

城市更新 ② 市场模式

**City's
Regulation**



世联地产顾问丛书 / 2

城市更新之市场模式

>>> City's Regulation

陈劲松主编



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS

图书在版编目 (CIP) 数据

城市更新之市场模式/陈劲松主编. — 北京: 机械工业出版社, 2004.12
(世联地产顾问丛书)
ISBN 7-111-15683-8

I .城... II .陈... III .房地产业—经济发展—研究—中国 IV .F299.233

中国版本图书馆CIP数据核字 (2004) 第122109号

主编 / 陈劲松

《世联地产顾问系列丛书》编辑委员会

陈劲松 佟捷 罗守坤 梁兴安 张艾艾 周晓华

简小千 邢柏静 范莹 侯颖方

主要编撰人员

宋西平 吴小菁 曾昶 程宾宾

编审 / 刘军

机械工业出版社 (北京市百万庄大街22号 邮政编码: 100037)

责任编辑 / 李书全

平面设计 / 深圳市圣度广告有限公司

北京铭成印刷有限公司印刷 · 新华书店北京发行所发行

2004年12月第 1 版第 1 次印刷

1000mm X 1400mm B5 · 4.375印张 · 2插页 · 108千字

定价: 31.00元

凡购本书, 如有缺页、倒页、脱页, 由本社发行部调换

本社购书热线电话(010) 68993821、88379646

封面无防伪标均为盗版

以序为读

把市场更新出来

当我们说更新是一种世界运动时，也就是指在全球范围内包括中国发生的、近百年的城市重建。但这并不意味着仅限于那些历史悠久的城市，因为更新的世界性特征就是一边发展，一边重建。重建的意义丝毫不逊于“新建”的意义，甚至更重要，它是后者的必由之路。

“全方位多角度地试错”，是西方国家城市更新的成长曲线，从霍华德的田园城市理论到柯布西埃的巴洛克式改造，从简·雅柯布的小而灵活的规划到亚历山大的历史价值保护，那些埋没了的重建史，的确为后发国家提供了极其宝贵的参照系。但是中国的城市重建仍有其独特背景。

中国较大范围的城市重建，严格地讲，应始于20世纪80年代。随着计划的经济的渐行渐远，住房由单位分配向完全个人购买演变，从建设角度看，最长期存在的显然是住房问题。面临弥补这一匮乏的任务，这时的旧城改造基本是以“填空补实”为主。但90年代中后期，落后的城市功能已日益不能适应在提速的中国经济，相形于身边颓废、尴尬的城市景象，加之现代建筑西学东渐的冲击，这时的城市更新更多的是在政府施政、商人逐利、市场拉动和市民对新生活的向往等多种因素促成下的推倒重来。

由于这种重来运动，是在私有产权界定明晰、各种利益主体多元化的条件下发生的，复杂的利益关系、多重矛盾的交织，使得更新实际上是目前城市的一种窒碍。

- 拆迁、赔偿问题几乎成为中国的宿命；
- 小块孤立的改造把原有秩序完全打破；
- 随处可见对公共区域的“寻租”和搭便车；

- 存在弱势群体并用脚投票；等等。

而本书的旨趣正是在探讨如何为所有利益关系人创造互惠的赢局。我们相信惟有在未来效益和现实效益之间寻找一个支点，将各关系人的眼光拉远，在看到未来的价值中找到合作的逻辑，才能使更新的费用效应提升到极致。也就是说，没有什么能胜过更新地区整体价值的增益。这个支点就是市场解决方案。

刚开始，市场解决方案只是在呈现我们作为顾问公司的角色定位协助制订容积率、拆迁比、土地价格、功能指标等等。然而慢慢的，这就成为我们做生意的方法，而且非常受欢迎，政府部门以及许多开发企业都予以赞同，我们成为他们的主要合作者。

原因何在？因为市场解决方案是在给更新作减法，换句话说，就是对中央政府、地方政府、私人机构、原住民等错综复杂的关系进行层层剥离，摆脱必然性的沉重，寻求平衡发展的可能。市场解决方案应该是可实施的、未来与现实兼顾的、从局部最优达到整体最优的方案。

当然，市场方案毕竟只是一个支点，对于中国城市更新的根本发生原理和内在逻辑，我们的研究和认识还远远不及。因此，我们把关于更新的解读，更多地做成了留白，以收拢着阅者的批注。

陈劲松

2004年12月于深圳

致谢

本书感谢深圳市福田区旧城区重建局洪存伟局长、郭鹏生副局长，感谢他们对本书案例方面的指导，此外，还要感谢福田区旧城区重建局的其他同事，对于我们参与旧城改造项目的咨询给予大力的支持。

感谢中国城市规划设计研究院深圳分院朱荣远院长，为本书的思路和世联的案例提供智慧支持，在案例的实操过程中给予很多技术性的指导。

感谢南方都市报麦子的支持，在本书最后出刊之际，南方都市报兄弟单位提供了图片库中寻找相关图片的便利，并且让我们使用了他们的图片，尽管是一种有偿服务，但仍然是雪中送炭。

感谢瑞安集团上海新天地的大力支持，为本书提供了几张精美、恰当的图片。

感谢本书责任编辑李书全，一个尽职尽责的职业编辑，本书从头到尾详细地校对和编辑工作，并且给书提出发人深省的评论和建议，精力绝大部分都结合在本书里面了，从而提高了本书的水平。

我们要感谢世联顾问部项目执行人员的案例支持，他们是杜勇、冯刚、涂志群和梁春艳，还有很多为本书做出贡献的人值得感谢，他们是：

世联地产顾问部的周兰；北京世联的李公杰；世联地产企业传讯部的蔡俊波、宣真明、郑劭莹。

目录

Contents

以序为读

致谢

第一部分：更新是一种世界运动 001

城市更新的运动都是走一边发展、一边更新的道路。

10个关键概念 002

城市“个体户” 002

老城 003

“健身运动” 004

大规模改造 005

小而灵活 006

文脉 007

合“利”开发 008

主力军：私人资本 008

公众参与 010

社区自建 010

一边发展，一边更新 011

工业时代大城市 011

卫星城、死城 012

否定“巴洛克” 013

链接：机械式大规模改造的穷途末路 014

内城大改善 016

链接：各阶段主要理论和代表人物 018

一个国家两个城市	019
美国演变	019
推倒重建	019
链接：城中村改造，旧村不会消失	020
商业大开发	021
“不择”手段	022
链接：美国更新的可借鉴之处	023
出现新问题	026
推倒兰卡斯特城	029
历时5任市长的叶巴·贝那中心	033
 城市更新模型	 038
城市发展基金模式 (Urban Development Fund)	038
MUT (Mixed Used Theory)	040
SUR模式	046
IDP模式 (通过改建和开发计划来进行改造)	049
UTPs模式 (城市改造计划)	051
链接：城市更新的评价方法	055

第二部分 拆迁和赔偿——中国的宿命？

060

20世纪90年代以后，大规模的城市更新如火如荼，拆迁和赔偿成为旧城永远的、惟一的话题。

呼唤“司马氏”

062

中国更新发展表

062

六个问题

063

三方新难题——呼唤“司马氏”

064

三个案例

069

菊儿胡同改造案例

070

渔民村案例

072

上海新天地

075

第三部分：3.2的容积率如何改造？083

岗厦现状容积率3.2，开发建设容积率≤4.5，容积率增幅不到一倍。容积率的增幅过低，直接导致开发商利润空间小或无利可图， 3.2的容积率如何改造？

市场顾问机构的介入	084
更新的焦点	084
功能定位	084
功能指标	085
容积率	085
拆赔比	087

3.2的容积率如何改造？088

第四部分：记在后117

参考文献

第一部分

更新是一种世界运动

导读

城市更新全程“陪伴”城市发展。从城市诞生之日起，城市不断发展的过程，也是不断更新的过程。

最早是欧洲的工业革命来临，城市高速发展，原有的城市结构、缓慢的自然发展过程严重抑制了城市的发展和运转。城市更新着重于将以家庭为单位的城市架构转变为适应工业时代的新型城市。在实践过程中，由于对小建筑群或是单一目标的建筑单元考虑过多，缺乏规划的指导，改造出现了大量的问题。贫民窟和拥挤的大城市就在这个阶段诞生了。

19世纪末至二战末期这一阶段，两次世界大战对欧洲城市造成极大地破坏。这个时期对重建区进行严格的控制，重建开发则由政府负责。另一方面，大城市助长城市郊区化快速发展，结果加剧了钟摆式交通堵塞，内城晚上和周末成为“死城”，城市中心区随之衰退。同时，大量被迫从城市中心迁出的低收入居民在内城边缘聚居，形成了新的贫民窟。

10个关键概念

城市“个体户”

在大多数城市繁华市中心区域，或是城乡结合部出现的、已经转为以工商业为主的村落，是城市地域扩张的一种自然的延伸。一共分为三种：一是处于市区，完全没有农业用地的村落；二是处于市郊，尚有少量农业用地的村落；三是处于远郊，有较多农业用地的村落。本文指的是第一种，因为其突出呈现村落终结的特点，严重阻碍城市化进程，是目前城市更新的焦点所在。村落存在于城市市区中，占地面积大小不等，基本由高达20多米的楼房组成。

住宅楼基本由一家一户个体建成，宅基地间隔1.5~2米形成街道，但2层以上建筑面积均向外延伸，形成所谓的“贴面楼”、“握手楼”。



图1-1 城市“握手楼”无处不在

居民主要由村民和外来租户构成，其中外来租户占绝大多数。由于规划、管理的混乱，导致治安、卫生等安全隐患非常严重。

这是中国特有的城乡分割的户籍制度造成的，城市高速扩张，导致城中村及其居民与城市发展不相适应。

关键点：本地居民较少，外来租户较多，且多为低收入者，更新后有人员安置问题。

村民宗族观念较强，政府难于管理，在拆迁过程中面临较大阻力。

城中村也是城市发展历史的遗物，更新也涉及一些历史遗产保护的问题。

老城

在城市发展过程中出现人口密度过高、建筑物老化、公共设施不足、交通拥挤、社会问题严重等现象的区域，该区域的出现导致社会治安和环境

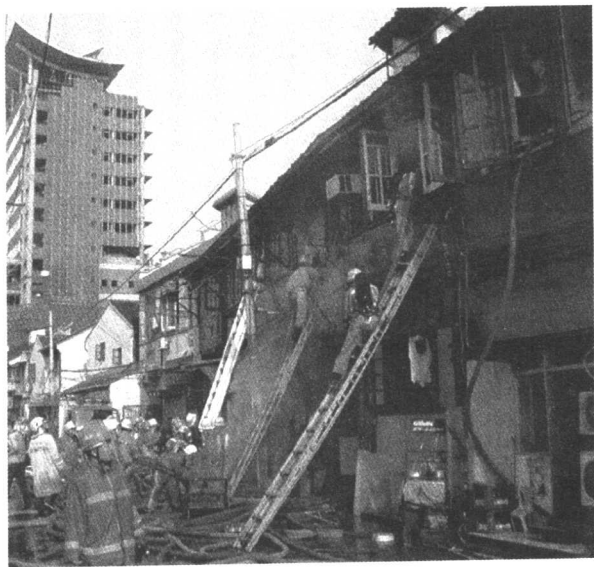


图1-2 上海老城区火灾

恶化，政府税收减少、支出增加，因此称之为衰退区。

衰退区的出现是城市自然发展阶段之一，城市在经历成长、成熟后自然进入衰退阶段，便导致衰退区的出现。隐藏在衰退区各种表象后面的主要因素是经济的衰退，对衰退区更新的目的就是抑制经济的衰退。

关键点：老城的衰退要考虑如何通过对衰退区物理建筑的更新，增加土地价值，解决经济衰退的问题；如何解决更新带来的衰退区扩大问题。

“健身运动”

健身运动是指针对城市的物质性老化和结构性、功能性的衰退，所采取的改善物质环境，通过旧城改造不断地调整、完善城市结构与功能的措施。

欧洲工业革命之前，针对城市存在的较为严重的物质性老化的自然过程，各国对城市内部结构进行了不同规模的更新和改造。工业革命之后，随着城市化的加快和大工业的生产方式，引起了城市结构和功能的突变，城市建设杂乱无章，城市环境日益恶化。此时，城市更新的首要



图1-3 日本大阪港湾

动因不再是有形磨损，即自然进化的物质性老化，而在于无形磨损，也就是说在城市迅速发展时出现城市超负荷运转，因为城市结构的惯性作用，使得原有的城市结构难以适应经济结构和社会结构的变迁，导致城市结构性衰退。

关键点：物质更新针对的是城市内部物质空间结构本身的不完善和不适应，从长远来看，却未能对旧有的城市封闭式布局的城市空间结构模式进行更新，也忽略了城市社会、文化等其他影响城市更新改造的因素。相对而言，更为注重物质形体方面的更新改造，大规模推翻、拆除改建为主，目标较为单一、内容也相对较为狭窄。

大规模改造

指以形体规划与功能主义为指导，强调新技术的应用，对整个城市进行全局的优化与重新布局，重视产业结构和生产布局的调整和优化。大规模改造解决了工业化带来的工业污染、拥挤等问题。



图1-4 深圳福田区旧城改造

大规模改造起源于二战以后。全球经济的复苏，西方各国对城市功能进行了重新定位，对其城市中心区有规划地改造和促使贫穷地区再发展，目的是为给城市中心区注入新的活力，并提高落后地区的可居住性。

大规模改造会带来严重的负面影响。如大规模推倒重建贫民窟只是在空间位置上转移了贫民窟，而且破坏了现存的邻里社会；在级差地租的作用下，城市中心区土地的强化利用导致了中心区的衰败；资金更多流失到投机市场，给城市经济带来不良影响；破坏城市有机机能与历史文脉；并且带来治安、交通等一系列社会问题。由于大规模改造带来的严重社会问题，导致其受到大量的批评，从20世纪80年代，美国基本停止了大规模改造。

小而灵活

小而灵活指顺应城市发展，由社区自身组织的谨慎渐进式改善。这一方式包容多种功能的逐步的改造，取代单一功能的迅速的改造；谋求社区居民与地方政府、开发商、社会经济学者和专业技术人员等的多方合作；严格控制历史保护区内的建设活动；推进社区环境的综合整治、社区经济的复兴和居民参与下的邻里自建；规划社区以改善社区环境、创造就业机会、促进邻里和睦为主要目标。

渐进式改造起源于简·雅柯布和C·亚历山大等学者对大规模改造和以形体规划主义指导下的非理性城市更新的反思。因为城市更新要解决的问题并不仅仅是物质的老化与“衰败”，更重要的是地区社会经济现象的“衰退”，社会邻里关系的保存以及对社区居民就业、福利的关注，更有利于城市整体价值的提升。因此，全面考虑物质、经济、社会形态的渐进式改造，是目前西方国家城市更新的主要方式。

思考启示：渐进式改造的问题在于难以通过一个贯穿始终的控制性文本来整合空间形态。

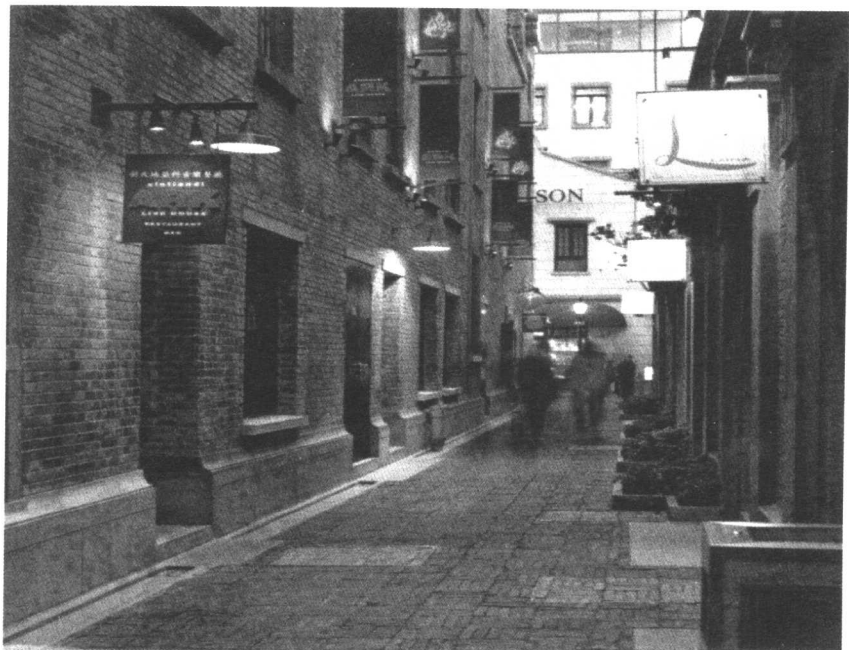


图1-5 上海新天地一角

文脉

一座城市在长期的发展建设中形成的历史的、文化的、特有的、地域的、景观的氛围和环境，是一种历史和文化的积淀。

在城市大规模的推倒重建方式被否定情况下，城市更新必须考虑城市自身特色，结合城市特点进行更新，才能达到增强城市竞争力的目标。

关键点：要考虑对历史建筑的修复和重建，可能会忽视其原值性，降低历史建筑价值；仿古或复古建筑，会导致城市失去自身特色。城市特有文化的延续都是更新中必须考虑的问题。