

世界地产顾问丛书

城市 更新

之市场模式

CITY'S REGULATION

第2版

周晓华 主编



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS

F293
8

世联地产顾问丛书

城市更新之市场模式

第2版

CITY'S REGULATION

周晓华 主编



机械工业出版社
China Machine Press

本书对中国较大范围的城市更新与重建提出了重新定义、与城市发展进行适配、兼顾现实与未来、从局部最优达到整体最优的创造性解决方案。

主编/周晓华

世联地产顾问丛书编辑委员会

陈劲松 罗守坤 周晓华 邢柏静 朱敏 范莹 侯颖方

主要编撰人员

杜勇 娄婧 吴小菁

编审/刘羽 陈洪海

图书在版编目(CIP)数据

城市更新之市场模式 / 周晓华主编. —2版. —北京: 机械工业出版社, 2007.6
(世联地产顾问丛书)

ISBN 978-7-111-15683-3

I.城... II.周... III.城市经济-经济发展-研究 IV.F290

中国版本图书馆CIP数据核字(2007)第106427号

机械工业出版社(北京市百万庄大街22号 邮政编码 100037)

责任编辑: 郎世溟 封面设计: 蔡俊波

责任印制: 洪汉军 平面设计: 卡邦艺术设计

北京铭成印刷有限公司印刷

2007年7月第2版·第1次印刷

169mm×239mm ·3.5印张·6插页·103千字

ISBN 978-7-111-15683-3

定价: 35.00元

凡购本书,如有缺页、倒页、脱页,由本社发行部调换

销售服务热线电话:(010) 68326294

购书热线电话:(010) 88379639 88379641 88379643

编辑热线电话:(010) 88379001

封面无防伪标均为盗版

F293/8

2007



美国昆西市市场改造没有彻底拆除旧市场，而是对已有的三栋建筑进行修复，尽可能多地保留了建筑已有的希腊风格的内部装修，并清洗干净了积累多年污垢的花岗岩墙壁



位于东京的老城区的六本木改造历经十多年才完成，在建设融入了文化、生活以及休闲等建筑元素，已成为目前日本新都市主义居住空间的范本



为振兴卡迪夫湾，政府兴建了许多地方文化设施。可开启屋顶的千年体育场自1999年完工至今，已经吸引了无数来自英国本土和世界各地的球迷





沈阳重型机器厂房屋顶悬挂着天车，墙壁布满各种管道，地面的大坑是用来铸造砂型的。那曾经鼎盛的工业文明和它的象征符号——工业建筑群——已经开始逐渐地从城市的天际线和人们的视野中消失

——图片来源/《中国国家地理》

上海石库门改造完整保留了旧有建筑的外部形式，内部则以现代人的生活方式重新改造





位于深圳皇岗口岸附近的渔农村改造是深圳第一例由政府主导、知名开发商加盟的整体拆除重建的城中村改造，也是村民生活城市化最彻底的一例

位于深圳蛇口的日资三洋厂房已更名为蛇口南海意库，2008年2月成功改造成甲级写字楼之后，招商地产总部将会入驻





由老工业厂房改造而成的深圳华侨城OCT-LOFT华侨城创意文化园，致力于营造一个呈现鲜明后工业时代特色的新型工作生活空间

前言 ▶

在城市中建造城市

这也是一本书的名字，讲的是关于法国文化区和工业区的改造，都是在城市中建造城市。

拆赔比、容积率、土地价格等经济测算近几年进行城市更新最流行的解决方案，也一度被认为是为所有利益关系人创造互惠赢局的最佳的市场模式。然而，实际执行过程中的磕磕碰碰，尤其是对更新后区域可持续性发展的评估，都不能不使我们对这种平常性解决方案进行某种程度的反思。

首先是使用功能。这本是一个区域发展的最基本问题，但是在一片改造复兴的欢呼声中，在人们期盼分享利益大蛋糕的迫切愿望中，使用功能却反而是最模糊的部分。是不是推倒一片旧住宅区，盖上一片新住宅区，就是更新？是不是将容积率由1.5加大到3.0，就是土地价值最大化？

“3.2的容积率如何改造”，代表了我们对于更新的市场模式的最初认识，也是原版书中较有分量的一章。逐渐地我们意识到，更新的核心问题不是诸如容积率等简单的硬件上的更改，不是“你有我有全都有”的经济算账，而是对使用功能进行创造、重新定义，根据城市的变化进行适配的一种创造性解决方案。

深圳华侨城东部的旧厂房改成LOFT，是与华侨城高尚人文社区的适配；上海新天地的石窟门，是与淮海路城市文化风貌区的适配。岗厦村在深圳还没有CBD的时候，就是有名的以流动人口聚居为主的城中村。CBD区域发展起来后，岗厦村面临拆迁，岗厦旧改的重新定位就要考虑与中心区的适配。

其次是市场参与主体。著名的美国波士顿重建,仅使用的金融工具就多达300种。也就是说,任何单一的角色或组织是不是具备一个完整更新的能力和资格?过去我们倾向于把一个区域的更新交给某家地产商单独开发,结果往往是因为优势单一导致了土地使用的低附加值。而创造性的解决方案应该是包括政府、开发商、金融机构、顾问机构、运营机构、业主等多元化参与主体的联合开发。

此外,我们还应该注意到,由大背景带来的变化使得创造性解决方案变得更加可行。城市规划部门对中国城市的规划越来越有前瞻性、预判性,摊大饼式的发展思路已被改写,而五年建设规划又从制度上进行安排。还有房地产专业机构的成熟,开发主体的细分和融资的多元化也催生了创造性解决方案的提出。

回到本原,更新是为了满足政府所要求的通过地方重新复兴,带来更多的人口、就业和税收;是为了城市土地价值最大化;对于使用者来说,是为了创造有共同用途的公共空间,让人们可以在其中一起分享;对于开发者来说,是为了更具吸引力的商业回报。对于这一切,经济测算只能是基础,我们的顾问方向已经开始转向市场的创造性解决方案。

周晓华

世联地产顾问(中国)有限公司总经理

2007年7月 深圳

目录

Contents

前言

在城市中建造城市

第一部分 更新是一种世界运动

4 第一章 10个关键概念

4 城市“个体户”

5 老城

6 “健身运动”

7 大规模改造

8 小而灵活

9 文脉

10 合“利”开发

10 主力军：私人资本

12 公众参与

12 社区自建

14 第二章 一边发展，一边更新

14 工业时代大城市

15 卫星城、死城

16 否定“巴洛克”

19 内城大改善

21 第三章 一个国家两个城市

21 美国演变

30 推倒兰卡斯特城

35 历时5任市长的叶巴·贝那中心

39 第四章 城市更新模型

39 城市发展基金模式 (Urban Development Fund)

41 MUT (Mixed Used Theory)

46 SUR模式

50 IDP模式 (通过改建和开发计划来进行改造)

51 UTPs模式 (城市改造计划)

第二部分 中国城市更新的试验

64 第五章 呼唤司马氏

64 中国城市更新发展表

65 有六个难题

65 三方呼唤司马氏

71 第六章 拆了之后怎么改

71 上海新天地——3年把理念变成实践的磨合

77 莫干山路50号——当创意产业遭遇商业租金

78 深圳岗厦村——3.2的容积率如何改

第三部分 城市更新之经典案例

94	第七章 滨水区改造——巴尔的摩内港复兴
95	改造思路：以商业、旅游业为磁心
95	改造过程：从改建项目中获得回报再投入
95	改造结果：过高地期望以滨水地区的开发来解决全部问题不现实
97	第八章 老商业区改造——美国昆西市场渐进式更新
97	有125年历史的食物集散中心
99	成熟滨海中心区，充裕的消费人群
99	花岗岩墙壁获得新生，现代玻璃拱廊营造优质步行环境
99	当地居民食品的主要来源地，新型综合商业中心
101	世界性商业区重建模板，每年吸引超过1200万游客
102	第九章 老工业区改造——伦敦码头区的后工业时代
104	参考文献

20世纪70年代以后，内城中许多工业城市遗留下来的
建筑和几处设施已不能适应现代化要求，城市更新改造
重点又转向了内城



CITY'S REGULATION