

城市对话



国际性大都市建设 与住房探究

• 纽约 • 伦敦 • 东京 • 上海

● 主 编：刘志峰

● 副主编：桂国杰 陈 淮



企业管理出版社

ENTERPRISE MANAGEMENT PUBLISHING HOUSE

城市对话

国际性大都市建设与住房探究

主 编 刘志峰

副主编 桂国杰 陈 淮



企业管理出版社

ENTERPRISE MANAGEMENT PUBLISHING HOUSE

图书在版编目(CIP)数据

城市对话 / 刘志峰主编. —北京:企业管理出版社,
2007. 1

ISBN 978 - 7 - 80197 - 640 - 6

I. 城... II. 刘... III. ①城市规划一对比研究—纽约、
伦敦、东京、上海市 ②城市建设一对比研究—纽约、伦
敦、东京、上海市 IV. TU984

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 004421 号

书 名:城市对话——国际性大都市建设与住房探究

主 编:刘志峰

策 划:李胜兵

责任编辑:冬 至 邢亚超

书 号:ISBN 978 - 7 - 80197 - 640 - 6

出版发行:企业管理出版社

地 址:北京市海淀区紫竹院南路 17 号 邮编:100044

网 址:<http://www.emph.cn>

电 话:出版部 68414643 发行部 68414644 编辑部 68428387

电子信箱:zhs@emph.cn

印 刷:北京市白帆印务有限公司

经 销:新华书店

规 格:185 毫米×250 毫米 16 开本 18.5 印张 380 千字 16 页彩插

版 次:2007 年 2 月第 1 版 2007 年 2 月第 1 次印刷

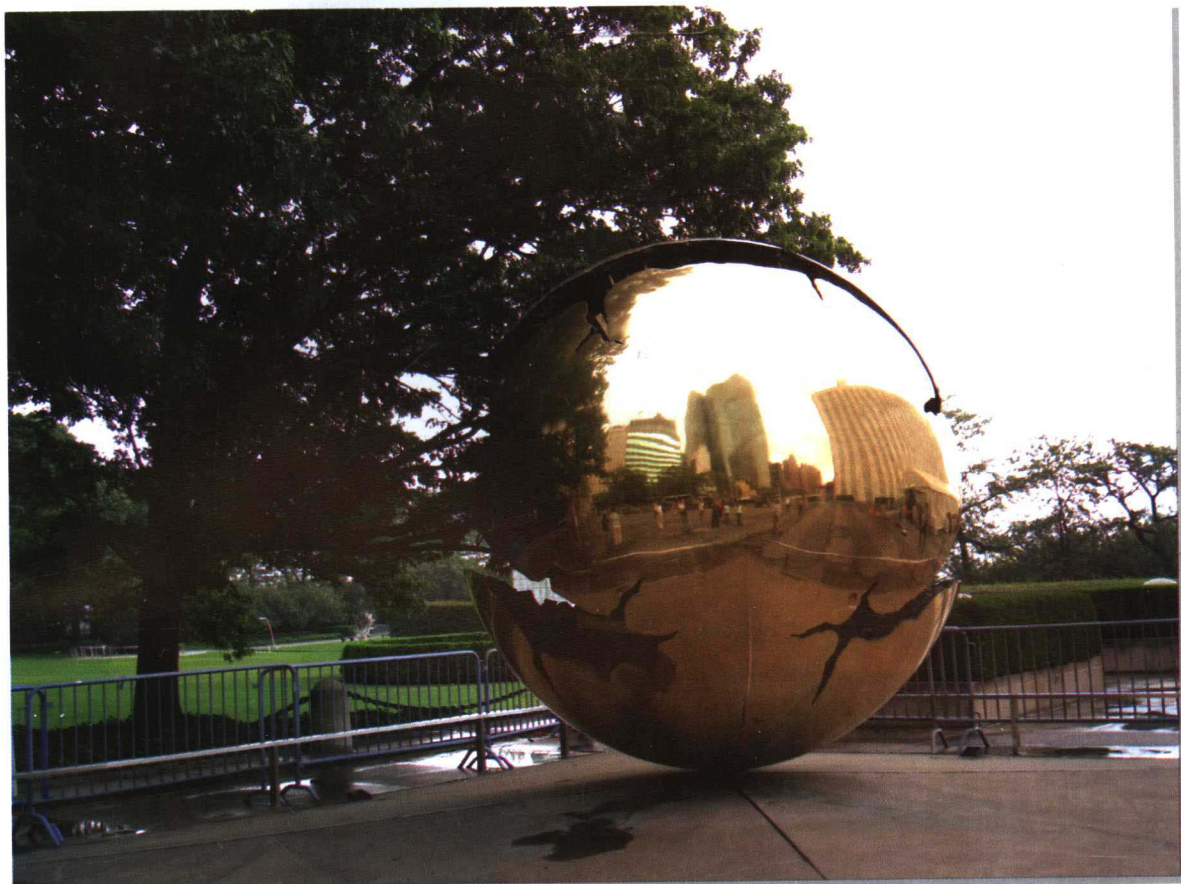
印 数:1 - 3000 册

定 价:45.00 元

版权所有 翻印必究·印装有误 负责调换

TU984/153

2007



当世界第一高楼的记录不断被打破的时候,人们是否应当认真想一下,一个破碎的地球还能够承载多少现代化的大厦。

◎注: 本组照片除特别注明的
网络照片外均为本课题组摄



走出去看看如何？看看别人究竟是怎么建房子、卖房子、住房子的。

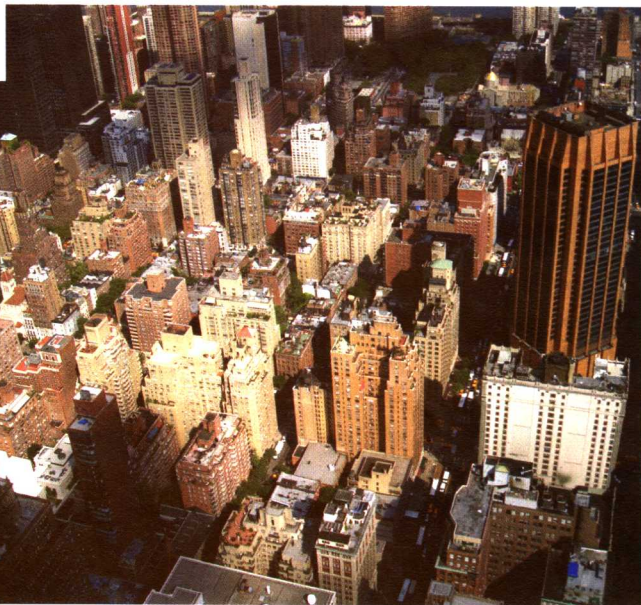


● 课题组全体成员与日本不动产研究所学者合影



● 上海全景

● 纽约鸟瞰



我们曾经以为，“楼上楼下、电灯电话”就是共产主义。今天，当中国真的面对这个叫做“城市化”的历史进程时，人们吃惊地发现，我们面对的竟然是几乎完全陌生的家园。

（佚名，网络照片）



城市是一种文明，是人类智慧的结晶。今天，中华民族正在大踏步地走进这个现代化、国际化、工业化、市场化综合作用下诞生的殿堂。

（佚名，网络照片）



● 东京夜景



● 浦江夜景

当房地产市场、房价、拆迁、征地等涉及千万人利益的社会进程来到我们面前时,人们普遍猝不及防。



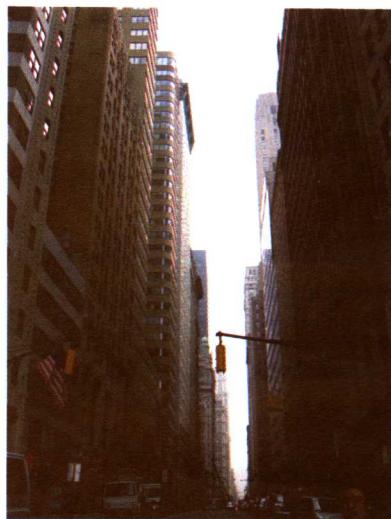
◆ 伦敦附近一个叫做布里斯托的小镇上的英国普通民居

别墅、联排、公寓、容积率、物业、按揭等不知多少似懂非懂的新名词正在万万千千中国城镇居民中广泛流传。



◆ 临近纽约的新泽西州一个典型的美国中产者的独立住宅。

所有发达国家的特大城市无一例外地存在着地价及房价高耸、低收入群体无力购房、居住环境拥挤等问题。



◆ 极负盛名的纽约华尔街不过是一条狭窄小巷。

◆ 在伦敦，而且是在郊区，这是被开发商称为“高档公寓”的新开楼盘。其中主力户型一般为 80 - 100 平方米的两居室。



◆ 牛市是纽约股票交易所所有投资者永远的企盼。而连年上涨、居高不下的房价是各国政府、社会、普通居民最头疼的难题。



大城市的普遍规律是：大多数人住小房子、很多人租房住；房价高而且房价上涨幅度大；依靠住房保障才能有房住的人群比重大。

◆ 纽约下城区远眺



英国老旧中小城镇很多。近年来，这些城镇改造的新趋势是老旧社区要连片改造，居住区要与商业区交叉配置，富人住宅必须与社保住宅、普通住宅共享一个社区。



开发商无偿贡献给社区居民的会馆和游人码头

在英国，开发商在享有了社区商业资源后必须将一部分利润回馈社区。





在房地产市场发展过程中，建立完善的住房保障体系是政府义不容辞的责任，这在各国皆然。

◆ 泰晤士河畔的大笨钟

◆ 价格便宜，且可以先租后买，或分次购买产权的“affordable house”，意即“可支付住宅”，或“买得起的房子”是面向低收入群体的，档次很像中国的经济适用房。



◆ 在英、美，作为住房保障体系的最基础部分，政府为“homeless”（无家可归者）提供一种叫做“public house”（公共住宅）的住房，通常由中央政府出钱，地方政府出地建造。近年来政府进一步要求，这种公共住宅必须建造在交通成本低廉的地段，以使穷人真正享有适合他们生活的住房。



◆ 建设“affordable house”是政府的强制性要求。在英国,小城镇的楼盘可占 10%, 在伦敦占到 50% 以上! 在美国,开发商可以出钱“买”指标,由政府另在其他地方兴建。

◆ 发达国家的住房体系是多元化、多层次的。在美国,这种住在房车上的家庭可不是来度假的。停房车的“camping area”(宿营地)是政府提供的。



◆ 如何满足那些不断走上社会的年轻人的住房需求,是各国住房保障体系中普遍关注的焦点。



◆ 各国的共同规律是，要拥有这样的独立住宅，一般要住到距离核心市区 30 到 50 公里以外的地方去。

“官邸”这种“舶来品”大概不久就会在中国登陆吧。



◆ 伦敦唐宁街 1 号



◆ 这不是中国沿海地区的某小镇，这是美国纽约市的皇后区。城市化进程中，所有现代化的繁华都是从初级萌芽孕育而来的。

现代城市正在变成“钢筋混凝土的森林”，人在这个森林中正在变成最微不足道的生物种群。



传统的城市建筑设计理念是，一定要把土地占满，临街建筑物统统紧逼人行道。人工的产物日益变成了排挤人、驱逐人的怪物。

宜居和与环境友好正在成为全世界住宅建设的共同理念。豪华、奢侈、重物轻人的住宅已成为陈腐的标志。

城市是有性格的。城市的文化、传统、历史构成了城市的性格。保护和张扬这种性格,是城市的价值所在。



伦敦的出租车几乎全部是这种老爷车的车型。英国人把自己传统的“保守”形象夸张到了极致。



纽约地铁入口



伦敦地铁入口

城市轨道交通极大拓展了城市居住空间,改变了城市布局,同时使公共交通与通行效率得到了有效结合。



东京地铁入口

很多人喜欢谈论中国和美国在房价收入比上的差异，可是很少有人提及，两国的土地和劳动力这两种要素在稀缺程度上存在着多么巨大的反差。美国宜人居住的国土面积比中国大得多，而人口只有中国的五分之一。

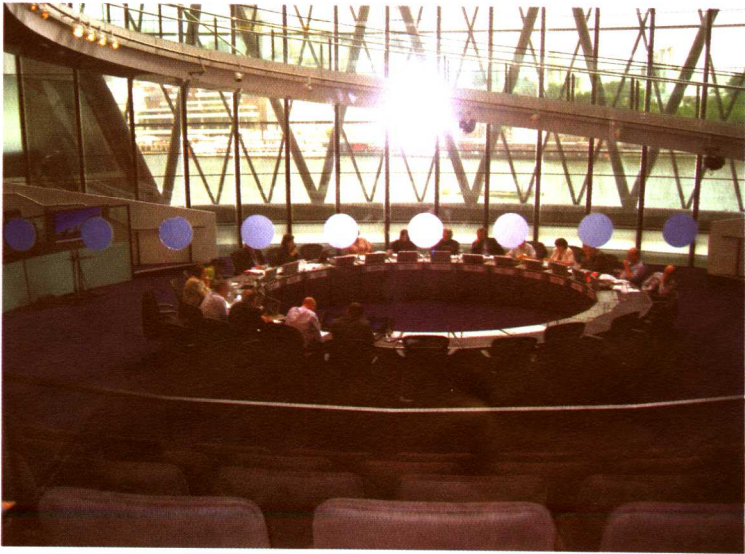


◆ 湿地被称为城市的“肺”。纽约附近一片一望无际的湿地保护区。



◆ 东京的老城区也面临艰巨的改造任务。

让人民群众拥有更多话语权也许是杜绝“野蛮拆迁”、“政绩工程”的最好办法。



◆ 伦敦市议会可以自由参观并可申请旁听。



• 东京郊外

不论传统还是现代,东方还是西方,把自然元素引进自己的居住环境始终是人们不懈的追求。

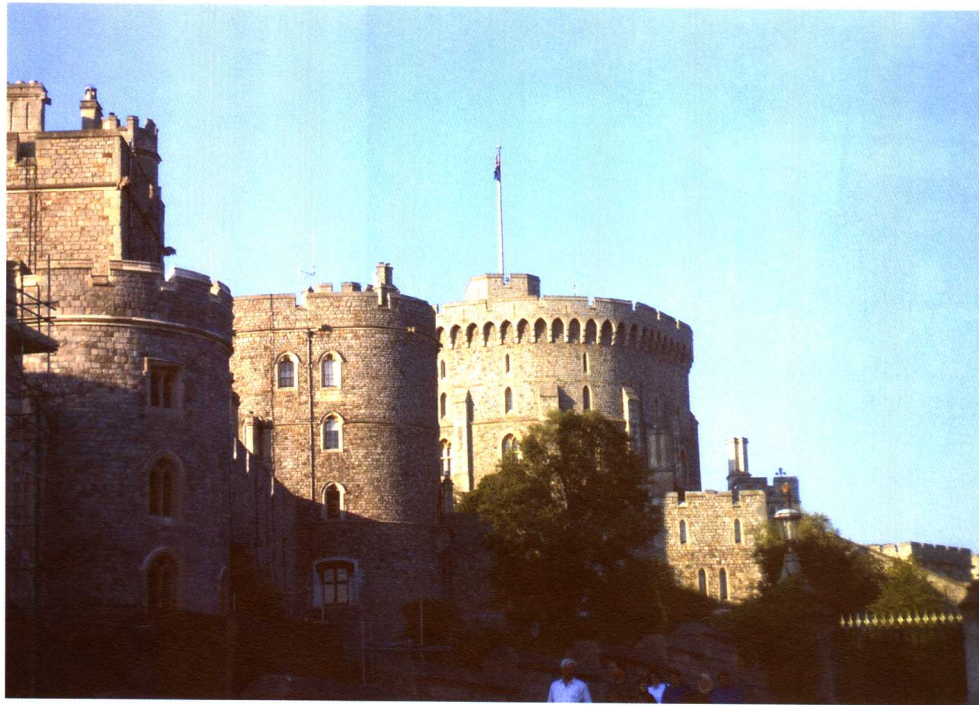


• 纽约中央公园



• 英国温莎小镇

历史上的城市曾经只属于贵族，而现代的城市已经完全演变成了属于平民。



伦敦英国皇室



纽约的时代广场