

荷兰鹿特丹城市更新改造简介

杨学安

鹿特丹是荷兰第二大城市,人口六十多万,它不仅是世界第一大海港,素有“欧洲门户”之称,而且在城市的更新改造方面也取得了显著的成就。

第二次世界大战期间,鹿特丹市遭到了德寇的多次轰炸,城市受到了严重破坏,大面积的港口区被毁,市中心二百六十公顷范围内的建筑物被夷为平地,二万八千幢房屋以及数以千计的商店和工厂被炸毁。

战争结束后,鹿特丹市人民展开了重建家园的工作。重建并扩大了港口,在新港周围建立了庞大的工业联合企业,填海造田为工业创造更多的土地,在被炸的市中心住宅区土地上建起了现代化商业区,建造了宽阔的道路和跨河的隧道及桥梁等。然而,与人民的生活更为紧密相关的是,建造了大量的住宅来替换战争中被炸的住房。其中许多住宅是高层建筑。

但是,到了七十年代,随着住宅建设的迅速发展,住宅紧缺的状况得以缓和。此时,人们对于高层住宅已逐渐失去兴趣,而住在旧住宅区的许多居民又竭力反对拆除旧房。面对这种情况,在七十年代初,市政府的建房政策发生了根本性的变化,把以往的“推倒重建”的政策变成了“城市更新改造”的政策。当然,这主要指的是对旧区的改造。

按照新的政策,政府机构加强了对城市

更新改造工作的管理,对改造区内居民的利益也予以了充分的考虑。这包括:无论在何处施工,凡是对居民的利益有影响的决定,允许居民对决定的意见发表看法。如果一定要将房屋推倒重建,那么必须制定出合理的房租,使居民能够负担得起,为了从整体上解决城市更新改造中出现的各种问题,一九七三年通过了《城市更新改造组织工作的规定》。从一九七四年开始市政府对城市更新改造给予了高度的重视,由专人负责,从此,揭开了大规模进行城市更新改造的帷幕。

《城市更新改造组织工作的规定》的主要任务之一是成立一个专门的机构来负责每一个区的城市更新改造工作,这个专门机构取名为“工程小组”其任务在于制定和发展城市的整体规划。它们所开展的工程形成了鹿特丹城市更新改造的核心。

工程小组办公室由若干名市政府专门委派的官员和若干名当地居民代表组成,而居民代表的人数总是要比官员多一人。工程小组在每个区都有自己的办公机构,设有常驻官员办公。这里面既有工程主任,助理工程主任,又有社会事物顾问和行政工作人员。市政府对于居民和官员之间平等的合作十分关注,采取了一些措施提供给居民们以讲话的机会。比如:工程小组中的社会事物顾问虽由市政府付给薪水,但他们是由居民组织选出

的。另外,还有从其它地方请来的专家,由市政府支付薪水,但他们可以给居民们出主意,支持他们与官员进行谈判。其它的一些官方机构,如住房检查委员会,交通局和房地产局等在工程小组中也有常驻代表,以便及时解决与本机构有关的问题。

为了便于从整体上对城市更新改造进行管理和控制,在工程小组之上又成立了一个专门的机构,取名为“城市更新改造指导小组”(以下简称指导小组)。在城市更新改造中,如发生冲突和纠纷,须由指导小组进行仲裁。指导小组由城市更新改造和公共房屋分配委员会的全体成员组成,由一名市议员任主席,每两个星期开一次会,轮流汇报工程的进展情况。居民们和官员之间在工程中发生的冲突也被提交出来,由指导小组仲裁。指导小组的设立直接沟通了居民、官员和行政管理人员之间的联系,大大缩短了决策时间,减少了部门之间的扯皮现象。在城市更新改造过程中,管理人员与居民之间的直接关系十分重要。考虑到这一点,市政府认为,只有在抓紧对旧住宅区改造的同时,让有关的居民积极参加决策过程,这些居民的住房问题才能得到圆满的解决。为了保证居民的合法权益不受侵犯,居民团体能够利用指导小组的会议来阐述他们的意见,以便引起市政府的重视。市政府可以由此很快地了解到居民们的要求。

面对城市更新改造中的困难,市政府首先选定了11个区作为改造的对象并且把保留这些房屋作为城市更新改造的目标之一,进行大规模的更新改造。这些地区的房屋数量占全市房屋总数的25%左右,大部分是本世纪初建造起来的。街道两旁的房屋排列较长,中间缺少分隔,房屋附属的院落也较为狭小。街道狭长黑暗,住宅区内没有绿地,游娱场地也很少。由于这些地区内的房屋质量很差,需要推倒重建,于是采取了如下措施:即把过于漫长的街区切断,留出空地,以利于街道采光和方便居民行走。在这些留出的空地上铺设

绿地或建造游娱场地。在条件允许的地方,将庭院改成了绿地,有时也在地下停车场的顶部铺设绿地从而做到了把房屋的改建与全面美化环境结合起来。

在妥善解决旧区内房屋的产权问题方面,市政府做了很大的努力,旧区内的许多房屋由于年久失修,加之当地居民又很难筹集大量资金来进行全面修理,所以这些房屋正濒临危境。

一九七四年底至一九七五年初,鹿特丹市开展了一项从更新改造区的私人房主中购买房屋的运动。市政府对卖房的房主提供了优惠的条件,除了按市场价收购房地产外,还奖励给房主占房地产总价25%的奖金。因此,买房运动极其成功,有一半左右的注册房主把大约两万三千套房屋卖给了市政府。为了督促居民更快地出售房屋,市政府在采取经济鼓动的同时,还采取了其它一些措施。这包括,更加广泛地使用国家住宅法和市政府的建筑条例,加强了建筑监察人员的监督,增加了建筑监察委员会的成员并做了大量的宣传工作。这些都对买房运动的顺利进行,起到了积极的作用。

由于荷兰地势低洼,全国有一半以上的土地低于海平面,而鹿特丹市又位于荷兰最低之处。因此,对破旧房屋能否进行全面修复,在很大程度上取决于房屋基础的质量。许多房屋的基础立于沼泽地上已近一个世纪,基础已不再坚固,采取的对策是立即或在十年内将房屋连同基础一起拆除。这样做的原因在于,恢复基础的造价太高,即使技术上可行,造价也会远远超过荷兰中央政府制定的财政标准。在这种情况下,中央政府将不会批准这项改造计划,最后还不得不将这些房屋推倒重新建造。作为一条总的政策,改善房屋居住状况所需的费用应低于新建房屋造价的80%。这里指的是大规模的修复或改建,即在基本保持建筑物原有风貌和结构的条件下,对平面布局做了大幅度的调整。有时,只是把房屋的承重墙留下,而内部则做了完全的改

重视房屋维修计划决策

杨业臣

房屋维修是为了保证和延长房屋使用寿命的重要工作。在目前城市住宅的租金低、维修资金少、房屋质量差的情况下,如何提高房屋维修投资效益,是值得认真研究的问题。

应该看到,长期以来不能“以租养房”,房屋维修靠财政补贴,在实际工作中存在管理不善,工程质量差,物资消耗大,使房屋维修欠帐很大。近几年,不少地方的房管部门实行了政企分开,管修分开,独立核算,维修承包,招标等,取得了一定的成绩。房屋维修上的“大锅饭”开始被打破了。但是,对维修计划决策却仍有所忽视。这是影响房屋维修投资效益的关键。

计划决策,是为了实现未来目标设立的人们意识的反映。人们对客观事物实际的认识越全面,越深刻,计划决策才能越接近合理,取得事半功倍的结果。为了提高投资效益,抓施工管理,材料管理,经济核算等是完全应该的,但投资是否合理,是决策正确与否所决定的。决策正确,节省十万,百万元则是很容易的事,所以应引起我们的重视。特别是

实行目标管理,经济承包,改变了计划的随意性,增强了计划的严肃性。计划的严肃性要求计划决策的正确,要实现计划决策的正确,负责计划决策的部门和同志必须坚持实事求是,从实际出发,掌握准确的信息,采取科学的决策方法,才能保证经济效益和社会效益的提高。

我们以前在制定维修计划时,因投资少,认为反正钱不够花,人们习惯以房管所所管房屋面积,“平分秋色”。或按房屋成新度好差来拨给,把有限的维修投资用“撒芝麻盐”的办法分下去就算计划下达了。而房管所在确定具体维修项目时,则是由房管员自己申报,再把投资按项目安排满就算计划落实了。这种决策方法,带有很大的盲目性,往往不能发挥投资的最佳效益。就房产经营管理单位来说越是租金低,维修欠帐大,越是要搞好计划决策,才能提高投资效益。随着改革和不断管理现代化的推行,房产经营、维修也由过去的粗放式向精细式转变,在房屋维修上抓好计划决策是关键。笔者认为,在实际工作中,要坚持以下原则:

一、要在城市规划指导下决策房屋维修计划

房产管理是城市管理的一部分,房产管理受城市管理的制约,房产维修要受城市建设规划的制约。不认清这一点和不自觉按城

变。改建后,这些房屋不仅还可以使用四十年左右,而且居住水平得到了提高。改建后的房屋增加了集中供热系统、现代化的卫生设备和新厨房;加强了房屋的保温隔热功能;将阁楼改成了新型的卧室,从而提高了房屋的使用功能。

对于改建房屋,即改善居住条件,政府对每一幢房屋都提供补助。与新建住宅的情况相同,房屋改建是在政府提供大量援助的情况进行的。改建后房屋的租金额由政府制定。

如果全面改建和修复不可行,或者如果

居民不想进行全面改建和修复,可以进行规模比较小的修复。但只是对那些确定在十年以后才推倒的房屋进行一些维修和改善。一般性维修所需费用约为一万二千荷兰盾。如果维修完毕后,还剩下一些资金,就用来安装一套淋浴设备或盖一个新厨房。如果资金剩余较多的话,可同时增加淋浴设备和新厨房。

需要提及的是,在旧区改造中,在对房屋本身进行修复后,对周围的环境也要进行美化。这包括对交通和停车设施进行改造,增加绿化和游娱场地等。