

旧城改造规划 · 设计 · 研究

OLD CITY'S RENEWAL  
PLANNING, DESIGN AND RESEARCH

清华大学建筑与城市研究所 编

Edited by IAUS, Tsinghua University

清华大学出版社

Tsinghua University Press

1993

(京)新登字 158 号

旧城改造规划·设计·研究  
OLD CITY'S RENEWAL  
PLANNING, DESIGN AND RESEARCH  
清华大学建筑与城市研究所编  
责任编辑 段传极

清华大学出版社出版  
北京 清华园  
×××× 厂印刷  
新华书店总店科技发行所发行

开本: 787× 1092 1/16 印张: 14.125 字数: 332 千字  
1993 年 12 月第 1 版 1993 年 12 月第 1 次印刷  
印数: 001—

ISBN 7-302-01337-3/TU · 81  
定价: ×××× 元

# 前 言

近年来,我国许多城市正在积极进行旧城改造和危房改建,许多城市规划、建筑专家和工程技术人员对旧城改造规划、设计、实施的理论和方法作了颇有成效的探索与实践,取得了一批卓有价值的成果。面对旧城改造的新形势,有必要就我国不同类型城市(特别是历史文化名城)中旧城居住环境质量改善,规划与建筑设计理论方法,以及旧城改造的建设方式和经济、政策等问题,在新的基础上进行交流、探讨和提高,以进一步搞好旧城改造的规划、设计和组织实施工作。为此,清华大学建筑与城市研究所根据中(清华大学)加(不列颠哥伦比亚大学)合作科研项目“中国人居环境规划研究”的协议,策划并组织召开了“'92旧城改造高级研讨会”(1992.11.27—12.3),国内30名专家学者和来自英国、加拿大的5名专家应邀参加了会议。该中加合作科研项目的资助单位——加拿大国际开发署(CIDA)为会议提供了经费。

中国北京市、上海市、南京市、合肥市、哈尔滨市、苏州市、常州市、同济大学、东南大学、重庆建工学院和清华大学的代表向会议提交了15篇学术论文,5名英国和加拿大专家应邀作了学术报告。

会议就北京菊儿胡同等城市中心区、旧居住区改造项目的规划、建筑设计和实施交流了经验,了解了当今国际上有关旧城和旧居住区改造规划的主要理论和发展趋势,探讨了在改革开放形势下适合我国国情的城市旧区改造的基本理论、技术方法和相关政策,并就“旧城改造与住宅规划设计”和“旧城改造的政策与实施”进行了专题讨论。

会议期间与会代表现场参观了北京市危旧房改造的三个典型工程(菊儿胡同危旧房一、二期改造工程,虎背口危旧房改造工程和槐柏树危旧房改造工程)和河北省涿州市。

加拿大不列颠哥伦比亚大学人居中心主任A. Laquian博士到会作了“关于CIDA资助的人类聚居环境研究计划”的演说,中华人民共和国建设部副部长周干峙到会作了重要讲话。

中外与会代表一致认为:这次“'92旧城改造高级研讨会”的召开十分及时,会议所讨论的问题十分重要,对指导当前我国城市大规模旧城改造的实践具有普遍意义。会议参加者均为在旧城改造工作中有多年实践经验、成绩卓著的代表人物,论文经长期准备,有较高的学术水平,建议尽快整理出版发行。鉴于旧城改造研究课题所具有的重要性、现实性和长期性,代表们建议清华大学今后可继续筹备召开这类研讨会,以进一步推动旧城保护和改造事业的发展。

本次研讨会由文国玮副教授和毛其智副教授二位秘书长负责组织。会后,在有关各方的协助下,我们将会议中外代表的论文汇编成这本书,献给旧城改造规划、设计、建设战线

上的同行。在此,我们对与会中外专家为会议作出的努力与合作表示衷心感谢!

清华大学建筑与城市研究所

1993年3月于北京

附:参加“'92旧城改造高级研讨会”的中外论文作者名单如下:

1. 外国论文作者:

- (1) 杰拉尔德·迪克斯,英国利物浦大学城市设计名誉教授
- (2) 约翰·尼尔森·泰恩,英国利物浦大学城市设计系主任,教授
- (3) 瑞·斯帕科斯曼,加拿大温哥华AWA/SPAXMAN顾问公司主持人
- (4) 麦克·利夫,加拿大不列颠哥伦比亚大学人居中心助教授,博士
- (5) 潘尼·古斯坦因,加拿大不列颠哥伦比亚大学社区与区域规划学院助教授,博士

士

2. 中国论文作者:

- (1) 吴良镛 清华大学建筑与城市研究所所长,学部委员,教授
- (2) 白德懋 北京市建筑设计研究院副总建筑师
- (3) 董光器 北京市城市规划设计研究院副院长,总规划师
- (4) 朱锡金 同济大学建筑城市规划学院教授
- (5) 陈业伟 上海市南市区人民政府副区长
- (6) 王伯伟 同济大学建筑城市规划学院副教授
- (7) 鲍家声 东南大学建筑系教授
- (8) 吴明伟 东南大学建筑系教授
- (9) 陈 荣 东南大学建筑系
- (10) 苏则民 南京市建委主任,高级规划师
- (11) 曹蔼秋 南京市城市规划设计院副总建筑师
- (12) 瞿慰祖 苏州市建委副主任
- (13) 沙春元 常州市城市规划设计院副院长,高级规划师
- (14) 程华昭 合肥市旧城改造工程指挥部总工程师
- (15) 李剑新 哈尔滨市规划土地管理局副总工程师
- (16) 黄光宇 重庆建筑工程学院城市规划研究所所长,教授
- (17) 胡庆庆 同济大学建筑城市规划学院

# PREFACE

In the recent years, a number of redevelopment projects in old cities are taking on a new look in China. Many valuable results have been achieved not only in practice but also in theory. In order to upgrade the level of old city redevelopment planning, design and implementation work, it is necessary to exchange the informations and views about old city redevelopment, community environment improvement, planning and design theory, construction methodology and related economic and politic issues.

As one part of the project on Asian Urban Research Network supported by the Canadian International Development Agency (CIDA), and according to a six-year Grant Agreement between the University of British Columbia (UBC) and Tsinghua University, the Workshop on Old City Renewal was held in Tsinghua University from November 27 to December 3, 1992, following the Beijing International Seminar on Neighborhood Redevelopment in Inner Cities. Five experts from UBC, Canada, two from the University of Liverpool, UK, and more than thirty Chinese participants attended the workshop.

Fifteen papers were presented to the workshop concerning with the inner city development by senior planners and architects from Beijing, Shanghai, Nanjing, Harbin, Hefei, Suzhou and Changzhou as well as professors from Tongji and Dongnan Universities, Chongqing Construction Engineering College and Tsinghua University, other five academic speeches were presented by Canadian and British experts.

The workshop contents include:

1. The practice of Beijing Ju 'er Hutong Inner City Community Rebuild Project.
2. The theories and developmental trends of old city community conservation and rehabilitation in the world.
3. The experiences in old urban centre renewal and redevelopment in China.
4. The theories and planning techniques of old city redevelopment which suit to the today 's economic situation and the opendoor policy in the

country.

5. The discussion on “ old city rehabilitation & community planning ” and “ old city redevelopment policy and implementation ” .

The workshop participants visited three Beijing inner city redevelopment model projects, including the first and second phases of the Ju 'er Hutong project, Hubeikou neighborhood redevelopment project and Huaibaishu old housing rebuild project, and they also visited an interesting small town of Zhuozhou city in Hebei province outside the boundary of Beijing. Professor Aprodicio A. Laquian, Director of UBC Center for Human Settlements and Project Director of the CIDA Centre of Excellence, made an address on CIDA- Human Settlements Project at the workshop opening ceremony. The Deputy Minister of Construction Mr. Zhou Ganzhi attended the closing ceremony, and made an address on the old city redevelopment issues and countermeasures.

The participants, both Chinese and foreigners, are scholars and professionals with rich practical experience and outstanding achievement in aspect of old city redevelopment. They highly appraised the workshop outputs and pointed out its guiding impacts on city planning, design and city redevelopment practice. With respect to the importance and practicality of the issues of inner city development, it is expected to publish the workshop proceedings soon. And it is also suggested that Tsinghua University should prepare another workshop on Redevelopment Inner City Neighborhoods in coming future.

Professors Wen Guowei and Mao Qizhi as two general secretaries organized the workshop successfully. After the workshop, the papers are to be edited and presented to our colleagues who are carrying out the old city redevelopment undertakings. Hereby, we express our heartfelt thanks to all workshop participants for their active contribution and cooperation.

Professor Wu Liangyong

Director

Institute of Architectural and Urban Studies

Tsinghua University

March 1993, Beijing

## THE NAME LIST OF THE PAPERS ' AUTHORS:

### I. PAPERS PRESENTED BY FOREIGN EXPERTS:

1. Gerald Dix, Emeritus Professor of Civic Design and Honorary Senior Fellow, the University of Liverpool, UK
2. John Nelson Tarn, Professor, Dean, the Department of Civic Design, the University of Liverpool, UK
3. Ray Spaxman, Senior Research Associate and Adjunct Professor of Community Planning, UBC Centre for Human Settlements, Principal of AWA/SPAXMAN Consulting Ltd. Canada.
4. Michael Leaf, Dr., Assistant Professor, Centre for Human Settlements, University of British Columbia, Canada.
5. Penny Gurstein, Dr., Assistant Professor, School of Community and Regional Planning, University of British Columbia, Canada

### II. PAPERS PRESENTED BY CHINESE EXPERTS:

1. Wu Liangyong, Professor, Director, Institute of Architectural and Urban Studies, Tsinghua University, Beijing
2. Bai Demao, Deputy Chief Architect, Beijing Architectural Design Institute, Beijing
3. Dong Guangqi, Deputy Director, Chief Planner, Beijing City Planning and Design Institute, Beijing
4. Zhu Xijin, Professor, College of Architecture and Urban Planning, Tongji University, Shanghai
5. Chen Yewei, Deputy Governor, Nanshi District Municipal Government, Shanghai
6. Wang Bowei, Associate Professor, College of Architecture and Urban Planning, Tongji University, Shanghai
7. Bao Jiasheng, Professor, Department of Architecture, Dongnan University, Nanjing
8. Wu Mingwei, Professor, Department of Architecture, Dongnan University, Nanjing
9. Chen Rong, Department of Architecture, Dongnan University, Nanjing
10. Su Zemin, Senior Planner, Director of City Construction

Committee, Nanjing

11. Cao Aiqiu, Deputy Chief Architect, Nanjing City Planning and Design Institute, Nanjing

12. Qu Weizu, Deputy Director of City Construction Committee, Suzhou

13. Sha Chunyuan, Senior Planner, Deputy Director of Changzhou City Planning and Design Institute, Changzhou

14. Cheng Huazhao, Chief Engineer, the Hefei Old City Reconstruction Headquarters, Hefei

15. Li Jianxin, Deputy Chief Engineer, the City Planning and Landuse Administrative Bureau, Harbin

16. Huang Guangyu, Professor, Director of Urban Planning Institute, Chongqing Construction Engineering College, Chongqing

17. Hu Qingqing, College of Architecture and Urban Planning, Tongji University, Shanghai

# 目 录

建设部周干峙副部长在 1992 旧城改造高级研讨会闭幕式上的讲话 .....	1
清华大学吴良镛教授在 1992 旧城改造高级研讨会闭幕式上的讲话 .....	6
外籍专家论文:	
1. 完整与综合——城市的演化和更新 .....	杰拉尔德·迪克斯 18
2. 利物浦中心区传统建筑的保护与更新战略 .....	约翰·尼尔森·泰恩 46
3. 加拿大的规划与发展(提纲) .....	瑞·斯帕科斯曼 61
4. 印度尼西亚雅加达的城市住房和扶助战略 .....	麦克·利夫 68
5. 平等和多样化的规划——加拿大的内城发展概况 .....	潘尼·古斯坦因 84
中国专家论文:	
1. 菊儿胡同试验的展望 .....	吴良镛 94
2. 旧城改造与居住环境 .....	白德懋 103
3. 北京旧城保护和改造的回顾与展望 .....	董光器 108
4. 旧城改造的机遇——上海土地的批租和旧住区改造目标的契合 .....	朱锡金 115
5. 上海旧区住宅改造的新对策 .....	陈业伟 121
6. 上海旧城住房改造的回顾及政策问题 .....	王伯伟 128
7. 传统居住街区改造更新设计探 .....	鲍家声 134
8. 处于改革开放中的旧城改造规划——泉州古城控制性规划中的 系统观、经济观与文化观 .....	吴明伟、陈 荣 145
9. 旧城改造·观念·方法 .....	苏则民、曹蔼秋 152
10. 苏州古城传统居住环境的保护与发展 .....	瞿慰祖 160
11. 正觉寺步行商业区设计构想与彩色空间论 .....	沙春元 171
12. 合肥市旧城的综合治理 .....	程华昭 181
13. 城市魂——旧城改造与地方特色纵横谈 .....	李剑新 189
14. 我国旧城改造中的若干经验与问题 .....	黄光宇 195
15. 旧城改造经济效益评价研究 .....	胡庆庆 202
后记.....	213

# CONTENS

Speech on the Closing Ceremony of the Workshop on Old City Renewal by Mr. Zhou Ganzhi .....	1
Speech on the Closing Ceremony of the Workshop on Old City Renewal by Professor Wu Liangyong .....	6

## PAPERS PRESENTED BY FOREIGN EXPERTS:

1. Integrity and Integration—Evolution and Rehabilitation in the City, Gerald Dix. ....	18
2. Conservation and Rehabilitation—Strategy in Liverpool, John Nelson Tarn. ....	46
3. Planning and Development in Canada—Notes to Guide Talk, Ray Spaxman. ....	61
4. Enabling Strategies and Urban Housing—Lessons from Jakarta, Indonesia, Michael Leaf. ....	68
5. Planning for Equity: Inner-City Development in Canadian Cities, Penny Gurstein. ....	84

## PAPERS PRESENTED BY CHINESE EXPERTS:

1. Prospect of Beijing Ju'er Hutong Experiment, Wu Liangyong. ....	94
2. Urban Renewal and Residential Environment, Bai Demao. ....	103
3. Review and Prospect of the Preservation and Renovation in the Old City of Beijing, Dong Guangqi. ....	108
4. Opportunity of Renewal of Old City—The Authorized Land Lease in Shanghai and Its Coincidence with the Target of Renewal of the Old Residential District, Zhu Xijin. ....	115
5. Suggested Policies for Rehabilitation of Dilapidated Houses in the Old Core of Shanghai, Chen Yewei. ....	121
6. Review and Policy Issues of Housing Redevelopment in Old City of Shanghai, Wang Bowei. ....	128
7. Restoration Planning and Design of Traditional Residential	

Districts, Bao J iasheng .	134
8. Openness to the Outside World and Old Urban Area Renewal, Wu Mingwei, Chen Rong.	145
9. Reconstruction of the Old City and Its Concept and Method, Su Zemin, Cao Aiqiu.	152
10. Protection and Development of Suzhou Old City's Traditional Living Environment, Qu Weizu.	160
11. A Conceptive Design of Pedestrian Zhengjue Temple Area and Colored Space, Sha Chunyuan.	171
12. Redevelopment of the Old City District of Hefei, Cheng Huazhao.	181
13. City Soul- Old City Redevelopment and Local Characteristics, Li J ianx in.	189
14. Some Issues and Experiences in the Redevelopment of Chinese Old Cities, H uang Guangyu.	195
15. Research on the Evaluation of Old City Reconstruction Efficiency, H u Qingqing.	202
POSTSCRIPT	213

# 在 '92 旧城改造高级研讨会闭幕式上的讲话

## SPEECH ON THE CLOSING CEREMONY OF THE WORKSHOP ON OLD CITY RENEWAL

周干峙

Zhou Ganzhi

### ABSTRACT

With the urban economy blooming in China, inner cities redevelopment has also proceeded very fast in most of the metropolitan regions especially in coastal areas where better economic foundation has laid down. Three forces underlie the development in the inner city:

1. The development of land market.
2. The initiative of the city habitants who are eagerly looking forward to improving their housing conditions.
3. The initiative of city municipal governments that mayors are willing to make contributions to cities as much as possible in their short term in office.

Inner city redevelopment in many cities in China, no matter they are large, such as Shanghai, Guangzhou, Xi 'an, Fuzhou, Hangzhou, Suzhou or in medium and small size like Yibin, is all meeting with the same problems including how to integrate inner city redevelopment with city conservation? It is a very complicated problem that should be solved urgently. The main countermeasures put forward by the Ministry of construction are as follows:

1. Deepening city planning approaches. City planning should be ahead of city development and all development project must follow city planning regulation. Zoning ordinances system needs to be established in every city and open to the people.
2. Guiding real estate and property development and turning it into a positive factor in city construction, housing and inner city redevelopment.
3. Improving urban design level. Urban design should be played as an important role in land use and building density control in order to give city

character.

To solve the problems in inner city redevelopment, we ought to carry out a comprehensive research, take different measures of administrative, economic, and technical, and so on. Some already proved to be correct principles such as rational, environmental consideration and city aesthetics, should be held firmly, and more attention be paid to urban economy. We should make city planning to meet the needs of the country's development in 21 century.

随着城市经济的发展,旧城改建工作在全国,特别是沿海较发达地区,已成为一项非常迫切而且进展很快的工作。这个现象来得如此之快,以至于我们许多城市都来不及拿出系统的规划方案和城市设计方案。朱 基副总理曾说过:我们现在的经济形势是在多年来积累和酝酿之后迸发出来的。我出去看了一下觉得很有道理。我们过去对老城总是采用维持和保护的政策,旧城改造是多年来没有涉足的领域。现在情况变了。许多地方房地产开发、城市建设重点都在旧城,旧城成为建设的热点。现在许多地方不是担心旧城改造不了,而是担心改得过快,改得不好,而是想去如何控制其发展。情况完全倒过来了。

有三个积极性推动着旧城改建的发展,使其成为一个难以抵挡的潮流:

1. 土地经济的发展。首先是开发商和国外投资者的积极性很高,他们要找经济效益最高的地段。
2. 普通老百姓的积极性。因为多年来我们旧城的基础设施和住房条件都没有得到改善,积累了大量问题,人民群众迫切需要改善生活条件。
3. 市长的积极性。市长们非常想在有限的任期内做出贡献。

这三个积极性加在一起,旧城改建不仅被排在前面,而且成为工作重点。下面我介绍一下最近走过的几个城市的情况。

首先是上海:上海的旧城改造多年来是一个难题,人口密集,动迁困难。但是今年上海在人口最密集的黄浦区开始拆迁,现在各区已经全面开花,在群众中产生了很大震动。

再比如广州:广州的旧城改造动手比较早,现在随着广州产业的发展,改造的投入今年达到了历史最高纪录。今年东风路的改造,8.8 km 需要3个多亿的资金。在以前,这样的道路拓宽改造非常难,涉及到主要的东西交通和边上的许多建筑。今年因为房地产业发展到了一定水平,仅用道路边上的土地开发,大约4.5 ha,投资很快就落实下来。4.5 ha 土地,按3~4的容积率批租出去,盖16.5万 m<sup>2</sup> 的建筑,每 m<sup>2</sup> 可卖4000元(指楼面价格),可回收6亿多资金,扣除给市政府道路建设费3.3亿,再扣除8~9千万的原有民房的拆迁费用和16.5万 m<sup>2</sup> 建筑的成本,剩下来还有几千万的利润。原来广州要搞地铁非常困难,4年前的14 km 地铁规划,1 km 需1亿多一点,共需15、16亿,千方百计筹集资金,进展不大。今年地铁费用涨价了,1 km 要4亿投资,14 km 地铁要56亿,但是恰恰是今年地铁的投资比以前任何时期都好解决。今年地铁方案一公布,沿线用地一调整,香港

和台湾的开发商和国内的开发商结合起来, 首先把地铁车站附近的地抢下来, 所以 56 亿的资金比以前 15、16 亿资金还容易解决。广州地铁明年就可以开始实施。地铁的建设带动周围的住宅区和商业区建设, 又推动了城市改造的进行。

福州: 福州这几年旧城区也发展很快, 最近的信息说有几个大财团居然能宣布把福州的旧城改造“包下来”, 由他们跟国内外的开发公司统一规划, 统一建设。福州旧城改造的一个束缚因素就是它与古城保护关系非常大。前一段有许多人士在报上呼吁要保护福州的“三坊七巷”, 如果今后能够统一承包下来开发, 可能会发展得很快。现在历史文化名城的保护和开发旧城的矛盾是普遍存在的, 福州是如此, 西安也是如此。

西安: 最近在西安召开了讨论城市交通问题的会议。在会议过程中, 有一段时间交通问题成了非主要议题, 主要议题是旧城究竟怎么搞? 如果按现在这样不按规划控制, 西安古城人口密度急剧增加, 解决交通问题有一种办法; 如果采取控制建筑密度, 甚至减少建筑密度, 那么交通问题的解决又有另一种办法。西安旧城不改造是不可能的, 许多旧房是土木结构, 有 40 多片。市长讲, 这 40 几片, 按现在的开发速度, 顶多 3 年会全部改完。现在的突出矛盾是开发公司希望盖得高一些, 密一点, 开发的经济效益提高一些, 但西安古城有一个高度限制, 两者矛盾很大。问我的意见, 我说, 开发商的利益是要考虑, 否则他没法经营, 但城市的总体利益一定要考虑, 规划规定的高度限制是不能突破的。西安如果在旧城中突破三个层次的高度控制, 化了 9 亿多元修好的城墙、城楼、钟鼓楼被高楼大厦一下淹没了, 这样古城就不成为古城了。

杭州: 杭州的问题需要我们大家来关心。杭州要改造, 不能总是“美丽的西湖, 破烂的杭州”, 但必须要改得好。特别不能在西湖边上把高楼大厦都盖起来, 这一点看来不容易做到, 因为所有的开发者一眼就看上西湖边, 西湖边上盖旅馆效益最好, 盖旅馆不满足于只盖 4~6 层, 要盖 20 层, 甚至 30 层。西湖边上如果高楼林立, 原来保护的地区逐步遭到破坏, 西湖越来越小, 住高层的人从上面看西湖, 西湖成了一小盆水了。原来西湖边上的西湖旅社, 解放以前盖的外廊式的建筑, 要全拆, 连边上的单位也要全拆, 大概很快就要盖几十万  $m^2$  的建筑。现在规划司在跟踪, 顶住这件事。

苏州: 我刚从苏州回来, 在苏州研究干将路的改造, 就是在苏州古城的正中间“开肠破肚”。路要拓宽, 因为交通问题需要解决。这次我跟齐康、阮仪三和邹时萌等人一起去研究方案。苏州现在只有南北交通干道, 东西方向开一条路在总体规划上就有考虑, 问题是怎么拓, 拓到多宽? 干将路按总体规划拓宽到 50 m, 在苏州这样的城市, 包括南京和苏南的其它城市, 据我们了解现在还少有 50 m 宽的城市干道, 这已是相当宽的了, 但苏州的这条路窄又窄不到那里去, 交通需要起码上下有 4 个车道, 两条自行车道, 5 m 的人行道。另外原来 2 m 的河道水面是不行的, 有条件的话水面要放宽, 按规划放宽到 8 m, 多到 10 m。那么这条路有 50 m 也差不多。但苏州城的建筑高度有限制, 控制高度是 24 m, 如果 24 m 的建筑, 50 m 宽的道路, 很显然从建筑的角度看尺度不太理想。所以这条路究竟怎么开, 从选线开始到断面设计, 放什么内容等等, 我们讨论了两天, 以后还要请各位去看看。苏州市的领导比较开明, 明确高度不突破, 这一点认识一致。高度不突破就不会造成尺度畸形的状态。但是究竟如何做好城市设计还是一个问题。

我刚从苏州回到北京, 就得知宜宾告急: 宜宾的古城墙要拆, 原因是宜宾要盖客运码

头,这也是旧城改造问题。所以我们现在研究的问题是带有规律性和普遍性的问题。从福州、广州、苏州、杭州,小到宜宾,都遇到这样的问题:究竟怎样把旧城开发与古城保护结合起来?有些地方的改造进度出乎人们的意料。前一段我去了张家港。张家港是从一个小镇——杨舍镇发展起来的,只用两年时间就已发展为15万人口的小城市,旧镇现在已荡然无存了。所以,我得到一个明确概念:旧城改建不是怕改不了,而是怕改得太快,改不好。特别是旧城改建与历史文化名城保护的关系的处理,是一个非常复杂的问题。普遍出现的改造旧城热潮对保护历史文化环境的冲击相当大。吴良镛先生组织这个会,的确需要首先从高层次进行研究。我与规划司研究了多次,大体主要有三个想法和措施,提出来与大家研究讨论:

第一,一定要深化我们的城市规划。要使城市规划走在开发建设前面,不仅是新区建设规划,也包括旧区改造。一定要改变由开发部门(不论是国内还是国外的)到城市中走马观花、随便选地的状况。要由规划部门通过综合考虑,提出规划方案和参考意见,建议在什么地方开发,特殊需要可以谈判解决,双向选择,但前提是先要有规划方案。同时,对每一块开发地段,究竟做什么用,开发强度,高度控制,还有哪些规划限制,一定要由规划部门先提出来。这就要求改变规划滞后的状况,改变规划达不到深度的局面。最近建设部印发了温州市城市规划的经验。温州这几年搞得比较好,每年都由规划部门代表市政府发布开发的范围,进行招标,开发地段投资多一点、少一点可以控制。温州有一套非常丰富的做法,最近印发了几千份,包括图纸,都发到各地。另外,建设部行政上规定所有建设开发项目一定要先经过规划,准备发一个由侯捷部长签发的部长令,从行政和技术上都加以保证。大概在坐各位都知道,我在几次会议上都鼓吹要推行区划控制方法,各地要建立起自己的 Zoning Ordinance,开发规划一定要走在前面,而且要公开化。公开化很重要,因为这是保证我们的规划有群众参与,保证我们的方案能迅速实施,也是保证规划部门廉政建设的重要的措施。温州是一个20—30万人口的城市,规划局只有20几个人,真正的技术骨干只有10几个人,每年却有上百万平方米的建筑审批任务,他们能够做到,其他地方为什么就做不到呢?深化规划,让规划走在前面,建立规划或区划控制办法,这些是我们要做的第一点。

第二,要正确引导房地产业,使房地产业真正成为推动城市建设、住宅建设和旧城改造的积极因素。房地产业现在发展很快,在它刚开始发展时,我们的指导思想是采取“放水养鱼”的政策。现在已经经过5年了,全国各地,特别是沿海地区,开发公司发展很快,有些开发公司这几年获得了暴利,利润是从土地收益上获得的,因为开发公司以低廉的价格或不花什么代价凭关系取得土地,按市场价格出售。经济效益的吸引使许多人都想搞开发公司,通过开发公司发财。我认为对房地产业一定要采取正确的政策。房地产业在国内外都是一把两刃刀,搞好了,帮助我们推动城市改造、住房建设,使城市基础设施建设资金取得来源;搞不好,就会把你旧城所有的有价值的东西摧毁。中国古老的建筑都是砖木结构,不像欧洲是砖石结构,按现在的速度很快就能将其推光。苏州如果不加控制,两年之后会全部改光,“苏州”变“欧洲”是很容易很轻松的事。但保护非常难,如何能够保护好,最大的因素就是必须正确引导房地产业,这也迫使我们搞规划的人一定要研究这些问题,熟悉这些问题。房地产问题很复杂,搞规划的人不能不研究,因为这是实现规划不可缺少的条件。建

设部建立了专门的课题组,包括规划司、房地产司、城建司、政策研究所,这大概是第一次由机关行政部门成立科研课题组,承担科研任务。我们干了几个月,最近才形成了一个政策框架。前一段在北京开了一个国际研讨会,下一步针对开发、经营、管理方面的问题还非常多。我们刚开始研究这个问题时,全国只有3000多个开发公司,到现在可能已突破1万个。规划部门恐怕再也不能把房地产业当作不是我们业务范围里的事了。过去很容易形成这个概念:这个问题不是我们的事,是房地产方面的事;土地价格问题也不是我们的事,是经济问题;土地分等分级也不是我们的问题,是土地经营管理的问题。我看这些观念不行,如果没有规划部门参与,规划部门又不熟悉这些,怎么能使这个问题得到正确的解决呢?你自己的规划怎么能得到实施呢?总的来讲这方面有许多问题。但是,怎么正确引导房地产,使它真正起到推动城市建设,成为实施城市规划的积极因素,而不是一个反面的因素,这是一个非常重要的指导思想。

第三,一定要做好城市设计。这个问题也是我们很久就已意识到的问题,好几次规划学会年会大家都讲这个问题,而且吴良镛先生的研究所和学校都已做了许多先例,南京、北京都已在城市设计上有很好的经验。现在我觉得这一点更加明确了,就是要搞好旧城改建,要在新的开发建设过程中,能够管理好城市,控制好城市,特别是城市的重要地段,或者一些重要城市,如苏州。现在看来城市设计必须做在城市分区规划之前,通过城市设计来决定容积率、高度及其它控制指标。城市设计不走在前面就没有根据。你从何而来确定这个地方合理的控制指标?三亚有了一个城市设计的总框架,旧区和新区的很多指标就有了根据。在旧城改造中,要求所有地区、每一个街坊事先做好有创造性的城市设计,也许不大可能,但是在城市中有特色的地区,或者一些没有经验的新开发区,或者一些重点和示范地区,做了城市设计,城市的特色问题、规划指标的限定问题才能有根据,而且现在还有经济效益问题,也能有所根据。这件事应该讲不是不能做到,如果规划部门与城市中的设计部门结合起来,超前一点做好城市设计是完全可能的。

从总体上讲,今后问题的解决,就是要进行多层次的、多方面的、“软件”与“硬件”相结合的综合研究,采取综合的、政策的、行政的、经济的、技术的种种措施,并力求使这些措施和研究系统起来。因为许多环节缺一不可,如果缺了这些,你的好的规划设想就不能实现。还有我们自己的一些观念也要改变。我们搞规划设计的人员现在必须要有市场观念,但又不能放弃原来正确的、科学的观念,如环境观念、社会公平的观念、科学合理的观念、城市美的观念等等。要坚持原来正确的观念,不能随便放弃,但是你又考虑现在市场经济的发展趋势。同时,还有一个很重要的问题是要有向社会宣传、进行教育的观念。我们国家一个特有的问题就是原有的教育、科学、文化都比较薄弱,包括一些市长,根本不懂古城保护的重要性。杭州市曾经有一位领导甚至公开讲把杭州建成香港有什么不好?我们的城市主管人员居然还有这样落后的、没有文化的观念!改变这些靠什么,要靠我们的宣传。我认为在现在这种浪潮面前,我们的规划人员应采取迎上去的姿态,我们不能退下来,我们不能光有好的设想,而不考虑许多实际因素。我们有好的规划,市长不支持你,你怎么办?有些开发公司整天顶着你,你要顶住,不顶不行。但必须拿出更好的办法,你有好的办法就能说服他们,按你的意见办。

上述想法仅供参考,不对的地方请指正。

# 在 '92 旧城改造高级研讨会闭幕式上的讲话

## SPEECH ON THE CLOSING CEREMONY OF THE WORKSHOP ON OLD CITY RENEWAL

吴良镛

Wu Liangyong

会议开得非常成功。以下我谨就涉及与旧城和居住区更新密切相关的几个问题, 简述个人的意见:

### 一、世界与中国都面临一个转变的时代

我们现在正面临一个伟大的变革时期, 我国将从原有的计划经济体制向社会主义市场经济体制转化, 在变革中的社会经济条件下城市会得到迅速发展, 从历史上来看都是这样。孟福德(Lewis Mumford)讲过:“真正影响城市规划的因素是深刻的政治和经济的转变。”我认为他这句话是比较经典的。社会的转变对城市的发展, 对我们的规划工作都有很大的影响。产业革命以来的西方城市建设是在充满着变革的形势下发展的, 今天西方城市也面临着重大的变革, 今年将在赫尔辛基召开的 IFHP 国际学术讨论会的主题“明日之城市”意在“竞争市场”中寻求适应变化的方向; 国际建协与美国建筑师协会在芝加哥联合召开的会议主题是“处于十字路口的建筑——设计持续发展的未来”。西方经济发展的停滞, 城市的衰败, 世界各国都面临着严峻的经济结构改革, 这对城市和建筑的发展都有所反应。我国也正处于变革和发展的时期, 特别是文革以后的这十多年来的改革开放搞活, 现在明确向社会主义市场经济转变, 的确释放了巨大的生产力。所以我在讲北京菊儿胡同的整建时, 总是要谈到我们的研究从 1979 年就开始了, 为什么到 1987 年, 隔了八、九年才能把已经较为具体的设想付诸实现呢? 因为有房改才能够进行。有人用“松绑”这个词, 很形象, 去掉一些束缚手脚的东西, 长期以来的一些规划设想有可能试验、实现了。我们的城市面临巨大的发展, 也处于转变之中, 例如:

1. 城市的发展速度加快(处于加速时期);
2. 城市建设的规模在加大, 大城市人口的压力将更明显;
3. 以乡镇企业的突起为推动力, 小城镇的发展势头很猛;
4. 城市的财力、物力加强, 过去许多可想不可能做的事, 现在可以筹集资金开始尝试;
5. 城市发展的技术手段有很大进步, 如交通、通讯等对城市的影响显著, 能量在增大;
6. 城市发展系统的开放程度在扩大, 系统间的相互作用在增强;
7. 城市的结构在变革, 城市越来越向广阔空间铺开, 中等城市向大城市发展, 特大城