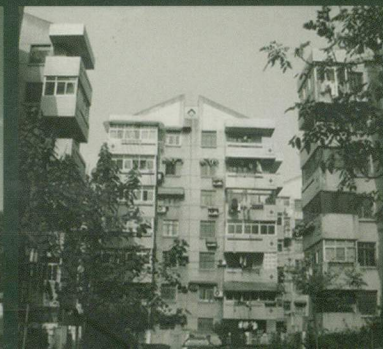
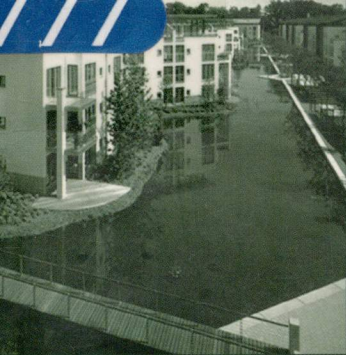


齐康 主编 《城市建筑》 系列

# 走向新社区

城市居住社区整体营造理论与方法

王彦辉 著



2

东南大学出版社



- 国家自然科学基金资助项目(59878611)
- 齐 康主编 《城市建筑》 系列

Towards the New Community

# 走 向 新 社 区

——城市居住社区整体营造理论与方法

王彦辉 著

东南大学出版社  
Southeast University Press

## 内 容 提 要

城市建筑学是研究城市的建筑设计与建筑群的规划设计及其环境的科学。

本书立足于当今中国的社会经济文化背景,运用城市建筑学及其他多学科的最新理论成果,对以人为本的城市居住社区整体营造理论与方法进行综合、融贯的研究。

在对城市居住社区的本质内涵与系统特征进行全面剖析并探究其深层次人文价值的基础上,本书对城市居住社区的相关理论、整体营造的策略与方法等进行了较为独到、新颖的研究与探讨,以期为解决当今中国城市居住空间建设中普遍存在的诸多问题,促进城市居住空间可持续发展提供理论依据与现实策略。

本书适于城市设计、城市规划、建筑设计及相关领域的专业人员、行政管理人員和房产开发商阅读,同时可作为高等院校相关专业高年级学生和研究生的教学参考书。

## 图书在版编目(CIP)数据

走向新社区:城市居住社区整体营造理论与方法/

王彦辉著. —南京:东南大学出版社,2003.2

(城市建筑/齐康主编)

ISBN 7-81089-165-0

I. 走... II. 王... III. 居住区-城市建设-研究  
-中国 IV. TU984.2

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2002)第 106640 号

东南大学出版社出版发行

(南京四牌楼 2 号 邮编 210096)

出版人:宋增民

江苏省新华书店经销 兴化市印刷厂印刷

开本:787 mm×1092 mm 1/12 印张:22 字数:490 千字

2003 年 4 月第 1 版 2003 年 4 月第 1 次印刷

印数:1~3000 定价:65.00 元

(凡因印装质量问题,可直接向发行科调换。电话:025-3795802)

20 世纪 80 年代初  
的深圳东门区



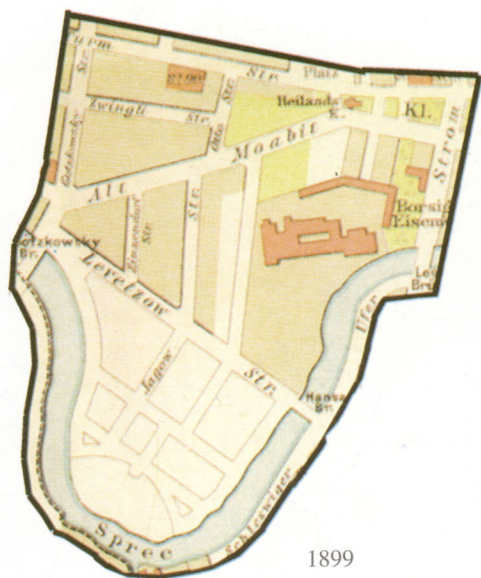
20 世纪末的  
深圳东门区



### 高速城市化的中国

目前，中国处于城市化加速发展时期。在 20 世纪的最后 20 年中，仅城市住宅建设就以每年 2 亿  $\text{m}^2$  的速度推进。这意味着在中国大地上，平均每年都会诞生一个面积超过 100  $\text{km}^2$  的“超级卧城”。

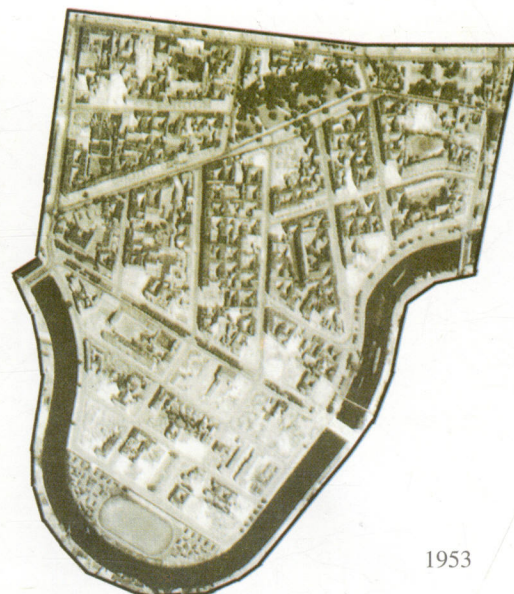




1899



1943



1953

### 柏林城市居住空间形态的历史演化

在 100 多年的历史进程中，社会政治、文化、经济技术以至战争等无不在城市社区的形态空间上留下印记。

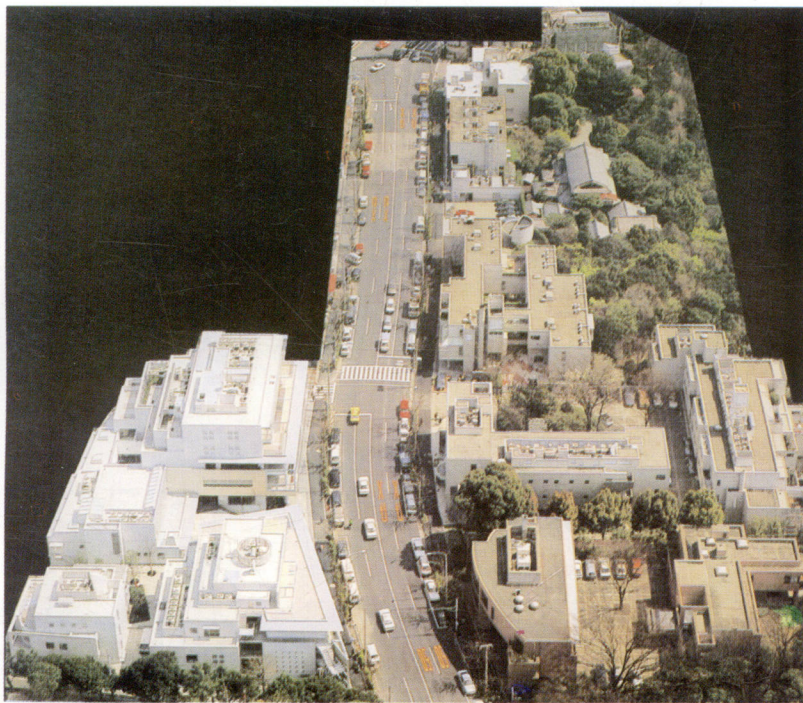


1993



2000





鸟瞰



标志建筑



底层架空



街景



庭院空间

### 东京代官山集合住宅街区 (1~6 期)

东京代官山集合住宅街区 (1~6 期) 是由国际著名建筑师桢文彦历时 25 年, 在日本东京代官山起伏地段规划设计的一片“具有新时代都市生活气息, 充满人情味”的新街区。其成功之处不仅在于它的建筑与环境, 更在于设计者的设计思想、设计方法以及营造过程的组织。





整体鸟瞰



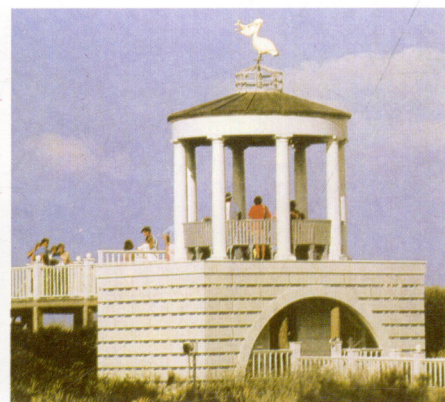
局部鸟瞰



住宅组群



四层住宅



望海凉亭

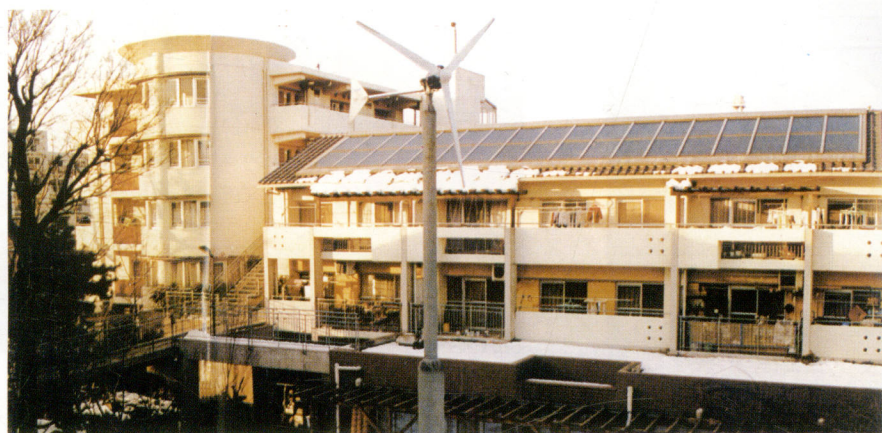


街道景观

### 美国佛罗里达州的滨海城 (Seaside)

该城位于佛罗里达州西北部的海岸地带，是一个供居住及旅游度假的多功能社区。运用了新城市主义所倡导的TND (traditional neighborhood development) 设计、开发模式。自 20 世纪 90 年代以来，滨海城作为新城市主义的代表作之一，得到了世界范围的关注乃至模仿。





风力发电机与太阳能电池板



引风通道



太阳能指示牌与保留的旧有抽水井



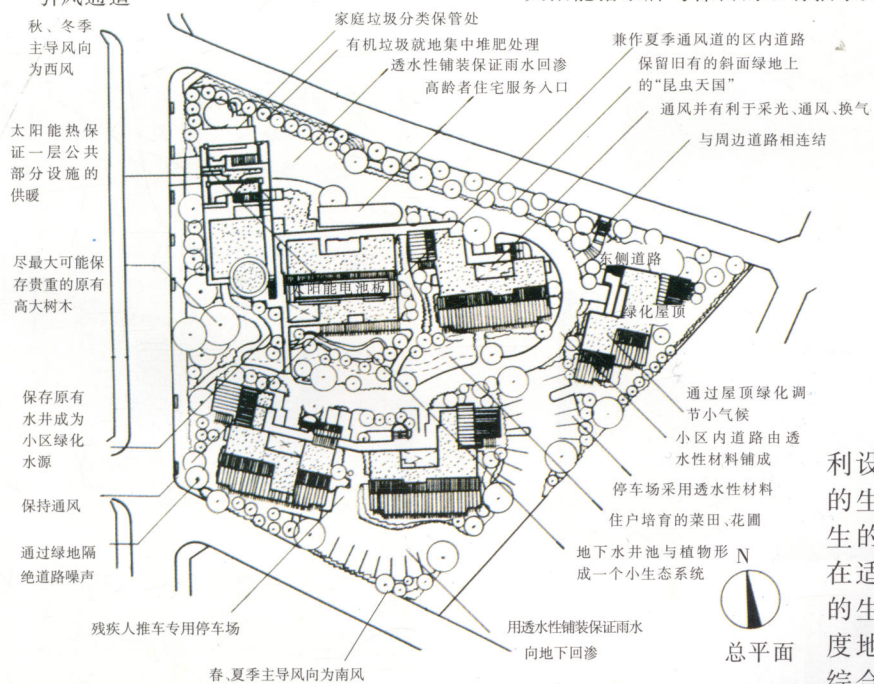
由太阳能电池提供电能的路灯



社区“生态沟”



社区住宅一角



## 日本东京世田谷区深泽生态型居住社区

该社区是一个专为老人设计建造的公共福利设施，其规划设计的出发点是希望基于原有的生态、人文资源特征，在对其进行保护、再生的基础上，进行整体环境营造；使社区环境在适应新的社会生活的同时，保持其居民旧有的生活方式及环境认知的延续性。尤其最大限度地利用一切自然资源，减少环境负荷，降低综合成本，使其成为一个生态节能型、可持续发展的城市居住社区典范。





入口广场鸟瞰



中心广场一角



节假日旺盛的人气



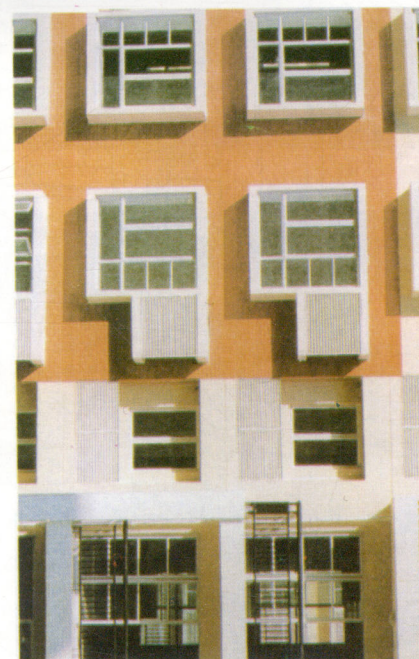
街区式邻里庭院一



街区式邻里庭院二



停车场



建筑局部

### 深圳万科四季花城

深圳万科四季花城是现阶段中国城市以市场力量为主导的居住社区空间（形态空间和社会空间）建设营造实践进程中具有代表性的一例。



# 总 序

---

人类最早的聚居形态是“住所”加“通径”。

当聚居发展形成城市时，仍然是以建筑、建筑群、道路交通及基础设施来组织城市。城市建筑学是研究城市的建筑设计、建筑群的规划设计及其环境的科学。

当今，建筑和建筑群向高一级的层次发展，道路交通向综合整体的基础设施组合行进。作为城市建筑只是强调从城市的视野来研究建筑与建筑群的设计。人类在设计城市的过程中经历了由它组到自组、它律到自律、无序到有序的思想 and 行为动作过程。从某种意义上讲，在注重建筑内部空间的同时，更要重视城市的外部空间。

组织城市设计可从以下 4 个相关问题来研究，即：

**结构关系** 即城市道路与建筑的关系，建筑与建筑的空间关系，建筑与建筑的界面关系，建筑与基底面的关系，群体与自然、群体与绿色的关系。

**线性活动** 即城市交通活动引起的交通网络、停车、车行、人行、快速和慢速等分等级的线性活动以组织人居环境。线性活动是一种城市行为与建筑、建筑群的互动及其设施的组织。

**形象特征** 城市这个客体始终以其形象、风格来表述。城市设计离不开形象的设计，这一特征是人类的情感和智慧的体现，它是通过物质、功能、空间技术、艺术来表述的。

**层次空间** 地区是个大的空间，城市是地区城市体系中的一个组成部分，也是个空间体，群组、街道、广场，2 m 视野下的铺面、小品都需要分层次地进行设计。

随着社会经济的发展，城市这一集聚体由单一发展成复杂的体系，城市形态和地区的体系形态的变化都因社会生产发展所致。可以认为：



城市化—城市体系。

城市化指的是建设的城市化，既指按发展规模做出的建筑规划设计和建设，又指社会发展的城市化，即人口集聚的程度和水平，二者互动，是“壳”与“肉”的关系。体系的城市化是经济发展在地区城市体系形态中的变化。

城市体系形态—城市形态。

城市形态—城市规划与城市设计。

城市设计—建筑设计。

在研究方法上运用科学的方法，即：

**进程** 城市发展的进程，发展的过程，是一种时间与形态的演变，寻求其规律性、性质和特点。

**整体** 从多学科方面研究城市，如从社会学、地理学、经济学、历史学、美学、工程技术等多方位进行整体研究，综合地上升，这是一种系统、发展与保护、控制的研究。

**地区** 从地区的自然、生态、人文、政治经济的发展，从地区的社会、历史、科技等方面做出研究，研究地区与建筑相关的特征。同时还要从该城市所处的区位、层次来思索。

**活动** 研究地区的经济、社会、政治、建设、文化等相关活动及其作用于城市形态的特征，一种互动的关系特征。

**对位** 从地区社会、经济、文化、建设的时间差及机遇来做出判断。

**超前** 从城市的发展及其对城市形态的影响，一种超前和可持续发展的理论和实践策划性的探索。

于是，我们在理论上试图从进程、整体、地区、活动、超越、回归、整合上做出探讨。建立一种整体的规划设计观。

在具体城市建筑的研究中，我们将从“轴”、“核”、“群”、“架”、“皮”5个方面对城市建筑做出分析，这是一种方法的探索。有一定历史的城市社会行为，还共同凝聚一种历史文化“魂”，即精神。

本系列丛书包括《城市建筑》、《走向新社区》、《理想景观》、《城市空间的公共性》等专著。

这一套系列丛书是由我和郑炳教授指导的博士生、硕士生写作完成。感谢所有指导过他们的老师们、同行们和同学们，感谢建筑研究所高晶、校出版社戴丽等同志。

齐 康

2002年10月



# Preface

---

The earliest living pattern of a community was only a dwelling place plus a passage way.

When the community developed into a city, people chiefly had all the buildings, building complexes, communication and infrastructure property organized. Urban architecture is a subject aiming to study the architectural designing of a city and its environment.

However, buildings and building complexes are developing themselves at a higher level, while traffic lines and basic facilities are developed into an integrated entity. Of course, emphasis is put on the study of how to design buildings and building complexes from the city's field of vision. The designing of a city has undergone a series of changes in ideas and actions, such as a course from being organized passively to self-organize, from being controlled to self-control and from orderless to orderliness. To some extent this means more attention should be paid to the space outside those buildings but still within a city than to the space inside a building.

The study of urban design involves the following four relations:

**Relationships in Structure** These refer to the relationships between buildings and traffic lines, between the buildings and building space, between the buildings and their interfaces, between the buildings and their sites, between the complexes and nature, and the green project.

**Linear Action** Linear action is sort of interaction between individual, social behaviour and buildings, building complexes in a city. For instance, people's living environment is organized on linear actions such as communication, which results in the arrangement of



transport net, of parking lots, of roads for cars and pedestrian walkways, and grades of roads for different speeds.

**Pattern Features** A city, or an object, can only be represented through its form and style. Therefore, the designing of a city is closely connected with the designing of patterns. The features serve to bring out human feelings and wisdom through the use of building materials, techniques and arts.

**Space at Different Levels** A region is a big space and a city, a three-dimensional body, is only a constitutional part of the regional system. Hence, blocks, roads, squares, shops and those rather small buildings for relaxation within 2-meter field of vision should all be well designed at different levels.

Social economy and the various urban communities all have developed from separate ones into a whole system. The form of a city and the systematic form of an area all are resulted from the development of social production, which can also be regarded as urbanization, i.e., the formation of a city system.

By urbanization is first meant the making of a city system, i.e., to have all the buildings urbanized. In other words, the city planning and its construction should be made in terms of the scope of the development. Again by urbanization is meant the urbanization of social development which basically refers to the number of people living in the city and its population density. Of course, these two interact with each other, somewhat in a flesh-and-skin relationship.

The pattern of a city system refers to the form of a city.

The form of a city basically refers to the city planning and the designing of a city.

The designing of a city chiefly refers to its architectural design.

Of course, scientific methods are to be adopted in the research.

**Process** Our aim is to find out those related laws and characters by studying the development and changes of a city underwent in time and form.

**Holistic Design** This calls for an integrative research on a city on the basis of multibranches of science, such as sociology, geography, economy, history, as well as fine arts, engineering and technology. This is really a systematic research under control but at a higher level.

**Region** First research should be made on the regional development of nature, ecological environment, culture, politics and economy as well as the society, history, science and technology of the region so as to make a study of the features related to the region and its architecture.

**Activities** Make a study of those economic, political, social and construction activities and the respective actions on the features of a city form. Of course, these two interact with



each other.

**Contraposition** Make a judgment from the time and opportunities between society, economy, politics and construction and culture.

**Advance Exploration** Make an advance and continuous exploration of the development of the city and its effect on the city form in theory and practice.

Thus we have studied in theory the construction of a city from its process, entity, region, activities, advance exploration, returning and integration, which is an idea of holistic design.

In the concrete research on the construction of a city, we have also made an analysis of another five aspects, such as its cores, axes, colonies, frameworks and “skins” , sort of an exploration of methods, which reflects the city social behavior and the spirit of historical cultures of a society.

This series includes the book *Urban Architecture*, and the followings: *Towards the New Community*, *Ideal Landscape*, *Research on the Publicity of Space*, etc, which will be published one by one.

All books of this series are written by doctoral students or master students guided by Zheng Xin and I. Thanks all the professors and scholars who have given them help. Thanks Ms Gao Jing, the office director of the Research Institute of Architecture, and Ms Dai Li, the senior editor of Southeast University Press.

Qi King  
Oct. 2002



# 序

---

社区是城市社会组织和居民生活的基本。

记得年轻时在北京学城市规划，对设置在生活区内的商业网点做过些调查研究，东四的头条、二条……六条巷，几乎几条巷子的间距都是近 70 m，这就是四合院背对背组合的总尺寸。在西四调查了商店，街两边为居民服务的柴、米、油、盐小店总是在 250 m 范围内，这些都说明了居住空间与居民基本生活需求之间的关系，空间距离是组织生活的一种基本因素。可见社区是现实存在的，它既具有客观性、物质性，又具有居民自发性和组织特征，它是随着社会的发展而发展的。

历史小说描述的里坊中更夫半夜巡防打更，是一种民间的防御组织，说明里坊有一种防御机制。新中国成立后在城市中自上而下地设立了居民委员会，即在街道办事处之下设置的“居民自治组织”，但其实质仍是一种半行政的自上而下的组织。

凡此种种，说明社会的发展和居民的生活均需要有一种社区组织及其理论。

当人们自主地组织城市时，城市规划者和设计者就应当能动地去研究城市。其中最最重要的土地功能划分和通道设施组织的“切块”就成为影响社区门槛的重要条件。城市交通的时空观、运载技术水平等均直接、间接地影响“切块”大小。人们借此确定“切块”的外部边界，即什么样的距离作为公共或小汽车交通最有利。从 400 m 的一个公交车站到 500 m 或 600 m 直到 800 m，其“切块”面积则为 15 hm<sup>2</sup> 和 25 hm<sup>2</sup> 直至超过 60 hm<sup>2</sup>。它涵盖了城市片区、小区和街坊，这是从地域空间层面上做出的划定。前苏联的住宅区街坊，从 20 世纪 50 年代初的约 7~8 hm<sup>2</sup> 到 60 年代的 15~25 hm<sup>2</sup>，这种规模既保证了适宜的街道间距，又结合了地块内的公共组织和社会福利组织的规模要求（即地块中组织规模的“门槛”）。20 世纪 60 年代前

后，前苏联的住宅与住宅区的规划设计有了很大的变革，从习惯的形式转化为街坊和小区 (mikruon raihn)，这与他们向英美学习的“邻里单元”模式相匹配。不过它们仍是计划经济体制，从表面上看很难说“小区”与“邻里单位”有多大区别，在投资方式方面有发展，开发和组织“人”的生活的方式也有差异，但总体而言均未从社区的理论上深层次地思考问题。

我国从计划经济向市场经济的转轨，带来了社会体制的转化，加上居民生活水平的提高必然对社会组织产生新的影响，一种“自上而下”的模式转化为“自上而下”和“自下而上”相结合的模式。房地产的开发，投资渠道的变更，房产的个人拥有，大大加深和变更了住宅产业的调整和发展。房地产的市场化开发，加上物业管理以及居民个人拥有房产并不断产生新的住房需求等，不仅导致居住空间的发展，而且要求产生新的管理机制。

在“让一部分人先富起来”基础上走“共同富裕的道路”，这是我国经济分配的原则，它势必导致一部分人的经济收入快速增长，产生所谓白领阶层乃至富裕阶层。基于这种形势，各地小洋楼楼盘纷纷兴起，有着它们自己独特的地段和建筑形象特征。同时，住宅群的大批量建设，势必改变城市的整体面貌。城市扩展了、更新了，楼盘加高了，这其中明显体现出房地产商的趣味倾向。为获取最大利润，他们在楼盘建筑上下功夫，并更多地对外部环境给予关注，这也在一定程度上提高了环境的质量。花木配置、人造水面、奇山异石以及物业管理都成为时尚。为了提高楼盘的“贵族化”气氛，便纷纷模仿欧洲庭园府邸大门、栏栅的铁花，并以金色镶嵌，从而警示来访者“无钱者莫进来”。门口站上了保安，俨然是当年上海豪贵区那种“不得入内”的架势。

目前市场开发的土地虽是从城市土地上切块，但缺乏合理控制，支离破碎。一些还没有政企分开的房地产商深知住宅中高档、中档、低档的差异所在，虽然知道应为全民各阶层建设住宅，但他们心中更早就知道“全世界无产者联合起来”目前只是一种遥远的理想，新社区是一种理念、一部圣经。“社会主义初级阶段的”这一理论是我们一部分人先富起来的惟一的依据。原有城市的形态面貌，在利益驱动下被彻底改变成一种所谓的“新欧陆”风貌。“新社区”的确成为一种令人向往的理想和探求。

如果说土地是不动产的，那么城市土地上的基础设施和建设也是不动产的。在不动产上居住的人，必然要显示其价值和价值观。所以社区的特征也从这些人的价值观上浮现出来。“人以群分”，那么这个“群”很自然有其集群的特点，人与人、群与群的关系，人与社会、群与社会的关系浮现出社区的理念，我们可以从中更深地理解社区的内在含义。社区是人的社区，当然也是社群的社区，它相对稳定，但随着时间的流逝也有差异。

人们是在自然及大地上刻画出城市的街区，在街区中组织社区，在组织生活的过程中划定社区的大小。城市中的街区又由于所处的位置、性质和地位的不同，街



区不可能同一规模，只能是相对的一致。在汽车交通发达的今天，设计者认识到要尽可能地减少道路交叉口，而在不同交叉口之间的用地内应尽可能地设置使儿童、老人不跨越道路就能使其需求得到满足的公共建筑。公共建筑的服务规模“门槛”，应是既能保证实现其经济效益，又避免跨越快速的干道，以方便社区的公共生活，获得一种平衡的社区活动，以此作为一个时期内的社区规模。在决定社区规模的诸多因素中，历史的、民俗的、沿用的行政区划等常起着十分重要的作用。历史性的街区，特别是步行商业街区，在组织社区的公共生活中有着重要作用，这不仅具有历史文化意义，而且包含着商业旅游和休闲活动的作用。对此，我们应主动地认识、保护和控制，这是非常重要的。

我们在论述社区时，针对其产生和存在的必然性、必要性，可以大体上划分出它各种相应的功能。

首先是生活的组织功能。居民群体的生存与自我发展都要求有一定的生活组织及其服务设施，例如最基本的福利设施、商业设施、交往空间以及托儿所、幼儿园、小学等；还有如给排水设施以及道路交通等。再就是安全保卫设施的设置，绿色环境小品配置等。所有这些社区居民日常生活、工作所必需的物质基础，有赖于物质空间的组织。

其次是交往、信息及情感交流的功能。人类文明的进步与智慧、情感的交流密不可分。社区不只是居住的机械空间，同时应具有促进社区主体间交往、交流的功能。从某种意义上讲，社区内居民间交往的程度与状态决定了社区的质量和类型。例如，当今倡导社区中心的建设和步行街的开拓，其原因不仅在于商业化的发展，更在于促进居民公共生活、交往活动的发展，进而满足其更高层面的文化、精神需求。为此，居住社区的规划和营造要与社区居民日益发展的生活需求相匹配，某种意义上讲这也是社会生态发展的需求。

第三是休憩和工作平衡的功能。人类总是力求探求一种身心两相平衡的调节状态。有了好的休憩，必然会促进工作的努力；同样，高效的工作也要求有能使人很好休憩的室外环境和室内空间场所。这种安定、平衡、和谐统一也是人类自身的一种生存需求。社区内不仅应实现自然环境和人类生活的平衡，而且还应实现社会内部、人与人之间的平衡，乃至科技与人文、物质和思维之间的平衡与稳定。社区的这一功能涉及整个居住社区空间环境的设计、人的行为心理及交往、社区组织间相互作用与平衡。

第四是教育和科技发展的功能。人类社会的信息流通和交往需要以科技和教育的发展为前提。社区大学、职业技术教育以及中小学、幼儿教育等都在今天的社区发展中存在或正在产生。科技和教育是分不开的，集中或分散、近程或远程、自下而上或自上而下等，呈现出一种交叉网络化发展特征，它们使人类逐渐步入文化科技的殿堂。我们需要对社区有一种理想的憧憬，直至其到来并成为客观存在。当然，这尤其需要我们对其过程进行研究。