



当前位置: 景观中国 >> 景观文章 >> 城市研究 >> 房地产开发主导下城市滨水区更新的反思

标题\作者\刊物关键字  
标题  搜索

## 房地产开发主导下城市滨水区更新的反思

作者: [保继刚](#) [刘雪梅](#) 发表: 《规划师》2005(05)  
景观文章·景观中国 <http://paper.landscapecn.com>

[评论\(0\)](#) [打印](#)

### 1、问题的提出

到目前为止,国内对滨水区开发的关注大多集中在物质建设层面,而忽视滨水区开发中其它方面的内容。根据中国学术期刊网的搜索结果,截至2004年底,国内研究滨水区的论文达到50篇左右。其中,超过半数的文章都集中讨论滨水区的规划设计问题,未能对滨水区开发现象有深入的思考或讨论;而在非物质层面上探讨城市滨水区开发的文章则不足20%,关注对象主要是滨水区的开发经营[1~3]、经济发展[4~5]、旅游功能开发[6~7]、法规建设[8~9]等。此外,总结国外城市滨水区再开发实践经验的文章约占25%,主要着眼于国外城市案例的实践方面[10~15],对国外相关研究的进展与成果尚缺乏必要的关注。

相应地,国内率先进行的城市滨水区开发的实践,多着眼于美化城市、提升形象的物质设计与建设层面,而政府决策对城市滨水区开发所具有的多方面内涵与意义往往没有得到充分、全面的考虑。忽视政府决策的开发行为将可能导致极为不利的结果。这是因为城市滨水区的发展趋势正从工业岸线向生活岸线转变,在这个过程中,滨水区的价值日益为人们所认识,而商人以其敏锐的触觉会很快发现,开发滨江房地产最容易赚钱且利润空间巨大。在市场自发力量主导、政府控制角色缺位的情况下,城市滨水区将成为高价房地产的集中地。

事实上,在以房地产开发为主导的滨水区开发现象的背后,是巨大的经济利益的驱动。对滨水区开发从综合角度进行考察,可以更好地认识滨水区开发所存在的深层次问题,这对国内城市滨水区开发来说,意义重大。本研究选择的广州滨江东案例,就是一个房地产开发主导下滨水区开发的典型例子,对它的深入剖析可在一定程度上回答前述问题。

### 2、研究方法

(1)实地调研。实地调研主要是对研究区域的功能布局、建筑物特征及房地产开发、销售状况等进行实地考察和记录。

(2)现场观察。现场观察是采取非参与观察和参与观察两种方式,选取不同的时段(包括平时和周末的早上、下午及傍晚后等)进行观察和记录。其中,非参与观察(Non-participant observation),指以研究者的身份进入研究区域,对公共空间使用者的特点及其活动特征、空间和设施使用状况、空间可达性等多方面信息进行细致的观察和记录;参与观察(Participant observation),指把自己设定为一般公众而非研究者的角色进入研究区域,以获得对景观、空间环境和建筑物等的感知。

(3)深度访谈。由于访谈的目的主要是了解受访者对一些客观事实的认识过程,而不强调受访者对事物的不同观点和意见,因此对受访者没有人数上的要求,重要的是将受访者看成是“关键信息的提供者”。本研究选择对城市规划师(1人)、政府规划部门代表(2人)、房地产估价师(2人)进行半结构访谈(Semi-structured interview),对社区居民(4人)进行无结构访谈(Non-structured interview)。

(4)问卷调查。调查对象为在滨江东开放空间活动的公众。本研究选取了不同的时段进行调查,目的在于了解哪些人在使用公共空间、如何使用、对滨江的高层建筑持何种看法、对滨水地区的发展持何种观念、对规划和发展的参与意识怎样等。此次调查共发放问卷180份,回收有效问卷178份。

### 3、房地产开发主导下的广州滨江东发展

#### 专题 Topic



#### 分类 Class

- 景观综述
- 学科教育
- 理论研究
- 设计实践
- 人物/事务所
- 作品赏析
- 景观生态
- 园林绿化
- 园林文化
- 景观工程
- 城市研究
- 保护与更新
- 人文地理
- 随笔杂谈
- 演讲实录
- 城市规划
- 建筑设计
- 景观艺术
- 设计史
- 风水研究
- 旅游规划
- 城市设计
- 技术应用
- 水景观

#### 本周热点 Hot

没有论文排行

#### 期刊导航 Magazine

- [城市环境设计](#)
- [中国园林](#)
- [景观设计](#)
- [风景园林](#)
- [国际新景观](#)
- [国际城市规划](#)
- [规划师](#)
- [城市规划](#)
- [建筑学报](#)
- [新建筑](#)
- [城市建筑](#)

#### 文章统计 Stat

文章总数: 2343  
 文章浏览: 9063686  
 网友评论: 2486  
 文章下载: 2199

#### 特别说明 Explain

由于目前国内不同专业背景的人士对 Landscape Architecture 的中文译名存在差异,所以就导致相关文章中会出现诸如景观设计(学)、景观建筑(学)、风景园林等不同叫法。此处特别提示,以免读者混淆,不做争论!

截止2006年7月26日全部文章列表

### 3.1 研究区域

滨江东实际上是一片泛指区域，一般指广州市海珠区滨江东路沿线的附近地区。本研究指的是广州大桥至海印大桥之间、珠江南岸和滨江东路东线之间的狭长区域(图1)。

### 3.2 滨江东的房地产开发过程

在进行房地产开发之前，滨江东地区功能混杂，包括游泳场、码头、船坞、厂房、农田等。在2001年之前，滨江东路一直是一条“断头路”，仅能通到原来的珠江泳场、航海俱乐部，即现在的海珠半岛花园前。滨江东路中大北门至广州大桥段一直没有贯通，交通可达性和环境质量均较差。就在滨江东环境未整治、道路未通、发展潜力远未被大众认识的时候，开发商已经开始了在滨江东的“圈地运动”。因此，滨江东用地基本上是以“生地”的性质通过协议转让<sup>①</sup>给开发商。

一直以来，滨江东的建设并没有政府相关策划的指引，也没有详细规划的控制，政府在其中并没有充当明显的介入者角色，建设项目的审批仅以规划部门的相关管理规定为依据。

由于外部条件不成熟，开发商“圈地”后并没有很快着手对土地进行开发建设。可以说，滨江东房地产开发的推进与外部环境条件及基础设施的变化息息相关。

20世纪90年代初，占有交通之便的海珠半岛花园率先拉开了滨江东房地产开发的序幕。1994年4月，海珠半岛花园第一次公开发售，30多层的高层建筑、每套超过百万元的房子引起整个市场的注目<sup>②</sup>。海珠半岛花园的高层建筑成为珠江岸边的标志性建筑之一。

20世纪90年代末，广州大桥与下渡路交界的个别地块又发起新一轮的房地产建设。在广州市“一年一小变、三年一中变、十年一大变”的“中变”期间，政府大力改造珠江两岸景观，建成了连续的滨江步行道，滨江东路也于2001年底贯通，同时建成了中大北门广场，开放了海印公园，滨江东一带的可达性和环境质量大为提高，房地产开发终于扩展至整个滨江东地区(图2)。

### 3.3 滨江东的发展变迁

经过十多年的开发，滨江东地区除了中港四航局3栋8层~9层的职工住宅楼及广东国渔冷冻海产有限公司的1栋小楼尚未被拆迁外，其余用地均已成为房地产开发商新开发的高层住宅小区。如今的滨江东，用地基本以纯居住功能的高层公寓为主<sup>③</sup>，其中居住用地约占80%、公园绿地约占10%、广场约占4%、滨江步行道约占6%，可供公众共享的空间十分有限，前来活动的人群也以周边居民为主。

值得注意的是，尽管不断有来自社会各界的反对，但滨江东临江楼盘建筑绝大部分均在30层以上，并且高度不断有新的突破。继海珠半岛花园二期42层、金海湾40层之后，在建的中信君庭将达到47层，创下目前海珠区的最高纪录(图3)。高层房地产无疑成了滨江东景观的主体和焦点，中大北门广场夹在这些高层建筑之间，成了不起眼的陪衬(图4)，而中山大学的校园景观也被高楼破坏，校园成了高级房地产的后花园(图5)。

### 3.4 滨江东现象的消极影响

(1)对公众利益的漠视。滨江东的开发有两大特征：<sup>①</sup>除了原有的海印公园，以及中大北门前的出口空间外，滨江东的其它土地都被划为建设用地；<sup>②</sup>建设用地的开发强度极高，在这种情况下，开放空间就少得可怜。海印公园从封闭式收费公园向开放式市政公园的转变，可以说是亡羊补牢之举。

对公众利益的不重视使滨江东路的修建出现了严重过失：在滨江东路与下渡路交界的十字路口，滨江东路的走向突然“打了一个折”，导致相向行驶的车辆面临迎头冲撞的危险(图6)。这是交通规划中的一个技术误差。出现这种误差，政府部门有责任与开发商或相关单位进行协商，及时修正误差。但很明显，相关政府部门并没有尽到这一责任。不论政府部门有没有尝试弥补这一过错，结果已经是公众利益让位于开发商利益。

(2)与社区居民的利益冲突。中信君庭所在地原为中港四航局的办公区，现在仍然保留的3栋职工住宅早在1993年~1994年间便已建成。后来中港四航局从滨江东搬走，原办公用地卖给了房地产开发商，而职工住宅楼仍由中港四航局职工居住，他们成了滨江东豪宅社区里极不协调的低收入群体。

据受访居民反映,中信君庭的建设超出了原来规划用地的红线范围,侵占了290多平方米的职工住宅用地。同时,工地的施工也导致职工住宅楼前出现明显地陷和墙体开裂,因此职工及家属们集体向四航局领导和开发商提出抗议。据受访居民称,四航局领导由于受到开发商的影响,没有一个愿意或者敢于出来干预,无奈之下,居民以贴大字报的方式写了一封抗议领导漠视职工利益的公开信,但无济于事。于是,他们向市政府反映情况,却也没有得到回音。不得已,他们又试图与开发商打官司,但据律师的分析,打官司起码要花5万~6万元,且不一定能胜诉。而开发商也声称:“我们集团钱多、关系广,你们小老百姓怎么斗得过?”现在,囊中羞涩的职工正一筹莫展。显然,处在弱势地位的社区居民根本无力保障他们自身的利益。

### 3.5 滨江东的房价透视

在滨江东更新发展的利益再分配中,开发商是明显的受益者,也是最大的受益者。早期低价“圈地”和拥有稀缺资源是开发商享受高额利润的最大资本。

在政府对环境和道路设施做巨额投入之前,土地以“生地”的形式被开发商低价圈走,政府的后期投入,在为房地产开发创造条件的同时,更使该区域土地大幅升值,作为土地所有者的开发商自然享受到最大的增值利润。这实际上是把城市公共资源及投入其中的公共财政转变成了滨江房地产的利润附加值。

由于享有稀缺资源—滨江一线景观,滨江东的楼盘在高端市场上普遍十分抢手。2002年就有业内人士指出[16]:“滨江东无论是江景豪宅盘还是二线江景盘都已跳出了海珠楼市的区域限制,不仅豪宅盘的客户定位在整个广州市场,二线江景盘吸纳的外区买家比例也开始与海珠买家持平。”由于江景的作用,这些豪宅的高价位并没有影响它们的火爆销售,甚至在“广州房地产市场价格普遍下滑的情况下,滨江东楼盘的价格却略有上升”[17]。进入2004年,广州市整体房价开始慢慢回升,滨江东的楼盘价格更是一路高攀。其中以位于中大北门广场旁的金海湾最为典型。2003年金海湾开售时均价为12 000元/m<sup>2</sup>,由于销售状况理想,在2004年“五一”前后,价格已经上调到14 000元/m<sup>2</sup>~16 000元/m<sup>2</sup>,国庆期间价格再次攀升至18 000元/m<sup>2</sup>~20 000元/m<sup>2</sup>,其中最大的一套顶层空中别墅(面积达2 000多平方米)的总价达数千万元。金海湾与一路之隔的二线楼盘的差价从5 000元/m<sup>2</sup>增大至超过10 000元/m<sup>2</sup>,3倍于二线楼盘的价格,从中也可窥见开发商的巨大利润空间。这正是城市滨水区开发真正的驱动力所在。

滨江东的开发模式在广州并不是个别的、孤立的现象,很明显,这种模式已开始在别处复制。

## 4、结语

滨江东的开发是典型的以房地产为主导的城市滨水区开发案例,由于政府控制角色的缺位,滨江东在市场自发力量的主导下成了一个豪宅社区。从经济角度来说,这种开发模式是对高级别资源的低层次利用,是以滨水区的多元价值和发展潜力为代价换取短期利益的开发行为;从社会角度来说,这种开发模式使少数人独享城市稀缺资源;从环境角度来说,就像当年在城市中建设工厂,烟囱成了城市的标志一样,被认为是现今城市标志的滨水区高楼也将成为城市建设的历史遗憾。

在这种开发模式下,开发商得到了最大的利益,政府得到的利益十分有限,而市民则成了最大的利益牺牲者。最严重的问题是,滨江东模式具有很大的普遍性。在政府缺乏足够意识和手段作保障的情况下,滨江东现象将难以避免,经济利益的驱动将导致一块块宝贵的城市滨水区沦为加剧社会分化的豪宅地。

开发商是城市滨水区开发中最大的既得利益者,其种种逐利行为也给城市滨水区发展带来了许多不利的影 响。但是从根本上说,首先需要管制的并不是开发商,而是政府行为,一切问题的根源都与政府有关,而目前政府的意识、理念、体制、政策等都未足以应对城市滨水区开发的种种复杂问题,相关研究也十分滞后。

为此,以下几方面问题,从理论到实践,都有待研究:①适合我国国情的城市滨水区综合发展规划的方法与程序;②城市滨水区开发与环境整治、旧城改造、城市经济结构调整相结合的方法与思路;③适合我国国情的滨水区开发的运作与干预机制;④针对滨水区土地的地价评估方法;⑤公众参与及监督的制度建设,尤其是社区组织的培育和发展。

对上述问题,充分、理性地借鉴国外经验,吸取国外的实践教训,是进行相关研究的必要前提。虽然城市滨水区的开发在中国尚处于起步阶段,但在国外已走过40多年的路,可以成为国内实践的一块明镜。同时,分清中国国情与国外的差别,客观地分析中国的实际,也是避免对西方经验盲从的关键。

## [注 释]

- ①当时，广州市的土地开发仍处于审批式管理阶段，1997年后才实行土地公开招标拍卖制度。
- ②受建筑技术水平限制，多年来广州楼宇建筑高度大都在100 m以内、30层以下。海珠半岛花园是广州滨江东江景楼盘中最早突破100 m的超高层建筑。20世纪90年代初，广州的房地产开发尚处于起步阶段，海珠区更是尚未开发的处女地，当时人们的意识都还停留在“居者有其屋”的阶段，对于小区、环境、智能化等几乎是一无所知。海珠半岛花园就是在这种条件下在珠江边开发了一个高档次的超高层住宅小区。
- ③只有海珠半岛花园早期的3栋建筑为商、住两用，并在原珠江泳场和航海俱乐部所在地的基础上进行改造，开发了一个小型水上乐园、一间酒店及一个私家游艇码头，此外，珠江广场也开发了一间酒店。

## [参考文献]

- [1]焦 胜, 等. 城市滨水区复合开发模式研究[J]. 经济地理, 2003, 23(3): 398-401.
- [2]焦 胜. 城市滨水区的复兴—以长沙沿江风光带为例[J]. 南方建筑, 2000, (4): 71-74.
- [3]陈 伟. 城市经营中的滨水区开发与经营[J]. 规划师, 2004, 20(8): 10-12.
- [4]林 荣. 试论城市滨水区的经济可持续发展[J]. 四川建筑, 2003, 23(3): 10-12.
- [5]孙施文, 王 喆. 城市滨水区发展与城市竞争力关系研究[J]. 规划师, 2004, 20(8): 5-9.
- [6]吴必虎, 贾 佳. 城市滨水区旅游·游憩功能开发研究—以武汉市为例[J]. 地理学与国土研究, 2002, 18(2): 99-102.
- [7]许 珂. 浅析城市滨水区旅游功能的开发[J]. 规划师, 2002, 18(4): 37-41.
- [8]王晓鸣, 李国敏. 城市滨水区开发利用保护政策法规研究—以汉口沿江地区再开发为例[J]. 城市规划, 2000, 4(4): 48-53.
- [9]吴 丹. 城市滨水区开发中的公民环境权保护[J]. 规划师, 2004, 20(8): 13-15.
- [10]陈 伟, 洪亮平. 公私合作进行滨水区开发—以美国托莱多市为例[J]. 国外城市规划, 2003, 113(2): 52-54.
- [11]李慧轩. 城市滨水地区持续开发的成功实例—美国丹佛市普拉特中央谷地规划(1991)[J]. 国外城市规划, 2001, (3): 27-30.
- [12]刘 健. 城市滨水区综合再开发的成功实例—加拿大格兰威尔岛更新改造[J]. 国外城市规划, 1999, (1): 36-39.
- [13]刘志尧. 城市滨水区再开发的一则实例—伦敦道克兰地区改造复兴工程述评[J]. 时代建筑, 1999, (3): 77-79.
- [14]徐永健, 闫小培. 城市滨水区旅游开发初探—北美的成功经验及其启示[J]. 经济地理, 2000, 20(1): 99-102.
- [15]王建国, 吕志鹏. 世界城市滨水区开发建设的历史进程及其经验[J]. 城市规划, 2001, 25(7): 41-46.
- [16]广州日报, 2002-06-25.
- [17]粤港信息日报, 2003-10-24.

有奖上传

浏览:4209 评论:0 上传:cbsky 时间:2005-9-24 编辑:

【声明】 本文不代表景观中国网站的立场和观点。转载时请注明文章来源，如本文已正式发表请注明原始出处。

上一篇: 风景名胜区三题  
下一篇: 生态浙江省域绿道网规划实践

读者评论

所有评论

还没有评论, 欢迎您参与评论!



【×CLOSE】 【↑TOP】

设为首页 | 加入收藏 | 关于我们 | 征稿说明 | 内容合作 | 网站地图

▲TOP

主办: 北京大学景观设计学研究院 北京土人景观规划设计研究院

电话: 010-62745826 Email: webmaster#landscapecn.com (发邮件请把#换成@) 客服QQ: 200896180

办公地址: 北京市海淀区上地信息路12号中关村发展大厦A103 邮政编码: 100080

Copyright © 景观中国 2003 - 2006 landscapecn.com All rights reserved