

北京航空航天大学第二十三届“冯如杯”学生创意大赛

# 旧城改造综合方案评价体系

——基于层次分析法的模型构建及案例分析

## 摘 要

改革开放以来，随着城市化的深入，原来属于城市中心的区域逐渐成为没落的旧城区。旧城改造指根据城市发展的需要，改造和更新老城区的城市用地功能，改善其劳动、生活、服务和休息等条件。

根据这一情况，本文尝试从已有的旧城改造理论出发，运用层次分析法，从经济、旧城现状、文化三大因素着手，构建旧城改造综合方案评价体系，将定性分析与定量分析相结合，使旧城改造的方案选择更具客观性和可操作性。

通过对不同城市几个旧城区实际案例的分析，验证了评价体系的合理性，对其中存在的一些问题进行了反思，并希望在今后的其他研究中对评价体系进一步的完善，并能运用到实际方案选择和分析中，对政府的决策和执行起到参考的作用。

**关键词：**旧城改造、层次分析法、综合方案评价。

## Abstract

Since the reform and opening up, the zone originally belonging to the city center area has become an old city under the progress of urbanization.

Urban redevelopment is in accordance with the needs of the city development, by transforming and updating the place, aimed at improving the situations of labor, livelihood, service, residency and so on.

According to this situation, rooted by the former transformation theory, the paper attempts to construct the evaluation system of integrated programs of urban redevelopment. By utilizing analytic hierarchy process in economy, the status quo and culture, the paper combines the qualitative analysis and the quantitative analysis in order to make the option of urban redevelopment being more objective and available.

Analyses of several cases from different cities have verified the reasonableness of the evaluation system. The team members also do the introspection of several problems that exist in system and expect a further research in the future to improve the system.

We sincerely hope that the system can be applied to practical selection and analysis and is to be a reference of the government decision and implementation.

**Key words:** Urban redevelopment, the Evaluated System of Integrated Programs of Transformations of Old Cities.

## 目 录

<b>1</b>	<b>绪论.....</b>	<b>1</b>
1.1	旧城改造的必要性.....	1
1.2	旧城改造的阻碍性因素 .....	1
1.3	制定旧城改造综合方案评价模型的必要性.....	1
1.4	旧城改造综合方案评价模型的理论基础.....	2
<b>2</b>	<b>基于层次分析法的旧城改造综合方案评价模型 .....</b>	<b>3</b>
2.1	各要素对整体目标的影响.....	3
2.1.1	经济 B1 .....	3
2.1.2	旧城现状 B2 .....	4
2.1.3	文化 B3 .....	4
2.2	权重确定方法.....	5
2.3	评价指标量化方法.....	6
<b>3</b>	<b>模型应用及案例分析 .....</b>	<b>8</b>
3.1	广东省江门市石湾直街 .....	8
3.1.1	待改造区域及其所在城市简介 .....	8
3.1.2	评价指标具体赋分及分析 .....	9
3.1.3	区域改造方案建议.....	13
3.2	福建省泉州市西街.....	14
3.2.1	待改造区域及其所在城市简介 .....	14
3.2.2	评价指标具体赋分及分析 .....	15
3.2.3	区域改造方案建议.....	19
3.3	香港九龙寨城.....	21
3.3.1	待改造区域简介 .....	21
3.3.2	评价指标具体赋分及分析 .....	22
3.3.3	区域改造方案对模型的佐证 .....	25
3.4	香港特别行政区中环.....	27
3.4.1	待改造区域及其所在城市简介 .....	27
3.4.2	评价指标具体赋分及分析 .....	28
3.4.3	区域改造方案建议.....	33
<b>4</b>	<b>对模型的反思.....</b>	<b>34</b>
	<b>【参考文献】 .....</b>	<b>35</b>
	<b>后 记.....</b>	<b>36</b>

## 图表目录

表 2.1 旧城改造综合方案评价层次模型图	3
表 2.2 评价体系赋分内在含义	5
表 2.3 要素层判断矩阵及权重	5
表 2.4 因子层 1 判断矩阵及权重	5
表 2.5 因子层 2 判断矩阵及权重	6
表 2.6 因子层 3 判断矩阵及权重	6
表 2.7 各影响因子最终权重一览表	6
图 3.1 待改造区域卫星地图（红线为石湾直街、暗红色区域为拆迁区域）	8
图 3.2 石湾直街及附近老城区建筑群鸟瞰。	9
图 3.3 区内私接电线现象严重，存在安全隐患	10
图 3.4 老城区内道路窄小，通行不便	11
图 3.5 案例各因素得分及总分	13
图 3.6 待改造区域卫星地图（红线为西街、暗红色区域为拆迁区域）	14
图 3.7 西街及附近老城区鸟瞰图	15
图 3.8 西街电线外露，错综复杂，房屋结构多混有木质结构，容易引起火灾	16
图 3.9 待改造区域古迹分布图	18
图 3.10 案例各因素得分及总分	19
图 3.11 待改造区域地图	21
图 3.12 日本考察队绘制唯一现存寨城地图	21
图 3.13 寨城鸟瞰	22
图 3.14 卫生状况十分恶劣	24
图 3.15 寨城内人均居住面积仅 4 平方米	24
图 3.16 案例各因素得分及总分	25
图 3.17 九龙寨城崖门在公园中得到保留	26
图 3.18 香港港英时期的终审法院以及特别行政区时期的前立法会大楼	28
图 3.19 香港前法国传道会大楼	28
图 3.20 中西区法定古迹	31
图 3.21 案例各因素得分及总分	33

## 1 绪论

改革开放以后，中国的城镇化进程不断加快，城市建设模式以及城市面貌发生了巨大的改变。现代化的城市建设追求更高的空间利用率和更现代的建筑设计风格，旧城区的土地利用率、功能布局、基础设施等都远远落后于现代化城市运行的要求。因此，在城市化深入、城市范围扩大、乡村城市化的同时，旧城区土地、空间的重新利用也成为了城市管理者的重要考虑。

从概念上讲，旧城改造又称为城市的再开发或城市更新，意指根据城市发展的需要，局部或整体地、有步骤地改造和更新老城区的城市用地功能，以便从根本上改善其劳动、生活、服务和休息等条件。

### 1.1 旧城改造的必要性

- 1) 城市中可利用的建设用地随着城市化的推进而日趋紧张，旧城区通常位于城市的中心地带，占地面积大、利用率低，未能充分利用这些位置重要、商业价值高的土地。
- 2) 除土地利用率低外，旧城区房屋残旧，缺乏系统检修，存在安全隐患。另一方面，房屋内部及周边生活设施缺乏，甚至缺乏稳定的水电供应，为居民的生活带来很大不便。
- 3) 旧城区内道路普遍狭窄、弯道多、不平整，交通不便，消防车辆行驶困难，消防隐患严重。
- 4) 由于以上因素导致区内居民大量迁出，居住群体老龄化、空心化的现象突出，外来人员的大量迁入和社区服务、管理的缺失，导致区内环境变得更加复杂。

### 1.2 旧城改造的阻碍性因素

- 1) 旧城区往往代表着一个城市的早期发展历程和文化背景，有着十分重要的历史文化价值。改造工程或多或少需要改变旧城的景观、功能，对历史文化景观造成不同程度的破坏，因此也经常遭到学者、文化保育人士甚至普通市民的反対。
- 2) 旧城内部情况复杂，改造方案涉及城市定位、经济发展、资源配置、环境生态、历史风貌保护、拆迁安置、资金筹措、配套政策等一系列问题，对政府的经济实力、管理能力乃至公信力等都是很大的挑战。

### 1.3 制定旧城改造综合方案评价模型的必要性

对于政府机关来说，科学地制定适合本地区的旧城改造方案十分重要且困难重重。由于社会科学类调研的主观性，在进行方案制定的时候，决策人员往往面对各方利益的斗争与博弈。平衡众多因素，用客观量化的方法尽量减少主观因素的干扰，成为作出决策、制定科学方案的重要一步。

## 1.4 旧城改造综合方案评价模型的理论基础

米歇尔·福柯（Michel Foucault）在其1967年的演讲Des Espace Autres中，提出了异质空间（异托邦）的概念，为与乌托邦相对。它是真实存在的，又兼具乌托邦的理想化和虚幻，通常是社会中一些偏离主流轨迹的人们的聚集地，具有某些带有社会危机的倾向和趋势。

美国学者爱德华·W·索亚（Edward W. Soja，又译苏贾）将福柯的概念引入地理学及相关跨学科研究，在著作《第三空间：去往洛杉矶和其他想象地方的旅程》中对这一理论作出较为完整地阐述，并指出要对城市中最普遍的阶层——市民群体的重视和权利的保障，并最终成功导致大众对城市空间的控制。

苏州大学中国特色城镇化研究中心于2011年年末发起、主办“空间理论、城市问题与爱德华·索亚城市思想国际学术讨论会”（International Conference on Spatial Theory ,Urban Issue and Edward W.Soja ’ s Urban Thoughts），针对当下中国同时性地遭遇城镇化、大都市化、区域城镇化的问题做出思考。

在当代中国的疯狂发展之下，产生了大量处于繁华的大都市和原始乡村地带之间的“异质空间”，景观与空间的疯狂发展，虚幻与现实矛盾共存，社会结构的剧变和传统观念的颠覆，也改变着景观与空间的外貌和功能。旧城区成为城市结构中与众不同的地区，带有过去时代的浓重印记，是城市发展中“不和谐”的表现，容易产生严重的社会问题与危机。

如上文所述，旧城改造意在改造和更新老城区的城市用地功能，以便从根本上改善其劳动、生活、服务和休息等条件。因此，科学的改造方案应该使老城区经过改造后，能与城市整体风格、周边环境相协调，居民生活条件得到改善，原来存在的问题得到改善或根治。另一方面，改造方案也需与城市原有文化背景相适应，即不毁坏历史文化建筑尤其是法定文物古迹，在保证安全的前提下尽量维持建筑原貌，使旧城区成为继承城市文化的场所。

## 2 基于层次分析法的旧城改造综合方案评价模型

本文所建立的旧城改造综合方案评价模型，旨在为政府部门在面临相对应的旧城改造决策时，提供客观的、可量化的评价体系。影响旧城改造方案的因素纷繁复杂且大部分难以用数字量化，此处将较为主要的影响因素列出，用层次分析法建立模型并计算出各因素在整体方案选择中所占的权重比，对实际情况进行标准化赋分，对方案的选择提供参考。

层次分析法（Analytic Hierarchy Process简称AHP）是将决策总是有关的元素分解成目标、准则、方案等层次，在此基础上进行定性和定量分析的决策方法。该方法是美国运筹学家匹茨堡大学教授萨蒂于20世纪70年代初，在为美国国防部研究“根据各个工业部门对国家福利的贡献大小而进行电力分配”课题时，应用网络系统理论和多目标综合评价方法，提出的一种层次权重决策分析方法。



表 2. 1 旧城改造综合方案评价层次模型图

### 2.1 各要素对整体目标的影响

按照政府决策的目标和旧城改造的根本目的，自上而下构建了由目标层A、要素层B和因子层C三个层次组成的评价模型。其中，最高级别的目标层A为旧城改造，大致分为经济、旧城现状、文化大类要素共10个因子，因子层对要素层提出的因素进行进一步分解和细化，作为评价旧城改造方案的具体评价指标。

#### 2.1.1 经济 B1

众所周知，作为地方政府，针对城市规划做出的决策，与社会和经济的发展息息相关。对具有悠久历史特色、地方特点的旧城做好保护和开发，可以产生良好的社会效益和经济效益。

旧城改造的经济要素主要由以下几个特征概括：



- a) 地价级别C1。建设项目的经济效益是政府决策的重要考虑因素，旧城所在区域的地价在整个城市中级别越高，其商业开发价值越高，改造后对经济的拉动作用也越大。地价级别是影响旧城改造的积极因子。
- b) 区域商品房价格C2。房价越高、购房越难、拆迁工作也越难进行。近年来拆迁中出现的问题屡见不鲜，不少建设项目因钉子户与拆迁争端等问题停滞不前。因此区域商品房价格是影响旧城改造的消极因子。
- c) 区域经济实力C3。表现为政府的财政及税收充足、资金实力雄厚，可用于旧城改造项目中的资源也越充足，有利于项目顺利向前推进，建设年限短，效率高。

### 2.1.2 旧城现状 B2

分为区域与建筑两大部分。旧城普遍存在土地利用率低，配套设施缺乏，居住条件较差等问题，与现代城市的发展不相适应、和谐，从而出现改造的呼声。同时，旧城区建筑密度大、老化的情况十分严重，对居民生活造成不便甚至不安全因素。

- d) 用地规模C4。用地规模越大，改造所涉及的工程量、所需资金也越大，改造困难加大，是影响旧城改造的消极因子。
- e) 安全因素C5。以建筑安全状况、罪案及火灾发生率等情况概括。旧城区建筑楼龄长、建筑陈旧，火灾、危房隐患大，另外由于道路狭窄，交通不便，罪案发生多，是影响旧城改造的积极因子。
- f) 市政设施C6。表现为该地区已有的市政设施情况，对于市政设施不完善且改造难度较大的区域，整体重建较为符合区域发展的需要。是影响旧城改造的积极因子。
- g) 常住居民C7。包含常住居民人数、主要居住群体、对区域改造的意愿、楼房空置率等内容。常住居民越多、空置率越小，改造困难越大。另外，如居民中大多数为外来人员，原住民较少，则改造困难相对减小。该因子须根据实际情况进行定性分析。

### 2.1.3 文化 B3

历史文化街区、拥有显著历史建筑特色及城市性格的旧城，往往是城市历史和人文风貌的体现。对旧城区进行保护改造，除经济效益之外，更重要的是其社会文化价值。因此需对旧城区的文化价值进行衡量，以选择合适的改造方案。文化要素是影响旧城改造的积极因子。

- h) 古迹C8。法定古迹的数量是衡量该地区历史渊源与价值的重要因素，如一地区古迹、文物数量较多，密度较大，则对该区进行整体保留的价值要比对部分建筑进行单独保留效果更佳。
- i) 旅游C9。主要表现为该城市目前的旅游业发展情况。旅游城市及历史文化旅游的定位有助于旧城改造开发后的后续发展。
- j) 认同度C10。除旧城内居民的意愿外，该城市其他居民对旧城历史、文化的了解，和对旧城改造所持的意见也是衡量项目推进意义的重要因素。

## 2.2 权重确定方法

采用美国匹兹堡大学教授A. L. Saaty 提出的1~9 标度，对评价指标体系中的一层评价因子两两比较构建判断矩阵，得到第一层评价因子相对于目标层的权重。采用相同的方法确定第二层各评价因子相对于第一层的权重，并与第一层因子权重相乘得出第二层评价因子相对于目标层的最终权重。最终赋分越高表示旧城改造方案越倾向于整体拆除重建，反之倾向于整体保留。

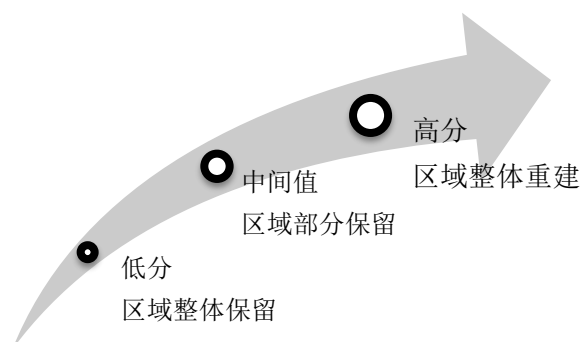


表 2. 2 评价体系赋分内在含义

构建成对比较矩阵， $a_{ij}$ 在 1-9 及其倒数中间取值。

- ✓  $a_{ij} = 1$ ，元素  $i$  与元素  $j$  对上一层次因素的重要性相同；
- ✓  $a_{ij} = 3$ ，元素  $i$  比元素  $j$  略重要；
- ✓  $a_{ij} = 5$ ，元素  $i$  比元素  $j$  重要；
- ✓  $a_{ij} = 7$ ，元素  $i$  比元素  $j$  重要得多；
- ✓  $a_{ij} = 9$ ，元素  $i$  比元素  $j$  极其重要；
- ✓  $a_{ij} = 2n$ ， $n=1,2,3,4$ ，元素  $i$  与  $j$  的重要性介于 $a_{ij} = 2n - 1$ 与 $a_{ij} = 2n + 1$ 之间；
- ✓  $a_{ij}=1/n$ ， $n=1,2,...,9$ ，当且仅当 $a_{ji} = n$ 。

A	B <sup>1</sup> 经济	B <sup>2</sup> 旧城现状	B <sup>3</sup> 文化	$\omega_A$
B <sup>1</sup> 经济	1	5	3	0.106
B <sup>2</sup> 旧城现状	1/5	1	1/3	0.633
B <sup>3</sup> 文化	1/3	3	1	0.26

表 2. 3 要素层判断矩阵及权重

B <sup>1</sup> 经济	C <sup>1</sup> 地价级别	C <sup>2</sup> 区域商品房价格	C <sup>3</sup> 区域经济实力	$\omega_{B1}$
C <sup>1</sup> 地价级别	1	1/3	1/2	0.452
C <sup>2</sup> 区域商品房价格	3	1	3	0.261
C <sup>3</sup> 区域经济实力	2	1/3	1	0.287

表 2. 4 因子层 1 判断矩阵及权重

B <sup>2</sup> 旧城现状	C <sup>4</sup> 用地规模	C <sup>5</sup> 安全因素	C <sup>6</sup> 市政设施	C <sup>7</sup> 常住居民	$\omega_{B2}$
C <sup>4</sup> 用地规模	1	5	4	7	0.055
C <sup>5</sup> 安全因素	1/5	1	1/2	3	0.232
C <sup>6</sup> 市政设施	1/4	2	1	4	0.168
C <sup>7</sup> 常住居民	1/7	1/4	1/3	1	0.545

表 2. 5 因子层 2 判断矩阵及权重

B <sup>3</sup> 文化	C <sup>8</sup> 古迹	C <sup>9</sup> 旅游	C <sup>10</sup> 认同度	$\omega_{B3}$
C <sup>8</sup> 古迹	1	1/5	3	0.283
C <sup>9</sup> 旅游	5	1	7	0.074
C <sup>10</sup> 认同度	1/3	1/7	1	0.643

表 2. 6 因子层 3 判断矩阵及权重

A 旧城改造	B <sup>1</sup> 经济	0.106	C <sup>1</sup> 地价级别	0.0479
			C <sup>2</sup> 区域商品房价格	0.0277
			C <sup>3</sup> 区域经济实力	0.0304
	B <sup>2</sup> 旧城现状	0.633	C <sup>4</sup> 用地规模	0.0348
			C <sup>5</sup> 安全因素	0.1469
			C <sup>6</sup> 市政设施	0.1063
			C <sup>7</sup> 常住居民	0.3450
	B <sup>3</sup> 文化	0.26	C <sup>8</sup> 古迹	0.0740
			C <sup>9</sup> 旅游	0.0190
			C <sup>10</sup> 认同度	0.1670

表 2. 7 各影响因子最终权重一览表

### 2.3 评价指标量化方法

- 地价级别 (C<sup>1</sup>)，按照城市总体房地产买卖均价，依待改造区域所在的地价，按照地价越高分值越高的原则对该区域赋分。
- 区域商品房价格 (C<sup>2</sup>)，对城市主要居住区最新商品房成交均价平均值与同等级别城市商品房均价对比，作标准化处理后赋分。
- 区域经济实力 (C<sup>3</sup>)，将该城市最近年份的GDP(万元)数值与同等级别城市GDP数值对比，作标准化处理后赋分。
- 用地规模 (C<sup>4</sup>)，即拆迁区域总的用地面积，由待改造区域拆迁面积(单位为万平方米)经标准化处理后得出，该项指标越高相应分值越低。具体方法为：计算出待改造区域面积占城市主城区面积的比例，比例越高，赋分越低。
- 安全因素 (C<sup>5</sup>)，将此区域近一年以来发生的火灾、罪案数量与其他类似区域作对比，按50分赋分；将此区域建筑安全程度按余下50分赋分。
- 市政设施 (C<sup>6</sup>)，考察待改造区域内部及周边1km地区的市政配套设施完善程度、道路通畅情况、水电渠道完善情况，对区域进行赋分。
- 常住居民 (C<sup>7</sup>)，考察区域大致空置率、主要居住群体、居民意愿三方面，其中前两项各占25%，第三项占一半的赋分。其中，空置率越高，赋分越高；居住群体中原住民、本市市民越多，外来人员越少，赋分越低。

- h) 古迹（C8），按区域内法定文物单位及未列入法定但公认保留价值较高的建筑赋分。
- i) 旅游（C9），按省内城市旅游业发展情况排名对该项赋分。
- j) 认同度（C10），考察该区域所代表的文化对城市整体的影响力、市民对此文化的了解程度及对该区域进行改造的意见对该项进行赋分。

### 3 模型应用及案例分析

#### 3.1 广东省江门市石湾直街



图 3.1 待改造区域卫星地图（红线为石湾直街、暗红色区域为拆迁区域）

##### 3.1.1 待改造区域及其所在城市简介

江门市地处珠江三角洲西部，现辖蓬江、江海、新会（三区）和台山、开平、恩平、鹤山 4 个县级市。其中，江门市区面积为 1818 平方公里，市区户籍人口 133 万人，核心城区建成区为 139 平方公里。从元末明初形成墟集起，至今已有 600 多年历史。80 年代实行市管县体制后逐渐成为五邑地区的政治、经济中心。

石湾直街，是广东省江门市最早的政治、商业和文化中心。位于市区太平路与跃进路交汇地带，西南接大地塘通太平路，东北接新第里出跃进路，街长 194 米，宽 4 米，明代始建村落，因巷道弯曲，且多用条石（花岗岩）铺设，故称“石湾村”。后因市镇扩大，1935 年经改造改称石湾直街，清代在此街口建有石湾庙，为江门六庙之一。辛亥革命期间石湾庙曾作商团公所，1926 年石湾庙曾为当时市政府所在地，民居多为旧式砖木结构平房。

随着这一片社区活力的逐渐丧失，2007 年江门市成立石湾直街拆迁办公室，并宣布全面展开石湾直街旧城区的拆迁工作，在五年内完成改造工程。根据规划，共有 488 间房屋及其附属物将被拆迁。



图 3. 2 石湾直街及附近老城区建筑群鸟瞰。

### 3.1.2 评价指标具体赋分及分析

#### a) 地价级别 C1。

根据 2013 年 2 月的房地产信息，江门市房产均价为 5285 元/m<sup>2</sup>，平均租金 19.97 元/m<sup>2</sup>/月。蓬江区均价为 6057 元/m<sup>2</sup>，在江门市辖区、县级市中排名第二。石湾直街-太平路-莲平路附近地段（胜利路-跃进路-堤东路-水南路）均价约 5500-6500 元/m<sup>2</sup>，属于全市主要路段的前 25%的位置。

此要素赋分 75 分。

#### b) 区域商品房价格 C2。

根据 2013 年 2 月全国城市房价排行榜，江门在 107 个参与排名城市中排名 75 位。2010-2012 年江门市 GPD 排名在 6-8 名之间浮动，同等级别的城市包括中山、惠州、湛江、茂名，其他四市商品房评价价格均小于江门市。

综合以上情况，此因素赋分 65 分。

#### c) 区域经济实力 C3。

2012 年江门市 GPD 在广东省排名第七，排名 5-9 的城市分别为中山（2225.3 亿）、惠州（2172.8 亿）、江门（1879.4 亿）、湛江（1789.0 亿）、茂名（1701.4 亿）。

综合以上情况，此因素赋分 60 分。

#### d) 用地规模 C4。

石湾直街改造工程拆迁范围包括：新弟里、启明里、石湾直街（西一至西六巷）、长



庆里、启明小学校舍、太平路、明德坊、大地塘、钓台路、龙聚里、智仁里、南芬里规划红线范围内的全部房屋及其附属物。共有 488 间房屋及其附属物受拆迁，总拆迁面积 8 万多平方米。

根据江门市城市总体规划（2011-2020），江门市主城区范围为蓬江区、江海区和新会区的会城街道办的行政区划范围，面积为 566 平方公里。其中蓬江区的堤东街道与仓后街道面积为 8.7 平方公里，拆迁面积占其中 0.91%。对此因素赋分 91 分。

#### e) 安全因素 C5。

2012 年全市接报有效刑事治安警情共 60440 起，未有有效数据统计待改造区域发生的警情总数。在媒体报道中，待改造区域发生的火灾有一起，没有造成伤亡，有一幢房屋被完全烧毁。在安全因素一项中，主要的隐患为电线老化、火灾时消防车难以进入以及房屋矮小可能导致的盗窃等。此项赋分 30 分。

根据实地视察，待改造区域的房屋中，大概有 10% 的房屋属于结构不稳，倒塌可能性较大的危房；60% 的房屋比较残旧且未获规律检修，但无即时危险；余下 30% 属于新建或检修过的房屋，可以安全居住。综上所述，赋分 36 分。

两项相加，赋分 66 分。



图 3. 3 区内私接电线现象严重，存在安全隐患

#### f) 市政设施 C6。

市政配套设施：区域内部房屋大部分没有独立卫生间，公共卫生间较少；电线有老化、外露的情况，自来水没有做到 100% 覆盖；区域内有完善的社区卫生机构和社会福利机构。区域周边地区为学校和商业街区，基本生活所需场所如市场、大型超市等全部具备。

道路：区域内部有东北-西南方向主干道两条，西北-东南方向辅路 5 条，主路为两

车道，除早晚高峰偶有混乱外交通情况良好。建筑群内部道路平均宽度为 2 米，部分地方为石板路和楼梯，只能供摩托车和行人进出，消防车无法进入。区域周边为城市主干道跃进路、蓬江大桥以及历史风貌街区长堤风貌街，其中跃进路与蓬江大桥的连接处塞车情况比较严重。

根据以上情况分析，区域内部的市政和道路情况较为恶劣，且普通的整修无法改变现状；区域周边情况比较良好，令待整改区域具备重新成为良好居住区域的条件。综上所述，该项赋分 40 分。



图 3. 4 老城区内道路窄小，通行不便

#### g) 常住居民 C7。

空置率及居住群体：区域的旧建筑群中，空置率约为 40%，新建区域空置率较低，约为 10%；随着区域的老化，现时居住人群主要为 60-80 岁的原住民老年人和后期搬入的少数外来务工人员，也有部分青壮年住民居住在区域的新建建筑中。三个群体比例约为 5:3:2，空置率一项赋分 10 分，居住群体一项赋分 8.5 分。

居民意愿：2007 年江门市政府颁布规划，要在 5 年内分步拆迁石湾直街，业主普遍表示赞成。业主支持拆迁，希望借此搬进新居并得到补偿。由于此项未经过正式、普遍的社会调查，没有客观、详细的支持率数据，根据媒体报道的情况，赋分 37.5 分。

该因素总分为 56 分。

#### h) 古迹 C8。

石湾直街属于江门市旧城区的四条历史意义较大的老街之一，其他三条分别为圩顶



街、北街和长堤风貌街。其中，北街的部分历史建筑已被列为法定古迹并得到局部的保留与保护、长堤风貌街整体翻新改造并保留。

石湾直街主要的历史建筑包括石湾庙、雪峰寺、明德坊，三大古迹一墙之隔，但现在并未列为法定文物古迹。另外，20 世纪初的江门市政府和撤市后的新会县政府都设在石湾庙内。

以上古迹、历史建筑均未成为市区主要旅游点，也没有相应的旅游配套设施。虽然缺乏系统的整修，但历史建筑主体保存完整，加上广东省内相似的成片的、有着岭南特色的老城区较少，使这一区域具有了较大的旅游发展潜力。

综上所述，该因素赋分 30 分。

#### **i) 旅游 C9。**

江门市属于广东省内 13 个“国家优秀旅游城市”之一，但未进入年北京大学新媒体营销传播研究中心所做的《2009-2010 年度中国旅游城市网誉报告》中。此外，江门市的旅游资源主要集中在温泉、世界文化遗产开平碉楼与村落等，市区旅游业发展程度较低。

综上所述，该因素赋分 50 分。

#### **j) 认同度 C10。**

在 2008 年石湾直街改造方案出炉之后，专家学者积极吁请暂缓改造工程，重新评估该区域的历史文化价值，希望该区域能得到保留与保护。

另一方面，由于市区商业中心的转移、新城区的发展以及旧城区的逐渐老旧，市民对该地区的了解程度和依赖程度大幅下降，尤其是新生代的年轻人大部分对老城区及其代表的文化背景已经没有认识。

综上所述，该项赋分 70 分，表示该区域的历史价值得到普遍认同，但普通市民对此认识不多。

			因素	权重	赋分	折算后得分
A 旧城改造	B <sup>1</sup> 经济	0.106	C <sup>1</sup> 地价级别	0.0479	75	3.5925
			C <sup>2</sup> 区域商品房价格	0.0277	65	1.8005
			C <sup>3</sup> 区域经济实力	0.0304	60	1.824
	B <sup>2</sup> 旧城现状	0.633	C <sup>4</sup> 用地规模	0.0348	91	3.1668
			C <sup>5</sup> 安全因素	0.1469	66	9.6954
			C <sup>6</sup> 市政设施	0.1063	40	4.252
			C <sup>7</sup> 常住居民	0.3450	56	19.32
	B <sup>3</sup> 文化	0.26	C <sup>8</sup> 古迹	0.0740	30	2.22
			C <sup>9</sup> 旅游	0.0190	50	0.95
			C <sup>10</sup> 认同度	0.1670	70	11.69
总得分：58.5112						

图 3. 5 案例各因素得分及总分

根据模型设定，本项目的得分属于“区域部分保留”的区间，即在整个待改造区域中，对比较有历史文化价值的建筑和街道进行保留和整修，将其发展为新的功能区如商业区或文化区等，开发其在旅游、教育等方面的功能。

### 3.1.3 区域改造方案建议

在中国很多地区的旧城改造中，最经常犯的一个错误是只保护了部分文物保护单位，没有注意周围环境的协调与保护。如福州的三坊七巷里留存了很多历史建筑，包括林则徐、严复、冰心等名人的故居。故居建筑作为国家保护文物无法拆除，当地政府为了城市发展将除故居之外的建筑拆迁建设高层建筑。虽然文物保护单位得到很好的保护和整修，但由于周围环境的变化，同样影响了整个街区的风貌。同时，由于街区大部分普通建筑的缺失，原有的街区文化也不复存在，文物保护的建筑物只能作为单体存在，文化价值大大减少。

因此在对石湾直街进行改造时，除对上文所述的主要历史建筑石湾庙、雪峰寺、明德坊进行保留外，还应保留历史建筑所在的整条街道及其周边的普通建筑物，才能在保留建筑物的同时，保护内里蕴含的城市文化。

在本案例中，待改造区域除石湾直街及其两侧的建筑物外，还包括周边区域居住区的建筑群。相对于石湾直街而言，这些周边建筑的历史文化价值稍低，建筑密集、拥挤的情况更加严重，在改造方案制定时，可以通过拆除这些次要建筑来获得扩宽保留区域道路、新建基础生活设施，改善整体环境，进行绿化所需的空间和土地。

待改造区域周边区位功能以商业为主，因此保留街道也应以商业与文化规划为主。可将一墙之隔的三大古迹石湾庙、雪峰寺、明德坊以博物馆的形式进行保留、改建和保护，其他建筑进行修整后可以出租作为商业街区，提供给文化类组织或公益组织，建立起整个街区富有地区特色又能维持其原有价值的街区风格，并用其自身商业化的收益支持历史建筑的保养和街区整体的管理工作。

## 3.2 福建省泉州市西街



图 3. 6 待改造区域卫星地图（红线为西街、暗红色区域为拆迁区域）

### 3.2.1 待改造区域及其所在城市简介

泉州地处祖国东南沿海，与台湾隔海相望，是我国著名的侨乡和台胞祖籍地。同时泉州是古代“海上丝绸之路”的起点，宋、元时期泉州港被誉为“东方第一大港”，与埃及的亚历山大港齐名。泉州现辖丰泽、鲤城、晋江、石狮、惠安等，占地面积为 11015 平方公里，拥有逾 812 万人的人口数量。泉州更是国务院第一批公布的 24 个历史文化名城之一，享有“海滨邹鲁”、“光明之城”的美称。

西街是泉州最早开发的街道和区域，早在宋朝，它就已经象征了泉州的繁荣，它还是泉州市区保存最完整的古街区，保留着大量具有历史原貌的建筑。一千多年来，这条古街区犹如一串耀眼的珍珠链，将泉州唐宋以来众多绚丽多彩的文物胜迹和古街古民居以及附于其间的名贤逸事、民间传说一一贯穿起来。除了开元寺、东西塔、城心塔，名人宅第、近现代洋楼外，还保留着大量风姿独特的古大厝，古色古香的木楼群，就像一个活的建筑博物馆，既蕴含着古城丰厚的历史文化积淀，又诉说着古城革故鼎新的百年沧桑巨变。

早在 2010 年，因为老城区所潜在的安全隐患，泉州西街西片区危房改造项目的范围已初步确定，其中，前者北至学府路、南至福建医科大学附属第二医院，县后街两侧，规划面积约 135 亩，拆迁面积约 19.6 万平方米，现状容积率约 2.17。



图 3. 7 西街及附近老城区鸟瞰图

来源: <http://fatespace1.blog.163.com/blog/static/1657427212010724474352/>

### 3.2.2 评价指标具体赋分及分析

#### a) 地价级别 C1。

依据 2013 年 2 月最新的泉州房价走势来看, 泉州的平均租金 23.28 元/ m<sup>2</sup> /月, 房产均价在 7597 元/ m<sup>2</sup>。西街地区房产均价在 6944 元/ m<sup>2</sup>, 在泉州市辖区、县级市中排名第三, 同比上月房价有下降趋势。而在鲤城区的桥南片区房产均价仅在 5296 元/ m<sup>2</sup>, 在鲤城区整体基准房产价格中属于偏低价格。

此要素赋分 65 分。

#### b) 区域商品房价格 C2

在拥有 107 个主要城市参与的 2013 年 2 月中国主要城市房价排行榜中, 泉州排名第 33 名, 同比下降了 3.99%。2011—2012 年泉州市在福建省的 GDP 排名持续在第一名, 然而泉州的房产均价却小于排名在其后的厦门和福州等市。

综合以上情况, 此项因素赋分 50 分。

#### c) 区域经济实力 C3

2012 年泉州市 GDP 在全国排名 24, 而在福建省排名第 1 名, GDP 总量为 4726.5 亿, 同比去年实际增长了 11.4%, 而排名第 2、3 名的城市分别为福州 (4218.29 亿) 和厦门 (2817.07 亿)。

综合以上情况, 该项赋分 20 分。



#### d) 用地规模 C4

目前，西街西片区危房改造项目的范围已初步确定，规划用地东至新华路、南至新门街、西北至西环城路，总规划用地面积 1 2 0 0 亩，可开发建设用地面积约 8 0 0 亩。拆迁面积约为 16.46 万平方米。而泉州市鲤城区占地总面积为 53.37 平方千米，拆迁面积占其中 0.308%。对此因素赋分 30 分。

#### e) 安全因素 C5

2012 年泉州市接到有效刑事治安警情共 61925 起，并没有关于待改造区域发生的警报总数的有效数据。在媒体报道中，待改造区域发生的火灾有 21 起，2 人死亡。而造成火灾的最主要因素是电线老化外露，房屋的部分木质结构在干燥的天气下也很容易引起火灾。而狭窄的街道和古老的石板路构成的交通状况更是难以令消防车进入，个别违章搭盖也占用了消防通道，不利于及时施救。居民用电用火安全意识较为薄弱，甚至不愿意配备灭火器。此项赋分为 32.5 分。

日前，市建设局组成调查组，对西街片区 71 幢房屋进行勘察。然而《调查报告》指出，这些房屋 100% 为危房。

此次勘察的房屋多为土木结构，许多西街老屋的土墙墙体已经严重风化。在这些老屋中，少数为钢筋混凝土框架房屋。这些房屋建造年代久远，主要集中在上世纪二十年代初，结构非常简陋，多数房屋结构严重老化、倾斜、变形、损坏，多数承重构件的稳定及承载能力已基本丧失。综上所述，赋分 35 分。

两项相加，赋分 67.5 分。



图 3. 8 西街电线外露，错综复杂，房屋结构多混有木质结构，容易引起火灾

来源: [http://blog.163.com/jianting\\_good/blog/static/1631965962011314105256231/](http://blog.163.com/jianting_good/blog/static/1631965962011314105256231/)

### **f) 市政设施 C6**

泉州市西街街道两侧各有一条半米左右宽的排水沟渠，只要不是大暴雨，西街的排水工作都能正常进行，不会有太深的积水。但是若遇到台风暴雨天气，街道上的积水可以达到 2、30 厘米，社区工作人员都必须忙着转移住在危房里的居民。且西街的住宅构成前店后屋，房屋低矮，有非常严重的失窃隐患。木质结构的住房也导致了电线无法埋在墙体里，只能怪裸露在外。电线裸露和乱搭也在某种程度上成为了火灾隐患。每家住户都能配备独立的卫生间，街道卫生情况较为良好。西街附近即有繁荣的商业区，有较为的医院配套和学校资源。

待改造区域内有一条东西走向的主路，但是因为道路情况不好，较为坑洼，且道路较窄，摩托车经常窜道，公交车所占空间大，因此容易导致交通拥堵。

综上所述：该区域内公共设施现状及道路交通情况较为恶劣，有待整改。因此该项赋分 75 分。

### **g) 常住居民 C7**

空置率及居住群体：泉州西街虽然是较为古老的住宅区，也存在许多安全隐患，但是因为位于繁华的商业区附近，因此空置率较低，为 7.2%。于此同时，随着住房的老化，居住人群多为 40—70 岁的原住民老年人。但因为房屋老化带来的租金下降，该地区也住进了一定比例的外来务工人员。空置率一项赋分 6 分，居住群体一项赋分 10 分。

居民意愿：城市改造拆迁是政府与原著居民拆迁户之间的博弈，解决不好易引起社会矛盾。但早在 2005 年，泉州市名城保护建设总指挥部改造部便进行了听证会，力避强制拆迁，并与当地居民协商达成了拆迁补偿安置协议。总体来说，居民对拆迁还是持赞成的态度的。因此该项赋分 42 分。

综上所述，该因素总分为 58 分。

### **h) 古迹 C8**

西街位于泉州古城的核心区域，在宋朝，它就已经象征了泉州的繁荣，除了闻名遐迩的开元寺、东西塔、城心塔、各处名人宅第、近现代洋楼外，还保留着大量风姿独特的古大厝，古色古香的木楼群，是泉州古城内现有保留最为真实、完整的历史街区。西街依托开元寺这一得天独厚的条件，因其身具有较为完整的旅游配套设施，而且注重对于文化古迹的保护及修缮。成为具有泉州传统文化特色的旅游文化一条街。

综上所述，该因素赋分 30 分。

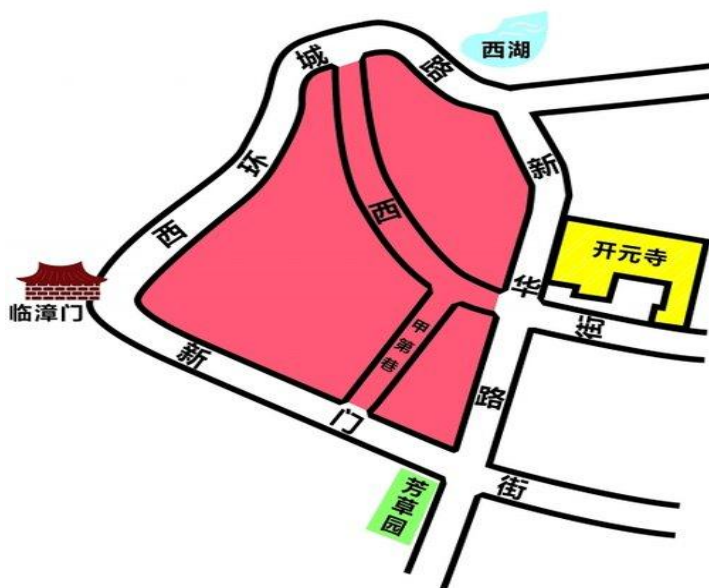


图 3. 9 待改造区域古迹分布图

来源: <http://news.66163.com/2010-08-29/444929.shtml>

#### i) 旅游 C9

泉州是海上丝绸之路的起点,享有“历史文化名城”的美誉,具有丰富的以文化名胜古迹为主的旅游资源。然而,在 2009 年,泉州旅游业总收入 222.8 亿元,仅仅占当年 GDP 的 7.42%,而厦门旅游业总收入达 325.43 亿元,占当年 GDP 的 20.05%,分别比泉州高出 102.63 亿元和 12.63 个百分点。因此不难看出,泉州虽然有在福建省内排名第一的 GDP,但是由于长期以来对于轻工业的过度依赖,以及政府在这方面的不作为,导致泉州空有旅游资源,却在旅游业的 GDP 成绩相对落后。因此泉州的旅游业仍是有相当的开发空间的。

综上所述:因此泉州旅游业虽然有巨大的潜力,但目前相对来说仍是不发达的,因此对于该项赋分 60 分。

#### j) 认同度 C10

泉州以海上丝绸之路的起点而出名,泉州港久负盛名,宋元时期的泉州港更是与亚历山大港齐名为世界最大贸易港口之一。除此之外,泉州更是被称作世界宗教博物馆而扬名世界。

宋元时期的荣耀对于泉州人来说,并不仅仅是一段尘封的历史。漫步泉州街头,就能够感受到强烈的宗教文化气息。不仅有香火鼎盛的关帝庙,还有我国现存最早的阿拉

伯建筑风格的伊斯兰教——清净寺遗址，更有规模庞大的孔子文庙、人声鼎沸的天后宫、历史可追溯到公元7世纪的开元寺、国内现存最大的道教石雕——老君造像等等。无怪乎朱熹题字：此地古称佛国，满街皆是圣人。由此可见，泉州被称作宗教博物馆是实至名归的。每一个泉州人，在这样的文化环境下熏陶成长，这座城市一点一滴的辉煌历史，也如春雨润物般细细密密地深入人心，形成了强烈的文化认同感。

综上所述，该区域的历史文化价值是能够得到普遍认同并引起强烈的认同感和归属感的，因此该因素赋分10分。

			因素	权重	赋 分	折算后得分
A 旧城改造	B <sup>1</sup> 经济	0.106	C <sup>1</sup> 地价级别	0.0479	65	3.1135
			C <sup>2</sup> 区域商品房价格	0.0277	50	1.385
			C <sup>3</sup> 区域经济实力	0.0304	20	0.608
	B <sup>2</sup> 旧城现状	0.633	C <sup>4</sup> 用地规模	0.0348	30	1.044
			C <sup>5</sup> 安全因素	0.1469	67.5	9.91575
			C <sup>6</sup> 市政设施	0.1063	75	7.9725
			C <sup>7</sup> 常住居民	0.3450	58	20.01
	B <sup>3</sup> 文化	0.26	C <sup>8</sup> 古迹	0.0740	30	2.22
			C <sup>9</sup> 旅游	0.0190	60	1.14
			C <sup>10</sup> 认同度	0.1670	10	1.67
总得分：49.07875						

图 3. 10 案例各因素得分及总分

根据模型设定，本项最后总得分属于“区域部分保留”的区间，即在整个待改造区域中，对比较有历史文化价值的建筑和街道进行保留和整修，充分开发其在旅游和教育方面的功能。但是对于不具有历史文化底蕴价值的老旧房屋应进行拆建改造，发展新的功能区。

### 3.2.3 区域改造方案建议

旧城改造，是通过将古城保护、改造、利用然后保留具有历史意义的城区并发展新城区来达到古城复兴的最终目的。因此要通过对古城的保护和改造来大力发展以文化旅游为主导的第三产业，充分发挥泉州深厚的历史文化底蕴和闽南文化在全国的显著地位这一优势，最终实现古城复兴。

旧城改造的首要环节就是要保护好历史建筑和文化遗产，发掘积淀在泉州城市文化中的独特内涵和价值。要想传承泉州的历史文化，就要保留建筑的精华，守护那些历史文化的载体，并且从中发展出新的具有泉州地方特色的建筑和城市，达到维系泉州历史文化名城的历史环境和独特人文景观的目的。

通过泉州古城作为闽南文化的主要发祥地这一优势，应使泉州成为闽南文化生态保护区的核心区，通过实施古城的保护利用改造使闽南文化得到进一步的整理、升华、发扬和保护，使其焕发生命力和影响力；使泉州古城成为闽南文化重要的“辐射源”，成为闽南文化再出发的起跑点。泉州古城作为历史上东西方文化的交汇点，更应该起到发



扬并且集中展示多元文化的区域。

最终的改造方案要借助对泉州的保护、利用和改造，提升泉州的品味，完整泉州的城市功能，把古楼区域建成泉州市的旅游亮点，进而带动古城第三产业的繁荣。

### 3.3 香港九龙寨城

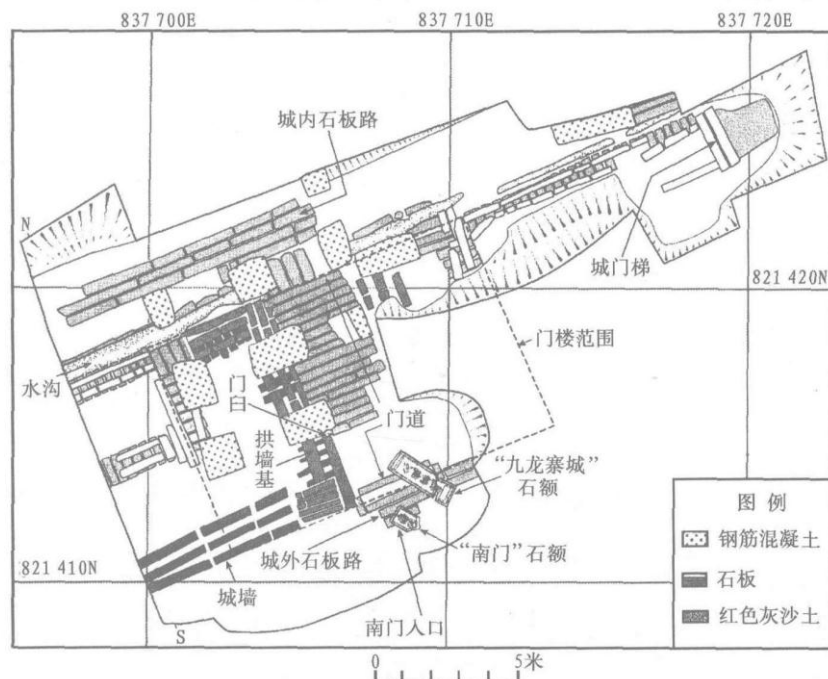


图 3. 11 待改造区域地图

来源：香港古物古迹办事处；香港九龙寨城发掘简报[J]；考古；2007 年 06 期

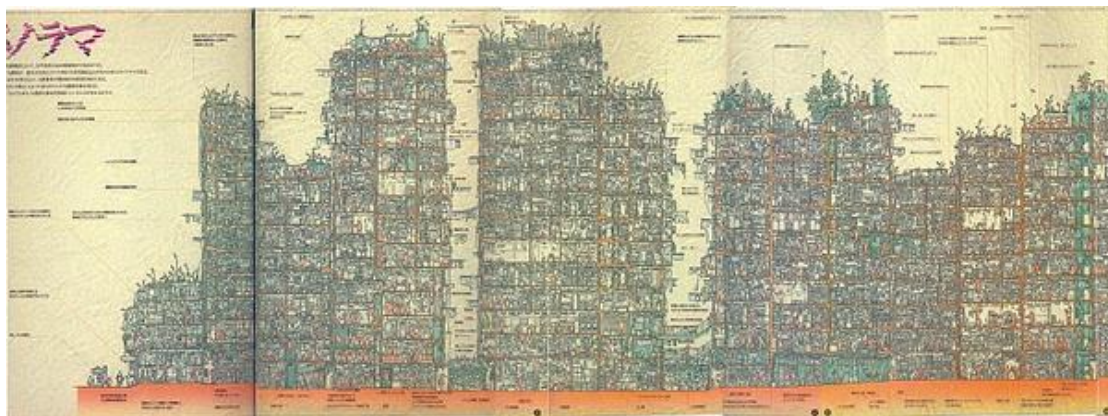


图 3. 12 日本考察队绘制唯一现存寨城地图

来源：百度百科

#### 3.3.1 待改造区域简介

九龙寨城遗址位于香港特别行政区九龙半岛东北部，面积约 3 万多平方米。原为满清政府在鸦片战争后为监视英属香港而修建的一座小围城。20 实际 40 年代日本占领香港时，将城墙推倒，导致大量贫民涌入，成为罪案频发的贫民窟。同时，由于该地区位

于中英交界，英方为避免管理问题而置之不理，使其成为中国不能管，英国不想管，香港政府不敢管的“三不管”地带。

寨城人口在几十年缺乏管理的情况下骤增，到 80 年代已上升至五万，人均居住面积仅 4 平方米。寨城内遍布妓院、赌场、非法加工场等，治安问题十分严重。

1987 年，港英政府与中国政府达成清拆寨城的协议，决定在原址兴建公园，清拆工程在 1994 年 4 月完成。

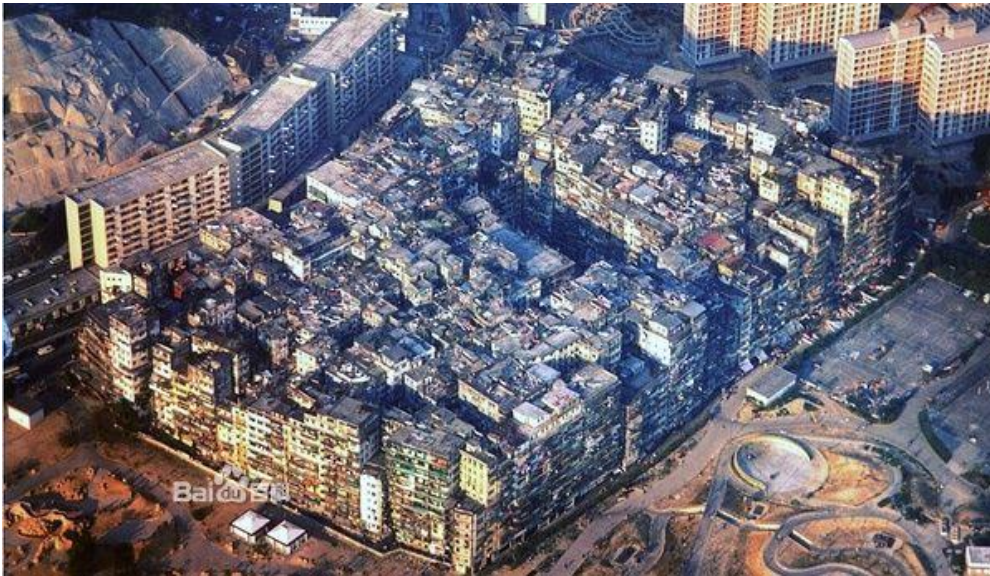


图 3. 13 寨城鸟瞰

来源：百度百科

### 3.3.2 评价指标具体赋分及分析

#### a) 地价级别 C1。

九龙寨城位于香港九龙半岛西北部，在 80-90 年代属于中英边界，为贫民聚集地，地价在全港属于较低的地区。

此要素赋分 80 分。

#### b) 区域商品房价格 C2。

根据历史资料，1981 年，香港成为仅次于日本的全世界房价最高的地区。

综合以上情况，此因素赋分 30 分。

#### c) 区域经济实力 C3。

80 年代末 90 年代初是香港经济发展的黄金时期，是“亚洲四小龙”之一，当时的

经济发展情况已相当于现在的深圳或上海等大城市。

综合以上情况，此因素赋分 80 分。

#### d) 用地规模 C4。

九龙寨城面积为 0.026 平方公里，而九龙半岛面积为 46.93 平方公里，寨城面积占整个九龙半岛的面积几乎可以忽略不计。但考虑到该处建筑密度十分大，有指九龙寨城在拆毁之前有 50,000 多名居民；以城寨面积 0.026 平方公里推算，城寨人口密度为每平方公里 1,923,077 人，是全世界人口密度最高的地方，占当时香港人口的 1%，拆迁量实际上十分庞大，此因素赋分 45 分。

#### e) 安全因素 C5。

由于缺乏管理，寨城内各种非法建筑一层搭一层，乃至整个寨城 98% 的区域 24 小时无阳光。由于该地的“三不管”情况，到了 70, 80 年代，九龙寨城附近的治安愈发恶化。诸多劫匪光天化日下公然抢劫，其他地区的通缉犯，也会视该地为无政府状态的庇护地。1949 年中华人民共和国成立后，大批难民从华南地区涌入香港，并聚居于九龙城寨，城寨沉沦为三合会活跃地带，成为黄、赌、毒等非法行为的温床，最闻名的色情场所、赌档、鸦片烟馆、海洛英馆、狗肉食堂等四处林立。此外，由于香港政府当时并不承认中国医生的资格，城寨成为了无牌牙医及中医诊所和冒牌货贩卖点的集中地。罪案率远比香港平均数字高得多。

综合情况，该项赋分 90 分。

#### f) 市政设施 C6。

由于港英政府对此地不供电，唯一的电力来源是偷接路灯电缆；另外，寨城内没有设置隔水系统，导致处滴水，自来水管只有 8 条，全部被黑帮头目控制；整个寨城的卫生条件极差，甚至发生老鼠、虫蚁与人同吃同睡的情况。

清拆前城内有两东西向大路与五条南北向大路，其他通道都是复杂的迷宫式小巷。由于僭建严重，交通情况十分恶劣。

综合情况，该项赋分 85 分。





图 3. 14 卫生状况十分恶劣

来源：百度百科

**g) 常住居民 C7。**

空置率及居住群体：城寨人口密度为每平方公里 1,923,077 人，是全世界人口密度最高的地方。居住群体为贫民、乞丐和罪犯为主，居民背景复杂。

居民意愿：1987 年中国大陆政府与英国政府达成清拆寨城的协议，1987 年和 1989 年首季分两期进行调迁，由于此地的贫民窟背景，未有居民意愿相关数据。根据实际情况，居民被调迁后无家可归的情况十分普遍，推断当时的居民对拆迁应该普遍持反对意见。

综合该因素总分为 75 分。



图 3. 15 寨城内人均居住面积仅 4 平方米

来源：百度百科

**h) 古迹 C8。**

寨城内主要古迹为龙津义学、龙津石桥，龙津路亦是九龙城寨内，最古老的街道。老人街中存有两尊嘉庆七年的古炮，1993 年政府清拆城寨时唯一保留的建筑是前九龙巡检司衙门，被列作法定古迹。

另外，位于经济高度发达的香港的另类贫民窟，具有了独特的建筑风格和城内遍布的霓虹彩灯，加之当时香港的特殊政治背景，令九龙寨城成为了地球上最富“魅力”的贫民窟。

综合以上情况，该因素赋分 50 分。

### i) 旅游 C9。

香港是世界性旅游城市，集购物与美食、游乐场与自由港，潮流和传统，东方文化与西方文化于一身。在大陆居民赴港澳自由行开通之后，香港成为大陆游客的首选旅游城市之一。综上所述，该因素赋分 20 分。

### j) 认同度 C10。

由于神秘的远东文明，不见天日的高耸楼宇，霓虹灯光与破败建筑的交织和近乎百分百的无政府状态，九龙寨城成了西方人眼中末日版未来的真实写照。但由于华人当时对其不感兴趣，至今留下的记实文献和照片较少，且多为西方人和日本人所采。历史资料的缺乏和香港被割让的特殊背景，使九龙寨城成了一座大多数中国人闻所未闻，却享誉四海的传奇贫民窟。

美国漫画家 Troy Boyle 曾说：“我宁愿他们当年拆了埃及金字塔。”

综上所述，该项赋分 55 分。

			因素	权重	赋 分	折算后得分
A 旧城改造	B <sup>1</sup> 经济	0.106	C <sup>1</sup> 地价级别	0.0479	80	3.832
			C <sup>2</sup> 区域商品房价格	0.0277	30	0.831
			C <sup>3</sup> 区域经济实力	0.0304	80	2.432
	B <sup>2</sup> 旧城现状	0.633	C <sup>4</sup> 用地规模	0.0348	45	1.566
			C <sup>5</sup> 安全因素	0.1469	90	13.221
			C <sup>6</sup> 市政设施	0.1063	85	9.0355
			C <sup>7</sup> 常住居民	0.3450	75	25.875
	B <sup>3</sup> 文化	0.26	C <sup>8</sup> 古迹	0.0740	50	3.7
			C <sup>9</sup> 旅游	0.0190	20	0.38
			C <sup>10</sup> 认同度	0.1670	55	9.185
总得分：70.0575						

图 3. 16 案例各因素得分及总分

根据模型设定，本项目的得分属于“区域整体拆除”和“区域部分保留”之间，即对整个待改造区域进行拆除，并保留少数比较有历史文化价值的建筑。

### 3.3.3 区域改造方案对模型的佐证

九龙寨城是本文中唯一一个已经完成改造的案例，因此，九龙寨城案例的得分及实际改造方案的分析成为对模型的佐证和修正。

在寨城清拆期间，古物古迹办事处发掘出一些寨城的遗迹，并于清拆后建设九龙寨城公园时予以保存，以供游人欣赏。包括作为寨城入口标志的花岗岩石额、城墙残存的墙基、一条排水沟及旁边的石板街等，寨城内存的古炮、石梁、对联及柱础等亦被一一保留。2009 年 4 月 19 日，公园新增了千面小城展览，设有一个户外展区和六个设于衙

门内的展览馆，展示九龙寨城昔日的风貌及居民生活。

尽管对城寨的清拆，不少国外学者表示了惋惜的意见，但对于九龙寨城这样一个结构复杂、僭建严重、治安问题突出的旧城寨，在政府的角度对其进行彻底整治的最佳也是唯一的方案应属整体调迁清拆。

所幸香港地区对古迹文物的保护思想较为先进，在八九十年代就已经有对古迹文物进行发掘、保留的思想，城寨中最具有历史价值的文物古迹都已得到保留。唯一的遗憾是由于当时华人对该区域不感兴趣，遗留的纪实文献和图片资料较少。



图 3. 17 九龙寨城崖门在公园中得到保留

来源：香港旅游发展局



### 3.4 香港特别行政区中环



图 4.1 为中环地区古旧建筑集中区域，是待改造地区

#### 3.4.1 待改造区域及其所在城市简介

香港，旧称香江，现为是中华人民共和国特别行政区。地处珠江口以东，北街深圳，南部为万山群岛，西边为澳门和珠海。香港由香港岛、九龙和新界组成，并分为 18 个行政区域。香港土地总面积为 1104.32 平方千米，现有人口 7,136,300（2012 年年中数据），人口密度达到 6544 人/km<sup>2</sup>，排名全球第四。鸦片战争前香港是一片渔村，鸦片战争后割让与英国，经过一百多年的英国统治，香港成为亚洲的国际金融中心，是亚洲著名的自由港。

香港现时有一大批古旧建筑，大部分兴建于二次大战以前。除了寺庙、教堂以及祠堂外，还有一些政府建筑。而这些政府建筑，则多为港英时期修建。尤其是古旧建筑集中的中环，更是有大批西方建筑风格的建筑，一些建筑甚至中西合璧，具有特别的历史意义，是香港的特色建筑。

香港政府为了保护香港历史文化，设立了古物咨询委员会（Antiquities Advisory Board），其人员由各有关领域的专门人士组成，其决议由下辖于香港康乐及文化事务署的古物古迹办事处执行，包括决定香港法定古迹以及评定香港历史建筑级别。另外立法会还于 1971 年通过并于 1982 年修订了《古物古迹条例》为古物古迹的保护提供了充分的法律依据。

香港共有 101 项法定古迹，其中港岛区便有 36 项，而且主要集中于中环。另外中环还有大批没有被评定的古旧建筑，所连成的一片区域包含了港英时期的中央裁判司署、法国传道会大楼、域多利监狱、最高法院、中区警署、圣约翰座堂等政治、宗教等建筑，



具有非常巨大的历史研究意义，对了解香港近现代历史具有极大的参考价值。



图 3. 18 香港港英时期的终审法院以及特别行政区时期的前立法会大楼

图片来源: [http://zh.wikipedia.org/wiki/File:Legislative\\_Council\\_Building\\_HK.jpg](http://zh.wikipedia.org/wiki/File:Legislative_Council_Building_HK.jpg)



图 3. 19 香港前法国传道会大楼

图片来源:

<http://zh.wikipedia.org/wiki/File:%E5%89%8D%E6%B3%95%E5%9C%8B%E5%A4%96%E6%96%B9%E5%82%B3%E9%81%93%E6%9C%83%E5%A4%A7%E6%A8%93.jpg>

### 3. 4. 2 评价指标具体赋分及分析

#### a) 地价级别 C1。

根据香港地政总署 2010-2013 年卖地记录, 中环地段卖地价格约为 28 万 6 千元/m<sup>2</sup>。而根据纽约时报 2012 年 12 月 17 日的报道, 香港的店铺、办公楼租金超过纽约、东京和伦敦, 成为全球最贵。尤其在中环这个香港中心地段, 其地价以及房屋租金更令经济观察家认为其已经伤害到了香港作为金融中心的地位。根据明报 2009 年 8 月 15 日的报道, 位于中环的三级历史建筑中环街市每平方米楼面地价达到了一万三千五百元, 总市值高达九十亿元。

综合以上情况, 此因素赋分 80 分。

#### **b) 区域商品房价格 C2。**

香港并没有商品房这个概念, 因此使用相近的公寓或者住宅的租金来完成此项的评估。根据香港房地产网站 Squire foot, 中环公寓的租金均价为 353.5 元/m<sup>2</sup>, 售价约为十万三千八百元/m<sup>2</sup>, 而深圳租金仅为 47.78 元/m<sup>2</sup>, 北京仅为 62.63 元/m<sup>2</sup>。可见中环地区租金远远高于国内一线城市。

综合上述因素, 该项因素赋分 75 分。

#### **c) 区域经济实力 C3。**

香港是中国的国际金融中心、亚洲最著名的自由港。以吞吐量计算, 香港的货柜港口为全球第三繁忙的港口, 香港国际机场也是全球第三繁忙的机场。以对外银行交易量计算, 香港是世界第十五大银行中心。根据穆迪信用评级, 香港的债券评价获得 Aa1, 反映香港经济的高度弹性。根据香港政府网站数据, 香港 2011 年本地生产总值为 18,232 亿港元, 人均产值为 266,026 港元。而中环的家庭收入中位数更为 36000 港元/月。中国社会科学院《2012 年中国城市竞争力蓝皮书: 中国城市竞争力报告》中香港继续排名全中国第一。

综合上述, 该项赋分为 80 分。

#### **d) 用地规模 C4。**

中环所在的中西区, 总面积为 12.52 平方公里。而需要改造的中环旧区部分占据了中西区的中心部分, 且面积积极大。综合香港市区重建局的重建、修复以及活化计划中中环部分的面积, 该项赋分为 25 分。

#### **e) 安全因素 C5。**

根据香港消防处二零一二年工作回顾, 全港二零一二年共有火情 37,638 宗, 比 2011 年上升 10.1%, 其中有 93.6% 可以在规定时间内到场处理, 全年共有 14 位市民不幸丧生。此外, 有 309 人受伤, 6,002 人获救。同时, 在 2012 年, 消防处共进行了 276,800 次防火巡查, 共发出 1044 张“消除火警危险通知书”及检控了 59 宗个案。而由 2008 年到 2012 年 12 月 31 日, 消防处共训练了 2753 为楼宇消防安全特使, 为 1483 座大厦监察消防工作。而在救护方面, 2012 年救护召唤总共有 727,300 宗, 其中的 93.2% 的紧急救护召唤可以在 12 分钟内达到协助伤病者, 比承诺高出 0.7%。而在中环的火警从 2009 年到 2013 年仅查得 3 宗。综合上述, 该项得分为 20 分。

至于交通意外方面,根据香港警务处数据,全港 2012 年交通意外总数为 15894 起,其中致命事故 116 起,严重 2385 起,轻微事故 13393 起。2012 年交通事故共造成 120 位市民不幸丧生,2521 位市民受到严重伤害,17569 位市民受到轻微伤害,合计 20210 人。罪案方面,全港二零一二年共发生罪案 75,930 起,总体罪案破案率为 43.6%,而全港共有超过三万二千名警务人员服务。每十万人中的整体罪案比率为 1081 人,同期新加坡为 653 人,东京为 1640 人,纽约为 2257 人,巴黎为 10847 人,伦敦为 10700 人,多伦多为 5864 人。综合上述,该项得分为 30 分。

综合上述两项消防处及警务处的数据以及得分,安全因素总得分为 50 分。

#### **f) 市政设施 C6。**

中西区内房屋基本配备有独立卫生间,大型建筑中基本配备有公共卫生间,其卫生由卫生署进行定期检查以确保。由于区内有大量经过古物咨询委员会确认的历史建筑,因此区内建筑基本得到检修。商家对建筑的改造均需要经过相关部门验收以及每年的检查,整体情况良好。但是旧住宅区,存在电线裸露以及大型广告牌老化等问题,由于业主维修不及时或者违法劏房而导致的外墙剥落或者楼梯杂物堆放等问题亦存在于不少旧建筑之中。

北边有中环站可以连接地铁。区域靠近维港方向为大批商业建筑,其内有办公室、商场等。区内东边有港中医院,西边有东华医院,东边更有中区政府合署、终审法院等政府、司法设施。区域向北经过商业区即为码头、会议中心以及新政府总部,是著名的旅游景点,配备有充足的交通设施。中环范围内有六所中学和较为密集的宗教场所,可以满足市民的文化需求。

中环区内有大量两车道道路,其中穿过以及在区边的有两条较大的道路,分别为皇后大道以及柏道。两条路与东边街、花园道形成了对中环旧区的基本包围。但是经过考察,旧区内缺乏双层巴士,较多使用小巴等较小型交通工具,而市民如果需要搭乘地铁则需要前往位于商业区内的中环站。也就是说,如果该区域成为旅游热点,交通问题将会十分严重,对旅游业发展是一个巨大的束缚。

综合上述,该项得分 55 分。

#### **g) 常住居民 C7。**

空置率及居住群体:中环所在的中西区总人口为 251,519 人(2011 年),人口密度为 20,089 人/km<sup>2</sup>。该地区古旧房屋一般不作为居住,而被改造成为商业用途或者政府建筑。而由于该地位于香港的中心,因此空置率非常低。根据香港中西区资讯网资料,居住群体中包括聚居于此数十年的老街坊,亦有在市区重建单位居住的新朋友。中西区人口的年龄中位数是 37, 15 岁以下及 65 岁以上人口的比例分别为 14.3% 及 10.9%,年龄分布跟全港人口的整体分布相约。另外,本区具中学或以上学历的人口比例十分高,占区内人口的 80.8%,较全港人口的整体数字 71.2% 高出 9.7%;而任职经理、行政人员或专业人员的比例,更占区内人口的 32%,较全港人口的整体数字 16.2% 高出近 16%。根据上述资料,空置率赋分 10 分,而居住群体为 10 分。



居民意愿：由于中环位于香港金融活动的中心，地价非常高。在寸土尺金的香港，中环如果能够全部发展成为商业大厦将会是对香港金融业的一个非常有利的消息，而非常大的一部分旧建筑的业主亦希望出售或者重建自己的物业来获取更多的经济利益。但是，近年来，随着市民“集体回忆”意识的加强，对历史文物尤其是建筑物的保护意识更加强烈。在爱丁堡码头（即天星码头）拆除问题上，政府碰到了巨大的阻力，二百多示威者连日静坐、绝食来表示对政府拆除具有历史价值的天星码头的抗议。因此，要拆除中环的旧建筑，民意这一关并不容易。根据上述，该项赋分为 20 分。

将上述各项相加，则常住居民总得分为 40 分。

#### h) 古迹 C8。

香港开埠初期，中环成为香港的政治经济中心。因此，随着港英政府的统治逐渐加深，政府在中环的建筑越来越多。而基督教会以及天主教会也大量设立教堂于此区域。因此该区域古旧建筑数量极多。根据香港历史建筑名单，中西区共有古迹 22 处、一级历史建筑 43 处、二级历史建筑 34 处、三级历史建筑 31 处。堪称香港近代史的完整还原。

综合该项赋分 25 分。



图 3. 20 中西区法定古迹

#### i) 旅游 C9。

香港一直吸引着包括中国大陆、台湾以及世界各国的旅游者，旅游业是香港四大经济支柱之一。根据《星岛日报》二零一二年报道，旅游网站 TripAdvisor 根据网站用户反映，将香港评为全球最佳二十五个旅游地点，是亚洲最好去处。而根据香港旅游发展局

二零一二年报告，2012 年香港共接待访港旅客四千一百九十二万人次，比 2011 年上升 16.4%，旅游相关消费高达 2631 亿港元，可见旅游业对香港经济的重要性。

但现有的旅游业主要集中于新区，不少旅客前往香港是希望感受香港作为一个国际化都市的便捷，包括遍地的奢侈品店铺以及自由港带来的无关税服务。尤其对于中国大陆的旅客来说，香港是与国际接轨的一个方式，不少旅客到香港，都会去购买数码产品、化妆品等，而不是参观古迹。

不过，随着中环的古旧建筑的现代化改造和内地对古物保护的意识提高，古建筑和古建筑间的百姓小店及其所代表的文化愈加令人向往。加上政府近年积极推动活化计划。中环旧建筑不少被改造为有新的用途，既不去失去富有特色的外表，同时具有了新的用途。中环所在中西区还有三条文物径，分别为上环线、中区线和西区及山顶线，其旅游发展具有极大的潜力。

综合上述，该项赋分 60 分。

#### j) 认同度 C10。

虽然香港寸土尺金，但是香港市民的文物保护意识逐渐增强。2006 年香港政府试图拆除天星码头，遭遇到示威者静坐绝食抗议，示威者甚至一度占领天星码头，以“集体回忆”为理由要求政府停止拆除天星码头。更引发民间多个团体以拟人化表演、音乐创作等方式表达对文物保护的诉求以及对特区政府疏忽文物保护的不满。

虽然在香港有庞大势力的地产业发展商对古旧建筑保护并没有兴趣。但是从古物咨询委员会成员，到香港测量学会、中文大学教授都认为清拆这些对香港具有特殊文化历史意义的建筑物需要更多的评估，而现时测量局对文物建筑的重视尚不足够。

香港市民，尤其年轻人，经过近年来社会运动以及对香港自身历史文化价值的反省，越来越倾向于保护文物建筑，而不是采取清拆的方式。香港市民社会整体更加趋于对这些古物的保护而不是拆除。

综合上述因素，该项赋分 50 分。

			因素	权重	赋 分	折算后得分
A 旧城改造	B <sup>1</sup> 经济	0.106	C <sup>1</sup> 地价级别	0.0479	80	3.8320
			C <sup>2</sup> 区域商品房价格	0.0277	75	2.0775
			C <sup>3</sup> 区域经济实力	0.0304	80	2.4320
	B <sup>2</sup> 旧城现状	0.633	C <sup>4</sup> 用地规模	0.0348	25	0.8700
			C <sup>5</sup> 安全因素	0.1469	50	7.3450
			C <sup>6</sup> 市政设施	0.1063	55	5.8465
			C <sup>7</sup> 常住居民	0.3450	40	13.800
	B <sup>3</sup> 文化	0.26	C <sup>8</sup> 古迹	0.0740	25	1.7400
			C <sup>9</sup> 旅游	0.0190	60	1.1400
			C <sup>10</sup> 认同度	0.1670	50	8.3500
总得分：39.083						

图 3. 21 案例各因素得分及总分

根据模型设定，本项最后总得分属于“区域部分保留”的区间，即在整个待改造区域中，对比较有历史文化价值的建筑和街道进行保留和整修，充分开发其在旅游和教育方面的功能。但是对于不具有历史文化底蕴价值的老旧房屋应进行拆建改造，发展新的功能区。

### 3.4.3 区域改造方案建议

香港中环旧区，是香港政治、经济以及文化的中心地带，其中所藏有的是香港非常珍贵的集体回忆；同时，由于地处中心地带，该地区地价一直飙升，吸引无数的地产发展商。该地段的改造运用，不仅仅是关乎香港的经济发展，更是关乎香港能否在以后留给世界一个具有香港特色的历史文化展示区，关乎香港能否给后代留下香港近代发展的轨迹。

中环位于中央地段，地价位处全港之冠，老旧建筑缺乏商业、金融发展潜力，因此一直被地产发展商视为可以变成商业世界的黄金宝地。而业主也想借助重建让自己的经济收入翻倍。但这些建筑是香港近代历史的见证，是香港人的集体回忆，具有极高的文化历史价值。因此对这个地区的建筑，应当以保留原貌、改变用途为主要改造方式。香港古物咨询委员会应当更快对该地区全部具有一定年龄的建筑进行历史价值评估，评出相应历史级别，阻止非法拆卸行为，防止历史建筑遭到破坏。政府更应该提高相应历史建筑的征地补贴，以补偿业主为古旧建筑保留做出的贡献，同时也可以降低业主对古旧建筑的重建愿望，以保证历史建筑的完整。同样的，考虑到业主的利益，建议支持对这些建筑进行用途改变，即改造成为餐厅或者商铺等来增加获益，从而达到双赢。

同时，为了方便日后的旅游发展，建议对建筑进行一定的介绍，可以在建筑上镶嵌介绍牌介绍其历史让游客了解这一片地区的历史建筑所代表的时代以及对香港的意义。同时旅游发展局也应当在其推荐线路页面上加入历史路径这样的路线来推动游客对香港历史的进一步了解，凸显香港的特色。

## 4 对模型的反思

经过案例的应用，发现该模型存在以下的问题：

- 1) 在因子确定程序，由于社会科学研究的复杂性，与目标层 A 旧城改造有关的因子未能穷尽。为了模型的精简和精确，在模型最终修订的时候，将因子层原有的 14 个因子缩减为现有的 10 个，对于一些相对次要的影响因素，未有罗列在内；另一方面，因子中也存在部分重复的内容，如“市政设施”与“安全因素”两个因子。在案例研究的阶段，发现水电状况等原属于“市政”的内容对“安全”的影响也十分显著。
- 2) 在权重确定程序，选取了较为模糊、主观的层次分析法，且按照社会普遍的看法确定各因子的标度，权威性相对缺乏。但由于采用了定性分析与定量分析相结合的分析方法，比过去的决策方法有了更高的可靠度。
- 3) 在案例研究阶段，由于条件限制和资料的缺乏，未能对所有的因子进行完全基于客观数据的标准化处理，只能根据既有资料、媒体报道及社会普遍看法进行赋分，未能做到完全的客观。
- 4) 在案例分析阶段，对于所有旧城采用同样的评价指标体系显然是不合适的。因此在模型的实际应用时，可根据所在地的具体特点量身定做一套合适的指标体系。

总的来说，在经过案例研究之后，发现该模型虽然仍然存在一些未能解决的缺陷，但所得出的分数基本能反映案例的情况，进行调查研究的人员能够根据最终的得分以及各项的具体得分分析案例的实际情况，给出客观的结论和改造方案建议。

### 【参考文献】

- [1]姚恭平, 高世华. 旧城改造开发模式探析[J]. 江苏城市规划, 2007, No. 15207:25-28.
- [2]杨开丽. 论建立城市更新的有效机制[D]. 山东大学, 2007.
- [3]王桢桢. 城市更新的利益共同体模式[J]. 城市问题, 2010, No. 17906:85-90.
- [4]王桢桢. 城市更新治理模式的比较与选择[J]. 城市观察, 2010, No. 603:123-130.
- [5]熊向宁, 王芳. 旧城改造建设时序综合评价体系量化研究——以武汉市为例[J]. 规划师, 2009, v. 25;No. 15903:80-84.
- [6]李俊杰, 张建坤, 刘志刚. 旧城改造的社会评价体系研究[J]. 江苏建筑, 2009, No. 13106:1-3+21.
- [7]王益坚. 基于层次分析法的杭州市城中村改造评价[D]. 浙江大学, 2005.
- [8]叶文. 江门市旧城改造规划问题的探析[J]. 五邑大学学报(自然科学版), 2000, 01:68-72.
- [9]郑妙丰. 泉州西街地区小规模动态更新与保护设计模式初探[D]. 华侨大学, 2001.
- [10]林坚, 杨志威. 香港的旧城改造及其启示[J]. 城市规划, 2000, 07:50-53.



## 后 记

从 2012 年 10 月研究小组的初步组建，到 2013 年 3 月底论文完成，我们花了将近半年的时间来完成这一个对于我们来说略显艰巨的研究项目。从选题、构思，到后期的实地调查、论文撰写，我们都把自己在学术方面的最大精力和能力奉献给这项研究。

在研究中，小组内的四位成员分别发挥了自己的专业优势，相互合作。其中，L 同学负责整个项目的统筹工作、论文主体部分的撰写以及其中两个案例的研究；Z 同学负责其中一个案例的研究并对论文的整体框架构建给出了不少意见；Y 同学除撰写了其中一个案例的研究外，还对模型的数学运算部分进行了检查和修正；F 同学负责参考资料尤其是外文资料的整理，并为论文翻译了摘要。我们都为论文的撰写熬过夜，但我们相信，我们付出的辛劳、汗水和睡眠，最终都会得到回报。

受时间和能力所限，本项研究的实地调查范围仅限于小组成员较为熟悉的南方地带，且未能搜集到更多更详尽的资料。我们希望能够在以后能够有机会继续对自己的研究成果进行进一步的调查和完善，使其在未来能发挥真正的作用。

最后，还要真挚地感谢我们的指导老师，她在忙碌的教学和研究工作中抽出时间为我们审阅了论文，并给出了一些建议和帮助。