

同致行地产系列丛书之四

城市更新

基于中原600万平方米旧城改造项目之践行

王波 主编



中国水利水电出版社

同致行地产系列丛书之四

城市再造

基于中原600万平方米旧城改造项目之践行

王波 主编



中国水利水电出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

城市再造 / 王波主编. —北京: 中国海关出版社,
2009.10

ISBN 978-8-80165-665-0

I. 城 … II. 王 … III. 城市建设-研究
IV. F29

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2009) 第 169389 号

城市再造

CHENGSHI ZAIZAO

作 者: 王 波

策划编辑: 普 娜

责任编辑: 左桂月

出版发行: 中国海关出版社

社 址: 北京市朝阳区东土城路 14 号 邮政编码: 100013

网 址: www.hgcbs.com.cn

电 话: 010-85271610 (发行部) 010-85271536 (编辑部)

传 真: 010-85271611 (发行部) 010-85271536 (编辑部)

社办书店: 010-65195616 (电 话) 010-65195127 (传 真)

北京市建国门内大街 6 号海关总署东配楼一层

印 刷: 廊坊农林印刷厂 印制 经 销: 新华书店

开 本: 787mm×1092mm 1/16

印 张: 19 字 数: 350 千字

版 次: 2009 年 10 月第 1 版

印 次: 2009 年 10 月第 1 次印刷

书 号: ISBN 978-8-80165-665-0

定 价: 80.00 元



海关版图书, 版权所有, 侵权必究

海关版图书, 印装错误可随时退换

城市再造
CHENGSHI ZAIZAO

编委会

主 编 王 波

执行主编 雷万里

编 委 吴黎明 耿大勇 牛玉龙 刘晓瑞 王同生

朱 莉 罗 珍 李斌兵

编 辑 曹庆伟

摄 影 王 昊

资 料 陈观音 杨春霞

中国城市化进程波澜壮阔，方兴未艾！

当今世界，城市发展最快的当属中国，城市的未来也仍在中国。近1/4个世纪以来，中国进行着世界上规模最大、背景最复杂、受益人口最多、成就最辉煌、显见问题也最突出的城市化进程。从过去到现在，中国的城市化水平、城镇人口都在快速地增长，未来中国也将仍然处于高速城市化阶段，城市化水平将持续提高，城镇人口的增长也加速了城市数量的攀升。中国城市化发展的过程为中国也为世界创造了巨大的财富，成为促进中国富强、世界发展的重要动力。

但在此过程中，却越来越明显地暴露出以下的主要弊端和矛盾：土地利用效率的低下，城市功能的低效，项目综合价值未能得到有效地挖掘释放，历史文化的损害和佚失、人居环境的恶化和城市文明病的出现等。正是这些，导致城市发展过程中阻力、障碍、瓶颈等的存在。所以，寻求一种新型的城市再造模式势在必行。

而且，随着中国城市建设速度的大大加快，城市再造的模式也出现了在新城开发和旧城改造这两个方向上的分野。

由于城市更新改造以空前的规模和速度展开，旧城、旧村的改造，已不仅仅局限于个别核心城市，全国大部分二三线城市也都完成了城市的重新规划与定位，摧枯拉朽般展开了重建的热潮。那么，旧改的意义是什么？旧改的出路在哪里？旧改如何服务于城市功能？旧改能否提升城市功能？我们结合陆续操作的几个大型和超大型旧城改造项目，归纳总结了由旧城改造带来的一系列问题。同时，也引发了我们的思考。这也是本书关注的主要内容。

城市，特别是大都市，都具备了现代化的涵义。这些城市集中了现代经济的多数生产和创新要素。城市的规划和管理很大程度上取决于物质能源的消耗和各种资源的循环使用，以及采用各项政策措施来加强社会的和谐与内聚力。因而，也使未来的社会在很大程度上需要依赖城市发展的可持续性、市民和谐生活的能力、妥善处理各类资源的使用和土地竞争，以及不同群体之间的平等共处。

伴随着城市化的发展，一系列的问题和前所未有的挑战也随之而来，其中包括了制度建设、就业、教育、培训、流动人口、公共安全、交通、城乡差距等问题。城市化的问题几乎构成经济社会发展中的核心问题。面对众多的问题

与挑战，如何推动城市管理的历史性转型、推动城市的科学发展，这需要探寻新的平衡与新的持续发展模式。

所以，所谓旧城改造是对已不适应目前经济、社会发展需要的物质环境部分进行改造和再开发，使其整体功能得到进一步的改善和提高。城市的发展具有其自身的特殊性，不同的地理环境、空间距离、生活习惯甚至不同的政府管理行为都会给城市带来不同的改造方式。

随着城市土地和商品房价格的上升，旧城改造的成本也越来越高，非均衡理论表明，事物在发展过程中呈现不平衡、不均称的状态和现象在自然界和社会生活中是普遍存在的。但如何在改造规划中引入城市经营理念使旧城改造规划建立在可实现的基础上，则需要协调解决居住空间与环境的合理布局，居住空间与商务空间的有效结合，居住环境与商务功能的混合与冲突等问题。

《城市再造》是同致行地产系列丛书的第四部。本书根据现代城市发展最新理论，从城市的起源、发展及产生的不均衡现象等角度，论述城市再造的相关理论，剖析城市再造的演变规律，通过理论和实例相结合的方法，探讨适合中国国情的旧城改造方向；并采用非均衡发展理论对城市再造过程中出现的问题，进行深入的解构和探讨，从多元化角度论述非均衡发展情形下的城市功能与再造效益，寻找城市再造的利益均衡点及实现方式；以新生的城市综合体理论，将城市机理与项目规划有机结合，再造城市核心，整合城市资源，最终实现城市再造后的商业品质、市场价值与社会影响的利益最大化和效益均衡化。

以此，我们希望对中国的城市再造方式进行模式化的归纳总结。

作为系列丛书的第四部，同致行也随着城市的发展和市场的变化不断地探索，力求为城市化进程中的城市发展模式提供一种新的版本。真心希望本书能为中国城市旧城改造提供有益的借鉴和参考。

旧改的思路与方向仍是一个需要不断探索和实践的过程，目前，城市发展的很多制度仍欠缺，本书针对中国城市化进程中带来的问题所提出的建议仍有偏颇之处，也请专家与读者朋友多加赐教、指正。我们希望读者朋友不要把它当做一本教科书，而是真正能在这本书中找到一些新的思考方向。

在本书编纂的过程中，得到了许多领导、专家和同行朋友的鼓励、支持和指导，在此表示诚挚谢意！也期望与所有关注中国城市化进程发展的有志之士，共同努力为中国的城市化发展作出自己的贡献。

《城市再造》编委会

2009年8月10日

目录

序	1
第一部分 放眼世界，思想采购	1
1 世界城市再造的历程和演变	3
1.1 城市的起源与不均衡法则	5
1.2 城市再造中的永恒方式——聚合与扩散	7
1.3 城市再造的方向性指南——有机更新	30
2 “四性+两论”——经典理论的萃取和剖析	45
2.1 《雅典宪章》——城市的功能性	47
2.2 《城市：它的生长、衰退和将来》——城市的有机性	50
2.3 《美国大城市的死与生》——城市的多样性	52
2.4 《马丘比丘宪章》——城市的融合性	53
2.5 《华沙宣言》——城市再造的目标论	54
2.6 “精明增长”——城市再造的方法论	55
3 世界城市再造经典案例	59
3.1 巴黎拉德方斯新城	61
3.2 纽约曼哈顿CBD	65
4 中国城市再造的模式和范本	69
4.1 上海世博园——中国城市再造的阶段性标杆	71
4.2 广州CBD——城中村改造升级的典范	76
4.3 深圳华强北改造案例——旧工业区改造的样板	80

4.4 西安“唐皇城复兴计划”——一座城市的伟大抱负	85
第二部分 融会贯通，模式提炼	91
5 城市再造的基础	93
5.1 城市再造的前提——城市定位	95
5.2 城市定位的基础——全面解构	97
6 城市再造的系统	111
6.1 城市再造的内容	113
6.2 城市再造的分类	113
6.3 城市再造的主体	116
6.4 城市再造的模式	120
6.5 城市再造的时序性	125
7 旧城再造的模式	127
7.1 旧城改造的运作模式	129
7.2 旧城改造的特殊性	130
7.3 国内旧城改造模式研究	131
第三部分 案例剖析，细节解读	139
8 追溯成功密码——“中原第一改”是怎样炼成的？	141
8.1 燕庄1960·曼哈顿2006——历史的邂逅，未来的见证	143
8.2 历史印记——从郊区村庄到典型城中村	144
8.3 从燕庄到曼哈顿——缔造传奇，缔造“中原第一改”	146
8.4 问道——“中原第一改”是怎样炼成的？	151
9 曼哈顿崛起之产品必然——“城市综合体”模式解读	165
9.1 项目开发的属性定位	167

9.2 城市综合体特性及案例	170
9.3 项目关键参数的推导模式	181
9.4 曼哈顿广场的业态定位	189
9.5 曼哈顿广场各业态模块解读	190
9.6 曼哈顿广场项目规划难点剖析	205
9.7 项目总体开发序列建议	216
10 从项目营造到商圈营造——商业上的成功模式解读	219
10.1 郑州商业演变和格局	221
10.2 郑州商圈的定性分析	223
10.3 曼哈顿广场的商圈确定	227
10.4 曼哈顿广场商业业态定位	230
10.5 曼哈顿广场产品模式解读	239
10.6 曼哈顿广场招商策略与过程	251
11 广域客群，核变式推广，鲸吞式消化——大体量项目销售模式解读	255
11.1 超大体量项目营销难点和重点	257
11.2 项目推售体量与业态选择	259
11.3 曼哈顿广场项目营销推广策略	260
11.4 超大体量项目营销模式创新	261
12 超越曼哈顿——中原新城的再崛起	265
12.1 280万平方米城中村项目的逆势开发	267
12.2 解决项目地块分散的难题的策略	270
12.3 与中原新城类似的大盘项目开发模式	277
12.4 中原新城的开发模式	283
参考文献	289
后记	290

第一部分
放眼世界，思想采购

FANGYAN SHIJIE, SIXIANG CAIGOU

城市再造
CHENGSHI ZAIZAO

城市再造
CHENGSHI ZAIZAO

1

世界城市再造的历程和演变

1 SHIJIE CHENGSHI ZAIZAO DE LICHENG HE YANBIAN

我们为活着，集聚于城市，我们为活得更好，居留于城市。

——亚里士多德

1.1 城市的起源与不平衡法则

荒野与城市，是人类文明发展的两极！

这是人类文明从诞生到成长的伟大画卷在时间长河中的恢宏展示。可以说，人类文明之花源于荒野，而最终成长并璀璨于城市。

那么，城市何以能够起源？

在人类发展的漫长进程中，首先，在以农业与畜牧业相分离为标志的第一次产业大分工后，产生了固定的居住点。这便形成了城市的物质基础和城市赖以裂变成长的原始基核。

此后，当商业和手工业从农牧业中分离出来，这就形成了人类社会的第二次产业大分工。它加速了城市的形成，商业和手工业的聚集地就逐渐成为城市。

可以说，人类的自我进步，是城市起源的社会基础。



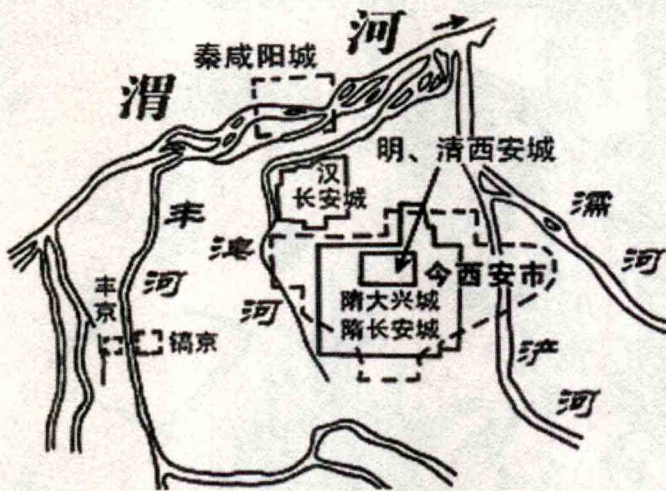
◆ 古雅典卫城 ◆

据考古发现，人类历史上最早的城市出现在公元前3000年左右。而在这5000年的风雨进程中，我们不得不思考：在这如此广袤的大地上，为什么只有少数的地点才能成为自然和人类的偏爱？

古代城市在选址上有诸多类似点，不论是东方的古长安城或者是西方的古雅典城，我们能够看到它们多受赐于良好的气候——适于生活，多依附于水岸和平原——便于生产，多聚居于水路或陆路的交通中枢——利于交换等。在人类的力量还处于襁褓之中的时候，正是借助自然这最原始恩赐的外在因素的影响，促使了城市弥足珍贵的诞生。

不管是城市，还是人类自身，本身就是自然孕化的结晶，都是自然天时地利的一次垂青。正是由于自然界发展的不均衡性，才产生了一些更利于人类发展和城市产生的优势区域。这些区域是自然与社会在进化和演变过程中的一种偏爱。

所以，我们可以说，正是由于自然界存在的这种不均衡现象，才确定了城市的最终选址。所以，同样也可以说，正是自然界的不均衡法则最终促使了城市的形成。



◆ 西安及附近都城城址位置图 ◆

从更高的视野来看，世界本身就是一个不均衡的体系，世界的发展也同样是不均衡的发展。它首先是从一些发展点和发展极开始的。所以，可以说，不均衡法则是研究自

然界和社会科学的一把关键性钥匙。

同样,不均衡法则也是研究城市的第一把金钥匙。因为它不只是对以往城市形成的理论性总结,也是对以后城市发展轨迹的理论指引。因为在城市的整个发展过程中,同样也会一直受到不均衡法则的指引和指导。比如:城市发展的增长极理论、梯度理论、点轴开发理论、核心边缘等理论的提出,城市比较优势的体现,先锋城市的脱颖而出,中心区的崛起,城市主轴、CBD的产生,商圈的形成,交通枢纽的形成,功能分区的出现,以中产阶级崛起为代表的社会阶层分化等城市现象,都是不均衡法则的一种表现和应用。所以,不均衡法则是我们认识城市和改造城市的基本规则。

小结

由于人类的自我进步而产生的产业分工,为城市起源提供了社会基础;自然发展的不均衡法则,为城市起源提供了物质基础,并锁定了城市最终形成的确切地域。

正是由于二者的相互影响,才最终促成了城市的起源和形成。不均衡理论不仅仅是城市起源的理论之一,而且是城市发展和城市营造的指导性理论之一。

1.2 城市再造中的永恒方式——聚合与扩散

城市的发展和成长一直伴随着城市的聚合和扩散,城市的聚合和扩散是城市发展和成长的必然方式和模式。

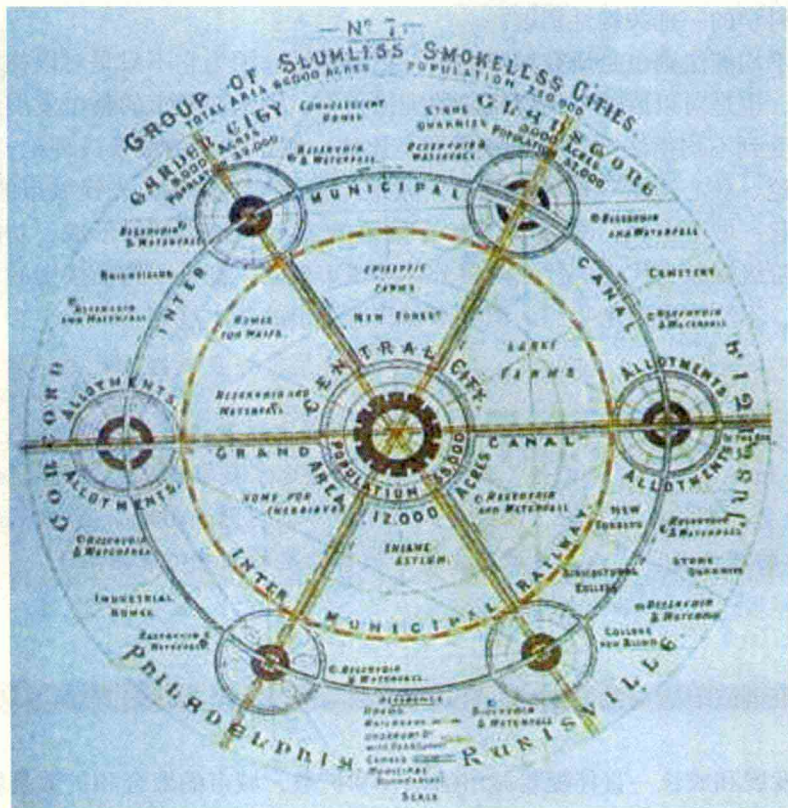
在城市建设中,曾经出现过两种典型的城市发展理论:

一种是主张城市的分散发展,比如霍华德的“田园城市”理论。

霍华德(Ebenezer Howard)是20世纪城市规划史上最具影响的历史性人物,他的著作《明日的田园城市》,以对城市问题超乎常规的关注和责任感,改变了城市规划发展的历史进程。

霍华德认为:维多利亚时代的城市虽然到处充斥着贫民窟,但它还是充满了经济活力和机会。他认为要解决城市病就必须降低人口的密度。据此,他提出建设一种新型的“田园城市”模型,它把农村和城市的优点结合起来,并用这一系列田园城市来形成反吸引体系,把人口从大城市中吸引出来,从而解决大城市中的种种问题。

霍华德对田园城市的规模、布局、空间结构、公共设施等都作了详细的规定。总的来说,他是用“疏散”的方法以求达到“公平”的目标,使得“城乡协调、均衡发展”,



◆ 田园城市模型 ◆

并通过“人类向自然的回归”，最终建立新型的、良好的社会经济关系。

另一种是主张城市的集中发展，代表的模式是柯布西耶的“光明城”。

1922年，法国建筑师勒·柯布西耶在《明日的城市》中主张充分利用技术成就，建造高层高密度的建筑群，使城市集中发展，以求得最好的生活环境和最高的工作效率。

1930年，在布鲁塞尔国际现代建筑会议上，柯布西耶提出了“光明城”（Radiant City）的规划，进一步表达他的城市设计思想。在光明城里，他创造了一座以高层建筑为主+大面积绿色空间+现代化交通系统的城市蓝图。

这种高度聚集的思想被称为城市集中主义。

虽然，这两种城市模式影响甚广，但是它们都偏重于城市发展硬币上的一个侧面，因为城市不可能无限聚集、过度膨胀，也不可能漫无目的、毫无节制地扩散，而是在聚