

潘石屹：中国人把现代城市建拧了？PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/614/2021_2022__E6_BD_98_E7_9F_B3_E5_B1_B9_EF_c57_614198.htm 一个什么样的城市才是有活力的、生机勃勃的城市，而不是一个死气沉沉的城市？不久前，我偶然翻看了一本书，是1961年一个美国人写的叫《美国伟大城市的生和死》，这本书总结了四个要点，说按照美国城市的发展经验，只要符合这四个要点，这个城市就是一个有活力、生机勃勃的城市。我觉得挺有意思的，边看边想，跟中国的城市比照了一下，发现我们的城市建设都是反着做的。第一个要点是：城市和城市的区域功能要混合，而不是单一的功能。如果功能单一，生活在这个城市的人就没有效率，他每天上下班的时候坐车来回跑，这个城市就会交通拥挤，没有效率，要加入到国际化大城市也没有竞争优势。可是我们在做城市规划的时候，一定要强调一个功能分区，比如西边教育区，东边CBD，方庄，望京居住区……很快地，像方庄、望京就变成一个“卧城”：早上人们开着车跑出来，晚上跑进去，城市里面所有的基础设施都在满负荷地运作，人们大量的时间都浪费在路上，显然就会影响这个城市的效率。第二点：街区要小。可是中国好多城市在过去几年的规划中，一定要是大马路、大广场、大绿地，整个城市的积累都让这些给割断了。第三点：要有足够的密度。在中国任何地方都要限制高度、密度、容积率，要做花园式的城市。其实要做花园可以跑到农村去，之所以要成为一个城市，就是要享受一个城市的繁华。前几年我在选择土地的时候，就选择建筑密度最高的地点北京的CBD。选完后

，各方面的专家和领导都说CBD的楼太高了，交通太拥挤了。实际上，只有在这个城市的中心区，把它的密度提起来，这个城市里面的商业机会才会多，而且城市密度的提高不一定是增加交通的压力，反而是减少交通的压力。如果城市建筑像铺大饼一样，在一个城市里整个都铺开的话，交通量就会增加；但如果密度比较高，有一些地方我们就可以不开车了，因为步行就可以走到。同时它也把平行的交通、汽车的交通，变成了电梯的垂直交通，所以密度高不见得是增加了交通压力，而反过来是缓解了交通压力。第四个要点：不同年代的建筑一定要并存。而在中国只要是建设一个区域，一定有专业用词叫“三通一平”、“七通一平”，就是把地面上拆得干干净净，拆干净后还要挖上十几米的土。前一阵我到纽约的一个朋友家，这个朋友住在SOHO区，是世界上排在前几位的富翁。我原来想，去这样一个富翁家，不知道他们家会如何豪华？去了以后才发现，他们家住在纽约过去的巧克力厂的七层，而且他们的电梯还是那种老式电梯，没有按钮，打开铁栅栏后，用一个摇柄往上摇。如果电梯开过了七层，还得先往上摇，再往下摇，才能把电梯跟七层对到一起，上到七层去。到他们家后，发现他们家像厂房一样。转了一圈就到了屋顶，屋顶非常漂亮，我们从上面可以看到被炸的世贸大厦。后来我发现在非常漂亮的屋顶上面有一个奇大无比的水塔，说是这是过去巧克力厂的水塔，现在他们家用来放垃圾。我问为什么不拆掉，他说在纽约超过30年的建筑都是文物，一定要保留下来。我站在他们家七层，看到所有的老水塔都是保留下来的。实际上这就跟一个社会一样，我们现在强调和谐，一个和谐的社会一定要有老人、中年人

、青年人，小孩，各种各样的人都要有；一个城市要能够发展起来，对建筑而言，明朝的建筑要保留，清朝的建筑要保留；国民党建的也要保留，苏联人帮我们建的也得保留，它是一个记忆的延续。而我们现在整个城市都是大拆大建，别说30年，300年的也拆了。我认真地想了想，一个好的城市应该要具备这本书上说的这四个要点，而这四点也是我做房地产开发十几年来最深的体会。1 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