

以有机更新的方式应对大规模城中村改造规划

杨豪中¹, 王 劲²

(1. 西安建筑科技大学建筑学院, 陕西 西安 710055; 2. 西安建筑科技大学艺术学院, 陕西 西安 710055)

摘 要: 城中村是我国城市化进程中独特且普遍的现象, 近几年以商业性地产开发为导向的城中村改造对城市住宅建设产生了深刻的影响. 针对城中村改造所引发的社会和环境问题, 采用社会学的研究方法进行类比分析, 站在“城中村”的利益视角提出以“有机更新”的方式应对城中村的改造规划设计, 强调在实现城中村物质环境更新的同时, 依据改造对象的发展需求, 妥善处理现在和将来的关系, 以期实现城中村可持续发展的社会目标.

关键词: 城中村改造; 有机更新; 经济社会功能

中图分类号: TU984.12

文献标志码: A

文章编号: 1006-7930(2011)02-0260-06

21 世纪是城市的世纪, 全球城市化进程将进一步加快, 中国城市化水平也将进入快速发展时期. 城市化主要表现在城市人口增长与土地的扩张等方面, 这种快速扩张的变化不仅造就了新的城市空间结构, 也造就了新的城市社会结构. 自 20 世纪 90 年代起, 随着房地产市场的兴起, 我国许多城市旧房拆改规模不断扩大, 商业性地产开发逐渐成为城市住房建设的主要方式. 直到 2002 年, 国家颁布了对商用土地有偿使用, 强制走招、拍、挂程序的政策, 这使得城市中心区的土地变得更为稀缺, 为了控制开发风险, 降低资本投入量, 地产商逐渐将注意力转向了“城中村”改造项目, 希望利用城改政策, 以有偿置换的方式对“城中村”实施大规模、高强度的拆迁改造和商业性开发.

1 城中村现象

城中村是改革开放以后我国城市化进程中一个独特而又普遍的社会现象. 从 20 世纪 90 年代开始, 伴随城市化进程加速, 二元城乡结构时代遗留下来的大量村落逐渐被城市建设用地包围, 形成了“城中村”, “城中村”是在城市总体规划建设用地范围内仍然保留和实行农村集体所有制, 农村经营体制的村制社区. 这个特殊的聚居体既承载着农村的传统生活方式, 又接受着都市的现代化潮流, 呈现出城市与农村之间的边缘状态. 长期以来, 认识和改造城中村是在“城市偏好”的思维模式下进行的, 当前城市化的时代背景正发生着重大的变化, 我们必须以城乡统筹, 经济社会协调发展的新思维重新审视城中村的问题, 并寻求现实的解决途径和方法.

2 城中村改造面临的社会问题

2.1 被动城市化与社会空间隔离

但我们应认识到, 商业性地产开发终究是通过物化改造、有偿置换的方式, 以低成本获取城中村土地, 以换取更大的经济利益为目的商业行为. 并没有从城市发展层面考虑城中村改造的社会问题, 为很容易使城中村改造背离可持续发展的城市化方向, 例如: 商业性城中村改造开发引发的社会阶层分化问题, 不仅破坏了传统的城中村社会网络, 而且造成被动城市化现象; 另一方面, 由于物质环境改造缺乏对

收稿日期: 2010-09-30 修改稿日期: 2011-03-08

基金项目: 国家软科学基金资助项目(2008GXSD128)

作者简介: 杨豪中(1956-), 男, 陕西西安人, 教授, 博士生导师, 主要从事建筑历史与理论和文化遗产保护研究.

新建社区商业服务、教育设施的系统配置,对弱势群体及中低收入居民居住需求关注不够,导致改造后的城中村很容易演变成低质量、治安混乱的“弱势群体社区”。所以城中村改造规划应更多地强调对社会问题的关注,将城中村与城市功能的互动互补作为研究的重要内容,特别是针对与低收入群体住房建设有关的土地改造规划问题。作为调节城市居住空间关系的重要手段,将城中村改造纳入构建和谐社会的框架里,从提供安居社区和就业机会的角度,从缩小城市贫富阶层差距的角度,寻找“消灭”城中村的最佳方式。

2.2 商业性城中村改造的特征及其弊端

L·芒福德曾经指出:“真正影响城市规划的因素是深刻的政治和经济变革。”从城中村问题的演变过程来看,90年代末到本世纪初的十几年时间,正是中国由计划经济向市场经济过渡的阶段,房地产市场的兴起,土地价格的飙升无疑对城中村的更新改造起到推波助澜的作用。但导致大批城中村在“一夜间”被推倒,又如雨后春笋般再次出现在我们视线里,摩天大楼背后的原因在于从计划到市场的过渡缺乏有效的监督机制,造成对国家资源的分配和使用“寻租”现象。大量与城中村拆迁有关的社会治安事件,足以证明纯商业性城中村改造对于其社会结构更新造成的严重负面效应,主要表现在以下三个方面:

(1)早期的商业性城中村改造开发呈现出多种模式,但均不是以整村改造为目的。往往以“打擦边球”的方式进行局部开发,通过与村里私下签订协议的方式,以安置量少,占用土地多为目标。由于缺乏整体规划,造成后期安置量无限放大,在建设强度方面超越城市总体规划等严重后果。

(2)城中村改造往往会导致过度商业性开发,与普通房地产项目相比,城中村更新改造包括村民安置和商业性开发两块内容,也因此开发商借机大幅度提高开发强度指标,甚至高于普通地产项目的两到三倍,造成市政设施配套跟不上,降低了安置住宅的标准。据调查统计,同等规模的土地,在城中村项目中,容积率一般都在5.0以上,有些甚至超过8.0。比照普通开发项目容积率(一般仅有2.0至3.0),可见拆建比是非常小的,对城市环境和基础设施配套形成的巨大压力。

(3)改造后村民生活成本攀升,经济收入大幅降低。改造前城中村村民主要依靠租屋经济作为主要生活收入,但村民自身文化教育、谋生能力普遍较低。虽然通过改造其住房条件(主要是建筑面积和卫生设施)大都会比改造前有所改善,但改造后的城中村并没有给他们带来更多的经济收入,甚至安置住宅的使用物业费也会成为一笔不小的支出。同时由于高强度开发,区域内部商业服务等设施配置并不充裕,不能够给他们提供更多的就业机会,虽然短时期内出租余房仍然可提供基本生活保障,但长此以往,他们也会被社会边缘化,成为新的弱势群体,直接影响到社会的稳定与和谐。

3 西方“城市更新”运动的启示

早在上世纪60年代,西方许多城市都曾开展过以大规模改造为主要特征的“城市更新”运动,其重点包括战后中心区重建和贫民窟改造。当时在现代主义城市规划思想的指导下,城市更新运动主张对中心区大规模拆建,取而代之的是标榜“新国际式”的摩天大楼,然而新的建筑与城市空间并未给人们带来更多的惊喜,相反城市文化、传统街区的历史感、人情化环境消失殆尽。由于产生贫民窟的根本原因——贫困与就业问题并没有得到解决,因此“清理平民窟”的行动并没有取得真正的成功。J·雅格布在其《美国大城市的生与死》一书中指出:城市作为人类聚居的产物,其群体关系既相互关联又相互适应,结果产生了错综复杂的社会空间,即城市应是多样性的综合体。

城中村改造从其结果、过程、规模多少与西方的城市更新运动有些类似,在研究中可以进行比照,但“城中村”是我国城市化过程中特有的现象,其特殊性表现在村制经济、社会、人口、文化等诸多方面。首先,城中村村民在多次失地后,仍实行着农村集体经济体制,“村籍”制度使他们凭借与村制土地的历史联系,享有农村集体经济给予的村民福利,这是城中村居民与外来租客、普通城市居民最大的差别,其

次,城市化初期国家征用了农民作为生产资料的农业用地,但保留了农民作为生活资料的宅基地和集体房产用地,间接促成了城中村的租屋经济,因其租金低廉,地理区位便捷,吸引了大量外来务工人员租住,并成为在城中村居住的主要群体;第三,城中村在不断接受城市文化的同时,仍然延续传承着农村的传统文化,而混居在这里不同地区的外来务工人口,也将其所在地方的特色文化引入城中村,使城中村呈现出多元城乡文化的特征(图 1,图 2)。



图 1 改造前的某城中村街道现状

Fig. 1 Status quo of an urban village prior to reconstruction



图 2 改造后的某城中村文化商业步行街

Fig. 2 Cultural & commercial pedestrian mall in an urban village after reconstruction

借鉴西方城市更新的经验和失误,站在城市立场考虑的问题显然是自相矛盾的,这种思考方式受到城市偏好的影响,只能反映出城中村问题的表象,即与城市概念标准相悖离的部分,这包括:

- (1)建筑杂乱无章,密度大,间距小,安全隐患突出;
- (2)社会治安混乱,低廉的居住成本吸引了大量进城人员,形成密集的低收入聚居地,且具有极强的流动性,加之缺乏管理,治安案件频发;
- (3)公共设施匮乏,由于居住强度过大,道路交通、电力通讯、城市给水等公共服务设施严重不足,导致居住环境恶化。

这些状况与西方贫民窟极为相似,同样可以采用大拆大建的物质改造的方式得以改变,但站在城中村立场上来讲,物质环境的更新并没有解决城中村现实的社会问题,如就业机会、基本生活、文化教育等,而城中村所引发的种种社会问题和冲突便是在这种城市偏好的背景下形成的.温家宝总理在政府工作报告提出构建和谐社会需要解决好五个方面的问题,即:就业、社保、分配公平、困难群体及民主政治建设,这些都与城中村问题相关联,特别在非农化改造后,“村籍”福利被彻底打破,原来依靠租屋或集体经济红利生存的村民,由于缺乏对知识、技术、管理等“内生性”因素的掌握,对生存环境的变化反应异常脆弱和不可持续,很快被城市社会边缘化,而变成弱势群体.所以我们在进行城中村有形改造同时,必须兼顾考虑改造后的城中村,如何延续居民原有生存空间,维持正常就业、经济、教育、文化等社会生活,这是我们在城中村改造规划研究中需要思考的社会问题。

4 应用“有机更新”的方式应对城中村改造

4.1 有机更新理论及其核心

“有机更新”理论是吴良镛先生在北京旧城规划建设的研究过程中,总结出的一套关于我国旧城更新规划方式方法的科学理论系统.是将城市建设引入可持续发展轨道的研究产物.“有机更新”理论是在对中西方城市发展历史和城市规划理论充分认识的基础上,结合我国的现实情况提出的,他主张“按照城市内在发展的规律,顺应城市的机理,在可持续发展的基础上,采用适当规模、适合尺度,依据改造内

容与要求, 妥善处理城市目前与将来的关系问题, 使每一片区域的发展达到相对的完整性, 促进城市整体环境得到改善, 达到有机更新的目标. 该理论在国内有很多成功的实践案例, 并产生了广泛的社会影响.

城中村问题涉及形态和制度两个层面的更新改造, 有机更新的方式要求我们对城中村物质环境改造提出合理可行的技术规划方案, 同时也需考虑改造后城中村社会的发展及延续问题. 借助“有机更新”理论的思维框架, 以形态和制度两个城市化改造并举的方式, 梳理出城中村改造的基本方法和原则; 同时可以将城中村改造放在构建和谐社会的框架里, 从建设宜居城市的角度, 将建设安居社区和提供就业机会作为有形改造和无形改造共同的目标, 探寻可持续发展的城中村改造模式.

4.2 有机更新在城中村改造中的应用原则及方式

“城中村”是城市更新改造的重要内容, 以有机更新的理念来应对城中村更新改造规划, 应该体现如下原则和方式:

(1) 保持整体性的更新

“有机更新”强调城市是一个协调统一的整体, 城中村更新改造应当在审慎分析研究城市区域与整体、城中村与区域的格局、地理文脉特征等问题的基础上, 提出符合城中村居民需要的建筑及街区规划设计方案, 做到既实现了改善居民生活环境标准的目标, 又避免了城中村传统社会网络的瓦解. 在改造过程中, 遵循街区历史发展规律, 保持更新区域城市肌理的完整性, 以期确保与城市整体的协调统一发展.

(2) 延续性的更新

城中村通常会三五成群连片分布于城市某一区域, 经过几代人甚至十几代人的聚居, 已形成其特有的社会网络和生活传统. 这样具有历史的街区在更新改造过程中应保持相对的延续性, 即统筹考虑城中村群落过去、现在和将来的关系, 并通过对该地区的社会、经济、人口发展等方面特征的调查, 确定有效的物质环境更新目标, 同时强调尊重改造对象的生活习惯, 自身文化需要等因素, 继承该区域在城市历史发展过程中留存下来的有形和无形的资源及人文财富. 这既是保持城市特色, 延续城市文化的需要, 也是确保城中村更新改造获得成功, 体现社会效益、环境效益、经济效益三统一原则的基本要求 (图 3, 图 4).

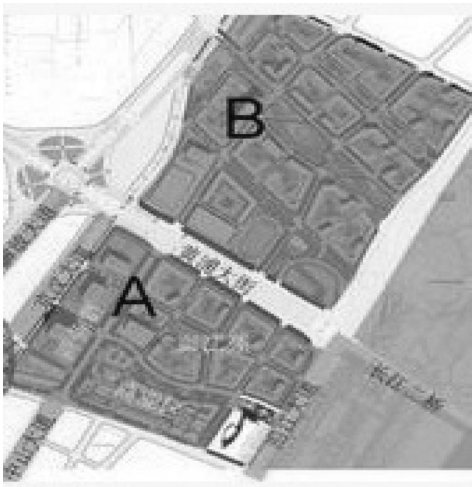


图 3 某城中村改造前的总平面格局

Fig. 3 General arrangement of an urban village prior to reconstruction

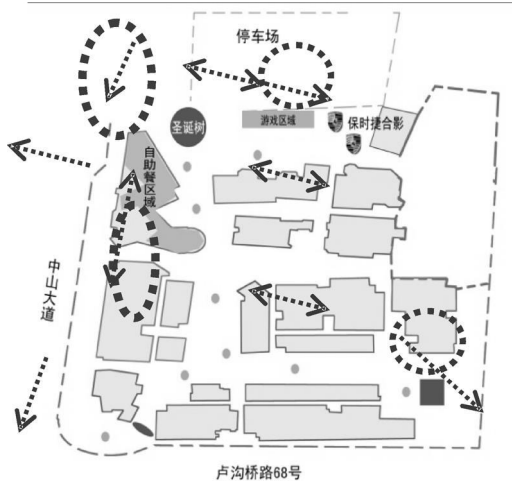


图 4 保留原街区形态的改造规划

Fig. 4 The reconstruction scheme to keep the village's original status of the blocks in an urban village

(3)形态改造与制度改造并举

“有机更新”理论认为,城市更新是以更好的满足居民城市生活需要为目标的,而城市生活包含社会经济等各个方面。城中村改造通常有三种形式,第一种是有形改造,即通过对原有旧建筑拆除新建,并增加水、电、气、暖、消防等基础配套设施进行改造;第二种是无形改造,即通过对制度的改变,建立城中村新的经济发展模式,强化其城市社会管理制度和生活方式。但实际操作过程中,往往以密集的高层住宅区取代原有低矮棚户区,完全忽视了城中村的经济社会发展功能的延续,忽视了居民文化和心态的转变,外形城市化并没有改变村民骨子里的食利情节,依旧是收租经济,社会价值认同感与城市化并无紧密的关联性。因此,城中村的改造应强调以无形改造为核心,以可持续发展为基调,在实现形态城市化的同时考虑改造后城中村的发展模式、管理体制、文化样式、生活方式以及居民心态的改造,最终实现制度城市化。

(4)面向社会低收入阶层的更新

城市是由多种功能构成的有机体,是千百万城市人的生活载体,城市多功能的特性决定了城市劳动人口的多样性和多层次性。不同经济支付水平的人群对住房、商业服务和交通医疗教育等设施的要求有很大不同。与城中村改造直接相关的是建设能够满足低收入群体住房需求的“低成本住宅”(包括建造及使用全过程)。低收入群体在住房上的需求特点是追求“低生活成本”,它既包括低价房,也包括与居住相关的社会生活消费,比如:低收入群体对通勤距离的要求要比高收入人群近得多。相对于高收入阶层建立在较强经济实力基础上的选择余地来讲,低收入群体对住宅的选择余地要小得多。如果完全依靠住宅市场化规律,级差地租效应将会把低标准住宅推向“城市边缘”区域。在城中村逐渐改造完成后,大部分低收入人口将必须选择居住在离城较远的区域,这既增加了城市总体通勤成本,也加剧了城市社会空间的隔离。所以城中村改造应以建设面向低收入群体的普通住宅为重要方向,使改造后的城中村,在融入城市生活的同时,从制度及社会资源分配两个层面促进城市对低收入群体住房问题的解决。

(5)改造应考虑经济社会功能的延续

在很多案例中,城中村改造并没有延续其特有的经济社会功能,以突变式的物化改造方式,剥离了原有村制社会的结构制度属性,完全站在城市概念立场上应对农村问题。城中村的问题核心在于解决农民如何进城,以及城市如何使失地农民共同参与和分享城市化果实的问题。在集约化条件下,如何使农民留用土地得到二次发展,获得基本生活来源是我们需要考虑的。第二,延续为城市外来人口及弱势群体提供低成本留居场所的社会功能,协助社会解决城市化过程中对劳动力资源的需求与安居管理工作。这既是对城中村村民经济生活的延续,也表现出站在城中村角度对城市化问题的应对与思考。

5 结 语

综上所述,我们在充分认识城中村问题复杂性的基础上,提出将城中村作为体现城市多样性特征的一个细胞,借助“有机更新”的思维框架,提出通过对改造时序、规模的控制,以渐进的方式,站在城中村利益角度来思考其更新发展问题的基本方式方法,体现出“有机更新”理论的思想核心,即把可持续发展作为城中村城市化的核心目标,促进城市稳定和谐发展,最终达到城中村社会更新的目的。

参考文献 References

- [1] 刘梦琴. 村庄终结—城中村及其改造研究[M]. 北京: 中国农业出版社, 2010.
LIU Meng-qin. Termination of Villages — Study on the Reconstruction of the Urban Villages [M]. Beijing: China Agriculture Press, 2010.
- [2] 田野. 转型期中国不同阶层混合居住研究[M]. 北京: 中国建筑工业出版社, 2008.

jing; China Architecture & Building Press, 2008.

- [3] JACOBS J. The Death and Life of Great American Cities[M] . New York: Random House, 1961.
- [4] 刘 吉, 张 沛. “城中村”问题分析与对策研究[J] . 西安建筑科技大学学报: 自然科学版, 2003, 35(3): 243-247.
LIU Ji, ZHANG Pei. Study on Analysis and Treatment on the Issues Existed in Urban Villages[J] . J. Xi'an Univ. of Arch. & Tech.: Natural Science Edition in March, 2003, 35(3); 243-247.
- [5] 吴良镛. 广义建筑学[M] . 北京: 清华大学出版社, 1989.
WU Liang-yong. A General Sense of Architecture [M] . Beijing: Tsinghua University Press, 1989.
- [6] 吴良镛. 人居环境科学丛书[M] . 北京: 中国建筑工业出版社, 1995.
WU Liang-yong. Series on Environment Science of Residence of Human being [M] . Beijing: China Architecture & Building Press, 1995.
- [7] 杨立勋. 有形与无形改造并举—形态和制度两个城市化共进[J] . 北京规划建设, 2005(3): 30-33.
YANG Li-xun. Make Both Visible and Invisible Reconstruction — Make Progress on Urbanization in terms of both the pattern and the system [J] . Beijing City Planning & Construction, 2005(3): 30-33.
- [8] 叶立梅. 城中村改造: 关注低收入群体的住房需求[J] . 北京规划建设, 2005(3): 22-24.
YE Li-mei. Reconstruction of the Urban Village — Pay Close Attention to the Residential Requirements of the Group with Low Income [J] . Beijing City Planning & Construction Review, 2005(3): 22-24.
- [9] 宇文娜, 李志民. 城中村居住形态的现状研究[J] . 西安建筑科技大学学报: 自然科学版, 2008, 40(6): 824-829.
YU Wen-na, LI Zhi-min. Study on the Residential Status in quo of the Urban Villages [J] . J. Xi'an Univ. of Arch. & Tech.: Natural Science Edition, 2008, 40(6): 824-829.

On performing large-scale reconstruction of urban villages in the manner of organic renewal

YANG Hao-zhong¹, WANG Jin²

(1. School of Architecture, Xi'an Univ. of Arch. & Tech., Xi'an 710055, China;

2. School of Art, Xi'an Univ. of Arch. & Tech., Xi'an 710055, China)

Abstract Urban village is a sole but popular phenomenon in the urbanization progress of China. In the past few years, the real estate oriented reconstruction of urban villages has exerted significant impact on urban residential construction. Aimed at both the social and environmental issues caused by the reconstruction of urban village, the writers carried out analysis on these issues by adopting sociological research method in this article. In view of the urban village, the writers proposed to perform the reconstruction design of the urban village by the way of organic renewal. They emphasized the renewal on the physical environment of the urban village and at the same time, and suggest that the correlation between present and future should be dealt with reasonably according to the requirements for development of the urban villages to be reconstructed so as to realize the sustainable development.

Key words: reconstruction of the urban village; organic renewal; economic & social function