

★北京富达尔城市发展研究院城市研究丛书★

旧城改造 案例研究

刘世能 单红松 常泽鲲 ★ 著

JIUCHENG GAIZAO
ANLI YANJIU



中国城市出版社
CHINA CITY PRESS

北京富达尔城市发展研究院城市研究丛书★

旧城改造 案例研究

刘世能 单红松 常泽鲲★ 著



中国城市出版社
· 北京 ·

图书在版编目 (CIP) 数据

旧城改造案例研究/刘世能, 单红松, 常泽鲲著.

—北京: 中国城市出版社, 2011. 12

(北京富达尔城市发展研究院城市研究丛书)

ISBN 978-7-5074-2534-5

I. ①旧… II. ①刘… ②单… ③常… III. ①旧城改造—案例—研究 IV. ①TU984. 11

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2011) 第 258591 号

责任编辑: 宋 凯

装帧设计: 美信书籍设计工作室

责任技术编辑: 张建军

出版发行: 中国城市出版社

地 址: 北京市西城区广安门南街甲 30 号 (邮编 100053)

网 址: www.citypress.cn

发行部电话: (010) 63454857 63289949

发行部传真: (010) 63421417 63400635

总编室电话: (010) 68171928

总编室信箱: citypress@sina.com

经 销: 新华书店

印 刷: 北京圣夫亚美印刷有限公司

字 数: 198 千字 印张 14

开 本: 787 × 1092 (毫米) 1/16

版 次: 2012 年 1 月第 1 版

印 次: 2012 年 1 月第 1 次印刷

定 价: 26.00 元

目 录

绪论	1
----------	---

第一篇 传承与创新

第一章 历史名城保护改造案例	10
第二章 工业区转型改造案例	33

第二篇 局部与整体

第一章 旧城整体重建案例	70
第二章 旧城局部区域整体重建案例	79
第三章 旧城局部景观与空间改造案例	86
第四章 火车站及周边区域改造案例	100

第三篇 “大手笔”与“小手笔”

第一章 大拆大建式改造案例	110
第二章 小规模改造案例	119



第四篇 谁来主导旧城改造

第一章 政府主导的旧城改造案例	136
第二章 准政府机构主导的旧城改造案例	148
第三章 企业主导的旧城改造案例	154

第五篇 中国特色旧城改造

第一章 危旧房改造案例	170
第二章 城中村改造案例	183
第三章 特色历史文化街区改造案例	191

第六篇 旧城改造案例的启示

第一章 旧城改造为何如此之难	200
第二章 旧城改造的方向	210
第三章 旧城改造的模式	217

一、旧城的价值

如果说城市是一棵大树，那么旧城就是城市的“根”。在经济全球化浪潮中，现代科技和工业文明已超越了国界，它几乎是摧枯拉朽般地改变着城市的一切，使所有的城市都变成一样的“现代化”面孔。但是在一些城市区域，有一种东西，却在帮助城市顽强地坚持着个性，这就是有着悠久历史的旧城。作为城市发展的起点，旧城是保持城市文明虽历经沧桑但生生不息、不失本性的基因。

中国的旧城及其记载的历史，见证了古代中国辉煌灿烂的城市文明。2000 多个历史古城遍布全国，其中已有 100 多座城市被国务院认定为历史文化名城，认定的主要依据就是旧城而不是新城。旧城是中国城市文明史留给今人的宝贵遗产。著名建筑师王澍说：“城市是有生命的……历史古城和历史文化名城是幸运的城市，因为它们保留了更多的历史记忆。”

中国古代城市建设成就在世界上独树一帜，无与伦比。历经沧桑，众多宏伟的古代城市已经灰飞烟灭，但少数保留下来的古城仍足以让全世界叹为观止。从元大都开始奠基的北京城，历经元明清三代修建，成为规模宏大、布局严整、精美绝伦的城市作品。建筑大师梁思成称之为“都市计划的杰作”。山西平遥古城有 2700 多年历史，“……是中国汉民族城市在明清时期的杰出范例，平遥古城保存了其所有特征，而且在中国历史的发展中为人们展示了一幅非同寻常的文化、社会、经济及宗教发展的完整画卷。”¹ 绍兴古城与自

1 1997 年 12 月 3 日，联合国教科文组织世界遗产委员会把平遥古城列入《世界遗产名录》，其报告对平遥古城给予上述高度评价。



然山水浑然一体，十余条河流蜿蜒在小城内，一百多座古桥连接着古朴自然的街道和建筑，到处体现着江南水乡的韵律美，是江南城市的代表。

可惜的是，由于种种原因，我国的历史文化名城很少这样完整地保存下来。于是，零零星星幸存下来的历史街区和历史建筑显得弥足珍贵。1998年，面临拆迁的杭州市孩儿巷98号户主向有关部门反映，此宅为“陆游故居”，要求保留。有很多专家勘察后也认为，孩儿巷98号是清代中晚期建筑，留有丰富的历史文化信息，价值与一幢新的豪华商品房绝不可相提并论。最终，这幢建筑虽然没有被证实为“陆游故居”，但仍然作为有历史价值的建筑保留了下来，后被杭州市政府正式确定为“陆游纪念馆”并对外开放，现代化都市中又多了一处文化亮点。

旧城不是城市的包袱。长期以来，由于对城市的文化内涵理解不够，许多人认为“旧城”就是过去岁月留下的破烂摊子，是城市发展的沉重包袱。要“立新”，就要“破旧”，就要“快刀斩乱麻”，放开手脚干，所以常常是大面积地拆迁旧城区，将旧城区的老宅旧屋全部拆光，然后在平地上盖新的楼房。这样做，工作简单，工程上马快，规划设计也容易做。但这样一来，城市原来的社会结构、文化遗存、城市风貌以及地方风情，也全都被一扫而光，城市的历史文脉也被割断了；而破坏旧城建设起来的新城，常常成为缺乏人文气息的文化沙漠。

旧城是城市的生命之源。旧城能历经漫长历史岁月的冲刷而保留下来，是历史的奇迹，是城市顽强生命力的表现。城市化是当今中国主要发展趋势之一。虽然城市建成区越来越大，人口越来越多，但城市格局依然围绕旧城展开。我们注意到这样一个现象，在大部分历史文化名城中，旧城大都是城市的中心，是人口稠密、商业发达、社区成熟、文化氛围浓厚的城区，尤其是城市的文化中心和文化标志。举一个最明显的例子，不管这个城市现在有多大、发展速度有多快、外来人口比重即便占到了半数以上，这个城市通用的方言仍然是旧城当地的方言。虽然中国当代城市建筑风格雷同现象严重，但是我们每到一个地方总是能通过当地人的方言做出判断：我们来到了另一个城市。

旧城是形成城市个性的基因。城市的性格根植于建城初期的文化，这可以称为文化基因，加上漫长历史中的文化积淀，才形成色彩缤纷的城市个性。外国人到北京，都往旧城小胡同里钻，CBD和金融街的摩天大楼倒不稀罕，

这是为什么？因为旧城才最代表北京的个性。虽然不能说北京 CBD 和金融街没有价值，最起码它们和西方司空见惯的现代城市景观相比，体现得更多的是“接轨”而不是个性，更多的是经济价值而不是文化价值。历史文化积淀造就了不可复制的旧城，旧城使一座城市具有了独一无二的核心价值。如果我们在城市建设中破坏了旧城，抹除了历史，抹杀了个性，我们能给城市一个新的个性吗？那会是一个什么样的个性？要经过多久才能形成完美独特的风格？

二、旧城改造的困惑

中国古代城市和中国古代文明一样早熟，很早就确立了城市规划理论的基本框架，然后在长达两千多年的封建社会，形成了与其意识形态和生活方式相适应的、更加成熟完备的规划理论和建筑理论。规划和建筑并不会经常发生“革命”的领域，所以工匠们在造城和修缮时也很少会遇到不知道该怎么办之类的困惑。

欧洲在工业革命以前的城市多是工商业城市，都是自发形成的，没有系统的规划理论，也无所谓专门的旧城改造。旧城改造开始成为备受关注和相对独立的课题，大约始于第二次世界大战后的城市重建。第二次世界大战后是工业革命以来城市文明发展的一次转折。大工业时代创造的辉煌城市文明在第二次世界大战炮火中化为灰烬，全世界都投入到了衰败旧城的改造中。破败的旧城还有没有价值、有什么价值，是一个争论了很久的核心问题。西方国家也走过弯路，巴黎和伦敦都出现过拆毁旧建筑、大量建造现代建筑的热潮，在城市发展史上称为战后的“第二次破坏”。

从某种意义上说，对于近代以来的中国，现代化就是西方化。西方列强用坚船利炮给中国送来一种东西叫做“西方文明”。从最初的强迫接受开始，晚清以来中国人开始主动学习西方科学技术和社会制度，“五四”运动更是以彻底的反封建精神把近代中国西方化推向了高潮，在彻底反封建的同时，现代中国也与古代中国彻底决裂，中国古代城市缓慢而连续的发展进程被打断了，中国古代系统严密的城市规划理论因现代化进程而被抛弃，代之以西方工业革命以来的现代城市规划理论。

中西方对城市的理解差异是很大的，甚至有西方学者根据西欧中世纪城



市的特色，而判定中国历史上根本没有城市。依照同样的逻辑，我们也可以根据中国古代城市的特色，而断定西欧中世纪没有城市。当然，中世纪时西欧并没有系统的城市规划理论。工业革命以后产生的规划理论，与中国古代城市理论又有着巨大的差异。著名的《雅典宪章》等城市规划文件都是完全反映西方城市——尤其是工业革命以来的西方城市——的现实形态和发展要求的。以这样差别巨大的外来理论不加批判和甄别地指导中国历史古城的旧城改造，显然是行不通的。其实，同是指导工业化时代城市规划的西方城市规划理论，在我国也长期存在苏联学派和英美学派的分歧，并且随着政治风向的变化，城市规划理论也不断在两者之间飘移，给城市建设和旧城改造的连续性、系统性带来不利影响。同时指导理论的不确定，也导致中西方规划理论应该如何结合，尤其是在对旧城进行改造建设时应该怎样结合，总体上来讲一直没有十分明确的结论。进入 20 世纪 90 年代以来，随着全球化浪潮，规划和建筑两个领域更加彻底地现代化——也就是西化了。全球化思维事实上很大程度上代表的是西方思维，以纯西方思维和理论指导中国历史古城的改造，近现代中国中西方文明激烈碰撞的历史再现了——这就是拆除旧城、破坏旧城的旧城改造热潮。

所以中国现代所建设的新城和历史古城风格完全不同：没有城墙和护城河，有四通八达的公路和立交桥；没有胡同和四合院，有小区和单元楼；城市里很少有供树木生长的裸露土壤，因为地面几乎全部都要硬化。城市的现代化是因为人们需要现代化的生活方式。当代的中国城市居民，不喜欢住平房，喜欢住单元楼房；可以没有绿化，但不能没有宽敞的卧室客厅；可以没有阳光，但不能没有电。现代人的生活方式不能再容忍那些“落后”的旧房。正是因为新城和旧城是两种完全不同的城市文明，如果新城和旧城有重叠，或者在旧城内建设新式建筑，就必然发生冲突，并且通常都是新城占上风。

新中国成立后，梁思成、陈占祥等一批学贯中西的建筑大师和城市规划专家力图在城市规划上走一条中西结合的道路，他们的集体智慧创造了天安门广场、长安街东西轴线等城市规划经典杰作，其主要经验在于很好地继承了传统，同时吸收人类的一切文明成果为我国所用。为尽快摘掉贫穷落后的帽子，新中国成立后的首要任务是尽快实现工业化。新中国成立以来工业化速度和成就举世瞩目，但也出现了很多问题。在城市建设中如何对待旧城和

如何进行旧城改造，就受到了曲折的工业化进程及复杂的政治历史因素的影响。总体来说，早日实现工业化的迫切愿望使人们更多地看到了旧城与工业化生产和现代生活方式不相适应的一面，因而更愿意以西方规划理论来改造旧城，因为这种理论天生就是为工业文明服务的。

总之，东西方两种不同文明的强烈碰撞，城市建设指导理论从一种规划理论跳跃到另一种规划理论，历史的急转弯是旧城改造陷入困惑和迷途的根本原因。

新时期以来，随着社会主义市场经济的快速发展，我国综合国力迅速崛起。一方面城市建设以西方城市规划理论为指导继续加快进行，以适应城市产业规模的扩大和城市化的需求；另一方面与经济发展伴随而来的文化自信心开始复苏，中国传统文化升温，东西方文明又一次发生强烈撞击，在旧城改造领域的困惑和矛盾尤其突出。体现在目前我国的旧城改造，主要有以下两种不良倾向：

一是盲目求新求洋，贪多图大，动辄大手笔大规划，大拆大建成风，搞推平头式旧城改造，在旧城址上大搞房地产开发。尤其是在过去的二十多年中，我国很多城市经历了太多的大拆大建。无数承载历史文化的中国传统建筑被视为“破烂儿”而拆毁，建造起一批被当时的决策者认为“美观”、“洋气”的高楼大厦。近年来，越来越多的人意识到，已经拆毁的中国传统建筑才是这个城市中“最值钱”的，对西洋建筑模仿得再像也只能是“赝品”。这样的旧城改造其实是旧城破坏，野蛮割断历史文脉，也破坏了成熟的社会结构和传统产业链。经过这样的改造，旧城虽然实现了“现代化”，却变得缺乏人文气息和宜居环境，这并不是旧城改造的初衷和真正意义所在。

二是消极保守。旧城需要保护，但是这并不意味着旧城的一草一木、一砖一瓦都不能动。一味消极地不改，反而会造成旧城的迅速衰败。事实上，古代城市能历经千百年而保持着良好的肌理和功能，正是在不断更新中实现的。一座没有人活动的古城遗址，的确做到了没有人为破坏，但城市会更快地衰败下去，因为大自然会不断侵蚀城市。要保持城市的生命力，必须有人的活动存在，必须不断更新改造。旧城改造的必要还在于，旧城之所以是旧城，是因为它是历史遗留下来的，它的规划、建筑、功能都是按照历史上的需求而设计的，随着时代的变迁，这些可能不再符合现代化生产生活的需要了。比如，中国古代城市都有高大的城墙、宽而深的护城河，不多的城门只是为



了满足必要的交通需求，更多地是为了“防兵、防洪、防野兽”三大需要。而对于现代城市来说，一个城市只开几个狭窄的城门，远远不能满足以汽车为主的繁忙交通需求。又如，古代人生活简单，生活主要依靠自身体力和人力，因此，即使人口很多，城市负荷也不是很大，对基础设施的规模、技术要求不高。而现代人生活则已经离不开电、自来水、电话、互联网甚至煤气管道。旧城是按照古代生活需要设计的，不进行现代化改造是不可能适应现代化生活需要的。

三、旧城改造案例研究的意义

1. 为建立旧城改造理论作准备

从科学的角度说，一种学问要成为一门独立的学科，必须具备三个条件：一是明确的研究对象，二是大致完整的理论体系，三是比较固定且具有一定规模的研究主体。经过近年来一些学者的努力，旧城改造作为一个命题得到广泛的认可，研究的对象也已经开始明确。但其他两个条件都还不具备。一是还没有建立完整的理论体系，案例研究是建立完整理论体系的必要准备。旧城改造理论来源于旧城改造实践，并随着理论的成熟对旧城改造发挥越来越大的指导作用。目前，包括西方发达国家在内，旧城改造的研究开展都还不够深入，旧城改造的理论还不成体系。国外很早就有研究城市更新的，但并没有一个系统、完整的理论。国内只有吴良镛先生在城市更新研究成果的基础上发展提出了“有机更新”理论。总的来说，旧城改造的理论成果还不是系统的、全面的，而是局部的、松散的和探索性的。二是还没有一个固定的研究主体。从事旧城改造理论研究的以规划师、建筑师、社会人文科学家为主，文化学者和作家、记者也有较多的介入。但他们也都并没有以旧城改造为长期主攻方向，更没有以此为职业，比如简·雅各布斯虽然写了《美国大城市的死与生》，但她仍是一个编辑；吴良镛虽然主持了菊儿胡同的改造，但他的身份还是建筑师。这一方面说明旧城改造是一门交叉性、边缘性的学问，另一方面也说明旧城改造作为一门学问，尚没有达到成为独立学科门类的地位，可以认为它是主要从属于城市规划学、建筑学、经济学、社会人文科学，甚至和文化艺术领域有所交叉的一门学问。

2. 探索旧城改造规律的必由之路

虽然旧城改造还没有建立起完整的理论体系,没有形成独立的学科,但我们也并不准备急于呼吁建立这门学科,原因是旧城改造的未知部分还很多,真正规律性的东西还太少。目前所谓成功的旧城改造,也大都是经过屡次失败的试验以后取得的成功,带有相当大的偶然性。所谓南池子模式、菊儿胡同模式,虽然获得了成功,但却并没有能大面积推广。可见,只凭现在过少的成功案例来看,旧城改造的根本性规律并没有被充分发现出来。因此,旧城改造在现行的科学体系内不可能有一个确定的地位。我们要做的,就是认真地去实践,踏踏实实地调查研究,允许人们自由地争论,从具体实践中发现规律、总结规律。

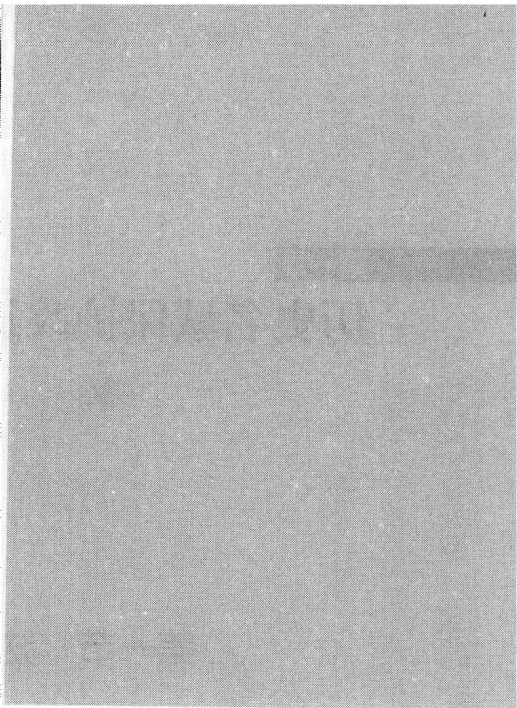
当前旧城改造屡屡失误,和缺乏足够的理论认识高度、旧城改造理论尚未建立有关,这也是旧城改造实践研究不可忽略的重要背景。在这种背景下,各种实践都是试验性的,既然是试验,就注定一部分甚至是大部分结果都是失败的。如前面所述,理论尚未建立,这是客观实际情况,暂时无法改变,但我们不能消极等待。科学的理论必须建立在经验基础之上,我们可以通过观察、试验或准试验等手段获取数据或证据,依靠这些手段来对已有知识进行证实或证伪。经验证据也是社会科学最重要的评判标准。即使是在旧城改造理论体系已经建立的未来,案例研究仍然是不可缺少的重要研究内容。

3. 减少旧城改造失误的捷径

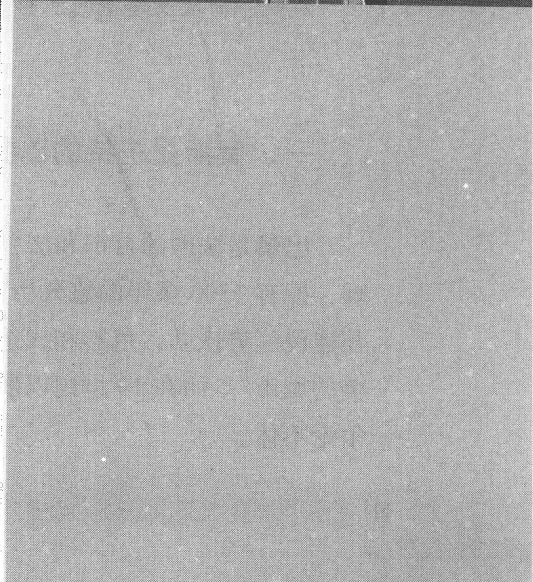
一个旧城改造项目的成功,往往有复杂的原因。如果不清楚原因,就照搬其经验到其他地方,必定会造成失误。实践证明,借鉴旧城改造的成功经验,总结出一些模式是较好的方法。所谓模式,是指一系列既成的工作方法。其核心包括两个内容,一是核心问题,二是解决方案。旧城改造经验照搬导致的失误,无非是对核心问题把握不准和采取方法不当两个根本原因。尤其是核心问题,由于旧城改造问题复杂,往往有众多的表象干扰和覆盖,影响决策者对问题本质的认识。比如北京在城市建设和旧城改造中较多推行欧美城市规划和城市更新的做法,主要特征是高速路、立交桥、现代建筑。这些西方城市文明是当代城市形态的主流,但不太适合于完全照搬到北京旧城来,因为北京旧城作为一个千年古都,有着丰富的遗产和鲜明的个性,照搬的结果就是,为了修大马路只能推平四合院,毁掉老胡同。平安大街改造就是个



典型。虽然改造后宽阔的马路缓解了旧城交通，但对原来深厚的商业气氛却造成了致命的破坏。在平安大街改造之前，道路两边店铺林立，十分热闹。但在改造之后，道路加宽了，中间还立起了分道栏杆，人流的穿行极其不易，两侧的店铺也随之衰落。产生这种状况的原因就是把交通功能为主的城区的改造经验照搬到了文化和商业功能为主的区域来。



第一篇 传承与创新



历史名城保护改造案例

第一节 法国巴黎的两次脱胎换骨

【摘要】 法国首都巴黎是世界著名的历史名城，历史上有过两次大规模的改造。其中始于 19 世纪中叶的第一次改造由奥斯曼主持，这次改造以大规模的规划极大地改变了巴黎的风貌，具有很强的前瞻性，基本奠定了巴黎今天的城市格局，但是对巴黎古老的历史建筑和城市风貌造成了严重破坏；第二次改造始于 20 世纪 60 年代，这次改造加强了对历史建筑和城市风貌的保护，通过建设新城区，减缓老城区的压力，使旧城的风貌和历史文化遗产得到保护和延续。这两次改造对形成今天我们看到的巴黎风貌具有决定性的影响。本案例回顾了巴黎走过的旧城改造之路，包括曾经走过的弯路、回归文化自信后的成就、旧城改造中的色彩策略以及改造中留下的历史遗憾等。

一、奥斯曼主持的巴黎改造

巴黎是法国的首都和法兰西文化的象征，坐落在巴黎盆地中央的塞纳河畔，拥有 1500 多年的悠久历史（公元 508 年建都）。巴黎整个城市建筑布局与建设气势恢弘，色彩和线条优美和谐。巴黎曾被拿破仑夸赞“是世界上最美的城市”。而在 19 世纪以前，巴黎在建设发展思路上还在因为严重分歧而争论不休。

在拿破仑帝政时代（1804~1815年），拿破仑欲把巴黎建成他和他的法兰西军队的功德碑。他认为一切妨碍实施“宏伟构想”的旧建筑都应该推倒，提出了拓宽马路建设林荫大道的创造性设想，还要修建大广场和大纪念碑，而对城市卫生和安全之类的设施基本不感兴趣。他说巴黎“不仅过去是最美的城市，现在也是，而且将来还要是最美的城市”！其核心就是“美”，并且是以“大”为主要审美取向的美。由于政治上的失败过早来临，他的设想没有来得及在他有生之年完全实现，而只建起了大、小凯旋门等少数建筑，但他的这些夸张和大胆的设计成为下一任改造者的重要设计基础。

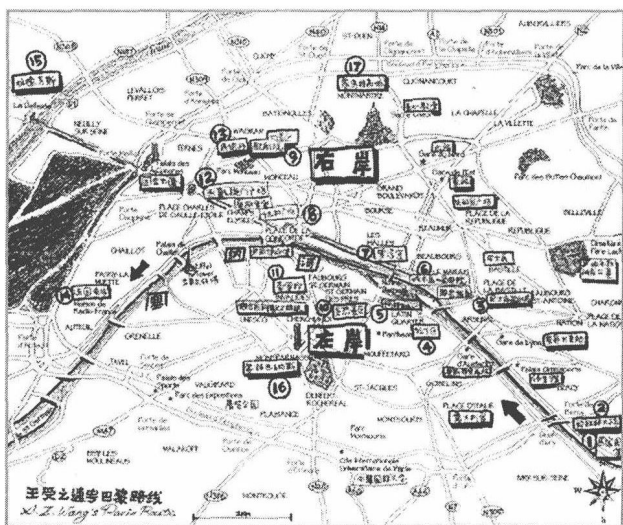


图 1-1 巴黎城市格局（红线是巴黎城市中轴线）

（来源：<http://blog.116.com.cn/75018/viewspace-276082>）

拿破仑三世时期的 1852 年，一位叫做乔治·欧仁·奥斯曼的男爵调任巴黎所在的塞纳行政区任行政长官。从这年开始至 1870 年的 18 年任期内，奥斯曼启用了著名的城市建筑师欧仁·贝尔格朗德等一批建筑师、规划专家和水利专家，对巴黎市区进行了大规模的规划和改造。奥斯曼制定的巴黎改造计划的核心是干道网的规划与建设，拆除大量的旧建筑，切蛋糕似的开辟出一条条宽敞的大道，并在两侧种植高大的乔木而成为林荫大道。奥斯曼严格地规范了道路两侧建筑物的高度和形式，强调街景水平线的连续性，有意识地营造城市景观。这次规划在水利专家的主持下，创立了巴黎发达的地下排水系统，这个系统工程至今被公认为最完美的城市地下排水系统工程。其中



部分下水道系统后来被规划为博物馆，成为巴黎的观光景点之一。这次城市规划十分重视公共绿地建设，新规划建设了数个大型公园，使之成为“城市

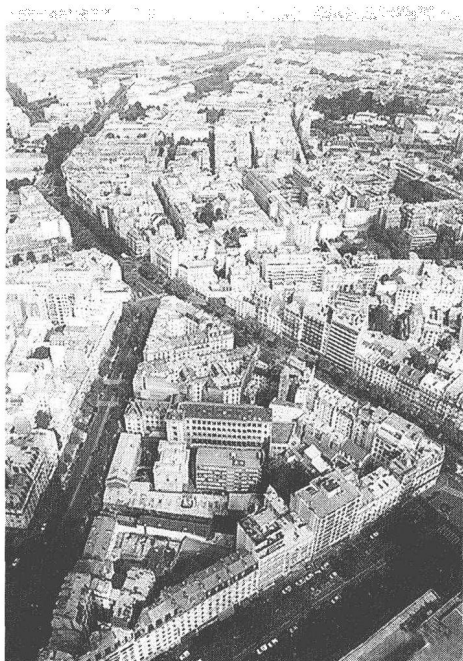


图 1-2 巴黎市区俯瞰
(来源：蜂鸟网)

之肺”，改善了城市人居环境。规划还设计了大量街道家具，其中许多经典之作已经成为巴黎的象征。改造完成以后，巴黎形成了单中心、放射状交通网、主轴线与塞纳河平行的格局。

奥斯曼生活的时代其实是一个新右翼保守势力强盛的时代。法国大作家雨果在 1832 年写成的《向拆房者宣战》就表达了对与破坏历史遗产无异的大拆大建式的城市建设的愤怒。奥斯曼的规划在包括保守势力在内的很多人看来，都是对许多古建筑毁灭性的破坏，因此这次规划从一开始就面临种种质疑和重重阻碍，这也是他的规划直到现



图 1-3 鸟瞰巴黎，宛若星光四射，蔚为壮观

(来源：http://blog.sina.com.cn/s/blog_43e4d29d0100rs99.html?tj=1)