

国家重点图书马列主义研究著作出版项目
“科学发展观丛书”阶段性研究成果

城市更新：

城市发展的新里程

Chengshi Gengxin:
Chengshi Fazhan De Xinlicheng

于今 著

城市更新不能采取低水平的修修补补，
建设模式要高起点，具有前瞻性和战略性。

中国的城市问题有其自身特点，应在坚持
可持续发展和以人为本的原则下，
寻找适合中国国情的城市改造之路。

国家行政学院出版社

国家重点图书马列主义研究著作出版项目

“科学发展观丛书”阶段性研究成果

城市更新：城市发展中的新里程

于 今 著

国家行政学院出版社

图书在版编目(CIP)数据

城市更新：城市发展中的新里程 / 于今编著. —北京：国家行政学院出版社，2011.3

ISBN 978 - 7 - 5150 - 0058 - 9

I. ①城… II. ①于… III. ①城市发展战略 IV. ①F291

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2011)第 042082 号

书 名 城市更新：城市发展中的新里程
作 者 于 今
责任编辑 张金来
出版发行 国家行政学院出版社
(北京市海淀区长春桥路6号 100089)
电 话 (010)68920640 68929037
编 辑 部 (010)68928875
经 销 新华书店
印 刷 北京龙跃印务有限公司
版 次 2011 第 4 月北京第 1 版
印 次 2011 第 4 月北京第 1 次印刷
开 本 710 毫米×1000 毫米 1/16 开
印 张 15
字 数 235 千字
书 号 ISBN 978 - 7 - 5150 - 0058 - 9/F · 010
定 价 39.00 元

部分专家推荐评语：

☆ 作为转型时期城市研究的重要课题，作者系统研究了城市更新的相关内容。特别是对国内外城市更新的系统总结和案例选择，结合最新的具有代表性的城市 and 城市更新项目，将对我国城市更新研究起到积极的推动作用。

——国家十一五规划委员会委员、中国人民大学教授 张可云

☆ 城市化是我国当前发展中与国际化、市场化、工业化、现代化并列的一个主要趋势，可以说，既欣欣向荣，也问题成堆，其中包括从各个侧面、各个角度来研究如何正确处理“城市更新”这个难题。本书的出版真是时候，内容上也绚丽多采，从理论和实践的结合上、国际国内的结合上、硬件与软件的结合上，较为全面地论述和回答了城市更新内容、特征、不同的分类、必要的政策引导以及需要注意的一些重大问题。它既可以成为高等教育中研究城市发展学的一本重要的参考文献，更值得成为从事城市规划、建设、管理工作的人员及其决策层一本不可缺少、堪称为“良师益友”的重要参考指南。建议大家认真一读。

——中国城郊研究会会长 包永江

☆ 本书丰富了我国城市研究理论体系，坚持了理论联系实际，结合众多城市案例，从城市管理、房地产开发、城市经营、社会学等视角出发系统研究了城市更新的途径和模式，是一本具有开拓性和里程碑式的学术著作！

——国务院参事 任玉岭

☆ 城市更新是一门大学问，一般是越有钱的政府，越成熟的社会，才会越重视城市更新的问题，但是越是有钱与民主的社会，城

市更新越难做，因为大家保留历史旧区与开发新建之间的矛盾、取舍、和“度”的把握，都会有非常大的争执。过度的开发会影响一个城市的肌理和过去的历史。而过度的保留会影响一个城市的形象以及老百姓的生活质量。所以我常说：过分的开发是“肤浅”，但是过分的保留是“迂腐”，但是如何能协调与平衡这对怨家的确是一门“艺术”（Art）。

好友于今教授花了大量的时间，收集资料，写成这么一本书，他的精神除了值得我们从业人员敬佩外，其中的内容，更是值得我们从业人员仔细研究与探讨。在此，我除了向广大的从业人员推荐此书外，更希望能看到有更多的人，能够研究这个问题。本书发行的十分及时，值得大家翻阅与参考。在此感谢于今院长能够给大家带来这么好的一本书。

—— 美国前纽约市规划局委员、局长饶及人（James Jao）

☆ 转型时期的城市管理工作面对诸多挑战，特别是在政府职能的改变下我们如何正确认识城市经营和管理问题。城市更新是一个涉及多方面的复杂工程，也是一个系统工程，牵涉到居民、地产商、政府等多方面利益，也涉及到城市历史、政治和经济的协调发展，该书的出版为我们正确进行城市更新工作有积极意义。

—— 中共中央组织部原常务副部长 赵宗鼎

序 言

自人类开始在城市里居住以来，就有了“城市更新”这个概念。在中世纪出于火灾的频繁发生，木结构建筑及黏土茅舍不得不一再重建，由于这种情况，用石头建造房屋及道路结构网格化便成为趋势。18世纪的产业革命导致了世界范围城市化的热潮。在工业化发达的国家和地区，大量人口涌入城市促使城市规模扩大，导致欧洲许多城市急剧扩张，于是拆除中世纪城墙，建城市环路，建设新城区成为许多城市发展的必由之路。

城市的盲目发展使城市出现了一系列的问题：交通拥挤、人口密集、环境污染、土地紧张等，特别是第二次世界大战以后，西方许多国家遭到毁灭性破坏，一些大城市中心地区的人口和工业出现了向郊区迁移的趋势，原来的中心区开始衰落。为了复兴城市经济，缓和阶级与种族之间的矛盾，改善城市不良环境，欧美各国率先展开了大规模的“城市更新”运动，城市更新作为专有名词才开始在城市研究领域使用，并由此建立了一门新兴的社会工程学科——城市更新学。城市更新是城市飞速发展的中间过程，是城市新陈代谢的有机功能。

随着我国城市化进程的加速，特别是改革开放以来我国城市研究进入到了一个快速发展时期，不仅一些东部沿海经济发达城市逐渐面临着旧商业区、旧工业区、旧居住区以至城市周围的旧村落等功能形态的置换更新，一些中部和西部地区的大城市也面临着这些问题，因此，城市更新开始成为全国普遍关注的对象。但是，到





目前为止，我国在这方面的专著和文献总体来说还不足，应该说我国急需这方面的理论和实践总结，以指导各地城市更新的具体工作。

本书作者是近年来活跃在城市研究领域的新锐学者，正如作者所说本书是作者近几年的调研笔记、已发表的文章和完成的博士论文基础上修改完善而成。本书的重要意义在于比较系统总结国内外城市更新的理论进展和具体案例，不仅在理论上，而且在具体机制上也对城市更新展开了创新研究。所以当作者要求我帮其写序的时候，我欣然接受。一方面是鼓励新一代年轻学者的不断探索，另一方面也希望有更多的学者能够参与到城市更新的研究工作中，丰富我国城市更新理论体系。

由于时间和研究视角的限制，本书还存在一些不足需要后续进一步完善和研究，在这里，我也提出一些研究方向的希望，当然也希望其他学者给予探讨。比如：如何尊重城市更新的地区差异性？城市更新的主体到底是如何组合才更好？城市更新中涉及公共政策问题如何解决？如何处理城市历史遗留问题对城市更新工作带来的挑战？如何形成制度规范城市更新工作？城市更新在城市发展中的地位和作用？国外城市更新与我国城市更新的差异性？如何构建我国城市更新理论体系？等等。

路漫漫其修远兮，希望作者能以此书的出版为开始，在学术研究的道路上获得更多的成绩！

是为序。

全国政协副主席 民革中央副主席
著名经济学家 厉无畏
2011年3月于北京

前 言

对城市更新概念较早、较权威的界定是1958年8月在荷兰海牙市召开的城市更新第一次研究会，会上对城市更新作了以下的阐述：“生活于都市的人，对于自己所住的建筑物，周围的环境或通勤、通学、购物、游乐及其他的生活，有各种不同的希望与不满。对于自己所住的房屋的修理改造，街路、公园、绿地、不良住宅区的清除等环境的改善，有要求及早施行。尤其对于土地利用的形态或地域地区制的改善，大规模都市计划事业的实施，以便形成舒适的生活，美丽的市容等，都有很大的希望”。

现时期中国城市更新较之以往，无论在其性质、目标上，还是在其内容、方式上都发生了显著变化。通常情况下，人们常常将城市更新理解为物质性改造和物质磨损的补偿，如房屋的修缮、改建与重建，道路的拓宽与修建等。实际上，城市更新有着更为丰富和深刻的内涵。城市发展的全过程是一个不断更新、改造的新陈代谢过程。城市更新与城市发展相伴而随，往往作为城市自我调节机制存在于城市发展之中，其积极意义在于阻止城市衰退，促进城市发展。城市衰退不仅仅表现为物质性老化，在科学技术和物质文化水平提高的情况下，城市迅猛发展，城市化进程加快，城市衰退更多的则反映为功能性和结构性衰退，这是一种相对衰退，是无形磨损。因此，现代城市更新的动因首先不在于有形磨损，更多的主要在于无形磨损，有形磨损的速度往往落后于城市不断增长的需要，而后

前

言





者恰恰直接决定着是否有必要对旧城进行更新改造。

城市更新改造是一个复杂的过程，更新策略的制定受到多种因素的支配和制约。就其物质建设方面而言，从规划设计到实施建成将受到方针政策、行政体制、经济投入、组织实施、管理手段等诸多社会因素影响，在人文因素方面还与社区邻里、历史遗产保护等特定文化环境密切相关，涉及的方面极广。因此，城市更新是一个连续不断的过程，应重点研究不同地区不同类型更新改造的个性特点，在充分考虑旧城区原有城市空间结构和原有社会网络的基础上，因地制宜，因势利导，采取多种途径和多个模式进行行之有效、切合实际的更新改造。在更新改造方式上，诸如可采取保护、维修、改善、保留、改造、拆除重建等不同的更新改造方式。在更新改造的标准和速度上，依据各城市的不同发展阶段和经济基础确定不同的改造标准和实施步骤。最后，至为重要的是，城市更新策略应由零星走向整体。

目前，中国城市更新最明显的特点就是面广量大、矛盾众多，所要保证城市更新改造目标的全面实现，必须要以健全、明确、积极、有效的运行机制和调控机制作强大的政策和资金支撑。

本书是作者在近几年的调研笔记和已发表的文章，在博士论文《城市更新与城市发展关系研究：以中国为例》的基础上修改完善而成，同时参用了大量国内外学者相关的研究，在此表示十分感谢！

本书研究的创新要点：

1. 全面阐述科学发展观指导下的城市更新的特殊意义和指导思想。
2. 全面系统的研究城市更新带来的对城市系统的连锁反映和互相协调对策。
3. 针对城市更新的地区差异和阶段差异，选择了香港、北京、

上海、广州和深圳等省市的城市更新特点作为比较。

4. 挖掘中外城市更新的差别，坚持理论联系实际，用以指导城市更新更具操作性。

5. 针对近年来经济学的一些新思维和新热点，探讨与城市更新的关系。

本书可供城市的管理者，城市建设、城市与区域规划、城市地理、城市经济等研究人员使用。适合大专院校相关专业的师生学习使用。对于参与城市更新的房地产开发商更具有启迪意义。

全书一共分为六章。第一章主要阐述了城市更新的内涵，包括城市更新的起源、内涵、分类等，以及与旧城改造、城中村改造的区别，还阐述了科学发展观赋予城市更新的意义和作用；第二章回顾与总结了中外城市更新的理论与特点，着重对比中外城市更新的区别，以及中外城市更新理论的变化给具体工作带来的指导作用；第三章深入研究了城市更新与城市发展的关系，主要从七个方面给予阐述，包括旧城改造、郊区城市化、土地利用、环境保护、社会网络、房地产开发和城市规划等；第四章主要研究城市更新实施的机制和政策保障，如前所述，在城市更新中，我国的相关制度和保障机制的建立还比较落后，直接影响了城市更新的进度和效果，只有从机制上给予落实，具体工作才能更好的开展；第五章对国外城市更新案例给予了分析，从第三章所列的七个方面的问题展开论述，吸取其经验；第六章是我国城市更新的实证研究，选取了香港、北京、上海、广州和深圳等具有不同发展特点的地区进行对比分析，为全国其他类似地区提供经验借鉴。

总之，本书作者致力于城市更新理论与案例相结合的研究，通过对中外城市更新理论与案例的比较和借鉴，深入探讨了中国城市更新过程中面对的问题以及解决的措施。作者期待与读者就中国城市更新问题进行深入交流。

前

言



目 录

| | |
|-------------------|----|
| 第一章 绪 论 | 1 |
| 一、城市更新的基本概念 | 1 |
| 1. 城市更新概念的内涵 | 1 |
| 2. 城市更新的主要内容 | 2 |
| 3. 现代城市更新的目的 | 4 |
| 4. 城市更新的分类 | 4 |
| 二、城市更新的起源 | 5 |
| 1. 城市更新的背景与发展阶段 | 6 |
| 2. 城市更新的理论基础 | 7 |
| 3. 中国城市更新兴起的原因及背景 | 11 |
| 第二章 中外城市更新运动与理论演化 | 15 |
| 一、西方的城市更新运动及其理论 | 15 |
| 1. 西方的城市更新运动 | 15 |
| 2. 西方城市更新研究的若干阶段 | 21 |
| 3. 西方城市更新的理论综述 | 24 |
| 二、中国城市更新运动及其理论 | 32 |
| 1. 中国城市更新运动 | 33 |
| 2. 中国城市更新存在的问题 | 40 |
| 3. 中国城市更新的研究综述 | 43 |





| | |
|---------------------------------|----|
| 三、中西城市更新的比较 | 44 |
| 1. 中西方城市更新背景比较 | 45 |
| 2. 中西城市的更新差异分析 | 47 |
| 3. 西方经验对中国城市更新的启示 | 49 |
| 第三章 城市更新与城市发展 | 53 |
| 一、城市更新与旧城保护 | 53 |
| 1. 城市更新中旧城保护是一大难题 | 53 |
| 2. 对旧城历史文化遗产保护的原则 | 55 |
| 二、城市更新与土地置换 | 56 |
| 1. 土地置换与城市更新的关系 | 56 |
| 2. 土地置换在城市更新中的重要作用 | 57 |
| 3. 城市更新中土地置换的问题与原则 | 60 |
| 4. 城市更新中土地置换的几种思路 | 62 |
| 三、城市更新与生态环境 | 63 |
| 1. 城市更新对城市生态环境的影响 | 63 |
| 2. 城市更新与城市生态建设的关系 | 66 |
| 3. 城市更新中改善城市生态的几个措施 | 67 |
| 四、城市更新与西部生态基础设施 | 69 |
| 1. 西部城市更新中生态基础设施建设存在的问题 | 70 |
| 2. 西部生态城市基础设施落后的根源 | 72 |
| 3. 发展生态基础设施建设是西部城市更新的必然选择 | 74 |
| 4. 发展生态城市基础设施的对策与建议 | 75 |
| 五、城市更新与房地产开发 | 80 |
| 1. 旧城改造的动力在房地产开发 | 80 |
| 2. 房地产开发与旧城改造共赢 | 81 |

| | |
|---------------------------------|------------|
| 3. 成功的旧城改造开发模式 | 81 |
| 4. 打造可持续发展的繁荣城区 | 82 |
| 六、城市更新与社会网络 | 82 |
| 1. 社会网络的涵义及其意义 | 82 |
| 2. 传统城市更新对社会网络的影响 | 83 |
| 3. 社会网络保存和发展的城市更新有效形式 | 84 |
| 七、城市更新与公众参与 | 86 |
| 1. 公众参与对旧城更新的意义 | 86 |
| 2. 中国当前旧城更新中公众参与的现状 | 89 |
| 3. 加强公众参与的思路 | 90 |
| 八、城市更新与创意产业 | 91 |
| 1. 创意产业在中国城市更新的实践 | 91 |
| 2. 中国城市更新存在的问题 | 93 |
| 3. 创意产业在城市更新中的进一步思考 | 94 |
| 4. 从经营城市走向创意城市是城市发展的新趋势 | 98 |
| 第四章 城市更新的运作模式与支持系统 | 101 |
| 1. 树立“经营城市”新理念 | 101 |
| 2. 创建经营城市的新体制 | 102 |
| 3. 发挥政府主导的特殊作用 | 103 |
| 4. 采用市场化运作的新途径 | 105 |
| 二、城市更新的保障机制 | 108 |
| 1. 城市更新的土地利用运作机制 | 108 |
| 2. 城市更新项目的社会评价机制 | 110 |
| 3. 城市更新与住房市场、住房保障的联动机制 | 112 |





| | |
|-----------------------------|-----|
| 三、城市更新的综合支持系统 | 115 |
| 1. 建立综合支持系统应遵循的原则 | 115 |
| 2. 建立综合支持系统的核心内容 | 116 |
| 第五章 西方城市更新案例与实证研究 | 125 |
| 一、英美城市更新的发展历程及特点 | 125 |
| 1. 英国城市更新的发展历程 | 125 |
| 2. 美国城市更新的发展历程 | 128 |
| 3. 英美城市更新的特点 | 132 |
| 4. 英美城市更新存在的问题 | 133 |
| 5. 英美城市更新的发展趋势 | 134 |
| 二、英国城市更新案例 | 135 |
| 1. 伦敦的城市更新模式 | 135 |
| 2. 布林德利地区的城市更新 | 139 |
| 3. 伦敦道克兰地区的城市更新 | 147 |
| 三、法国巴约纳的旧城改造 | 155 |
| 1. 巴约纳的旧城改造是一个成功的范例 | 155 |
| 2. 巴约纳旧城改造的目标与艰巨任务 | 156 |
| 四、东京城市更新与古都风貌 | 157 |
| 1. 二次战后东京的旧城改造 | 157 |
| 2. 在旧城改造中东京古都风貌的保护 | 159 |
| 五、西方城市更新对中国城市更新的启示 | 160 |
| 1. 合理利用房地产企业资本，减轻政府负担 | 160 |
| 2. 鼓励房地产企业进行社区综合开发 | 161 |
| 3. 充分发挥房地产企业的作用 | 161 |
| 4. 充分利用大房地产企业的开发能力 | 162 |

| | |
|--------------------------------|------------|
| 5. 抑制房地产企业在开发中的盲目性 | 162 |
| 第六章 中国城市更新案例与实证研究 | 165 |
| 一、香港的城市更新 | 165 |
| 1. 香港城市更新的发展阶段 | 165 |
| 2. 香港观塘市中心的城市更新项目 | 166 |
| 二、北京的城市更新 | 169 |
| 1. 北京城市更新的发展阶段 | 169 |
| 2. 北京城市更新的特点及问题 | 170 |
| 3. 北京王府井商业街的更新 | 171 |
| 4. 举办奥运会对于北京城市更新的促进 | 175 |
| 三、上海的城市更新 | 179 |
| 1. 上海城市更新的发展阶段 | 179 |
| 2. 上海城市更新的方式 | 182 |
| 3. 上海“新天地”城市更新的模式 | 183 |
| 4. 世博会影响下的上海空间开发 | 186 |
| 四、广州的城市更新 | 190 |
| 1. 工业大道的城市更新 | 190 |
| 2. 石牌村的城市更新改造 | 197 |
| 五、深圳华强北片区的城市更新 | 203 |
| 1. 华强北片区的演进过程 | 204 |
| 2. 华强北的片区现状 | 206 |
| 3. 华强北片区的多样性特征 | 207 |
| 4. 华强北的城市更新措施 | 210 |
| 参考文献 | 215 |



第一章 绪 论

一、城市更新的基本概念

1. 城市更新概念的内涵

所谓城市更新 (Urban Renewal), 是指对城市中某一衰落的区域, 进行拆迁、改造、投资和建设, 使之重新发展和繁荣。它包括两方面的内容: 一方面是客观存在实体 (建筑物等硬件) 的改造; 另一方面为各种生态环境, 空间环境, 文化环境, 视觉环境, 游憩环境等的改造与延续, 包括邻里的社会网络结构, 心理定势, 情感依恋等软件的延续与更新。随着科学发展观的提出, 城市更新在城市发展中越来越具有重要作用。城市更新的作用便是从综合工程、科学规划的角度研究如何改造旧市区, 以推陈出新之法维护城市生态平衡, 综合解决城市发展问题, 实现城市的可持续发展。

自人类开始在城市里居住以来, 就有了“城市更新”活动。在中世纪时 (公元 476 年西罗马帝国灭亡到公元 1640 年英国资产阶级革命) 由于火灾的频繁发生, 木结构建筑及黏土茅舍不得不一再重建, 出于这种情况, 用石头建造房屋及道路结构网格化便成为趋势。18 世纪的产业革命导致了世界范围的城市化。在工业化发达的国家和地区, 大量人口涌入城市促使城市规模扩大, 导致欧洲许多城市急剧扩张, 于是, 拆除中世纪城墙, 修建城市环路, 建设新城区成为许多城市的普遍选择。

城市的盲目发展使城市出现了一系列的问题: 交通拥挤、人口密集、环境污染、土地紧张等, 特别是二战以后, 西方许多国家遭到毁灭性破坏, 一些大城市中心地区的人口和工业出现了向郊区迁移的趋势, 原来的中心区开始衰





落。为了复兴城市经济，缓和阶级、种族之间的矛盾，改善城市不良环境，欧美各国率先展开了大规模的“城市更新”运动，城市更新作为专有名词才开始在城市研究领域出现，并由此建立了一门新兴的社会工程学科——城市更新学。城市更新是城市飞速发展的中间过程，是城市新陈代谢的有机功能。

对城市更新概念较早、较权威的界定，是1958年8月在荷兰海牙市召开的城市更新第一次研究会，会上对城市更新作了以下的阐述：“生活于都市的人，对于自己所住的建筑物，周围的环境或通勤、通学、购物、游乐及其他的生活，有各种不同的希望与不满，对于自己所住的房屋的修理改造，街路、公园、绿地，不良住宅区的清除等环境的改善，有要求及早施行，尤其对于土地利用的形态或地域地区制的改善，大规模都市计划事业的实施，以便形成舒适的生活，美丽的市容等，都有很大的希望，包括有关这些都市改善，就是都市更新（Urban Renewal）。”

芝加哥学派城市社会学家 E. 伯吉斯和 D. 博格²认为，若将城市视为一有机体，则其动态变化过程将会出现成长、成熟、衰退、没落或更新等现象。

法国城市规划师弗朗索瓦兹·肖埃认为城市更新即城市规划；城市更新是有意识的干预行为；城市更新是建立在城市发展过程中，并产生经验的累积的过程。

城市更新是一种将城市中已经不适应现代化城市生活的地区作必要的、有计划的改建活动。其目标是针对城市发展的过程中的城市退化现象而采取有意识的干预措施，解决城市中影响甚至阻碍城市发展的各方面的城市问题，使城市新陈代谢再次发生的行为，是城市综合本质内涵从解体到改体的社会过程。其最大特点是相对于旧有模式的经验性，由于有意识的干预，新因素的介入刺激城市内涵迅速做出反应，并将其吸收融合到自身肌体中去。

城市更新包括物质性更新与非物质性更新，两者关系密切，前者多表现为具体城市发展项目规划，后者更注重城市的战略发展计划。

2. 城市更新的主要内容

城市更新的内容主要有以下几个方面：