

北京

旧城改造振兴模式 与创新研究

刘世能 张凯 单红松 唐晓伟 著



中国城市出版社
CHINA CITY PRESS

北京

旧城改造振兴模式 政策创新研究

刘世能 张凯 单红松 唐晓伟 著

江苏工业学院图书馆
藏书章

中国城市出版社
· 北京 ·

图书在版编目(CIP)数据

北京旧城改造振兴模式与政策创新研究/刘世能等著.

北京:中国城市出版社,2009.6

ISBN 978—7—5074—2123—1

I. 北… II. ①刘… III. 城市规划—研究—北京市 IV. TU984.21

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2009)第 083906 号

责任编辑 宋凯(BookTaste@yahoo.cn)
封面设计 华审视觉设计
出版发行 中国城市出版社
地 址 北京市海淀区太平路甲 40 号(邮编 100039)
网 址 www.citypress.cn
发行部电话 (010)63454857 63289949
发行部传真 (010)63421417 63400635
发行部信箱 zgcstx@sina.com
编辑部电话 (010)52732085 52732055 63421488(Fax)
投 稿 信 箱 city_editor@sina.com
总编室电话 (010)52732057
总编室信箱 citypress@sina.com
经 销 新华书店
印 刷 北京集惠印刷有限公司
字 数 170 千字 印张 12.25
开 本 787×1092(毫米) 1/16
版 次 2009 年 7 月第 1 版
印 次 2009 年 7 月第 1 次印刷
定 价 20.00 元

代序：关于北京旧城改造的思考

“世界给我 16 天，我还世界 5000 年！”北京申办 2008 年奥运会时向世界作出了这样的承诺，并最终交出了一份完美的答卷。新奇雄伟的奥运场馆让世界惊羡，古朴庄严的旧城更让外国游客难忘，因为她浓缩了中华 5000 年文明和北京 3000 年历史，是北京最宝贵的财富。旧城，让北京成为一座不可复制的伟大城市。

在后奥运时代，人们给予了北京更多的期待，旧城的发展更是万众瞩目的焦点。北京旧城改造是一个长期以来没有解决好的问题，奥运前北京市政府对旧城关键部位突击“洗脸”、“换皮”，叫停了大规模改造。这虽解了燃眉之急，但旧城城市功能逐步衰退和历史风貌逐渐消失的问题并没有解决。人们期待科学而具有可操作性的北京旧城改造思路 and 对策。

一、北京旧城改造存在的问题

和大多数历史文化名城一样，北京是在旧城基础上建设和发展起来的现代化城市，北京旧城改造全国瞩目，任务十分艰巨。近年来，政府在北京旧城的保护和改造方面做了大量工作，取得了一定的成绩，但也存在严重的失误。

1. 历史风貌逐渐消失

失误的旧城改造导致北京旧城历史风貌的严重破坏和迅速消失。20 世纪五六十年代，由于过分强调利用和改造，拆除了旧城墙和大量牌坊，兴建了一些工厂、简易住宅等不协调建筑，对历史风貌产生了较大影响。70 年代起，质量低劣的简易住宅迅速转化成了危旧房。从此，以“少塌房，不死人”为目标的危旧房改造成为旧城改造的主题，一改就是 30 多年，至今没有完全摆脱到处“救火”的被动局面。90 年代住房制度商品化改革开始后，危改演

化成了大规模的房地产开发和拆房运动。从此北京旧城面貌发生了重大改变：以立交桥和摩天大楼为代表的现代建筑充斥旧城，30 片历史文化保护区被现代建筑分割包围成 30 个孤岛，传统城市格局和道路肌理被破坏。今天的旧城，已经基本上失去了完整的历史风貌特征，以至于许多老北京人都可能迷路。人们不禁提出疑问：这还是北京吗？

2. 城市功能逐步衰退

历史风貌破坏和消失的同时，旧城的功能性衰退却并没有彻底遏止。商业性房地产挑“肥”弃“瘦”，真正需要改造的地块，因控高较严、商业价值低、改造难度大等原因，反而成为至今无人问津的边角地、危房区。这些边角地、危房区，基础设施落后，生活环境恶劣，外观破旧不堪，严重影响首都形象。作为应急措施，奥运前有关部门对这些地方进行了“洗脸”，但其内部的落后功能并没有改变，并且还在继续衰退。拥挤、贫穷、落后的大杂院已经成为中国特色的“贫民窟”，直接阻碍着北京建设“和谐社会首善之区”的步伐。

3. 社会文化发展滞后

旧城改造长期局限于危旧房改造和房地产开发，对旧城改造中的社会和文化发展重视不足。在疏解旧城人口的过程中，对大规模人口迁移的负面影响估计不充分，各利益主体冲突加剧，社会矛盾激化。旧城保护理念停留在点状保护层面的文物保护，缺乏对旧城整体和文化环境、非物质文化遗产、文化生态等深层因素的认识。旧城传统社区结构解体和传统人居环境退化，许多传统文化失去了生存空间。相对于首都经济的快速发展，北京旧城的社会文化发展相对滞后。

4. 文化产业资源损耗

北京旧城在漫长的发展过程中积累了丰富的产业资源和独特优势——众多老字号、表演艺术、传统技艺和商业文化，多处世界遗产和名胜古迹，深厚的文化积淀和浓郁的文化氛围等。依靠这些宝贵的历史文化资源，北京旧城不但孕育了发达的传统商业和餐饮业，也成为现代文化旅游业和文化

创意产业的乐土。但是,失误的旧城改造却使这些宝贵的文化产业资源正在逐渐损耗:成片的老北京胡同和四合院所剩无几,以胡同游为卖点的旅游线路越来越短,看点越来越少;新建的立交桥、大马路阻断了商气,庞大车流冲散了人气;地价房价飞涨,众多老字号经营陷入困境;表演艺人、传统产业经营管理从业人员和其他居民一样被迫外迁,传统产业链断裂,产业生态受到破坏。

5. 总体改造思路不明

北京旧城改造总体思路一直不明确。究竟怎么改?改成什么样?何去何从?全社会都在关注,但各方众说纷纭。由于并没有投入足够力量进行全面、深入、科学、系统的研究,因此这场争论的效率和质量都不高。这样一场方向、目标和标准都不明确的旧城改造,不可避免地成为盲目改造,不但没有能保护旧城历史风貌,提升旧城城市功能,反而对北京旧城造成了严重破坏,必须尽快扭转这一局面。

二、北京旧城改造失误的原因

究竟是什么原因造成了北京旧城改造的失误?首先是旧城改造本身的复杂性和艰巨性,更重要的是对北京旧城改造认识不足,重视不够,改造思路不清,进而导致改造模式和政策失当。

1. 北京旧城改造工作本身的复杂性

北京旧城既是一座精美绝伦的古代城区,又是一片人口密集、现代产业发达、社会结构复杂的现代化城区。北京旧城改造是一项涉及多门学科、多重主体的系统工程,具有高度的复杂性。然而,各级政府对这一点缺乏足够的认识。主要表现是:旧城改造简单化,以为旧城改造就是危旧房改造,危旧房改造就是拆房建房,把旧城改造这个复杂的系统工程,当成简单的建筑工程;在旧城改造中只看到局部,看不到整体,头疼医头,脚疼医脚。

2. 北京旧城改造的目的和性质不明确

北京旧城是“中国古代都市计划的无比杰作”，是祖国“心脏”的“心脏”。北京旧城改造科学内涵应当是在继承传统、立足现实的基础上对旧城进行保护和更新的过程。在旧城改造的过程中，由于对旧城厚重的历史、灿烂的文化、复杂的社会和脆弱的生态缺乏必要的了解，把旧城仅仅当成60多平方公里的土地资源，于是大规模的“推平头”式开发过后，旧城核心价值急剧递减。

对北京旧城改造内涵的认识不足导致了旧城改造目的和性质不明确，因此也就不会有“系统的、完整的、持续的”改造思想，最直接的表现是旧城改造方针变化不定、朝令夕改、忙于救火、不顾长远。由于认识不足，方向不明，旧城改造的指导思想很容易因社会各方争论而左右摇摆，无所适从，最终被资本的强大力量“绑架”。

3. 改造模式设计不科学

长期以来，北京旧城改造的基本模式是“以区为主，四个结合”。首先，在改造主体的设置上不科学：“以区为主”导致市政府在旧城改造中长期缺位，既不是决策主体、投资主体和改造主体，也不是风险和责任承担主体。市政府作为领导主体的缺位导致了旧城改造政出多门，相互打架；各自为战，一盘散沙。

其次，责权分配不科学：区政府责任大，权力小；市政府责任小，权力大。市政府拥有政策制定权和决策权，而旧城改造的繁重任务主要在区里，区里无钱无权，只好依靠开发商，靠出让旧城土地维系危改，“四个结合”在无奈的情况下变成了“一个结合”——与房地产开发相结合。房地产开发商主导的旧城改造以赢利为目的，在缺乏有效的监管体系的条件下，很容易导致突破规划，破坏历史风貌，损害群众利益。

再次，在改造对象上认识过于单一，长期以危旧房为主，缺乏对旧城改造内涵全面和实质性的理解。这导致了旧城改造变成了拆房建房，铺路修桥，改造成果有限不说，在解决一个问题的同时，还会衍生出更多的问题。例如，许多街区大规模改造以后，马路拓宽了，群众居住条件改善了，但是文

化环境没有了,商业也凋敝了。

最后,在推进方式上,大拆大建的方式长期占据主导地位。这是一种急躁冒进思想的表现。之所以产生这种思想,既有政府和群众急于解决危旧房问题的原因,也有房地产开发商推波助澜的因素。但无论如何,事实已经证明“快刀斩乱麻”的经验不适用于北京旧城改造这种复杂的系统工程。

4. 旧城改造政策是旧城改造的瓶颈

几十年来,北京旧城改造模式在实践中不乏成功案例和有益的探索——从政府组织拔危楼到街巷胡同整治,从大规模改造到小规模滚动式改造,从院落微循环到有机更新,等等。但是这些案例和做法为什么不能被推广呢?除了模式本身及其他多方面的原因之外,政策是北京旧城改造的瓶颈。

(1)直接沿用房地产开发政策是根本缺陷。现行北京旧城改造政策的主体是危改政策。危改政策主要形成于20世纪90年代,具有显著的房地产建设和开发特征。1992年,北京市政府颁布了《北京市实施〈中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例〉办法》,正式将“招、拍、挂”等房地产开发管理程序套用在危改领域。土地出让金进入危改领域,极大地推动了危改进程。市政府1994年44号文件中明确指出危旧房改造工作要“以区为主,四个结合”。其中“与房地产开发相结合”迅速上升为主导模式,演变成事实上的“一个结合”。2000年以来的危改一直主要执行市政府2000年19号文件《北京市加快城市危旧房改造实施办法(试行)》,这个政策的主要依据也是两项房改政策,虽然由强调与开发结合转为强调与房改结合,但仍然是以房地产开发管理政策为基础的。

旧城改造是在城市进入成熟期以后的发展过程中不断更新的过程,不论是把生地变成熟地的一级开发,还是在熟地上搞建设的二级开发,都和旧城改造有着本质的不同,旧城改造比房地产开发具有更为复杂的机理和更大的难度。首先,旧城不是荒地,而是已经被开发成熟几百上千年的土地。在这样的城市区域,房地产开发不是主要发展任务,直接沿用一、二级开发分开和“招、拍、挂”等房地产开发政策,目的和性质不对,方法也不对。其次,旧城改造也不仅仅是在建房子和修房子,而是涉及历史文化遗产、人口

疏解、产业发展等复杂问题的系统工程。在这样一个基本政策错位的政策环境下,除了房地产开发以外,很多有益的旧城改造模式都只能以个案成功,而很难被延续和推广。

(2)政策制定统筹层次过低。由于北京旧城改造缺乏一个有力的、专业的统一领导机构,旧城改造政策是由各部门分别制定,统筹层次低,整合程度差。例如在文物保护政策方面,《北京市实施〈中华人民共和国文物保护法〉办法》规定:“在旧城区进行建设用地一万平方米以上建设工程的,建设单位应当在施工前报请市文物行政部门组织在工程范围内有可能埋藏文物的地方进行考古调查、勘探。”但在实际工作中往往失灵。其原因:一是根据建设法规,工程预算中没有文物保护经费,建设施工单位对保护文物主观上不积极或者客观上有困难;二是没有相应的监督和执法约束机制,也没有针对该行为的具体的惩罚条例;三是考古、勘探工作周期较长,与建设项目在工期配合上存在矛盾。这样的政策冲突在部门内是不可能解决的,片面依靠部门间协调也是被动的。

2007年,北京各区危改开始主要执行北京市建设委员会、北京市规划委员会、北京市文物局联合颁布的《北京旧城房屋修缮与保护技术导则》。《导则》的实施迅速稳住了旧城改造工作局面,大规模的破坏被叫停,北京旧城正在缓慢地被修复。《导则》的经验主要有三点:一是多部门联合体制;二是避免开发商进入改造领域;三是贯彻了整体保护和积极保护的思想。但《导则》是技术层面的操作规范,属于具体政策,只能解决物质层面的旧城改造任务,而社会问题、人口疏解、非物质文化遗产、产业发展等问题,《导则》无能为力。北京旧城改造期待更多更好的具体政策,更期待科学合理的基本政策和完整的政策体系。

(3)缺乏人才政策保障。值得专门提到的是,旧城改造没有专门的人才政策,没有建立一支高水平的专业人才队伍,这是旧城改造推进的重要限制因素之一。德国等欧洲国家的历史文化名城,都有一批长期居住于旧城、对旧城历史文化有着深刻理解和深厚感情的旧城改造建筑师,他们数十年如一日地扮演着旧城保护“守夜人”的角色,这是欧洲历史城市保护和更新成果普遍较好的重要原因。北京现有区级危改领导机构本身对旧城改造并没有进行过深入研究,也缺乏有经验、有研究的专家型旧城改造人才。对于旧

城改造这样一个知识、技术和文化含量很高的系统工程来说,一支“外行领导”下的非专业改造队伍即使鞠躬尽瘁恐怕也难堪重任。

三、北京旧城改造的基本思路

那么究竟如何扭转北京旧城改造的局面呢?北京旧城改造究竟应该改成什么样、怎么改?针对北京旧城改造的问题及其原因,我们认为,北京旧城改造的根本是坚持科学发展,以人为本;关键是提高认识,加深对北京旧城内涵的理解;突破点在于体制机制、模式和政策的创新。

1. 树立系统观和生态观,贯彻落实科学发展观

北京旧城是一座有生命的城市,是一个各种功能有机融合的生态系统。旧城改造的本质就是这个生态系统在外力协助下的自我完善、自我修复和新陈代谢。北京旧城原本为消费性城市,存在居住功能过强,产业功能较弱的缺点。大栅栏、后海等一些区片的实际情况表明,居住、办公、商业、娱乐等功能混杂的区域反倒较有发展活力,这说明城市功能的复合化要优于单一化。因此,要以系统观和生态观来考察旧城改造,从自然生态系统、文化生态系统、经济生态系统和社会生态系统等多个角度保持旧城生态平衡,实现城市功能良性发展。城市生态永远是一个动态平衡的过程,维持生态平衡,没有一劳永逸的可能。旧城改造是一项长期任务,宜渐变不宜突变,最好不要搞“运动”,而要系统化、常态化、法制化,保持旧城改造的连续性,才能实现产业、社会、文化等功能的全面协调可持续发展。

2. 坚持以人为本,牢牢把握旧城改造的公益性质

旧城改造的直接目的是为了保持旧城在现代条件下全面协调可持续发展,说到底还是为了使“人”的生活更加美好。旧城改造要时刻牢记以人为本,不能“以资为本”;要确保旧城改造为人和人的发展服务——为大多数人服务,而不是为少数开发商服务。北京旧城改造的基本性质是公共性和公益性,而不是商业性。旧城改造不是房地产开发,不能动辄把一、二级开发分开、“招、拍、挂”等房地产开发政策硬套在旧城改造上。

3. 深化对北京旧城核心价值与内涵的认识

北京旧城是中国对外政治门户、国家决策中心、国家历史文化中心、国家金融指挥中心、全国意义的商业中心和旅游中心,这些功能决定了北京旧城作为“皇城文化”之“源”、城市发展之“根”的地位,体现了北京旧城在历史、文化、政治、经济等方面的核心价值。旧城改造只有充分体现旧城的核心价值,才能使北京树立城市特色并在日趋激烈的城市竞争中立于不败之地。

4. 创新旧城改造体制机制、模式与政策

实践教训表明,“以区为主,各自为战”的体制是存在根本缺陷的,必须把旧城改造的统筹层次提高到市级。市政府要切实承担领导责任,成为北京旧城改造的主体,变“以区为主”为“以市为主”。加强市政府在旧城改造中的领导和主体作用,明确职责分工,理顺体制机制,改变当前政出多门,各自为战的局面。积极调动社会力量参与旧城改造,加强旧城改造的社会推动力。

深刻反思旧城改造的历史,创新旧城改造模式。一要全面理解旧城内涵和改造对象,把旧城看成一个整体和一个有机的系统,统筹兼顾风貌保护、文化特色和经济建设等方面协调发展;二要提高针对性,废除“一刀切”。根据不同情况下的不同改造对象,分类对待,采取不同的改造模式和政策,引入不同的改造主体,纠正改造模式简单化、单一化倾向;三要改变推进方式,提倡小规模、渐进式微循环改造模式,废除大拆大建,给专家论证和社会争论预留充足的时间,减缓对旧城脆弱城市生态的冲击。

北京旧城是独一无二、异常珍贵的城市文化遗产,也是一片发育充分、情况复杂的成熟市区。旧城改造的首要任务是保护和更新,而不是重新开发。因此,北京旧城改造政策不能沿用房地产开发政策,而要独立出来,自成体系。为防止各部门制定的政策容易相互打架,必须要突破部门界限,统筹协调,规划设计完整的市级旧城改造政策体系。基本政策要能够有效统筹协调各具体政策,具体政策要富于创新性和针对性,以适应北京旧城改造复杂的具体情况。

四、北京旧城改造措施建议

1. 创新旧城改造机构机制

改变当前北京旧城改造的局面,必须提高统筹层次,可以考虑成立全市统一的旧城改造领导机构——譬如叫做“北京市旧城保护与改造管理局”。有了这样一个机构,旧城改造研究就能够系统地进行,人才队伍将会建立并逐步成熟,工作机制将得以理顺和强化,旧城改造全盘工作得以统筹协调,一系列旧城改造问题将迎刃而解。

为了保证旧城改造有充足的资金来源,在“北京市旧城保护与改造管理局”下可以设立“旧城改造保护与改造基金”,建立政府投入为主、多方融资补充的可持续投入机制。

考虑到“北京市旧城保护与改造管理局”作为政府机构,不便于以市场主体身份参与旧城改造,借鉴国外成功经验,可以考虑成立“北京旧城保护与改造投资公司”,以市场机制和准市场机制运作。

在改革旧城改造领导机构基础上,建立起科学的旧城改造机制,首要的是改革决策机制。外行决策、“一言堂”决策和“拍脑袋”决策是导致“文盲式”旧城改造的制度基础。一要提高决策者的素质,培养具备优秀的专业知识、领导能力和文化素养的综合型人才。与之相适应,建立起领导型人才、专家型人才、实干型人才相结合的结构合理的人才队伍;二要建立公开、透明、科学、民主的决策机制,提高决策质量,减少决策失误。在此基础上,积极引入多部门、多方力量参与旧城改造,扩大旧城改造的科学基础、文化基础和民主基础。

2. 创新旧城改造模式

当前的旧城改造模式基本特征是开发商主导、大拆大建、模式政策“一刀切”。大量事实已经证明,这样的改造模式具有极大的破坏性,所以一定要改变,要创新。旧城改造模式的创新主要针对三个问题——改造对象、改造主体、改造方式——也就是改造什么、谁来改造、如何改造的问题。

在改造对象上,要全面认识旧城改造的对象。在物质形态方面,要贯彻

整体保护的思想,既要保护文物和建筑,又要保护肌理、布局,更要保护旧城整体。在文化内涵方面,既要注重保护和营造景观,又要注重保护和发掘非物质文化遗产。在社会工作方面,既要适当疏解人口,引导人口合理流动,又要尽量减少大规模人口迁移对旧城社会结构的冲击和破坏;在改造中,要规范运作,强化监督,注意化解矛盾,避免旧城改造对居民利益的侵害,保持社会稳定和谐。在产业经济方面,要注意保护传统产业链和产业生态,保护老字号、老艺人和传统产业从业者的生存经营环境,统筹考虑产业、人口、就业、危改等问题,注重各项工作进展的协调性。

在改造主体设置上,要明确改造主体及其在改造中的职责。坚持政府主导,鼓励居民等社会力量参与旧城改造。根据不同改造对象和具体条件,区分运用政府主导型、国有企业主导型、居民自组织主导型等模式。

在改造方式上,要走小规模、渐进式、多样化的道路。一是要推广小规模、渐进式的微循环改造模式,旧城改造要争取“渐变”而避免“突变”。二是改造模式要多样化,针对实际情况确定具体改造模式,不能再搞单一模式的“一刀切”。注意区别“危房”和“旧房”,对有价值的旧房,能保持原貌的尽量保持原貌,能修的就尽量不拆。对被违章建筑、危房、简易房等劣质建筑破坏了历史风貌的街区,该改造的还是要积极进行恢复性改造,以改造促发展,以发展抗衰老。

3. 搞好旧城改造政策的体系化设计

当前以部门为主体制定的旧城改造政策,虽然数量众多,但由于缺乏高层次统筹,显得缺乏全局性,协调性和兼容性。要建立完整的旧城改造政策体系。旧城改造政策体系应包括总政策、基本政策和具体政策三个层次的政策。总政策是指旧城改造纲领和方针。基本政策是指规划、计划、程序和例行方法。具体政策是指针对某一类项目或具体问题的原则、标准、计算方法、行为准则及指导意见等。制定政策要注重深入调研和广泛听证,提高政策制定水平。三个层次的政策要相互协调,相互促进,成为一个高度有机的整体。尤其是基本政策层面,对协调具体政策之间的冲突具有重要作用。以总政策和基本政策为准则,要注重具体政策制定的质量,建立政策制定过程中的协调程序,从制度上防止拆迁、改造、文物保护和产业等政策之间相

互打架的现象。

为了提高旧城改造政策的系统性和整体性,要提高旧城改造政策制定的统筹层次,以北京旧城保护和改造管理局为主体制定基本政策和其他重要政策,具体政策也应尽量避免由各部门分别独立制定。

4. 创新旧城改造政策

科学、合理的政策是旧城改造顺利进行的重要保障。现行旧城改造政策几乎全部依附或脱胎于房地产开发管理政策,具有与生俱来的不合理性。要彻底扭转旧城改造的局面,就要从基本政策的高度明确区分旧城改造和房地产开发的界限,停止将一、二级开发分开和“招、拍、挂”等房地产开发政策适用于旧城改造。鉴于与现行全国性基本政策相冲突,而全国性政策迅速转向有一定的风险和困难,建议向国家申请在北京旧城设立“文化名城旧城改造政策试验区”,既对北京旧城进行了紧急保护,又可以为全国旧城改造积累经验。以北京旧城的重要地位和典型性,此项试验创新将具有重要的示范意义,必将大大推动全国旧城改造政策创新的步伐。

要发挥我国民主集中制的制度优势,在基本政策层面建立起各具体政策的协调机制,防止政策之间相互打架和脱钩的现象。一项具体政策出台,要有若干相关政策措施与其配套。重视旧城改造的政治性,创新政策制定程序中的民主形式,完善听证制度,开放提案权。

仍要把经济发展作为旧城改造的重要任务。北京旧城是一座“活的城市”,经济永远是首都的命脉。旧城改造不能以牺牲产业发展为代价,相反,仍要坚持以经济建设为中心,尤其要注重产业发展质量。从某种意义上讲,旧城改造首先是旧城产业的改造——基础设施和城市功能现代化的改造、传统产业的管理和技术升级改造、产业结构调整 and 转型的改造。要善于借助旧城改造的机遇改善投资环境,调整产业结构,发展有利于保护旧城和充分利用旧城历史文化资源的产业,限制自然资源消耗高、就业密度过大、交通负荷过重等与旧城功能定位不符的产业。原则上在旧城内要停建吸引大量人流和车流的大型建设项目。

统筹考虑产业、就业、文化和社会等方面因素,制定科学合理的拆迁政策,协调解决旧城人口疏解问题。旧城人口密度居高不下,根本原因是集聚

了过多的劳动密集型产业,客观上具有对劳动力的需求和对人口的强大吸引力。要疏解旧城人口,必须先调整旧城区产业结构,适当缩减劳动密集型产业的规模,通过产业和就业机会转移引导就业人口向旧城外疏散。为了保护旧城非物质文化和传统产业链,保持传统社区结构稳定,又要采取一定的措施,争取从事旧城改造的建筑师和专家、传统艺人、传统产业从业人员等对保持旧城产业、文化、社会生态稳定发展有利的人员能够长期居住在旧城。

五、一点期望

北京旧城改造是一项难度不亚于成功举办奥运会的艰巨任务,正确地认识和科学地进行旧城改造,是奥运会后的紧迫任务。北京旧城改造是对我们这一代人智慧、能力和责任感的考验。我们坚信,既然我们能办好一届奥运会,也同样能搞好旧城改造。北京旧城的明天一定会更美好!

作者

2009年5月于北京

目 录

代序:关于北京旧城改造的思考

第一章 问题的提出与研究思路	(1)
一、北京旧城改造问题的提出	(3)
二、研究思路	(5)
三、旧城改造模式概念界定	(7)
四、旧城范围界定	(10)
第二章 北京旧城价值重估与战略定位	(11)
一、北京旧城价值重估	(13)
二、北京旧城战略定位	(15)
三、北京旧城改造的目的	(17)
第三章 国内外旧城改造的经验和教训	(19)
一、旧城改造涉及的主要内容	(21)
二、国际化名城旧城改造经验教训	(25)
三、内地历史名城旧城改造经验教训	(36)
四、国内外旧城改造经验教训总结	(42)
第四章 北京旧城改造回顾及其评价	(57)
一、北京旧城的历史与现状	(59)
二、北京旧城改造回顾	(66)
三、对北京旧城改造模式和政策的反思	(70)
第五章 北京旧城改造模式选择	(83)
一、模式设计应坚持的原则	(85)

二、模式设计的总体思路	(86)
三、模式设计的主要内容	(89)
第六章 北京旧城改造政策体系创新	(101)
一、北京旧城改造政策体系设计原则	(103)
二、北京旧城改造政策体系总体设计	(104)
三、北京旧城改造政策创新建议	(108)
附录一：北京旧城改造振兴模式与政策创新研究调研报告	(125)
附录二：北京旧城改造相关政策文件	(157)
附录三：参考文献	(174)