



中国城市空间的公与私

朱小地

PUBLIC AND PRIVATE
IN CHINESE
URBAN SPACE

ZHU XIAODI

海外借

中国建筑工业出版社

国家科学技术学术著作出版基金资助出版

朱小地

中国城市空间的 公与私

中国建筑工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

中国城市空间的公与私 / 朱小地著. —北京: 中国建筑工业出版社, 2019.2

ISBN 978-7-112-23029-7

I. ①中… II. ①朱… III. ①城市空间—研究—中国
IV. ①TU984.2

中国版本图书馆CIP数据核字 (2018) 第275575号

责任编辑: 赵梦梅 刘婷婷 张伯熙

书籍设计: 张悟静

责任校对: 姜小莲

中国城市空间的公与私

朱小地

*

中国建筑工业出版社出版、发行 (北京海淀三里河路9号)

各地新华书店、建筑书店经销

北京锋尚制版有限公司制版

北京中科印刷有限公司印刷

*

开本: 787×960毫米 1/16 印张: 14³/₄ 字数: 210千字

2019年9月第一版 2019年9月第一次印刷

定价: 95.00元

ISBN 978-7-112-23029-7

(31122)

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)

1 —— 城市空间的公与私

- 026 1.1 —— 公共空间与私人空间
- 029 1.2 —— 城市空间的现状
- 035 1.3 —— 管理体制的惯性
- 042 1.4 —— 突出重围的可能

2 —— 基本原则

- 050 2.1 —— 权属明确原则
- 054 2.2 —— 权责一致原则
- 059 2.3 —— 公共空间的权责主体
- 062 2.4 —— 私人空间的权责主体

3 —— 空间界面

- 072 3.1 —— 空间界面的定义
- 077 3.2 —— 空间界面的形式
- 080 3.3 —— 空间界面的特征

4 —— 城市空间界面理论

088	4.1 —— 博弈目的
094	4.2 —— 博弈规则
095	4.3 —— 博弈参与者
100	4.4 —— 博弈平台
103	4.5 —— 博弈模式
107	4.6 —— 博弈内容
108	4.7 —— 博弈改变空间界面

5 —— 城市规划、建设和管理的制度策略

116	5.1 —— 管理策略
128	5.2 —— 土地策略
132	5.3 —— 规划策略

6 —— 完善公共空间体系的设计策略

164	6.1 —— 空间界面的设计策略
173	6.2 —— 公共空间体系连续性的设计策略
197	6.3 —— 公共空间体系开放性的设计策略

215	结语
-----	----

219	参考文献
225	图表来源
230	致谢



中国城市空间的公与私

朱小地

PUBLIC AND PRIVATE
IN CHINESE
URBAN SPACE

ZHU XIAODI

海外借

中国建筑工业出版社

国家科学技术学术著作出版基金资助出版

朱小地

中国城市空间的 公与私

中国建筑工业出版社





序一

回溯亚里士多德古老的城市定义，也是人类最后的城市定义：“人们来到城市是为了生活，他们定居在那里是为了生活得更好。”然而，近年来，在不断加速的城镇化进程中，重形象、轻生活的现象已成为当下很多城市的现实写照，公共生活的匮乏不只是由于物质空间的缺失而造成的，更说明了城市建设理念精神的干枯。

在西方，公共空间理论思想有着较长历史的传承和演变，随着时代进步、意识形态扭转、社会经济发展水平提升而展现出与时代相符的空间特质。例如，古希腊时期就有了可供交流、学习的广场、剧场；古罗马时期，人们推崇庞大的规模和奢华的装饰，因此出现了凯旋门和以皇帝名字命名的广场；中世纪和巴洛克时期，以世袭或神的名义，公共生活被以展示权威为主的公共空间垄断；近代资产阶级市民阶层崛起，公共生活再次回归到以普通的市民为主体，公共空间更加随意、多样化。

中国有着与西方不同的政治、经济和历史文化发展历程，在古代并未出现过严格意义上的公共空间，虽有市场、寺庙、道观等场所，但与真正的公共空间相比还有一定差距。我们的公共空间到近代才开始起步，时间较晚，加之新中国成立以来长期秉持重生产、轻生活的理念，城市建设的重点亦不在市民生活空间的改善，积弊日久，及至改革开放，经济发展水平和城镇化都有跃升之后，仍在观念和行动中未有本质的改变。

我国城市空间中出现的问题和困境，尽管早有人开始关注，但理论的总体发展相对迟滞。从近代以来城市规划思想的发展也可以看到这样的现象：在一定的时代和社会背景下，基于当时的城市与社会问题会产生一定的思想理念；有“能人”决策者或明或暗地进行学术上近乎方法论的

探索；在思想理论和方法论的指导下，针对具体条件进行特定实验。当下中国城市就处于这样的时代和社会背景中，需要通过公共空间（及公共空间体系）的建设为市民提供良好的生活环境，这也是 21 世纪城市发展的目标，因此本书的出版恰逢其时。

城市的价值在于持续创造生活的丰富性，以人为本，关注人的需求。通读本书，我有以下几点体会：第一，隐藏在城市空间问题背后的不只是物质建设的问题，更主要的是社会、管理及经济发展等因素作用的结果，因而这些问题的挖掘对改善空间问题大有助益；第二，“公”与“私”是事物的基本属性之一，与空间的权属、利益分配密切相关，二者关系的妥善处理，有助于政府与私人发挥合力营造高品质的城市空间，否则将是城市发展的阻力；第三，城市管理在某种意义上是沟通的学问，城市空间建设与每个人、每个利益集团休戚相关，需要兼顾效率与公平，让相关利益方坐下来“好好说话”是必须突破的难点。本书对上述几点都做了较好的论述和解答，需要读者细细体会。

总体而言，这是一本立意高、创新性强、不落窠臼的学术著作，对突破当前城市空间品质不高的困境有很大价值。我相信本书的出版，会给我国城市相关从业者和城市居民以启示，使城市空间规划、建设和管理受益，推进相关领域研究进展。

吴良镛

吴良镛

序二

朱小地总建筑师的新作即将付梓，我因此前有先睹之便，所以利用这个机会谈一下读后的感受。

改革开放以后，中国城市化的高速发展是有目共睹的，与此同时，我们也清醒地看到，由于改革开放正在进行之中，我们的城市在发展中也暴露出诸多问题和矛盾，许多深层次的问题还在艰难调整。并且，我国的城市化进程有其自身的特点，完全采用西方的解决模式是不适合的，也急需开展符合我国城乡生存模式的长远研究，以找出适合自身人口、资源、生态特点的发展模式。正因如此，本书对当下中国城市空间问题的关注，对其背后机理的深层思考，并在此基础上提出的城市空间界面理论和策略，体现了作者的思考，对现阶段乃至未来的中国城市发展、空间品质改善，都有其参考价值和研究意义。

城市空间品质是城市发展、竞争力水平的重要表征，本书深刻分析了城市空间中存在的问题及原因，从空间品质不高的问题表象，追溯到权属不明、权责不一致的社会运行深层机制原因，提出“城市的价值在于持续创造生活的丰富性”、“城市代表着公众利益……公众利益对应着公共空间，城市规划就是应该围绕公共空间系统来展开”，其中离不开代表“公”的政府与代表“私”的私人（开发商、企业、市民等）的合作。根植在土地国有的基本国情之下，作者提出了以建设高品质城市空间为目标、公与私博弈共赢为手段的城市空间界面理论，不仅理顺了城市空间中“公”与“私”的关系，还为二者实现良性互动以建设更好的城市空间搭建了沟通的平台。本书以包容、平等对话的方式，为困扰城市空间建设的“公”、“私”利益与空间的混乱、冲突提供了一种解决途径。融汇了社会、经济、人文、管理科学等学科知识，对此我很赞同，毕竟城市科学不光

是一个建筑学、规划学的问题，需要突破学科的藩篱，共话城市发展。

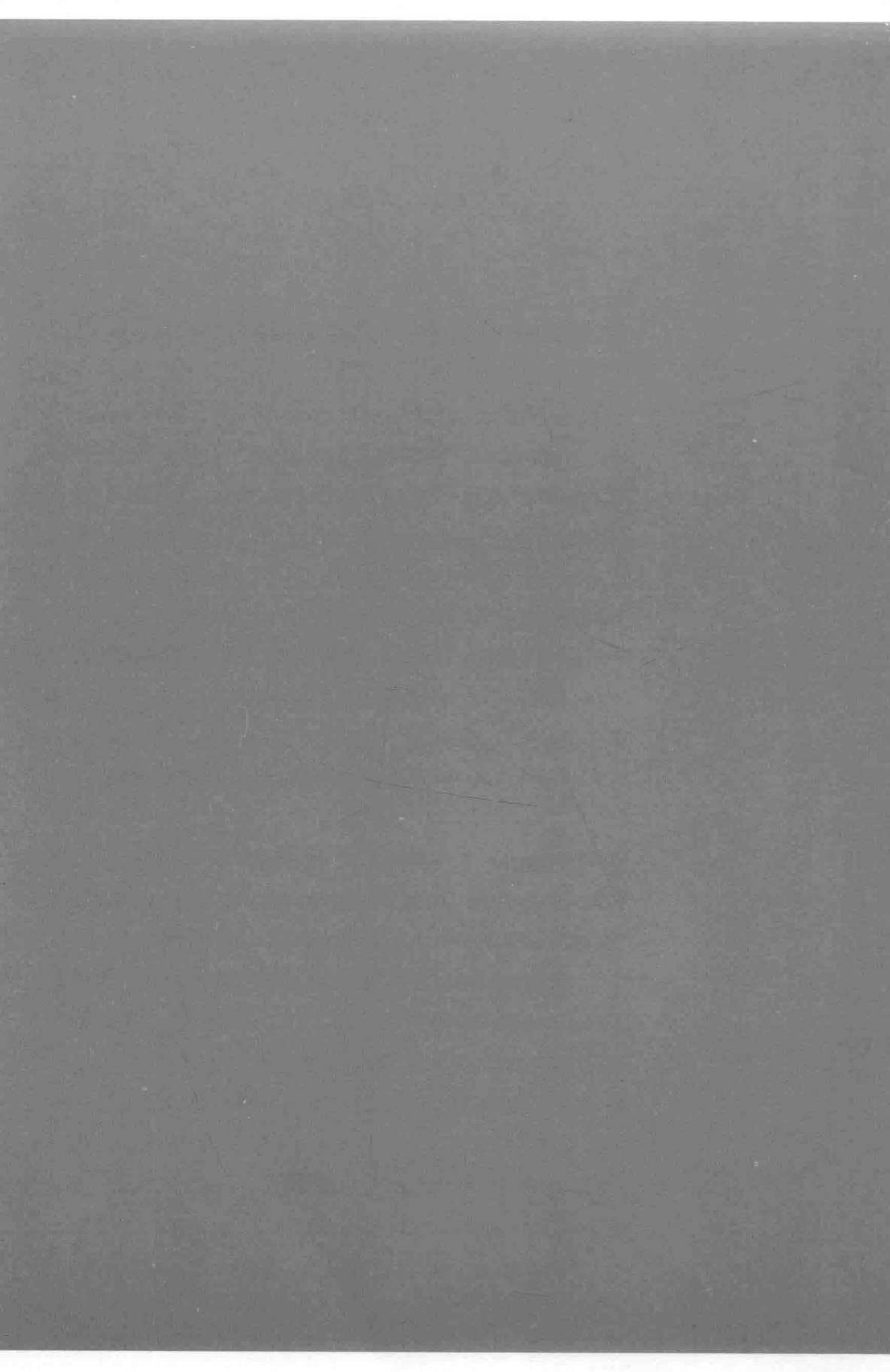
只有理论与实践两方面完美的结合，才能发挥理论的最大潜力，这点至关重要。本书不仅有理论，也有实践，是一本“接地气”的书，其所给出的理论思想、策略及广泛收集的优秀案例都密切与实践关联。据我所知，在小地总主持的多个项目中，城市空间界面理论都取得了很好的指导实践的效果。

城市的进步主要取决于正确理念的传播，本书时刻提醒我们，城市空间不仅是经济价值与管理意志的体现，也应兼顾作为人们个体或群体的琐碎、真实的空间需求。唯有如此，才能发挥城市最大的空间效能。另外我们还需要注意，正是这些发生在公共空间（体系）内的公共生活，以及发生在私人空间内的私人活动，共同构成了城市全部的活力，不可偏废，都应值得重视。

小地总 2010 年就开始构思撰写本书（事实上，他对城市的思考要更早的多），在当时主管公司党务、政务的繁忙条件下，加之本人经手了许多实践设计项目，这样的背景下深入思考，过程中几易其稿，内容日益精深，使本书成为一本理论内容丰富、逻辑严谨的原创性的学术著作。不仅如此，本书表述简明，内容丰富有趣，图文并茂，让读者能够轻松理解和应用。本书的出版值得高兴，唯愿其中的思想被更多人理解，不断有新的研究成果加入进来，持续推动我国美好城市空间的改善与建设。

马国馨





目录

1 —— 城市空间的公与私

- 026 1.1 —— 公共空间与私人空间
- 029 1.2 —— 城市空间的现状
- 035 1.3 —— 管理体制的惯性
- 042 1.4 —— 突出重围的可能

2 —— 基本原则

- 050 2.1 —— 权属明确原则
- 054 2.2 —— 权责一致原则
- 059 2.3 —— 公共空间的权责主体
- 062 2.4 —— 私人空间的权责主体

3 —— 空间界面

- 072 3.1 —— 空间界面的定义
- 077 3.2 —— 空间界面的形式
- 080 3.3 —— 空间界面的特征