

注册城市规划师：郊外与城区的较量 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/295/2021_2022__E6_B3_A8_E5_86_8C_E5_9F_8E_E5_c67_295344.htm 通畅宽阔的高速路，正把人们对居住的趣味牵引向郊区。京承高速路的两侧开发用地，几乎已被不同的地产商割据。而温榆河的两岸，也被切分尽净不仅如此，高速路的兴建令怀柔、密云的近山近水地块，变得备受关注。但城区的土地，尤其是二、三环内的土地，则已经不像五年或十年前令人仰慕了。这种变化极易令人联想到西方城市的演进脉络，19世纪后半叶，美国的工业化进程迅猛，而越来越多的人迁往郊区，住在城区的是无法承受郊区生活带来交通、就业环境压力的人，他们多为来自中西部农场的白人和南方来的黑人。这是第一波郊区化，美国城市的第二波郊区化，始自20世纪20年代，那是因为汽车开始普遍成为人们的代步工具。当然，中国的城市化进程无法套用西方城市的演变规律，目前的实际状况是工业化、城市化、信息革命裹挟而来，根本没有第一波与第二波之分，这无疑令城市成长的轨迹增加了变数，但其中隐含的基本矛盾，却不是任何一种新生的社会力量可以消解的。

城市核心区背负的重荷 潘石屹对于圈地范围，有一个明确的说法，二环以内、中关村地区不能轻易进入。而这些地块在若干年前，是发展商求之不得的黄金区位。基于古都风貌的保护需求，城区内的建筑物有严格的高度限制。同样是一块开发用地，城外可以建30万平方米，但在城内就面临两难选择，由于限高，所以要建同样的面积，就要加大建筑物的密度，那楼与楼之间的距离就要密到伸手可触。这正是在城

区建设高档高品质住宅遇到的难题。事实上，早在1997年，就发生过一场激烈的争论，主题是“香港模式在北京是否可行”北京建筑设计院元老之一张开济教授认为北京应以保护古都风貌为重，不宜有高层建筑，而东城区住宅开发公司高级工程师蔡金水则认为，一刀切的方式，对城市发展建设不利，一种折衷的选择是局部有密度，大部分较疏松。从目前北京城市规划格局看，在一些局部确实有高度的突破，比如CBD国贸三期高度达到了330米。但这个局部所标榜的产业含义已经不是朝阳区所承载得了的。因此这样的高度突破也实在不够典型。北京城区的改造及建设，不仅仅受限于高度，其运作模式的“非市场”含量，也令旧城改造一直在踩着石头过河。“北京旧城改造的规模运作，始于1987年，国家计委拨款1000万元用于菊儿胡同的改造”，曾对北京旧城改造做过专项研究的北京大学城市与区域规划系林坚副教授说道：“1990年4月确定了37片危改区，其后由于土地使用制度的转变，土地可以有偿出让了，开发商可以在城外置地开发物业，一面是旧城改造，一面是新区开发，二者同步进行。”一个理想的模式是，危改房被拆居民，通过疏散迁移至郊外新区，而城内的土地用于商业开发，这就是所谓的“开发带危改”。其后的几年中，危改项目都是以成片开发的规模进行，确有成功运作者。但1995年停建楼堂馆所的禁令，使或许可以再从容行进许多年的旧城危改，几乎处于停滞状态，1996年的拆迁规模直线下降，全年仅有几千户。1998年，住房实现商品化，加之个人购房贷款的放开，使人们对居住的选择眼界顿开。而汽车普及与高速路的修建，令郊区住宅空前繁荣。在交叉

运作了城区与郊区的地产项目之后，北京金网络顾问杨强宏用肯定的语气说：“人们的居住观念正发生不可逆转的郊区化倾向。”如果在5年或是10年前，二环之内是高端阶层首选，但1998年至今的5年，已让人们对环境有了新的认识。二环内的一些塔楼项目，有的从1996年每平方米万元左右左右的售价，跌至了目前6000余元每平方米的低价。而这样的价格，已买不到四环或是五环处的优质楼盘了。这让旧城改造，面临更为“不商业”的前景，人们对郊区高品质居住条件的渐趋认同，与城区住宅不得不坚守的高、密、紧，对比越来越鲜明。相对应的就是危改项目的商业模式，越来越难选择。北大城市与区域规划系林坚介绍到，目前正在发生的模式是城区危改在寻找与之相应的需求链，在高密度住宅渐难满足高端购房者需求的情形下，转而指向中低收入家庭。目前的廉租房政策、房改带危改，都是在这方面的尝试。在谈到旧城改造一波三折的历程时，曾在天津参与过旧城改造的君龙投资顾问郭钧有感而发，“如果城市本来就有自我更新的体制，那根本就不需要以近乎于‘运动’的方式来危改，成片拆迁是在背负历史积累的人口密度。”如果住宅早已商品化，那么每个家庭都会在城区、郊区的权衡比较中，自我调节，宏观面则是人口在不同的区域更为有机地配置，这样危改区片的人口密度必然下降，而拆迁成本的负担就会大为减轻。话锋一转，郭钧认为，“当旧城改造看来是步入困顿的时候，正是新的开始。”比如目前的开发思路，已从成片开发转向逐院、逐街、逐段的“小街区”改造思路，这无疑是从计划向市场行为的转型，而这正意味着一个新的开发空间、新的商机。郊区地价陡升映证北京高

房价与地价无关 与城区改造频见顿挫不同的是，北京城外正上演着“有路就有房”的新城扩张运动。如天竺、温榆河、京承路周边的地块价格直线上升。城区寸土寸金之说，在不可避免地动摇？土地价值的构成要素是什么？哪些因素的变动会对土地价值产生涨跌影响？林坚讲了一个故事，在拿破仑战争时期，英伦半岛的地租与谷物价格，同时上涨，这引发了一场争论，一种观点认为是地租上涨推动了粮价上升，而另一种观点认为，是谷物价格上涨导致地租升高。经过长时间的争辩及验证之后，表明，粮价上升是地租上涨的根本原因，这是因为由于战争，使得境外的粮食进口中断，这就令谷物供不应求，相应的土地就变得紧俏，地租上升自在情理之中。这看似并不复杂的因果关系，在土地每当被赋予商业意义时，就往往变得含混不清。同样的争论，就发生在现在，北京的房价为什么高？一个权威的说法是，北京土地刚性成本（拆迁成本、建安成本）难以下降，是高土地价格导致了高房价。林坚认为，这就是典型的地租变高，因此粮价上涨了，事实上任何一种商品都要受供求关系的支配，土地亦然，一个区域的土地价值是高是低，并不是成本（如拆迁成本）决定的，而是这里市场的活跃程度决定的，这块土地上从事着哪些经营活动，高涨还是萧条，这才是决定地价高低的根本因素。如果这个因果关系被混淆，那么就会得出城区地贵，理所应当的结论，相应的就会忽视对成本的控制。比如中关村西区的地块为什么采取了拍卖，而无人问津？其一级开发采取的基本上是报销制，而不是包干制，也就是花了多少钱管理部门拨款多少钱，而非国际通行做法：包干制，就给一个额定的钱数，实行招标，谁可以按这个价格，把

这个块的拆迁、整治做好，谁就来开发。这样拆迁成本不就控制了吗？中关村西区三拍而不出，就足见城区地价的现状。事实上，有更多看起来理应是黄金地段的地块，正面临无人买单的现实。郊区地价会持续上升吗？北京地产职业沙龙负责人陈森林感言，京承、温榆河附近的地块已是洛阳纸贵。“郊区地价升高是必然趋势”，林坚解释到，有四个原因支持此观点，一是在北京工作地点与居住地点必然分开，事实上在北京的不少居民已有第二居所、第三居所，当然这是体制内福利分房的产物；二是交通工具的急剧增长；三是大量的市政改造，令城市扩张具备了硬件条件；四是SARS的出现，适当地强化了郊区居住的趋势。介于美国郊区化产生的种种问题，目前在郊外HOUSE中已领略够远离城市的便与不便之后，白领们大量回流至城区，即所谓的新都市主义、城市复兴。一个并不过分的设想是：既然美国的城市发展经历了郊区化，现在又从郊区往城里回流，那我们为什么现在为什么不省去这个枝节呢？在城区直接让梦想居住升级的人，一步到位，省去来来回回游转。如果这样的设想不能视之为揠苗助长，也多少有些一厢情愿。在人们尚未体会到郊区居住的利弊轻重时，那里的诱惑实在太强烈了。现实表明，郊区化生存已势不可挡。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com