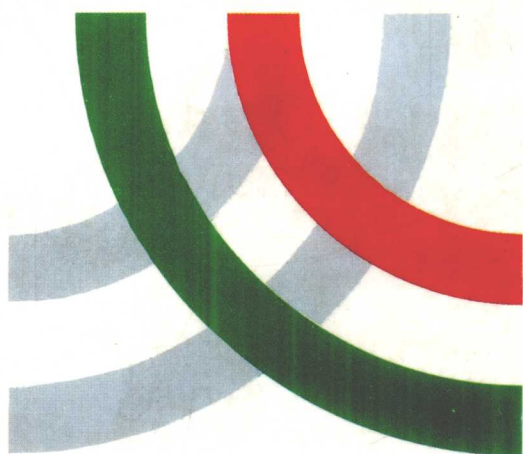


广州金花街旧城改造研究

THE RESEARCH ON JINHUA NEIGHBOURHOOD'S RENEWAL IN GUANGZHOU

魏清泉 主编 周春山 副主编

EDITED BY WEI QINGQUAN AND ZHOU CHUNSHAN



中山大学出版社

2651



本项目研究由加拿大国际发展署资助

广州金花街旧城改造研究

魏清泉 主 编

周春山 副主编

中山大学出版社
·广州·

**Sponsored by Canadian
International Development Agency**

**THE RESEARCH ON JINHUA
NEIGHBOURHOOD'S RENEWAL IN GUANGZHOU**

Chief editor Wei Qingquan
Vice – Chief editor, Zhou ChunShan

ZHONGSHAN UNIVERSITY PRESS

• GuangZhou •

版权所有 翻印必究

图书在版编目(CIP)数据

广州金花街旧城改造研究/魏清泉 主编,周春山 副主编.—广州:中山大学出版社,
1997.1

ISBN 7-306-01223-1

I. 广… II. ①魏…②周… III. ①旧城改造②城市发展 IV. x2

中山大学出版社出版发行

(广州市新港西路135号)

中山大学印刷厂印刷 广东省新华书店经销

787×1092毫米 16开本 12印张 30万字

1997年1月第1版 1997年1月第1次印刷

印数:1—600册 定价:15.00元

序 言

在加拿大国际发展署（CIDA）的资助下及加拿大不列颠哥伦比亚大学人类聚落研究中心的指导下，中国、印度尼西亚、泰国、越南、加拿大等国的学者于 1992 年起共同进行国际人类聚落研究。我国参加这一项目研究的单位有北京清华大学建筑与城市研究所、上海同济大学建筑城市规划学院和广州中山大学城市与区域研究中心。

国际人类聚落研究的目的是探讨人类居住环境的战略发展问题，从而能在中国及其他发展中国家创造一种符合理想而又切实可行的居住和生活环境。该项目研究包括大都会形成发展研究、旧城改造研究和小城镇发展研究等课题。旧城改造研究是其中研究的重要子课题之一。

广州是一座有 2000 多年历史的古城，中国对外经济、文化交流的重要中心之一，华南地区的中心城市，广东省的省会，正在向现代化国际大都市的目标迈进。但是旧城区范围较大，旧城区人口密度高，建筑密度大，居住环境拥挤，交通严重阻滞，环境污染严重。为了为改造旧城积累经验，80 年代初广州市把荔湾区的金花街和越秀区的东风街作为旧城区成片改造的试点。经过 10 多年来的改造和建设，金花街、东风街的旧城面貌和环境大为改善，然而由于旧城区问题比较复杂，改造难度大，两街道的改造计划至今尚未全部完成。

我们的旧城改造研究，选择荔湾区金花街为对象，进行重点的解剖。这项研究涉及城市规划、城市管理、人口、经济、房地产开发、社会学等一系列问题，涉及土地政策、住房政策、人口政策、城市开发体制、城市规划体制、金融政策等许多具体问题。近三年来，我们以座谈、访问、问卷调查、现场勘察、跟踪研究等方式，尽可能掌握第一手资料，采取定性分析与定量分析相结合的方法，系统分析旧城区的演变过程、当前的特征、居民的居住、就业、环境、交通、社会服务设施等状况、存在的矛盾和问题，探讨解决的途径和对策。希望通过研究能为制订住房和城市发展政策提供依据，供政府部门及旧城改造的执行机构参考。

1995 年 9 月中旬中山大学城市与区域研究中心举办“旧城改造国际学术研讨会”，国际人类聚落研究项目的参加单位都提交了学术论文，收集在本书中的各篇论文便是中山大学城市与区域研究中心研究金花街旧城改造成果的一部分。

广州市金花街旧城改造研究是在博士生导师许学强教授直接领导下进行的。该项目研究将持续到 1997 年。本书的出版得到加拿大不列颠哥伦比亚大学人类聚落研究中心拉昆尔博士、利夫博士、邢幼田博士的具体指导。我们衷心感谢清华大学吴良镛教授、同济大学郑时龄教授对我们研究工作的指导和帮助。广州市规划局、广州市荔湾区人民政府、荔湾区建设委员会、荔湾区规划分局、金花街街道办事处对我们的研究工作给予

了很大支持。中山大学城市与区域研究中心的阎小培教授、朱红同志为本书的出版付出了大量的劳动，在此一并致谢。

魏清泉

1996年2月于康乐园

INTRODUCTION

With the financial assistance of the Canadian International Development Agency (CIDA) and the guidance of the Centre for Human Settlement, University of British Columbia, Canada, the scholars from China, Indonesia, Thailand, Vietnam and Canada began the international human settlement research in 1993. The participants in this project in China are, Institute of Architectural and Urban Studies, Tsinghua University, Beijing, College of Architecture and Urban Planning, Tongji University, Shanghai, and Centre for Urban and Regional Studies, Zhongshan university, Guangzhou.

The international human settlement research aims to study the strategic development of the human residential environment in order that a practical and a satisfactory dwelling and living environment can be established in China and other developing countries. The project consists of three parts, that is, study on metropolitan's growth, old city's renewal and small town's development. The old city's renewal is one of the important main contents.

Guangzhou, the ancient city with 2000 years history, is the capital of Guangdong province and the central city of South China. As one of the external economic and culture exchange centre in China, Guangzhou is striving for objective of modernization, international city. But the area of old city in Guangzhou is very large, which hinders the city's development. There is high density population, high construction density, crowded residential environment, heavy traffic jam and heavy polluted environment in old city. In order to accumulate experience for old city's renewal, in early stage of 80's, the City government selected Jinhua Neighbourhood in Liwan District and Dongfeng Neighbourhood in Yuexiu District as test area of rebuilding. After more than 10 years rebuilt, the face and the environment of two Neighbourhoods have been improved greatly; however, because there are many complex problems in old city, the renewal work of two neighbourhoods hasn't been completed yet.

We choose Jinhua Neighbourhood as the object of our old city renewal study. The research involves not only problems related to urban planning and management, population, economy, real estate development, and sociology, but also land policy, housing policy, population policy, urban development system, urban planning system, and finance policy. In recent three years, we have managed to collect the firsthand material by informal discussion, visiting households, investigation, field prospecting and pursuit study. By qualitative and quantitative method, we analysed the evolution process and current feature of old city, inhabitant's housing and employment, environment, communication, social service facilities and problems, then discussed the way to solving these problems. We hope that our research will provide references for government departments and executive organization to for-

multate housing and urban development policies.

In September 1995, International Workshop on Old City Renewal was held in Zhongshan University. All the participant units in International Human Settlement Project submitted papers. Papers in this book, presented by Centre for Urban and Regional Studies, Zhongshan University, are part achievements of research on Jinhua Neighbourhood.

Research on Jinhua Neighbourhood's renewal, Guangzhou, which will last to the year 1997, is directly conducted by Ph. D. supervisor, Professor Xu Xueqiang. In providing this book, we are in debt to Doctor Laquian, Doctor Leaf, and Doctor You-Tien Hsing of the Centre for Human Settlement, University of British Columbia, Canada, for their specific guidance. We wish to express our sincere gratitude to professor Wu Liangyong at Tsinghua University and Professor Zheng Shiling at Tongji University for their direction and help. We acknowledge too, the enormous help from Guangzhou Planning Bureau, Liwan District Government, Liwan Construct Committee, Liwan Planning Branch, Jinhua Neighbourhood Office. Finally, we thank Professor Yan Xiaopei, Miss Zhu Hong at Centre for Urban and Regional Studies, Zhongshan University, for their efforts for the publication of this book.

Wei Qingquan

Vice-director,

Centre for Urban and Regional Studies

Zhongshan University

February 1996, Guangzhou

目 录

1. 金花街旧城改造概况	魏清泉	(1)
2. 金花街旧城改造机制探讨	魏清泉 林玮婕	(23)
3. 金花街旧城改造的资金筹措	魏清泉 杨 瑛	(36)
4. 金花街土地利用状况与改造规划	魏清泉 曹 新	(49)
5. 广州旧城改造中人口结构的变化 ——以金花街第四居民委员会为例	李 玲 梁 冰	(66)
6. 金花街道路系统的改造	魏清泉 陈志军	(84)
7. 金花街旧城改造中的绿化问题	魏清泉 周明华	(107)
8. 保护街区文化与地方特色 ——广州市金花街旧城改造研究	林 琳	(119)
9. 金花街社会经济发展特征	魏清泉 沈川建	(132)
10. 尽量让更多的原住民回迁 ——金花街旧城改造问卷调查分析之一	魏清泉 周春山	(144)
11. 城区的交通方式和道路建设要适应社会经济发展的要求 ——金花街旧城改造问卷调查分析之二	周春山 魏清泉	(151)
12. 旧城改造满足了大多数居民的基本居住需求 ——金花街旧城改造问卷调查分析之三	周春山 魏清泉	(156)
13. 住宅环境和街区管理工作仍需改善 ——金花街旧城改造问卷调查分析之四	周春山 魏清泉	(164)
14. 从金花街看广州市的旧城改造	魏清泉	(174)

CONTENTS

1. URBAN REDEVELOPMENT IN JINHUA NEIGHBOURHOOD
by Wei Qingquan
2. MECHANISMS FOR THE REDEVELOPMENT OF JINHUA NEIGHBOURHOOD
by Wei Qingquan and Lin Weijie
3. FUND – RAISING FOR RENEWAL IN JINHUA NEIGHBOURHOOD
by Wei Qingquan and Yang Ying
4. LAND USE AND RENEWAL PLANNING IN JINHUA NEIGHBOURHOOD
by Wei Qingquan and Cao Xin
5. REDEVELOPMENT AND THE POPULATION STRUCTURE:
A Study of Jinhua's Fourth Residential Committee
by Li Ling and Liang Bing
6. THE REDEVELOPMENT OF ROAD SYSTEM IN JINHUA NEIGHBOURHOOD
by Wei Qingquan and Chen Zhijun
7. THE STUDY ON THE GREENLAND OF JINHUA NEIGHBOURHOOD REDEVELOPMENT
by Wei Qingquan and Zhou Minghua
8. HISTORICAL AND CULTURAL RESEARCH IN JINHUA NEIGHBOURHOOD
by Lin Lin
9. THE CHARACTERISTICS OF SOCIO – ECONOMIC DEVELOPMENT OF JINHUA NEIGHBOURHOOD
by Wei Qingquan and Shen Chuanjian
10. LET MORE ORIGINAL INHABITANTS COME BACK:
Analysis of Questionnaire on Jinhua Neighbourhood's Renewal (1)
By Wei Qingquan and Zhou Chunshan
11. TRAFFIC WAY AND ROAD CONSTRUCTION SHOULD FIT THE SOCIAL AND ECONOMIC DEVELOPMENT:
Analysis of Questionnaire on Jinhua Neighbourhood's Renewal (2)
By Zhou Chunshan and Wei Qingquan
12. URBAN RENEWAL SATISFIES THE BASIC NEEDS OF INHABITANTS' HOUSING:
Analysis of Questionnaire on Jinhua Neighbourhood's Renewal (3)
By Zhou Chunshan and Wei Qingquan
13. LIVING ENVIRONMENT AND NEIGHBOURHOOD MANAGEMENT SHOULD BE FURTHER IMPROVER:
Analysis of Questionnaire on Jinhua Neighbourhood's Renewal (4)

By Zhou Chunshan and Wei Qingquan

14. COMMENTS ON THE RENEWAL OF OLD AREA IN GUANGZHOU CITY:

From the View Point of Jinhua Neighbourhood's Renewal

by Wei Qingquan

金花街旧城改造概况

魏清泉

广州市旧城区是指从封建时代起由居民聚集点逐步发展起来的旧区，一般指本世纪 60 年代以前的建成区，包括越秀、荔湾、东山、海珠四个行政区中的旧区，面积约 54.4 Km²（其中越秀区 8.94 Km²，海珠区 19.76 Km²，荔湾区 11.1 Km²，东山区 14.6 Km²），其中有旧建筑物约 1000 万 m²。

金花街是荔湾区的一个行政街区，地处广州市旧城区中西部，位于荔湾区的东北部（见图 1-1），其地域范围是：东起人民路，西至荔湾北路；兴龙里以北，西华路以南。面积 447 197 m²，约占广州市旧城区总面积的 0.82%。1988 年有居民 7 881 户，总人口 30 057 人，1990 年金花街有居民 8 412 户，29 861 人。

1. 金花街在广州市的位置

1.1 明清之前

在明清之前，金花街处在广州市城墙之外，还是城外农村郊野区（参见图 1-2）。

1.2 明清时期

广州是中国最大的对外贸易港口。广州西关地区水运交通，码头林立，商业贸易非常繁荣。上、下九甫，十八甫一带是繁华的城外居住贸易区。该区向北顺广州城西边的扩城河（即西濠涌），延伸至第二甫、第一津，即今金花街光复路以东部分。当然，这里的繁华程度远不如前者。据《南海百咏续编》记载，在清康熙二年，官府将失业的番禺渔民近万人安置在抑波涌和泮塘西村。这些渔户以商贸为主，在移民市处形成集市，因而有了市街巷。由此推考，金花街光复路以西部分应形成于清初。明清时期，金花街是处在广州商贸区边缘，属于偏于广州西北隅的城外居民区与郊野区的结合部，其地位很低（参见图 1-3）。

1.3 民国至今

民国 6 年（1917 年），广州的城墙被推倒辟为马路，标志着广州从封建城市形态向近代城市的转变。随着城墙内外的融合，城市道路的开辟、延伸，广州城市规模逐步向外扩大（参见图 1-4）。从民国至今，昔日金花街西面和北面的大片郊野先后成为工业和住宅区。现在金花街已成为广州市内的旧城区。1990 年金花街有城市主次干道 3 条；内街巷 142 条。

2. 改造前的金花街

历史上，金花街是广州市西城墙外城墙脚下的穷人聚集区，有较多的庙宇，其中有

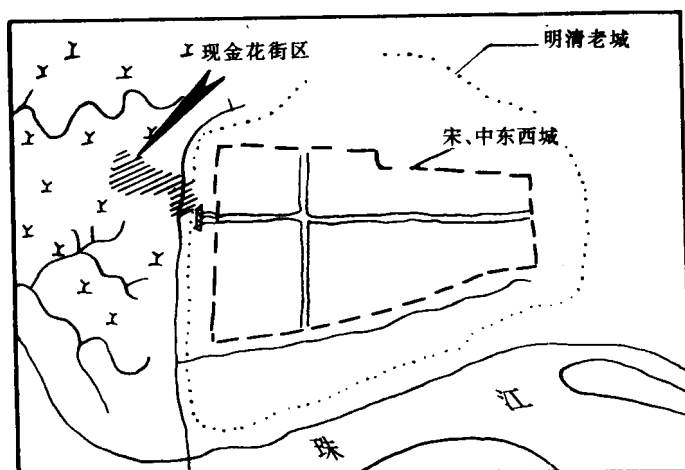


图 1-2 明清以前金花街区位置示意图

Fig. 1-2 Site Diagrammatic Drawing of JinHua Block before Ming and Qing Dynasty

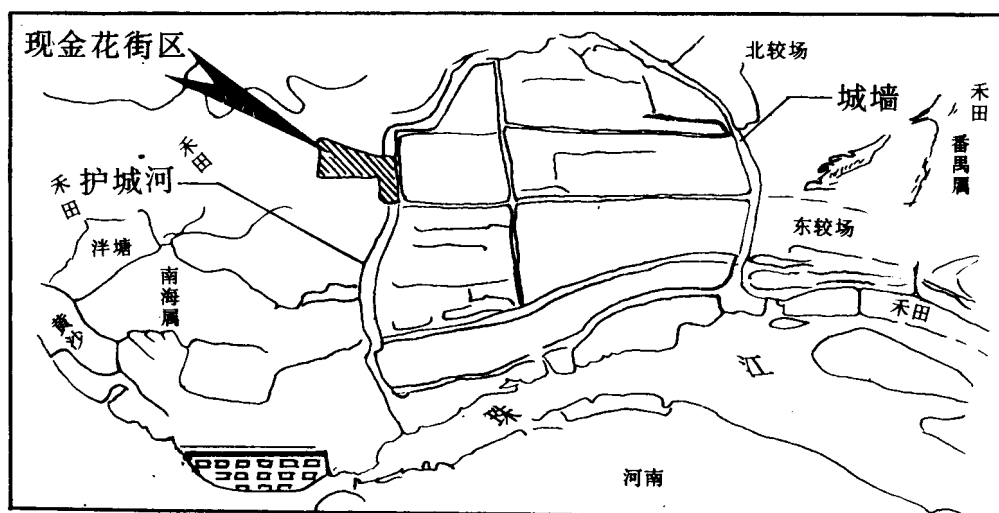


图 1-3 清代的金花街区

Fig. 1-3 JinHuaBlock in Qing Dynasty



图 1-4 民国时期的金花街区

Fig. 1-4 JinHuaBlock in the period of the Republic of China

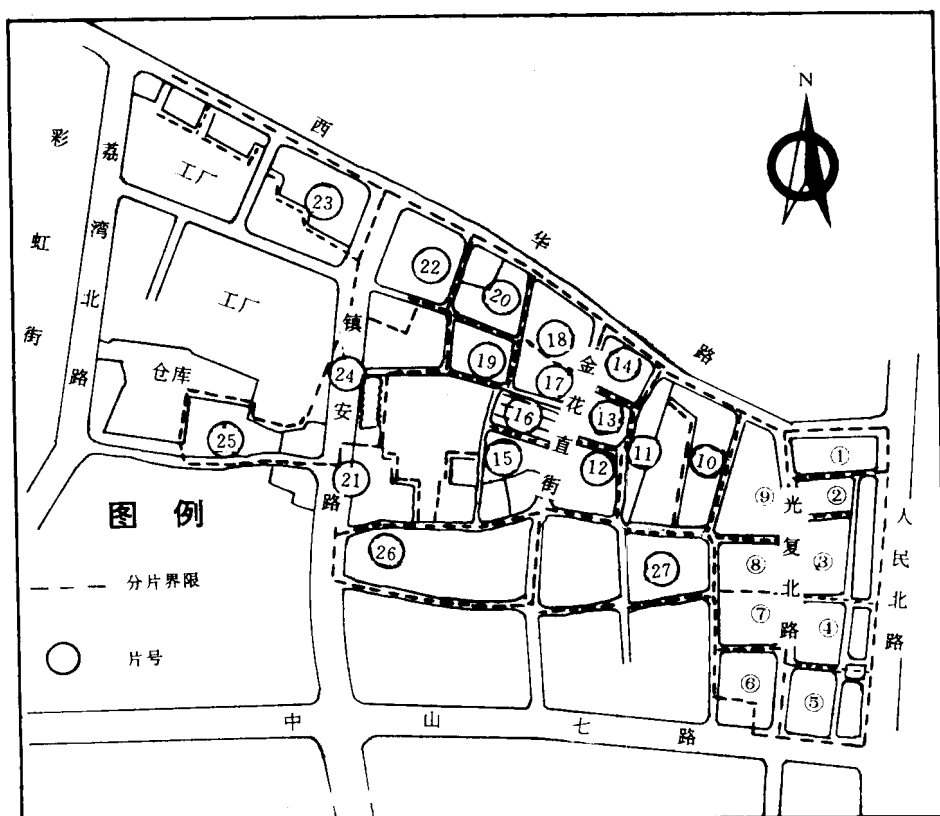


图 1-5 金花街小区规划图

Fig. 1-5 JinHuaBlock Planning Drawing

个金花庙；金花街因之而得名。

1958~1966 年金花街曾结合整顿市容，进行过改造。当时改造的内容主要是：①沿主要街道两侧的临街住宅和低层商店住宅改为商业楼宇。②改造部分木屋。采取“自建公助”（即自筹资金 39%，职工单位帮助 55%，国家资助 6%）的办法，将木屋改为砖瓦房。③改造祠堂庙宇。采用维修、加层、拆建、淘汰等方式，对部分用作住宅但通风采光差、间隔混乱的祠堂庙宇进行改造。这一时期的旧城改造，对改善居住环境，解决部分居民的居住困难起到了一定的作用。然而，随着城区的扩大，人口的增多和工业生产的发展，金花街存在着人口密度高、建筑密度大、居住环境差等许多旧城区共同的特征，加上其地势低洼、地表坎坷不平特殊的地理环境，急需加以改造。

改造前的金花街，有如下几个特点：

(1) 人口密集，居住拥挤。金花街平均人口密度达到 $67\,215\text{ 人/Km}^2$ ，在许多居民区人口密度达到每平方公里 15 万人以上。街内楼宇密集、建筑密度较高。在金花街南部、紧挨兴龙里街一带，即现改造分区的第 6、26、27 片（见图 1-5），房屋建筑密度都在 75% 以上。区内人均住房面积不到 4 m^2 的住房困难户较多。全街建筑总面积 $358\,415\text{ m}^2$ ，其中住宅建筑面积 $215\,550\text{ m}^2$ 。虽然人均居住面积在 5 m^2 左右，但由于居住分配不均，还有不少人家居住面积平均不足 $2\text{ m}^2/\text{人}$ 。还有 11 m^2 建筑面积居住 8 人的现象，也有 6 户人家共用一段 4 m 长的通道作厨房的状况。

(2) 私房多，房屋破旧，建筑质量普遍较差。金花街以私人房屋占绝大部分，如以数量计，私人房屋占房屋总量的 89.9%，如以建筑面积计，私人房屋占总建筑面积的 85%（见表 1-1）。这些私人房屋和华侨房屋，又绝大部分都是在解放前建造的，低矮、破旧，以砖木结构的平房居多，并且使用年代过久，早已到了报废、改建的程度。

表 1-1 金花街居住房屋分类表

产权性质	房 屋 数 量		建 筑 面 积	
	数量 (间)	占总量 %	总量 (m^2)	占总量 %
公有房屋	209	6.8	23875	11
华侨房屋	101	3.3	7974	4
私有房屋	2770	89.9	183701	85
合 计	3080	100	215550	100

(3) 道路狭窄，交通可达性差。与广州市其他旧城区相似，金花街道路弯曲，街多巷窄，可供行车的道路长度和宽度都不足，交通不流畅，通达度差。区内只有行车街道 6 条，但内街行人道却有 146 条。这些行人的街、巷宽度以 2~3 m 的占多数，最宽的仅有 7 m，最窄的仅 0.9 m，且街巷宽度不一，消防车、救护车难以顺利行驶。不论是居民搬迁还是旧城改造施工都有诸多不便。

(4) 绿地奇缺。改造前金花街没有一片集中的公用绿地，也缺少公共运动场所，老年人没有合适的游憩、聚集的地方，小孩缺少活动场所，整个街道缺乏自然的美化和绿的色彩（见表 4-1）。

(5) 公共设施配套不完善, 市政设施陈旧不全。金花街内现有 2 间中学(市 4 中和市 11 中)、4 间小学, 总用地分别为 27 673 m² 和 10 030 m², 学校缺乏足够的运动场地。同时, 小学分布偏集于街道的南部, 东部和北部没有小学, 部分小学生上学距离过远, 要穿越市内交通干道, 容易发生交通意外。街内公共的文化、娱乐和体育设施缺乏, 市政设施存在的问题较多。其中以排水不畅的问题最为突出。由于金花街是广州市旧城中地势最低的地方, 海拔高度仅 7~10 m, 原来又是锅状地形, 内涝渍水相当严重。解放前每遇 30~50 mm 的大雨或暴雨, 便发生水浸街。虽然近 30 多年来经过多次治理, 疏导排洪渠道和增加排水设施, 但至今仍时有发生水浸街的现象, 严重影响居民生活。

(6) 工厂、企业混杂在生活居住区内, “三废”物质和噪音对居民生活有一定的影响。金花街虽然是居住用地比重较大的一个街区, 但在西部有机械厂、丝织染织厂、灯具厂、蚊帐布厂等工厂, 这些工厂的车间和其它街道工厂与居住区混杂, 居民受废气、噪音的污染和干扰。该街道属于广州市大气污染比较严重的地区之一, 居民呼吸系统的发病率较高。

(7) 居民构成有一定的历史延续性。在中华人民共和国成立之前, 广州曾流传一句话: “有权有势住东山, 有钱无势住西关, 无钱无势住河南”。金花街却是西关外的一个贫困区, 居民多数是劳苦大众, 不少人以拾破烂为生。至现在, 该街道的居住人口也以体力劳动者为主, 其次是商业人员和其它服务行业人员。据广州市第四次人口普查资料, 1991 年 7 月 23 日金花街总就业人数为 15 775 人, 其中工人占 49% (见表 1-2)。这说明, 过去这里是以工厂、小商小贩为主的职业构成特征至今尚未完全消失。由于工人是构成金花街居民的主体, 而工厂的收入相对较低, 一般的工厂企业又无力为工人们解决足够的住房, 这也是金花街居住状况长期未能得到根本改造的重要原因之一。

表 1-2 1991 年金花街就业人员职业构成

类 别	工人	技术人员	干部	商业人员	服务人员	合计
占就业人数 (%)	49	15	10	13	13	100

3. 旧城区改造的指导思想

一般旧城区改造的指导思想是: ① 增加易达性, 抓交通道路的建设, 让旧城区的人车来往通畅; ② 提高居住水平, 对旧房、危房、有计划地分批修建, 把部分住在旧房的挤迫户搬到新区, 让住户的居住条件得到改善; ③ 改善居住环境, 增加绿地面积, 美化生活环境, 将污染大的工厂外迁, 对已受影响的环境进行整治; ④ 完善公共设施的配套, 改善市政设施; ⑤ 减少居民数量, 降低居住区人口密度, 使旧城成为交通方便、居住舒适、设施配套齐全、环境优美、富有特色的新城区。

广州市旧城改造的方式, 常见的有三种: 一是拆旧建新, 见缝插针, 点状改造的方式, 如东山区东湖公园旁边大河北的东湖新村; 二是沿交通干线两侧, 在一定的纵深范围内, 统一规划、统一改造, 成线状改造的方式, 如东风路的改造; 三是整个街区, 拆