

齐康 主编《城市建筑》系列

城市居住用地区位研究

范炜 著

4

大学出版社



齐 康主编 《城市建筑》 系列

Research on the Urban Residential Land Location

城市居住用地区位研究

范 炜 著

东南大学出版社
Southeast University Press

内 容 提 要

城市建筑学是研究城市的建筑设计与建筑群的规划设计及其环境的科学。城市居住用地区位研究是城市建筑学理论的重要组成部分。

本书从理论、方法与实证等方面对城市居住用地区位进行了多视角、多方位的研究。理论方面：首先简要回顾和总结了区位论的形成与发展，并解释了本书研究中涉及的一些基本概念，提出了整合各相关学科进行研究的文脉；然后考察了随着社会经济发展，西方与中国城市居住用地区位的演变历程；再从市场中各行为主体的角度，分析了当前我国城市居住用地区位生成的互动机制。方法方面：本书在吸收了几种有效的科学研究方法的基础上，提出了可加以综合运用的“价值信息模型方法”。实证方面：本书以南京为例，对书中所提出的理论与方法都作了相对应的应用性研究。

本书适于城市设计、城市规划、建筑设计及相关领域的专业人员、行政管理人員和房地产开发商阅读，同时可作为高等院校相关专业高年级学生和研究生参考书。

图书在版编目(CIP)数据

城市居住用地区位研究/范炜著. —南京:东南大学出版社,2004.3

(城市建筑/齐康主编)

ISBN 7-81089-353-X

I. 城... II. 范... III. 城市-居住区-区位理论-研究 IV. TU948.12

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2003)第 049354 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:787mm×1092mm 1/12 印张:18 字数:430千字

2004年3月第1版 2004年3月第1次印刷

印数:1~3000 定价:55.00元

(凡因印装质量问题,可直接向我社发行科调换。电话:025-83795801)

总 序

人类最早的聚居形态是“住所”加“通径”。

当聚居发展形成城市时,仍然是以建筑、建筑群、道路交通及基础设施来组织城市。城市建筑学是研究城市的建筑设计、建筑群的规划设计及其环境的科学。

当今,建筑和建筑群向高一级的层次发展,道路交通向综合整体的基础设施组合行进。作为城市建筑只是强调从城市的视野来研究建筑与建筑群的设计。人类在设计城市的过程中经历了由它组到自组、它律到自律、无序到有序的思想 and 行为动作过程。从某种意义上讲,在注重建筑内部空间的同时,更要重视城市的外部空间。

组织城市设计可从以下 4 个相关问题来研究,即:

结构关系 即城市道路与建筑的关系,建筑与建筑的空间关系,建筑与建筑的界面关系,建筑与基底面的关系,群体与自然、群体与绿色的关系。

线性活动 即城市交通活动引起的交通网络、停车、车行、人行、快速和慢速等分等级的线性活动以组织人居环境。线性活动是一种城市行为与建筑、建筑群的互动及其设施的组织。

形象特征 城市这个客体始终以其形象、风格来表述。城市设计离不开形象的设计,这一特征是人类的情感和智慧的体现,它是通过物质、功能、空间技术、艺术来表述的。

层次空间 地区是个大的空间,城市是地区城市体系中的一个组成部分,也是个空间体,群组、街道、广场、2 m 视野下的铺面、小品都需要分层次地进行设计。

随着社会经济的发展,城市这一集聚体由单一体系发展成复杂的体系,城市形态和地区的体系形态的变化都因社会生产发展所致。可以认为:

城市化—城市体系。

城市化指的是建设的城市化,既指按发展规模做出的建筑规划设计和建设,又指社会发展的城市化,即人口集聚的程度和水平,二者互动,是“壳”与“肉”的关系。体系的城市化是经济发展在地区城市体系形态中的变化。

城市体系形态—城市形态。

城市形态—城市规划与城市设计。

城市设计—建筑设计。

在研究方法上运用科学的方法,即:

进程 城市发展的进程,发展的过程,是一种时间与形态的演变过程,寻求其规律性、性质和特点。

整体 从多学科方面研究城市,如从社会学、地理学、经济学、历史学、美学、工程技术等多方位进行整体研究,综合地上升,这是一种系统、发展与保护、控制的研究。

地区 从地区的自然、生态、人文、政治经济的发展,从地区的社会、历史、科技等方面做出研究,研究地区与建筑相关的特征。同时还要从该城市所处的区位、层次来思索。

活动 研究地区的经济、社会、政治、建设、文化等相关活动及其作用于城市形态的特征,一种互动的关系特征。

对位 从地区社会、经济、文化、建设的时间差及机遇来做出判断。

超前 从城市的发展及其对城市形态的影响,一种超前和可持续发展的理论和实践策划性的探索。

于是,我们在理论上试图从进程、整体、地区、活动、超越、回归、整合上做出探讨,建立一种整体的规划设计观。

在具体城市建筑的研究中,我们将从“轴”、“核”、“群”、“架”、“皮”5个方面对城市建筑做出分析,这是一种方法的探索,反映了一定历史时期的城市社会行为及其共同凝聚一种历史文化的“魂”,即精神。

本系列丛书包括《城市建筑》、《走向新社区》、《理想景观》、《城市居住用地区位研究》、《空间公共性研究》等专著。

这一套系列丛书是由我和郑炳教授指导的博士生、硕士生写作完成的。感谢所有指导过他们的老师们、同行们和同学们,感谢建筑研究所高晶、校出版社戴丽等同志。

齐 康

2002年10月

Preface

The earliest living pattern of a community was only a dwelling place plus a passage way.

When the community developed into a city, people chiefly had all the buildings, building complexes, communication and infrastructure properly organized. Urban architecture is a subject aiming to study the architectural designing of a city and its environment.

However, buildings and building complexes are developing themselves at a higher level, while traffic lines and basic facilities are developed into an integrated entity. Of course, emphasis is put on the study of how to design buildings and building complexes from the city's field of vision. The designing of a city has undergone a series of changes in ideas and actions, such as a course from being organized passively to self-organize, from being controlled to self-control and from orderless to orderliness. To some extent this means more attention should be paid to the space outside those buildings but still within a city than to the space inside a building.

The study of urban design involves the following four relations:

Relationships in Structure These refer to the relationships between buildings and traffic lines, between the buildings and building space, between the buildings and their interfaces, between the buildings and their sites, between the complexes and nature, and the green project.

Linear Action Linear action is sort of interaction between individual, social behaviour and buildings, building complexes in a city. For instance, people's living environment is organized on linear actions such as communication, which results in the arrangement of

transport net, of parking lots, of roads for cars and pedestrian walkways, and grades of roads for different speeds.

Pattern Features A city, or an object, can only be represented through its form and style. Therefore, the designing of a city is closely connected with the designing of patterns. The features serve to bring out human feelings and wisdom through the use of building materials, techniques and arts.

Space at Different Levels A region is a big space and a city, a three-dimensional body, is only a constitutional part of the regional system. Hence, blocks, roads, squares, shops and those rather small buildings for relaxation within 2-meter field of vision should all be well designed at different levels.

Social economy and the various urban communities all have developed from separate ones into a whole system. The form of a city and the systematic form of an area all are resulted from the development of social production, which can also be regarded as urbanization, i.e., the formation of a city system.

By urbanization is first meant the making of a city system, i.e., to have all the buildings urbanized. In other words, the city planning and its construction should be made in terms of the scope of the development. Again by urbanization is meant the urbanization of social development which basically refers to the number of people living in the city and its population density. Of course, these two interact with each other, somewhat in a flesh-and-skin relationship.

The pattern of a city system refers to the form of a city.

The form of a city basically refers to the city planning and the designing of a city.

The designing of a city chiefly refers to its architectural design.

Of course, scientific methods are to be adopted in the research.

Process Our aim is to find out those related laws and characters by studying the development and changes of a city underwent in time and form.

Holistic Design This calls for an integrative research on a city on the basis of multibranches of science, such as sociology, geography, economy, history, as well as fine arts, engineering and technology. This is really a systematic research under control but at a higher level.

Region First research should be made on the regional development of nature, ecological environment, culture, politics and economy as well as the society, history, science and technology of the region so as to make a study of the features related to the region and its architecture.

Activities Make a study of those economic, political, social and construction activities and the respective actions on the features of a city form. Of course, these two interact with

each other.

Contraposition Make a judgment from the time and opportunities between society, economy, politics and construction and culture.

Advance Exploration Make an advance and continuous exploration of the development of the city and its effect on the city form in theory and practice.

Thus we have studied in theory the construction of a city from its process, entity, region, activities, advance exploration, returning and integration, which is an idea of holistic design.

In the concrete research on the construction of a city, we have also made an analysis of another five aspects, such as its cores, axes, colonies, frameworks and “skins”, sort of an exploration of methods, which reflects the city social behavior and the spirit of historical cultures of a society.

This series includes the book *Urban Architecture*, and the followings: *Towards the New Community*, *Ideal Landscape*, *Research on the Urban Residential Land Location*, *Research on the Publicity of Space*, etc, which will be published one by one.

All books of this series are written by doctoral students or master students guided by Zheng Xin and me. Thanks all the professors and scholars who have given them helps. Thanks Ms Gao Jing, the office director of the Research Institute of Architecture, and Ms Dai Li, the senior editor of Southeast University Press.

Qi Kang

Oct. 2002

序

我的学生出书总希望我能为之写序。范炜博士的书序，我拖了一点时间，直到临近出版前才下笔。

居住区与住宅的研究涉及大量的工作，在建设中，特别是在城市建筑中具有非常重要而突出的地位。作者在研究中着重于社会经济发展及国内外城市居住用地区位的演变，当前我国城市居住用地区位生成的互动机制，城市居住用地区位的科学规划，南京城市居住用地区位研究等几方面，取得了一些很有意义的成果。本书从调查收集资料入手，不仅从理论上做出了比较深入的分析，而且对实践中的种种矛盾和问题也做了较为客观的探讨。

范炜博士学习认真，作风踏实，能团结合作者并孜孜以求，相信他飘落在祖国的大地上将为人民做出无私的贡献并取得丰硕的成果。

齐 康
2004 年 2 月

……有较高的学术性……运用自己提出的“价值信息模型”方法对南京城内五片区进行综合评价……是有创意的，也是实事求是的。

—— 鲍家声

……重要的特色之一是从市场运作的角度以及各主体不同的地位立场出发，对我国城市居住用地区位“生成”机制进行了探讨，突出了主题之间的互动关系，这种视角和分析方法是有一定创意的；特点之二是运用定量的方法来确定居住用地区位及其规划……特色之三是对大量城市居住用地区位的实例分析与研究。

—— 崔功豪

……研究具有一定的创新……对当今我国城市化进程中城市住宅区的建设方向、政策制定和设计理念的更新都具有借鉴意义。

—— 段 进

……创造性地提出了以规划管理为对象的用于规划前期分析城市居住用地区位的“价值信息模型”……对于相关规划不断尽快走向理性决策具有重要的方法论意义……达到了较高的学术水准。

—— 韩冬青

……研究具有鲜明特色……体现了一种真正的研究精神……理论能紧密联系实际……具有很现实的意义。

—— 黎志涛

……对我国社会主义市场经济情况下城市居住用地区位的生成和互动机制……的分析等具有一定的创新性。

—— 卢济威

……展开了有效的研究工作，并取得富有成效的成果……援引和分析的案例恰当而有说服力……尝试提出了一种基于相关学科知识的数学分析模型，它对于人们增加对居住区位的理性认识具有重要启发……具有较高的学术水平。

—— 王建国

……运用的“价值信息模型”方法具有相当的创造性……本文最后一章的工作量是十分巨大的，分析是深刻的。

—— 仲德昆

城市建筑系列

- 城市建筑
- 走向新社区
- 理想景观
- 城市居住用地区位研究
- 空间公共性研究
- 高校建筑群体

责任编辑 / 戴 丽
文字编辑 / 吕雪筠
封面设计 / 康 靖
责任印制 / 张文礼

目 录

- 0 绪论 (1)
 - 0.1 研究意义 (1)
 - 0.2 研究目标 (2)
 - 0.3 研究方法 (3)
 - 0.4 研究思路 (3)
- 1 区位理论与城市居住用地区位研究 (5)
 - 1.1 区位理论的形成与发展 (5)
 - 1.1.1 早期的区位论 (6)
 - 1.1.2 空间结构理论 (11)
 - 1.2 城市居住用地区位基本概念 (14)
 - 1.2.1 基本术语 (14)
 - 1.2.2 与相关学科的关系 (23)
 - 1.2.3 整合研究的文脉 (29)
 - 1.3 小结 (32)
- 2 社会经济发展与国内外城市居住用地区位的演变 (35)
 - 2.1 西方城市居住用地区位的演变 (35)
 - 2.1.1 工业社会早期及以前 (35)
 - 2.1.2 现代工业社会 (39)
 - 2.1.3 后工业社会 (47)

2.2	中国城市居住用地区位的演变	(52)
2.2.1	新中国成立之前	(52)
2.2.2	计划经济与“单位社会”时期	(56)
2.2.3	改革开放以后	(62)
2.3	小结	(68)
3	当前我国城市居住用地区位生成的互动机制	(71)
3.1	着眼消费者——居民	(71)
3.1.1	理性人的居住需求	(71)
3.1.2	家庭的择居与迁居	(73)
3.1.3	市场调查与分析	(79)
3.2	着眼生产者——开发商	(83)
3.2.1	“地利”的经济分析	(84)
3.2.2	“天时”的经济分析	(86)
3.2.3	开发商的思考与实践	(88)
3.3	着眼管理者——政府	(91)
3.3.1	政府干预市场的一般理论	(91)
3.3.2	间接的制度建设	(93)
3.3.3	直接的公共物品建设	(104)
3.4	小结	(110)
4	城市居住用地区位的科学规划	(113)
4.1	区位研究的科学手段	(113)
4.1.1	规划设计方法的科学化	(113)
4.1.2	数学模型方法	(114)
4.1.3	地理信息系统方法	(118)
4.1.4	价值分析方法	(121)
4.2	城市居住用地区位的科学分析与规划	(125)
4.2.1	确定影响因素	(125)
4.2.2	评价的中间过程	(135)
4.2.3	方案决策	(140)
4.3	小结	(147)
5	南京市居住用地区位研究	(149)
5.1	居住用地区位分布的发展历程	(149)
5.1.1	古代时期	(149)

5.1.2 近代时期 (151)

5.1.3 现代时期 (155)

5.1.4 现状概况 (156)

5.2 居住用地区位选择意愿的比较分析 (162)

5.2.1 市民意向 (163)

5.2.2 开发商意向 (166)

5.2.3 政府意向 (168)

5.2.4 市场发展情况 (173)

5.3 各居住用地区位板块的优势度分析 (176)

5.3.1 定性分析 (176)

5.3.2 定量比较 (181)

5.4 小结 (188)

参考文献 (191)

后记 (198)

0 绪 论

0.1 研究意义

改革开放以来,我国的经济保持着前所未有的高增长态势,城市建设也进入了快速发展的新时期,其间取得的成就有目共睹,但暴露出来的问题也是相当严重的。突出的表现就是自 1992 年以来涌现的房地产泡沫,给城市留下的伤痕至今仍未完全抹去:矗立在市区的“半拉子”写字楼,郊外开而不发的开发区,一幕幕荒楼荒地的景象令人痛心。而今天,随着房地产业开发周期性导致的又一次升温,人们似乎已淡忘了当年头脑发热、盲目开发带来的教训,又在犯着同样的错误,只是这一次将重心转移到了住宅小区上来,近年房屋空置量持续上升、居高不下的情况就是证明,而同时城市中仍有大量居民正忍受着住房面积短缺、环境恶化之苦。这种令人尴尬的局面值得我们密切关注。

对于上述城市开发的失误,虽然有开发单位自身的原因,但政府在规划引导上也有很大责任,而建筑师作为参与规划的专业人士对此也难脱干系。当前的城市规划方案究竟有多少是确实符合实际情况、解决实际问题的?我们建立在工程技术设计上的规划究竟有多少是合乎城市社会经济发展规律的?恐怕没有谁能理直气壮地予以回答,因为其中的主观随意性仍占有相当大的部分,这对规划而言是一个致命的缺陷。随着我国市场经济体制的逐步建立,原先作为国民经济计划具体化的城市规划必须做出相应的调整,不能再按照上级领导“指哪儿打哪儿”般的模式来确定,而是要把原先向上看的目光转为向下看,切实研究构成城市发展原动力的居民与厂商的利益和意愿,从市场中找出规划的科学性来。只有这样,规划才能真正发挥作用,否则规划就永远逃脱不了“墙上挂挂”的命运。

另外,建立在市场基础上的城市规划虽说是一种空间规划,但究其本质则可以说土地利用才是核心。因为城市的空间无不是因土地而产生,城市空间的许多问题也都是因土地而起。因此,从研究的角度来看,着眼于土地比着眼于空间对象更明确、更有针对性、更切中问题的要害。进一步来说,就城市土地而言,地块区位的差异是其最突

出的特点,也是与城市规划关系极为密切的方面。对空间发展方向的规划,落实在土地上就是用地区位的选择,而发展方向的决策失误也就意味着区位选择的不当,后者实际上是前者问题的具体化。可以说针对城市土地的区位进行研究就是抓住了城市土地研究的重心。

在各类城市用地中,居住用地占最大比例,与人们生活关系最密切,也是未来我国城市开发的重点,但对其区位选择与布局的研究却并不多见。西方国家早期对城市内选址研究的理论多集中在工业和零售业上,因为当时居住区位并不需要独立选择,只是随着企业的建立与之依附而已,直到现代交通与通讯技术的发展打破了这种居住地紧随就业地的模式,才成为切实需要加以探讨的问题,所以到现在对其研究的时间也不长且仍在继续研究中。我国在此方面的研究就更少,业内学者对居住用地的考察多集中在指标、数量需求和配套设施建设方面,虽然为规划的制定提供了坚实有力的基础,但如何加以空间落实仍有待进一步探讨。为此,笔者针对这一薄弱环节尝试做出有益的补充。

0.2 研究目标

根据以上对当前城市居住用地开发与规划现状的初步认识,本书的研究目标拟定为:整合现有的相关理论成果,提出理性选择城市居住用地区位的系统方法,并结合南京市实际情况加以分析,将结论提供给政府部门规划决策时参考。下面分开来略加解释。

首先,区位问题不是一个简单的划定标的问题,而是需要我们从多方面加以考虑的综合问题,因此自有成形的区位理论以来,就有多个学科的诸多学者对此加以研究。目前比较突出的有地理学中的经济地理、城市地理理论,经济学中的城市经济学、土地经济学理论,社会学中的城市社会学、人文生态理论以及属于心理学范畴的行为研究理论,而数学及日益发展的信息科学则是研究中普遍采用的基础方法与手段。对此,如何将这些相关的理论加以梳理并整合吸收到属于广义建筑学的城市规划研究中去,需要我们认真总结和思考。

其次,我们还需要在此理论基础上提出可行的操作方法。目前在规划决策中采用的多为定性的方法,规划人员多从“反思”、“我见”等主观感受出发就开始工作,而真正科学的方法应该有定量分析研究作为基础。20世纪60年代西方计算机技术引出的计量革命,使得地理学、经济学乃至社会学等传统描述性学科走向科学分析的正轨,从简单罗列现象与数据发展到推导洞察对象的内在规律,而各国的城市规划领域也开始有所触动,积极采用以社会调查、数学模型等方法来检验假设。但由于我国长期的闭关自守,这些方面与发达国家相比差距还比较大。为此,本书尝试提出一些较为科学

的选择城市居住用地的方法,使规划决策中的长期薄弱之处能有所改观。

再次,为使得理论与方法能切实应用于实践,还需放在具体的城市条件下加以检验。笔者长期以来关注身边的生活环境,对南京市的建设与发展情况较其他城市略微熟悉一些,加上有机会得到南京市规划局提供的相关资料,确定以南京市的实际情况作为研究对象,对居住用地的现状与未来发展做出评价与预测,得出有一定实际意义的结论,提交给相关部门规划决策时参考。

0.3 研究方法

为达到以上确定的研究目标,笔者本着严谨求实的治学态度,采用实地勘察调研、比较分析推导和系统研究等多种科学研究方法。

(1) 实地勘察调研。目前,我国互联网远未达到普及应用的程度,从网上仅能获取少量有价值的信息。为此要得到与本课题相关的资料还必须通过其他渠道,其中实地勘察调研是必不可少的,但这并非仅指到具体地点亲身感受,也包括了到相关部门走访查询,大量收集与实际居住用地区位相关的数据,从而开展实证研究。

(2) 比较分析推导。比较包括纵向与横向两方面,对居住用地区位而言就是要比较其理论与实践随时间发展的演变及国内外的异同,两者实际上是互相穿插、紧密结合的。分析包括定性与定量两个方面,前文谈到目前定量分析仍是薄弱环节,因而本书将时刻注意在定性的背后有定量的支持,避免空洞地“讲道理”,尽量多用“摆事实”的办法,对居住用地整体布局与单个区位选择做出深入细致的分析。推导则包括演绎和归纳两方面,无论是从理论模型着眼进行逻辑分析,还是根据事实归纳成规律要点,都只求在现有成果的基础上能有少许的深入发展,因为凭笔者一己之力是有限的。

(3) 系统研究方法。把研究对象视为由一定要素,按一定结构组成,具有一定功能,处在不同层次的系统,是当前科学研究普遍采用的方法。之所以要将研究对象视为系统,是因为问题的复杂性,为此需要舍弃具体事物(现实中的系统)中的细枝末节,集中考察它们之中所存在的运动形式,其中结构分析属于系统的“解剖研究”,目的是搞清楚组成有机体的组成部分及其所占地位,关联分析是阐明各部分之间的有机联系、相互作用的机制,可称之为“生理研究”。对城市居住用地区位组成的系统,也需按这些方法加以研究,从整体与部分、静态与动态、宏观与微观等方面解剖其结构,分析其机制。

0.4 研究思路

本书大体采用先理论后实践的研究思路,也就是将城市居住用地区位的相关理