

当代北京旧城更新

吴良镛院士主编：人居环境科学丛书



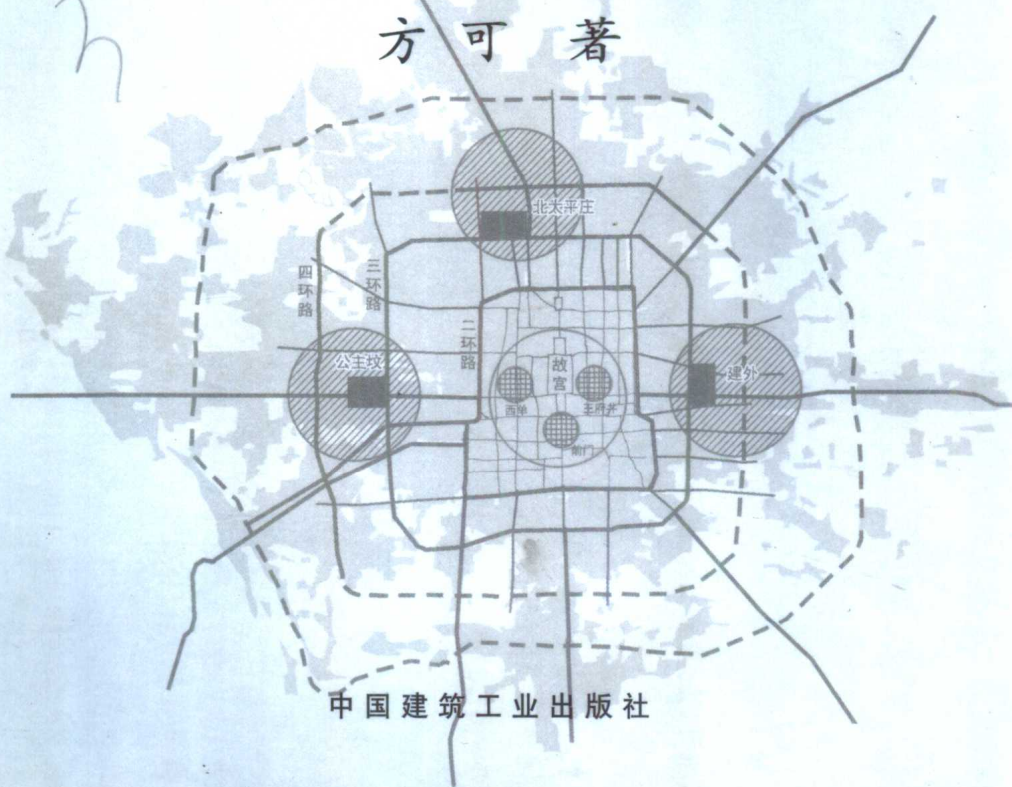
当代北京旧城更新

Contemporary Redevelopment in the Inner City of Beijing

survey, analysis and investigation

调查·研究·探索

方可 著



中国建筑工业出版社

TU984.21



吴良镛院士主编：人居环境科学丛书（4）

当代北京旧城更新

调查·研究·探索

Contemporary Redevelopment in the Inner City of Beijing:
survey, analysis and investigation

方可著

中国建筑工业出版社

图书 在版编目 (CIP)数据

当代北京旧城更新: 调查·研究·探索/方可著.
北京: 中国建筑工业出版社, 2000.6

(人居环境科学丛书/吴良镛主编)

ISBN 7-112-04253-4

I. 当… II. 方… III. 城市规划-改建-研究-北京
IV. K984.11

· 中国版本图书馆 CIP 数据核字(2000)第 61393 号

吴良镛院士主编: 人居环境科学丛书(4)

当代北京旧城更新

调查·研究·探索

Contemporary Redevelopment in the Inner City
of Beijing survey, analysis and investigation

方可 著

*

中国建筑工业出版社出版、发行(北京西郊百万庄)

新华书店经销

北京广厦京港图文有限公司制作

北京云浩印刷厂印刷

*

开本: 787×1092毫米 1/16 印张: 22 3/4 字数: 269千字

2000年6月第一版 2001年8月第二次印刷

印数: 2,501-3,500册 定价: 38.00元

ISBN 7-112-04253-4

TU·3351 (9587)

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)

内容提要

北京旧城是中国历史文化名城的典型代表，也是世界闻名的文化古都。然而，进入20世纪90年代以来，随着房地产业的快速兴起，在北京旧城出现了大规模改造的热潮，不仅对北京的历史文化环境造成了较大破坏，而且还给整个城市带来了诸多社会经济问题。因此，如何通过城市规划研究，在城市急速发展过程中加强对北京旧城的保护，已经成为一个迫在眉睫的课题。

本书为作者在清华大学建筑学院完成的优秀博士论文。

本书主要从城市规划专业角度，讨论北京旧城居住区的保护与发展问题。作者以调查问题、分析问题、解决问题的工作方法，运用专业理论与设计方法，融合社会学、经济学、法学、生态学、美学、城市史学等学科知识，对现行的大规模改造方式进行批判性反思，并从战略和战术两个层面提出了北京旧城有机更新的理论研究与政策框架。同时，本书也以北京旧城为例，进一步发掘了吴良镛教授提出的“有机更新”理论的内涵，并结合实践从规划方法角度对该理论作了进一步的拓展。

全书共分3篇。上篇首先回顾了北京旧城居住区大规模改造的历史，然后对其存在的问题进行了深入考察，并通过分析这种改造方式的特点和社会经济背景，探寻导致这种改造方式泛滥的根源。最后在借鉴西方“城市更新”历史教训的基础上，总结分析了旧城居住区大规模改造的各种弊端及其危害。

中篇主要讨论北京旧城保护与城市发展的整体关系。在论述北京旧城保护的战略意义的基础上，通过分析北京当前规划研究与管理中存在的不足，对北京的城市空间发展战略与土地开发机制进行了探讨与展望。

下篇则进一步研究北京旧城居住区的有机更新问题。首先研究菊儿胡同住宅改造工程等旧城更新规划设计项目，分析与把握有机更新的理论与方法，然后结合具体规划实践，探讨“小规模整治与改造”的社会经济意义及其可行性，并借鉴“社区建筑”运动的成功经验，提出了鼓励“居民参与”和“社区合作”的“社区合作更新”政策框架。

结语部分对全书进行总结，提出了关于北京旧城居住区有机更新的几点建议。

Abstract

The old city of Beijing is not only a prototype of the historic city in China, but also a renowned cultural center across the world. However, with the emergence and rapid rise of the real estate market since the 1990s, more and more large-scale redevelopment projects have rushed into the old city. This has led to the demolishing of the historic environment and has caused many socio-economic problems within Old Beijing. Therefore, an essential question has been raised as to how to preserve Old Beijing in the process of such a rapid urban development.

This book is revised from the author's doctor dissertation, and it is devoted to examining the conservation and development of the residential area in the old city of Beijing from an urban planning perspective. This is achieved by using the theories of urban planning and architecture, combined with other related disciplines including sociology, economics, law, ecology, aesthetics, and urban history. The author evaluates the large-scale commercial redevelopment and builds up a comprehensive structure of research and policy framework for the organic renewal in the residential areas of Old Beijing. Furthermore, the author further develops the Organic Renewal Theory originally established by Professor Wu Liangyong by drawing upon the essence of the theory from the angle of planning methodology.

The book is composed of three parts. Part I begins by reviewing the history of the large-scale redevelopment process in the old city of Beijing. This is followed by an analysis of the reasons why this mode of large-scale redevelopment has become dominant in Beijing since the 1990's. In the last part of this session, the author offers a critical appraisal of the defects of the large-scale redevelopment based on the experiences and lessons of Urban Renewal in the western cities.

Part II focuses on the indivisible relationship between the historic conservation and urban development. By discussing the strategic value of the old city, the author evaluates the problems that exist both in the current administrative structure responsible for urban planning in Beijing and within academic research in this field. New urban planning strategy and urban land manage mechanism is proposed.

Part III addresses on the theory and practice of organic renewal in residential areas of the old city of Beijing. At first, Ju'er Hugong and the other projects in particular are used as examples to illustrate the concept and methodology of the Organic Renewal Theory. The author then discusses the socio-economic implications and feasibility of the small-scale self-help redevelopment and renovations. Lastly, through a study on the successful experience of "Community Architecture" movement, the author proposes a new policy framework for organic renewal -- "Community Cooperative Housing" - with an emphasis on the resident participation and community cooperation.

After summarizing the whole book, the epilogue concludes with some recommendations on the organic renewal in residential areas of the old city of Beijing.

“人居环境科学丛书”缘起

18世纪中叶以来,随着工业革命的推进,世界城市化发展逐步加快,同时城市问题也日益加剧。人们在积极寻求对策不断探索的过程中,在不同学科的基础上,逐渐形成和发展了一些近现代的城市规划理论。其中,以建筑学、社会学、地理学等为基础的有关理论发展最快,就其学术本身来说,它们都言之成理、持之有故,然而,实际效果证明,仍存在着一定的专业的局限,难以全然适应发展需要,切实地解决问题。

在此情况下,近半个世纪以来,由于系统论、控制论、协同论的建立,交叉学科、边缘学科的发展,不少学者对扩大城市研究作了种种探索。其中,希腊建筑师道萨迪亚斯所提出的“人类聚居学”(EKISTICS:The Science of Human Settlements)就是一个突出的例子。道氏强调把包括乡村、城镇、城市等在内的所有人类住区作为一个整体,从人类住区的“元素”(自然、人、社会、房屋、网络)进行广义的系统的研究,展扩了研究的领域。联系到他本人的种种活动,这一学术思想也的确在国际社会取得了较大的影响,在20世纪60至70年代期间曾一度颇为活跃。

近年来,中国城市化也进入了加速阶段,取得了极大的成就,同时在城市发展过程中也出现了种种错综复杂的问题。作为科学工作者,我们迫切地感到城乡建筑工作者等在这方面的学术储备还不够,现有的建筑和城市规划科学缺乏确切、完整的对策。目前,尽管投入轰轰烈烈的城镇建设的专业众多,但是它们缺乏共同认可的专业指导思想和协同努力的目标,因而迫切需要发展新的学术概念,对一系列聚居、社会和环境问题作进一步的综合论证和整体思考,以适应时代发展的需要。

为此,10年前我在“人类聚居”概念的启发下,写成了《广义建筑学》,嗣后仍在继续探索。1993年8月利用中科院技术科学部学部大会邀我作学术报告的机会,我特邀周干峙、林志群同志一起分析了当前建筑业的形势和问题,第一次正式提出要建立“人居环境科学”(见:吴良镛,周干峙,林志群.中国建设事业的今天和

明天·城市出版社, 1994)。对此, 社会与学术界作出了积极的反应, 如在国家自然科学基金资助与支持下, 召开了三次全国性的学术会议, 讨论人居环境科学问题(1998年底将召开第四次大会); 清华大学于1995年11月正式成立“人居环境研究中心”; 有的高校开始设立此类课程等等。人居环境科学的建设工作正在陆续推进之中。

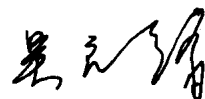
当然, “人居环境科学”尚处于始创阶段, 我们仍在吸取有关学科的思想, 努力尝试总结国内外经验教训, 结合实际走自己的路。通过实践中的思考, 可以说以下几点逐步明确:

(1) 人居环境科学是一个开放的学科体系, 是围绕城乡发展及其诸多问题进行研究的学科群, 因此我们称之为“人居环境科学”(The Sciences of Human Settlements, 英文的“科学”用复数而不用单数, 这是指在一定时期内尚难形成为单一学科), 而不是“人居环境学”(我早期发表的文章中曾用此名称)。

(2) 在研究方法上进行融贯的综合研究, 即先从中国建设的实际出发, 以问题为中心, 主动地从所涉及的主要的相关学科中吸取智慧, 有意识地寻找城乡人居环境发展的范式(paradigm), 不断地推进学科的发展。

(3) 正因为人居环境科学是一开放的体系, 对这样一个浩大的工程, 如今我们工作重点放在运用人居环境科学的基本观念, 根据实际情况和要解决的实际问题, 做一些专题性的探讨, 同时兼顾对基本理论、基础性工作与学术框架的探索, 两者同时并举, 相互促进。丛书的编著, 也是成熟一本出版一本, 目前尚不成系列, 但希望能及早做到这一点。

希望有更多的人从事人居环境科学的开拓工作, 欢迎有更多的著作列入该丛书出版。



1998年4月28日

序

北京旧城是世界城市史上的“无比杰作”，是中国古代都城建设的“最后结晶”。目前，北京旧城在城市快速发展中虽已遭到一些破坏，但还保留有大量的文物建筑群、大片的四合院民居和园林等，基本保持原来平缓开阔的空间格局。因此，北京旧城的保护与发展一直得到海内外多方面人士的关心。

清华大学建筑学院（系）自1946年成立以来，在梁思成、林徽因先生垂范下，几乎没有停止过关于北京旧城保护的研究工作。历届清华师生付出了艰苦努力，进行了大量工作。

我本人也是自1950年回国后就开始投身北京的规划建设。1979年，在北京什刹海地区规划研究中，我提出了“有机更新”的理论构想。十多年以后，在此理论指导下的“菊儿胡同住房改造工程”除了获得联合国、亚洲建筑协会以及国家有关部委和北京市颁发的各种荣誉之外，还得到了第20版《Fletcher世界建筑史》（1996年）和最近出版的《Architecture Review》杂志的肯定的评价。这不仅从一个侧面反映了“菊儿胡同”工程受到肯定，也表明了“有机更新”理论是可行的。目前，“有机更新”理论的主要思想，与国外旧城保护与更新的种种理论方法，如“整体保护”（Holistic Conservation）、“循序渐进”（Step by Step）、“审慎更新”（Careful Renewal）、“小而灵活的发展”（Small and Smart Growth）等汇成一体，已经逐渐被国内的苏州、西安、济南等诸多历史文化名城所接受，可以期望结合各自的历史地理条件，在实践中得到了进一步创造发展。

然而，值得思考的是，进入20世纪90年代以来（特别是1994年北京市要求加快“危旧房改造”以后），随着大规模商业性房地产开发热潮的迅速兴起，北京旧城保护又出现一些新的问题。一方面，大量大规模商业房地产开发项目以“危旧房改造”的名义涌入旧城，导致旧城历史文化环境受到严重破坏，并带来交通拥堵与空气污染

日益严重、空置商业用房增多、拆迁纠纷加剧等一系列社会经济问题；另一方面，一些不规范的商业性房地产开发活动还带来“炒卖”地皮、土地闲置和房屋人为衰败等问题，对旧城居住区的有机更新（包括一些真正的危旧房地区的房屋维修和改造）产生一定的消极影响，导致旧城一些地区的居住环境难以得到真正意义上的改善。

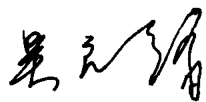
由此可见，如何在新的条件下，持续推进北京旧城居住区的有机更新，不仅仍然是北京城市规划建设的一个迫切需要解决的现实问题，也是一个涉及新世纪中国历史文化名城究竟该如何发展的理论难题。方可同志这本博士论文就是针对这个颇为棘手的问题所进行的研究的成果。

方可同志是从1995年开始参加由我主持的北京旧城更新研究工作的。他先后参加了钟鼓楼、国子监、白塔寺等地区的保护规划和菊儿胡同1号院、南河沿5号院等改造工程的方案设计，积累了一定的工作经验。难能可贵的是，他在查阅大量国内外文献资料的同时，在旧城内满腔热情地进行了艰苦的社会调查，取得了大量第一手资料，对当前问题有了切身的体会和认识。因此，论文有血有肉，言之有物，所提出的论点，较为切实具体。

这本论文深刻分析了北京旧城改造中的问题及原因，对大规模改造方式进行了比较系统的批判性反思。同时，论文还在充分论述北京旧城保护意义的基础上，对城市规划建设战略进行了系统的思考，并对北京的土地开发与管理机制提出了有创见的改进对策。此外，论文还对旧城居住区“小规模改造与整治”进行了实证研究和理论思辨，提出了进一步推进住房制度改革的“社区合作更新”政策构想，推进了“有机更新”的理论，对突破当前北京旧城保护的困境有重大价值。

在博士论文的评阅和答辩中，评委们认为，“这是一篇难得的优秀的博士学位论文，立论严谨，说理透彻，意见与建议中肯而可行，对有关领导决策和国家政策制定具有重要的参考价值。”

希望方可同志的这本书能够起到“抛砖引玉”的作用，引发更多的关于中国历史文化名城规划建设讨论和思考，推进中国人居环境科学在旧城保护与更新领域的研究。



2000年5月25日

我们面临的多方面的挑战，实际上，是社会、政治、经济相互交织的结果，要真正解决问题，就不能头痛医头，脚痛医脚。而必须有一个综合而辩证的考察。

——摘自 1999 年国际建协
第 20 届世界建筑师大会《北京宪章》

目 录

“人居环境科学丛书”缘起

序

导论：站在十字路口的北京城	1
第1节 北京城和中国历史文化名城面临的危机	1
第2节 国内外相关研究的发展动态	3
2.1 国外旧城更新理论与实践的演变及其启示	3
2.2 北京旧城更新研究的发展与不足	5
第3节 本书研究的基本理论与方法	8
3.1 人居环境的观念与方法	8
3.2 可持续发展战略	9
3.3 旧城更新中的“有机更新”理论	9
第4节 本书研究的主要内容与研究框架	10
第5节 本书研究中涉及的几个基本概念	14

上 篇 北京旧城居住区大规模改造的调查与反思

第1章 北京旧城居住区大规模改造的历史与现状	19
第1节 对1990年以前北京旧城改造历史的简单回顾	20
1.1 20世纪50年代确定的旧城改造目标	20
1.2 旧城改造的实际进展及其结果	21
第2节 20世纪90年代北京旧城“危旧房改造”的发展历程	24
2.1 “危旧房改造”计划的由来	24
2.2 “危旧房改造”计划发展的四个阶段	25
第3节 北京旧城危旧房改造当前面临的困境	31
3.1 困境一：危房“越改越多”，大片真正的危房未及时得到改造	31
3.2 困境二：市场前景不妙，危改对房地产投资的吸引力下降	32
3.3 困境三：拆迁纠纷越演越烈，居民对危改的抵触情绪日趋高涨	35
第2章 北京旧城居住区大规模改造存在的主要问题	39
第1节 城市经济方面的问题	40
1.1 土地投机和土地闲置现象较为严重	40
1.2 旧城区的过度商业化	40

1.3 旧城部分改造地区的经济效益下滑	42
第2节 拆迁安置方面的问题	43
2.1 外迁居民在工作生活上存在诸多不便	43
2.2 安置房存在不同程度的质量问题	45
2.3 一些外迁小区不具备合格的居住条件	48
2.4 补偿安置标准的悬殊差异	49
2.5 周转户处境艰难	50
2.6 某些不择手段的“促迁”行为	51
第3节 规划设计与管理方面的问题	51
3.1 旧城内的城市总体规划遭“全线突破”	51
3.2 规划报批中的“欺诈”现象	53
3.3 新建筑缺少城市设计	54
3.4 施工“扰民”问题益发突出	54
3.5 一些项目的市政配套改造长期难以落实	55
3.6 旧城整体环境进一步恶化	56
第4节 历史文化遗产保护方面的问题	57
4.1 直接破坏文物行为屡禁不止	57
4.2 以“易地迁建”为名破坏文物的行为日渐增多	59
4.3 老房子与传统四合院遭到大面积拆除	62
第3章 北京旧城居住区大规模改造的社会经济动因	65
第1节 北京旧城居住区大规模改造的三个主要特点	66
1.1 改造规模巨大	66
1.2 是一种“商业性”房地产开发	68
1.3 享受特殊政策	72
第2节 20世纪90年代北京旧城大规模改造的社会经济背景	74
2.1 背景一：首都社会经济高速发展对城市土地的强劲需求	74
2.2 背景二：居民要求改善住房条件的迫切心情与强烈愿望	76
2.3 背景三：西方“现代主义”城市规划理论的长期影响	78
2.4 背景四：“盲目求新”的社会思潮	79
第3节 大规模土地投机的利益驱动——20世纪90年代北京旧城大规模 改造兴盛的根源	81
3.1 大规模“炒地皮”造成国家土地收益的巨大损失	81
3.2 违法拆迁导致城镇拆迁费的巨额流失	82
3.3 无视居民私房的土地使用权导致居民财产遭到侵害	86
3.4 北京旧城大规模改造中的其他土地投机行为	88
3.5 从旧城改造后的经济利益分配看大规模改造的根源	90

第4章 北京旧城居住区大规模改造的弊端及其危害	93
第1节 西方城市大规模改造的历史教训	94
1.1 二战后以大规模改造为特征的“城市更新”运动	94
1.2 西方城市大规模改造的理论渊源	97
1.3 当代西方学者对大规模改造方式的反思与批判	99
第2节 北京旧城居住区大规模改造的弊端及其危害	103
2.1 改造方法上的“简单化”天性	104
2.2 规划设计上缺乏灵活性	105
2.3 易对城市规划造成不良冲击	107
2.4 在经济上缺乏稳定性	107
2.5 导致社会资源的严重浪费	109
2.6 产生严重的外部不经济效应	111
2.7 存在大量寻租空间	112
2.8 加剧社会不公	113
2.9 缺乏公共参与	114
2.10 在改善历史地段居住环境方面存在较大局限性	115
第3节 社会各界对北京旧城大规模改造的批评正日益增多	116

中 篇 北京旧城保护与城市发展的宏观思索

第5章 北京城市规划建设的战略构想	123
第1节 北京历史文化名城保护的战略意义	124
1.1 北京旧城具有巨大的文化价值	125
1.2 历史文化特色是北京创建国际性城市的基础与优势	127
1.3 历史文化本身也是庞大的社会经济实体	129
1.4 北京历史文化名城保护的重要性正日益为人们所重视	131
第2节 北京旧城保护面临的危机	132
2.1 商业性房地产开发过度“聚焦”于旧城	132
2.2 旧城居住区大量住房长期得不到合理的保护和更新	136
2.3 当前北京城市规划研究与编制存在不足，亟待加以调整	138
第3节 关于北京城市规划建设的战略思考	147
3.1 “梁、陈方案”的核心思想及其现实意义	147
3.2 将城市发展向旧城外进行“有机疏解”的可行性	150
3.3 京津冀区域整体协调发展的一种构想	154

第6章 北京城市土地开发与管理机制的问题与对策	163
第1节 我国现行法律许可的城市土地开发与管理机制	164
1.1 基本法律依据	164
1.2 我国现行的城市土地开发与管理模式	165
1.3 我国现行的城市土地开发与管理程序	166
第2节 北京市土地开发与管理机制的现状与问题	170
2.1 “先划拨、后出让”政策扩大了划拨用地范围, 导致国有土地资产流失	170
2.2 减免土地出让金与协议地价方式造成国有土地收益减少	171
2.3 规划管理与土地批租脱节造成城市规划失控	172
2.4 违反国家法律规定的土地批租程序, 侵害房地产权利人权益	173
第3节 关于城市土地开发中如何对现有土地使用者进行补偿问题的思考	175
3.1 私房土地使用权及其补偿问题的由来	176
3.2 北京市在私房土地使用权补偿上的基本政策及其存在的问题	179
3.3 对私房土地使用权进行补偿的法律依据与法律程序	181
第4节 建立适应市场经济的城市土地开发管理新机制	181
4.1 市场经济下城市土地运作的基本概念	181
4.2 市场经济条件下我国现行土地开发管理机制的不足	183
4.3 市场化国家的土地开发与管理经验	184
4.4 政府控制土地一级开发涉及的几个关键问题	186
4.5 关于建立健全北京市土地开发管理新机制的几点建议	188

下 篇 北京旧城居住区有机更新的理论与实践探索

第7章 北京旧城居住区“有机更新”理论的进一步研究	193
第1节 北京旧城居住区“有机更新”的基本概念与原则	194
1.1 北京旧城居住区“有机更新”的基本含义	194
1.2 从“菊儿胡同”看北京旧城居住区有机更新的基本原则	196
第2节 北京旧城居住区有机更新的进一步规划探索	199
2.1 南锣鼓巷地区的保护与整治(1991~1994年)	200
2.2 北中轴地区城市设计研究(1995年)	202
2.3 国子监地区的保护与整治(1996年)	202
2.4 白塔寺街区的保护与改建(1997~1998年)	205
2.5 有机更新理论在苏州、济南等地的实践尝试	210
2.6 对北京旧城居住区“有机更新”理论的几点进一步认识	214
第3节 对北京旧城居住区现状环境“有机整体性”的进一步认识	214
3.1 功能混杂的“工作-居住平衡体”	214
3.2 新旧交融的建筑群体	215

3.3 权属交错的建筑空间	216
3.4 混合居住的社区	217
3.5 星罗棋布的历史遗存	218
3.6 丰富多彩的城市肌理	219
3.7 多样化的自然植被与生态环境	220
第8章 北京旧城居住区小规模改造实证研究	223
第1节 北京旧城小规模改造的基本情况	224
1.1 多元化的更新目的和更新内容	224
1.2 多样化的更新方式	227
1.3 小规模改造实例简介	230
第2节 小规模改造的现实意义与当前存在的问题	234
2.1 小规模改造的优点及其现实意义	234
2.2 小规模改造当前存在的主要问题	237
第3节 关于小规模改造的理论思辩	238
3.1 小规模改造由来已久,是城市新陈代谢的基本方式	239
3.2 小规模改造是一种“活”的传统	240
3.3 小规模改造也是旧城居民当前的现实选择	242
3.4 需要树立新的旧城居住区更新观念	243
第4节 基于小规模改造的规划问题研究	251
4.1 小规模改造与总体规划中“疏散旧城人口”目标的关系	251
4.2 小规模改造与旧城居住区基础设施改造的关系	252
4.3 探索适应旧城居住区有机更新的规划设计方法	257
第9章 社区合作更新——探索旧城居住区住房更新的新机制	269
第1节 “社区建筑”运动的成功经验	270
1.1 社区建筑的基本概念	270
1.2 20世纪60~70年代社区建筑的发展历程	271
1.3 20世纪80年代中期社区建筑的突破性进展及其原因	274
1.4 20世纪90年代人居环境可持续发展与“社区规划”的兴起	276
1.5 “社区建筑”的两个成功实例及其启示	277
1.6 自助·参与·合作·非营利——“社区建筑”的成功经验	282
第2节 北京住宅合作社发展的经验与教训	287
2.1 北京市住宅合作社发展概况	287
2.2 住宅合作社对北京旧城更新的推动作用	288

2.3 住宅合作社存在的不足及其面临的问题	289
2.4 关于住房产权保障与住房自有自用化的思考	291
第3节 “社区合作更新”——北京旧城居住区住房更新机制的 一种构想	293
3.1 北京旧城“社区合作更新”的基本概念	294
3.2 北京旧城“社区合作更新”的基本原则	294
3.3 北京旧城“社区合作更新”的政策构想	296
3.4 社区合作更新与大规模改造在所需投资上的简单比较	300
3.5 对“社区合作更新”未来发展的展望	302
结语：有机更新——北京旧城可持续发展之路	303
第1节 旧城保护与北京的城市发展	304
1.1 旧城保护在北京城市发展中的战略地位	304
1.2 20世纪90年代北京旧城保护面临的危机	305
1.3 旧城保护与新的城市中心的建设	307
第2节 大规模商业性房地产开发与旧城居住区更新	308
2.1 大规模商业性房地产开发不能解决旧城居民的住房问题	308
2.2 旧城居住区更新的基本出发点	309
第3节 对北京旧城居住区有机更新的进一步认识与建议	310
3.1 旧城居住区更新的“有机更新模式”与历史文化名城发展的 “有机更新战略”	310
3.2 关于推进北京旧城居住区有机更新的几点建议	320
附录	315
附录1：北京市危改拆迁安置情况实例调查（部分）	316
附录2：北京市危旧房改造中资金流失情况	317
附录3：北京旧城小规模改造若干典型实例的基础资料	318
附录4：大规模改造与小规模改造的比较	319
附录5：已发表的两篇论文	
①改造北京，还是毁掉北京？——从“平安大街”透视北京 旧城改造中的矛盾与问题	320
②对北京市城市房屋拆迁管理办法的几点质疑	327
主要参考文献	333
后记	344

导论

站在十字路口的北京城

对北京旧城要进行审慎的保护，而不是“加速改造”，……这一次的“控规”如果依然控制不住对旧城的一片片蚕食，那就等于是用立法的形式将这种对北京旧城的破坏永久性地确定下来了。正因为如此，在这“十字路口”，我们在座的同志，我们一切从事北京市规划的同志，我们的决策者，都负有庄严的历史责任，都应当审慎行事”。^①

——吴良镛

第1节 北京城和中国历史文化名城面临的危机

进入20世纪90年代以来，北京市对旧城区进行了大规模改造。传统的北京四合院和胡同被大量拆除（在有些地区甚至是连街成片地被清除）；大量突破城市规划控制的商业办公大楼不断涌入旧城（并且不断向旧城核心地区逼近）；长安街经济色彩越来越浓，政治文化中心的内涵逐渐被冲淡^②；北京城的传统风貌与历史文化特色正在一天天地消隐和沦丧。

正如1997年底吴良镛教授在《关于北京市旧城区控制性详细规划的几点意见》中

^① 吴良镛. 关于北京市旧城区控制性详细规划的几点意见. 城市规划, 1998(2)

^② 近年来，长安街东侧已先后被一批主要由港商投资的写字楼商厦“抢滩”，如：光华长安大厦、恒基中心、东方广场；西侧则被一批国内银行写字楼“占据”，如：中国工商银行、中国银行、国际金融中心、金融街。东西两侧的商业写字楼已对天安门广场形成“左右夹击”的态势。