

# 上海中心城区住宅布局研究

龚丽云, 王晓娟, 顾其麟

(上海师范大学城市与旅游学院, 上海 200234)

**摘要:** 通过对解放初到90年代上海中心城区住宅布局分析,探讨了该区域住宅布局中存在的问题,并对21世纪初上海中心城区住宅布局进行了预测,同时对其住宅布局提出了建议与对策.

**关键词:** 上海中心城区;住宅;布局

**中图分类号:** K901   **文献标识码:** A   **文章编号:** 1000-5137(2002)02-0086-16

随着上海中心城区(指外环线以内建成地区)社会经济的发展,城市化水平的提高及人口的增长,住宅布局发生了巨大变化.在上海把房地产业作为支柱产业之际,有必要对其住宅布局进行研究,希望能对有关部门有一定的启示作用.

## 1 上海中心城区住宅发展和布局状况

目前,上海中心城区建成区的面积已由解放初的84km<sup>2</sup>扩展到440 km<sup>2</sup>,住宅布局基本上由市中心地区逐渐向外环线边缘扩展.笔者根据上海住宅建设的发展过程来探讨上海住宅布局状况.

### 1.1 解放初到文革前(1950~1966年)

解放初,上海有100多万人口居住在棚户、简屋及“滚地龙”中,主要分布在工厂、车站、码头附近,如闸北区的蕃瓜弄、普陀区的药水弄等.同时,市府为了方便工人居住的需要,在当时市区边缘临近工厂集中地区,按照“就近工作,就近生活”原则,进行了住宅建设选址,规划辟建了普陀区曹杨、宜川新村;杨浦区控江、长白新村等40个居民新村,主要分布在现在的长宁、普陀等区的内环线附近(图1).

### 1.2 文革时期(1967~1976年)

1967~1976年十年动乱期间,除在市区边缘和已建住宅新村中“填空补齐”,征用零星农田建造住宅外,主要通过市区改造和利用边角地、加层等办法增加居住面积,同时这一阶段由于片面强化生产性建设投资,使非生产性的住宅建设投资被削弱,故这一时期并未大规模地开辟居住区,住宅布局仍集中在内环线附近.

### 1.3 改革开放时期(1977~2000年)

这一时期可以细分为以下两个阶段:

收稿日期: 2001-11-03

作者简介: 龚丽云(1977-),女,上海师范大学城市与旅游学院人文地理学专业硕士研究生;顾其麟(1942-),男,上海师范大学城市与旅游学院副教授.



高空置率.

## 2.2 公建设施不配套,影响居民日常生活

公建设施是居住区的重要组成部分,与居民日常生活息息相关,包括公益性服务设施,如托儿所、青少年活动中心、残疾人服务设施等和政府指导性建设项目,如商业服务设施、医疗卫生设施等<sup>[2]</sup>,这些设施的建设基本由开发商负责,政府对部分公益性设施进行政策性补贴.但开发商为了获得较高利益,往往注重小区形象设计,追求住宅本身的建设和所谓的热点、卖点建设,如小区内水景建设,喷泉、雕塑的设置等,在总用地面积固定不变的情况下,一些必备的公共设施特别是公益性服务设施往往被忽略,造成公建设施与住宅建设不配套,影响了居民日常生活.

## 2.3 旧区改造缺乏统一规划,与周边景观不协调

旧区改造是上海中心城区再开发的一个主要方式,但在旧区改造中往往忽视地区传统文脉的延续和保护,使改造后的旧区与周边景观难以协调,阻断了城市历史文脉.以静安区某住宅小区为例,该小区建筑形态和风格就个体而言,简洁而有特色,但由于在建筑设计中缺乏对该区域内原有历史保护建筑风格的呼应,及与周边环境的协调,破坏了保留建筑拥有的人文环境与氛围,使该小区在周边建筑的映衬下显得较为突兀,影响了该地区的整体形象<sup>[3]</sup>.

# 3 21世纪初上海中心城区住宅建设预测与展望

## 3.1 21世纪初是上海市民住房需求的高峰期

随着上海城市的进一步发展,人民生活水平的提高,住宅消费将进入旺盛期.据第五次人口普查获悉,上海现有常住人口1640.77万人,比1990年增长23%,上海的住房需求将显著增长.同时到2000年末,上海人均GDP已达到4130美元,已步入世界中等发达地区行列.据世界许多国家对住宅需求的测试表明,当人均GDP超过4000美元时,住房需求增加;当人均GDP达到6000美元时,住房需求出现旺盛期.据有关部门预测,上海到“十五”末,人均GDP将达到6000美元,市区人均居住面积将达15m<sup>2</sup>,比“九五”末增加4m<sup>2</sup>,住房需求量在7000万m<sup>2</sup>以上.此外上海市府出台了一系列推动房市的政策,如降低房屋买卖税费、实施较为宽松的住房金融政策等,这都将有力推动上海住宅消费.可以预见2001~2005年这一时期将是上海市民对住房需求的高峰期.

## 3.2 消费者购房观念发生转变

随着社会经济的发展,人民生活水平的提高,上海居民的购房观念发生了转变,逐步从关注价格、户型的购房观念转向对住房外部环境的关注.他们对住区的环境要求,在空间形态上要求居住区具有整体性,建筑密度、容积率适当,建筑形态多样;在生态环境方面,要求小区环境有一定的自然性,绿化达到一定覆盖率,做到“开窗见绿”;在交通组织方面,要求小区内机动车、非机动车分流,居住区四周有通往市中心繁华地段的公交车站或地铁入口.

同时,完善的公建、基建配套设施,使消费者能不出住区就能得到最大的关心和关照,也是新世纪居民对住区的一大要求.

## 3.3 21世纪初上海中心城区住宅布局展望

根据上海住宅布局现状以及消费者购房观念的转变,笔者认为,21世纪初上海中心城区住宅布局有以下几个发展趋势.

### 3.3.1 沿地铁及轻轨布局

地铁和轻轨这种无障碍交通方式,具有高速、准时、便捷的优点,易于出行者把握时间,基于这一优势,地铁、轻轨沿线的住宅必受到消费者欢迎.

地铁一号线自开通以来,其终点的楼盘价格从2324元/m<sup>2</sup>涨到了4286元/m<sup>2</sup>;二号线周边楼盘价格从1998年的4198元/m<sup>2</sup>涨到了4537元/m<sup>2</sup>,截止到2000年末,明珠线附近新开盘的楼盘超过40

个, 房价也明显增长. 这三条轨道线, 总长为65km, 均在中心城内. 在21世纪初, 上海轨道交通的建设规模将进一步扩大, 中心城内将达到200km, 这一巨大差额将给地铁及轻轨沿线住宅布局提供广阔发展空间.

### 3.3.2 沿苏州河及黄浦江两岸分布

都市人对蓝天绿地碧水的向往日益强烈, 他们对住宅区的要求除了便利的位置, 独立的空间外, 要求住区具备尽可能多的自然性. 基于人的“亲水性”, 沿水布局的住宅有一定的市场.

随着苏州河综合治理工作的全面实施, 苏州河水质已有明显改善, 同时政府加强苏州河河岸绿化建设, 两岸绿地规划保持近百米的宽度, 逐步形成河岸景观带, 部分河段还有“亲水平台”. 据不完全统计, 到2000年底, 苏州河外白渡桥到北新泾的市区河段已建和在建的楼盘近40个. 可以预见苏州河两岸的住宅开发将成为热点. 同时近年来黄浦江岸线景观改造加强, 水质也有明显提高, 随着上海城市功能和城市布局的调整, 黄浦江两岸区域面临着功能合理定位, 居住必成为该区域的重要功能之一.

### 3.3.3 在大型公共绿地周边分布

随着生态健康观念的深入人心, 人们越来越倾向于向绿地周边靠近. 开发商可抓住人们的这种心理, 充分利用市府大手笔的建绿, 借助公共绿地、公园等, 在其周边布局住宅, 在有限的土地上营造大环境、大景观, 打“生态住宅”的旗子. 上海的绿地建设已呈现大规模的“规划见绿”, 以环、楔、廊、园同步推进方式进行. 目前本市内环线以内148km<sup>2</sup>内已有3000m<sup>2</sup>以上绿地97块, “十五”期间, 还将建设39块公园绿地, 以实现在市区走出家门500 m 就能看到一片3000 m<sup>2</sup>公园绿地的目标. 这些大型绿地为房产开发商“借绿”创造了条件.

### 3.3.4 在高校周边分布

现代家庭对孩子的教育极为重视, 故大人在购房时有“亲近大学、亲近教育”的趋势. 如地处杨浦和虹口交汇处, 靠近复旦、同济、上大文学院某地块, 两年前楼盘价低于3000元/m<sup>2</sup>, 现在已突破4600元/m<sup>2</sup>, 这完全是市民“亲近大学”产生的效应. 高校一般是绿树成荫, 周边交通发达, 配套设施, 特别是文化设施比较完善, 文化氛围浓厚, 便于孩子学习及家长充电, 其周边地区必成为年轻父母购房的首选之地.

此外, 随着高校扩招, 高校内部学生宿舍已远远不能满足需要, 势必要向校外扩展. 而学生公寓的分布, 一般以在高校周边分布, 步行20min 较为理想.

所以21世纪初的住宅布局, 有相当一部分是在高校周边.

## 4 对上海中心城区住宅布局的建议和对策

### 4.1 加强统一规划, 限制中心城区高层数量

针对上海中心城区出现的“建筑森林”局面, 市府有关部门要从宏观上把握, 对中心城区的住宅楼建设加强统一规划, 充分考虑经济发展和城市建设、人口结构变化、环保等方面的要求和影响, 按照新的科学的规划设计理念, 高起点、高水平地进行设计, 控制建筑容量、密度和高度, 合理进行高层、小高层、多层住宅楼的空间布局, 有效控制中心城区高层数量. 比如作为市中心延伸地域的内外环线之间, 为了和市中心密集的高层住宅区衔接和过渡, 避免强烈反差, 应少建高层, 多建小高层, 与多层、低层和独立式住宅合理分布, 做到错落有致, 有效改善城市空间形态.

### 4.2 引导住宅向中心城区外围发展

根据对上海中心城区住宅布局的分析, 可以发现在内环线周边住宅已较密集, 且房价偏高, 在5000~6000元/m<sup>2</sup>左右, 而在内外环线之间, 特别是在浦东段, 有很大的发展空间, 相对市中心的房价, 该区域的房价较低, 在3000~4000元/m<sup>2</sup>左右. 同时, 上海在“九五”期间, 全面建成了“申”字型

高架道路网络和“三横三纵”地面主干道网络,初步形成了全市立体交通网络的框架.在“十五”期间,上海将加强市域轨道交通和越江交通的建设,加快以“153060”为重点的市域高速公路网建设,这一举措将为住宅向中心城区外围发展创造条件.此外,市府还将建环线100m林带,各区也加强绿化建设,如浦东在2001年建林达340万 $m^2$ ,绿化覆盖率将达到35%<sup>[4]</sup>.这为追求生态住区,绿色住区的购房者提供了选择空间.故笔者认为,随着道路交通网的完善,绿化的建设及相应设施的配套,住宅可向中心城区外围发展,特别是浦东地区.

#### 4.3 旧区改造应成片进行,并与周边环境相协调

旧区改造是上海城市面貌大变样的直接反映,笔者认为,旧区改造应结合市政基础设施、市重点工程项目的建设,采取成片改造的方式,避免单个街坊的改造.改造区必须进行超前性的统一规划,以使改造区保持原有区域拥有的历史文化特征,同时融入生态环境、环保设施、先进交通、现代社区容貌的理念,使居住环境跃上新台阶.

同时,上海作为国家级历史文化名城,在旧区改造中要注重对有历史价值的近现代建筑的保护.

## 5 小 结

上海的住宅布局经历了计划经济体制下,政府统一规划布局到市场经济体制下,根据消费者需求进行布局的发展过程,其间存在不少问题,有关部门应采取措施,有效地改进住宅建设与布局.

同时随着上海把房地产业作为支柱产业,住宅建设的步伐将进一步加快.根据上海中心城区的用地状况,市中心边缘即内外环线之间还有较大的发展空间,环境较为理想,加上市政基础设施的进一步完善,势必是21世纪初住宅布局的主要集中区域.此外,随着市中心区改造的大规模开展,生活设施、交通和绿化生态环境明显改善,政府又出台了鼓励旧区动迁居民回搬的优惠政策,旧区也将是未来住宅布局的集中区域.

## 参考文献:

- [1] 《上海住宅建设志》编纂委员会. 上海住宅建设志[M]. 上海:上海社会科学出版社, 1998. 2-7, 142-143, 214-215.
- [2] 张仁俐,赵旭. 当前居住区公建配套标准的制定[J]. 城市规划汇刊, 2001(3):44.
- [3] 宋元,王亿云. 关于旧区住宅建设的几点思考[J]. 上海住宅, 2001(6):29-30.
- [4] 陈惟. 今年将建生态林3600亩[N]. 文汇报, 2001-1-5(3).

## On the Residential Layout in Shanghai Central City

GONG Li-yun , WANG Xiao-juan , GU Qi-lin

(College of City and Tourism, Shanghai Teachers University, Shanghai 200234, China)

**Abstract:** The residential layout of Shanghai central city in the period of 1950s to 1990s was analyzed in this paper. The authors probed into the problems in the layout and offered some advices and suggestions on it. They also predicted the tendency of residential layout in Shanghai central city in the beginning of the 21st century.

**Key words:** Shanghai Central City; Residence; Layout