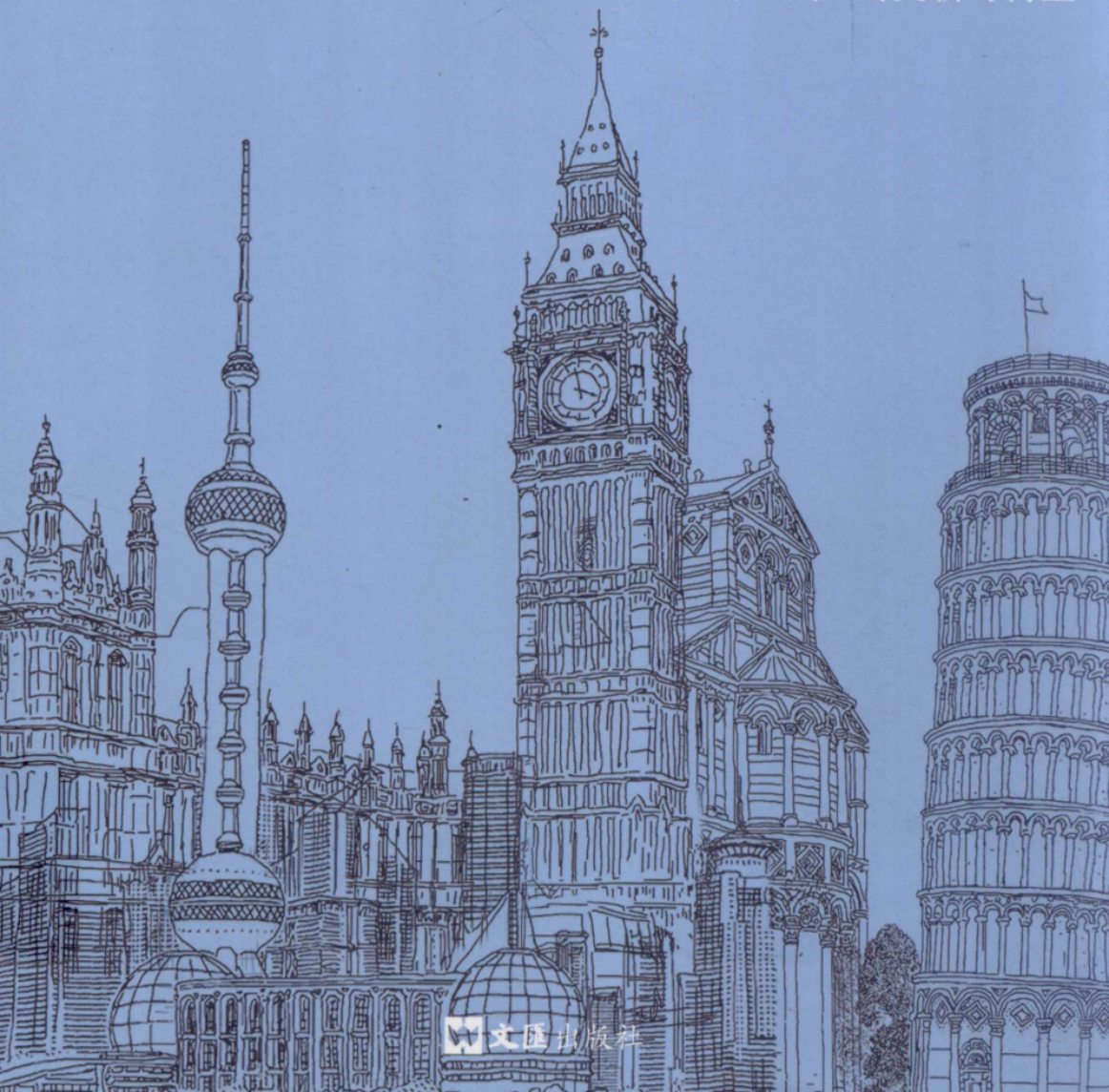


CHENGSHI DE FUHUO 城市的复活

苏秉公 / 主 编
庞 啸 / 副主编

——全球范围内旧城区的更新与再生



文匯出版社

CHENGSHI DE FUHUO 城市的复活

苏秉公 / 主 编
庞 啸 / 副主编

——全球范围内旧城区的更新与再生



数据加载失败，请稍后重试！

郑时龄

历史的记忆和城市发展的生命力（代序）

——在“中心城区更新和文化产业发展”研讨会上的书面发言

2010年上海世博会将为世界留下宝贵的文化遗产，也给了我们很多启示，我们从中可以领悟，各国、各地区和各个城市是如何演绎“城市，让生活更美好”这个主题的。城市永远处于变化和更新发展的过程中，所变化的既有城市的建筑、街道和空间结构，也有城市的产业、基础设施、交通方式和生活方式的变迁。然而，无论城市如何变化，城市的核心价值，城市发展所追求的进步目标应当是一以贯之的。

新中国成立60多年来，上海城市空间和建筑的演变经历了复杂的历程，既有暂时的停滞，同时又蕴含着强烈的动力；既有疾风暴雨式的动荡，也有平静的变化。上海的城市空间和建筑是复杂的，凝聚了近代文化的底蕴，历经磨难和考验，面对过封闭的社会环境，城市经历了反复的转型。今天的上海，其发展变化之迅速，令人们几乎在转瞬之间就迷失了城市的地标。市域面积几乎是60年前的10倍，城市的人口和建成区几乎比60年前翻了5倍，城市的定位也在快速摆动。今天城市的目标是建立多重的功能中心，成为国际金融、经济、贸易和航运中心，成为文化中心，成为世界城市。

自1978年至2007年，上海建造了总面积达77081.33万平方米的建筑，其中住宅为45730.43万平方米。仅2004年一年间就有3270.43万平方米住宅竣工，几乎

相当于过去100年的建筑量。据统计，自1995年至2003年，上海共拆迁4050.99万平方米旧建筑，其中居住建筑为3103.51万平方米。以上海的里弄住宅为例，自19世纪60年代出现以来，据1949年的统计，弄堂总数达9214条，而今天留存下来的大约只有这个数量的1/8。里弄住宅经历了从显现到发展，再到衰败的过程。从中反映了生活方式的变化，同时也是城市更新的结果。这样一个事实不能不极大地改变了上海的城市空间，城市的历史记忆在很快地消失。

历史上的上海就一直处于快速的变化和更新之中。1916年的时候，有一位英国人盖姆韦尔（Mary Ninde Gamewell）在《中国门户：上海景象》一书中，就曾经这样描述上海的变化：“整个城市一直处于持续的变化中，日复一日，老的建筑正在消失，取而代之的是更现代的建筑，人们不由担心，许多古老的地标将很快消失。”这个描述几乎适用这100年来上海的状况。

有一个时期，“变”与“新”成为发展的代名词，而缺乏“变”与“新”的理想目标。保护历史建筑甚至被人们看作是保护落后，跟不上发展的保守思想。城市的历史地区曾经在60年代和70年代，见缝插针地建造了一些建筑，近20年间，又在地块的犄角插建高层建筑，城市中心地区陡然冒出了许多庞大的建筑，城市的形象往往成为形式追随利润的结果。

上海是一座矛盾的城市，既充满了优秀的建筑，同时又有平庸建筑的拼贴。上海是一座充满先锋性的城市，永远在探寻城市的发展目标。如同历史上那样，上海在许多方面依然是一座实验性的城市，在城市空间结构和建筑方面进行了持续的探索。城市的公共空间品质显示了城市的进步，建筑的高度和建筑水平都在提升。亦如历史上的上海，境内外的建筑师和建设单位创造了许多优秀的作品，但也不乏败笔。2010年上海世博会的举办使上海在世界城市的综合实力方面，在城市空间和建筑品质方面提升到一个更高的层次上。

19世纪美国著名哲学家、散文作家和诗人爱默生曾经说过：“城市是靠记忆而存在的。”依靠文物、历史建筑和制度化的结构，依靠经久性的艺术的象征形式，上海的历史建筑将城市的过去时代、当今的时代，以及未来的时代联系在一起。历史和历史上的人物会激励人们去创造未来，为后代而创造，为城市和社区

的可持续发展而创造。

今天，上海已经认识到延续历史的记忆的重要性，自20世纪80年代以来的豫园地区的改造，新天地、泰康路田子坊、8号桥、城市雕塑艺术中心、1933老场坊等一系列历史建筑保护和创意中心的发展，说明了城市正在恢复历史的记忆，并创造更光辉的明天。

（作者系中国科学院院士、上海市规划委员会城市发展战略委员会主任委员、同济大学教授）

编者的话

自20世纪80年代后期开始，经济全球化和市场经济的深入，推动了全球城市经济新一轮的发展。随着产业的升级和资源重新配置，城市的一些中心街区渐显衰败、冷落。城市街区面临一个更新、再生和复兴的问题。于是，许多城市进行了大规模的拆迁改造。然而，如此旧城改造使城市的文化传承受到伤害。

上海华夏文化创意研究中心自2009年创立以来，一直密切关注“中心城区更新与城市文化传承”这一课题，组织了多次调研活动，掌握了大量第一手资料。中心还与来自复旦大学、同济大学、上海大学、日本名古屋大学等研究机构的专家学者进行了相关课题的合作。

城市更新，不是城区简单的推倒重建，而是“对过去几个世纪中积累下来的、已接近寿命极限的城市遗产进行改造，使其能保留、激活、新生”，一方面适应经济发展和民生的需要，另一方面也要顾及人们的文化感受，延续历史文脉，彰显城市文化特色，这是避免“千城一面”的标志。一些西方发达国家的城市，注重文化产业在城区更新中的作用，是当代城市旧区更新的重要趋势；另外，政府主导、社会参与、市民得益等更新模式也很值得我们借鉴和参考。

上海的城区更新面临着同样的问题。多年来上海遵循“拆、改、留”的原则，在大规模构建现代化大都市的同时，努力保存老上海的文化特色，取得了一些成效，其中诸如新天地、田子坊、外滩源等案例，更成为世人瞩目的经典。为

了更加旗帜鲜明地保护城市文化遗产，继承优秀传统文化，保留上海城市的文化特色，我们还可以考虑将“拆、改、留”的顺序调整为“留、改、拆”，在思想观念上强调“留”的重要意义。上海“十二五”规划确定以“创新驱动、转型发展”为发展路径，这就要求上海城区更新必须贯穿创新理念，要根据上海目前的经济社会发展情况作深入研究，走出一条中心城区以“留、改”为主，以“拆”为辅的新路。

本书选取了世界上不同地区、不同时期、不同模式的城区更新案例进行研究，包括有关专家学者的研究报告、世界若干经济中心城市更新的比较，以及40个世界知名城市城区更新案例的分析，企图通过还原案例历史过程，剖析案例的动力机制，从而洞悉关键行动者在案例中发挥的作用，进而评估案例的社会效应，从理论与实践两方面来论证城区更新中“留、改、拆”的必然性、必要性和紧迫性。希望本书的研究成果能够为上海城区更新和文化发展提供一些粗浅的参考。我们还将和相关机构合作推动上海局部区域历史风貌的挖掘以及重要历史街区遗址记忆重建等项目，为上海“十二五”期间有效提升城市竞争力，延续“城市，让生活更美好”的世博主题出一份微薄之力。

历史的记忆和城市发展的生命力（代序）（郑时龄）

编者的话

上篇 专家论文

旧区改造与文化选择（庞 啸）2

旧城改中的上海建筑及其都市历史语境（常 青）17

上海文化创意产业发展刍议（陈积芳）31

城市更新十大原则（陈则明）39

城区更新中的发展与保护（周永平）48

从城市定义看城市更新（朱荣林）54

上海城市更新的空间生产：从土地价值到城市文化的叙事转变（于海）63

中篇 实证调研

世界范围内展开的市民型城市再生（西山八重子）78

——关于可持续发展的管理的国际比较

田子坊案例（徐春阳）82

——“田子坊模式”的社会性意义

日本地方城市再生的事例（矢部拓也）105

——滋贺县长浜市第三部门“黑壁”进行的城市再生

经济危机中的社区建设：NPO的可能性（西山志保）128

——美国社区开发合作社的挑战

由市民实体进行的伦敦社区建设（西山八重子）141

——Coin Street 社区建设实体

雅加达以KIP为中心的城市再生事业（吉原直树）155

对缩小城市的社区治理的思考（矢作弘） 165

——长崎市的事例：为了达到持续在斜坡地生活的可能性的研究

可持续城市再生事业的成功要素（黑田由彦） 177

下篇 个案剖析

从文化城市到创意城市（刘霄） 182

——意大利博洛尼亚

更优的建筑，更好的城市，更美的生活（李鸿鹏） 191

——德国汉堡

老城改造与城市升级的成功典范（栾稀智） 198

——西班牙巴塞罗那

宜居家园杜塞尔多夫（李鸿鹏） 205

——德国杜塞尔多夫

利物浦馆的乐活享受（栾稀智） 214

——英国利物浦

伊兹密尔，土耳其之星（魏伊杉） 223

——土耳其伊兹密尔

小小城中村，油画世界梦（李一飞） 230

——中国深圳

当垃圾向城市进攻，我们该怎么办（李鸿鹏） 237

——加拿大蒙特利尔

绿色阿尔萨斯（栾稀智） 244

——法国阿尔萨斯

百年澳门老建筑，百年历史新风情（李一飞） 250

——中国澳门

后记 257

上篇

专家论文

旧区改造与文化选择

上海城市更新的重要途径是实施旧区改造。在旧区改造由点及面地展开的过程中，人们越来越认识到作为彰显城市“精、气、神”的文化的传承、弘扬、发展的重要性。于是，他们开始把旧区改造与文化建设联系起来，并提上议事日程，重新审视文化的内涵与外延及其存在的发展方式，以求城市百年沧桑，再铸辉煌。这是一个苦尽甘来的过程，亦是一个疑无路后又一村的过程。

一、一个周期开始

世界城市发展史向人们揭示了这样一条规律：产业兴则人丁旺，而后才有商业的繁荣繁华，才有城市化扩张需求。尤其是那些“一业一强”的城市或地区，产业的兴衰直接左右着城市发展周期。

这个周期的轨迹是：当城市发展到一定规模，由于受到要素结构、市政基础设施和民居民宅的制约而进入滞涨阶段，因而需要通过系统的改造以求再生与复兴。

始于2011年的上海“十二五”规划，以“创新驱动，转型发展”作为引领未来五年，乃至一个周期的城市发展主旨。这就充分表明这座特大城市原来一味依托房地产，包括那些“铁公基”（铁路、公路、城市基础设施）项目高投入推进城市建设的做法正在悄然退出历史舞台，取而代之的将是现代服务业和高新技术产业。同时，地方政府赖以粗放型跨越式发展的“土地财政”受到国家宏观调控政策约束，至少中心城区将惜别利用“土地级差”获取超额利润的美好年代，意

意味着目前城市建设与管理格局、城市硬件与软件比重、城市功能定位与产业布局等等，都将进行一系列调整，并在空间和时间上做出战略性安排。

经过2010年的“世博”洗礼，一方面“城市，让生活更美好”的主题深入人心，人们对城市的向往及幸福感远远高于西方发达国家，那里的市民认为，“乡村，让生活更美好”。而我们对“城市，让生活更美好”的期望值要求必须持续推进旧区改造，包括更新不适宜现代化生活方式的陈旧简陋设施，并向社会提供配套的公共服务体系。然而，愿望与现实的差距在新的历史条件下产生了新的情况，上海在不同周期的发展过程中都留下了一笔“剪不断、理还乱”的旧债，又遇上高房价等新矛盾，使问题复杂起来，旧区改造任重道远。所不同的是，现在已走上从“拆”字当头转向“留改”结合为主的新路。另一方面，“世博会”让上海站在城市发展的新起点，在良好的硬件基础上推动以文化软实力为标志的创新型城市发展成为可能。在可以预见的将来，文化建设势必高歌猛进，且卓有成效。

二、多重使命复合

20世纪90年代以来，上海进入旧区改造高峰，路径是“拆改留”并举，而事实上是以“拆”为主，“留”在其后，“改”基本没有。奉行这样的方针，既有政绩需要追求“短平快”的主观动机，也有历史遗留问题造成的客观因素，使旧区改造在不同阶段肩负不同使命，并形成不同特点。

第一阶段起步期（20世纪50年代至70年代末）

上海曾是近代工业发祥地，也是闻名遐迩的远东第一大都市。由于日本侵华战争，制造业遭受巨大损失，又因为解放战争国民党溃退台湾掏空了上海金库，使上海解放后的头10年里，经历了从困难到恢复的过渡期，政府既要恢复濒临崩溃的经济，解决大量失业和盲流带来的“衣食住行”等民生问题，维护社会秩序，又要着手改造战争遗留的残垣破屋。为此，建立了户籍制度，通过设置居住年限，采取“从哪里来回哪里去”的办法，遣送大批盲流人员返回农村老家。留下来的人员登记入册，发放“户口簿”。凡拥有户籍身份的居民，政府给予油粮煤和住房保障。1958年前后，在“总路线、大跃进、人民公社”三面红旗背景

下，以“我们也有两只手，不在城里吃闲饭”为口号，政府动员常住人口（以家庭为对象）回乡务农。1960年至1966年，动员社会青年支援边疆建设（简称支边青年）。期间在1963年前后，出于战备需要，推行“大三线”、“小三线”建设，成建制工厂连职工带设备搬至内地山区作为战略安排。1968年至1976年，全国掀起知识青年上山下乡热潮，几乎家家户户都有子女务农。1971年1月27日，上海人过了一个最为清静的春节，一家五口人，有两个子女上山下乡，这样的家庭不在少数，使大街小巷人流稀少。这段历史告诉人们一个事实，虽然旧区改造进展甚微，但由于人口导出的缘故，加上那时人均居住标准与要求不高，因此“蜗居”矛盾并不突出。当然这一时期的新上海也并非无所作为，肇嘉浜彻底整治、蕃瓜弄拆旧建新、普陀区的曹杨新村、长宁区的天山新村、杨浦区的控江新村、闸北区的彭浦新村、徐汇区的东安新村、闵行一条街等等，都是那个时期的标志性建筑。其他中心城区也有零零星星的“见缝插针”式改建，包括个别街坊内的石库门住宅改造等等，非但不成规模，反而成了后来成街坊改造的“鸡肋”，加上大跃进催生的里弄生产组，居改非使民宅与企业混杂不堪，污染严重，更增添了改造难度。

这一时期旧区改造的使命和特点，有5个方面：

1. 城市建设打上深深的政治烙印

集“脏乱差”于一身的肇嘉浜，东起打浦桥，西至徐家汇，经改造成为享誉全国的街心花园，与北京地区的“龙须沟”一起作为新中国造福于民的环境整治样板被载入城市建设史册。而蕃瓜弄的改造，则赋予“忆苦思甜”的神圣使命，成为政治教育基地。事实上，这些项目确实反映了党的执政为民理念，受益的是普通平民百姓，得到由衷的拥护赞扬理所当然。

2. 住房分配政策倾向产业工人

上个世纪50年代至70年代新建的新工房，入住对象主要是处于生产一线的工人及专技人员，其他人员的住房供给采用老城区内腾挪套配方式。这样的制度设计出于两方面原因：一是产业发展需要，在产业集群区周边建住宅及其配套设施有利于生产，方便生活；二是在物质层面体现“工人当家作主”的领导地位，从

第一批入住新村的对象来看，他们都是劳动模范、先进生产者或先进工作者，就足以证明福利待遇中的政治含义。

3.五大因素导致城市更新资源异常短缺

一是在高度集中统一的计划经济体制下，马克思所说的“资本有机构成”的决定权在中央政府，而当时我们选择的经济增长模式是斯大林式的“重、轻、农”这一先行工业化国家走过的老路，特点是优先发展以重化工业为标志的生产资料，忽略技术进步这个生产函数中的“余量”（索洛语），忽视生活资料供给产生的后果是城市建设资源严重短缺，使旧区改造旧债尚未还清，又添了新债。二是长期奉行“先生产，后生活”方针，一年一度的财政“切蛋糕”，留给旧区改造项目的资金不足以支付城市更新所需，以至于城市基础设施陈旧，生态环境得不到有效治理，造成上海市内外河道长期黑臭异常。三是地方政府财政性收入“先上交、再下拨”，属于“吃饭财政”，缺失资源配置主动权，有劲使不上，有力出不了。四是城市管理体制实行“一级政府一级管理”，使区一级政府只能扮演建设中的旁观者，即使管理也是以条为主，块的职权极其有限。五是出于可能爆发世界大战考虑，城市把有限的资源投入地下的“深挖洞”，所谓“备战备荒为人民”，从而直接影响到地上的建设进程。与此同时，政府进一步强化“三线”支援，沿海一线城市发展受到很大制约。

4.缺乏审美元素的建筑形态单调划一

这一时期上海城市建设存在三个没有：一是没有整体规划布局，特别在中心城区开发住宅采取“水银泻地，有缝就钻”办法，使新建住宅在危棚简屋内“鹤立鸡群”，就像肮脏的脸上抹了一团粉红色的胭脂；而在花园住宅旁边，它们又成了效颦的“东施”，毫无美态可言。二是没有个性化设计，住宅一律火柴盒模样，兵营式排列，它们与衣着单一、色彩单调的市民一起让城市“有形无神”，湮埋了城市文化固有的活力和魅力。三是没有环境保护意识和措施，厂房与民居犬牙交错、杂乱无章，在加速工业化进程中，环境污染日益严重，既缺乏改造的物质条件，更缺乏改造的主观条件。

5. 由建筑承载的历史文脉因城市发展或“失忆”或“忘却”

主要体现在两方面：一是名人名宅保护性改造不足，出于意识形态原因，使反映一个时代典型环境中的典型人物和典型生活的故事消失在政治运动或工业化进程中，阻隔了历史人文命脉延续。二是在“搭搭放放”政策的误导下，花园住宅、公寓式楼宇、新式里弄和石库门建筑都被“螺蛳壳里做道场”般改造得面目全非，阉割了建筑形态反映一个时代的有效见证。

第二阶段探索期（1980年至1990年）

1979年末至1981年的一年多时间里，随着大批上山下乡知青返城，市区住房矛盾十分突出。有的一家三四个子女，有两三个上山下乡，返城时都到了谈婚论嫁年龄。由于当时住房配给制度采取“两条腿”走路办法，大型国有企业自筹资金建造职工宿舍，其他都有户籍所在地的房管部门统筹分配。这对人均居住面积只有4平方米左右的一般百姓来说，除了“搭搭放放”自谋出路外没有其他办法，因为房管部门拿不出可以用来分配的剩余房源。而居民自作主张的乱搭建，不仅破坏了房屋风貌，更严重影响框架结构，潜伏诸多隐患，使本来就已超龄服役的三级旧里演变成危棚简屋，原来的危棚简屋则成为80年代的“滚地弄”。

区一级政府这时的主要注意力集中在知识青年返城后的就业安居和日益尖锐的住房矛盾。为了推动住宅建设，各区成立了住宅建设办公室，作为城市建设系统下属的专业部门。在资金短缺的情况下，政府还是想方设法建造了一批住宅。80年代中期，各区探索条块合作的“联建公助”模式，引进单位资金参与旧区改造，积极开发住宅，政府给予必要的政策支持。到了80年代后期，开始利用社会资金推进以住宅建设为主要内容的旧区改造，逐步改善了老百姓的居住条件。1987年9月9日，深圳市首次以协议方式有偿出让一块5321.80平方米的土地，拉开我国土地使用制度改革的序幕。1988年4月12日，七届全国人大第一次会议通过了《中华人民共和国宪法修正草案》，删除土地不得“出租”的规定，并明确规定“土地使用权可以依照法律规定转让”。1988年12月29日通过的《中华人民共和国土地管理法》修改议案，增加了“国有土地和集体所有的土地的使用权可以依法转让”和“国家依法实行国有土地有偿使用制度”的内容，标志着

土地使用权转让制度在我国的正式确立。(陈志勇、陈莉莉《“土地财政”、缘由与出路》，《财政研究》2010第1期，第30页) 这些制度的相继出台，成为地方政府推进旧区改造的强劲动力。但当时没有明确可以转让外资，直到1991年邓小平视察南方谈话后，才冲破“姓社姓资”羁绊，城市建设驰上“一年一个样，三年大变样”的快车道。

这一时期旧区改造的使命和特点，也有5个方面：

1. 新旧矛盾交叉

解放后住宅建设没有与人口增长同步，造成上海城市居民住宅条件落后于周边省市。70年代末知识青年返城高峰迫使政府把加快住宅建设作为为民办实事的头号工程，但努力有余，成效不大。

2. 推行住宅双轨制

80年代开始，国家在资源配置上采用计划调拨与市场调节并存的方针，形成计划价和市场价两种价格体系这一具有中国特色的价格双轨制。在住宅建设和福利分房方面，也形成了单位分房与地方房管部门供给并存格局，随着市场调节权重增加，逐步向单位分房过渡，名曰“谁家孩子谁家抱”，住宅建设总体上处于供不应求的困境。

3. 财政实行包干

1989年5月国发(1989) 38号文规定“土地使用权有偿出让收入，40%上交中央财政；60%留归地方财政”。这就极大地调动了地方政府的积极性，使地方政府相对拥有城市建设主动权，反映在城市管理体制上，实行“两级政府两级管理”，区一级政府在年度财政安排时，有一定比例资金落实城市建设项目，包括推进旧区改造。

4. 目标单一

当时的主要目标就是改善居住环境，解决“三代同堂”和众多排队等候的结婚用房。既没有充分认识到土地级差对弥补城市发展资源奇缺的重要意义，也没有充分认识到以拆为主的旧区改造对城市历史人文的潜在破坏。