

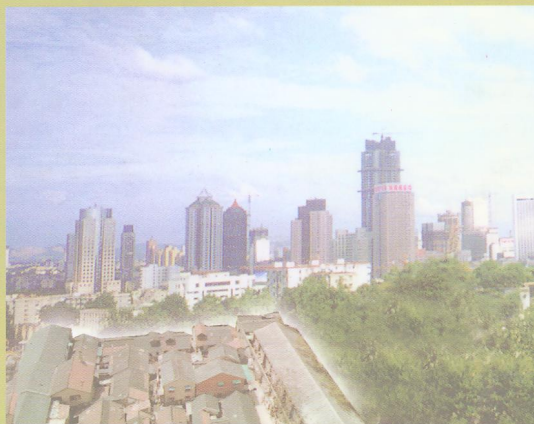
新世纪中国城乡规划与建筑设计丛书

城市规划与建筑设计子丛书（第一辑）

# 现 代 城 市 更 新

M o d e r n      U r b a n      R e n e w a l

阳建强 吴明伟 编著



东南大学出版社  
Southeast University Press

TU984.11  
2000014

新世纪中国城乡规划与建筑设计丛书

城市规划与建筑设计子丛书

(第一辑)

Modern Urban Renewal

# 现代城市更新

阳建强  
吴明伟 编著

东南大学出版社  
Southeast University Press

## 内容提要

自城市诞生之日起,城市更新就作为城市自我调节机制存在于城市发展之中。然而,真正使城市更新这一问题突出地显示出来,并将其作为一门社会工程学科提出,则是始于20世纪50年代欧美的一些发达国家。随着近年来世界城市化进程的加速,现代城市更新已被看作是整个社会改造的有机组成部分,其涉及的学科领域亦日趋广泛。本书针对当今城市更新的现状和问题,着重分析和介绍了城市更新的历史发展、基础理论、类型模式、系统规划和组织实施,并结合作者的实践以及一些实地调查案例对其理论和方法进行了剖析。

本书适于城市规划、建筑学、经济地理及相关领域的专业人员、建设管理者阅读,也可作为大专院校有关专业的参考教材。

## 图书在版编目(CIP)数据

现代城市更新/阳建强 吴明伟编著. —南京:东南大学出版社,1999.8

(新世纪中国城乡规划与建筑设计丛书·城市规划与建筑设计子丛书)

ISBN 7-81050-459-2

I. 现… II. 阳… III. 城市规划-更新 IV. TU  
984.11

中国版本图书馆 CIP 数据核字(1999)第 17916 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:洪焕兴

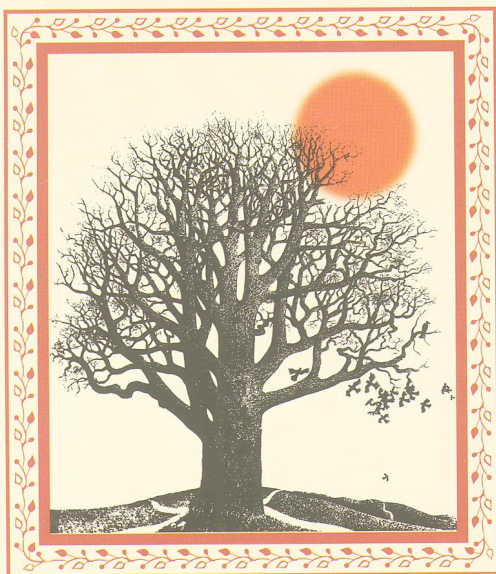
江苏省新华书店经销 兴化市印刷厂印刷

开本:787mm×1092mm 1/12 印张:20 字数:396千字

1999年8月第1版 1999年8月第1次印刷

印数:1-4000 定价:42.00元

全国大学出版社  
庆祝建国五十周年藏书



50

教育部社会科学研究与思想政治工作司

## 新世纪中国城乡规划与建筑设计丛书

### 编审委员会

主任委员：白德懋 邹德慈 王建国  
副主任委员：汪庆玲 顾小平 刘滨谊 吴明伟  
任致远 林建平 林润泉 金兆森  
委员：（按姓氏笔划为序）  
刘伯权 许铁根 邹 怡 严 彬  
陈沧杰 杜春兰 沙镇平 杨昌鸣  
赵和生 饶维纯 吴庆洲  
责任编辑：徐步政

### 城市规划与建筑设计子丛书

#### 编写委员会

主 编：王建国 吴明伟  
副主编：刘滨谊 段 进 王祥荣

### 村镇规划与建筑设计子丛书

#### 编写委员会

主 编：汪庆玲 金兆森  
副主编：许铁根 张 晖 刘殿华

# 总 序

---

齐 康

研究城市、城乡规划与建筑设计是一门综合性的大课题。近年来地理学、经济学、社会学等学科中的许多研究都涉及这个领域,这说明学科交叉的必然性和重要性,另一方面也加深了我们对城市,特别是具有中国特色的城市的认识。

新中国的城市规划始于本世纪 50 年代,当时学习苏联的一套,有科学性的一面,也有不结合中国实际的一面。相当长的一段时期,由于多种原因,上上下下走了一段曲折而复杂的路程,特别是“文革”期间的城市规划工作变成“无用”,甚至“消失”。

近 20 年来,国家的改革开放政策,经济上的快速发展,社会发展的需要和人们认识观念的转变,大大改变了学科的地位并强调了其在社会经济发展中的重要性。特别是“城市规划法”的制订,使学科的发展不仅具有了法律的地位,而且大大要求学科从内涵上及其自身方面提高到一个新的高度。从认识城市、发展城市、规划城市到保护自然环境,并将发展和保护整体结合起来;从城市化进程到研究地区发展进程;从科学兴国到持续发展……都直接、间接地影响到城市的建设。人们将人口问题、环境问题、土地资源问题、行政区划、结构机制的调整、交通、住宅和科学策划、人居环境问题等等都提到研究城市的相关的重要议题上来。其中建筑设计水平的提高,建筑设计要为人、为社会服务的人本思想将成为一种总的学科指导;我们需要有科学的而富有实践性的城市和城市规划的研究,我们需要有优秀的富有科学技术性和艺术性的建筑设计人才。

我们常说建筑设计要成为城市中的建筑设计,而建筑设计也是城市设计的

组成部分,它们都纳入城市设计的范畴,都成为建筑科学学的组成。

由于经济的较快发展,城市化、工业化、现代化、社会化的研究更是紧密相联,同步的研究促使我们需要有新的研究规划和设计方法。

严重的环境问题,要求我们具有生态的意识观念,并将其贯穿到科学的规划设计学中去,一切都要从环境及其相关问题来思考。我们的学科已不再是用单纯的传统建筑学来解决社会问题和人类生存及聚居问题了。我们在发达和较发达地区的城镇已不再是就“城”论“城”,就“市”论“市”,而是要从地区和区域上去思考问题。

我们可爱的祖国幅员辽阔,自然环境有很大的差异,特别是优秀的历史文化在总的文化层面上和文脉的传承上给我们以深广的影响和烙印。我们正处在东西方建筑文化新的交汇和碰撞时期,怎样融会贯通,站在这样一个跨世纪的起点上,这正是我们需要研究和开拓的。在这样的历史进程中,历史赋予我们的重任就是要“学习”,就是要“实践”,这不仅要从书本中学习,同时也要从总结实践经验中再学习,这是人类积累知识不可缺少的环节。我们需要从片段的实践上升到理论的高度再回到实践中去,人类正是通过这种科学活动的循环往复以求得真知,求得建筑科学学的真谛。

此外,我们要认识到在快速发展的现代化、工业化的过程中,城市化水平在不断加快。但是,由于认识上的原因和缺乏经验,加上许多深层次的认识和机制问题未得到解决,所以,要充分估计到前进中所产生的负面效应。

出版这一套丛书是非常有必要的,我所期望的是:

要有实践性。因为真知来自于实践,实践的可贵来自于自身的研究,但又必须借助于他人的知识和其他的理论学习。

要有理论性。我想,只有具备相应的理论,才能作出对一般性问题的指导。理论的力量来自真知,来自规律性的研究。

要具有相匹配的资料,这对于一套丛书非常紧要。我们不但要有质的分析,更要求有量的统计和分析,使我们的学习建立在科学的基础上。

一套好的丛书,要引起人们的重视,书的选题、编排、序列、体例要达到有序和有说服力,要有自己的特色。

作为建筑书籍要重视技术性与艺术性的结合,站在相对的时空关系中,分层次地认识问题。作为设计更需要可操作性,要强调技能和技法的研究。

书的写作是件艰苦之事,它要有积累,要有研究和探索。既要有对现实的探索、实践的总结,又要有前瞻性。创造性的科学思维的火花的迸发,给知识的归纳带来了富有生命力的结晶。

时代要求我们在出版图书的过程中具有高度的责任感和信心,从不同的视野、不同的起点,向前迈进。预祝本套丛书的出版将推进学科事业的发展。预祝本套丛书出版成功。

**1999年3月,于南京**



# 总 前 言

---

邹德慈

我国是世界上人口最多的国家。我国城镇人口的总量也是占世界第一位的,据统计,1997年底大约为3.6亿。而我国的城镇化水平(或程度)目前仅为29%左右,既低于世界平均水平(47%),也低于发展中国家的平均水平(约37%)。今后,随着我国社会、经济的持续发展,城镇化水平必然会逐步提高,这意味着我国的城镇人口还将继续增长,城镇数量和规模也将继续增长和扩大,城镇建设会有很大发展。据预测,2010年我国城镇人口将增加到6.3亿。毫不夸张地说,这是我国21世纪要面临的一个巨大挑战。其中,做好城镇规划与城乡的建筑设计是完成这个繁重任务的重要关键。

随着工业社会的发展,现代城市规划的诞生和发展只有100来年的历史。而社会本身的发展,包括它的经济和科学技术都是非常快的。城镇也经历了巨大的变革和演进。今天的城镇,早已不是过去被城墙围着的城区:墙内是城,墙外是乡;而是包括了那种由几百万,甚至上千万人口集聚绵延数百、上千甚至数千平方公里的巨型城市,以及由这些巨型城市和大量中、小城镇及其周围农业地区所构成的大城市地区或城镇集聚区。这种新的城镇空间形态和结构,在人类历史上是前所未有的。从巨型城市、大中城市到小城镇,几乎无例外地都发生了其内部经济结构和社会结构的变革,以及人们从生活方式到价值观念的变化。先进神奇的新技术及其产物和某些仍然存留着的旧的城市物质结构并存,是今天城镇的普遍现实。科学技术义无反顾的前进,经济、社会不可逆转的发展,人类对生存和生态环境质量越来越高的要求,使近百年来现代城市规划的理论方

法,常常被拖在时代列车的后列,而显得苍白无力。因此,研究城市,研究城市发展的过程,研究城市发展的未来,都是当今做好城镇规划工作、探索创新的城镇规划理论方法的重要基础。

城镇与乡村的结合,是百余年来人们一直致力研究和探讨的大课题。它既具有世界性意义,也对我国有重要意义。它既是一种带有全局性、战略性的思考,也涉及很多具体的、战术性的问题和措施。总之,今天的城镇规划,无论是中国的,还是外国的,都不能离开对于城镇有密切联系的农业地区及其村镇的研究和规划。就我国而言,按 1997 年统计共有设市城市 668 个、建制镇 18 316 个、集镇 30 324 个、村庄 3 659 335 个。它们构成了我国整个人类居住区的体系,容纳着 12 亿人口。“城—镇—村”是我国人类居住区体系的基本结构。它的特点是表现为层次性和地域性,而且互相构成复杂多样的形式和呈现出明显的不平衡性。所以,今天的城镇规划,几乎无例外地都应该是区域性的,结合着城镇体系(以至城乡结构体系)的规划。实践愈来愈表明,城乡的统一规划是保证社会经济持续发展的重要战略性措施。

城镇规划的基本目标,始终是为人们创造优化宜人的生存环境。它要通过城市规划的不同阶段、层次和各项专项规划来加以体现,其中包括城市设计和各项城市基础设施的工程规划和设计;还要依靠建筑设计和园林设计等来相辅构造。城镇是物质的实体。城镇的环境是由具体的、人造的物质环境所构成,它又要和自然环境得到尽可能完美的结合。因此,规划设计层面的大量问题,又与工程技术、环境科学、建筑学、造园学、美学、经济学、管理科学等相联系,是一种综合性、多学科交叉性质的科学技术。城镇规划需要多种专业的人员共同来做,建筑设计工作也是大体如此。

《新世纪中国城乡规划与建筑设计》大型丛书适应了我国面临 21 世纪城乡规划、设计和城乡建设发展的需要,为全国从事这方面工作的广大专业技术人员、管理人员,也包括高等院校师生以及一般读者提供较为系列化的知识和信息。相信它一定会对推进我国城乡规划和建筑设计的发展起到积极的作用。

1999 年 2 月,于北京

# 前 言

---

改革开放后随着我国经济体制由计划经济向社会主义市场经济转变,城市经济得到迅速发展,城市原有的功能结构和物质设施均不能适应时代需要,城市更新改造成为城市规划和建设的热点问题。自 80 年代初起,由于城市发展的客观需要,我教研组不断接到来自各地的旧城改造规划任务,为更好地完成这些任务,在生产实践过程中促使我们去思考和研究城市更新问题。旧城中心区更新改造是我们开展研究工作的切入点。1983 年我教研组和我校系统研究所合作进行了绍兴解放路规划研究。1984 年和南京市规划设计研究院合作完成了南京中心区综合改建规划,并取得了一定成果。1991 年起课题逐步向较全面的城市更新研究展开,至 1996 年我们申请并获得了《旧城结构与形态》、《中国城市再开发研究——现代城市中心区的规划与建构》、《中国城市土地综合开发与规划调控研究》三项国家自然科学基金和一项《旧城改建理论方法研究》国家教育委员会博士点基金。围绕以上科研工作,近 10 名博士、硕士研究生写就了一批学位论文,并在相关学术会议上和刊物上发表,与此同时在生产实践方面进行了泉州古城、烟台商埠区、合肥新车站地区、南京中华门地区、苏州历史街区等数十项规划,因此编写此书是对我们十余年来教学、科研、生产工作的总结。

本书是以阳建强的博士论文《旧城更新的理论思考与现实选择》的理论框架为基础,吸纳历届研究生论文及生产实践的成果,并由阳建强副教授执笔综合而成。本人主要主持研究和负责编写组织审定工作。由于近十几年来我国城市化进程加快,城市处于非同寻常的发展时期,城市更新中体制、政策、法规等整个运

作机制均未达到成熟,加上我们也在紧跟时代发展不断学习、认识,因而不论社会现实的客观条件和我们主观认识水平都难以使本书达到完美,只能起到充实我国城市规划学科理论的作用。

本书得以写成是历年研究成果积累的结果,它凝聚了历届近十位研究生辛勤劳动。

最后在此书出版之际我们还要特别感谢曾为本课题研究和论文写作中作过指导的各位师长、同事、同行,没有他们的指点和帮助,本书亦难以顺利完成。

吴明伟

1999年7月

# 目 录

---

<b>0 绪论</b> .....	( 1 )
<b>1 城市更新的历史发展</b> .....	( 5 )
1.1 现代城市更新运动趋向 .....	( 5 )
1.2 国外城市更新概况 .....	( 10 )
1.3 中国城市更新现状及特征 .....	( 20 )
<b>2 城市更新的基础理论</b> .....	( 33 )
2.1 旧城结构形态的基本构成 .....	( 33 )
2.2 城市发展与老化衰退 .....	( 42 )
2.3 城市更新与历史延续 .....	( 49 )
<b>3 更新更新的类型模式</b> .....	( 57 )
3.1 旧居住区的整治与更新 .....	( 57 )
3.2 中心区的再开发与更新 .....	( 66 )
3.3 历史文化区的保护与更新 .....	( 76 )
<b>4 更新更新的系统规划</b> .....	( 91 )
4.1 更新规划程序的系统建构 .....	( 91 )
4.2 更新规划的评价体系 .....	( 92 )
4.3 更新规划的目标体系 .....	( 99 )
4.4 更新规划的控制体系 .....	( 104 )

<b>5 城市更新的组织实施</b> .....	(113)
5.1 更新项目的资金筹措 .....	(113)
5.2 公众参与在更新规划中的应用 .....	(123)
5.3 城市更新中的宏观调控 .....	(128)
<b>6 走向全面系统的城市更新</b> .....	(141)
6.1 中西城市更新比较 .....	(141)
6.2 现时中国城市更新的本质内涵 .....	(144)
6.3 未来中国城市更新的现实选择 .....	(145)
<b>7 附录:城市更新规划应用研究</b> .....	(148)
7.1 南京中心地区更新规划研究 .....	(148)
7.2 泉州古城更新规划研究 .....	(162)
7.3 烟台商埠区更新规划研究 .....	(173)
7.4 苏州观前玄妙观地区更新规划研究 .....	(189)
7.5 苏州古城9号街坊控制性详细规划试点研究 .....	(199)
7.6 南京中华门东门西地区更新规划研究 .....	(205)
<b>主要参考文献</b> .....	(221)
<b>注释</b> .....	(225)

## 0 绪论

追溯城市发展的历史,城市发展的全过程就是一个不断更新、改造的新陈代谢过程。自城市诞生之日起,城市更新就作为城市自我调节机制存在于城市发展之中。然而,真正使城市更新这一问题突出地显示出来,并将其作为一门社会工程学科提出,则是始于 20 世纪 50 年代欧美的一些发达国家。产业革命导致世界范围的城市化,大工业的建立和农村人口涌向城市促使城市规模扩大,由于城市的盲目发展,随之出现“逆城市化”,导致城市的解体:居住环境恶化,市中心区“衰败”,贫民窟形若瘤,城市特色消失,社会治安混乱……面对这种局势,许多国家对此曾采取各种更新措施,以期防止和消除“城市病”和“枯萎症”,恢复城市的活力。但是事实证明,上述措施数十年来并未能达到预期目标,因为局部的添建房屋,零星的改建房屋,仍不能防止地区的衰败,所以为谋求彻底解决问题,只有谋求全面地更新改造而别无良法。因此,城市更新逐渐成为 20 世纪各国政府所关注的重大问题,并被作为一门社会工程学科为人们所研究。

在我国,自改革开放以来,随着商品经济的发展与社会主义市场经济的逐渐形成,中国城市正经历着急剧而持续的变化,城市经济发展速度大大加快,旧城更新改造也以空前的规模与速度展开,日益成为我国城市建设的关键问题和人们关注的热点。一方面,由于我国旧城底子薄、欠账多,长期以来又缺乏有效的政策引导和雄厚的资金保证,许多旧城都普遍存在布局混乱、房屋破旧、居住拥挤、交通阻塞、环境污染、市政和公共设施短缺等问题,不能适应城市经济、社会发展和改革开放的需要,并危及城市特色和历史遗产的保护与继承,造成严重的社会问题,旧城更新改造迫在眉睫。另一方面,由于我国日益紧张的土地资源等问题,城市的空间形态将由以水平方向拓展为主的平面形态向以调整、配置、组合再开发为主的立体形态转变,城市建设将由外延转向内涵发展。尤其是,由于目前我国正处于一个工业化进程开始加速,经济结构发生明显变化,社会进行全方位深刻变革的时期,城市正面临和正在进行着物质空间和人文空间的大变动和重新建构,城市结构整体调整成为世纪之交中国的城市发展主题。因此,现时旧城更新改造的意义就显得格外突出。

审时度势,我国旧城更新改造生逢千载良机。土地的有偿使用,房地产业的发展,大量外资的引进,使得旧城区获得新的改造动力和契机。土地市场的启动,促使城市土地进行有效配置和使用,为土地使用合理化提供了前提条件,将极大地改变我国城市用地集约化程度低,以及城市土地短缺与滞用并存的混乱局面;市场机制引入,价值规律自动调节资源配置,通过经济杠杆的作用不断调整和优化城市布局,使城市土地资源得到优化配置,突破了用地结构调整难的关口,启动了旧城更新改造;随着商品经济的发育和城市建设投资环境的不断完善,可见的商品利润必将吸引更多的投资者将资金大量投入到旧城更新改造的市场之中,必将使旧城更新改造纳入滚动式开发的良性循环之中。

然而,我们也应清楚地看到,由于我国仍处于在社会主义市场经济起步阶段,市场机制发育不完善,旧城更新改造的政策法规和开发机制不健全,旧城的开发建设仍存在不容忽视的弱点和隐忧:

- (1)缺乏城市功能结构整体考虑;
- (2)旧城更新改造模式单一;
- (3)片面追求经济效益,亟须改造的地区得不到改造;
- (4)过密过高的开发强度,带来后患;
- (5)历史文化得不到保护,城市特色丧失;
- (6)绿化环境受侵蚀;
- (7)社会网络遭破坏;
- (8)改造以后的管理不善。

这些无疑暴露出城市更新改造理论与实践的脱节和综合系统理论的缺乏,具体反映在:对于城市更新改造的研究很大程度上仍停留于具体的设计实例分析与介绍,整体与系统研究工作薄弱;单向纵深研究多,横向综合性多学科参与研究少;对城市更新改造缺乏全面深入认识,仍停留于固有的单体翻建、小修小补的旧城改建观念;或者是直接套用其他城市经验不从本地情况出发,造成在实践过程中举步维艰。

因此,在经济迅猛发展,城市结构急剧变化的今天,针对当前我国城市更新改造中的重大问题与主要矛盾展开全面系统的研究和探索,无疑对改变我国城市更新改造理论与方法落后的局面,填补城市更新系统理论研究的空白,以及有效指导旧城更新改造实践有着深远的现实意义和重大的理论价值。

城市更新改造是整个社会改造的有机组成部分,就其物质建设方面而言,从规划设计到实施建成将受到方针政策、行政体制、经济投入、组织实施、管理手段等诸多社会因素影响,在人文因素方面还与社区邻里等特定文化环境密切相关,



其涉及的学科领域极广。本书针对当今城市更新改造的现状和问题,着重分析和介绍城市更新的历史发展、基础理论、类型模式、系统规划和组织实施,并结合作者主持和负责的实践与一些典型案例对理论和方法进行剖析,试图揭示一条适合中国国情的城市更新改造途径,为城市更新实践提供参考。

全书内容共分7章。

第1章“城市更新的历史发展”,首先分析和探究了西方现代城市更新运动的思想渊源和政策演变,对其发展趋向和基本特征作了阐述。然后着重分析和研究了英、美两国城市更新的问题,政策及其得与失,同时还扼要介绍了与英、美两国情况不同的加拿大的城市更新问题和政策措施。最后,将重点转向中国旧城更新改造实质问题的研究,通过对中国城市更新发展历程的回顾和现时主要矛盾与未来发展趋势的分析,揭示了中国城市更新的基本特征。

第2章“城市更新的基础理论”,阐述和剖析了旧城的物质结构形态和社会结构形态的内在构成及其各要素之间的相互关联,对影响城市发展的内在机制及其运动变化形式作了较为深入的研究,与此同时还研究了城市老化衰退的起因、类型和更新改造方式。最后,从文化的高度研究了城市更新与历史文化延续的关系,阐述了历史的自主价值和连续性,并分析和介绍了城市更新中的形态连续、结构连续和生活环境内涵连续等几种延续方式。

第3章“更新的城市类型模式”,分析和讨论了三种典型的城市更新类型及模式。在旧居住区的整治与更新改造中,分别剖析了有机构成型、自然衍生型和混合生长型旧居住区的结构形态特征,并提出了具体更新改造措施。在中心区的再开发与更新改造中,针对现代城市中心的高层次要求,提出了城市总体布局拓展与城市中心结构调整相结合且并行的发展战略,同时还结合实例对用地结构调整、布局形态调整、交通组织完善、空间容量扩大等实质性问题进行了较为详尽的分析。在历史文化区的保护与更新改造中,分析和介绍了开辟新区、保护旧城格局、保护环境特色、与旅游资源开发结合、进行精心城市设计等五条正确处理保护和发展关系的基本途径。

第4章“更新的城市系统规划”,提出了城市更新规划设计程序的系统建构,并对城市更新系统规划的评价体系、目标体系和控制体系进行了分析和阐述。在评价体系中,着重研究了评价指标体系,并介绍了评价和分析方法。在目标体系中,提出了经济发展目标、环境持续目标、生活舒适目标、社会发展目标以及文化保护目标等五个子目标系统,并阐述了各个更新目标的本质内涵。在控制体系中,揭示了控制体系的内在构成,研究了规划控制的方式和深度,并分析了规划控制的影响因素,最后介绍了控制指标的赋值方法。