

中国城市 的新天地

瑞安天地项目城市设计理念研究

TOWARDS A NEW CHINESE URBANITY

Urban Design Concept of SHUI ON LAND Developments

沙永杰 著 Sha Yongjie

中国建筑工业出版社

中国城市的新天地

瑞安天地项目城市设计理念研究

TOWARDS A NEW CHINESE URBANITY

Urban Design Concept of SHUI ON LAND Developments

沙永杰 著 Sha Yongjie

中国建筑工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

中国城市的新天地：瑞安天地项目城市设计理念研究
沙永杰 著. — 北京：中国建筑工业出版社，2010.9
ISBN 978-7-112-12367-4

I. ①中… II. ①沙… III. ①城市规划—作品集—世界—现代②建筑设计—作品集—世界—现代 IV.
①TU984②TU206

中国版本图书馆CIP数据核字（2010）第125193号

责任编辑：徐纺 滕云飞

中国城市的新天地：瑞安天地项目城市设计理念研究
沙永杰 著

*

中国建筑工业出版社出版、发行（北京西郊百万庄）

各地新华书店、建筑书店经销
上海利丰雅高印刷有限公司制版
上海利丰雅高印刷有限公司印刷

*

开本：850×1168毫米 1/16 印张：10.25 字数：290千字

2010年9月第一版 2010年9月第一次印刷

定价：110.00元

ISBN 978-7-112-12367-4

(19661)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题，可寄本社退换

（邮政编码 100037）

序一

上海新天地的知名度很高，但许多人可能并不知道新天地只是瑞安房地产公司（本书中简称瑞安）开发的上海太平桥地区改造与更新项目的第一期，其用地只占太平桥地区重建范围的6%。新天地落成至今已近10年，其后续开发正在逐步实施，太平桥地区发生了根本变化，1996年制订的重建规划所表达的理念已基本呈现，但还需要一段时间才能完成整个区域的改造与重建。经过十几年的实践摸索，瑞安在大型城市开发项目中形成了其独特的“太平桥模式”，并以不同方式应用于国内六个城市中的一系列称为“天地”的项目中，包括上海的创智天地和瑞虹新城、杭州西湖天地、重庆天地、武汉天地、大连天地和佛山岭南天地。瑞安的天地项目与普通房地产开发有很大不同——大多是具有综合功能的大型社区，兼有工作、居住、休闲和娱乐等综合内容，为特定文化和职业背景的人群提供一处城市生活场所；注重对历史文化与自然资源的充分利用，并以此提升项目的文化价值、环境价值与商业价值，使保护、发展和商业价值达成一致；充分发挥城市设计的作用，以此提升整体品质等等。此外，天地项目建设周期较长，在项目尚在建设的时候便把建成后的培育、经营与运作纳入开发中，确实做到了长远考虑。因此，瑞安天地项目的意义不仅体现在以上海新天地为代表的旧区改造中，也体现在我国当代绝大多数城市面临的改造、更新和扩展模式等普遍性问题上。沙永杰老师的这本《中国城市的新天地——瑞安天地项目城市设计理念研究》从学术和专业角度对天地项目的城市设计理念进行深入分析，寻求对中国当代城市化进程有积极意义的启示。

本书对瑞安天地项目的研究有四个值得特别注意的方面：

第一，有关瑞安天地项目的媒体报道已很多，但客观深入的案例分析却很少。这本书由于得到瑞安的大力支持，资料全面翔实。同时，作者对项目 and 所在城市做了多方面调研，对每个项目的介绍与分析都包含其所在城市的发展背景、项目定位与城市实际需求、整体城市设计构思、具体设计特色和实施特点等综合内容，这对读者真正理解天地项目的设计理念至关重要。

第二，作者从项目与城市的关系，项目自身的构成和项目与城市的可持续发展三个方面分析归纳了瑞安天地项目的城市设计理念，并理清了这三方面之间的内在关系。其中对“可持续发展”的分析揭示了天地项目成

功的根本原因，以此引发读者对当下城市化进程中的一些问题进行更深刻的反思。本书所谓的“城市设计”是一个广义的概念。作者在此强调影响城市现实与未来的各方面因素需要纵向和横向，表里结合的“高度整合”。

第三，项目的城市设计模式和项目建成后的经营与运作相结合也是本书的一个重要内容。虽然在设计理论研究中通常不涉及这方面的问题，但多数规划与设计人员已经意识到良好的设计与建造成果不一定会在现实生活中发挥其预期的作用。只是由于专业的分工使他们无能为力而已。而瑞安天地项目则在开始时就把项目建成后的经营与运作纳入整个工作计划中，使之不时与设计 and 建造密切联系，并保证设计理念的贯穿始终。

第四，这些项目从立意、策划、理念到艺术和技术性处理，都体现出国际视野、国外经验与中国实际、国内实践的结合。而且，沙永杰老师是把瑞安天地项目放在当代中国城市化的大背景之下进行研究，其示范与可供参考的作用就更具体与直接。作者希望天地项目能够为绝大多数城市正在进行的旧城改造和新城扩展提供新思路，从中启发出适宜各自情况的新模式，使更多的大型城市开发项目走向可持续发展的未来。瑞安天地项目这些已经看得见，而且比较成功的经验对我们研究和探索中国城市改造更新和发展模式具有极其重要的意义。

因此，这本书的研究范畴不是房地产，而是与城市决策、城市规划管理、规划设计专业领域和房地产等各方面都有密切关系的城市改造更新问题。这是作者研究中国城市和相关城市设计问题的一个很好的开始，今后需要研究的内容还有很多，我希望他继续努力，在理论研究和实践领域不断取得新成果。

罗小未

2010年8月22日

序二

上海“新天地”是一个奇迹。在新天地出现之前，我们很难想象，一个商业房地产开发项目会创造出能够与外滩和城隍庙齐名的世界级旅游目的地。然而瑞安做到了。巨大的商业成功使得全国各地竞相模仿，一时间各种盗版“天地”在全国遍地开花。于是瑞安抓住时机，一鼓作气，在全国推出一系列正版“天地”项目。“新天地”当之无愧地成为全国各地房地产开发中的一个醒目标杆。

“天地”系列开发项目的成功给我们至少三个重要启示。

第一，城市的历史文化不仅具有历史文化意义，也能够带来巨大的商业价值。保护城市历史建筑和历史风貌的意义自不待说，但历史保护似乎只是出于文化道义的一种历史责任，永远是赔钱的买卖。于是保护和发展似乎成了一对永恒的不可调和的矛盾。相对于外滩这样的商业建筑或公共建筑，石库门里弄由于长期超负荷使用和人为破坏而造成的恶劣居住条件使得这一矛盾更加突出。石库门作为上海特殊的居住建筑形式，其极高的历史文化价值和恶劣的使用现状使得它的保护工作难上加难。上海新天地从严格意义上说不能算是历史保护的项目，它所在的太平桥地区曾是上海最大的成片石库门里弄区之一，如今我们所看到的历史痕迹其实只不过是凤毛麟角。但上海新天地却用事实向世人证明，历史元素是能够带来巨大的商业利益的。当城市的历史文化元素成为开启市场的一把钥匙而非包袱时，它可以点石成金。

第二，城市旧区的改造和更新决不能简单地用推土机一推了之。多年来，大多数城市决策者都将城市旧区视为城市毒瘤，必彻底铲除而后快。在政府工作报告中，“旧城”始终是城市发展的对立面，“旧改”始终是城市当权者必须完成的任务，“旧改”的规模与速度成为“政绩”的同义词。且不说旧城不一定非改造不可，城市的历史积淀和文化多样性多存于旧城之中，城市居住阶层和生活状态的多样性也多依赖于旧城而存在。即便旧城因为脏乱差而必需改造，也不应视其为白纸一张，非推得干干净净不可。“新天地”及大多数“天地”系列项目都试图在原有城市素材上作足文章，大打历史文化牌。历史元素成为商业开发的引擎。

第三，我国现阶段的的城市开发必须从粗放型走向精细化。“天地”系列的一个共同特征就是他们都十分重视城市设计。从项目策划到开发实施，瑞安始终将城市设计置于十分重要的位置。开发空间的整体格局和每一

个细部的塑造都需要进行城市设计研究。天地系列开发项目的最终可见效果，与其说是传统意义上的总体规划加建筑设计的结果，还不如说是城市设计的结果。城市设计使得天地系列项目既能始终保持空间设计的整体性和高品质，又能够保证项目的每一个空间细节始终处于有效的控制之中。

“天地”系列开发项目试图回答上述问题，并且已经成为被广泛认同的理想开发模式。“新天地”作为我国城市大规模快速发展背景下的特殊模式值得研究。对“新天地现象”的深入研究，及时总结经验和教训，对全国的城市发展模式都具有普遍的意义，甚至也具有世界意义。沙永杰老师长期关注上海新天地和其他一系列的“天地”开发项目，并且长期从事城市设计的研究与教学，对“天地现象”有独到的见解。相信这本书会推动读者对上海新天地和“天地现象”进行更加深入的思考。

伍江

2010年7月19日

前言：瑞安天地项目的启示

本书是从专业和学术角度研究瑞安天地项目^①——将这一系列项目放在中国城市化进程和项目所在城市转型发展的大背景之下进行观察，分析其明显有别于通常房地产项目的特殊模式和理念，探讨其城市设计理念为解决当代城市建设中普遍存在的一些问题所提供的新思路，试图揭示这一系列开发项目蕴含的深层次价值。

中国正在进行的城市化形成了人类历史上规模最大、速度惊人的城市建设进程。从20世纪90年代初起，中国城市化率以每年1%的速度提高，预计将保持这一速度到2020年前后。也就是说，在今后的十几年间，中国每年将有超过1300万农业人口被城市化，以人均城市用地100平方米计，每年将增加的城市建成区面积超过1300平方公里。由于中国城市化处于世界经济格局一体化和中国社会重大转型的历史背景之下，大规模、高速度以及国际和国内的复杂影响因素，使得中国城市化必然在较短时间内集中面临发达国家过去两百年所经历问题的总和，再加上当前环境下不断出现的国内外新问题。作为中国城市化进程的一个重要组成部分，城市建设承担了极其重要的历史角色——既要建设承载新经济活动的平台，本身又是拉动经济发展的主要动力，更重要的是，这是一个塑造中国城市未来的过程，而且是一个不可逆的过程，几乎所有中国城市的未来都将在今后的10到20年间的高速建设中确定下来。这个城市建设进程正在快速改变大多数中国人的生活，也直接影响我们未来的生活方式和生活品质，但参与其中的所有人，包括城市决策者、专家、城市管理人员、专业人员和普通城市居民等都对这个前所未有的建设进程缺乏经验，发达国家历史上曾有过的经验也很难适合中国实际情况，不能照搬。因此，中国当代城市建设面临着巨大挑战。

当前城市建设中存在一些普遍性的难题，包括：如何在城市旧区改造和城市新区扩张进程中保护历史文化资源和自然环境资源；如何在城市开发建设过程中促进潜在的无形资源，如文化资源和知识资源，转化为城市竞争力；如何将可持续发展战略具体落实到城市建设中，等等。相比于巨大的城市建设量，目前对解决这些问题有显著说服力的成功案例和经验还很少，而现实条件又不允许我们停下建设进程去研究解决方案。在这种背景下，天地项目以实例方式对这些问题有所解答，也产生了相当的影响，是有研究价值的。

本书分析了当前城市建设过程中的两个突出问题：一是城市新区建设和旧区改造都趋于高度“同一化”，城市特色普遍面临消亡；二是广泛采用的，体现现代主

^① 瑞安天地项目是指由瑞安房地产有限公司开发的一系列以“天地”命名的房地产项目，瑞安房地产有限公司在本书中简称“瑞安”，瑞安天地项目在本书中简称“天地项目”。

义城市规划理念的，以汽车交通和功能分区为主导的城市模式影响城市可持续发展，也难以塑造合理的城市生活方式。这两个问题在进入 21 世纪以来已受到广泛重视，专家提出了紧凑发展和多样化的解决思路，但具体如何操作，尤其是怎样在城市规划管理环节上有所作为，目前基本上处在“无从下手”的状态。处于主管城市建设第一线的城市决策和管理者往往面临这样一些状态：关系到国际和国家的“大道理”很清楚，但是关系到自己城市的，实际操作层面上的具体办法很模糊；西方城市看过不少，但总是觉得发达国家的城市经验与自己城市的实际情况不相干，也不可能结合。其实，这种状态对大多数学术研究人员、专业人员和房地产商也同样存在。针对这种状态，天地项目显示出很大的参考价值——这些大规模的城市开发项目以“实例”证明了国际经验和中国城市实际情况是可以衔接的，也证明我们正在进行的大规模的，已经走向单一模式的城市建设可以采用更合理的、有利于城市可持续发展的，也完全有操作性的新模式。

总的来说，天地项目最突出的参考价值体现在三方面：一是项目最大限度地满足城市转型发展的需要，项目与城市之间形成最大限度的相互需求，因而是很好的“合作”关系；二是采用社区模式建设和培育大型城市项目，强调项目与各自对应人群、对应生活方式之间的多方面契合；三是城市可持续发展的理念——大型城市开发项目与城市经济发展的可持续，与延续城市资源（主要是历史文化资源和自然环境资源），以及与塑造可持续生活方式的重要关系。可持续发展理念是天地项目城市设计理念的核心，也是前两点的思想根源，对项目成功起了关键作用。瑞安的可可持续发展理念和项目实践揭示了一个对当代城市建设极有价值的问题：可以通过城市规划手段对大型城市开发实现有效调控，促成更加合理的城市模式，从而在城市建设领域实质性地促进城市可持续发展。这个道理简单明确，而且在天地项目实例中已经体现出优势和可操作性——天地项目城市设计理念对当代中国城市化建设最突出的现实意义就在于此。

本书所分析的理念，其实是简单的道理，尤其是对西方发达国家的学者和专业人员，或者对西方城市比较熟悉的同行而言，只是最基本的历史经验和常识。尽管如此，作者仍认为写这本书十分必要，主要出于两点考虑：第一、将西方城市发展的一些最基本的经验与中国城市开发具体实践相结合——这个结合本身就值得关注；第二、为数不少的西方城市、城市设计的理论书籍已经进入中国，即使是专业人员，通常也会觉得很难读，不太可能去影响处于城市建设最前沿的城市决策和管理者、开发商和其他方面的建设参与者。因此，把国内现有的，有参考价值的真实案例介

绍出来，发挥这些案例的影响作用是很有必要的，这些案例的影响力应该比教科书更显著，尤其在快节奏的发展背景下。

虽然道理简单，但真正理解本书所谈的理念也并非易事。我们经常会听到西方人追问这样的问题——“难道中国一定要犯我们曾有过的错误？为什么从西方城市学习一些不适合中国的东西？为什么不长远考虑？……”同时，中国学者和专业人士也会评价他们不了解实际情况，西方的理论太理想化，等等。事实上，西方人，尤其是来自美国的，是“过来人”——他们经历过城市化过程，比正处于这个进程之中的中国人更容易看到远处的问题，对问题的严重性也有深刻体会；而全身心融入中国城市化进程的中国人更清楚地了解当下的压力和情况的复杂性。如果能用更大的视野看问题，能换个角度看问题，就会形成建设性的新思路——天地项目就是由此而实现了“结合”。因此，跳出既有的模式和教条，换个角度去观察我们城市化的状态是真正理解本书内容的前提。

本书所指的城市设计是一个广义的概念，城市绝不仅仅是专业设计的结果，而是由城市决策和管理者、专家学者、专业人员、房地产企业、广大市民和相关的方方面面共同参与的结果。基于这种观点，这本书刻意回避了理论性专业书的写法，希望通过瑞安天地项目实例再次揭示城市发展的最基本“常识”，以此对更广泛的读者，尤其是对城市发展方向起重要影响作用的相关人士带来启示。

本书尝试从瑞安天地项目的理念进一步讨论中国城市模式——这其实是本书关注的核心问题。还必须说明，天地项目是商业开发项目，有明确的市场定位和商业目标，不可能完完全全从城市政府的全局角度考虑问题，对于本书关注的核心问题，天地项目仅仅是在某个层面上取得了成绩。而且，涉及城市全局利益的，涉及城市规划意识转变等问题也不可能由一个房地产开发企业来解决。本书的目的不是推广天地项目模式，而是激发更多人对其理念进行更深入的思考，为解决城市化进程中的各种问题提出更多的、各有针对性的新理念。

沙永杰

2010年2月22日

目 录

序一 罗小未

序二 伍 江

前言：瑞安天地项目的启示

第一章 背景：正在发生巨变的中国城市	1
一、城市的变化	2
1、城市角色转型：从完成“计划”到经营和竞争	
2、城市快速生长：新城区扩张和中心城区更新	
3、城市规划演变：“做大”、结构优化和“填充”	
二、伴随城市变化的突出问题	10
1、问题的核心——可持续发展，生活品质	
2、依赖私人汽车的城市模式影响可持续发展	
3、“流行”正在抹杀城市特色	
三、瑞安天地项目的特殊性	15
第二章 六个城市中的八个天地项目	17
一、上海太平桥地区重建	18
1、背景：重建项目酝酿于“大拆大建”最盛行时期	
2、发展目标：未来国际经济中心城市的必然需要	
3、城市设计：形成“结构”	
4、实施时序：从“非盈利”部分开始	
5、上海新天地：并非历史保护项目，但成为历史街区更新领域的一个里程碑	
6、意义和影响	
二、上海创智天地	34
1、背景：城市科教资源向城市竞争力和城市建设动力转化的契机	
2、发展目标：为知识工作者塑造融合工作与生活的新型社区	
3、城市设计：重塑地区结构、城市肌理和重要城市结点	
三、上海瑞虹新城	41
1、1996：与上海太平桥地区重建项目同时规划，但定位不同	
2、2004：以住宅为主的大型开发仍能具有城市特征	

3、2009：城市发展促使项目随之调整——由住宅社区到综合性社区	
四、杭州西湖天地	46
1、背景：西湖的升级发展需要“新天地”项目	
2、发展目标：融于西湖，功能和品质升级	
3、城市设计：分别体现自然特色和传统城市特色的两个地块	
4、项目特点：杭州的，绿色的	
五、重庆天地	52
1、背景：城市建设的爆发式发展和挑战	
2、发展目标：将城市的一片“洼地”变成一个新的中心	
3、城市设计：功能兼备，组团布局的当代滨水“山城”	
六、武汉天地	59
1、背景：城市空间结构正在重塑，城市功能和形象亟待提升	
2、发展目标：一个能代表 21 世纪武汉城市发展模式和城市形象的国际化社区	
3、城市设计：由一片“分割”的城市用地到一个综合性、多样性和步行氛围的城市社区	
4、项目的“可持续发展”特点	
七、大连天地	72
1、背景：城市产业结构和空间结构的转型	
2、项目发展目标：不仅是高科技园区，更是综合功能的城市区域	
3、城市设计：自然性和城市性共存	
4、项目对城市的意义	
八、佛山岭南天地	82
1、背景：一个历史名镇的大扩张，与广州连接	
2、发展目标：将既是资源又有严重问题的历史遗留转化为城市竞争力	
3、城市设计：尽可能地保留，并彻底地改变	
4、项目实施上的特点	
第三章 瑞安天地项目的城市设计理念	97
一、项目与城市之间形成最大限度的相互需要	98
1、项目满足城市转型发展的“高端”需要	
2、将项目价值最大化，以此解决旧区改造中重叠的城市问题	
二、大型城市开发项目应该是综合功能的城市社区	101
1、“人”决定社区的功能和特征，项目定位首先是定“人”	

2、通过社区模式塑造城市性的生活方式	
3、一个社区必须有“结构”，并有多多样性和人行优先特点	
三、项目与城市可持续发展	108
1、特殊的项目模式需要以城市可持续发展为依托	
2、城市可持续发展的三个层面：经济、资源和生活方式	
3、城市可持续发展理念的现实意义	
第四章 瑞安天地项目的城市设计模式和运作特点	115
一、三个层面的城市设计	116
1、城市研究——选城、选地和项目定位	
2、城市形态设计——为理念“赋形”，并转化为城市规划管理文件和具体项目设计导则	
3、设计导则和实施中的协调	
二、高度整合运作	124
1、项目建设与内容培育	
2、城市空间形态方面的整合	
3、贯穿项目全程的研究和技术协调	
第五章 关于中国城市未来的几点思考	127
一、适合中国的，可持续发展的城市模式	128
1、瑞安天地项目的经验和局限性	
2、将中国高速城市化建设与其他国家相应历史时期的经历对比研究	
3、影响城市模式的三个基本问题	
4、城市规划和城市设计能够对城市可持续发展发挥实质性作用	
二、“人”的主观作用必不可少	140
三、重新认识城市竞争力——有目的的排行榜和实际的城市吸引力	142
1、处于不同发展阶段，不同的排行榜标准	
2、城市竞争力的源泉：“人”和城市资源	
3、城市的共同特征和差异	
主要参考文献	146

第一章 背景：正在发生巨变的中国城市

一、城市的变化

1、城市角色转型：从完成“计划”到经营和竞争

计划经济条件下，中国城市的主要角色是国家“计划”任务的执行者，城市建设的两大类内容——工业和住宅都是围绕实现“计划”目标实施的，而且具有“先生产，后生活”的明显特点。进入20世纪90年代，以1994年财政分税为标志，中央政府的角色由分派生产计划和划拨建设资金转为宏观政策调控，赋予地方政府更多的财权和自主决策权，城市角色由此发生转型，很大程度上转变为自主发展的利益主体，需要进行“城市经营”。相比于完成计划，“经营”面临的压力更大——国家通过GDP总量、GDP增长速度和吸引外资数量等指标考核城市发展情况，并以排名方式刺激城市之间的竞争。这促使绝大多数城市必须像企业一样关注自身的经济运行状况，发展地方经济、尽可能地提高指标成为城市政府的中心任务。城市之间的关系由“兄弟”转变为竞争对手，尽管存在着基于利益共享的合作。

工业化和城市化是中国城市经济发展的两个基本动力，两者共同作用把中国城市推入超常规发展进程。城市进行大规模工业化一方面需要大量外部资金，另一方面需要土地和基础设施等城市建设的配合，在全球化背景下，城市在吸引外资上激烈竞争，各个城市都想方设法加大建设投入，优化投资环境，带动了大规模的城市扩张和改造。20世纪90年代的土地制度改革和住房制度改革为城市化和城市经营提供了强大支撑，促成了城市的超常规发展，全面启动了我国高速城市化进程。加快城市化步伐，扩大城市发展空间，通过做大经济总量争取更靠前的城市排名，成为各个城市高速发展时期的必由之路。

伴随着城市角色转型和高速发展，还有两个重要变化也正深刻影响着城市的未来。

第一是城市中的“人”发生了巨大变化。大量移民涌入城市，尤其在沿海经济发达地区，造成城市人口激增，移民中既有来自海外和其他城市的高收入人群，也有进城务工的低收入人群；同时，原有城市人群也因职业和收入等方面的变化而“重组”。“人”的变化实质上是社会结构的改变，新的社会结构伴随着城市化进程正在重新形成，而且不同城市的人群构成情况将有很大差异。

第二是城市运行系统方面的变化。城市角色和发展目标可以快速转变，但整个城市管理的运行系统不可能以同样速度随之改变，许多根植于原有系统中的教条不可能在短时期内彻底改变——这是高速城市化时期的一个慢变化。无论是处理计划经济时代延续下来的老问题，还是实施国际水准

的新城市开发，都只能依靠既有的城市运行系统，目前许多城市问题源自这个快慢之间的矛盾。

城市角色转型是根本性的变化，城市发展目标、城市建设理念和城市结构等重大方向性问题都会随之发生重大调整。毫无疑问，也会对城市规划、城市设计和建筑设计产生深刻影响，从计划经济时代延续下来的规划设计思维模式必须做适当调整，才能跟得上城市的变化。

2、城市快速生长：新城区扩张和中心城区更新

城市化高速发展时期，城市有形的变化体现在新城区扩张和中心城区更新两个方面。

新城区扩张对于城市 GDP 总量、GDP 增长速度、吸引投资量和城市化增长率等指标的拉动作用十分显著，而且比中心城区改造限制条件少，操作相对便利，因而被各个城市高度重视。从 20 世纪 90 年代以来，各个城市以新区、开发区、园区，甚至新城等形式扩张城区面积，扩张的规模往往是既有城区面积的几倍，形成新城区，甚至独立的新城。新城区建设通常以道路等基础设施形成基本平面格局，进而以政府主导的大型项目——最常见的是城市新行政中心和大学校园两类项目作为“启动”，然后由市场运作的工业项目和房地产项目“跟进”，填充大量的建设用地。新城区往往寄托了城市对未来发展的高期望值，而且许多城市都计划将城市重心由现在的中心城区转移到新城区。几乎所有的新城区都采用了大马路、大立交、大地块、密度低、用地十分宽松的“高标准”，形成与既有城市中心区截然不同，但所有城市新城区又惊人相似的状况——集中体现在新的城市中心、大马路及大尺度绿化景观、大型封闭式居住区、大型产业园区和大型商业综合体等几类构成新城区的基本“模块”（图 1-1—图 1-4）。基于这几类“模块”，在全国范围内，从大城市到中小城市，从发达地区到欠发达地区，新城区开发建设形成了一个程式化的套路。

相比之下，中心城区更新充满了复杂性和矛盾性。由于绝大多数城市的中心城区在新中国成立后的半个多世纪中建设投入不足，而人口大幅增加，市政设施普遍老化和超负荷，各方面问题严重，进行改造更新的压力很大。同时，中心城区承载了城市长期积淀的历史文化资源，是城市功能和城市生活最丰富的区域，割断历史延续性的改造显然是城市的损失。从目前的普遍情况看，中心城区更新同时面临两种状态：一方面，中心城区历史遗留问题和利益关系错综交织，限制条件很多，改造实施的成本和难度大，而且城市向外围扩张占用了很大比重的城市财力和各类资源，使得中心城区改造难以获得足够的关照；另一方面，中心城区内的建设活动十分频繁，包括政府部门为解决民生问题而进行的整修工作和众多利益单位

