

中国城市规划
建筑学
园林景观

博士文库

主编◎赵和生

大都市郊区住区的 组织与发展

——以上海为例

著者：卢为民

导师：刘君德

东南大学出版社



中国城市规划·建筑学·园林景观博士文库

大都市郊区住区的组织与发展

——以上海为例



著者 卢为民
导师 刘君德
专业 人文地理学
学校 华东师范大学

东南大学出版社

内 容 提 要

在上海郊区大规模进行住宅建设的过程中,存在着一系列不容忽视的问题,而目前相关的系统研究还比较少,远远不能满足实践的需要。为此,结合上海实际进行系统研究十分必要。

全书共分两大部分。第一部分首先总结了国内外大都市郊区住区建设的相关理论,并对城市化与郊区住区建设的互动影响机制进行了理论分析,然后系统地总结了国外大都市郊区住区建设的主要模式。第二部分通过对上海郊区住区建设发展轨迹和目标的分析,提出了上海郊区住区建设应重点抓好居住空间结构的整体组织优化和城镇住区内部开发两个方面的论点,并分别对这两个方面进行了重点研究。最后,从住区建设管理的角度提出了具体的制度保证和实施对策。

本书可供从事城市建设、住区建设、城市规划管理的领导和工作人员使用,亦可供房地产管理部门和房地产开发商及有关高等院校人员阅读、参考。

图书在版编目(CIP)数据

大都市郊区住区的组织与发展:以上海为例/卢为民
著.—南京:东南大学出版社,2002.8

(中国城市规划·建筑学·园林景观博士文库/赵和生
主编)

ISBN 7-81050-868-7

I. 大… II. 卢… III. 大城市—郊区—居住区—
城市规划—研究—上海市 IV. TU984.12

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2002)第 049546 号

东南大学出版社出版发行
(南京四牌楼 2 号 邮编 210096)

出版人:宋增民

江苏省新华书店经销 兴化市印刷厂印刷

开本:700 mm×1000 mm 1/16 印张:16.25 字数:289 千字

2002 年 8 月第 1 版 2002 年 8 月第 1 次印刷

印数:1~3000 定价:100.00 元(全套 4 册)

(凡因印装质量问题,可直接向发行科调换。电话:025-3792327)

主编的话

回顾我国 20 年来的发展历程,随着改革开放基本国策的全面实施,我国的经济、社会发展取得了令世人瞩目的巨大成就,就现代化进程中的城市化而言,20 世纪末我国的城市化水平达到了 31%。可以预见:随着我国现代化进程的推进,在 21 世纪我国城市化进程将进入一个快速发展的阶段。由于我国城市化的背景大大不同于发达国家工业化初期的发展状况,所以,我国的城市化历程将具有典型的“中国特色”,即:在经历了漫长的农业化过程而尚未开始真正意义上的工业化之前,我们便面对信息化时代的强劲冲击。因此,我国城市化将面临着劳动力的大规模转移和第一、二、三产业同步发展、全面现代化的艰巨任务。所有这一切又都基于如下的背景:我国社会主义市场经济体制有待于进一步完善与健全;全球经济文化一体化带来了巨大冲击;脆弱的生态环境体系与社会经济发展的需要存在着巨大矛盾;……无疑,我们面临着严峻的挑战。

在这一宏大的背景之下,我国的城镇体系、城市结构、空间形态、建筑风格等我们赖以生存的生态及物质环境正悄然地发生着重大改变,这一切将随着城市化进程的加快而得到进一步强化并持续下去。当今城市发展的现状与趋势呼唤新思维、新理论、新方法,我们必须在更高的层面上,以更为广阔的视角去认真而理性地研究与城市发展相关的理论及其技术,并以此来指导我国的城市化进程。

在今天,我们所要做的就是为城市化进程和现代化事业集聚一支高质量的学术理论队伍,并把他们最新、最好的研究成果展示给社会。由东南大学出版社策划的《中国城市规划·建筑学·园林景观》博士文库,就是在这一思考的基础上编辑出版的,该博士文库收录了城市规划、建筑学、园林景观及其相关专业的博士学位论文。鼓励在读博士立足当今中国城市发展的前沿,借鉴发达国家的理论与经验,以理性的思维研究中国当今城市发展问题,为中国城市规划及其相关领域的研究和实践工作提供理论基础。该博士文库的收录标准是:观念创新和理论创新,鼓励理论研究贴近现实热点问题。

作为博士文库的最先阅读者,我怀着钦佩的心情阅读每一本论文,从字里行间我能够读出著者写作的艰辛和锲而不舍的毅力,导师深厚的学术修养和高屋建瓴的战略眼光,不同专业、不同学校严谨治学的风格和精神。当把这一本本充满智慧的论文奉献给读者时,我真挚地希望每一位读者在阅读时迸发出新的思想火花,热切关注当代中国城市的发展问题。

可以预期,经过一段时间的“引爆”与“集聚”,这套丛书将以愈加开阔多元的理论视角、更为丰富扎实的理论积淀、更为深厚真切的人文关怀而越来越清晰地存留于世人的视野之中。

赵和生

序 言

大都市郊区是一个兼有城乡双重特点,人口、土地利用结构十分复杂,社会分异十分明显的地域,也是一个充满活力的空间。随着经济的快速发展,城市人民生活水平的显著提高,城市建设、改造的大规模推进,上海等大都市住宅业不断向郊区特别是近郊空间扩展,使这一“活力”更加突现,对大都市郊区住宅建设的组织等问题进行系统的理论与实践研究就显得十分重要,而这方面的研究目前尚不多见,卢为民同志的博士论文正是在这一背景下确立的。

住宅业是一个关联度极强的城市产业,已经成为各大中城市产业发展的重点之一。上海在“十五”规划中已将房地产业列入六大支柱产业之一;近几年来郊区的行政区划体制进行了重大变革,除崇明县之外全部改设为区;在新一轮的城市总体规划中,郊区将成为住宅建设的主要基地。事实上,上海住宅建设已经出现了由市中心区向近郊扩散的趋势。据资料显示,2001年上半年住宅施工面积内环线内占34%,内外环线之间占43%,外环线之外已占23%。松江、南汇等区的村镇建设也取得了新的进展。可以预料,随着城市郊区化和郊区城市化的快速推进,郊区孕育着巨大的住宅需求市场,发展潜力很大。然而应当指出,在住宅建设中,仍然存在“摊大饼”式空间外延、住区空间结构不合理、郊区城镇住宅无序发展、缺少个性和配套设施不合理等问题。针对上述情况和问题,本书以城市化与大都市郊区住区建设的互动关系为切入点,借鉴国外的经验,探讨了郊区住区空间结构的整体组织优化问题,较为系统地分析了市场经济条件下居住空间结构的演变机制与趋势,从上海的实际情况出发,提出了郊区住区建设的目标定位和构建上海“大都市共同居住圈”的设想,同时还结合个案研究,对上海郊区城镇住区开发中的若干问题发表了有益的见解。此外,本书还对住区建设管理体制的问题进行了较为深入的研究。

总体上看,这是一篇理论与实践结合得较为紧密、内容翔实、有一定创新意义的优秀博士论文。

几年来,卢为民同志一边攻读博士,一边在职工作。在从事房地产教学工作中,积累了大量资料,同时参加了多项相关课题的研究,特别是在论文阶段有机会参加了上海市住宅发展局的课题,对上海住宅发展的全局有较好的把握,这就为完成本论文的写作打下良好的基础。我为卢为民同志能在繁忙的教学和课题研究工作中顺利完成博士论文感到十分高兴,同时希望他在本职工作中,继续对这一命题进行探讨,特别是对论文的某些不足之处(如新一轮城市总体规划的实施、大都市人口空间演变的趋势对住区发展的影响等)进行深入的研究。

2001年5月,国务院正式批准了《上海市城市总体规划》,今后住区的发展将按规划统筹、有序地进行。主要是遵循4项原则:①按照中心城、市域、长江三角洲都市圈3个层次,统筹上海城市布局和建设重大基础设施;②城郊并进,以“多层、多核、多轴”的布局体系,完善中心城区综合功能,加速推进郊区的发展;③以环境建设为主体,营造上海城市新形象,促进可持续发展;④保护体现上海历史文脉的传统建筑和街区,展示上海现代文化建设和传统文化底蕴。在上述原则指导下,继浦东开发开放之后,上海又一项世纪工程——浦江综合开发即将拉开序幕,郊区“一城(松江)九镇”将加速崛起。上海的城乡住区空间格局有可能发生新的变化:①由于黄浦江作为上海“母亲河”的独特资源优势和其开发对强化上海国际化大都市形象的巨大作用,住区郊区化,特别是“西进”的步伐有可能放慢,而“回城”的趋势有所增强;②正由于上述原因,长期得不到解决的城市建设“摊大饼”的问题,有可能宣告结束或得到缓和。以上情况应引起关注。但应当指出的是,郊区经济的快速发展,市区某些产业的空间转移,快速交通的加快建设,城郊相互作用的加强,特别是“一城九镇”建设的加快推进,郊区住区建设仍将快速发展,正确的思路应是市区和郊区发挥各自的优势,双向联动发展。

我长期研究中国的行政区划问题,较少关注城市房地产业的发展。2001年12月,上海第十届房地产展示交易会举办了《人居环境规划论坛》,主办单位要我在会上作一次演讲,促使我思考行政区划体制与房地产发展的关系这一新的命题。我演讲的题目是《改革行政区划体制,加强

城市规划管理,促进房地产的有序开发和规范管理》。研究发现,在我国现阶段“行政区经济”运行时期,行政区划对区域发展、城市规划所产生的刚性约束,同样对房地产开发产生巨大而深刻的影响。主要表现在以下3个方面。

(1)对行政区内部的影响

——各行政区在引进外资进行房地产开发中争相攀比,盲目降低地价,造成房地产开发中国有资产的大量流失;

——各行政区争相抬高税费,吸引房产商投资,导致开发成本加大,房价居高不下,房屋空置率增加;

——一些行政区在房地产购房融资中,对内搞优惠,对外设关卡,实行两种政策,客观上阻碍了房地产市场的空间拓展和人口的自由流动;

——一些区为了突出政绩,不从整体利益考虑,在本行政区内盲目建造高级办公楼和高级别墅,导致房地产开发空间结构失衡;

——房地产开发时序不尽合理,行政中心附近开发快、标准高,边界地带往往出现断层。

(2)对行政区边界地带的影响

——由于地价评估师往往人为地把行政区划界线作为土地等级的截然分界线,从而造成了两个条件基本相似且相邻的行政区之间地价差异过大,导致在区界两侧房地产开发的不协调,城市景观和城市形象受损;

——行政区边界使地下管线铺设、跨区道路建设受阻,人为中断现象时有发生;

——边界地带尤其是城市边缘区是流动人口的聚集区,往往也是行政管理的薄弱地带,乱搭乱建现象十分普遍,侵占耕地现象时有发生,成为房地产管理的老大难地区。

(3)对行政区划变更所造成的影响

——行政区划的变更使地价突变,影响房地产开发。在大城市边缘地带,城区扩展、郊区划归市区的过程中,引起地价等级跳跃式上升,从而引发房地产价格上涨,既给房地产投资商提供了机会,也可能对整个房地产市场带来冲击。

上述情况表明,由于转轨时期行政区经济的存在,各行政区政府从本行政区的利益出发,不顾城市的整体利益和全局利益,使行政区划对城市

规划、建设、管理,对房地产开发、建设和房地产市场产生刚性约束,导致城市的整体形态和形象受损,城市的地域结构功能失控,房地产开发难以有序、协调的发展,最终影响城市的整体效益和城市的综合竞争力。因此,我们在加强房地产行政管理,进行房地产宏观调控时,不能不高度重视行政区划这一重要因素。理顺行政区划与城市规划的关系,加强城市规划管理,确保房地产开发的持续、健康发展是一项重要任务。可采取以下步骤:

(1)在城市规划的总框架内,充分考虑中心城区整体功能和主干街道(马路)形态的协调,重新制定城市地价分布图,指导城区的房地产开发。

(2)以城市总体规划为依据,积极开展房地产开发、建设、改造规划和居住区空间规划,同时,提倡规划与社区工作者联手,开展社区建设规划。

(3)强化城市规划的调控力度,淡化行政区划的影响,落实城市总体规划和详细规划在整个城市中的安排,确保城市功能的有效发挥和地域空间结构的优化。

(4)根据城市规划、建设、管理的需要,科学、适时地调整行政区划,促进房地产的有序开发。

(5)理顺房地产管理体制,加强行政区边界地区的管理。随着市场经济体制的完善,房地产中介组织的发展,房地产的管理层次和幅度没有必要和城市的管理体制完全一致,应以减少管理层次、增加管理幅度、加强集中统一管理为原则,避免过多的人为阻隔。重点搞好行政区边界地区的房地产管理。近期可建立跨界的联合管理组织,加强边界地区的协调管理,或依靠上级房地产主管部门出面组织协调。对房地产开发管理矛盾突出的边界地区,可通过适当调整行政区划的办法解决。

(6)转变政府职能,加强房地产法规建设,充分发挥行业协会作用。为减少行政区划对房地产开发的不良影响,应加快政府职能转变,彻底实现政企分开。同时,加强房地产法规建设,以规范开发商和政府的行为。此外,还要加强房地产协会的功能,充分发挥协会在政府和房地产企业之间的桥梁和纽带作用,使房地产的开发、建设、管理和市场运作步入良性轨道。

以上是我从行政区划对房地产业发展的影响这一视角发表的一点感想,提供给有兴趣的读者思考与讨论。

最后,我特别要指出的是,本书能够较快出版,是东南大学出版社的领导特别是徐步政副编审的大力支持。2000年1月,东南大学出版社出版了我和汪宇明同志合著的《制度与创新——中国城市制度的发展与改革新论》,该书2001年1月再版。东南大学出版社真诚、良好的服务感动了我,这是我将卢为民同志的博士论文推荐给东南大学出版社的一个重要原因。在此,对出版社同志的热情服务和辛勤劳动表示诚挚的感谢!

刘君德

2002年1月27日于上海华东师大二村

前 言

本书是在我的博士论文《大都市郊区住区建设的空间组织与发展》基础上修改而成的。关于城市的住宅问题,我已有较早的接触和关注。早在河南大学读本科时,我就对经济地理尤其是城市地理感兴趣,很想在这方面有所探索;在浙江大学读研究生期间,参与了不少城市土地估价和规划等课题,注意力又进一步转移到城市房地产和住宅领域;在杭州商学院工作期间,由于从事房地产经济方面的教学和研究工作,对房地产的理论有了较多的接触,深感房地产的理论体系很不完善,尤其是区域房地产发展的理论更加薄弱。带着这些思考,我于1998年到华东师范大学攻读人文地理学专业城市与区域发展方向的博士学位,先后跟随导师参加了大量有关上海郊区城镇社区建设和管理以及郊区住宅开发等方面的课题,发现郊区尤其是近郊区的住宅建设和管理问题很多,隐性问题更多,需要加以研究和解决。

随着上海城市发展重心向郊区转移,郊区将成为住宅建设的主要基地。由于郊区同时存在着城市郊区化和农村城市化两个相互交织的地域过程,建房和购房主体呈现多样性和复杂性的特点,很容易造成住宅的产品结构、空间布局、配套设施等方面的混乱,从而影响到居民居住生活质量的提高和整个城市的持续发展。另一方面,从我国目前的经济政策看,城市化推进和住宅建设都是拉动内需、促进经济增长的重要举措,并受到高度重视。如何组织好这一区域的城市化和住宅建设,实现两者的良性互动,推动该区域住宅建设的持续快速发展,不仅是摆在城市管理部门面前的一项重要任务,也是开发商在市场定位决策时所关注的主要内容。

为此,我先后翻阅了大量国内外相关资料,发现国外的研究虽然不少,但比较零散,且缺乏针对性,而国内对此专门系统的研究还没有看到,理论上更加匮乏,因此很想对此作一尝试。特别是参加了上海房地(集团)公司的“上海郊区房地产投资的优势区位研究”和上海住宅发展局的

“上海村镇住宅发展模式研究”等课题后,感到住宅建设不仅仅是住宅本身的建设,还包括公建配套设施在内的整个住区的建设,而后者更为重要,因此,最终把博士论文题目确定为“大都市郊区住区建设的空间组织与发展”。题目定下来后,先后在北京和上海等地进行了大量实地踏勘和调研,于2001年5月完成了论文写作,并在答辩会上被与会专家一致评为优秀博士论文。

回想从论文的选题、写作到出版,曾得到了许多老师、同学和朋友的大力指导与帮助。

首先,最感激和难忘的是恩师刘君德先生。先生渊博的学识、严谨的治学态度,不仅大大丰富了我的理论视野,而且培养了我做学问的技能;先生过人的开拓能力和敏锐的洞察力不断感染着我,增强了我把理论与实践相结合的能力;先生的平易近人和坦荡朴实的作风深深影响着我。在论文的写作过程中,无论是论文的选题、框架的设计,还是修改定稿、行文润色等,先生都倾注了大量心血。在生活上,先生更是给了我无微不至的关怀。

其次,要感谢的是东方房地产学院院长张永岳教授。张教授对我这篇论文的选题、资料搜集和文章构思等方面提供了热情的指导和帮助。论文写作期间,还得到华东师大中国行政区划中心的汪宇明教授、周克瑜博士、林拓博士,西欧所的宁越敏教授、汤建中教授、杜德斌教授,地理系的丁金宏教授、吴健平博士,人口所的朱宝树教授、张善余教授,浙江大学的刘南教授、程玉申博士,同济大学的刘卫东教授,上海大学的吴建藩教授,河南大学的李小建教授,北京大学的周一星教授、冯长春副教授等老师的指导,在此一并向他们致以诚挚的谢意。此外,原国家土地管理局局长王先进先生及其秘书石衡、建设部区域规划处张勤处长、中国土地勘测规划院张晓玲处长、中国建筑技术设计研究院刘东卫副研究员等,为我在京调研提供了很多帮助;上海市建委、房屋土地资源管理局、计委、农委以及许多区、县、镇的领导为我在沪调研提供了大量帮助,在此表示衷心的感谢。

感谢同窗张玉枝博士、陈湘满博士、方晓博士、黄瑀博士、侯学刚博士、曹振佚博士以及师妹胡伟博士、张小莲硕士,师弟熊军博士、项鼎硕士、吴国兵硕士等的鼎力帮助。

上海市住宅发展局金鑫书记、毛佳樑局长、殷关富书记、顾国兴副局长、林应清副局长、黄永平局长助理、张洁处长、崔毓昌副处长、王安石处

长、王涌处长、李晨昊副处长以及朱宏、陈慷、赵俊、王薇、孙坚、杜建青、贺蓓蕾等,为我的论文写作和修改提供了极大的支持和帮助,在此一并致谢。

感谢杭州商学院院长胡祖光教授、金融系主任韩德宗教授等领导 and 老师,在我读书期间给予的大力支持和帮助。

感谢东南大学出版社为这篇论文的出版所作的大量工作,以及赵和生教授为论文的修改提出的中肯意见。

特别感谢远在河南老家的父母多年来的辛勤培育和教诲,以及我的女友洪宇华小姐的精心照料和全力支持。

本书在写作过程中参阅了大量的文献资料,谨向这些作者表示最诚挚的感谢。

需要指出的是,由于本人水平和时间有限,书中肯定有不少错漏之处,敬请老师、同行和读者批评指正。

卢为民

2002年1月31日于上海市住宅发展局

目 录

1 绪论	1
1.1 研究的背景和意义	1
1.1.1 实践背景	1
1.1.2 理论背景	2
1.2 有关概念的界定	2
1.2.1 关于郊区的概念	2
1.2.2 住宅建设与住区建设的概念区别	3
1.3 国内外相关研究综述	3
1.3.1 国外对大都市郊区住区建设的研究综述	3
1.3.2 国内的相关研究动态	8
1.4 基本思路与研究方法	11
1.4.1 基本思路	11
1.4.2 研究方法	11
1.5 重点问题和篇章结构	12
1.5.1 重点问题	12
1.5.2 篇章结构	13
2 大都市郊区住区建设空间组织与发展的相关理论基础	15
2.1 大都市郊区住区空间组织的相关理论	15
2.1.1 郊区住区区位选择和空间组织的演化机制理论	15
2.1.2 政府的住区空间组织理论	21
2.2 大都市郊区住区开发的相关理论	26
2.2.1 住区发展的内部动因理论	26
2.2.2 住区的规划理论	28
2.2.3 住区建设的经济学理论	30

2.2.4	住区建设的社会学理论	31
2.2.5	住区建设的生态学理论	32
2.2.6	住区建设的智能化理论	32
2.3	大都市郊区住区建设管理的相关理论	33
2.3.1	制度学派	33
2.3.2	行政区经济理论	35
2.3.3	管治理论	36
3	城市化与大都市郊区住区建设互动影响的理论分析	38
3.1	大都市郊区城市化的主要特点及其发展规律	38
3.2	城市化对大都市郊区住宅建设的总体影响	40
3.3	城市郊区化的发展及其对郊区住宅建设的影响	45
3.3.1	人口的郊区化及其发展	45
3.3.2	大都市人口郊区化的动力机制	45
3.3.3	人口郊区化对住宅建设的影响	49
3.4	农村城市化的发展及其对郊区住区建设的影响	55
3.4.1	大都市郊区农村城市化的基本特点	55
3.4.2	农村城市化的主要机制	56
3.4.3	农村城市化对住房建设的影响	57
3.5	住区建设:城市化的重要助推器	62
3.5.1	郊区住区建设的内涵及趋势	62
3.5.2	住区建设对城市化发展的反作用	63
4	国外大都市郊区住区建设空间组织与发展的模式借鉴	65
4.1	国外大都市郊区住区建设的背景分析	65
4.2	国外大都市郊区的住区空间组织	65
4.2.1	国外大都市郊区住区空间结构演变的过程与规律	65
4.2.2	国外大都市郊区住区空间组织的典型模式	66
4.3	国外大都市郊区城镇住区开发的主要模式	75
4.3.1	美国的边缘城市模式和新社区模式	75
4.3.2	英国的新城建设模式——具有开创性和奠基性的模式	77
4.3.3	新加坡的新镇建设模式——全面的居住环境规划	79

4.3.4	巴黎的新城模式——更加注重体现自由和个性的发展模式	79
4.3.5	以色列农村乡村服务中心的建设模式	80
4.4	国外大都市郊区住区建设管理的主要经验与启示	81
4.4.1	国外住区建设管理的背景	81
4.4.2	国外住区的空间组织管理	82
4.4.3	国外对住区内部开发的管理	86
5	上海郊区住区建设的发展演变与目标定位	95
5.1	上海郊区住区建设的发展演变	95
5.1.1	上海郊区地域范围的界定	95
5.1.2	建国以来上海郊区住区建设的发展	96
5.2	上海郊区住区建设的发展潜力分析	99
5.2.1	城市化发展与上海郊区住宅需求潜力	99
5.2.2	城市郊区化人口的住房需求潜力	100
5.2.3	农村城市化人口的住房需求潜力	103
5.3	新世纪上海郊区住区建设的目标定位	108
5.3.1	国外大都市郊区住宅发展目标定位的经验借鉴	108
5.3.2	上海郊区住区建设发展的目标定位	112
6	上海郊区居住空间结构的整体组织优化	116
6.1	上海郊区居住空间结构整体组织优化的研究思路	116
6.1.1	传统研究方法的评析	116
6.1.2	新思路的提出	117
6.2	完全市场机制下大都市郊区居住空间结构演变规律的理 论剖析	117
6.3	上海郊区居住空间结构的现状及存在问题	119
6.4	上海郊区居住空间结构的演变机制与趋势分析	122
6.4.1	购房者在郊区的购房区位选择行为分析	122
6.4.2	未来上海郊区主要土地增值因子的变化及影响	132
6.4.3	未来上海郊区各区县城镇增值潜力与区域住房市场分析	138
6.4.4	完全市场机制下上海郊区住区空间结构的变动趋势与问题 分析	140

6.5	上海郊区居住空间结构整体组织优化的模式及对策	144
6.5.1	几种常见的居住空间组织模式评析	144
6.5.2	新世纪上海郊区居住空间结构的新模式——大都市共同居住圈	148
6.5.3	上海大都市共同居住圈郊区部分的特点与管理	153
7	上海郊区城镇住区开发中的现实困扰与突破	157
7.1	上海郊区住区的发展及当前面临的几个主要问题	157
7.1.1	新城住区	157
7.1.2	中心镇住区	158
7.1.3	集镇住区	159
7.1.4	中心村住区	160
7.2	关于住宅建设与地区开发的关系问题——以孙桥中心村建设为例	161
7.2.1	问题表现：“就住宅建设论住宅建设”，忽视住宅建设与地区开发的有效结合	161
7.2.2	对策思考	161
7.3	关于市民和农民的混居问题——以九亭集镇为例	165
7.3.1	问题表现：混居化人群难以融合，住区内部空间分异开始出现	165
7.3.2	实现混居化的新思考：硬件整合与软件整合	166
7.4	关于住区的个性塑造问题——以孙桥集镇为例	170
7.5	关于公建配套设施的配置问题	174
7.5.1	问题表现：配套设施建设滞后，结构配置不合理	174
7.5.2	对策思考	176
7.6	关于新区建设与旧区改造的结合问题——以罗店镇为例	181
7.6.1	问题表现：旧区改造困难重重，新旧两区不相协调	181
7.6.2	旧区改造与新区建设协调发展新思路	181
8	上海郊区住区建设管理的制度创新	187
8.1	上海郊区住区建设管理体制的发展与现状评析	187
8.1.1	上海郊区住区建设管理体制的发展与现状	187