

世联地产顾问丛书 / 1

陈劲松 主编

规划的 市场评价

Market
Evaluate of
Planning



机械工业出版社
China Machine Press



世联地产顾问丛书 / 1

规划的市场评价

>>> Market Evaluate
of Planning

陈劲松主编



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS

图书在版编目 (CIP) 数据

规划的市场评价/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 7-111-15680-3

I. 规... II. 陈... III. 房地产—市场经济—经济评价 IV. F293.35

中国版本图书馆CIP数据核字 (2004) 第121886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

张晓亮、刘云焄、黄怀槐、尚整锋

编审 / 刘刚

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 · 4.625印张 · 2插页 · 118千字

定价: 33.00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

工具理性的追梦

“Planning，是计划也是规划，中国计划经济是失败的，那么中国的规划也是失败的”。这是深圳市一位主管官员几年前的结论。然而当失败的计划经济基本得以矫正后，规划却仍在已淘汰经年的方法论上提炼着“类计划”的臆想。

眼下，用贴标签、造概念来处理城市规划的思维方式仍大行其道，这是历史性叙事惯技与长官意志的联手产物，它的缺陷就在于对市场的视若无睹，从而导致由市场失灵转化成规划失灵。

中国的规划师颇似传统的中医，中医通过望、闻、问、切，得出虚、寒、温、热等宏大诊断，然后下药。因此，中医要么是神医，尤如扁鹊、华佗在世；要么是庸医，草菅人命。因为这种全凭个人经验的方法对医术的要求实在是太高了。而国外的规划师像西医，西医的重要长处是凭借B超、X光、CT、临床化验等一系列理性工具来搞清问题，然后解决问题。因此，我们对中国规划师的“艺德”要求也很高，规划师们既要解决城市功能问题，又要兼顾历史和未来，还要保护弱势群体，他们需要协调太多的目标，不出问题才怪呢。

理性与科学是现代城市规划职业化的依据，我们要城市的现代化，首先规划本身必须现代化。虽然我们的城市规划也有诸多指标如人均绿地率、容积率等等，但事实是这些指标的市场价值究竟有多少？一个打工者聚集的区域，是否要规划出5个幼儿园和3个学校呢？这样的案例比比皆是。

都说中国的城市规划毛病大大的，可是面对一个规划方案时，应该如何评判其优劣？走到今天，中国规划急需市场评价的工具和方法。《规划

的市场评价》就是尝试引入西方规划评价的理性工具，充当替代疗法，来反思和改变“长官理性”一统天下的中国规划格局。

在这本书中，我们介绍了规划市场评价的基本内容，即规划方案的市场评价、市场主体评价和市场绩效评价；收集了房地产项目规划的一般评价模式、地价分区定级的网格法、商务中心内部结构的圈层论、规划过程评估的PIIP模型、谢莉·安斯汀的市场参与阶梯，以及规划市场评价具体应用的8个经典案例。同时结合中国具体情况，我们认为规划的市场评价首要是土地价值评价，因此我们把正在顾问的一个万亩土地如何增值的案例也附于其中。

与其说这是一本专业书，倒不如说它更像一本关于城市规划的工具书。

中西方规划的另一个不同之处是，西方国家的城市化进程已趋缓，大规划基本完成，总体规划相对稳定、成熟，而中国城市化发展正方兴未艾，使用理性工具进行效益性的规划市场评价，是中国规划走向未来西方先进模式的梦的起点。

我们等待着中国规划界、地产界能够发现本书的价值，而书中所涉及的评价工具、模型、分析参数等亦可作大家闲暇讨论的题材，用以激发专业人士的思考。

陈劲松

2004年12月于深圳

致谢

我们要感谢北京大学、中山大学、西安交通大学给予我们的智力支持，没有他们的协助，我们很难完成这本书。

我们要感谢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。

还有周兰，感谢她在编辑会议时间方面的协调安排。

感谢世联地产简小千女士一次又一次恰到好处的提示和启发，这对我们整体把握书籍的结构有很大的帮助。

衷心感谢雷翔先生，他的作品使我们的编辑思路愈发清晰。

最后，我们要对蔡俊波、宣真明、郑劭莹等所有参与本书编撰工作的人员表示感谢。

1

I n t r o d u c t i o n s

全国六百六十个城市和两万多个镇中有五分之一存在“形象工程”。有一个小城市仅有五万人口，但修建的广场却可以站六万人。

目录

Contents

以序为读

致谢

第一部分：PLANNING 是计划还是规划	001
1000个形象工程	001
城市包围农村	002
消灭古城，克隆新城	003
塞车：从20公里到12公里	006
实施难，难于上青天	007
规划跟着开发走	008
10万平方米与440个小块	009
第二部分：规划需要评价	013
国外规划的百年转型	013
像设计房子一样来设计城市	014
《雅典宪章》与《马丘比丘宪章》	015
大城市的生与死	016
规划评价的六个工具	025
一般模式	026
“地块网格”分析法	030
深安案例解析	033
圈层理论	045
“3E”原则	048
规划绩效评价	049
谢莉·安斯汀模型	050

第三部分：规划就是生产力——“三合一”创造规划价值	059
规划方案的市场评价	061
CENTENNIAL PARKLANDS 泊车规划	061
新西兰惠灵顿Hutt Valley 走廊规划	078
科罗拉多州Fort Collins City Mason Street 交通规划	079
阿拉斯加州 Juneau City 滨水区规划	084
市场主体的评价方法	090
亚利桑那州 Tempe City 总体规划	090
Loudoun Town 总体规划	097
市场绩效评价	101
Florida Alachua 城市总体规划	101
Fort Collins 城市规划	103
 第四部分：万亩土地的增值方案——世联案例	 109
北京温泉项目	109
规划市场评价总目标与基本背景	109
规划提升土地价值的模式研究（方案评价）	112
市场主体（客户）评价	120
规划措施（水系导入）的成本效益分析	122
区域增值具体措施规划市场评价的结晶	124
 第五部分：记在后	 129
参考文献	134

第一部分

PLANNING 是计划还是规划

1000个形象工程

对于一个城市来说，优美的城市形象，犹如一张只需意会、不必言传的名片，它使投资者驻足，使旅游者留步，使居民怡然，使上级欣慰，使城市管理者自豪。



图1-1 某县中心广场

“全国六百六十个城市和两万多个镇中有五分之一存在‘形象工程’。”

“有一个小城市仅有五万人口，但修建的广场却可以站六万人。”

——建设部副部长仇保兴

一些地区不把老百姓的钱用在“刀刃”上，而是建设过大、过分豪华的行政中心、中央商务区、会展中心、宽马路、非常大的绿地等“形象工程”。撇下实施成本不谈，由于对市场需求的漠视，规划实施后可利用的市场价值非常小，更别说巨大的营运管理成本了。

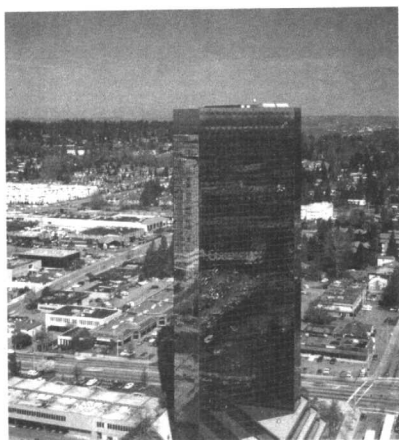


图1-2 形象工程往往不合地宜，且实用度低



图1-3 高层建筑或地标性建筑成为形象工程的主要形式

城市包围农村

“城中村”是城市快速发展包围农村的结果，是典型的规划盲点。深圳白石洲：一边是华侨城，一边是深圳市高新技术开发区。它被夹在中间，现在却处于没人管的境地。



图1-4 城中村一角



图1-5 混乱的城中村街道



图1-6 混迹于市区中心的城中村

点评：一方面“城中村”问题不少，是城市规划城乡体制分割的集中体现，是规划的缺位；另一方面，城中村也提供了廉租屋等城市所必需的服务功能，其中许多功能是城市发展初期不可或缺的，城中村的改造不仅仅就是简单的推倒重来全面改造，还是要从市场各方面状况出发来探索改造方案。

消灭古城，克隆新城

中国改革开放20年以建设的名义对旧城的破坏超过以往100年。



图1-7 1992年济南标志性建筑具有日尔曼风格济南火车站被拆除



图1-8 深圳华强北

点评：城市如何在雷同中寻找自身特色，是规划目的之一。



图1-9 广东国际大厦(63层),
建筑高度200.18米



图1-10 楼高近三百米的中天广场

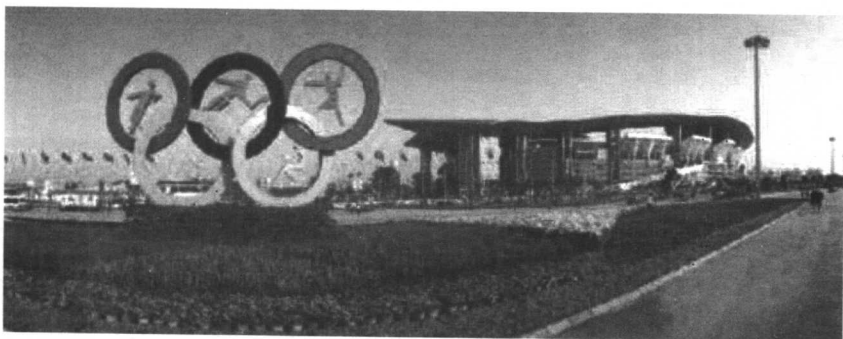


图1-11 奥林匹克体育场



图1-12 白云宾馆

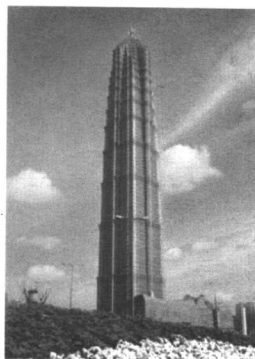


图1-13 上海浦东金茂大厦中国最
高、世界第三高楼



图1-14 中信广场



图1-15 天河体育中心



图1-16 五羊城雕

点评：一个有独特风格的城市，其形成在于特有的历史渊源，特殊的地理环境和自然条件，其创造则在于科学的城市规划，亦即是根据城市的客观条件和发展前景，对其城市规划进行定位，使其形成独特的风格。

在人们的意识中，城市规划是广厦高楼、豪华住所，似乎楼层越高，装饰越豪华才是真正的现代化都市

塞车：从20公里到12公里



图1-17 深圳深南大道



图1-18
大雨造成北京交通瘫痪



图1-19
深圳市深惠公路

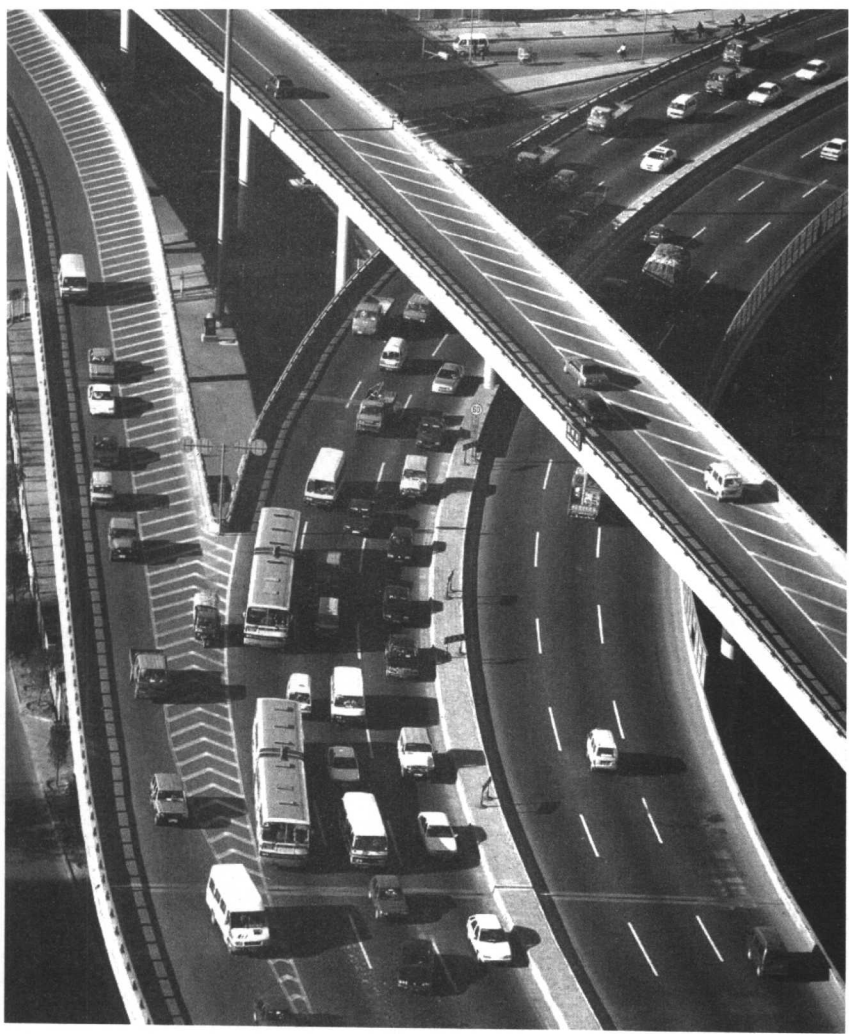


图1-20 在全国，多数大城市采用修建立体交叉交通工程来缓解车流的压力

后果：中国大城市市区机动车平均车速已从20世纪80年代的20千米/小时左右下降到目前的12千米/小时。太多时间耗费在烦人的塞车中，城市的聚集效率被损耗，城市里生活工作的舒适度下降。

实施难，难于上青天

“规划规划，纸上画画，墙上挂挂，不如领导一句话”。“规划容易实施难”。“发展第一，规划不能阻碍发展的需求”。“规划要跟着项目走”。这些流行话语生动地刻画了当前我国规划难以得到实施这一突出问题。

这一问题集中表现在我国土地利用总体规划的实施上，《全国土地利用总体规划纲要（1997—2010）》是我国确立土地用途管制制度后第一轮土地利用总体规划。规划明确规定非农业人口50万人以上城市，其规划都要经过国务院审批。但执行的情况并不理想。现在离规划年限还有六七年，但山东已经使用规划用地的80%，浙江超过99%，一些地区5年就用完了10年的指标。新一轮圈地风使土地利用总体规划的脆弱性暴露无遗。



图1-21 规划带来的开发问题导致烂尾楼依然存在



图1-22 疯狂的城中村抢建依然存在



图1-23 因规划失误导致的土地荒废层出不穷

点评：规划难以得到实施，究其原因，主要有三点：一是规划实施容易受领导个人影响，长官意志会变化，官员任期有限，新官上任之际往往也就是原规划作废之时；二是规划超前或滞后，不是要求过高就是对发展速度估计不足，最终

都造成规划不具备可实施性；三是多头规划体制必然引起部分规划难以得到实施。例如，国土资源部门的土地利用总体规划是从国家粮食安全和耕地利用等角度考虑对土地资源的整体规划，而建设部也会从城市综合发展的建设的角度做一套规划，发展改革委员会则从产业布局和区域发展考虑做相应的规划。三个部门的规划缺乏协调，必然造成一定程度的实施难。

规划跟着开发走

“广州南沙：不少房地产开发商例如城建集团、雅居乐、奥林匹克等已在南沙‘圈’了不少土地，其中仅城建集团便‘圈’了4000亩！政府城



图1-24 已经着手开发的广州南沙，规划又是缺席

市规划却迟迟没有出笼，房地产商先开发房地产而后政府城市规划再来补漏的事件又将重演！”

“广州将番禺、花都划归市区后，有关部门只在去年搞了一个概念规划，这个粗线条的规划也只是将两区与广州各区的关系及各区的功能加以定位，至今却仍未见有具体可操作的规划方案出台。”

规划跟着开发走，结果往往不仅是无序而过度的开发，还会形成规划空白，开发后就可能出现市政配套跟不上，道路网络连接不畅，社区各自为政，整个区域“只见树木，不见森林”。广州“华南板块”就是一例，在发展商开发拿地前，政府对该区域还没有一个整体的规划，所以在这样一种情形下，就导致相应的管理跟不上，主要生活配套不足。

跟着开发走的规划不过是橡皮图章，没有对开发构成任何指导意义，失去了规划的基本价值。究其原因，规划部门工作效率是一方面原因，规