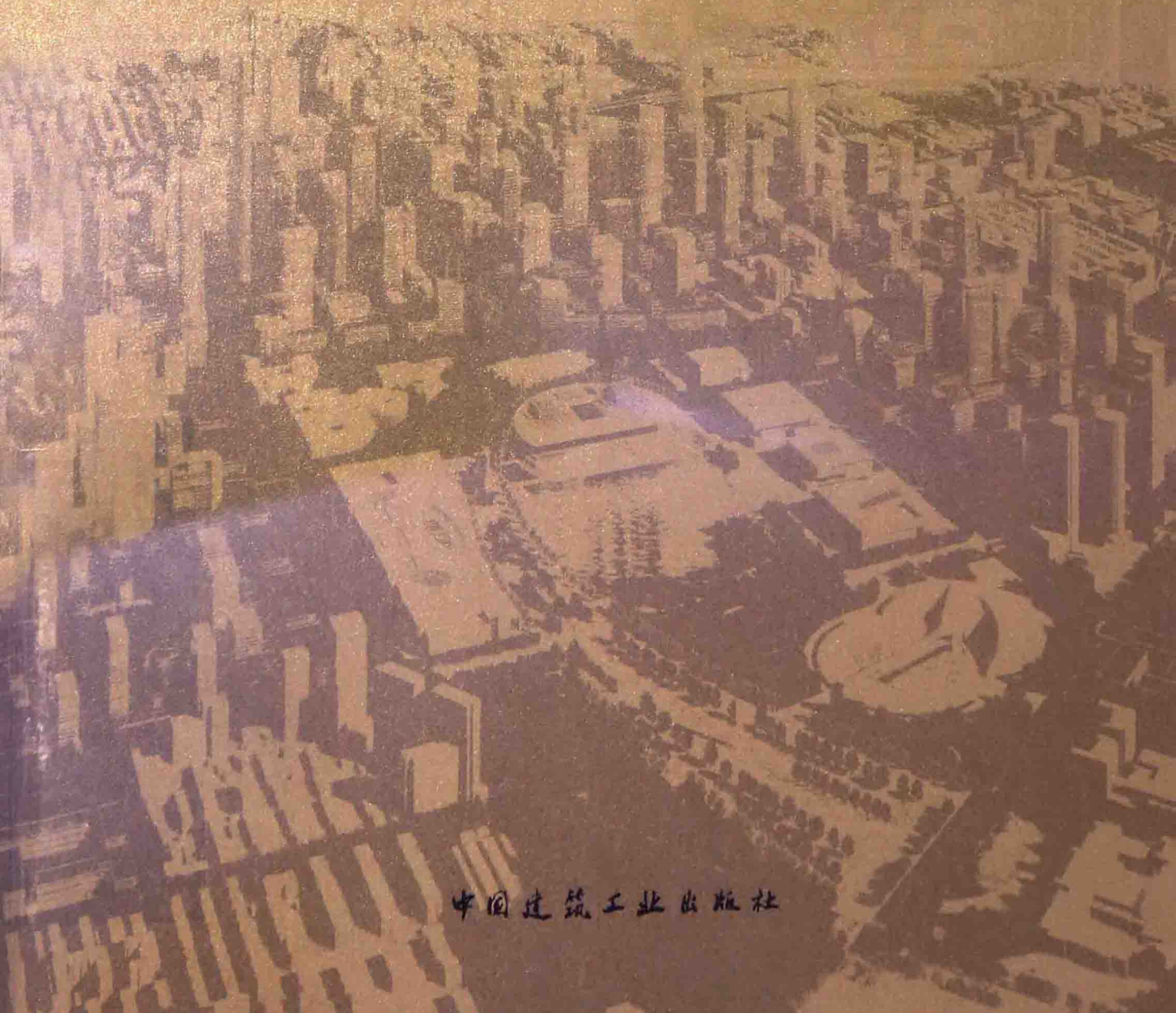


转型时期城市规划理论与实践探索丛书

城市中心区规划

RESEARCH OF CITY CENTER PLANNING

沈磊 主编



中国建筑工业出版社

转型时期城市规划理论与实践探索丛书

城市中心区规划

RESEARCH OF CITY CENTER PLANNING

沈磊 主编

中国建筑工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

城市中心区规划 / 沈磊主编. —北京: 中国建筑工业出版社, 2013.10

(转型时期城市规划理论与实践探索丛书)

ISBN 978-7-112-15828-7

I. ①城… II. ①沈… III. ①市中心—城市规划
IV. ①TU984.16

中国版本图书馆CIP数据核字(2013)第213405号

责任编辑: 张惠珍 白玉美 率 琦
责任校对: 张 颖 赵 颖



转型时期城市规划理论与实践探索丛书

城市中心区规划

RESEARCH OF CITY CENTER PLANNING

沈磊 主编

*

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

北京锋尚制版有限公司制版

北京市密东印刷有限公司印刷

*

开本: 787×1092毫米 1/16 印张: 25 字数: 505千字

2014年9月第一版 2014年9月第一次印刷

定价: 90.00元

ISBN 978 - 7 - 112 - 15828 - 7

(24593)

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)

本书编委会

主 任：尹海林
委 员：严定中 李春梅 沈 磊 段宝森 师武军
王绍妍 范鸿印 董玉梅 朱雪梅
主 编：沈 磊
副 主 编：陈 天
编 写 组：尔 惟 石 坚 姜 川 杨夫军 杨慧萌
盛 强 滕夙红 许 锋 张 赫 臧鑫宇
赵维民 陈 宇 于劲翔 汪 洋 孟兆阳
谢爱华 李晓宇 于永广 王 峤 李贝利
张 玮 杨 雪 贺 啸 徐鹏飞 陈 星

谨以此书缅怀和纪念周干峙先生，先生在他生命最后一段时间还在审阅本书书稿，谆谆教导，关注中国城镇化健康发展。

序 一

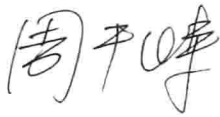
城市是人类文明的结晶。近一百年来科学技术突破性的发展使人类的生活方式产生了激烈变革，也引领着城市发生日新月异的变化。伴随着全球城镇化水平不断提高，城市在人类的经济生活中的作用也越发重要。城市中心区作为一座城市的心脏与核心，人口产业密集、配套设施齐全，社会结构复杂，各种文化相互碰撞、融合，为城市发展创造了无穷活力。人们逐渐意识到：一个健康、繁荣、活力、高效的城市中心区对于城市的发展将起到至关重要的作用。因此，对于城市中心区的研究始终是国内外城市规划理论界的一个重要研究领域和焦点话题。国内许多学者对中心区研究长期关注，理论成果显著，实践案例丰硕。

进入新世纪，中国城镇化进入了高速发展阶段，在市场经济机制的驱动下，土地市场全面受到市场规律制动。与此同时，生态环境问题得到国际社会的广泛关注，以往中国城市高增长、高消耗、高排放、高扩张的发展思路难以为继，可持续发展理念逐渐成为城市建设新的方向与目标。加之信息化技术的不断革新和全球经济一体化的冲击，不仅打破了传统的建设观念，而且在理论上要求城市中心研究必须进行进一步拓展和完善，以应对经济、社会、技术发展对与城市及其中心区建设提出全新挑战。

值得高兴的是，近年来已经有许多国内城市在中心区的规划上积极开展建设实践和理论研究工作。天津作为环渤海地区的中心，国际港口城市，北方经济中心和生态城市。区位条件优越，自然资源丰富，城市特色明显，发展潜力巨大。特别是滨海新区纳入国家发展战略之后，社会经济发展迅猛，城市面貌日新月异，也建设了文化中心等一批具有国际一流水准的城市重点项目。沈磊博士在天津、浙江两地长期从事规划工作，多年来始终关注快速城镇化过程中城市的增长与建设问题，也积累了丰富的实践与管理经验。《城市中心区规划》一书，是他在天津近年来城市转型发展的宏大背景下，以可持续规划思想为指导，借鉴国内外发展经验，对天津市中心区的总体格局、城市功能、生态环境、交通模式以及城市特色方面的整体性思考，是新一代的城市管理者和规划从业者勇于打破传统的规划观念，与时俱进，在多维度的视角下不断拓展城市规划理论的研究领域的一次可贵探索。同时，书中所撷取的国内外先进城市中心区建设的案例对于满足当今中国城市社会发展与城市建设的需要，应对全球化时代下激烈的城市竞争，提高国内城市中心区的空间品质与特色也具有一定借鉴意义。

借此机会，希望作者继续努力，也希望有更多同行在城市中心区的研究领域继续辛勤耕耘，在丰富和拓展中国的城市规划理论，革新城市规划的方法和手段的研究中取得更多优秀的成果。

原建设部副部长
中国科学院院士
中国工程院院士



二〇一三年十二月

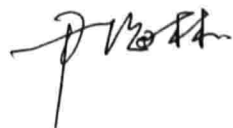
序 二

改革开放30多年来，我国城镇化建设取得了巨大成就，城乡面貌发生了显著变化。与此同时，我们也看到在推进城镇化进程中，一些城市不遵循客观发展规律，大规模推倒重建，建筑形式简单复制，这种人为的“城市化”建设，造成城市历史文化的断裂和城市特色的消失，偏离了城市发展的基本路径。

滨海新区开发开放纳入国家发展战略以来，天津围绕“国际港口城市、北方经济中心和生态城市”的发展定位，以规划为先导，先后编制了370多项重点规划，从宏观到具体，从专项规划到城市设计，涵盖了城市建设的方方面面，为促进全市经济社会快速发展，提供了强有力的保障。在提升载体功能和激发城市活力方面，我们按照国际一流的标准，认真学习借鉴国内外先进理念，如曼哈顿高效的交通体系、芝加哥的活力与特色风貌、英国金融城的历史与现代的交融，同时，对城市中心区面临的交通拥堵、环境污染等城市问题进行了研究。在此基础上，我们结合天津实际，组织完成了文化中心及文化商务中心区、西站地区城市副中心、天钢柳林地区城市副中心、于家堡金融区等城市中心区规划编制。在规划设计中，我们利用城市设计手段，注重空间形态、建筑风貌特色、高效交通体系、地下空间、城市活力等方面的规划设计，积累了一定的理论和实践经验。

党的十八大提出走新型城镇化的发展道路，其核心是人的城镇化和发展的可持续。如何在有限的资源与环境承载能力基础上实现城市经济社会发展与生态环境保护相协调，促进城市充满生机活力，是我们面临和必须解决的重要课题。本书梳理了城市中心区相关研究理论，分析了城市中心区规划的关联要素，并结合案例，对集中与分散、人与自然和谐、效率与活力兼顾、历史与现代交融等问题，进行了分析研究，归纳了国内外城市中心区发展建设客观规律，同时对近年来天津在城市规划创新实践成果进行了总结，相信会有助于丰富现代城市规划理论，给国内外的城市规划研究者及建设管理者带来启迪。

天津市人民政府副市长



二〇一三年十二月

前 言

1996年联合国伊斯坦布尔宣言中指出：城镇是文明中心，他们带来了经济发展，和社会、文化、精神及科技的进步。一个地区或国家的发达和文明程度取决于城市的发展，社会和国家的发展必须依托城市。据预测2025年，全世界居住在城市中的人口将由现在的约50%增长到60%。而城市中心区，作为城市中交通、人口、就业与服务的高度聚集区，它拥有强大的活力、引力，辐射和带动了整个城市经济运转，它是城市发展的中心、重心以及动力。

自20世纪90年代，我国城市化发展呈现出快速但粗放的发展模式，大规模改造与新城建设带来的城市膨胀形成了若干城市群、城市带和大城市圈。但是由于理论体系和实践经验缺乏，这些区域在功能上逐渐暴露出了环境、经济、人口、交通、社会秩序等因素的结构失衡；在形象上，严重忽略了城市历史文脉、社区精神与地域特色的传承和发展。这种“千城一面”的建设发展模式将大大降低城市的活力与影响力。而作为集中性展现城市张力与发展的主体，城市中心区的规划力度与形象定位，将如引擎一般对城市整体提升产生触发式效应。因此在高度重视新型城镇化建设的国家发展战略下，如何提升城市中心区的规划建设水平，不仅是每位规划学者和践行者的责任，更是机遇和挑战！

作者从事规划建设工作以来，一直在思考和探索城市中心区规划建设的理论和方法。不仅在清华大学学习期间对国内中心区规划发展模式进行了研究与梳理，同时在2000年于哈佛大学求学时走访了美国31个州，以期利用国外中心区建设的成败经验来启发和佐证自身对该研究的理解与认识。在地级市（浙江省台州市）、副省级城市（浙江省宁波市）、直辖市（天津市）任总规划师和规划技术总负责人期间，作者又以“中国横断面”式的层级跨度和高度，在实际工作中积累了大量的中心区规划管理经验，对于该研究又有了更为深刻的思考：中心区的建设发展代表了城市的综合发展水平，它包括了城市的文化活力、功能协调、环境优化、技术革新等问题。这些问题的统筹、协调和实现将牵动影响社会各层面的机能组织，已经远远不是简简单单的规划技术问题了。

本书结合城市中心区的概念与内涵，尝试从经济学视角、城市规划视角、现代交通视角和城市设计视角，总结提炼出了城市中心区规划的八个核心要素“功能布局、公共空间、历史文化保护、交通设施、地下空间、景观环境、市政设施以及预警防灾体系”。在对案例的整理分析中，系统论述了国内外26个经典城市中心区的规划

建设经验，深刻剖析了它们的特点以及规划建设中的经验教训。如美国芝加哥的城市空间形态、建筑风貌、城市活力，加拿大蒙特利尔发达的地下空间、香港中环慢行系统等等方面。

本书不仅包含理论型的分析和总结，更在实践层面以作者亲自主持的天津中心区“一主两副”规划为例，详细阐述了其发展与演变的历史沿革，对天津文化商务中心区整体规划建设实施过程进行了重点论述与分析，并且结合自身的探索实践对过程中的理论支撑体系以及规划操作细节作出了深入探讨。这部分亲历性的实践体会与学术见解正是本书的精华之所在。

可持续的城市中心区规划可以概括为“六个统一”，即，集中与疏散的统一，人工与自然的统一，效率与活力的统一、历史与现代的统一，现实与未来的统一，科技与人文的统一。这也是作者在规划实践中孜孜遵循的原则。希望本书成果能为中国新型城镇化的发展、中心区规划建设作出一定的贡献。



二〇一三年九月

目 录

序一	V
序二	VII
前言	VIII
绪论	001

理 论 篇

第一章 城市中心区的概念与内涵	014
第一节 城市中心区的概念	014
第二节 城市中心区的范围	017
第三节 城市中心区的类型	020
第四节 城市中心区的职能	023
第五节 城市中心区的结构和形态	026
第六节 城市中心区的发展趋势	028
第二章 多维视角下城市中心区相关理论研究	032
第一节 经济学视角下的中心区理论	032
第二节 城市规划视角下的中心区理论	041
第三节 现代交通视角下的中心区理论	047
第四节 城市设计视角下的中心区理论	058
第五节 其他视角下的中心区理论	073
第三章 城市中心区规划的关联要素	080
前论 转型背景下的城市中心区规划要素解读	080
第一节 多元混合的功能布局	081
第二节 充满活力的公共空间	089
第三节 优化利用的历史文化资源	104

第四节	便利高效的城市中心区交通设施	111
第五节	复合化的城市中心区地下空间	121
第六节	和谐美观的城市中心区景观环境	129
第七节	智能化的城市中心区市政设施	139
第八节	安全高效的预警防灾空间体系	144
第四章	案例比较分析研究	161
第一节	城市空间布局——集中与疏散结合	161
第二节	城市中心区环境——人工与自然的和谐	175
第三节	城市中心区交通与生活——效率与活力的兼顾	187
第四节	城市中心区风貌——历史与现代的交融	199
第五节	城市中心区可持续开发——现实与未来的协调	205
第六节	城市中心区科技与人文的统一	222
实 践 篇		
第五章	天津城市中心区发展与演变	244
第一节	天津城市发展的历史沿革	244
第二节	天津城市中心区的形成和发展演变	247
第三节	天津城市中心区现状问题与困境	255
第四节	城市之脉——转型中的天津中心体系构建	258
第六章	天津文化商务中心区	269
第一节	规划背景	269
第二节	现状基本情况	272
第三节	规划愿景	274
第四节	结构清晰的规划布局	276
第五节	高效便捷的交通系统	279
第六节	独具特色的城市形态	288
第七节	层次丰富的开放空间	289
第八节	复合立体的地下空间	293
第九节	历史文化遗产	295

第十节 绿色基础设施与可持续发展	297
第十一节 智慧城市建设	299
第十二节 建筑设计	306
第十三节 多元立体的规划控制与管理	307
第十四节 本章小结	313

第七章 海河两岸的城市中心区	314
第一节 交通枢纽型城市副中心——西站副中心	315
第二节 城市商业商务中心——小白楼商业商务中心区	323
第三节 天钢柳林副中心	329
第四节 天津行政会展中心——海河中游地区	343
第五节 海河最强音——滨海新区的城市中心	348
第六节 本章小结	369

总 结 篇

第八章 转型时期城市中心区特征总结	372
后记	386

绪 论

“在21世纪初期，影响世界最大的两件事，一是新技术革命，二是中国的城市化。”

——美国经济学家、诺贝尔奖获得者斯蒂格利茨 (J.E.Stiglitz)

城市，是人类文明的集中体现。如果将城市比作一部复杂运转的有机体，城市的中心区就如同人的心脏，在高速运转过程中，源源不断地向整个城市输送血液与营养，是整个城市的活力之源。城市中心区具有城市物理空间及社会空间的双重特征界面，是产业、交通、人口、就业与服务的聚集区域，对整个城市乃至区域的经济、社会发展具有带动、辐射效应，是城市发展最敏感的地区；此外，城市中心区也是整个城市形象与特色的集中呈现区域，是城市的重要公共活动区域，集中体现了城市文化、城市形象与生活方式的特色。因此，无论是决策者、理论界、还是普通市民，对城市中心区的规划建设普遍十分关注和重视。总之，城市中心区作为引领城市与区域发展的重要区域，体现了人类社会发展的核心价值。

随着国民经济发展和社会进步，我国城市在规模、产业、经济、社会、文化、空间等方面正发生着前所未有的全方位的深刻变革。“十二五”期间，我国城镇化发展进入关键的转型时期，城市中心区迎来历史性的发展契机。一方面，人口增长带来的消费群体扩大和交通需求增长提供了城市中心区空间转变的基本动力，城市规划的规范化与制度化以及社会主义市场经济的逐步完善为以城市中心区为主体的旧城改造带来新的发展；另一方面，转型时期城市产业升级和社会转型，需要对城市中心区的空间布局进行战略调整以适应新的发展要求。新的空间发展策略实施往往以城市经济发展和空间拓展作为主要动因。经过30年的高速增长期后，当前我国城市建设进入了重视增长质量的时期，对城市中心区的建设也提出了越来越高的要

求。在经历多年以经济增长为主要目标的高速发展和房地产建设热潮后，我国城市原有社会结构和地域文化受到强烈冲击；同时，城市的无序扩张带来资源与环境的不可持续利用。党的十八大提出“新型城镇化道路”和“生态文明建设”国家发展战略。在新的国家战略指导下，积极整合城市现状空间资源，优化产业空间布局，促进生产空间集约高效、生活空间宜居适度，提高公共服务质量和效率，在有限的资源与环境承载能力基础上实现经济、社会与环境的协调发展，成为转型时期城市中心区可持续发展的重要任务。

本书以转型时期城市中心区为研究对象，在梳理传统城市中心区概念、内涵、特征等相关研究的基础上，尝试从经济、城市规划、交通等多视角就城市中心区相关理论与实践问题展开讨论，总结城市中心区规划关联要素和合理的空间发展模式，并通过对国内外近20个城市中心区的案例进行比较性的实证研究，以天津城市中心区的发展历史、空间结构、各个主副中心区的规划设计等问题作为实践研究的主要部分，对转型时期城市中心区规划理念进行了提炼总结。绪论部分主要阐述城市中心区的演变历程、相关研究进展及全书的总体篇章结构。

1. 国内外城市中心区发展演变历程

(1) 国外城市中心区发展演变历程概述

以西方发达国家为例，城市中心区的功能形态演变大致可以分为以下几个阶段：
在工业革命以前（18世纪以前），城市的基本作用是建立一个层次结构分明的社会管理日益增加的人口，城市中心是神权或政权的中心。

① 工业革命时期（18世纪～19世纪中叶），城市中心成为工厂聚集的工业生产中心；工业革命的兴起使得城市中心区成为工厂林立的生产制造业中心，而忽视了工人的生活环境，解决居住问题成为此阶段的重点。

② 城市扩张时期（19世纪末～20世纪初）。生产制造业发展和资本扩张使得城市规模急剧扩大，解决由此带来的城市环境恶劣和基础设施落后问题成为这一时期的重点。在英国，霍华德的田园城市理论提出向外疏散和人口限制的思想解决大城市环境问题，伦敦城市中心区进行了大面积的开放绿地建设实践。在美国，城市发展迅速导致城市基础设施滞后。街道布局和建筑景观单调乏味，城市绿地面积狭小，环境卫生恶劣，导致居民日益向郊区转移。因此，改进和美化城市中心区环境，并进而重塑美国城市社会就成为当务之急。于是，城市美化运动应运而生。城市美化运动强调美和实用不可分割，它一方面要美化城市环境，将大自然引进城市，在城市中建立大型景观公园和林荫大道，另一方面还要改进城市的基础设施和功能，满足商业和日常需要。

③ 现代化复兴时期（20世纪40～50年代）。第二次世界大战以后，现代化的大规

模集中生产方式和以系统论和控制论为代表的城市规划理论追求合理的土地使用和确切的功能分区，同时西方国家现代化交通设施和汽车的发展使居住的空间范围前所未有地向外扩张，城市中心区开始成为商务办公设施集聚的公共性中心。

④ 郊区化时期（20世纪60年代）。由于城市中心区单位面积上承载的经济政治职能超过了其负荷，造成城市中心区人口密度过大，环境恶化，交通拥挤等问题。同时工业的迅速发展造成城市环境的恶化以及郊区化的发展，造成城市中心区功能的衰退，使城市出现空心化现象。这一现象在美国体现得最为明显，几乎每个大城市的中心区周围都存在着一一条退化地带。各国政府也都采取了相关的政治、经济政策来改善城市中心区的环境，吸引居民重返内城，恢复城市中心区的活力。

⑤ 城市中心区复兴（20世纪70年代后）。在20世纪60年代开始的西方各国大规模的“城市更新”运动的实践过程中，人们发现大拆大建后的城市中心区带给城市居民及访客的是一种单调乏味、缺乏历史感和人性尺度的环境，并伴随严重的交通堵塞、环境污染、中心区衰退等现象，造成了城市核心吸引力的下降，居民大量外迁。新的城市中心区发展强调有机更新，认为城市中心区的发展应当是在保护其文脉的基础上尊重其自身规律的持续性发展；注重对人文环境和历史文化的保护，反对大规模的简单的推倒重建，提倡渐进式小规模的改造；强调规划的过程和规划的连续性，注重多学科参与，主张规划设计从单纯的物质环境改造规划转向社会、经济发展和物质环境相结合的综合的人居环境的规划；强调以人为本的城市设计，注重公众参与和社区建设。

（2）国内城市中心区发展演变历程概述

① 我国的城市中心区功能和空间演变

● 古代农业文明时期

几千年来，我国的城市发展一直处于缓慢增长过程，城市职能以政治管理为主，附带一些商业和手工业，一般以政府所在地作为城市中心。到了明清时期，由于手工业发展和农产品数量增多，以及大运河的开通带来的南北交流等因素，才初步形成了扬州、苏州等具有一定商品经济形态和专业分工特征的工商业城市。

● 近代半封建半殖民地时期

19世纪中叶，中国被迫对外开放，一批城市被强行开埠通商，由此使中国开始了半殖民地化，但同时也使这些开埠通商城市获得了新的发展动力，这些城市开始了早期现代化进程，由农业时代的城市向工业时代的城市转型，但由于半殖民地经济的影响十分有限，中国的社会形态和经济发展没有从内在上根本地转变。这一时期形成了上海、天津、哈尔滨等以殖民统治和商业贸易为主要职能的城市中心区，例如哈尔滨的道里区以商贸为主，南岗区则作为中东铁路附属地成为殖民行政管理的中心。

● 新中国成立后计划经济时期

新中国成立以后，我国长期实行计划经济体制，物资流通由政府统筹。城市成为生产中心，集中力量发展工业生产并限制消费，城市中心区各种基础设施和公共服务设施发展水平较低，与中心区应当承载的服务职能极不相称。从全国来看，新中国成立初期的“国家工业化”时期老城市的扩大有限，新增工业城市虽然有一批，如包头、大庆、攀枝花等，但城市数目总的来说增加不多，新增城市多为单一功能的工业区和附属居民点。

● 改革开放初期

我国城市大规模快速发展是在改革开放以后。起初的政策是“允许农民自带口粮进小城镇经商、务工、落户”。于是小城镇人口增加，“人口的城市化”驱动使得城乡之间的人口发生流动。1987年，土地法律从严禁“土地流转”转变为“有条件允许转让”。城市开发政策的引导及社会主义市场经济的蓬勃起步使得以工业用地为主的投资建设异常活跃。到了20世纪90年代，随着城市的社会结构变化以及新居民的涌入，城市住宅市场迅速扩大，开发商开始参与住宅与商业地产开发。

● 21世纪以来的快速城市建设时期

21世纪以来的十几年，结合城市传统区域的旧城改造，城市中心区成为政府投资或招商引资的重要地段，城市中心区的空间环境发生了新旧交替的剧烈转变。随着我国城镇化进程的不断加快，城市的规模也迅速增长。建立新区成为国内许多大城市发展的必然选择和重要途径。地区经济、社会和文化的快速发展，城市竞争力的全面提升，迫切需要城市功能结构的不断完善优化，这就对城市新区开发提出了更高的要求。通过政府机构搬迁，在新的城区以行政机构带动形成城市中心区，是许多城市在新区的开发过程中采取的方式。随着城市化进程的进一步加快，我国城市发展受到空间资源与环境的制约越来越强烈，在原有发展基础上集约化的空间布局成为主要方式和发展方向。

② 旧城改造中的我国城市中心区转型

我国绝大多数城市由于长期以来受城市发展和建设方针及资金短缺等因素的影响，居民的居住和生活环境设施落后。旧城改造可以改变城市的面貌，提高人民的生活居住水平，挖掘城市的用地潜力，提升城市的活力，因此在近十几年来的中国城市建设中占有非常重要的地位。旧城改造是目前我国城市中心区转型的主要形式。一般通过政府进行管控，由开发商进行开发建设的实施，在这一过程中极大地改变了城市中心区的空间形态和社会结构。

旧城改造要解决的问题主要包括旧城区人口的疏散，经济社会结构调整，设施更新，改善环境与建筑形体空间再创造以及人文空间塑造等。在一些城市大规模旧城改造过程中，往往为了短期内吸引开发商投资，缺乏全面深入的旧城改造规划，使近期与远期改造、局部改造与城市总体协调发展产生矛盾，造成人口密度上升、用地紧