两种不同类型。出现郊区化和逆城市化的一个主要原因是向心型城市化导致城市人口过密、交通拥挤、环境恶化等“城市病”。

步入 20 世纪 90 年代以后,在西方(尤其是在美国)开始了针对住宅郊区蔓延化的反思,兴起了“新城市主义”运动。其最主要的理论思想是安德雷斯·杜安尼和伊丽莎白·普拉特夫妇提出的“传统邻里发展模式”(Traditional Neighborhood Development)和彼得·卡尔索尔普提出的“公交主导发展模式”(Transit-Oriented Development)。后者旨在通过塑造具有城市生活氛围、完整紧凑的住区来取代郊区蔓延的发展模式,以新理念和形态来创造和复兴城市住区,力图构筑更合理的城市空间,形成更优化的、与原有城市互动的、具有新理念的城市住区。

其后由“新城市主义”发展而来的横断面规划(Transect Planning)以及精明增长(Smart Growth)导则,均追求简明的、图表与文字相结合的表达方式和准确的技术,力图建立从乡村到城市中心区的分级尺度的设计导则。

但是由于城市化进程的不断加快,我国目前的经济发展水平与产业状况均无法与西方发达国家所经历的城市化阶段相对应。我国人多地少的基础条件决定了在当前快速城市化时期,我国的城市既在奋力进行向心性发展,同时又伴随着向郊区进行惊人蔓延。因此,我国住区建设既要借鉴和吸取发达国家的经验、教训,又要体现时代特征。

我国现行的住区理论是 20 世纪 50 年代前苏联为适应现代化生活和交通的需要而提出的,并形成了一整套的规划理论与实践手法。这些规划理论曾指导我国城市建设达 50 年,在我国城市社会住房安置工程中发挥了举足轻重的作用。但其过于注重功能主义,忽视人们精神生活的多元性;空间结构单一,缺乏交往空间;住区环境凝聚力不够,空间塑造上注重建筑实体,较少考虑环境设计和外部开放空间的营造,各地住区千篇一律。这一切已经不符合现代城市生活的需要。

城市住区问题的复杂性,使得影响城市住区建设的各要素之间紧密联系,相互渗透。而当前城市高速发展的时代特征,又决定了城市发展的非确定性。如果不能对住区建设的整体面貌有一个较好的了解,则可能在研究的起始阶段就出现目标偏离。因此,以全面的观点研究住区建设问题具有极大的必要性。目前对于居住水平的评价采用了多种指标,如人均居住面积、人均使用面积、绿地率、容积率等。但是这些指标只是对住区物质环境的综合反映。在快速城市化进程中,住区发展的核心问题是如何提高居民的生活质量,其涉及的范围还包括居民的心理需求、行为模式、生态环境、价值形态以及制度等各方面的问題。住区问题已经成为一个复杂的社会问题。而简单地从功能性角度出发,只会将住区建设引入歧途。本书对快速城市化时期城市住区问题的研究只涵盖住区规划、住区建设更新以及住区环境设计等三个方面。这里试图通过多视角的分析,对新时期的住区建设形成一个整体认知,把握其发展趋势。

城市住区问题涉及城市规划学、建筑学、地理学、生态学、经济学、社会学等众多学科,住区建设所涉及的问题错综复杂,因此任何针对所有住区建设问题都作出解释的尝试都是徒劳的。本书无力也无意对所有住区问题都进行论述。为避免陷入纷繁复杂的桎梏中,本书将选取住区建设所涉及的规划、建筑、环境三方面中某些特定问题进行具有不同侧重程度的研究。在对住区建设的可持续研究中,重点论述消费语境下的城市住区建设,以及城市边缘区住区环境建设;在对人居需求层次的分析进程中,重点讨论中低收入者居住空间问题,以及传统居住形态的保护与更新问题;在住区外部环境研究中,以居民行为模式为研究切入点,深入剖析住区街道空间人性化,以及住区休闲设施适用性等



问题。

住区建设作为一个与城市居民紧密联系的话题,其区域差异性也是研究中不得不着重考虑的问题,研究范围的选取是决定研究效用性的关键因素。随着我国西部大开发和中部崛起战略的提出,中西部地区的住房市场和居住状况正受到更多关注。这里以华中地区面积最大、经济实力相对较强、住房体制改革较早的武汉市住区建设为例进行论述。

体制的转变大大促进了城市化进程,市场经济的迅猛发展,使得我国进入快速城市化时期。自1998年我国停止福利性的实物分房,实行住宅货币化补贴等一系列住宅制度改革后,住宅商品化已成为社会关注的热点。城市住区建设是与住宅的商品化,也就是生产消费(建造住宅发生的原材料、化石燃料、工具、设备等生产资料的消耗及劳动者体力与脑力的消耗)和生活消费(满足居民家庭或个人需要的购房消费)紧密联系的,其中包含多个经济部类、产业链的社会化协调分工,因此城市住区建设不可避免地带有直接的现实性。

住宅商品化已经将住区建设导向市场化。城市住区建设以住宅大批量、标准化生产为典型的物质特征,住宅产品的升级换代推动着住宅消费的发展。在此过程中,住宅消费也出现了消费主义的倾向,打着“诗意栖居”旗号精心包装加上媒介无处不在的推介,住宅的实用功能已被人为虚幻的贵族化色彩和幸福美满的生活观念所掩盖。而当住宅价格已明显超出一般大众的购买力,成为需耗费多年积蓄的大宗耐用品时,住宅所承载的含义已不再是只局限于满足居家度日的器物功能,而且逐渐抽象成为标榜社会地位、经济实力的符号象征。

在这样一个消费语境下,受消费者欢迎的商品,其商品特性会遭到同类竞争商品的竞相模仿。同样,城市住区建设也不可避免地会出现“流行”现象。它们之所以称为“流行”现象而非“流行病”,是因为它们难以简单地从表征上判断对或错,例如学者、专家不屑一顾的“欧陆风”住宅,但购房者却鼓掌欢迎并用一生积蓄去购买;专家、学者说“不”的楼盘,买家却蜂拥而至。这本身就耐人寻味。

脱离住宅商品化的消费关系来探讨城市住区的人居环境、社会联系纽带的构建,无异于建造空中楼阁。在消费语境下剖析城市住区建设中的“流行”现象,分析其产生的社会根源以及建筑、人居环境意义,寻找可持续消费观下的良性住区建设发展策略是本书的研究目标之一。

20世纪80年代以前,我国城市与乡村的关系十分简单、僵化,城市经济独立发展,乡村经济结构单一,城市与乡村之间各种必要的联系完全是靠国家强有力的政治和组织手段进行计划与统一调剂。但进入20世纪80年代,实行改革开放以来,土地使用制度改革突破了以往城乡分割的二元社会经济格局,城乡之间的联系开始体现出市场机制的作用,城市化进入了快速发展的新阶段,呈现出城市与乡村之间相互渗透和融合的发展趋势。由于工业、就业岗位、服务设施的集聚,大城市对周围地区的吸引有增无减,城市边缘区已成为我国大中城市发展、扩散、蔓延的主要地区。

在城乡融合过程中,城乡居民要求提高生活质量,改善居住环境的呼声日益高涨。在长期的发展过程中,对城乡分别实施了不同的人居环境发展政策。在战略部署上,发展集中在迅速工业化和城市建设方面,乡村建设受到忽视,发展只是建立在长期的单一



自然经济基础之上。这使得城乡在发展过程中,城市与乡村的不平等成为社会的主要问题之一。如今,在我国城乡居住环境领域中,二元人居环境政策正在逐步失去其历史发展作用,另一个非常重要的领域尚待深入研究,其既不能套用乡村发展模式,也不可套用城市发展模式,那便是城市边缘区住区问题。

城市边缘区住区已经完成了居民、土地从乡村到城市的转变,其建设和发展正处于长期发展模式选择的十字路口:传统生活特色与现代城市文明的冲撞与选择,城市扩大发展与环境资源可持续利用的冲突与选择等。针对乡村普遍落后于城市的现实国情,一些专家和学者提出了乡村城市化、城乡一体化和城乡融合发展等理论和学说,在居住环境研究领域取得了重大成果,但是,现实情况往往比较复杂,不能只简单地对其加以分类。

城市边缘区是城市拓展的必经之地,是都市生活与农业机理相互冲击与交融的敏感地带,本身具有特定的复杂性、动态性和依附性,其住区问题关系到区域性的社会、经济和环境发展,不能等同于一个普通居住区的问题来对待。因此,从异于往常研究城市居住区的角度出发,从分析城市边缘区这一地区的特殊性着手,以武汉为例阐述城市边缘区形成的社会经济根源、背景及特征,以区域性视角审视边缘区住区的形成和发展对社会、空间、形态发展与城市运行等方面产生的影响,以及由此引发的诸多城市问题,从而提出促进城市边缘区可持续发展的设想。这是本书的另一研究目标。

尽管世界各国的经济水平和社会制度不尽相同,但人居问题一直都是各国政府非常关注的问题。而中低收入人群在发达国家或者不发达国家都占有很大的比例,他们的住居问题受到所在国家的重视。这部分群体由于经济收入因素,难以或者无法通过正常的商品住房市场途径来解决自身的住房问题。因此,通过干预或者调控的手段来解决中低收入者的住房问题,便成为各国住房政策中最为重要的组成部分。

随着我国经济体制的转变,我国的社会经济关系产生分化,社会结构发生了巨大变化,出现了中低收入者这一特定阶层,这就要求与其相适应的居住空间。在中国,中低收入者的居住状况一直不容乐观。据北京社科院 2003 年完成的《居民生活质量研究报告》显示,城市人口中低收入群体所占的比例相当大,未来十年将是我国中低收入住宅需求的高峰期,中低收入者居住现状令人担忧。主要原因在于,一方面商品房价格居高不下;另一方面经济适用房和廉租房由于多方面原因,有一些并未真正惠及中低收入者,依然有相当部分的市民居住在陈旧不堪、拥挤局促、治安混乱的住区内。这部分群体目前在经济上无力提高收入,因此无法改变窘迫的居住环境。即使有一些积蓄,但面对昂贵的商品房和错位的经济适用房价格,他们也只能望楼兴叹。这些现象的出现虽然有其必然性,却不容忽视。在中国这样一个人口大国里,中低收入群体的基数相当大,其居住问题关系到社会的稳定和城市的健康发展,关系到这一阶层的人群对社会的认同以及对自身未来所持的态度。因此,对中低收入者的居住问题,社会各界应该投入更多的关注,否则其发展趋势将同许多欧美国家所经历的一样:5 年或 10 年之后,那些生活条件不断恶化的低收入社区将严重影响城市形象,导致城市区域失去活力。因此提升和改善中低收入者的居住空间质量已成为政府管理部门以及规划和建筑学界迫切关注且亟待解决的问题。

根据我国住房政策制定者的思路,今后我国城市居民获取住房的方式依照其收入水平的不同将分为三类:15%的高收入者直接从市场上购买一般商品房;5%的最低收入者



由政府提供“廉租房”；其余 80% 的中低收入者则选择含有多项优惠政策的经济适用房以及其他形式的住房。这里所讨论的中低收入者是指具有劳动能力，但在投资和就业竞争中居于劣势，只能获得较低报酬的社会成员，是在业群体中的贫困者，其最小计量单位主要是行业结构中具有职业组织归属的个人，即所界定的中低收入者。本书以武汉市中低收入者的居住空间作为研究对象，依据居住空间分异、中低收入者的居住需求、居住行为及社区行为等理论和方法，来建立中低收入者居住空间设计研究的理论框架。对武汉市中低收入者住区现状进行分析，探讨其居住空间的特点及存在的问题。再从设计的角度结合武汉市的地域特点，对内、外居住空间的各个设计要素、相互关系及综合运用等方面进行分析和探讨，试图为中低收入者居住空间的设计提供一些对策和建议。

在市场经济利益的引导下，我国正在开展大规模的城市建设活动，这带来很多问题，例如，城市人口不断增加、土地的稀缺性逐渐显现等。传统的居住形态存在着占地广、密度大、容积率低等劣势，因此在这一过程中，传统住宅被单一的标准化住宅所代替。这对城市文脉的传承而言是可悲的。随着传统居住区的消失，城市也在一定程度上失去了自己的标签和个性化的语言。

北京的胡同、上海的里弄一直被认为是带有鲜明地域烙印和传承中国传统文化的近现代民居形态。这些标志性的建筑群，无论是从建筑形式到建筑环境，还是从细部构造到空间形态，都得到了民居研究者的深入调查和详尽诠释，但是位于内陆地区的武汉建筑却一直被认为缺乏特色，因而对其居住形态的研究较少。其实武汉也有自己历史性的居住形态——里份。它蕴涵着丰富的建筑符号和文化内涵，具有较高的学术研究价值。

如果说建筑是一个城市的语言，那么，里份建筑就是武汉的地方方言。它中西合璧的建筑风格、传承文化的建筑形式、低层高密度的空间布置、亲切宜人的人居环境，全面体现了汉派文化特有的风韵。

泰兴里、咸安坊、同兴里吸纳了多种不同的建筑元素，中式石库门、土库门，欧式小洋楼，以及中西合璧的门楼在其中应有尽有。但是这种代表武汉传统居住形态的里份却在城市发展与旧城改造中逐渐被夷为平地，这种对传统居住形态的不尊重必将导致城市特征乃至地域性格的逐渐丧失。

武汉里份的保护及其价值更新问题是一个随着社会经济发展和社会结构体系的改变而需要不断探讨的课题。这一课题的范围不仅包括对里份的历史认知，而且包括对其未来多种发展模式的研究；不仅涉及建筑实体的存在形态，而且涉及其代表的文化内涵的传承。本书经过大量、翔实的调研，并有重点地借鉴了国内外一些成功的传统民居保护范例，提出了武汉里份的保护设想，探讨了里份价值再生的途径，包括设计手法的优化、更新方法的改进和里份文化的再生。

与人们日常生活联系最为密切的城市社区街道空间，是城市街道的末梢之一，也是城市街道的延续，是最具生活性的空间。它具有道路的交通功能，是人们通行的渠道，但是又不能如同城市街道那样四通八达、畅通无阻。它同时又是聚集人流、进行邻里交往的重要场所。作为交通工具的通道，街道是使用任何空间的前提；作为社区的骨架，街道决定着社区的基本结构；作为路径，街道主导了人们对于外部空间的认知。而且社区街道除承担交往空间的职能外还具有某种场所属性，“街道应为驻留所设，而非像今天一样为通过所设”，街道不能简单地被理解为从一处到另一处的通道。

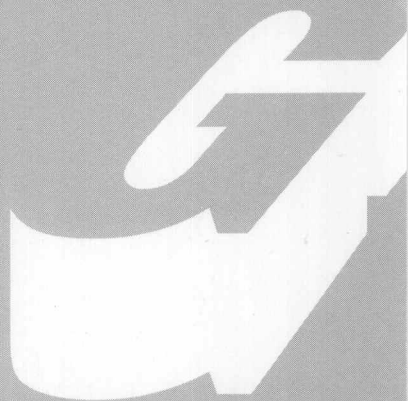


但是当人们观察身边的环境时,仍然会尴尬地发现“道路”比“街道”更能反映如今城市居住社区内的客观情况。在“城市分区”的大背景下,我国大部分城市社区都是以“邻里单位”为理论基础,以“居住区—居住小区—居住组团”为结构模式建立起来的。这种绝对化的结构处理模式深刻影响了传统的居住社区与城市之间的关系,道路网分割各种职能分区,街道的连接作用被强调,被解释为分割各种功能与构筑等级结构的手段,而对社区街道空间设计方面的考虑则相对欠缺。当前我国的城市社区街道空间因开发上的急于求成和规划理念上的滞后,导致了不少问题与矛盾,如重车轻人与街道尺度的迷失,规划思想的僵化,以及对居民缺乏心理和行为的深入研究等。

如何使城市住区街道空间成为宜人的居民交往场所,是本书探讨的另一重要目标。这里以武汉城市住区街道空间为主要对象,研究分为三个层次:第一个层次是从空间界定、构成要素、人在住区街道空间的存在方式、住区街道空间的实体构成等方面对住区街道空间属性和功能特性进行探讨;第二个层次是选取有代表性的实例来进行有针对性的调查研究;第三个层次是对现状进行反思,探讨理想的居住区街道空间,然后结合实例对住区街道空间的设计提出建议。其目的是研究住区聚居功能与外部物质形态如何有机结合,为传统意义上的住区街道空间的认知和设计提供新的视角。

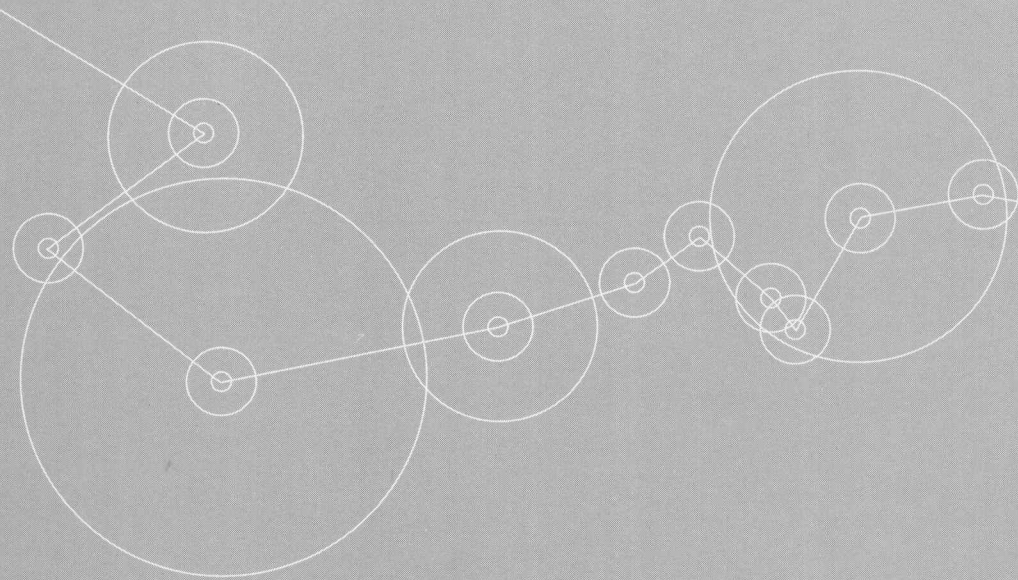
随着经济的发展、余暇时间的增多以及生活观念的转变,休闲已成为人们日常生活的重要组成部分。休闲作为现代社会一种全新的生活形态,为人们在工作以外个人兴趣的充分发展、身体素质的全面提高、心理素质的合理完善、人格精神的现代化乃至社会群体意识的现代化,提供了现实的条件和实施的载体。居住区休闲设施的创造有助于提高居住区的生活环境品质,充满活力的居住区有助于激发人们的潜力,让人们感到稳定和安全,从而产生归属感和认同感。相应地,城市居民对居住区休闲设施就有了更高的要求。

目前我国很多居住区的休闲设施规划设计存在着重视设施的形态而轻视休闲设施的适用性的现象,休闲设施不能满足居民日常使用的多样性需求,造成室外休闲环境质量不高,设施使用率低,空间缺乏活力等问题。如何解决这些问题,满足居民的休闲需求,改善和提高居住区休闲设施的质和量,从提高休闲设施的适用性,也是本书的研究目标之一。



可持续发展探寻

规划篇



第2章

消费语境下的城市住区建设

第一节 住区建设“流行”现象及其存在问题

一、住区建设“流行”现象的表征

住区开发的市场化运作方式为解决城市住房供求问题提供了一条高效的途径,但是在此过程中也出现了许多问题。一方面,开发商绞尽脑汁压低开发风险,追求利润的最大化:大面积圈地以求规模化开发,将别人的住宅样式、成功的开发模式照搬照抄,投入大量广告狂炒“卖点”,以吸引人气、缩短销售周期,等等。这些已成为住区开发建设的“流行”模式。另一方面,大多数市民为了挑到一套价钱合适、功能满意、环境良好的住房而四处奔波。在城市居民寻求改善住房条件、追求居住质量的过程中,各种“居住概念”、“新生活方式”的房产广告充斥着街头巷尾。无论是被动接受还是主动寻求,住宅消费者在房地产开发商、设计人员和媒介的共同刺激、诱导下,不自觉地形成对居住环境的片面理解,而使住宅消费倾向于开发商精心包装、引导的“居住时尚”中,从而进一步加快了住宅消费市场的“流行”趋势。以下列举部分住宅消费市场典型的“流行”现象。

1. 户型大面积化,盲目求新求异

住宅户型及户型面积是影响消费者购房消费的关键因素之一。从当前房地产市场动向来看,新建商品房户型越做越大,住宅面积扩大的趋势愈演愈烈。在住宅消费市场上,150 m²的住宅已经成为主流,甚至180 m²、220 m²的住宅户型如雨后春笋般涌现。2004年合肥市房地产统计资料显示,当年合肥共销售商品房494.62万m²,其中住宅建筑面积432.91万m²。按备案面积分类,120~150 m²类型的住宅面积总量达159.99万m²,150~200 m²类型的住宅面积总量达78.71万m²,分别占当年住宅商品房销售总面积的36.96%和18.18%。南京某地产研究中心对南京房地产市场2004年第一季度的深度调查数据显示,3室2厅的需求比例最高,其次是3室1厅,分别占总体比例的34.9%和22.3%,与2003年的套型需求相比,3室2厅的比例有所下降,3室1厅的需求有了一定的上升。单室套的需求比例较低,仅为7.4%。黄一如、陈秉钊的一项对上海地区高层

