

FANGDICHAN
KAIFA YU JINGYING

高等院校房地产方向规划教材

房地产开发与经营

西安建筑科技大学 兰 峰 等 编著
清 华 大 学 刘洪玉 主审

中国建筑工业出版社

高等院校房地产方向规划教材

房地产开发与经营

西安建筑科技大学 兰 峰等 编著
清 华 大 学 刘洪玉 主审

中国建筑工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产开发与经营/兰峰等编著. —北京: 中国建筑工程出版社, 2008

高等院校房地产方向规划教材

ISBN 978-7-112-09889-7

I. 房… II. 兰… III. ①房地产-开发-高等学校-教材
②房地产-经济管理-高等学校-教材 IV. F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2008) 第 016449 号

责任编辑: 马彦 张晶

责任设计: 赵明霞

责任校对: 王雪竹 兰曼利

高等院校房地产方向规划教材

房地产开发与经营

西安建筑科技大学 兰峰等 编著

清华大学 刘洪玉 主审

*

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

北京云浩印刷有限责任公司印刷

*

开本: 787×960 毫米 1/16 印张: 16 $\frac{3}{4}$ 字数: 325 千字

2008 年 4 月第一版 2008 年 4 月第一次印刷

印数: 1—3000 册 定价: 28.00 元

ISBN 978-7-112-09889-7

(16593)

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 简 介

本书系统介绍了房地产开发与经营的全过程理论与实践，主要包括房地产开发概述、房地产开发前期工作、房地产开发项目市场调查、房地产开发项目策划、房地产开发项目规划设计、房地产开发项目风险与不确定性分析、房地产开发项目可行性研究、房地产开发项目资金筹集、房地产开发项目工程建设管理、房地产开发项目市场推广、物业管理等内容。教材注重理论与实践相结合，紧密结合房地产市场发展情况和工程实践，配合具有代表性的开发案例，注重创新性与实践指导性。

本书可作为高等院校工程管理、工商管理（房地产经营管理方向）、土木工程、城市规划等专业相关课程的本科、研究生教材，也可作为房地产开发与经营管理人员的参考用书。

前言

房地产业关联度高，带动力强，与人民生活息息相关。近年来，我国房地产业飞速发展，已经成为国民经济的支柱产业，与此同时，基于开发实践的房地产开发与经营理论也得到逐步深化。

算起讲授房地产开发与经营课程已经整整八年，学生们对课程的喜好和认真是我不断学习的动力，当然这里面也包含有自身对房地产的喜爱与关注。期间，与学生们有过多次的互动交流，也不止一次深深的自问：“我们的房地产开发与经营课程应该带给学生哪些知识点？教材与开发实践工作如何更加紧密的结合起来？如何通过本课程学习更好的指导开发实践活动？”。

作为研究者、讲授者与实践者，我想，应当时刻保持对专业领域敏锐的目光，密切追踪房地产市场变化和学科发展进程，这样才能为我们的读者提供具有理论与实践指导意义的专业书籍。从现阶段我国房地产市场发展特征来看，市场、政策、开发理念、消费观念等变化之快，让人目不暇接；从教学、科研与开发实践来看，教材应当紧密结合房地产市场发展情况和工程实践，加强理论联系实际，注重创新性及实践指导性。这一切，致使我们坚持教材的编写以理论联系实际为出发点，注重房地产开发与经营理论体系构建，跟踪房地产市场变化，选取具代表性的开发案例，支持案例教学、实践性教学，满足房地产开发经营教学改革、课程建设和指导开发实践的迫切需要。

本书由兰峰等编著。书中第一、二、三、四、五、六、七章由西安建筑科技大学兰峰编写，第八章由西安建筑科技大学杨建平编写，第九章第一、二、三节由河北工程大学周书敬编写、第九章第四、五、六节由中国海洋大学武毅编写，第十章由上海立信会计学院朱亚兵编写，第十一章由西安建筑科技大学王建斌编写。全书由兰峰负责统稿。

本书承蒙清华大学房地产研究所所长、博士生导师刘洪玉教授主审，并提供许多建设性意见，在此表示深深的谢意。

中国建筑工程工业出版社以及西安建筑科技大学管理学院研究生焦成才、莫钟明、秦艳花、马晓娜、丁胜兵、雷鹏、许岩等同学为本书出版做了许多有益的工作，西安金地置业投资有限公司、世联地产顾问有限公司等单位以及我的同事孔凡楼、宋宏、宋金昭、向寿生（西安财经学院）等同志对本书出版提供了热情帮助，在此一并致谢。本书编写过程中也参阅了大量文献资料，在此谨向所有文献

的作者表示衷心感谢。同时感谢西安建筑科技大学教务处重点教材建设立项项目课题组对本书提供的出版基金支持。

其实，编者深深地知道，房地产开发与经营领域还有很多的问题有待于我们作更进一步的分析和探索，编者的水平也有限，难免有不少缺欠之处，所以很诚挚地期待来自各方真诚的意见、批评与指正。但是，心中还是期望本书的出版能如一片绿叶点缀房地产开发经营活动这颗大树。

兰 峰

2008 年 1 月完稿于西安建筑科技大学

目 录

前言

第1章 房地产开发概述	1
1.1 房地产与房地产开发	1
1.2 房地产开发模式	3
1.3 房地产开发分类与项目类型	6
1.4 房地产开发特性	16
1.5 房地产开发企业	19
思考题	20
第2章 房地产开发前期工作	21
2.1 房地产开发的阶段划分	21
2.2 土地使用权获取	22
2.3 开发项目立项与报批	26
2.4 房地产开发项目招标	28
2.5 办理施工许可	31
思考题	32
第3章 房地产开发项目市场调查	33
3.1 房地产市场调查概述	33
3.2 房地产市场调查方法	36
3.3 房地产市场调查程序	40
3.4 房地产市场调查的主要内容	45
思考题	54
第4章 房地产开发项目策划	55
4.1 房地产开发项目策划概述	55
4.2 房地产开发项目策划的主要内容	59
4.3 房地产开发项目市场细分	62
4.4 房地产开发项目定位	66
4.5 房地产开发项目主题策划	75
思考题	78

第 5 章 房地产开发项目规划设计	80
5.1 城市规划与房地产开发	80
5.2 房地产开发项目规划设计的指导思想与主要内容	84
5.3 居住区规划布局	86
5.4 建筑选型	88
5.5 住宅户型	95
5.6 配套设施规划	98
5.7 道路交通规划	102
5.8 绿地与景观规划	106
思考题	108
第 6 章 房地产开发项目风险与不确定性分析	109
6.1 房地产开发风险概述	109
6.2 房地产开发风险识别	111
6.3 房地产开发项目不确定性分析	115
6.4 房地产开发项目风险分析	122
6.5 房地产开发项目投资组合策略	128
6.6 房地产开发项目风险应对	130
思考题	132
第 7 章 房地产开发项目可行性研究	133
7.1 房地产开发项目可行性研究概述	133
7.2 房地产开发项目可行性研究与投资决策	135
7.3 房地产开发项目投资与收入估算	139
7.4 房地产开发项目财务评价	150
7.5 房地产开发项目国民经济评价	167
7.6 房地产开发项目社会影响分析	171
思考题	173
第 8 章 房地产开发项目资金筹集	175
8.1 房地产开发项目资金筹集概述	175
8.2 房地产开发项目资金筹集的主要方式	178
8.3 房地产开发贷款的风险管理	183
思考题	185
第 9 章 房地产开发项目工程建设管理	187
9.1 质量管理	187
9.2 成本管理	191
9.3 进度管理	196



9.4 合同管理	200
9.5 建设监理	203
9.6 竣工验收	204
思考题	206
第 10 章 房地产开发项目市场推广	207
10.1 房地产开发项目市场推广渠道	207
10.2 房地产开发项目市场推广	209
10.3 房地产开发项目价格策略	219
10.4 房地产开发项目销售管理	227
思考题	231
第 11 章 物业管理	232
11.1 物业管理概述	232
11.2 物业管理基本内容	239
11.3 不同物业类型的管理方式	246
11.4 物业管理费用与住宅专项维修基金	250
思考题	255
主要参考文献	256

第1章

房地产开发概述

本章学习要求：

1. 掌握房地产的基本概念；
2. 熟悉房地产开发的项目类型、房地产开发的特性；
3. 了解房地产开发的含义，房地产开发的地位和作用，房地产开发的模式，房地产开发的分类，房地产开发企业的设立与资质等级。

1.1 房地产与房地产开发

1.1.1 房地产的基本概念

房地产又称不动产（英文中常用 real estate 或 real property 表示，大多数情况下使用 real estate 一词），包括土地、建筑物及其他地上定着物，是房屋财产与土地财产的总称，是实物、权益和区位的结合。其中，土地包括地球的表面及其上下一定范围内的空间；建筑物是指人工建筑而成的实体，包括房屋和构筑物两大类；其他地上定着物是指与土地或建筑物不能分离，或者分离就会破坏土地、建筑物的功效或完善性，或使其价值明显受损害的物体，包括永久定着在土地表面之上的自然物，如树木、水流等。因此，房地产是固定在一定地域之内不能移动的土地、房屋建筑以及其他地上定着物相结合的不动产。

在物质形态上房屋财产总是与土地财产连成一体，房依地建，地为房载，二者不可分离；在经济形态上房地产具有价值，承载着相关的权益。房地产不仅是人类社会最基本的生产要素，也是最基本的生活资料。

通常所称的物业一般指已建成投入使用的各类房屋建筑物及其附属设备、设施、相关的场地。

1.1.2 房地产开发的含义

房地产开发，是指在依法取得国有土地使用权的土地上进行基础设施、房屋建设的行为。房地产开发必须严格执行城市规划，按照经济效益、社会效益、环境效益相统一的原则，实行全面规划、合理布局、综合开发、配套建设。

房地产开发是城市规划的实施过程。城市规划是城市发展的目标和城市建设的依据，房地产开发必须服从城市规划，服从城市社会经济发展的需要，这是从城市建设与发展的全局利益出发考虑的。

房地产开发是追求经济效益、社会效益、环境效益全面实现的过程,这也是房地产开发应当追求的目标。注重经济效益是房地产开发企业投资行为的准则,但是任何仅追求企业的经济效益,而忽略甚至有损社会效益和环境效益的房地产开发,是不被社会所接受的。例如,对城中村、棚户区的改造,可以极大地改善所在区域的城市形象,促进社会效益、经济效益和环境效益的显著提高,也受到政府和社会的鼓励。

房地产开发是提高土地使用的社会经济效益的过程。随着城市化进程的不断加快,吸引了更多的生产要素和人口流入城市,人类对以土地为基础的建筑空间的数量和质量需求与日俱增。土地是一种不可再生的自然资源,因此解决城市土地供需矛盾的有效办法是通过房地产开发,合理增加土地的使用强度,提高土地的使用价值,使土地发挥更高的社会经济效益。

房地产开发是通过多种资源、多种专业知识的组合和再造,为人类提供生产、生活空间,并改善人们赖以生存的居住环境的过程。房地产开发活动需要多资源的组合和再造,例如土地、建筑材料与设备、市政基础设施、资金、劳动力以及社会人际关系资源等;同时,房地产开发的复杂性和市场竞争的日趋激烈,需要开发商整合政策法规、项目策划、规划设计、项目管理、工程经济、财务管理、市场营销以及物业管理等各方面的人力资源,随着市场细分和房地产开发专业化程度的不断提高,与专业人才和机构的合作成为房地产开发活动的未来发展方向。

1.1.3 房地产开发的地位和作用

1. 房地产开发的地位

(1) 房地产业是我国国民经济的支柱产业

房地产业关联度高,带动力强,已经成为国民经济的支柱产业^①。促进房地产市场持续健康发展,是提高居民住房水平,改善居住质量,满足人民群众物质文化生活需要的基本要求;是促进消费,扩大内需,拉动投资增长,保持国民经济持续快速健康发展的有力措施;是充分发挥人力资源优势,扩大社会就业的有效途径。实现房地产市场持续健康发展,对于全面建设小康社会,加快推进社会主义现代化具有十分重要的意义。

(2) 房地产开发在城市建设中占主导地位

随着城市化进程的不断发展,人类对生产、生活行为空间的数量需求与日俱增,同时对其活动空间的质量需求也日益提高,这就需要通过房地产开发不断提供优化的产品,以满足人们日益增长的物质与精神需求,目前,房地产开发已成为城市新区建设和旧城更新改造中最活跃的内容,在城市建设中占据主导地位。

^①来源:国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知,国发[2003]18号。



2. 房地产开发的作用

(1) 有利于加速城市现代化进程

房地产开发在为社会提供居住和生产工作空间的同时,促进了城市基础设施的发展,促进了城市经济的繁荣,也极大地改善了城市面貌,促进了城市更新。房地产开发有利于建设基础设施齐全、生态环境优美、城市景观各具特色的现代化城市,有利于加速城市现代化进程。

(2) 有利于城市总体规划的实现

按照城市规划的要求进行房地产综合开发以及配套建设,有利于按照城市规划的要求实现城市社会、经济的发展目标,建成布局合理、功能完善、环境优美的城市,增强城市的综合功能。现在,各大中城市都已普遍实行了房地产综合开发,成街成片改造旧城区,建设城市新区,改变了城市建设杂乱无章的局面,在城市规划的指导下,开发建设行为既注重单体和群体建筑的美化与协调,又注重整个城市的建筑风格与城市风貌,城市面貌有了很大的改观。

(3) 为城市社会、经济、政治、文化活动以及人民生活提供载体

房屋是人类社会赖以生存和发展必不可少的生产和生活资料,同时也是城市正常运行的载体。房地产开发为城市提供了大量的住宅、工作空间、基础设施以及服务设施,人们的生产、生活得到保障,城市的政治、经济、文化活动得以顺利进行。

(4) 为城市政府财政和城市建设提供资金来源

房地产开发企业积极参与城市建设,在房地产开发的过程中,城市政府将国有土地使用权有偿出让给开发企业,从中可以收取土地使用权出让金,征收各种税费,这些构成了各级政府财政收入的重要来源,从而为城市大型基础设施建设和维护提供了资金保障,形成了城市建设的良性循环。

(5) 为城市中低收入群体提供住房保障

经过多年的改革、探索和实践,我国基本上建立了以市场分配为主体,以社会保障为补充的住房供应体系。政府不断完善住房保障体系,通过房地产开发为社会提供经济适用房、廉租房等保障性用房,为城市中低收入群体提供了住房保障。

1.2 房地产开发模式

房地产开发实践中,形成很多的开发模式,但都是在房地产企业发展模式背景下形成的,因此本节谈到的房地产开发模式实质上是结合房地产企业发展模式来阐述的。

1.2.1 多元化开发模式

1. 混业开发

混业开发,指开发企业跨行业的相互渗透与互动发展,包括涉足金融业、建筑材料行业、建筑施工及装饰装修行业等。房地产开发商涉及相关行业,可以更好地发挥所涉及的行业优势,较好地整合产业链,在资金筹集、建筑施工、材料供应等环节满足开发需要,并能够有效地提高开发企业的总体收益水平。

2. 纵向一体化开发

纵向一体化开发,是指开发企业实行房地产开发建设与物业资产管理并举的经营方式。从国内外的经验看,拓展房地产投资及与之相关的房地产资产管理业务,构筑房地产开发与管理密切结合型企业,是房地产开发企业实施可持续发展的重要途径之一,也是拓展开发商品品牌的重要途径。目前很多知名地产公司都在物业管理方面开展了大量的工作,并取得了显著的成就,例如万科物业、中海物业、金地物业、华侨城物业等。

3. 综合项目开发

综合项目常见于诸如融居住、商业、旅游、娱乐于一体的主体社区,如一些大型居住区项目,例如深圳的华侨城包含了住宅、商业、酒店、主题公园、社区公园、体育健身、教育设施等多种业态;近年来,在国内一些大城市中出现了集购物、餐饮、酒店、高级公寓、写字楼、休闲娱乐等多功能、集合式商业经营项目在内的大型商业地产开发模式。

在综合项目开发经营中,多种物业功能和经营方式相互支持,可提升房地产开发效益水平,保持收益的稳定性,有利于开发企业的可持续发展。

【阅读材料】 复合商业地产模式案例

HOPSCA(“豪布斯卡”)是最早在欧美国家出现的复合商业地产模式,本质为 HOTEL(酒店)+OFFICE(写字楼)+PARKING(停车场)+SHOPPINGMALL(大型综合购物中心)+CONVENTION(娱乐休闲)+APARTMENT(国际公寓)的复合体,综合了生活、工作、商务、社交、休闲、购物等不同机能。

HOPSCA 具备完整的街区特点,通常这种复合地产模式均有着严格的选址要求:一般位于城市中心,有足够的空间实现庞大的建筑规模,有大面积的绿化作为景观,有方便快捷的交通网络,并有功能繁多、业种业态齐全的商业配套以及高尚多元的文化品位。

HOPSCA 在特定的空间环境中将生活、工作、商务、社交、休闲、购物等不同机能的资源集约起来实现链接,节约时间和交通成本,从而达到社会效益与经济效益的最大化。

1.2.2 专业化开发模式

房地产物质形态的多样性、产品分布的地区性,以及开发经营过程的阶段性、高风险性和不确定性,使得专业化开发模式成为开发企业的重要选择。



在专业化开发模式下,开发企业的投资经营活动集中在相对较窄的产品类型范围内,有利于房地产产品开发、经营与管理技术的不断成熟与创新,有利于减少产品转型所带来的成本。同时,开发项目在投资管理、质量管理、进度管理、资源供应管理、合同与信息管理等各方面的工作更易于掌握和控制,有助于降低管理成本,提高管理效率;也有益于实现开发工作流程的标准化、制度化。专业化开发模式可以从以下角度进行分类。

1. 特定物业类型开发

开发企业根据对自身资源(包括资金、实力和经营)的评价以及对所处市场的独特认识,可以选择某类物业类型作为企业相对专一的开发对象,实现专业化开发。目前很多开发商致力于专业产品类型开发,如深圳万科、金地集团、中海地产等公司主要集中在住宅项目开发上,大连万达公司和北京的金融街控股股份有限公司面向全国重点城市和地区,以商务地产为主导产品;房地产市场中也有公司专门从事工业地产开发,还有公司专门从事土地开发等。

特定物业类型开发,可以在某一特定地域上进行,也可以在广泛地域上进行。目前,一些实力较强的开发商已开始在全国区域范围内进行房地产开发,例如万科、保利地产、金地集团、中海地产、大连万达等公司。其中,万科在核心城市的影响力正在日益增加,同时在并购整合方面积累了越来越多的经验;保利地产正在快速地完善其区域布局,已经加大了在上海等地的投资力度;大连万达在全国多个城市进行了商业地产开发;金地集团和中海地产在一线、二线城市的发展较为顺畅,例如金地集团在北京、上海、广州、深圳、天津、武汉、西安、沈阳等地都已经实行了多项目开发。这些公司以高于行业平均的速度在全国范围内复制其现有的模式,保持了收入与盈利的快速增长,市场影响力也在不断增强。

2. 协作型开发方式

协作型开发方式的实质就是开发企业专注于自己最擅长的业务或核心业务,然后购买其他社会化专业机构提供的最擅长业务服务,如市场专业咨询、报建专业代理、工程管理咨询、专业营销策划服务等,从而形成高协作性的开发流程,使开发机构超脱一般的协调和技术细节,专注战略管理、投资决策和资金管理。购买专业服务,不单纯是最低成本的追求,重要的是,获得开发品质与成本控制曲线中的最优解。

协作型开发方式的发展,是房地产开发业提升的标志之一。未来的房地产开发商将越来越多地扮演投资商的角色,更多地借助于社会化专业机构的合作与支持。

1.2.3 其他开发模式

1. 定向开发模式

定向开发的服务对象一般是机构客户，开发企业按客户的订购要求开发土地，进行房屋设计、建造和经营，在定向开发模式下，开发商能够较好地规避市场风险。

2. 服务性开发模式

服务性开发主要是指房地产开发商输出项目管理模式与服务，通常可认为是一种“虚拟”开发方式（服务对象是其他开发企业），即开发企业通过品牌授权，输出管理模式，提出开发项目解决方案，推动当地开发项目的实施，这种方式目前在国外已出现。

1.3 房地产开发分类与项目类型

1.3.1 房地产开发的分类

房地产开发的形式多种多样，从不同的角度可以划分出不同的开发形式。从房地产开发实践来看，主要有以下分类方式：

1. 按开发的区域划分

根据被开发区域的性质，可将房地产开发分为新区开发和旧城更新改造两种形式。

(1) 新区开发

新区开发主要是通过对城市郊区的农地和荒地的改造，使之变成建设用地，并进行一系列的房屋、市政与公用设施等方面的建造和铺设，使之建设成为新的城区，新区开发的主要特点是从“生地”开始，严格按照城市规划和所在开发区的功能要求进行建设。

①新区开发的特点

新城区开发用地一般处于城市的边缘地带，远离闹市区的嘈杂，环境和空气质量较好，适合建造高级住宅、公寓等；另外由于城市产业调整的需要，科技工业园区以及工业用房也多建造在城市新区。相比旧城区，在新城区开发，土地征用以及拆迁安置补偿费较低，城市规划限制条件也少，开发商一般可以充分考虑市场调研的结果，按照顾客的要求进行设计，以获得较好的使用功能和环境景观。但是目前，开发商自行征用耕地进行开发建设的审批手续非常困难，同时新城区开发用地多为“生地”，缺乏必要的市政配套，往往依赖于地方政府对城市新区大量的基础设施投入。

②新区开发的指导思想

城市新区开发是一项系统工程，绝非哪一个或哪几个开发商就可以做好的。城市新区开发建设应当重视“规划先行”的理念，兼顾规划的科学性、前瞻性、指导性，应当制定一个系统科学的新区开发和建设规划，与城市总体规划、分区



规划及控制性详细规划相衔接,以避免因规划控制不力而造成开发建设中的混乱和矛盾。城市新区开发应当考虑到旧城区的功能转变,提高城市产业结构升级,结合城市总体发展定位,给予新城区一个客观的、富有活力的城市定位。城市新区开发应当在加强“七通一平”基础设施建设的同时,特别注重生态环境的逐步完善。

【阅读材料】 天津滨海新区的功能定位^①

天津滨海新区位于环渤海经济圈的核心位置,自然资源丰富,拥有丰富的石油、天然气、原盐、荒地和滩涂、海洋资源等,同时拥有雄厚的工业基础,是国内外公认的发展现代化工业的理想区域。滨海新区经过十多年的开发与建设,已经具备进一步加快发展的条件和基础。天津滨海新区的功能定位是:依托京津冀,服务环渤海,辐射“三北”,面向东北亚,努力建设成为我国北方对外开放的门户、高水平的现代制造业和研发转化基地、北方国际航运中心和国际物流中心,逐步成为经济繁荣、社会和谐、环境优美的宜居生态型新城区。

(2) 旧城更新改造

旧城更新改造是对城市建成区一些区域内的建筑和城市基础设施进行功能和形象的再造,这是改变房屋陈旧、交通紧张、设施落后局面,改善人居环境,实现土地利用集约化、提高土地综合效益的重要途径,是激发城市生机与活力的重要手段。由于我国大多数城市历史形成年代较长,旧城区多出现不适应当前社会经济发展的现状,目前,旧城的更新改造已成为许多大中城市房地产开发的主要内容之一。

①旧城区开发的特点

旧城区往往地处城市中心,区位优势,商业氛围浓郁,文化旅游景点丰富,一般适合商业、办公、旅游、娱乐、餐饮等项目类型的开发,往往可以获得较高的收益,如北京的王府井、西单,上海的南京路,天津的滨江道等。但是,旧城区人口密集,拆迁安置工作难度较大,土地费用高昂,城市规划限制条件也较为苛刻,开发商只能在这些条件下进行规划和开发建设。

②旧城更新改造的指导思想与主要模式

一座城市就是一部历史,建设越久远,历史沉淀越厚实,其传统历史街区的价值就越高,如北京的胡同、四合院,上海的石库门,青岛的里弄等都具有较高的历史与建筑艺术价值。对旧城区的更新改造,应克服盲目性和片面性,避免简单粗暴的做法,防止大拆大建,需要重点研究旧城区域拆除与保护的关系问题,以科学的规划指导旧城的更新改造,同时力求做到社会功能的完整配套。应当坚

^①来源:天津政务网,2007年10月12日:《国务院关于推进天津滨海新区开发开放有关问题的意见》。

持“审慎更新、循序渐进、有机更新”的原则，按照城市内在的发展规律，理顺城市肌理，重视旧城区作为一个有机组织的成长过程，在可持续发展的基础上，探求城市的更新与发展。

当前的旧城改造模式主要分为三种。一是对历史文化街区、建筑的整体保护。旧城中丰富的历史文化遗存，是城市不可再生的宝贵资源，是一个城市区别于其他城市和地区独一无二的品牌形象，对于提升城市核心竞争力具有重要意义。因此，在旧城改造中对历史文化遗存应当进行合理保护和有效适度开发，发挥出城市文化的强大积聚效应，展现城市文化的独特魅力。二是部分地区整体拆除。在低洼潮湿的旧城区域，建筑物普遍年久失修，存在严重安全隐患，没有保留价值。对这些区域的建筑，可以采取整片拆除的方法，重新整体规划，整体打造，这也是打造城市形象、政府为民办实事的具体表现。三是部分拆除部分保留的模式。这种情况在旧城区比较普遍。对有使用价值的建筑进行旧房整治和管网配套以继续保留使用，对旧城区中破烂不堪、安全隐患严重的棚户区建筑，采取拆除重建的方式。

③保护和开发相结合的旧城更新理念

旧城更新是从保护古城原有特色的角度进行空间规划，从满足人们现代化需求的角度进行功能规划，进一步考察总体投资的经济效益、环境效益和社会效益。在旧城改造实践逐步进行的基础上，产生了现代“有机更新”理论，“有机更新”主张“按照城市内在的发展规律，顺应城市之肌理，在可持续发展的基础上，探求城市的更新和发展”，认为一个城市总是需要新陈代谢的，但是，这种代谢应当像新老细胞更新一样，是一种“有机”的更新，而不是生硬的替换，只有这样，才能维护好古城的整体风格与肌理^①。

【阅读材料】西安顺城巷整治改造工程案例^②

在西安顺城巷的整治改造工程中，遵循了改造和保护相结合的原则。顺城巷及周边环境的文化氛围的营造从五方面入手，即：改造居民的棚户区，重现“居”文化；保护顺城巷所有的历史文化街区，恢复传统的“坊”文化；连通寺庙景观，再塑宗教文明；完善文化娱乐设施，再造“肆”盛景；坚持“突出重点、以线带面”的原则，保护和改造顺城巷，实现“城”文化。把顺城巷建设成为西安古都历史文化特色旅游长廊，形成城区集休憩、居住、购物功能为一体的传统街区。

^①参见吴良镛，北京旧城与菊儿胡同，中国建筑工业出版社，1994。

^②参见张小斌，西安顺城巷改造是民心工程，华商报，2004年8月9日；图片来源：左图（本书作者摄，2007年7月15日），右图（新华网陕西频道，2006年7月5日）。