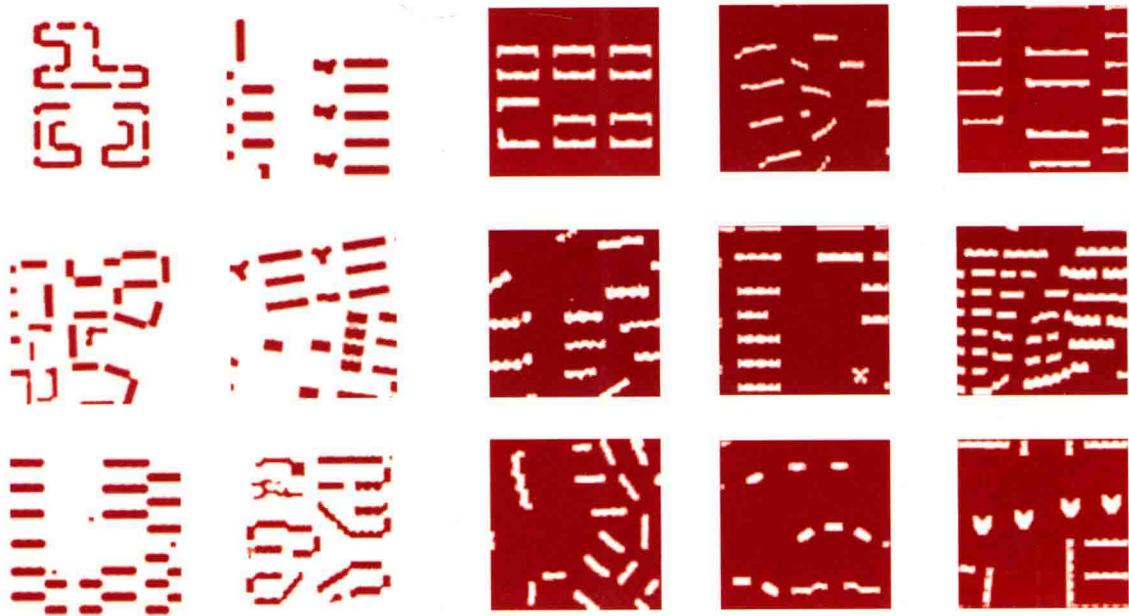


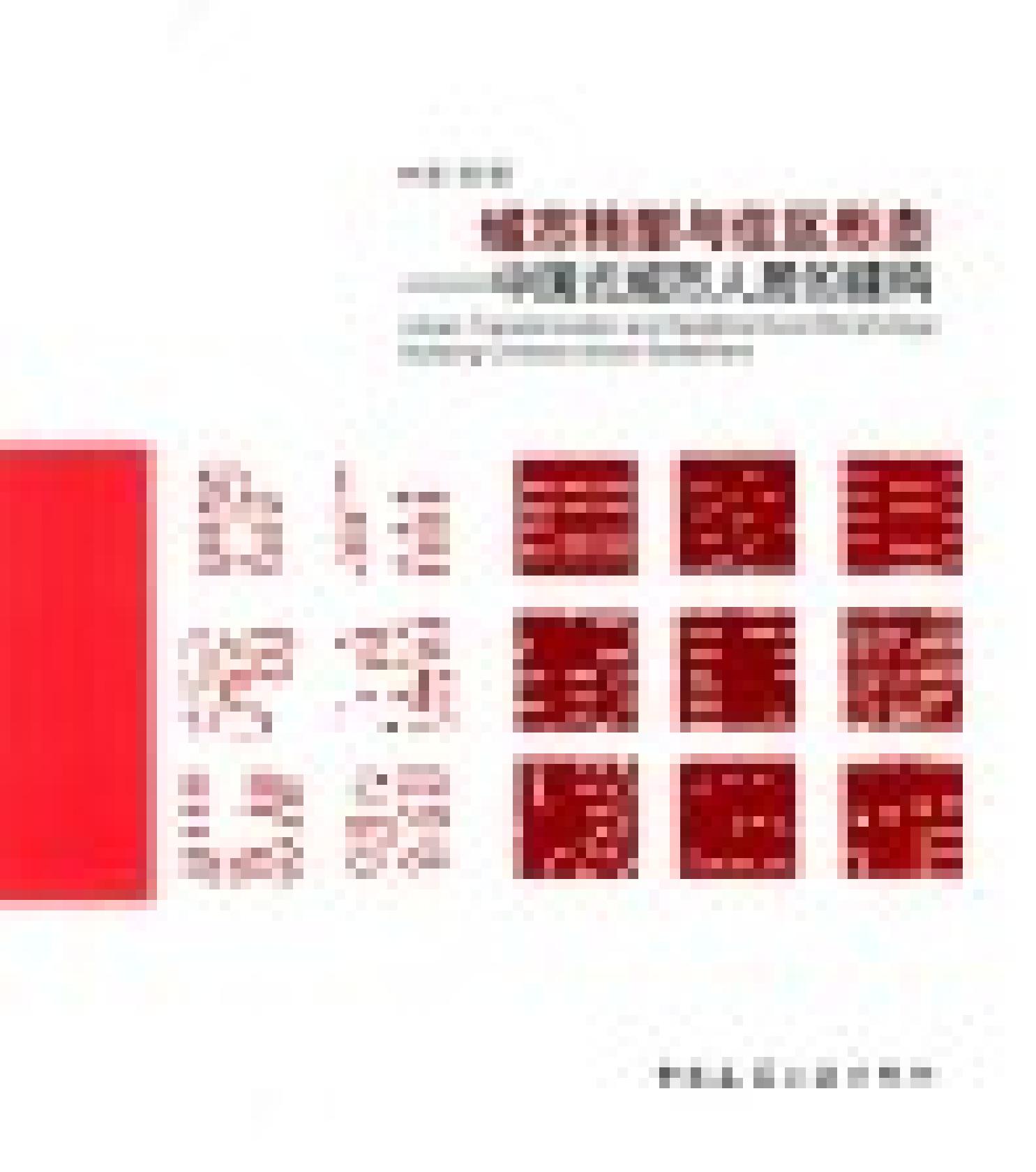
● 窦 强/著

城市转型与住区形态 ——中国式城市人居的建构

Urban Transformation and Neighborhood Morphology:
Building Chinese Urban Settlement



中国建筑工业出版社



城市转型与住区形态

——中国式城市人居的建构

Urban Transformation and Neighborhood Morphology: Building Chinese Urban Settlement

窦强 著

中国建筑工业出版社

图书在版编目（CIP）数据

城市转型与住区形态——中国式城市人居的建构 / 窦强著 . —北京：中国建筑工业出版社，2014.6

ISBN 978-7-112-16705-0

I . ①城… II . ①窦… III. ①居住区—城市规划—研究—北京市 IV. ①TU984.12

中国版本图书馆CIP数据核字（2014）第068859号

在全球化和三十多年社会经济高速持续发展的大背景下，中国的城市正经历着前所未有的大发展和转型。作为城市主要构成部分的居住区的迅猛建设正改变着中国城市人居的面貌。当房地产商和设计师们忙于营造一片片的城市新住区时，深入的总结与反思是十分必要的。

针对当前伴随中国城市转型的住区形态演化的问题，即从计划经济时期的小区到市场化下“门禁”社区的形态演化问题，本书从城市形态学研究的视角，整合类型形态学、建成形式分析和空间句法构型分析方法，采用与人们生活紧密关联的中微观尺度以北京为例，对住区形态演化进行了系统的实证研究。通过研究，试图揭示出不同时期住区形态发展演化的特征规律、社会根源，以及城市转型和住区形态演化对于中国式城市人居建构的社会意义。

本书为读者提供了一个对中国现代住区规划设计反思的平台，进而为未来的住区规划设计的发展提供参照。同时，本书所使用的一套系统科学的住区形态研究手段，可以进一步应用到对新的住区形态问题的研究中。从城市形态构建研究的角度，本书也将有助于对当代中国城市文化与城市转型的解读。

责任编辑：郭洪兰

责任设计：董建平

责任校对：姜小莲 关 健

城市转型与住区形态——中国式城市人居的建构

窦强 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

北京京点图文设计有限公司制版

北京中科印刷有限公司印刷

*

开本：880×1230 毫米 1/20 印张：9 字数：185 千字

2015年4月第一版 2015年4月第一次印刷

定价：40.00元

ISBN 978-7-112-16705-0

（25467）

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）

前 言

2002年初到英国留学的时候，也许和许多有留学经历的建筑同仁一样，对笔者触动最大的不是在城市中浮现出的具有新颖造型的标志性公共建筑，而是与中国大不相同的城市文化和与之对应的城市形态与肌理。此外，相比之下，正在经历的从计划经济到市场经济的快速转型，伴随房地产业的兴起，城市建设迅猛发展而大批量建设的中国城市商品住宅区，与当时欧洲城市平缓渐进的发展模式形成的巨大反差也令人印象深刻，触动极大。

几年后，在英国伦敦大学空间句法实验室进行博士研究期间，笔者接触了建筑与城市形态学的理论方法，尤其是对于空间句法的学习为笔者提供了对于建筑与城市空间分析解读的独特视角和方法。在文献阅读的过程中，西方学者对于现代主义住区规划设计的批判，特别是空间句法创始人比尔·希利尔（Bill Hillier）教授早期的一篇名为“反对围合”（Against Enclosure）的檄文，还有当时西方学术界对于门禁社区（gated community）的论辩，最终引发了笔者对于中国城市转型背景下从计划经济时期的具有现代主义思想的小区规划设计到市场化下的门禁社区规划设计的转变重新进行审视与思考，并在本人的博士论文中，以整合城市形态学的理论方法对北京住区形态的演化进行了系统的实证研究。

2009年回国后，虽计划将博士论文加工修改出版成书，但由于各种原因一直延宕至今。其间，笔者虽已将部分研究成果在建筑学报等刊物发表，但总觉得还是完整地展现研究的成果会更有助理论研究的深化和实践的应用，遂经再加工、改写而成本书。

本书力求清晰易懂，以一种客观、国际化的多维视角，对中国当下的城市转型与住区形态的问题进行审视，并通过对具体事实的剖析来揭示出隐藏在现象背后的规律。从城市研究的角度来说，通过对当代城市空间文化与城市转型的解读，希望本书能够为读者提供一个对中国现代住区规划设计反思的平台，进而为未来中国的住区规划设计有所助益。书中所采用的一套系统科学的住区形态研究手段，也可以进一步应用到对新的住区形态问题的研究中，在应用中不断完善。最终，希望通过本书的学术话语能够为推动中国城市住区规划设计的演进与中国城市人居建设的可持续发展作出笔者一份微薄的贡献。

作者
2014年2月于北京

目 录

前 言

绪 论.....	1
----------	---

0.1 城市转型与住区形态的问题	2
0.2 反思中国.....	5
0.3 研究目标与途径	7
0.4 本书结构.....	9

第一章 现代住区规划设计范式.....	11
----------------------------	-----------

1.1 邻里单元规划设计范式	12
1.2 现代主义规划设计范式	14
1.3 新都市主义规划设计范式	16
1.4 质疑与批判	17

第二章 门禁社区国际论辩与中国门禁社区现象	19
------------------------------------	-----------

2.1 文化视角与相关问题.....	20
2.2 政经视角与相关问题.....	22
2.3 社会视角与相关问题.....	24
2.4 中国门禁社区现象解读	27

第三章 城市形态分析的理论方法.....	31
-----------------------------	-----------

3.1 城市形态分析的途径.....	32
3.2 城市形态分析的基本知识	35
3.3 城市形态的自身法则	37
3.4 城市形态作用于社会的法则	38

3.5 社会赋予城市形态的法则	42
3.6 整合的形态学分析：途径方法的界定	45

第四章 从胡同到小区——城市街区的解体 47

4.1 胡同 + 四合院：传统住区 (H)	49
4.2 向苏联学习：百万庄 (S1)	55
4.3 中国街坊：幸福村 (S2)	63
4.4 城市人民公社：龙潭湖 (S3)	67
4.5 第一次小区竞赛：塔院 (S4)	71
4.6 公园里的塔楼：西坝河 (S5)	76
4.7 围合中的围合：恩济里 (S6)	80
4.8 小结	84

第五章 市场经济条件下的门禁“社区营造”：中国式超级街区的形成 87

5.1 “新都市主义”：西山庭院 (G1)	89
5.2 “硅谷的后花园”：上地佳园 (G2)	93
5.3 “后集体主义”：北京青年城 (G3)	98
5.4 寻找新家园：当代城市家园 (G4)	103
5.5 城市公馆：万泉新新家园 (G5)	108
5.6 品味现代欧洲生活方式：金地格林小镇 (G6)	113
5.7 “国际社区”：大西洋新城 (G7)	118
5.8 “生活乐园”：顺驰·领海 (G8)	122
5.9 销售德国文化和设计：鑫兆佳园 (G9)	126
5.10 小结	130

第六章 演变与沿承：住区建成形式比较分析	131
6.1 基本定量指标的变化.....	132
6.2 建成形式的沿承	135
6.3 演变是通过对旧有形态的改进.....	136
6.4 演变是通过采用相对新的设计理念	138
6.5 小结	139
第七章 背离与回归：住区空间构型的句法比较分析	141
7.1 街道构型的基本特性.....	142
7.2 居住建筑入口与轴线结构界面相关分析	145
7.3 周边城市道路基点拓扑深度分析.....	148
7.4 总体整合度分析	150
7.5 整合核心分析	153
7.6 可理解度，协和度，人流界面.....	155
7.7 小结	158
第八章 中国式城市人居的建构	159
8.1 城市转型与中国式城市人居的物质形态建构.....	160
8.2 中国式城市人居的文化建构	162
8.3 中国式城市人居的政经建构	164
8.4 中国式城市人居的社会建构	166
结 语 可持续城市住区营造的未来	169

绪 论

城市转型与住区形态的问题	2
反思中国	5
研究目标与途径	7
本书结构	9

0.1 城市转型与住区形态的问题

在人类社会的发展中，从农业社会到工业社会再到信息社会，作为人类聚居地的城市历经了一次次的转型。可以说，城市转型是城市发展、存在的必经之路，但与此同时也在不断面对和解决转型中的问题。对于城市建筑的规划设计者来说，其中的一个重要的问题就是对于城市住区形态的选择。这是因为，住区是城市的主要组成部分，也是城市扩张或者更新的主要对象，住区形态对于城市肌理和空间的塑造起着关键的作用，同时对于人们的日常生活有着深刻的影响。

就西方发达国家的历史经验而言，在第二次世界大战后由于受到战后复兴和当时住房短缺的驱动，按照现代主义建筑与城市规划理论建造了一批完全不同于此前传统住区形态的由公营社会住宅构成的大规模现代住宅区。这些住区的形态秉承了诸如以现代主义建筑大师勒·柯布西耶为代表的现代主义城市建设思想。在当时被视为典范的案例有始建于 20 世纪 50 年代的位于美国密苏里州圣路易斯的“普鲁蒂·艾戈”(Pruitt Igoe，由设计纽约世贸中心双塔的日裔美籍建筑师雅马萨奇设计) (图 0.1.1)，位于英国谢菲尔德的公园山 (Park Hill) 项目 (图 0.1.2)，还有就是位于荷兰阿姆斯特丹东南新城的拜尔美米尔住区 (Bijlmermeer) (图 0.1.3)。

尽管这些城市住区在规划设计上的初衷是好的，且颇具良好的社会理想，但随着时间的推移，这些住区在使用过程中出现了许多社会问题，很快便沦为城市“贫民



图 0.1.1 美国密苏里州圣路易斯普鲁蒂·艾戈航拍照片

图 0.1.2 英国谢菲尔德的公园山 (Park Hill) 项目内景

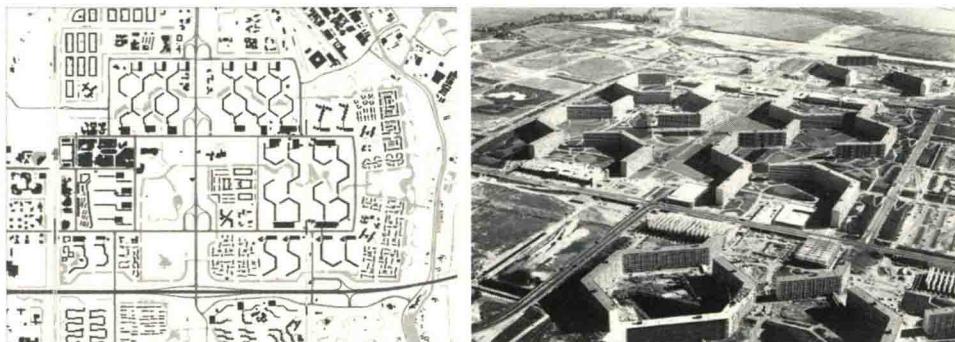


图 0.1.3 荷兰阿姆斯特丹东南新城拜尔美尔住区 (Bijlmermeer) (左, 平面; 右, 鸟瞰)

窟”和犯罪的巢穴。最终,这些住区不是被彻底拆除,就是被废弃等待重建或改造。1972年普鲁蒂·艾戈被炸毁的照片(图0.1.4),被作为宣判现代主义建筑主导的城市规划设计失败的见证而流传于世。针对现代主义住区形态的问题,西方学者曾在20世纪70年代进行了反思^[1],从现代主义的试错中汲取经验,为此后的修正提供了基础。

进入到20世纪80年代,西方社会又面临新的转型。伴随着工业的衰退、信息化的发展和城市私有化的加强,出现了城市空心化,大量私人住房建设伴随城市的蔓延,在美国形成了大片以独户私人住宅为主的郊区住宅,然而由此形成的住区形态以今日之新理念判断,其又是一种不可持续发展的模式。进入到20世纪90年代末,由私人住宅开发形成的住区形态出现了新的问题,引发了关于“门禁社区”(gated community)模式的论辩,并一直延续至今,成为在21世纪初世界众多城市所面临的新的住区形态问题。

在《美国堡垒:门禁社区在美国》一书中^[2],作者将门禁社区定义为具有指定边界,通常是围墙或围栏,并对入口进行管控以限制非本区居民进入的住宅区。从政治经济学角度,韦伯斯特(Webster)将门禁社区视为一种与其他类型专有社区(如大型购物中心、私营商务园区)并行的“专有居住社区”(proprietary residential community)^[3]



图 0.1.4 1972年普鲁蒂·艾戈被炸毁

[1] 详细阐述见本书第1章。

[2] Blakely, E. J. and M. G. Snyder. Fortress America: Gated Communities in the United States. Washington, D.C.: Brookings Institution Press, 1997.

[3] 专有社区是由私人所有和私人管理的地产,其中的住户或企业共享一定的公共设施,其使用支付的方式是通过租金、服务费或其他方式。

在美国，最早的门禁社区模式可以追溯到 19 世纪末，在应对快速工业化并针对富人的高档住宅开发中。如位于纽约的 Tuxedo Park 和圣路易斯的私家街道。在 20 世纪 60 年代末，出现了退休者门禁社区（gated retirement communities）。此后门禁模式出现在度假胜地和乡村俱乐部的开发中，继后在 70 年代至 90 年代的中产阶级郊区开发中也被使用。

继美国之后，在全球化时代的今天，门禁社区的营造已成为具有地方差别的全球现象。^[1] 在拉丁美洲的大城市，如圣保罗和布宜诺斯艾利斯，门禁社区被营造成“设防的飞地”（fortified enclaves）和“财富的岛屿”（islands of wealth）。^[2] 在后种族隔离的南非城市，如约翰内斯堡，在对社会和种族加以隔离的门禁开发设有极为严格的安防措施。^[3] 在沙特阿拉伯，门禁住区（gated housing estate）供大家族和外籍工作者居住。^[4] 在东南亚国家，如印度尼西亚，门禁社区为日益扩大的上层和中产阶级而建设。^[5] 在英国，根据一项研究的统计，在英格兰大约有超过 1000 个门禁社区，其通常规模都较小，从 51 户到 150 户不等。^[6]

在美国，尤其是在欧洲，门禁社区作为一种私有社区发展形式常常被视为一种有争议的、对传统开放的公共住区形态的替代。当下对于门禁社区问题的讨论已经涉及不同的领域，如城市规划设计、地理学、人类学、社会学和政治经济学。争辩的一方关注“门禁”和“私有化”所带来的负面影响。城市批评家把门禁社区开发视为对公共空间和市民生活的威胁。社会评论家认为，门禁社区的兴起会强化社会排斥（social

-
- [1] Webster, C., G. Glasze, et al. The global spread of gated communities. *Environment and Planning B*, 2002, 29(3): 315–320, 2002.
 - [2] Caldeira, T. P. R. 1999. Fortified enclaves: the new urban segregation. *Cities and Citizenship*. J. Holston. London, Duke University Press: 114–138. Coy, M. and M. Pohler 2002. Gated communities in Latin American megacities: case studies in Brazil and Argentina. *Environment and Planning B* 29: 355–370.
 - [3] Jurgens, U. and M. Gnad. Gated Communities in South Africa: Experience from Johannesburg. *Environment and Planning B*, 2002, 29: 337–353.
 - [4] Glasze, G. and A. Alkhayyal. Gated housing estates in the Arab world: case studies in Lebanon and Riyadh, Saudi Arabia. *Environment and Planning B*, 2002, 29: 321–336.
 - [5] Leisch, H. Gated Communities in Indonesia. *Cities*, 2002, 19(5): 341–350.
 - [6] Atkinson, R., S. Blandy, et al. 2005. Gated cities of today? Barricaded residential development in England. *Town Planning Review* 76(4): 401–422.

exclusion) 和社会不平等，并增加社会隔离 (social segregation)。作为一个极端的例子，迈克·戴维斯 (Mike Davis) 对于“堡垒洛杉矶”(Fortress Los Angeles) 的批判，描绘了一个悲观的由当代政治经济体制重构的不平衡影响所造成的具有门禁社区和其他设防城市环境的后现代城市场景。^[1] 如戴维斯所描述的，“我们确实正生活在堡垒城市中，其被粗暴的划分为富人的‘设防单元’和有警察与犯罪的穷人激战的‘恐怖场所’。”

相比之下，争辩的另一方则关注其积极方面。从政治经济学的视角，韦伯斯特试图解释门禁社区开发模式作为一种市政设施和公共服务分配的私有机制的高效性。一项美国的研究认为，私有住区的开发可以产生高效的土地划分和多元化的住房设计。^[2] 在效益方面，韦伯斯特认为：对于居民，门禁开发可以提供更多的安全措施，更高质量环境基础设施和更好的对于城市服务的选择；对于开发商来说，可以创造附加值和更创新的产品来满足市场的需求；同时，对于地方政府，可以在降低公共成本的同时增加税收。此外，门禁社区的开发甚至可以产生一定的社会和环境效益。例如在英国，门禁的高密度城市中心居住模式可以鼓励富人返回到城市中心居住。

0.2 反思中国

与西方发达国家相比，在社会文化和国情体制上中国则与其不尽相同，因此对于中国城市转型与住区形态的问题的探究必须基于中国特有的文化历史与社会环境语境。但无论是对现代主义失败的批判还是对于门禁社区兴起的质疑，这些在西方发达国家城市转型过程中所遇到的住区形态选择的问题同样值得我们去进行反思。

1949 年新中国的成立可作为中国的现代城市转型的重要节点。当时按照计划经济体制和社会主义思想原则，福利制度与城市住房租赁体系被迅速地建立起来，于是住

[1] Davis, M. . Fortress L.A. City of quartz : excavating the future in Los Angeles. London, Verso, 1990, 223–263. Davis, M. Fortress L.A.: the militarization of urban space. Variations on a Theme Park: The New American City and the End of Public Space. M. Sorkin. New York, Noonday Press:1992, 154–180.

[2] Ben-Joseph, E. "Double Standards, Single Goal: Private Communities and Design Innovation." Journal of Urban Design 9(2): 2004, 131–151.

房成为了福利产品，通过单位的行政组织来分配给个人。1980 年后社会主义计划商品经济改革启动，直到 20 世纪末完成了从社会主义计划经济向市场经济和住房商品化的重要转型。以北京为例，在 1998 年大约有 80% 的家庭拥有了私人住宅，这一比例较许多发达国家都要高出很多。^[1] 同时，开发商和物业管理公司承担起提供住区配套和基础设施及服务的责任。如果以 1949 年以前的私有住房为参照，这种转变可以被视为从“去商品化”(de-commodification) 到居住空间的“再商品化”(re-commodification) 的过程。^[2] 在仅半个世纪时间里，中国经历了快速翻转式的城市转型，这是西方发达国家所未曾出现的。

在计划经济时期，为了应对城市经济与人口的快速增长所带来的住房需求，中国城市兴建了大量以“居住小区”为单元的具有现代主义建筑和城市规划设计特征的城市新住宅区。但与西方发达国家的经历不同，这些现代住宅区既没有成为贫民窟也没成为犯罪的巢穴，大部分现今依然屹立，并成为中心城区仍具活力的成熟社区。

在市场经济背景下，伴随着房地产业的兴起和城市化进程的加速，新一轮城市住宅建设则被大量私有的住房开发项目所取代，其规模史无前例。与计划经济时代的公营住宅小区模式明显不同的是，新的私有住区开发通常采用门禁社区的模式或一般所说的“封闭住区”模式。这些私有住区开发大多设有保安守卫的大门和边界围栏，同时响应政府“社区建设”的号召，在项目开发的广告宣传手册中经常看到对封闭管理和配套完善“社区”的标榜。

在现今的中国，门禁社区已不是特例而是当下众多中国城市居民每天所生活的人居环境。在规模尺度上，中国门禁社区通常具有比美国门禁社区要大很多的用地和人口密度。此外，与美国门禁社区孤岛式的格局不同，中国门禁社区已经成为城市住区开发建设的基本单元。此外，在中国大城市，门禁社区开发还会与其他专有

[1] Moran, J. "Housing a New Social Order." RSPAS Quarterly Bulletin, 网址：<http://rspas.anu.edu.au/qb/articles>, 2003, 4(4): 3–6.

[2] Davis, D. S. From welfare benefit to capitalized asset: The re-commodification of residential space in urban China. Housing and social change : East-West perspectives. R. Forrest and J. Lee. London, Routledge, 2003.

社区，如大型购物中心、教育医疗乃至高尔夫球场等健康休闲设施形成聚集效应。^[1]这种规模化的聚集正将中国城市塑造成为正如韦伯斯特所提出的“明日门禁城市”(gated cities of tomorrow)，^[2]也就是说，“整个城市完全由私有提供的公共空间和设施构成，形成空间性的俱乐部领域与非空间性的俱乐部领域的相互交织拼接”。另外，韦伯斯特认为，就“私有化城市”和“专有社区”这两个概念及其对于开发者和居民的吸引力而言，“明日门禁城市”与霍华德在19世纪末提出的田园城市相似。

“如果霍华德生活在一个世纪以后的中国或印度尼西亚——面临着许多同样曾困扰过19世纪后期英国问题的新兴工业化国家——他可能已经发明了门禁城市，专有郊区或共管公寓大楼。他是个会讨民众欢心的人，能很快看到居住俱乐部的巨大的中产阶级市场……他是一个实用主义者，如果有可供出售的想法，无疑会为低收入和中上阶层同时发明创新的住房计划。他会考虑到为给国家繁荣带来大量财富的中上阶层提供舒适都市生活的重要性，因为这是贫困持续减少的前提条件。”

(韦伯斯特 2001)

0.3 研究目标与途径

纵观历史，城市发展的过程伴随着城市住区形态的演化，当发生新的城市转型时就会出现新的住区形态选择的问题。面对这些问题，不能够仅凭想象和意识形态来判断，而是需要建立在对历史经验的总结汲取和对问题客观的科学系统研究之上，否则简单地套用某种模式，就会重蹈20世纪现代主义在西方国家失败之困局。同时，在当今全球化的时代大背景下，应注意住区形态的问题在不同社会文化环境下既存在着共性也有差异，因此必须将研究根植于特定的语境下。

[1] Giroir, G. "Gated communities, clubs within a club system: The case of Beijing (China)." 20 Jan 2004.

[2] Webster, C. "Gated Cities of Tomorrow." Town Planning Review 72(2): 2001, 149–169.

城市转型与住区形态

——中国式城市人居的建构

本书是针对中国城市转型与住区形态问题的研究，具体说是针对与 20 世纪末从社会主义计划经济向市场经济转型相伴随的城市住区形态演化的问题，也就是从公营现代小区到私有门禁社区的形态演化问题。与既有的对于中国城市小区和门禁社区规划设计的研究不同，本书以城市形态学作为研究视角，整合建成形态的类型形态分析方法和空间句法的构型分析方法，在与人们生活紧密关联的中微观尺度上对现实中的住区形态进行系统的实证研究分析。通过研究，试图回答以下三个呈递进关系的问题：一、不同时期住区形态的特征规律、规划设计思想和对于人们日常生活使用的潜在影响；二、不同时期住区形态是如何发展演化的；三、城市转型与住区形态发展演化的社会意义。

本书的实证研究主要以北京城市住区形态演化为对象，之所以选取北京地区，悉因在新中国各个发展阶段的特征在这里表现得最为完整，因此更具典型意义。按照城市建设和社会经济发展的不同阶段，选取 6 个先后建设于计划经济时期（1949～1998）的公营小区案例和 9 个在市场经济下或住房改革后（1998 至今）基于房地产开发的私有门禁社区案例进行个案和跨案例比较研究。这些案例都是伴随城市发展、扩张作为当时的城市新区开发、建设的。此外，还选取了一个传统住区案例作为历史基准或研究的参照。在 6 个公营小区案例中，前 3 个是在 1978 年改革开放前以单位集资的形式建设的，后 3 个则是基于全面综合规划进行开发建设的。这 6 个案例可看作是中国城市小区规划设计模式的起源、形成和发展演变的典型例证。而本书所选择的 9 个门禁社区案例则属于城市边缘大型居住集团或新城，大部分案例的住房于 2003 年前已在市场上出售，其主要居住人群系中间阶层和高收入者。当然，总共这 16 个案例（图 0.3.1）并不能够代表所有现存的住区形态，但这些案例构成了一组典型而翔实的城市住区细胞的切片，并共同勾勒出一幅住区形态演化的运作谱系。

实证研究主要的原始数据主要包括住区的规划设计平面图，其经进一步加工处理成可以比对的格式和用于分析的其他形式图示。与此同时，建筑图纸、照片和一些调查资料作为补充素材。对于早期的小区案例，其原始数据是通过期刊、书籍和实地考察获得的；私有门禁住区案例的原始数据主要是从相关的建筑设计公司或机构获得，辅以从开发商提供的网站信息、售楼书和实地考察获得的信息资料。

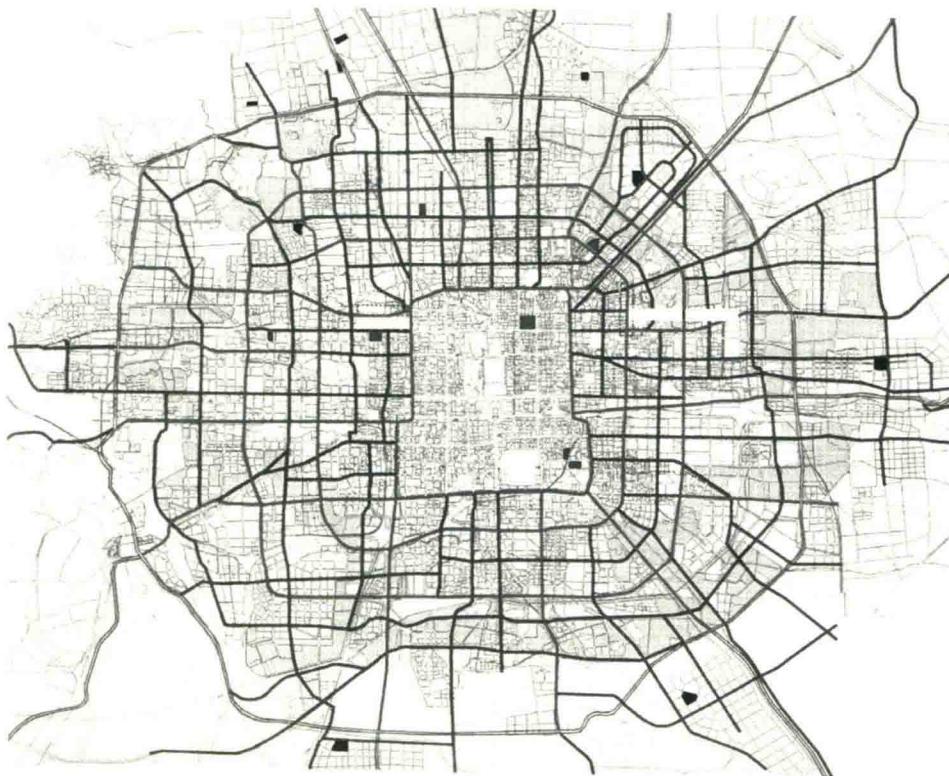


图 0.3.1 实证研究案例的位置图

0.4 本书结构

全书主要由八个章节构成。前三章是对本书所涉及的研究课题、相关理论和方法的论述。第一章对在世界范围内对现代住区形态发展有重大影响力三个现代住区规划设计范式进行了综述，并对业界对其质疑和批判进行了探讨；第二章针对门禁社区的国际化讨论分别从文化、政经和社会视角对相关问题进行了系统的梳理，由此形成理论分析的框架，并对中国门禁社区现象进行了相应解读；第三章则对本书实证研究所采用的相关城市形态分析理论方法进行了论述，并对具体的途径方法进行了界定。

第四章到第七章是对实证研究成果的阐述，也是本书的核心部分。在第四章中，