

世联地产顾问丛书

新城模式

国际大都市发展实证案例
NEW TOWN MODEL
CASE STUDY OF METROPOLITAN DEVELOPMENT
IN INTERNATIONAL CONTEXT

第2版

周晓华 主编



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS

F290
23/-2

新城模式

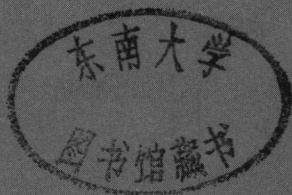
——国际大都市发展实证案例

第2版

NEW TOWN MODEL

—CASE STUDY OF METROPOLITAN DEVELOPMENT IN INTERNATIONAL CONTEXT

周晓华 主编



保存本



机械工业出版社
China Machine Press

本书以世界大都市发展的实证为案例,根据新城形式的核心驱动力和
城市功能的不同,多角度地分析了六种类型的新城发展经验。

主编/周晓华

《世联地产顾问丛书》编辑委员会

陈劲松 罗守坤 周晓华 邢柏静 朱敏 范莹 侯颖方

主要编撰人员

林蔚 郭九茹 景承蔚 袁小凡 周洋 何既君 卜军峰

编审/张硕硕

图书在版编目(CIP)数据

新城模式:国际大都市发展实证案例/周晓华主编.—2版.—北京:机械工业出版社,2007.6
(世联地产顾问丛书)

ISBN 978-7-111-17960-3

I.新... II.周... III.城市经济-经济发展-经济模式-研究 IV.F291

中国版本图书馆CIP数据核字(2007)第096491号

机械工业出版社(北京市百万庄大街22号 邮政编码 100037)

责任编辑:郎世溟 封面设计:蔡俊波

责任印制:洪汉军 平面设计:卡邦艺术设计

北京铭成印刷有限公司印刷

2007年7月第2版·第1次印刷

169mm×239mm·7.25印张·6插页·199千字

标准书号:ISBN 978-7-111-17960-3

定价:50.00元

凡购本书,如有缺页、倒页、脱页,由本社发行部调换

销售服务热线电话:(010) 68326294

购书热线电话:(010) 88379639 88379641 88379643

编辑热线电话:(010) 88379001

封面无防伪标均为盗版

前言

寻找新城的中国模式

中国的新城模式是不是又到了非常重要的关口?广州又要建新城了,而提起广州新城,得先说以“造城”概念在营销上大获全胜、但至今依然是一个超级纯住宅区的“华南新城”。那么这个即将启动的核心区足足有30平方公里的广州新城,又将是什么样呢?

当回溯城市在中国的发展历程时,曾有位政府官员这样说:“我们最早是‘强业不强城’,遍布在城市中的工业区成为城市的主体。后来是‘强城不强业’,这个时候的城市是高楼林立、商业街和ShoppingMall的天下,以致城市同质化现象严重。未来我们需要发展的是‘强城强业’,也就是城和业要有独特的符合城市分工的功能定位。”这可谓是对新城在中国发展的一种精辟总结。

七八年前,不论是广州的番禺,还是北京的亚北,那个时代理解的新城实际上就是一个纯居住集中区,起的作用是疏散城市中心密集的居住人口。在开发模式上,这一阶段往往是私人开发商主导,政府只是辅助角色,表现出强烈的纯市场化色彩。这种纯市场化的开发,最终由于在公共配套、公共交通、人口就业、教育等城市要素上的不足,人均享有城市公共资源太少,在今天看来,只能称之为没有实现城市升级和城市功能延伸的“社区孤岛”。

第二代新城的代表作品应该是上海的“松江新城”。这是一个完全由政府主导规划、主持招商引资,私人参建的新城模式,又表现为强政府色彩。这一开发模式也出现了问题。今天的松江新城,因缺乏有力的产业支撑和房地产的过度开发,而变为一个空置率递增的难以持续的“人造空城”。

那么什么是可持续发展的新城？我们认为城市是一个肌体，市场、消费者、政府和城市本身相互紧密关联，其中最核心的是“城”和“业”的关联，这是城市生长的基础，也是眼下的最难处。因为“城”和“业”恰恰都处在经济高速发展和城市化扩张的剧烈变动期，很容易陷入顾此失彼的困境中。2006年世联有幸参与了首都机场核心地带的国门商务区的规划，并担任顾问。首都机场区域是中国规划较早的机场区域，它以机场航空运输产业为核心产业，积极发展增值型产业、配套服务、政府支持项目和特种项目，预计年产值为1000亿元，目标是以占北京1.5%的土地创造北京15%的GDP，成为中国未来的内陆型自由贸易港。机场城市是新城必须在大都市区划中承担明晰的定位功能的经典案例，也是本书修订的最新内容。

中国20世纪80年代的小城镇化已经失败，深圳也早已不再提卫星城了，上海则把“一城九镇”在未来5年的住宅规划中升级为“1966”，并且开始搞2小时生活圈了。接下来的广州新城呢？我们看来它应该有更新的视角——这个视角就是符合城市分工的都市融合下大都市的功能定位，就是土地价值挖掘的市场转化功能，就是公共配套平等分配的、资源集约的、可持续的和谐新城。

这是中国新城模式的一个转折，也是一个方兴未艾的转折。

周晓华

世联地产顾问（中国）有限公司总经理

2007年6月 深圳



NEW TOWN MODEL

目录

Contents

前言

寻找新城的中国模式

第一章 新城旋风席卷世界

一、大都市的生长

案例1: 华盛顿与巴尔的摩的历史性粘合

案例2: 北京——崛起中的大都市圈

二、新城终结单中心“城市病”

巴黎的新城规划: 从8座到5座

日本的新城规划: 城市圈整治

北京新城规划: “两轴—两带—多中心”

三、六种新城模式

第二章 新城就是新城

一、新城诞生在英国

起源, 霍华德的《明日的田园城市》

背景, 医治“社会不治之症”

《新城法》与《新城开发法》的推动

目标、原则, 既能生活又能工作

阶段特征, 更新换代

二、最成功的新城: 密尔顿·凯恩斯 (Milton Keynes)

结构型和策略型的规划

引入网格道路布局模式

规划特征, Master Plan

成功之处

问题所在

三、田园城市的持续与延伸

立法及政策扶持: 英国新城开发的成功保证

政府部门的主导作用

54	新城开发公司的职能
55	基础设施建设的为难处境
56	新城发展的监控和评估体制的缺失
59	第三章 边缘新城
62	一、从城市化向城郊化过渡
62	人们概念中的大纽约地区
63	二、小城的大规模开发：哥伦比亚
64	基本情况
68	新城的启动
69	供不应求的新城房产
70	成功之处
75	问题所在
80	三、美国最大最成功的新城：里斯顿
80	基本概况
80	长达40年的开发
82	今日里斯顿
82	合理规划确保高品质生活
87	成功之处
89	罗伯特·E·西蒙破产
92	第四章 TOD新城
96	一、解读TOD
97	TOD的七项关键举措
106	正版TOD
108	二、TOD最有趣的实验：美国奥润柯Orenco
110	奥润柯车站社区基本概况
112	奥润柯的飞速建设
114	市场反应

117	奥润柯真是TOD吗
119	奥润柯偏离TOD的原因分析
125	三、国家理念的实践：日本多摩
125	日本城市规划理念的演变
129	多摩新镇开发背景
131	多摩成功之处
135	多摩问题所在
137	四、TOD新镇的明天
139	五、奥润柯和多摩的差异

142 **第五章 产业新城**

146	一、日本科研的核心地带：筑波科学城
147	背景，从“贸易立国”转向“技术立国”
149	目标，生态型的技术创新中心
152	发展阶段及特征
154	科技城发展概况
158	成功之处
161	问题所在
165	二、加州的科技海岸：尔湾市
165	概况，加州的阳光
166	背景，由家族公司幕后推动
166	规划，开发与保留
170	城市发展原则
177	成功之处
180	筑波和尔湾，两种导向下的研判

182 **第六章 副中心新城**

186	一、大背景：外向经济困局促使眼光向内
188	二、多中心城市结构：东京临海副中心

188	背景, 地理位置被发掘
189	现状, “东京大景观”美称
190	历程, 电信港到副中心新城的裂变
194	三、多功能综合体: 巴黎拉德芳斯副中心
194	现状, 190多家跨国公司总部所在地
195	起因, 拯救巴黎
197	政策倾斜, 鼓励机构外迁
199	四、副中心的成功之处
202	第七章 机场城市
206	一、航空时代的来临——机场城市的起源
206	交通革命引发城市形态变化
207	机场经济, 间接贡献远大于直接贡献
209	二、韩国仁川机场城市——20亿人口包围的复合经济体
209	仁川国际机场
209	仁川经济自由区, 209平方公里的造城运动
212	三、美国奥黑尔机场城市——双航空中枢带来380亿美元资金流
212	奥黑尔机场
213	罗斯蒙特村庄, 以酒店和会展中心为主要支撑
213	四、英国希思罗机场城市——最繁忙的机场带来高就业率
213	希思罗国际机场
214	史脱克里园, 欧洲最成功的商务园区
214	理丁, 拥有上千家企业的繁荣商贸中心
215	五、机场城市由内向外的扩散效应
215	机场城市大多拥有7大产业功能
216	临空经济带的产业圈层布局
218	参考文献

第一章

新城旋风席卷世界 ▶



研读本章之后，您应该能够了解：

大都市演化的四个生长过程。

六种现存的新城模式。

【导读】 ▶

世界上大都市的发展虽然功能各有不同,但通常随着城市规模由中心向外围扩张,形成了规律性的空间结构。大都市带是国际都市的发展趋势。

第一章 新城旋风 席卷世界

一、大都市的生长

城市的形成和发展就是其功能和空间不断生长的过程。一般来说,最终能够演化成为国际大都市带的城市都经历了如图1-1所示的四个过程:

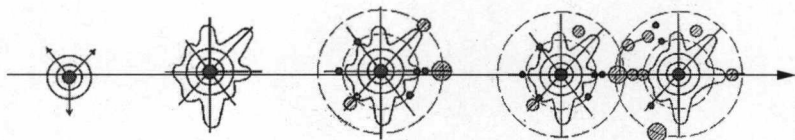


图1-1 城市发展过程

世界上大都市的发展虽然功能各有不同,但通常随着城市规模由中心向外围扩张,形成了规律性的空间结构。这种空间结构自内向外和自小向大可以分为四个圈层,代表了大都市发展过程的四个阶段:

(1) **中心城市**。中心城市的面积一般在100~600平方公里,半径5~10公里,人口密度在1~2万/平方公里之间。

(2) **大都市区**。由中心城市和郊区城市地区组成,面积一般在1500~2000平方公里,半径30~50公里,人口密度在5000~10000/平方公里之间。

(3) **大都市圈**。由一个以上的大都市区组成,面积一般在1~2万平方公里,半

径100公里左右,人口密度在1000~2500人/平方公里之间,其中周边大都市区的人口可以大于中心大都市区。

(4) **大都市带**。由一个以上的大都市圈组成,面积一般在3万平方公里以上,半径200~300公里,人口密度在300~1000人/平方公里之间。

发达国家著名的大都市,例如欧洲的伦敦大都市、巴黎大都市、美国的纽约大都市、洛杉矶大都市、日本的东京大都市等,一般都经历了完整的发展阶段,形成了较为齐全的四个圈层(如表1-1所示)。例如:

(1) 伦敦大都市的四个带分别为:内伦敦中心城市、大伦敦(包括市区及附近的29个城镇)、伦敦大都市圈、伦敦-伯明翰大都市带。

(2) 纽约大都市的四个带分别为:纽约中心城市(包括曼哈顿等5个区)、纽约大都市、纽约大都市圈(包括周边33个县)、纽约-波士顿-华盛顿大都市带。

(3) 东京大都市的四个带分别为:东京中心城市(包括市区的23个区)、东京都大城市区(包括市区的23个区和郊区的27个县)、东京圈(包括东京都和神奈川、埼玉、千叶3个县)、首都圈大都市带。

(4) 巴黎大都市的四个带分别为:巴黎中心城市(环行大道内的20个区)、巴黎大都市、大巴黎大都市圈(巴黎市加上周边7个省,即伊尔-法兰西地区)、巴黎大都市带。

表1-1 五个国际大都市的空间结构与人口密度

	中心城市面积 /km ²	中心城市人口/密度 (万/人)	大都市区面积 /km ²	大都市区人口/密度 (万/人)	大都市圈面积 /km ²	大都市圈人口/密度 (万/人)	大都市带面积 /km ²	大都市带人口/密度 (万/人)
伦 敦	310	234 7325	1580	738 4716	11427	1253 1110	27224	3650 1340
巴 黎	105	215 20495	2125	832 3915	12072	1065 887	145000	4600 317
纽 约	58	158 27491	800	1606 20075	10202	1930 1861	140000	6500 464
洛杉矶	121	349 2569	2038	886 4347	10480	905 863	87652	1453 165
东 京	598	816 13800	1890	1186 6275	13500	3156 2338	37286	3916 1050

表1-1中数据根据下列资料综合: 联合国人居中心《城市化的世界》(1996)、李萍萍等《广州城市总体发展概念规划研究》(2002)、高汝熹等《城市圈域经济论》(1998)。

案例1: 华盛顿与巴尔的摩的历史性粘合

美国华盛顿—巴尔的摩地区城市化过程具有200多年的发展史, 20世纪末期两个大都市明显地粘合到了一起, 形成了典型的联合大都市区。从三个时期的城市化空间扩展影像图中可以看出(如图1-2所示), 1792年到1892年的100年中, 本区城市发展主要经历的是孤立城市的发展阶段和以单中心为特点的大都市区发展阶段, 城市半径一般在30公里以内, 因此, 此时期城市空间扩展是十分有限的。而在随后100年的发展时间里, 城市发展到以多中心为特点的大都市圈发展阶段和以多个大都市圈相连接为特点的大都市连绵带发展阶段。在此期间, 城市空间迅速膨胀到几百公里的范围, 最终实现了华盛顿和巴尔的摩长达两个多世纪的握手之旅。

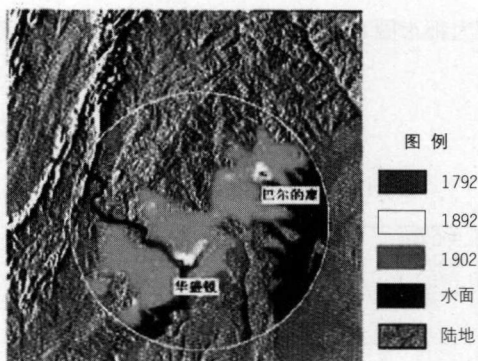


图1-2 1792~1992年美国华盛顿—巴尔的摩地区城市空间扩展过程

案例2: 北京——崛起中的大都市圈 (如图1-3所示)

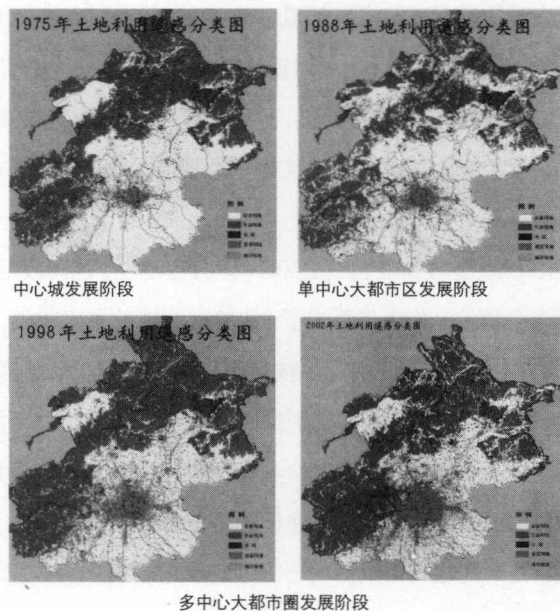


图1-3 北京市土地利用遥感分类图

单中心高度聚集的城市结构带来了诸多城市问题, 各国政府开始尝试通过建立新城, 为城市人口和产业发展提供必要的空间以及相应的设施, 以维持其增长的持续性。新城建设的旋风开始席卷世界各大都市。

二、新城终结单中心“城市病”

第二次世界大战结束后, 西方发达国家普遍进入了经济发展的“黄金时期”, 以伦敦、巴黎为代表的大城市经济和人口急剧增长, 市区人口和产业的聚集不断加强, 导致市区用地不断向四周蔓延, 形成了单中心高度聚集的城市形态, 中心城