

THE DEVELOPMENT AND EVOLUTION OF
URBAN RESIDENTIAL DISTRICTS
IN THE MARKET ECONOMY

市场经济下城市住区 发展与演化

(1998—2013)

辛同升 著



中国建筑工业出版社

市场经济下城市住区 发展与演化

(1998—2013)

辛同升 著

中国建筑工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

市场经济下城市住区发展与演化 (1998—2013) / 辛同升
著. —北京: 中国建筑工业出版社, 2014. 12

ISBN 978-7-112-17510-9

I. ①市… II. ①辛… III. ①居住区-城市建设-研究-中国
IV. ①TU984.12

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2014) 第 269706 号

市场经济下城市住区发展与演化

(1998—2013)

辛同升 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

北京红光制版公司制版

北京市密东印刷有限公司印刷

*

开本: 880×1230 毫米 1/32 印张: 8¼ 字数: 212 千字

2015 年 5 月第一版 2015 年 5 月第一次印刷

定价: 40.00 元

ISBN 978-7-112-17510-9

(26715)

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)

本书对我国 20 世纪 90 年代末以来的城市住区进行阐述、总结、反思，分析了我国城市住区过去十几年在市场经济下的发展及特性演化，以期对今后我国城市住区的建设发展提供参考和借鉴。本书主要内容共分六章，分别是：绪论；市场经济下城市住区发展历程探微；市场经济下影响城市住区发展的因素分析；市场经济下城市住区规划模式发展趋势及特性分析；市场经济下城市住宅建筑发展趋势及特性分析；未来住区发展模式展望。

本书可为政府部门、房地产业的管理人员和设计人员提供相应的借鉴与参考，也可作为高等院校建筑学专业与城市规划专业师生的课外读物。

本书受十二五科技支撑课题“绿色建造与施工协同关键技术研究示范”资助（课题编号：2012BAJ03B01）。

责任编辑：岳建光 万 李

责任设计：李志立

责任校对：李欣慰 赵 颖

序

21 世纪,我国城市住区已经进入快速变化时期。在这个飞速发展的年代里,经济的全球化与市场的自由化已经成为不可阻挡的历史潮流。随之而来的是在此形势下,城市住区规划以及住宅建筑单体的发展变化将是未来城市住区发展研究的一项重要课题,在城市的规划发展中也具有广泛而深远的意义。

《市场经济下城市住区发展与演化(1998—2013)》一书以 1998 年后我国城市住区发展的历史和建设特点为主线,介绍了我国城市住区规划的发展阶段以及各阶段发展的特点,分析了市场经济下影响城市住区发展的多方面因素,全面阐述了市场经济下城市住区的发展趋势及所具有的特性。从国家政策、经济发展、住房需求、城市化进程及城市空间扩展四个方面总结影响城市住区发展的内在原动力;在规划层面上,从住区区域位置、规划空间结构、内部交通组织、绿地景观、公共服务设施等方面展开阐述;结合我国城市住区单体建筑的发展演化,对居民需求的异质化、高层高容积率趋势、户型空间的多样化、立面形态的丰富化和绿色住宅的发展趋势等进行阐述与分析。全书以市场经济下住区发展特性演化为论述特点,层次清晰,图文并茂。

此外,作者研究的意图,在于从市场经济背景下城市住区的发展出发,以更为广阔的视域深入思考,探寻住区实例中城市住区的发展模式、建筑演变的特点,归纳市场经济下国家政策对城市住区建设的直接影响,多维度、多视角研究城市住区发展特性及其演化,并为未来城市住区的发展进行预测和展望提供了理论支撑。

城市住区的发展应紧跟时代步伐并面对未来。如何利用和借助市场经济下城市住区的发展历程来思考住区的整体规划，如何在理论知识的先导作用下创造性地利用研究成果，以及如何对城市住区的发展趋势进行前瞻性的思考和研究，对于每一位从事城市住区发展研究的同仁，这些都值得进行广泛的、系统的、深刻的、多方位的思考。

官欣

前 言

17 世纪英国哲学家培根说过，“读史使人明智”。要想清晰了解一个事物，必然要追溯它的历史，从其发展脉络总结出特点，在此基础上进行归纳、推演，方可展望其未来。

商品房在我国出现的历史并不长，始于 20 世纪 90 年代末，我国住房政策由实物分配、集体公有转向货币购买、个人持有的完全市场化模式。经过十余年的发展，住宅产业已成为国民经济的支柱产业之一。各地高楼林立，城市面貌焕然一新，居民居住水平大幅度提高。从空间逼仄的筒子楼到宽敞明亮的电梯房，从排队等待到持币随时购买，从被动接受无法挑剔到主动出击随意选择，我国居民的居住情况发生了翻天覆地的变化。随着近年来我国城市化进程的巨大推动，我国房地产行业，尤其是住宅产业更呈现出欣欣向荣的态势。

在如火如荼的建设浪潮中，本书以客观的视角，冷静地对我国 20 世纪 90 年代末以来的城市住区进行阐述、总结、反思，以期对今后我国城市住区的建设发展提供参考和借鉴。前车之鉴，后事之师。对我国城市住区的发展有了系统的了解，方能在规划设计之初少走弯路，创作出功能完善、符合发展方向的城市住区，正是写作本书的初衷。

在本书的编写过程中，海量搜集资料是一项难度较大的工作，查阅的资料涉及政府文告、城市规划文件、报纸汇刊、城建资料等。此外，通过实地踏勘，调查访问住区居民，收集第一手资料，同时访问一些对城市住区有专门研究的专家、学者，了解其观点，力求从不同角度来认识城市住区的发展。

我国幅员辽阔,各地发展情况不同。比如,一二线城市普遍用地紧张,三四线城市通常用地充足;城市中心区用地不足、发展受限,城市郊区及城市新区土地充足、前景广阔;发达地区以高标准建设,欠发达地区以经济实用为主……如此种种,难以一概而论。对此,本书选取大众化的视角,从基础资料入手,力求本书具有最大的受众面。

本书内容共六章:第一章介绍了研究的背景、意义、目标与方法,以及研究的主要内容;第二章依据我国发展规划的阶段性将城市住区的发展划分为四个阶段,并分析各阶段发展的特点;第三章从国家政策、经济发展、住房需求、城市化进程及城市空间扩展四个方面总结影响城市住区发展的内在原动力;第四章分析城市住区规划模式的发展趋势及特性,并从城市住区的区域位置、规划空间结构、内部交通组织、绿地景观、公共服务设施等方面展开论述;第五章阐述了住宅建筑单体的发展演化,从居民需求的异质化、高层高容积率的趋势、户型空间的多样化、立面形态的丰富化和绿色住宅的发展趋势等方面展开研究;第六章对未来住区的发展进行展望,指出集合式住宅依然主流、居住综合体前景广阔、住区配套日趋完善、复合型养老成为趋势、低碳绿色住区发展增速和工业化住宅发展势在必行的未来住区发展模式。

本书可为政府部门、房地产业的管理人员和设计人员提供相应的借鉴与参考,也可作为高等院校建筑学专业与城市规划专业师生的课外读物。

本书从选题的确定到最终的出版,历时两年有余。笔者尽量从资料的全面性、数据的准确性、结构的完整性、文字的可读性和图片的丰富性等方面完善此书。尽管如此,笔者仍深感心有余而力不逮。书中存在的疏漏和不当之处,敬请广大读者不吝赐教。

目 录

第 1 章 绪论	1
1.1 课题研究的背景	1
1.2 课题研究的意义	6
1.3 课题研究的目标与方法	7
1.4 课题研究的主要内容	9
第 2 章 市场经济下城市住区发展历程探微	11
2.1 20 世纪 90 年代末——政策推动下的城市住区 蜕变期.....	11
2.2 第十个五年计划期——城市住区全面发展期.....	21
2.3 第十一个五年计划期——城市住区震荡发展期.....	37
2.4 第十二个五年计划初始期——城市住区渐趋 成熟期.....	64
2.5 小结.....	82
第 3 章 市场经济下影响城市住区发展的因素分析	84
3.1 政策因素——城市住区发展的内在推力.....	84
3.2 经济因素——城市住区发展的物质基础.....	97
3.3 住房需求的多样化因素——城市住区发展的 市场基础	103
3.4 城市化进程及城市空间扩展因素——城市住区 空间形态发展的直接因素	115
3.5 小结	137
第 4 章 市场经济下城市住区规划模式发展趋势及 特性分析	138

4.1	城市住区区域位置的变化	138
4.2	城市住区规划空间结构设计理念的变化	146
4.3	城市住区内部交通组织设计变化	155
4.4	城市住区绿地景观设计变化	167
4.5	城市住区公共服务设施设计变化	175
4.6	小结	179
第5章	市场经济下城市住宅建筑发展趋势及特性分析.....	181
5.1	居民需求的异质化趋势	181
5.2	土地稀缺因素下住宅高层、高容积率的趋势	191
5.3	户型空间的多样化趋势	198
5.4	立面形态的丰富化趋势	218
5.5	绿色住宅的发展趋势	224
5.6	小结	239
第6章	未来住区发展模式展望.....	240
6.1	集合式住宅依然主流	240
6.2	居住综合体前景广阔	241
6.3	住区配套日趋完善	243
6.4	复合型养老成为趋势	244
6.5	低碳绿色住区发展增速	245
6.6	工业化住宅发展势在必行	246
参考文献		249
后记		252

第 1 章 绪 论

1.1 课题研究的背景

本书所指市场经济的范畴,是指由近十几年飞速发展的市场经济带来的城市住区的迅速发展。我国是 21 世纪全球最活跃的经济体之一,快速的经济发展和城镇化构成了居住区发展的大背景,由此带来的一系列社会、经济领域的变化,都将对城市住区的发展产生深远影响^①。

1998 年,随着国家终止住房实物福利分配政策,以市场化为取向的住房政策改革逐步深化。同时,配套的金融、税收政策逐步完善,为居民购房提供了良好的经济支撑。这是住房制度发展史上的重大转折点,到 2002 年底,90%的可出售公有住房已向居民出售,商品住房的供应已占城镇住房供应的 85%^②。个人购房已取代福利分房成为市场消费的主体。以市场配置为主的城镇住宅建设机制已经形成。

以此为契机,我国的城市住区开始快速发展,房地产投资不断增加,住区的数量、质量均出现了长足的发展。2013 年,全国房地产开发投资 86013 亿元,比 2012 年名义增长 19.8% (扣除价格因素实际增长 19.4%)。房地产开发企业房屋施工面积为

① 一些学者认为,即便在市场经济下,政府的政策引导对城市住区发展的影响不容小觑,依然对其具有推动力和约束力。笔者认为,相对于计划经济,市场经济仍是推动近十几年来我国城市住区发展的原动力。

② 张荣,城市住区开发与可持续发展 [D]. 成都:西南财经大学硕士学位论文,2004。

665572 万 m^2 ，比 2012 年增长 16.1%^❶。

纵观十几年来的城市住区发展，一方面是城市住区建设数量的井喷，一方面是城市化进程带来的城市人口骤增；一方面是一个个形态各异的城市住区构成了城市空间的基本元素，一方面是交通堵塞、环境污染等发达国家曾经历过的城市病在我国蔓延。但是，无论如何，市场经济体制是推动城市住区发展的原动力。正是在市场经济这一大背景下，城市住区的发展才有其特性及根源。

本课题拟通过宏观与微观相结合的方法，研究近十几年来城市住区的发展演化及其特性，分析我国城市住区发展的内在动力机制，探析住区发展过程中的矛盾与问题，为我国城市住区的健康发展提供借鉴。

1.1.1 市场经济下城市住区建设的快速发展

随着我国经济体制改革、城市住房制度改革的深入，以及城市化水平的逐渐提高，居民对住宅的需求量越来越大，政府不再提供福利分房式单位住宅，住宅的需求量和发展方向完全由市场运作来决定。近十几年我国城市住区的发展主要表现在以下方面：

1. 城市住区建设数量巨大

城市住区是人类生活的基本载体，体现着城市的基本风貌和特征。随着住区建设市场机制的确立，我国城市住区建设数量巨大。统计数据显示，1980 年全国城市人均住宅面积不到 7m^2 。从 20 世纪 90 年代起，住宅业得到迅速发展，2000 年城市人均住宅面积达到 20m^2 ，2005 年达到 22m^2 ，2012 年底达到 32.9m^2 。

2. 城市住区的品质显著提升

❶ 数据来源：中华人民共和国国家统计局网站。

随着城市住区建设的发展,政府相继出台了若干保证住区质量及品质的政策,如《城市居住区规划设计规范》GB 50180—1993(2002年版)、《住宅设计规范》GB 50096—2011,对于日照、通风、消防、无障碍等方面作了详细的要求。近年来,随着国家倡导节能省地型住宅政策的不断延伸,城市住区在生态环保等方面取得了较大的进步。

3. 城市住区建设规模化效果显著

随着城市化进程的推进,大规模的城市住区不断涌现,尤其是大城市城区周边的新城,堪称“小城镇”的住区不断出现。例如,北京市回龙观小区2006年的居住人口达到11万,远期将发展到30万。城市住区的快速发展在解决居住面积不足的同时,也带来大量问题。大规模的城市住区破坏了城市的空间结构和社会结构,破坏了城市原有的交通体系;某些建在城市郊区的大规模住区,造成大量的远距离交通往返,也造成时间和能源的严重浪费。

4. 城市住区产业化发展初具规模

近年来,我国政府倡导大力发展“节能省地型”住宅,推进住宅产业现代化。其根本目的是大力推广先进适用成套技术,应用和消化比较成熟的技术和部品,以带动整体住宅建设水平和质量的提高,实现住宅建设从粗放型向集约型的根本转变,提高住宅的综合质量和整体效益,不断改善广大居民的居住条件和居住环境。

住宅产业化的过程就是通过科技进步和先进适用成套技术的推广应用,加速对传统住宅产业的改造,全面提高住宅建设质量和劳动生产率水平,实现住宅建设持续健康发展的首要任务。住宅产业的成套技术包括结构体系、厨卫体系、设备体系、管线体系、建筑节能技术、现代化管理技术、环境保障技术、防水与饰面技术、室内装修技术、施工技术以及新型住宅类型技术等。侧

重点是要求把建筑体系、部品体系和新技术集成应用,将工业化建造方式和现代管理模式引入小区,以促进住宅产品系列化开发、集约化生产、商品化供应和社会化服务。

5. 城市住区发展对整个国民经济贡献巨大

人类历史上最大规模的人口迁移和城市化进程正在中国轰轰烈烈地展开,1978年我国的城市化水平为17.9%;2009年城镇人口达到62186万人,城镇人口占全国总人口的比重为46.6%,比2005年提高3.6个百分点;2013年我国城镇人口达73111万人,占全国总人口的比重为53.73%,比2012年提高1.2个百分点^①。城市化已经成为经济和社会生活发展的主旋律,城市化将是今后经济和社会发展的主要推动力。城市空间本身也参与生产,城市和城市空间具有了经济性。城市化进程极大地提高了人民的生活水平,也深刻地影响了中国的经济和社会结构。

作为城市建设的最重要组成部分,城市住区对于整个国民经济的发展贡献巨大。随着社会主义市场经济的不断发展,住宅产业已成为我国经济发展的重要支柱产业之一。例如,2013年全年房地产开发投资86013亿元,比上年增长19.8%。其中,住宅投资58951亿元,增长19.4%^②。

1.1.2 市场经济下城市住区发展的矛盾与冲突

飞速发展的市场经济带来住区的飞速发展,发展的同时产生了一些矛盾与问题。基于本书的出发点,主要的发展矛盾概括为两方面:一方面是经济效益与环境效益之间的矛盾,住区发展带来了丰厚的经济利益,但是,浪费土地资源、破坏整体城市及周边原始生活格局和环境的现象也越来越严重;另一方面是住区规

① 数据来源:中华人民共和国国家统计局网站。

② 数据来源:中华人民共和国国家统计局网站,2013年国民经济和社会发展统计公报。

划的滞后与居民对于住宅品质的需求之间的矛盾,即住区的发展速度不能跟上消费者对住宅品质的需求,在市场发展利好的大背景下,住区发展往往只注重“量”的发展,而忽视“质”的需求。

(1) 经济效益与环境效益之间的矛盾。

市场经济条件下,城市住区投资开发的主体是开发商,经济效益的追求是其市场化的必然。然而,城市住区的建设要求环境效益与经济效益相统一。由于对土地利用效益的讨论建立在土地集约利用前提之下,因此,在住区环境品质和土地集约利用之间是能够找到一个契合点的,以实现土地利用效益均衡的住区环境品质。

在市场经济下,住宅建筑的商品特征明显突出,但是,随着市场规模和竞争的加剧,越来越多的投资者正在转变着对效益概念的理解,在追求经济效益的同时,社会效益和环境效益同样不容忽视。许多实例证明,没有社会效益、环境效益的开发,就不可能产生经济效益。住区建设开发追求的应是综合效益的最大化,即经济效益、环境效益和社会效益的统一,而不是单纯的经济效益。在市场经济下,市场决定着需求,随着消费者整体意识的提高与社会经济水平的发展,重视居住环境,将是住宅商品化后的一个普遍趋势。

(2) 住区规划的滞后与居民对于住房品质的需求之间的矛盾。

进入 21 世纪以来,伴随着 20 世纪末期兴起的新城建设高潮,我国城市住区的建设进入飞速发展期。同时,随着市场化政策的深入人心,住房的需求量迅速上升;随着住宅福利制度的结束,住宅成为可以上市交易的商品,住宅的商品化转变使广大购房者对住宅小区的环境规划提出了更高的要求。当今的住宅小区规划也由配给制的住区规划向科学的需求和市场导向性规划

转变。

在居住区规划方面,2002 年国家建设部对 1993 年版的《城市居住区规划设计规范》GB 50180—1993 进行了局部的调整,政府管理部门主要通过控制性详细规划对城市居住区进行规划控制。居住区在宏观层面的规划结构较以前没有太大的变化。这一阶段,由于城市住宅主要由开发商来投资开发,住宅的市场竞争促使住宅小区的规划设计呈现出丰富多样的局面。但是,直至今日,我国住区还是以居住小区为基本开发单元,遵循居住空间组织模式等级化的树形结构形态,即以不同等级的公共服务设施的服务半径限定居住空间的人口和用地规模;以 10 余公顷的小区为住宅开发“细胞”,若干个小区组成居住区,呈现等级化的向心组织结构。尤其是进入 21 世纪以来,这种模式正借着大规模新城建设的东风在我国城市中普遍采用。

与房地产业的飞速发展形成鲜明对比的是,我国的住区规划理论发展相对缓慢。由此,住区建设的快速发展和住区规划理论相对落后之间的矛盾日益突出。传统居住区的“分级结构”与公共设施的“分级配套”模式已经不能适应市场经济下的住区建设实践。另外,社区规划的提出也为居住区规划指明了新的发展方向,但尚未形成系统的理论;“新都市主义”“可持续住区”“街区住宅”等一些新的概念被引入我国,但大多仅仅作为开发商商业炒作的噱头。我国当前的住区规划理论依然没有脱离功能主义影响下偏重物质空间规划的状况^①。

1.2 课题研究的意义

(1) 探求市场经济机制完善与城市住区发展的相互作用

^① 白孟起,当代住区发展规划与评价研究[D].重庆:重庆大学硕士学位论文,2008。

机制。

通过分析居住区发展的内在动力机制,研究市场体系的完善与城市住区发展的相互作用机制,为促使城市化、经济增长、城市住区发展之间形成良性互动提供借鉴。

(2) 总结城市住区发展变化特征,为促进城市住区的良性发展提供借鉴。

以城市化为依托,近十几年城市住区的发展,有力地推进了城市经济的发展,住区数量及质量均得到了较大的提高。但是,各种矛盾依然存在,包括住区发展结构性失衡与住宅需求之间的矛盾,住区品质与节能环保之间的矛盾。本课题从多个方面探讨市场经济条件下城市住区的发展演化,总结城市住区的发展变化特征,为促进城市住区的良性发展提供借鉴。

1.3 课题研究的目标与方法

1.3.1 研究的目标

本课题拟通过大量数据及实例分析,并结合已有的资料查阅,探究市场经济条件下城市住区的发展及演化特性。本课题通过分析政策演变、经济发展、住房需求、城市化进程及城市空间扩张等因素,探究影响城市住区发展的内在动力;通过分析城市住区规划、居住单体建筑等方面的发展演化,探究在市场经济条件下城市住区发展变化的特性。目的是为我国快速城市化进程中城市住区的良性发展提供借鉴。

1.3.2 研究的方法

本课题研究以辩证唯物主义为指导思想,以宏观把握与微观比较为基本方法,在重点剖析若干具有代表性的正反两方面典型案例的基础上,研究不同类型的城市住区的发展,从中提炼出具有普遍意义的规律。研究内容涉及建筑学、历史学、社会学、经济学等多个学科。