

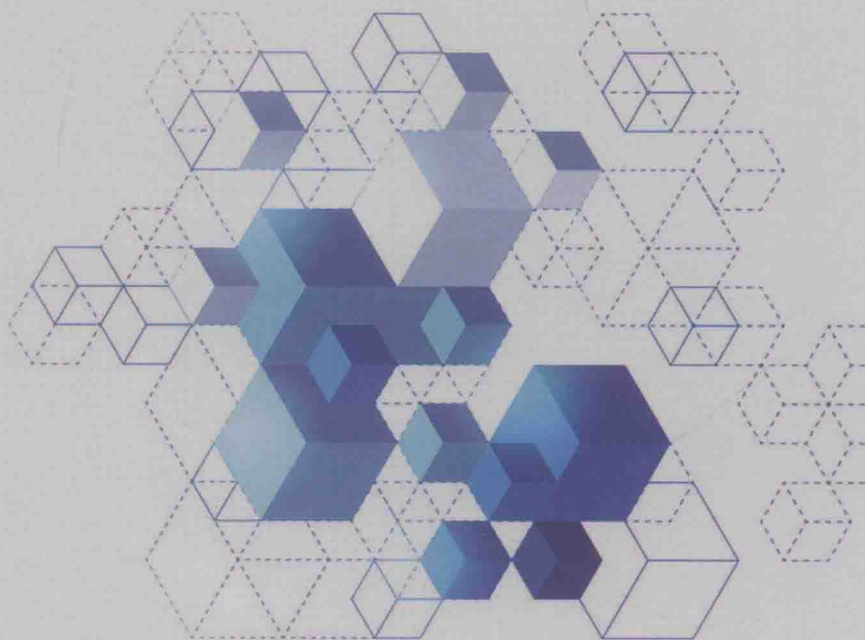
同济大学经济与管理学院资助出版



同济经管
TONGJI SEM

新时代城乡可持续发展的 关键管理问题

周雅雯 等著



同济大学出版社
TONGJI UNIVERSITY PRESS

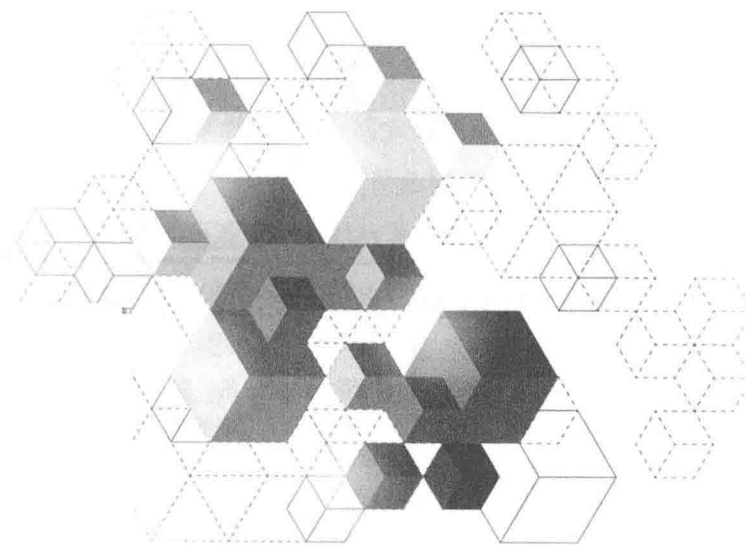
同济大学经济与管理学院资助出版



同济经管
TONGJI SEM

新时代城乡可持续发展的 关键管理问题

周雅雯 等著



同济大学出版社
TONGJI UNIVERSITY PRESS

图书在版编目(CIP)数据

新时代城乡可持续发展的关键管理问题 / 周雅雯等
著. —上海: 同济大学出版社, 2019.1
ISBN 978-7-5608-8266-6

I. ①新… II. ①周… III. ①城市化—可持续性发展
—研究—中国 IV. ①F299.21

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2018)第 294360 号

新时代城乡可持续发展的关键管理问题

周雅雯 闵心茹 王珏 周梦璐 著

出品人 华春荣 策 划 吕 炜 陆克丽霞 责任编辑 宋 立
责任校对 徐春莲 封面设计 陈益平

出版发行 同济大学出版社 www.tongjipress.com.cn

(地址:上海市四平路 1239 号 邮编:200092 电话:021-65985622)

经 销 全国各地新华书店、网络书店

排版制作 南京展望文化发展有限公司

印 刷 江苏凤凰数码印务有限公司

开 本 710 mm×1000 mm 1/16

印 张 15.25

字 数 305 000

版 次 2019 年 1 月第 1 版 2019 年 1 月第 1 次印刷

书 号 ISBN 978-7-5608-8266-6

定 价 78.00 元

本书若有印装质量问题,请向本社发行部调换 版权所有 侵权必究

前言

FOREWORD

改革开放以来,我国经历了世界历史上规模最大、速度最快的城镇化进程,城市发展波澜壮阔,取得了举世瞩目的成就。习近平总书记指出,当前和今后一个时期,我国城市工作的指导思想是坚持以人为本,转变城市发展方式,建设和谐宜居、富有活力、各具特色的现代化城市,走出一条中国特色城市发展道路。

城市是一个国家政治、经济、文化、社会等方面活动的中心,城市发展带动了整个经济社会发展,是现代化建设的重要引擎,一直都是学者关注的重点问题之一。城市是我国各类要素资源和经济社会活动最集中的地方,全面建成小康社会、加快实现现代化,必须抓好城市这个“火车头”,把握发展规律。

本篇汇集了四篇研究论文,各有侧重地讨论了城乡可持续发展问题。

住房商品化之后,封闭住区成为城市主要的住区模式,它是安全和社会地位的象征,也带来了邻里关系冷漠、城市肌理碎裂、城市资源利用效率低下等问题。开放住区与城市高度融合、资源开放共享、空间混合多元,可有效改善封闭住区带来的诸多问题,是一种具有活力的新型住区模式。周雅雯在理论研究的基础上,分析了上海住区封闭与开放的发展状况,实地考察了上海的9个社区,基于融合、共享、混合、互动与流畅五个指标层面阐述并比较了封闭住区与开放住区的居住结构、空间层次及实

际效果,为城市发展开放式住区提出了五条发展策略:加强空间文化融合、促进服务设施共享、实现多种功能混合、激活内外景观互动、保证人车通行流畅。

城中村是中国在快速城市化进程中形成的特有现象,对城中村进行改造是出于城市发展和建设的需要。然而城中村改造所涉及的利益纠葛使得改造变得复杂和困难,因此,对城中村改造的利益协调机制进行深入研究极有必要。闵心茹基于利益相关者理论,运用多阶段动态博弈对城中村改造的利益协调机制进行抽象和简化,使用逆向归纳法求解博弈模型,试图分析在何种条件下博弈模型均衡解的结果是城中村改造以及每种改造模式的充分条件和每种模式下局中人的支付水平,并以长沙市东岸村的实际情况为背景演示了模型如何在实际情况中运用。

伴随着城市经济发展对智力资源的强烈需求,在城市尤其是大城市中,大学校园的建设成为城市化的重点内容之一。近年高等学校新校园建设出现了规模宏大等共性问题,大学校园的可持续发展问题开始受到关注。王珏以可持续发展理论为基础,构建了大学校园建设与利用可持续发展情况评估体系,从使用者角度对校园可持续性进行评估,希望为学校可持续性自查提供参考,为建设可持续发展的校园提供新思路。

城乡的一体化协调发展是我国城乡可持续发展的重要内容。近年来,上海市进行了农村居民点整理和宅基地置换,农村居民居住环境得到了一定的改善,但也仍存在一些不符合农民意愿的问题。目前上海农村居民点存在规划和配套不能满足需求、整理过程中农民利益难以得到保障以及社会保障体系有待健全等问题。周梦璐在居住区规划和土地产权制度理论的基础上,从农民的角度分析了农村居民点空间承载、资产收益和社会保障三种功能。结合居民的意愿诉求,提出了规划要尊重农民意愿、加强对农民产权利益的保护、完善农村社会保障体系等建议。

本书不仅结合国际学术界的前沿提供了理论研究的成果,更结合上海城市发展和城市建设的具体情况进行了探索,具有很强的实践价值,为中国城乡发展提供了宝贵的经验借鉴。本书的成果既可以为城乡问题的研究者提供理论支持,也为政府部门提供了城乡发展管理实践的思路借鉴。

前 言

第一篇 城市住区封闭与开放之辨析 周雅雯 / 1

一、引言 / 3

(一) 研究背景 / 3

(二) 研究目的 / 4

(三) 研究意义 / 4

(四) 研究概念界定 / 5

(五) 研究内容与框架 / 6

(六) 研究方法 / 7

二、研究综述 / 8

(一) 国外研究综述 / 8

(二) 国内研究综述 / 11

(三) 研究总结与评价 / 13

(四) 封闭与开放的要素总结 / 14

三、上海住区封闭与开放发展状况 / 15

(一) 开放与封闭交替发展的历程 / 15

(二) 封闭社区为主流, 开放社区是趋势 / 18

四、封闭与开放住区的实例调查与比较 / 22

(一) 调查说明 / 22

(二) 封闭与开放的五要素对比分析 / 24

(三) 调查结论 / 48

五、发展开放式住区的建议与策略 / 53

(一) 主要原则 / 53

(二) 宏观建议 / 54

(三) 微观策略 / 55

六、结论 / 57

参考文献 / 58

附录 A 封闭与开放住区调研问卷 / 61

附录 B 调查案例背景与概况 / 63

第二篇 城中村改造的利益协调机制研究 闵心茹 / 65

一、引言 / 67

(一) 研究背景 / 67

(二) 研究方法及技术路线 / 69

二、城中村改造的理论基础及文献综述 / 70

(一) 理论基础 / 70

(二) 文献综述 / 72

三、城中村改造利益协调机制的博弈模型构建与分析 / 80

(一) 博弈模型的描述 / 81

(二) 博弈模型的子博弈精炼纳什均衡解 / 90

四、城中村改造的个案分析与模型应用 / 102

(一) 东岸村改造情况简介 / 103

(二) 模型应用 / 105

五、结论与展望 / 112

(一) 结论 / 112

(二) 展望 / 113

参考文献 / 114

附录 A 策略组合 M_j 及 M_j 是子博弈精炼 Nash 均衡解的条件
(均衡解唯一) / 119

附录 B 策略组合 M_j 及 M_j 是子博弈精炼 Nash 均衡解的条件
(非均衡解唯一) / 122

附录 C 东岸村城中村改造模式 3 的总支付水平 matlab 命令 / 124

第三篇 大学校园可持续发展状况评估 王 珏 / 125

一、引言 / 127

(一) 研究背景 / 127

(二) 当代大学校园建设的趋势与问题 / 130

(三) 研究目的、内容与方法 / 133

二、可持续大学概述 / 136

(一) 文献综述 / 136

(二) 可持续大学的概念 / 139

(三) 可持续大学的发展历程 / 141

(四) 国外可持续大学建设经验及启示 / 142

三、大学校园建设与利用可持续性评估体系 / 147

(一) 评估模式介绍 / 147

(二) 评估指标体系构成 / 148

(三) 评估方法 / 150

四、大学校园建设与利用可持续发展状况评估体系实证研究 / 152

(一) 同济大学校园简介 / 153

(二) 评估指标权重的确定 / 154

(三) 评估指标赋值 / 159

(四) 综合评估指数分析 / 159

(五) 评估结果分析及针对性建议 / 163

五、对建设可持续大学的建议与展望 / 164

(一) 对可持续大学建设的几点建议 / 164

(二) 可持续大学建设展望 / 166

参考文献 / 167

附录 A 大学校园建设与利用可持续性评价指标权重专家打分表 / 169

附录 B 评估指标与问卷问题对应表 / 176

附录 C 同济大学校园建设与利用可持续性评估调查问卷 / 177

第四篇 上海市农村居民点功能及满意度研究 周梦璐 / 185

一、引言 / 187

(一) 研究背景与意义 / 187

(二) 研究目的 / 188

(三) 研究内容 / 188

(四) 技术路线与研究方法 / 189

二、文献综述与理论基础 / 190

(一) 文献综述 / 190

(二) 理论基础 / 194

三、农村居民点的内部功能特征 / 196

(一) 农村居民点的空间承载功能 / 197

(二) 农村居民点的资产收益功能 / 198

(三) 农村居民点的社会保障功能 / 199

(四) 小结 / 200

四、上海市农村居民点满意度调查设计 / 200

(一) 奉贤区和嘉定区概况 / 200

(二) 奉贤区和嘉定区农村居民点现状 / 201

(三) 调查区域选择 / 204

(四) 问卷内容设计 / 209

(五) 数据处理方法 / 209

五、上海市农村居民点满意度调查结果分析 / 211

(一) 居住情况分析 / 211

(二) 满意度分析 / 215

(三) 居民意愿分析 / 220

(四) 小结 / 221

六、上海市农村居民点发展的措施建议 / 223

(一) 尊重农民意愿,分类整理和科学规划农村居民点 / 224

(二) 保护农民产权,优化土地征收补偿标准和利益分配 / 224

(三) 缩小城乡差距,完善农村居民的社会保障体系 / 225

七、结论与展望 / 225

(一) 结论 / 225

(二) 展望 / 226

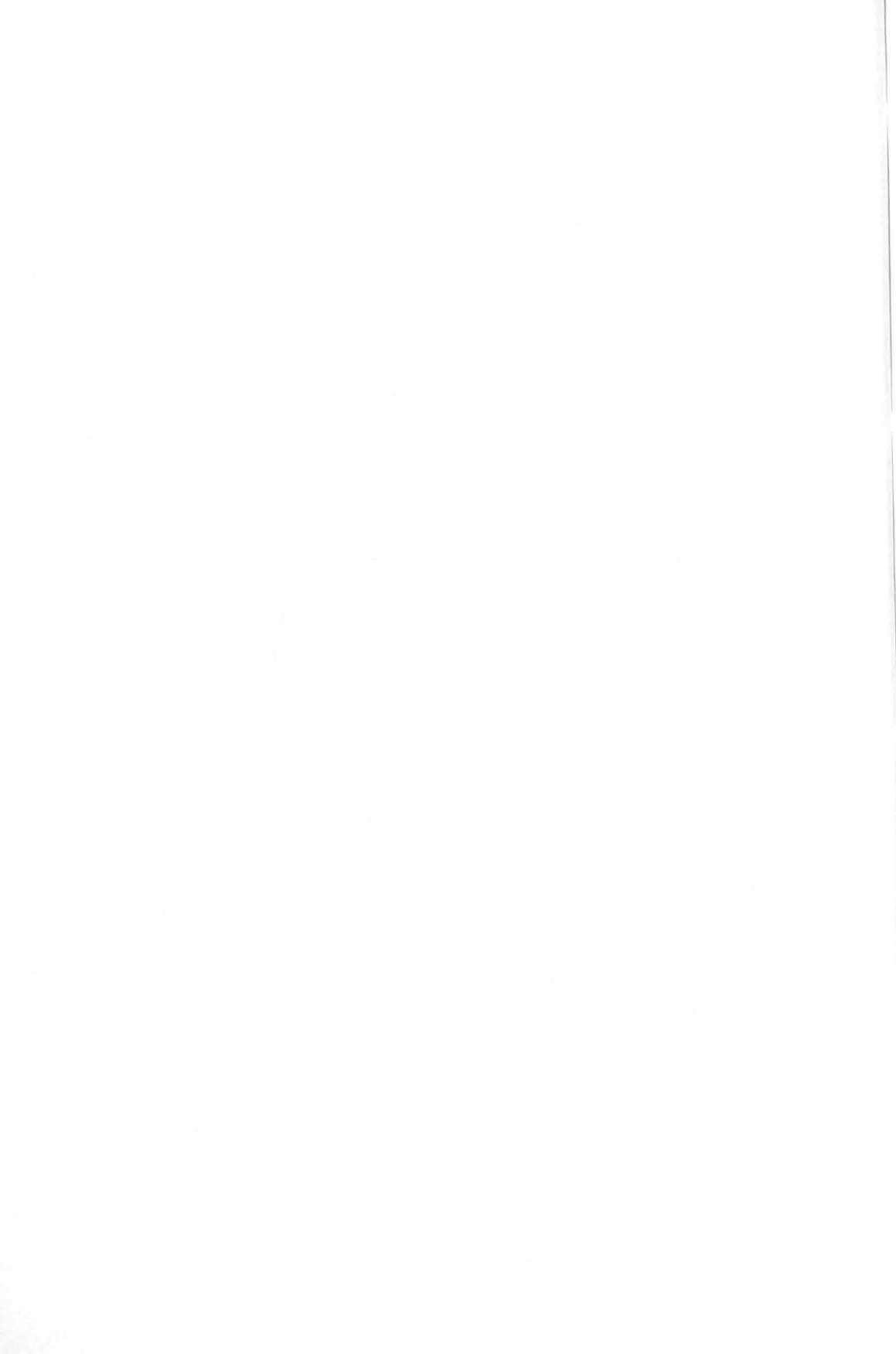
参考文献 / 227

附录 上海市农村居民点满意度调查问卷 / 230

第一篇

城市住区封闭与开放之辨析

周雅雯



一、引言

（一）研究背景

1. 现实层面

1) 封闭社区蔓延,问题重重

20 世纪 90 年代之后,中国大规模的城市更新催生了封闭社区,并在 21 世纪之后迅速发展,成为中国城市的主流居住模式。从 1991 年到 2000 年,上海 83% 的居住小区逐渐以某种方式被封闭起来。我国的封闭社区有占地广、规模大、建筑模式单一等特点,时至今日,它在改变城市生活面貌的同时,也带来了城市交通拥堵、公民社会责任感减弱、社会阶层排斥加剧、公共资源使用效率降低等问题(缪朴,2004)。

2) 开放住区需求增加,逐渐兴起

一方面,随着社会生活水平的提高与人们收入的增加,根据马斯洛需求层次理论,人们对居住的需求从生理、安全层面上升到了社交、尊重和自我实现的层面。传统封闭社区虽然满足了安全需求,却无法满足不同层次居民精神层次的需求,导致居民对所居住的空间缺乏认同感、人际关系冷漠(邹颖,2000)。日益丰富的生活方式与高层次的需求推动了住区居住模式的多元化发展,对开放住区的呼声也越来越高。

另一方面,城市住区作为主导城市形态的关键因素,是城市设计的基本单元。在日益严重的城市拥堵问题中,人们转向规划层面的城市住区模式寻找解决方案,开放住区的设计理念也逐渐成为人们关注、讨论的热点。2016 年 2 月,《中共中央国务院关于进一步加强对城市规划建设管理工作的若干意见》印发,提出我国新建住宅要推广街区制,原则上不再建设封闭住宅小区(新华社,2016)。已建成的住宅小区和单位大院要逐步打开,实现内部道路公共化。这一说法,颠覆了 1998 年后的“封闭小区”主流,引起了社会热议。

近年来,富有连通性、共享性和混合型的开放住区的实践逐渐展开。万科的城市花园(上海、武汉)较早对开放住区进行了尝试,SOM 公司规划设计的天地

系列居住项目、北京沿海赛洛城项目均对开放住区做出了一定的实践探索。此外,上海的海上海、安亭新镇、创智天地等项目也尝试了与城市有机融合的开放住区新模式,越来越多关于开放住区的实践项目不断涌现。

2. 理论层面

1) 封闭住区问题解决对策多停留在抽象层面

国内学术界的研究焦点主要是封闭住区的利弊问题,如公共设施分割(缪朴,2004)、社会隔离(宋伟轩,2013)、交通拥堵(李向朋,2014)等。为解决这些问题提出的种种对策也多停留在抽象层面,缺少具体的改进方法与实施策略,结合实例提出改良意见的更为少数。

2) 开放住区相关研究仍显匮乏

虽然已有部分学者对开放住区展开了研究,对其设计模式(于泳,2006)、空间布局(王红卫,2012)、规划策略(李晓锋,2013)等提出了自己的见解。但是,与住房建设迅猛发展的势头相比较,现有的开放住区相关理论研究仍显匮乏。上海住区实践不断增加,却没有基于封闭与开放视角的关于上海住区的实证研究,开放住区的要素组成、开发手段、规划布局、运营策略和管理模式等方面仍缺乏系统、深入的研究。

(二) 研究目的

本篇通过对国内外封闭和开放社区的理论研究与成功实践进行梳理,选取上海的封闭住区和开放住区的住区实例,进行实地调研,深入辨析两者在规划结构、开放层次、路网结构、公共服务设施的布局、景观空间分布与管理模式等方面的差异,评价其各自的优缺点,提炼适合上海住区更新的策略,为上海市将来的住区开发和更新提出建议。

(三) 研究意义

1. 现实意义

在城市建设迅猛发展、居住空间模式日益多元的背景下,为解决封闭社区引发的诸多问题,提高生活质量、改善城市肌理、提高资源利用效率、促进城市的可持续发展,研究现有的封闭社区的空间布局与规划结构,在开放住区中寻求改良策略与解决方案,具有一定的现实意义。

2. 理论意义

实现封闭社区的打开不等于简单地拆围墙,它主要针对的是影响城市道路

系统的大型封闭小区,封闭与开放的概念也是相对的。本篇对上海的封闭与开放住区进行辨析和实证研究,并非要将封闭社区全盘否定,而是通过对比二者的差异与各自的优缺点,提炼已有的开放社区建设的实践经验,提出更加具有可行性的、可操作性的、贴近实际的开放住区规划策略,充实相关的理论方法,为上海的开放住区建设提供建议与参考。随着上海开放住区的建设需求进一步增加,对开放社区的研究将越发显得意义重大。

(四) 研究概念界定

1. 封闭与开放的内涵

1) 封闭住区

城市封闭式住区一般通过围墙、栅栏或者沿街商业等手段对居住空间进行围合,往往通过多重门禁来对住区进行封闭管理,隔离住区内部与外界空间;在道路系统与交通组织上,限制城市路网的穿越及城市交通的通行,住区内部常常采用人车分流的交通组织形式;建筑布局与住宅形式较为单一,街道生活空间缺失;住区内的公共服务设施不对外开放,绿化景观设置通过围栏及沿街绿化篱墙阻隔,缺乏与城市空间的互动及联系。

2) 开放住区

开放住区的概念是在封闭住区概念的基础上形成的,住区公共空间向城市开放,强调居住空间与城市空间的融合、住区内部居民和谐融洽的社区生活。允许城市路网接入居住区,社区景观资源、公共配套设施等与城市共享,空间布局与建筑设计多元化、街道生活空间充满活力,住区与城市互动频繁、联系紧密。

2. 住区、街区等相关概念

1) 住区

本篇中提到的住区概念区别于《城市居住区设计规范》(GB 50180—1993)中定义的居住区。《城市居住区设计规范》(GB 50180—1993)将居住区定义为:“被城市道路或自然分界线所围合,并与居住人口规模相对应,配有一套能满足该区居民基本的物质与文化生活所需的公共服务设施的居住生活聚居地。”并根据与居住人口规模相对应的配套关系,将居住区划分为居住区(30 000~50 000人、10 000~16 000户)、小区(10 000~15 000人、3 000~5 000户)、组团(1 000~3 000人、300~1 000户)三级规模(中国建筑工业出版社,2002)。本篇对住区的定义并不严格遵照上述概念,对人口规模没有限制,更多的是一种区域与功能的概念,可以指居住区、居住小区或居住组团,也可指封闭住区或开放住区。

2) 街区

《绿色住区标准》(CECS 377—2014)将“在城市中由城市道路围合成的区域称之为街区,通常以一个居住组团为单位,是城镇居民生活和邻里交往的一个基本单元,是城市生活价值的集中体现”。街区包括城市道路与街区单元两种要素。街区型住区是开放住区的一种模式,以街区作为住区的基本元素,兼具城市街区开放混合与封闭住区要求的私密安全,融合了各种服务功能(尤娟娟,2010)。

3) 社区

社区是指聚居在一定地域范围内的人们所组成的社会生活共同体,更多地强调其社会学概念。但是本篇提到的“社区”与“住区”概念不作区分,封闭住区与封闭社区含义相同。

(五) 研究内容与框架

1. 研究内容

本篇以国内外关于封闭和开放社区的理论与成功实践为基础,调研上海的街区实例,辨析封闭社区和开放社区的差异和利弊,基于实证分析结果,为上海市住区开发和更新提出建议。

第一部分为引言。说明研究背景、明确研究目的、了解研究意义、界定研究概念、确定文章的研究框架与主要内容;指出在封闭社区成为上海城市空间主流居住模式的背景下,交通拥堵、社会隔离等问题已逐步显现,寻求新的、适合上海城市的住区居住模式已经刻不容缓。

第二部分为国内外研究综述。总结国内外已有的对封闭社区和开放住区相关研究,为本篇的研究内容提供理论支撑;通过对已有文献的归纳、分析,提出了评价住区的五个标准:融合性、共享性、混合性、互动性与流畅性,为实证比较分析搭建框架。

第三部分为上海住区封闭与开放的发展状况,为本篇的研究提供宏观背景条件。首先介绍近现代上海住区经历了开放与封闭交替发展的三个阶段,分析了每一阶段住区的形成背景和空间开放特征,为调查实例的选取提供思路;其次对上海住区现状进行了研究:一方面,封闭式住区仍占据主流,另一方面,开放式住区实践增加、开放住区政策导向明确,开放住区成为未来发展趋势。

第四部分为封闭与开放住区的实证分析,是本篇的主体部分。选取了9个上海的封闭与开放住区实例,通过实地考察,针对融合、共享、混合、互动与流畅五个方面进行了深入比较分析,总结了其各自的优缺点,并且分析了影响居民封

闭或开放意愿的因素,为第五部分策略的提出做好了铺垫。

第五部分为建议与策略。首先提出了要差异化、适度化与均衡化地促进住区发展的三条原则,其次从政府、开发商与居民三个角度提出了宏观建议,最后基于前面的分析内容,从空间文化融合、服务设施共享、多种功能混合、内外景观互动和人车通行流畅五个方面提出了上海住区发展与更新的策略。

第六部分为全文的结束章节,总结了主要研究成果,指出了存在的一些不足。

2. 研究框架

本篇研究的基本思路为:提出问题——分析问题——解决问题,主要研究框架如图 1-1 所示。

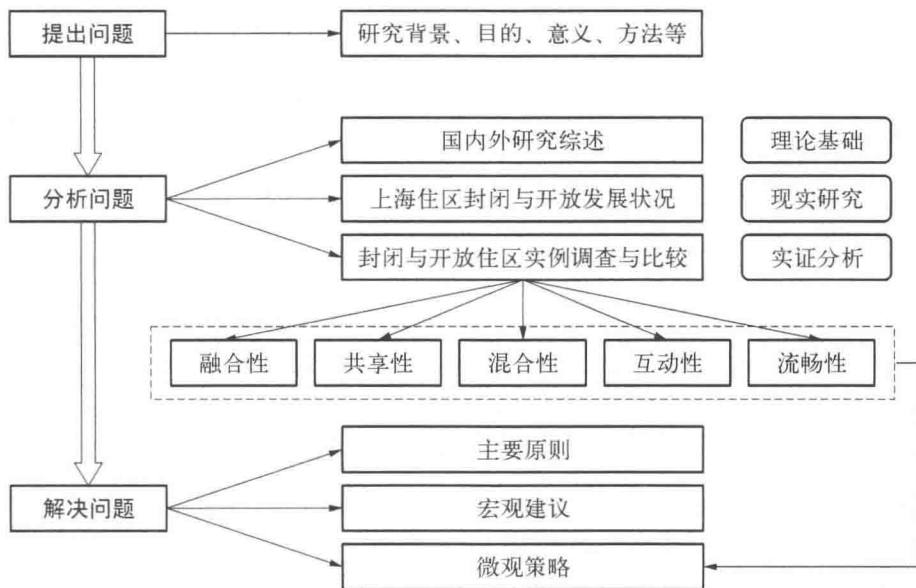


图 1-1 主要研究框架

(六) 研究方法

1. 文献研究

充分收集国内外关于封闭社区或开放社区的相关书籍、期刊论文与学位论文,对相关理论成果和实践经验进行梳理,为本篇的分析提供基础。

2. 实证分析

实证分析是本篇的主体部分,现场调研占据较大的工作内容。选取上海具