

摘 要

“华南板块”一直以来作为广州近郊住区的房地产概念，频繁见诸于媒体报道。“华南板块”也多被作为房地产概念来研究，却缺乏历史动因研究与城市规划方面的研究，也使得“华南板块”多作为一个较抽象的概念存在，感性认识也缺乏系统的地理时空坐标，影响了对其实理性认识的基础。

本论文便是先对“华南板块”及各大住区发展的区域环境、概况的总结整理，再对华南板块形成的动因和存在问题进行具体分析和探讨，最后从中总结华南板块发展对我们城市规划的经验教训，主要是使得我们审视和关注城市规划和房地产发展的关系。特别是在自由市场经济环境下，应建立城市规划对房地产开发力量有效控制和共赢发展的机制，提高城市（特别是居住）发展的质量。

论文共分为六个部分。首先从对华南板块的房地产概念的理解开始，指出华南板块是我国大城市一种典型的郊区化模式的代表个案，点出研究的目的和现实意义，并划定和明确了华南板块的空间范围、研究对象及内容。第二章分析和介绍了华南板块发展的区域环境背景。第三章在对各住区规划资料整合的基础上，从时间和空间两个维度对华南板块的发展概况作了整理和分析，也将华南板块各住区规划结合调研资料进行了整理。第四章分析了华南板块发展动因，指出房地产开发力量的聚集、居住需求增长和居住观念的转变以及华南板块区域开发条件的成熟等三方面的因素，促使华南板块短时间内形成如此大规模的分散发展局面。第五章指出华南板块存在问题的根源是规划缺失，并对存在的主要问题进行了总结、探讨和研究。第六章总结了华南板块发展给城市规划的启示，也为华南板块整合规划提供了概略框架。

关键词：城市规划； 房地产； 华南板块

ABSTRACT

“HuaNan District” is often seen in the media and newspapers as one conception of real estate for the urban area of Guangzhou city. This district is mostly discussed for one conception of real estate, but the scholars seldom research the “HuaNan District” based on historic motive factor and urban planning factor, which made “HuaNan District” is known as one abstract idea, the perceptual realization is lack of geography, time and space, also leads to the limited rational knowledge.

This dissertation is to summarize the environment and general situation of HuaNan District and the resident area it included, to concretely analyze and discuss the motive factor of foundation and the existing problem, to sum up the precept on the urban planning from the developing of this district. This dissertation is aimed at the surveying and focus on the relationship of urban planning and real estate developing. Especially under the condition of Free Market Economy, the planner should build up the efficiently control mechanism and double-win system for both sides, and improve the quality of city, in particular that resident area.

The dissertation consists of six parts, firstly it informs the meaning of HuaNan District, to indicate Huanan Distract is one representing case of typical suburbanization modes in the big city of China, to show study intention and realism, to demarcate and finalize Space area, Study object and content .The second chapter is to introduce and analyze the background and condition of the developing of HuaNan District. The third chapter is to coordinate and analyze the development of HuaNan District from two dimensionality of Time and Space based on the synthetic researching and studying data of urban planning of all resident area it consists. The fourth chapter is to point out: the concentration of big real estate developers, the increasing of resident requirement and changing of the people’s living attitude are the motive reasons of developing of HuaNan District, which causes Huanan district in a cosmic but separate situation. The fifth chapter is about the summary of the existing problem, and the sixth part is the apocalypse from the developing of Huaman Distract and to provide the frame of conformity planning of Huaman District.

Key Words: Urban Planning, Real Estate, Huanan District

华南理工大学

学位论文原创性声明

本人郑重声明：所呈交的论文是本人在导师的指导下独立进行研究所取得的研究成果。除了文中特别加以标注引用的内容外，本论文不包含任何其他个人或集体已经发表或撰写的成果作品。对本文的研究做出重要贡献的个人和集体，均已在文中以明确方式标明。本人完全意识到本声明的法律后果由本人承担。

作者签名：陈靖华 日期：2005年6月19日

学位论文版权使用授权书

本学位论文作者完全了解学校有关保留、使用学位论文的规定，同意学校保留并向国家有关部门或机构送交论文的复印件和电子版，允许论文被查阅和借阅。本人授权华南理工大学可以将本学位论文的全部或部分内容编入有关数据库进行检索，可以采用影印、缩印或扫描等复制手段保存和汇编本学位论文。

保密□，在____年解密后适用本授权书。

本学位论文属于

不保密☒。

(请在以上相应方框内打“√”)

作者签名：陈靖华 日期：2005年6月19日
导师签名：周剑云 日期：2005年6月19日

第一章 引言：研究“华南板块”的意义

1.1 “华南板块”概述

1.1.1 “华南板块”

“华南板块”一词最早是作为房地产名词在广州出现，简单来说，是对在 1999 年华南快速干线通车后，先后迅速沿番禺迎宾路蔓延开发的各大型郊区住区集合的总称。

历史回顾：华南板块的三年之变

2003-11-24 南方网—南方都市报

一个村镇命运的改变

南方网讯 1998 年，一座华南大桥一条华南快速干线改变了一个村镇的命运，这个村镇就是番禺南村。……当年的人们怎么也不会想到，一条路即将带来的变化，没想到这里会成为今后闻名全国的华南板块——广地花园、华南碧桂园、星河湾、华南新城、广州雅居乐、南国奥林匹克花园以及锦绣香江花园等等在中国地产业赫赫有名的大盘在这里生根发芽，形成号称“中国地产试验田”的华南板块。

八大金刚耀华南

“华南板块”这个词在 1998 年就有文章曾经提到，也是这个时候，广地花园开盘销售，华南碧桂园一个 2000 亩的大盘两年后也拉开销售的序幕，这个时候关于华南板块的提法渐渐多了起来，华南碧桂园先还总是提“华南干线板块”，后来还是被媒体简称为“华南板块”。

华南板块真正的风声水起还是 2001 年 1200 亩的星河湾开盘，……由此华南板块在广州地产和中国地产界刮起了一阵大盘旋风。接着就是南国奥林匹克花园、锦绣香江和华南新城在同一年内登场，雅居乐也在接下来的 2002 年登上了华南板块的舞台，加上 1992 年就开盘的老大哥祈福新村，至此华南板块八大金刚全部亮相。

刨除新闻媒介的商业性描述，至少可以从上文看出几点：

1. “华南板块”得名于新闻媒介，至少在 1998 年之前；
2. “华南板块”中的“华南”二字意指“华南快速干线”；
3. 华南板块主要描述一个房地产“板块”，主要位于番禺区（市）南村镇；
4. “华南板块”主要包含所谓“八大楼盘”——祈福新邨、广地花园、华南碧桂园、星河湾（锦绣天河）、南国奥林匹克花园、锦绣香江花园、华南新城以及广州雅居乐花园；
5. “大盘”集中出现在同一区域。

“板块”用于房地产描述时通常与区位相关联，用于限定项目所处区位，而

“板块”则意指位于该区位的项目集合，如“南湖板块”、“滨江东板块”、“南洲板块”等。“华南板块”中“华南”意指“华南快速干线”（图 1-1），其具体区位应该是华南板块干线贯通后延伸——番禺迎宾路的沿线区域，行政上跨越了番禺区的南村、钟村和大石三镇；但华南快速干线却是“华南板块”成为广州市城市发展南部外延的实质性因素。因此“华南板块”的定义一定程度上反应了该区域与广州市城市空间发展的本质关系；另一方面，“板块”的本质，意味着其不是一个住区、整体，而是一群住区在空间中集中，形成一个松散的整体。

华南快速干线

华南快速干线一期：广州市第一条城市快速路，总投资 2.59 亿美元（折合人民币 21.4 亿元）；南起番禺大桥，北接广汕公路；全长 15.6 公里，双向 8 车道，1999 年 9 月建成通车。

华南快速干线二期：属于华南快速一期工程的续建和配套项目，工程概算 13.8 亿元人民币，南接岑村，北至太和，与京珠高速路及北二环相连；长约 15 公里，主线分别为双向 6 车道及 8 车道，2003 年年底建成通车。

华南快速干线三期：广州北部第一条快速路，工程概算 19.67 亿元人民币；起于白云区鸦岗，终点位于龙洞村北的春岗附近，全长 17.68 公里，双向 6 车道，预计 2006 年建成通车。

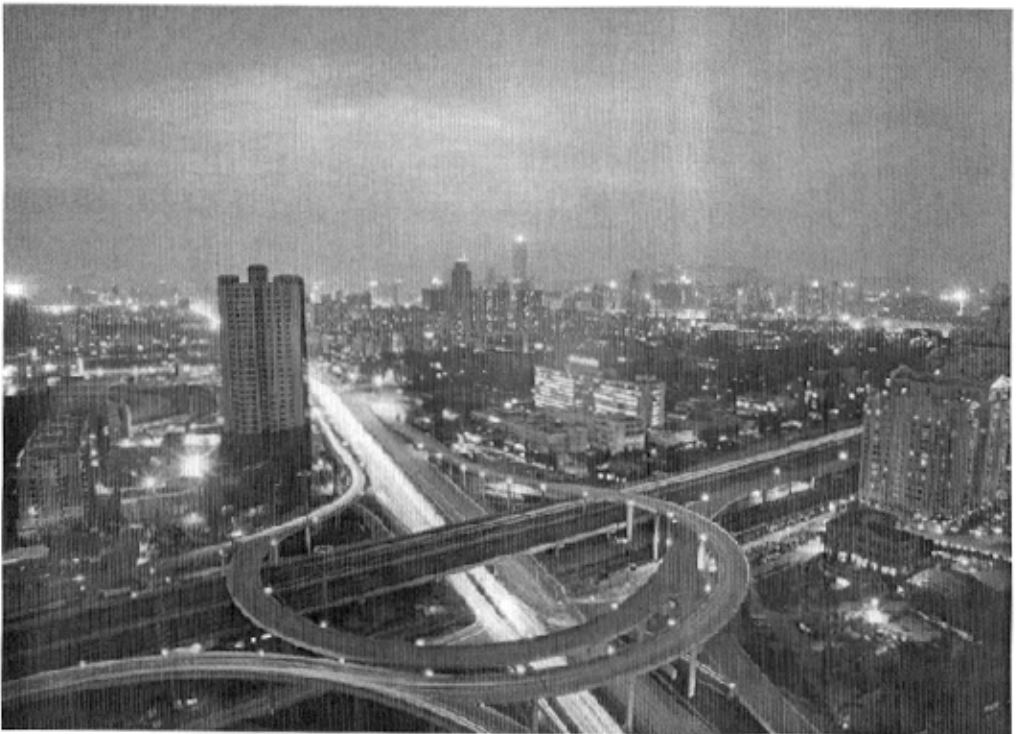


图 1-1 华南快速干线一期

1.1.2 “华南板块”概念外延

“华南板块”具有地产板块概念的一般属性，然而，这种由房地产开发企业主导的“自下而上”的开发模式，由于其特殊的形成机制、“大盘高度”高度集中特点及其不可忽视的总量（用地、建设、人口等）规模，使得“华南板块”一定意义上成为了广州甚至我国“自下而上”的居住郊区化的典型代表之一。

因此，“华南板块”不仅仅是若干大型郊区住区的集合总称，它也能被理解作为一种（居住郊区化）现象、模（形）式和典型代表。

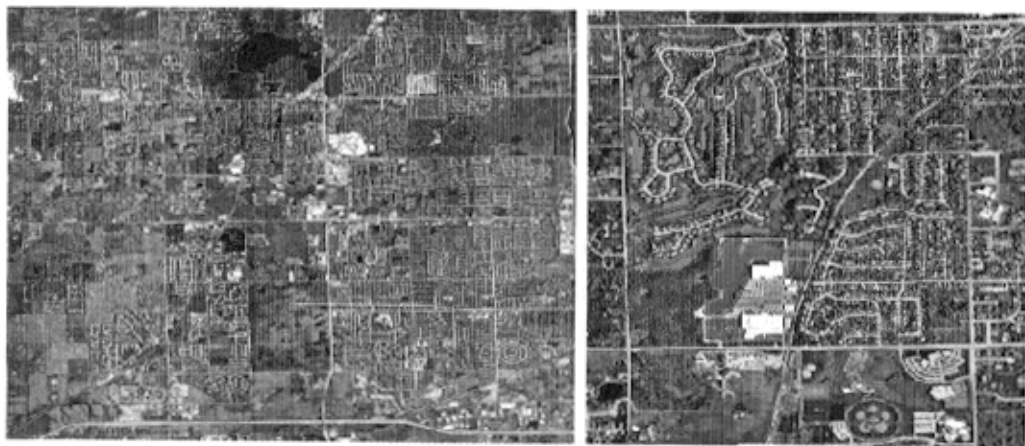


图 1-2 美国典型的城郊住区形态——芝加哥西南郊

1.2 研究目的和意义

改革开放以来，我国城市发展主体已呈多元化趋势，房地产作为一支非常有影响的发展力量不容忽视。

特别是随着我国土地使用和以住房产权为核心的住房制度改革的推进实施，商品住宅房地产开发经过二十多年尤其是自 1992 年起至今的十余年时间的若干个发展阶段，逐渐成为城市住宅开发的主要模式，也是城市居住空间拓展的重要力量之一。我国城市居民的居住需求和水平，也在从计划经济向市场经济转变的时代背景下，随着收入水平的逐步提高而不断增加和改善。居住观念的变化也是居住需求增加背景下居住需求结构改变的表现。我国部分大城市从 1990 年代以来，出现了不同程度和不同形式的居住郊区化趋势（1980 年代一些大城市因旧城空间压力、工业郊迁等因素出现居住扩散现象），居住郊区化在城市空间发展上表现为居住空间的离心发展；城市的向心发展和离心发展趋势并存，也是我国现阶段大城市空间发展过程中的普遍现象。

广州市城市边缘区的具有一定规模住区的发展按形成机制和表现形式的不同，

大致可分为 1980 年代和 1990 年代两个阶段：

1980 年代的居住向外扩散阶段^[1]。出于解决当时市民居住水平较低问题（旧城居住空间压力）以及工业郊迁等因素，广州市在当时的旧城区边缘新开发地带新建了大量住宅小区，如江南新村、晓园新村、五羊村、景泰新村、桥东新村、开发区管理小区等。1979—1990 年间，新增住宅建筑总面积 2660.2 万平方米，为前 29 年新增住宅建筑总面积（533.61 万平方米）的 5 倍，年平均增长率 9.7%，人均居住面积从 1978 年的 3.52 平方米增加到 1990 年 7.99 平方米（广州市城市规划局数据）。这一阶段人口外迁的被动特征十分显著：

1990 年代以后，广州市居住郊区化呈现出了与 1980 年代居住向外扩散不同的发展框架。主要由于以城市规划为主导的城市空间拓展（如南沙）、市民收入水平提高、家庭（特别是核心家庭）数量增加、城市（特别是交通）基础设施建设的完善以及相关制度和政策（土地、人口、住房、抵押贷款等）的制定、改革、完善，以及某些特定因素等多方面的原因和动力，广州市居住和工业郊区化趋势日渐明显。“华南板块”作为广州市 1990 年代以来的居住郊区化的典型个案之一，“自下而上”的主动特征十分明显。

但是，华南板块由于其特殊的形成机制，在其形成及发展过程中已经（或将要）产生了各类问题，并使得问题的解决存在矛盾甚至悖论：

一方面，房地产开发企业在“华南板块”形成过程中的“自下而上”的开发模式是其现存各种弊端的主要根源。虽然其形成原因是多方面的，但从城市角度来看，缺乏相关宏观和长期考虑的控制规划是主要的因素——或者说，对城市发展过程中特殊的发展情况的认识和准备不足，造成了相关规划的缺失和滞后。规划的缺失和滞后，使得政府和房地产开发企业在城市发展中的角色换位，进而造成了一系列的社会、经济问题。

另一方面，这种“自下而上”的开发力量主要源自城市的建设（发展）和规划之间的矛盾，而这一矛盾由于我国社会经济发展处于一定阶段，普遍存在于我国正处于快速城市化阶段的各大城市中；相似的政治、经济和社会背景，以及日趋庞大的房地产开发力量对利益的永远追逐，“华南板块”模式以其对房地产开发企业的“成功”暗示，也逐渐出现并反映在某些城市的发展历程之中，甚至可能在更多城市中出现。当然，由于时空背景的差异，这种“自下而上”模式的表现形式会有差异，但其弊端和问题却是相似的。（图 1-3）

一直以来，“华南板块”都被作为地产概念来研究，却缺乏历史动因研究与城市规划方面的研究，也使得“华南板块”多作为一个较抽象的概念存在，感性认识也缺乏系统的地理时空坐标，影响了对其理性认识的基础。



图 1-3 武汉金银湖区域各大型住区

因此, 本文研究目的在于通过对“华南板块”及其各大住区的发展区域环境、发展历程以及发展现状和规划的整理和总结, 对其形成的动力机制进行分析, 再结合其存在问题, 探讨“华南板块”对我们城市规划的经验教训的同时, 以期对我们的城市规划和建设在出现类似现象或情况时, 提供有益的参考和借鉴。

主要是使得我们审视和关注城市规划和房地产发展的关系。特别是在自由市场经济环境下, 必须通过城市规划对不可忽视的房地产开发力量的正确、及时、有效的引导, 才能使我们城市的发展健康和可持续, 避免同类错误。

具体来说, 有以下几个目的:

1. 将“华南板块”作为一个整体和系统考虑, 通过总结“华南板块”发展的历史背景和历程, 以及对其(各大住区)现状和规划资料的梳理, 尽可能客观和准确地归纳有关华南板块的“基础资料”, 作为全文研究的一个基础; 同时也可以给同类相关研究提供有实践参考价值的数据和资料。

2. 通过对“华南板块”动力机制的分析, 具体总结当时动力机制作用下“华南板块”形成的各类因素、条件及其相互影响关系; 也为其存在问题与形成动力

机制之间的必然联系作了初步叙述和分析；还可以为识别和防止此类现象的出现提供现实的判断依据和参考。

3. 通过对“华南板块”的剖析，为我们的城市规划、建设和可持续发展提供有益和实际意义的参考和借鉴。

当然，鉴于笔者研究能力、时间以及篇幅所限，加之可供参考借鉴的实例研究资料较少，若要对“华南板块”的方方面面进行仔细总结、分析和研究存在一定困难，甚至“华南板块”中的某些内容都值得用整篇篇幅予以论述，因此本文只是通过对基础性、关键性的相关内容的总结和论述，进行有关“华南板块”的初步探讨；也希望能抛砖引玉，引发对“华南板块”更多的思考和研究。

1.3 研究的对象、范围和内容

本次研究的主要对象是“华南板块”，也就是位于华南板块内各大型居住区，具体指星河湾、广地花园、华南新城、广州雅居乐花园、华南碧桂园、南国奥林匹克花园、锦绣香江花园以及祈福新邨等八大住区。（限于资料的收集存在一定困难，缺少广地花园的规划资料，请谅解）

研究范围则根据研究对象所处的具体空间区位结合自然或人工边界，同时也为了研究方便，对“华南板块”作出了具体的空间限定：（图 1-4、图 1-5）

北至自然边界——三支香水道；东至番禺片区“五纵十横”的高快速骨架路网之一的中部快速干线（广州雅居乐部分红线往西跨越中部快速干线）；南至金山大道；西南包含整个祈福新邨范围；西至迎宾路以及 105 国道。

研究范围内（图 1-4 中的红色范围）包含“华南板块”8 大楼盘以及少数其它一些房地产项目（如自在城市），广州长隆集团有限公司旗下的香江野生动物世界、长隆夜间动物世界以及广州鳄鱼公园等旅游项目，以及界线范围内的自然村及一些实体企业等单位。研究范围总占地面积约 38.84k m²。

研究内容主要是，通过对“华南板块”以及各大住区的发展区域环境（第二章）、发展的基本概况（第三章）的整理和总结，对其形成动因进行分析（第四章），再结合对其存在问题的初步探讨（第五章），最后再总结相关经验教训以及开展华南板块整合研究的概略框架（第六章）。



图 1-4 华南板块在广州的区位示意图

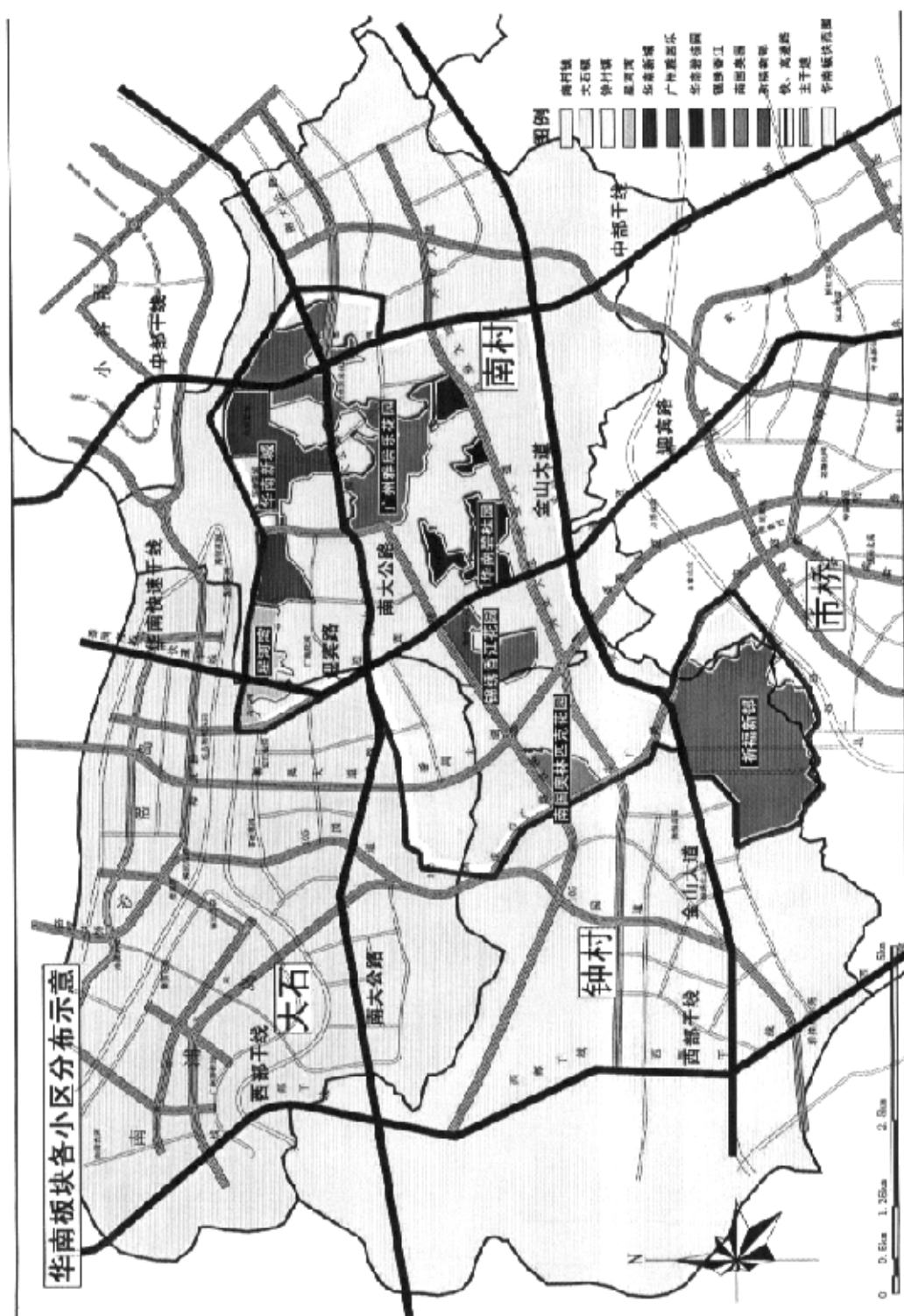


图 1-5 华南板块各小区空间分布示意

1.4 研究方法

本文具体采用了文献收集与实地调研相结合的方法、定性分析和定量分析相结合的方法以及实证研究的方法，将“华南板块”视为整体考察，对其发展的背景、时空历程、动因及问题进行实证分析。

[注释]：

^[1] 我国也有学者将这种现象看作“居住郊区化”，如周一星、冯健等在对北京郊区化的研究内容中有此提法；与西方普遍的郊区化形式相比较，本文将其看作居住的向外扩散，因为这些往时的城市边缘区都成为今时的主城市中心区。

第二章 华南板块发展的区域环境

华南板块位于番禺区北部地区，主要由大石、南村和钟村三镇组成。番禺区北部地区的房地产发展，早在 1990 年代初期就得益于洛溪大桥（1988 年通车，图 2-1）的通车，开始了针对广州市的住宅房地产开发，数量众多，开发规模也越来越大，如位于大石镇的所谓“洛溪板块”和位于钟村镇的祈福新村。同时，强大的房地产开发力量，大大的改变了番禺北部地区各镇的社会、经济、空间结构。



洛溪桥位于广东省广州市南郊，跨珠江，是目前国内最大的预应力混凝土连续刚构桥。桥总长 1916.04 米，宽 15.5 米。桥宽 15 米。全桥单位面积造价很低。于 1988 年 8 月建成通车。

图 2-1 洛溪大桥

华南板块位于广州和番禺之间的城乡结合部，要考察华南板块发展的区域环境，首先必须从广州市和番禺区北部地区各自的住宅房地产发展着手。

2.1 广州市住宅房地产发展

广州市住宅房地产的快速发展是华南板块发展的历史背景之一。

新中国成立后，改革开放以前，广州市在“先生产、后生活”的城市建设方针导向下，实行国家统一建设、统一配给的住宅区建设政策。住宅区建设的重点是改善人民的居住条件，主要在工业区周围和旧城区及边缘地区修建住宅区和新

村。这种住宅区开发政策使广州居民的住房标准难以改善,甚至恶化。广州市人均居住面积由建国初期的 4.5 平方米下降到 1978 年的 3.82 平方米。

改革开放以后,广州的市场经济体系逐步完善,随着土地有偿使用制度和福利分房制度的改革,广州市的住宅区建设进入了商品化的发展阶段。住宅区的建设逐步摆脱计划经济的桎梏,住宅区的开发由国家的计划统建转变为房地产行业开发,成为了国民经济的支柱产业之一。城市居民的居住条件得到很大的改善,广州市人均居住面积由 1978 年的 3.82 平方米提高到 2000 年的 13.32 平方米。

改革开放后广州商品住宅区的发展阶段

从建国以来至 1978 年,我国城市住宅区的建设一直实行计划经济体制下的国家统建配给政策。从 80 年代起,得益于先行的改革开放政策,广州对住宅区的开发进行了大胆的探索和改革,房地产业迅速发展。随着市场经济体制的建立和完善,广州的商品住宅区发展经历了从萌芽到成熟的阶段,现已进入稳步发展的时期。^[1]

1. 广州商品住宅区开发的萌芽发展阶段(1979-1992 年)

广州商品住宅区的萌芽始于 1980 年的土地使用制度的改革。在这一阶段,一方面传统的住房低租金供给制的政策开始调整,正式实行住房制度改革;另一方面国家提出了住房商品化、市场化的政策。住宅区的建设从福利实物建房、分房向商品住宅区开发转变。

广州商品住宅区的开发开始是零散划地,住区缺乏公建配套设施。1983 年,广州市成立了广州市城市建设开发总公司,以“统一规划、统一征地、统一设计、统一施工、统一配套、统一管理”的“六统一”原则进行房地产的综合开发。政府把土地成片划拨给开发公司,开发公司以配套建设市政基础设施和公共设施,或上缴一定比例房屋的形式,作为取得用地的实物地租,促进了城市的建设。

1984 年,广州市政府颁布了《广州市征收城镇土地使用费试行办法》,规定了地段等级和收费标准。土地使用制度的改革,吸引了外资进入房地产市场,1988 年广州首次采取公开招标的方式以 2.808 亿元出让芳村花地湾 107 万平方米居住用地。住宅区的房地产开发和建设水平迅速提高。

2. 广州商品住宅区开发的快速发展阶段(1992-1995 年)

1992 年,邓小平同志南巡讲话引发了经济的迅速增长,促使房地产的开发达到了前所未有的高潮。广州房地产的投资和交易规模迅速增大,房地产业成为了广州的支柱产业之一。但由于缺乏健全的管理制度,房地产开发中出现了囤积土地、开发结构失调、开发总量过剩的情况。1993 年下半年中央实施宏观经济调控政策,逐渐抑制了房价的上升。同时,《城市房地产管理法》等法规的颁布,使市场不规范行为逐渐减少。

3. 广州商品住宅区开发的理性发展阶段(1995-2000 年)

从 1995 年起,广州市的房地产市场反映出宏观调控的效果,房价稳中有降。由于房地产竞争激烈,部分商品房出现了积压的情况,促进了房地产市场从量的追求转向质的提高。政府提出以住宅建设作为新的经济增长点。从 1996 年 6 月起,广州市全部采用公开拍卖的方式出让土地使用权,进一步开放和规范土地市场,商品住宅区的开发进入了理性发展的阶段。

4. 广州商品住宅区开发新的高速发展阶段（2000 年至今）

货币分房取代福利分房政策的全面推行，房地产的市场经济色彩更加浓厚；宏观经济调控效果开始显现，房地产业成为支柱、先导产业，在国民经济中的比重日益增加。近年部分地区房价的不断攀升一方面反映了房地产业的高速发展；另一方面，“泡沫”和投机行为也隐含其中。

2.2 番禺北部地区各镇的房地产发展（2000 年以前）

2.2.1 大石镇的房地产发展（洛溪板块）

在华南板块开发之前，大石镇的房地产开发已经初现“大盘”开发的端倪，如丽江花园、洛溪新城、海怡花园、珠江花园等。华南板块中一些房地产开发企业早于华南板块开发之前就已经在大石（洛溪板块）积累了大型住区开发经验和开发力量（图 2-2、图 2-3），如碧桂园集团的广州碧桂园、奥园集团的广州奥林匹克花园等。



图 2-2 1998 年以前的大石镇

“番禺市（区）大石镇，位于番禺西北部，与广州市海珠区隔（珠）江相望，处于广州市内缘区与外缘区交接的更替地带。镇域被水道分为“一陆二洲”。1987 年，大石镇社会总产值 1.37 亿元，属珠三角落后乡镇。1994 年，常住人口 6 万人，外来人口 3 万人。……随大石桥、南浦大桥，特别是 1988 年洛溪大桥



图 2-3 番禺大石镇 丽江花园鸟瞰

飞架珠江南北，……交通的联系与发展使得主要道路两侧的地区升值，……在 1992 年之后的经济高速增长的背景下，大石镇……超前发展房地产业。1997 年，在大石镇开发经营的房地产公司 21 家，累计开发占地 1.5 万亩。……丽江花园位于南浦岛上，总占地 60 公顷（应该为 79.10 公顷）……档次较高、价格较贵（某些价位接近广州市中心区的价位）……绿化率 45.5%、人均公共绿地 3.5 平方米。……”^[2]

“大石优越的地理位置和良好的投资环境，引来众多房地产开发商，其中开发规模较大的项目有富丽家园、洛溪新城、丽江花园（图 2-3）、广州碧桂园、南天名苑以及广州奥林匹克花园；规模相对较小的开发项目有海滨花园、绿岛花园、莱茵花园、金城花园等。这些房地产项目开发较早，已初具规模。1999 年底，大石一带住宅小区建筑面积近 350 万平方米，初步形成了 10 万人的居住社区。”^[3]

大石镇的房地产开发契机源于 1988 年洛溪大桥的建成，番禺和广州取得了交通上实质性的连通之后，使得位于广州市近郊区的所谓“洛溪板块”区域获得了开发的可能性。

洛溪板块的房地产开发也初步显现出松散、无序聚集的特点。

据表 2-1 分析，大石镇占地 30 公顷以上的小区有 7 个，占总数量的 23.3%；占地面积之和为 667.22 公顷，占有所有占地面积的 71.30%；平均每个约 95 公顷（合 1400 多亩）。

从 20 世纪 90 年代初开始，广州近郊区的住区开发已经具有了大规模、沿主要交通走廊蔓延发展、自下而上的一些显著特点。一定程度上可以说：广州大规模居住郊区化的进程始于番禺市（区）大石镇。

表 2-1 番禺区大石镇房地产项目统计表 (至 2001 年 6 月) ⁽¹⁾

序号	房地产名称	开发单位	征地面积 (公顷)
1	兴盛花园	大石兴盛房地产开发有限公司	3.81
2	富丽广场		1.12
3	丽江花园	广州番禺粤海房地产有限公司	79.1
4	绿岛花园	开源房地产公司	17.17
5	广州碧桂园	广州市碧桂园物业发展有限公司	229
6	锦绣天河(星河湾)	宏富房地产开发公司	37.35
7	富丽家园	番禺区房地产联合开发公司大石分公司	114.03
8	礼村主人花园别墅区		2.17
9	海滨花园	番禺区房地产综合开发有限公司	5.37
10	滨江绿园		7.71
11	丽涛居		22.37
12	比华利庄园	广州比华利庄园有限公司	18.09
13	南蒲花园	南蒲花园房地产有限公司	14.52
14	南天名苑	得宝立实业有限公司	55.2
15	洛溪新城	开源房地产公司	123.41
16	莱茵花园	莱茵花园有限公司	12.25
17	平安花园	悦盛房地产有限公司	12.55
18	广州奥林匹克花园	番禺金业园房地产开发有限公司	16
19	润豪房地产	广州市番禺润豪房地产拓展有限公司	29.13
20	信联地产	番禺区信联房地产开发公司	7.4
21	珠江花园	番禺南英房地产开发公司	24.13
22	华裔地产		23.48
23	金龙花园		17.62
24	天龙山庄		10.46
25	华荟明苑		7.5
26	银景花园		7.33
27	百事佳花园		10.71
28	鼎盛地产		6.27
29	悦盛地产		12.58
30	泛华地产		7.97
大石镇合计		935.8	

2.2.2 华南板块区域在 2000 年之前的发展概况

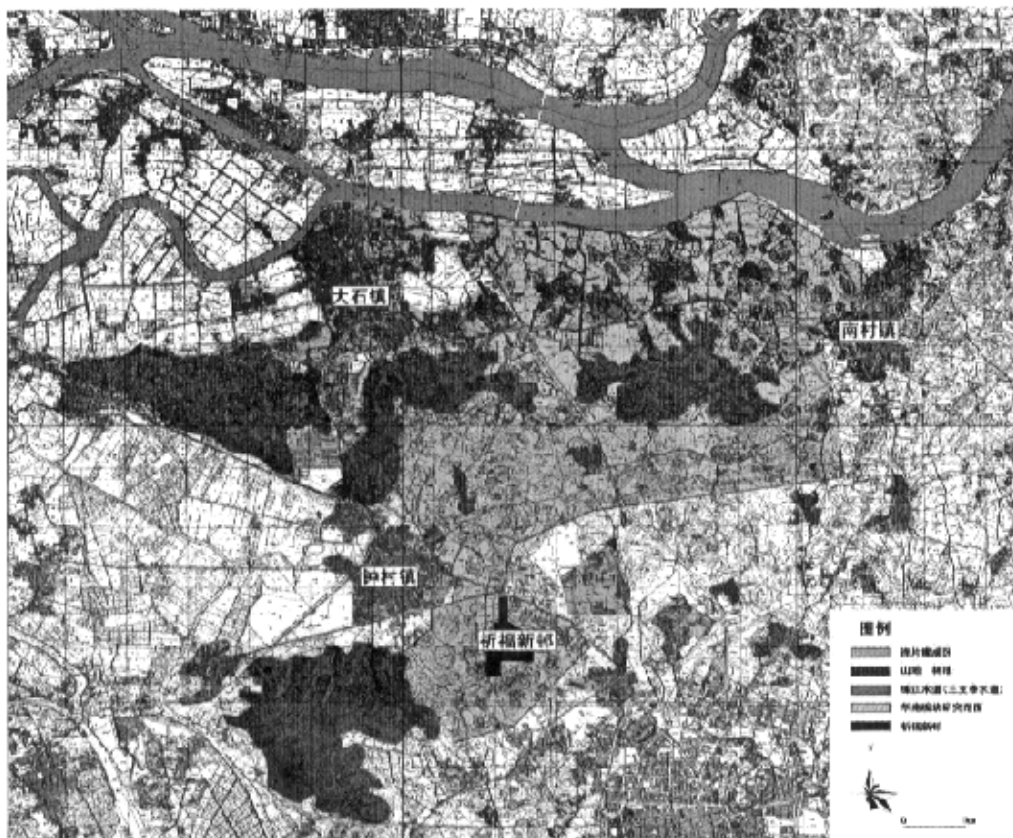


图 2-4 华南板块土地利用历史情况（1996 年）

图 2-4 显示了大概在 1996 年-1998 年（笔者根据地形图判断）或者之前的华南板块的土地利用的基本情况，图中所示番禺大桥标注为“建筑中”，说明其反映的信息的年代是在番禺大桥 1998 年中通车之前。

可以看出：华南板块研究范围内的土地利用除自然山体、水系外，其余为少量行政村和企业用地，1990 年代初期开始开发的祈福新邨已初具规模。

钟村镇

钟村镇在 2000 年之前（图 2-6）的发展主要是 105 国道和市桥的辐射影响。祈福新邨是华南板块中最早发展的房地产项目，征地面积 430 公顷^[5]。祈福新邨位于市桥和钟村镇区中间位置，与广州市区（105 国道）和市桥都有较方便交通联系；最早开发于 1990 年代初期，也是华南板块最大规模的住区；应该说在“华南板块”出现之前，祈福新邨就有一定规模的开发规模和影响；初期产品以别墅为主（图 2-5），价格也相对较低（相比同年代的广州楼价），以“度假别墅”的

概念作为策划理念，针对香港以及广州有一定经济能力的客户。

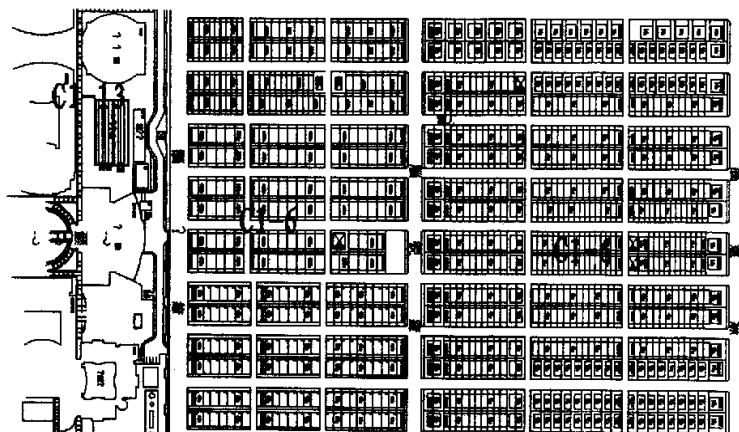


图 2-5 祈福新邨早期开发的“别墅”

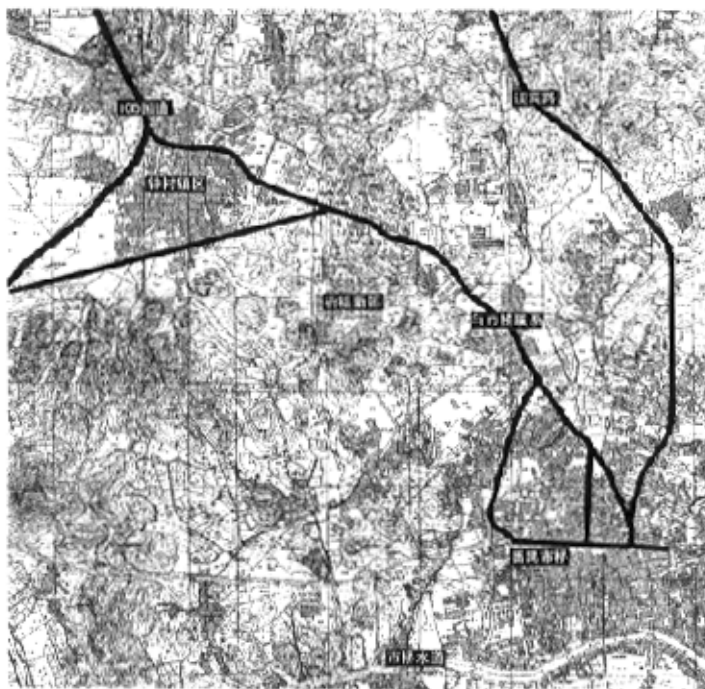


图 2-6 1998 年之前的钟村镇发展概况

“我们第一次卖楼是在 1991 年 11 月 26 日，…… 1991 年 4 月，当时的番禺市委书记和市长到香港探访乡亲时找到了我。他们说番禺佛子岭有幅地，很大，10 个发展商去看过都摇头走了，问我有没有兴趣看看。三天后我就来到佛子岭。这片丘陵和沼泽并不是房地产的理想用地。当时我就想，条件虽差，但推掉中间的山包填成平地，还是能建一座山环水绕的现代化新型卫星城。”

（彭磷基，祈福集团董事长兼总经理）

从图 2-6 中明显看到，祈福新邨用地距当时的番禺市中心区市桥不过 3 公里，距当时的环市东中心商务区（花园酒店地段）路程约为 24 公里（笔者根据电子底图测算）。与广州市的交通联系主要依靠 105 国道-洛溪桥-广州大道-广州大桥-广州大道-环市东路的线路。

南村镇

交通相对不发达，使得南村镇与广州市和番禺中心区的联系不畅，发展也相对较慢。（图 2-7）



图 2-7 1998 年以前南村镇发展概况

同时，南村镇区、番禺区北部最高点大镇岗和迎宾路之间的大片土地仅分布着少量行政村，地势平坦，且因为南村经济相对不发达，乡镇工业未大量占用土地，日后的广地花园、华南新城、广州雅居乐、星河湾、华南碧桂园均在此蔓延发展开来。

2.3 房地产发展对各镇的影响

从“洛溪板块”到“华南板块”，番禺区北部地区各镇都卷入了房地产开发的“风暴”之中，强大房地产开发力量深深的影响了各镇的社会经济。

房地产业成为番禺区北部地区在上世纪 80 年代末开始，国民经济快速、持续增长的直接拉动力，尤其是大石镇、钟村镇和南村镇。从表 2-2 中反映出：1999 年和 2000 年两年间钟村镇、南村镇有一个经济的“飞跃”过程——钟村镇从 1999 年社会总产值 36.7 亿元到 2001 年的 49.2 亿元；南村镇从 1998 年的 20.3 亿元、99 年的 30.3 亿元、2000 年的 45 亿元至 2001 年的 52 亿元——超常规的发展；大石镇通过从 80 年代末开始的房地产及其对第三产业的拉动效应下，逐渐发展并暂时超越市桥镇，成为目前番禺北部地区的核心地区。（图 2-8、图 2-12）

图 2-11 可以明显看到华南板块对钟村镇、南村镇发展产生影响的开始于 1999 年前后，大石镇则至少从 1994 年就开始受房地产发展的影响。人口的增长也一定

程度反映了这一过程。(增加的人口少部分来自住区居民,多数来源与镇区经济发展提速而吸引的外来人口。)

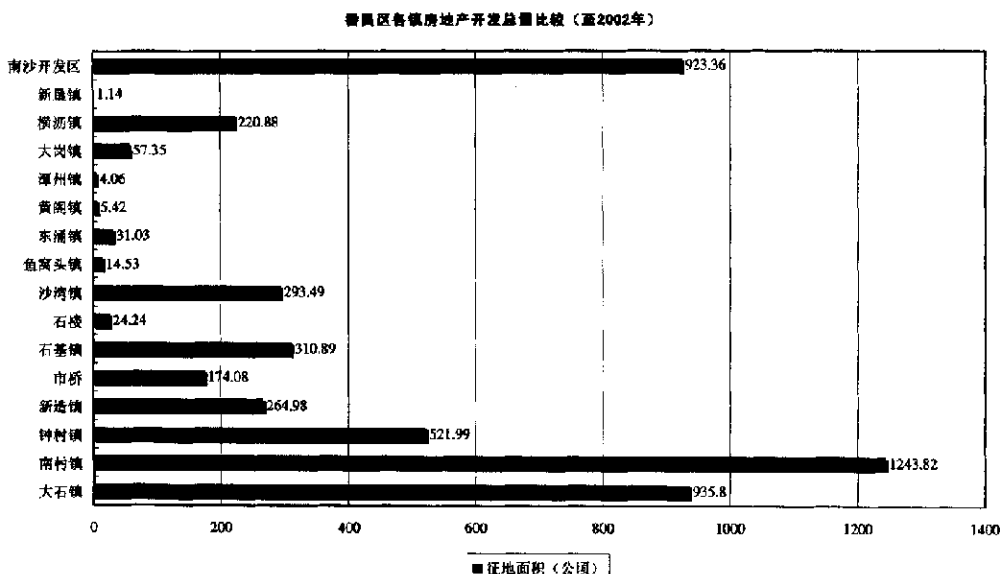


图 2-8 番禺区各镇房地产开发总量比较 (至 2002 年)

房地产业对地方经济的拉动,使得各级政府忽视了房地产蔓延发展尤其是洛溪、华南板块这种大型房地产开发模式所造成的弊端。在当时来说,这种拉动的效果是很明显的。

广州市 2004 年全市实现地区生产总值 (GDP) 4115.81 亿元,……全年房地产业实现增加值 147.98 亿元,增长 7.0%^[6]。广州市房地产增加值占 GDP 比例为 3.6%。广东省 2000 年以来房地产业增加值占 GDP 的比例保持在 5% 左右,2003 年为 5.36%。

“依据番禺区规划分局和番禺区国土局及番禺区各镇上报的材料统计 (截止至 2001 年 6 月),番禺区主要房地产项目 (指开发的土地面积大于 1 公顷的已建、在建或已办征地手续而未建设的房地产项目) 用地已达约 5023 公顷,项目数已达到 116 个,主要集中大石、南村、钟村等镇及南沙经济技术开发区 (表 2-3)。

其中南村镇房地产总用地最大,已超过 12 平方公里,而房地产项目数则以大石镇为最,已达 30 个。临近广州的大石、南村、钟村等镇的房地产项目基本上已建或在建,南沙经济技术开发区房地产划拨用地虽然近 10 平方公里,但实际已建项目较少。”^[7]

番禺区(市)各镇历年社会总产值比较(单位:万元)

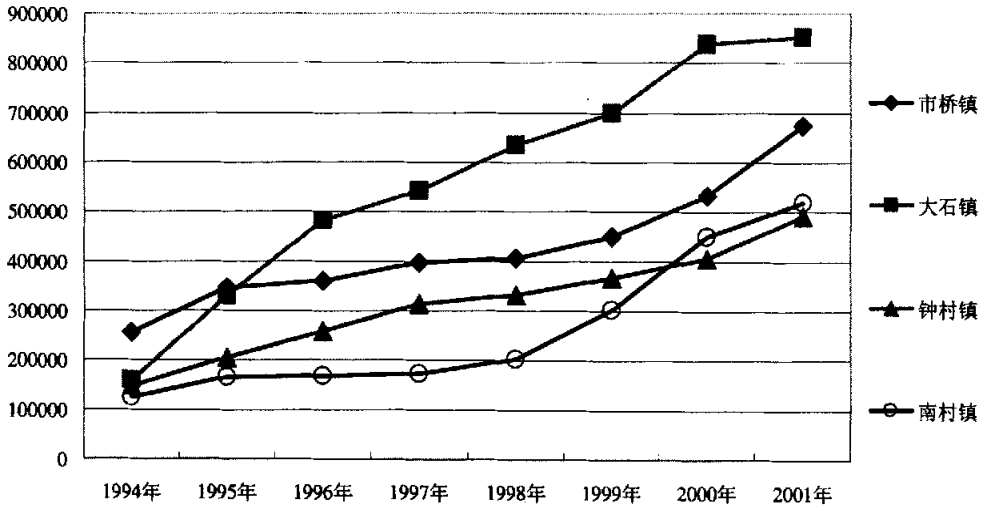


图 2-9 番禺区(市)各镇历年社会总产值比较

番禺区(市)各镇历年总人口变化(单位:人)

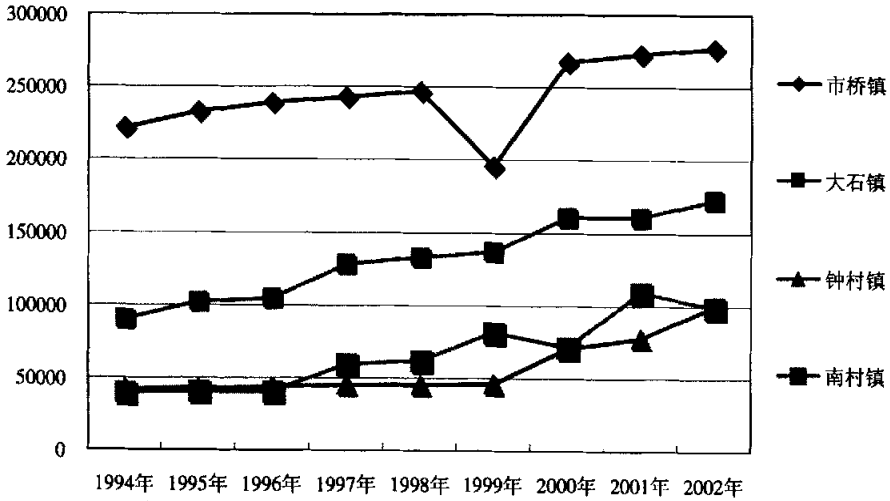


图 2-10 番禺区(市)各镇历年总人口变化

注:市桥镇 1999 年人口数据可能存在误差。

表 2-2 番禺区(市)北部主要镇区历年社会经济指标比较

镇名	项目\年份	1994 年	1995 年	1996 年	1997 年	1998 年	1999 年	2000 年	2001 年	2002 年	2003 年
市桥镇	社会总产值(万元)	255143	345900	359000	396700	406500	449700	532100	673700	1227000	
	常住人口(人)	121409	134851	138815	142930	146878	151600	157301	163198	167618	
	流动人口(人)	100000	97703	100000	100000	100000	43700	110000	110000	109162	
	人均社会总产值(万元/人)	1.15	1.49	1.50	1.63	1.65	2.30	1.99	2.47	4.43	
	社会总产值(万元)	158428	330000	483000	542000	634000	700000	837000	852000		
太石镇	常住人口(人)	60054	62000	64700	67400	72000	74000	78000	78000	92800	
	流动人口(人)	30000	40000	40000	61000	61000	63000	83000	83000	80000	110000
	人均社会总产值(万元/人)	1.76	3.24	4.61	4.22	4.77	5.11	5.20	5.29		
	社会总产值(万元)	146800	204500	257400	313700	331500	367000	46669	47811	610000	744200
	常住人口(人)	42000	42968	43864	44777	45079	45756	46669	47811	49484	53199
钟村镇	流动人口(人)							24000	30000	50000	56000
	人均社会总产值(万元/人)	3.50	4.75	5.87	7.01	7.35	8.02		6.32	6.13	6.82
	社会总产值(万元)	125413	165500	167983	174000	203000	303000	450000	520000	622000	
	常住人口(人)	39763	40421	40725	41354	41592	41832	42251	42784	45864	46135
	流动人口(人)	0	0	0	18000	20165	39498	29371	66643	53113	34000
南村镇	人均社会总产值(万元/人)	3.15	4.09	4.12	2.93	3.29	3.73	6.28	4.75	6.28	

注:表中数据系笔者整理白历年《番禺年鉴》中的“镇区概况”部分,社会总产值在 2000 年之前一直作为各镇经济发展的主要统计指标,故此表以其作为各镇经济发展的反映参考。

某些数据资料不全,未能统计。

人均指标由于流动人口的数据不全存在一定误差,仅供直观参考。

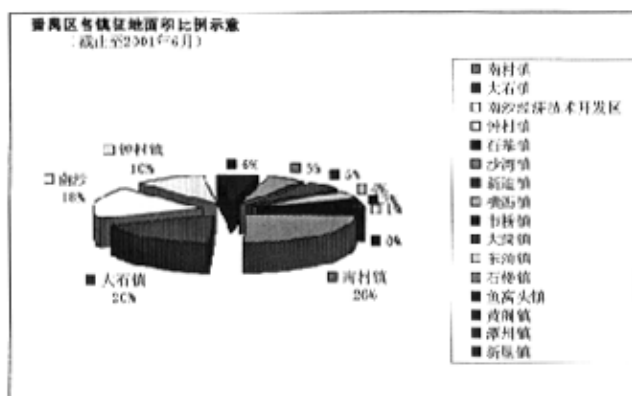
再横向比较一下番禺区各镇(街、区)的 2000 年撤市设区之后的国民生产总值的发展情况(表 2-2、图 2-11),清晰的反映了房地产开发对番禺北部各镇区经济的拉动(南沙由于受广州市“南拓”的空间策略影响,从基础设施和重工业方面对经济的拉动较大);同时也看到,番禺区内部各镇由此产生的发展不平衡现象;另一方面,也解释了各镇区为短期利益和对经济绝对值的追求而超量供应土地,以换取 GDP 的动因。

“地区政府为了促进地方经济发展、增加当地税收和居民消费力,往往采取各种优惠措施吸引实力雄厚的开发商到本地区投资(赵路兴,2002)。这在客观上助长了开发商的某些圈地行为;在认识上则将开发企业在市场中做大做强、提高市场占有率理解为其单个开发项目规模的大型化。在地区政府与开发商的博弈中,地区政府的预期是,房地产开发的规模越大,政府的税收以及住房消费对本地经济的拉动效应也就越大。”^[8]

表 2-3 番禺区房地产项目各镇征地面积统计表(至 2001 年 6 月)

序号	镇(区)名	项目数量(个)	征地面积(公顷)
1	大石镇	30	935.8
2	南村镇	11	1243.82
3	钟村镇	5	521.99
4	新造镇	3	264.98
5	市桥镇	18	174.08
6	石基镇	9	310.89
7	石楼镇	1	24.24
8	沙湾镇	10	293.49
9	鱼窝头镇	1	14.53
10	东涌镇	2	31.03
11	黄阁镇	1	5.42
12	潭山镇	1	4.06
13	大岗镇	6	57.35
14	横沥镇	2	220.88
15	新垦镇	1	1.14
16	南沙经济技术开发区	15	923.36
总计		116	5027.06

资料来源:《广州南部地区发展规划研究》,广州市城市规划勘测设计研究院,袁奇峰 鱼建东等,2002 年



番禺区各镇(街、区)2000-2003年国内生产总值比较 (单位:万元)

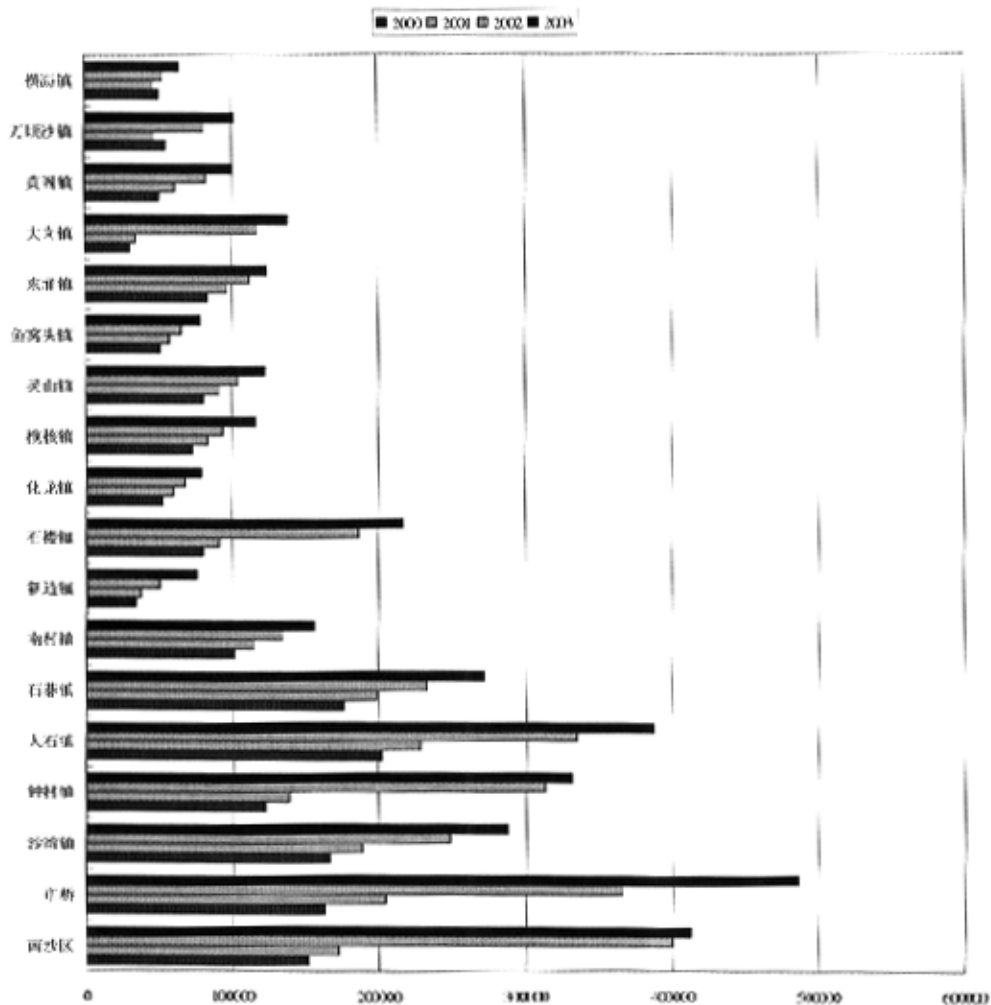


图 2-11 番禺区各镇(街、区) 2000-2003 年国内生产总值比较

2.4 本章小结

自 90 年代初以来,在洛溪桥(图 2-1)建成通车的带动下,广州市的居住空间的向南扩展(如洛溪板块)已出现明显趋势,并且已经显现出松散、无序聚集的状态。但由于这种趋势发生于广州和番禺之间的城乡结合部,也是规划管理相对薄弱的区域,所以当地的房地产的无序蔓延发展并未引起广州、番禺或是地方对相应规划管理的关注和重视,这也为未来“华南板块”的形成奠定了基础。持续不断且有增强趋势的来自于广州居住南拓的动力,通过华南快速干线传递到了华南板块区域,相似的开发条件、增强的同样源自广州的开发动力以及合适的区位构成了“华南板块”强于“洛溪板块”而迅速发展的基础。

[注释]:

[1] 《广州市商品住宅区开发的初步研究》,姚青,华南理工大学硕士论文,2001.6

[2] 《发达地区中的城市(镇)开发模式的分析与思考——以珠三角城市(镇)为例》,刘管平 刘业,《华南理工大学建筑学院建筑学系教师论文集 1995-2000-下册》

[3] 《广州南部地区发展规划研究》,广州市城市规划勘测设计研究院,袁奇峰 鱼建东,2002 年

[4] 《广州南部地区发展规划研究》,广州市城市规划勘测设计研究院,袁奇峰 鱼建东,2002 年

[5] 《广州南部地区发展规划研究》,广州市城市规划勘测设计研究院,袁奇峰 鱼建东,2002 年

[6] 《广州市 2004 年国民经济和社会发展统计公报》,广州市统计局

[7] 《广州南部地区发展规划研究》,广州市城市规划编制研究中心、广州市城市规划勘测设计研究院,袁奇峰 鱼建东 等,2002 年

[8] 《广州城郊大型住区的形成及其影响》,刘华钢,城市规划汇刊,2003 年第 5 期

第三章 华南板块发展的基本概况

3.1 华南板块发展历史过程

华南板块从区域角度来看,其发展的历史过程始于 1999 年区域性的交通设施——华南快速干线的贯通(番禺大桥则已在 1998 年 9 月建成通车);2000 年的番禺行政区划调整和华南碧桂园的发售,掀起了华南板块开发建设高潮的序幕;2001 年星河湾的“热卖”以及南国奥林匹克花园、锦绣香江、华南新城的相继开盘,祈福新村也开始了新的大规模开发,2001 年是华南板块全面爆发的一年;2002 年广州雅居乐也开盘销售。

至 2003 年底,“华南板块”的整体格局框架基本形成,在今后若干年内,快速、大规模的发展趋势仍将持续。但各住区都在各自红线范围内,进行“填充”式开发,继续加剧整体的无序性。

华南板块的蔓延发展

“(1999 年)华南路(华南快速干线)的建成引发了沿线房地产的开发热潮,主要集中在南村镇,如华南新城、华南碧桂园、星河湾(原名锦绣天河)、雅居乐花园、锦绣香江、广地花园和海怡花园等,这些项目中大都用地数千亩。广地花园、海怡花园开发时间稍长,基本已建成。星河湾、锦绣香江、华南新城已部分建成,雅居乐花园预计在今年内(2002 年)推出,按目前已经取得土地的项目来计算,开发土地总面积已超过 10 平方公里,预计居住人口可达到 15-20 万人。

钟村镇的祈福新村占地约 430 公顷(6500 亩),是番禺区目前最大的房地产项目,也是开发建设较早、设施较完善的大型社区。刚刚推出的南国奥林匹克花园是钟村镇另一主要房地产项目,征地约 50 公顷(约 800 亩)。”^[1]

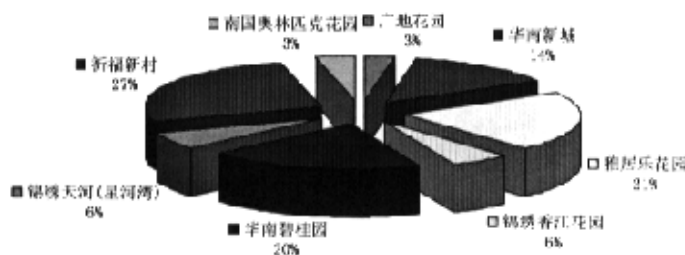


图 3-1 华南板块八大楼盘开发规模比较

从大石镇在 80 年代末至今仍势头不减的房地产开发进程中,钟村镇和南村镇

也在 90 年代末开始，随着华南快速干线和番禺大桥的贯通，以及 21 世纪初广州地铁三号线的规划等交通基础设施建设的推动下，进入了快速发展的阶段。

表 3-1 华南板块八大楼盘占番禺区房地产开发份额（至 2002 年）

项目名称	面积（公顷）	所占比例（%）
华南板块八大楼盘	1464.18	29.13
广地花园	40.00	0.80
华南新城	204.81	4.07
雅居乐花园	310.59	6.18
锦绣香江花园	82.51	1.64
华南碧桂园	289.87	5.77
锦绣天河（星河湾）	87.33	1.74
祈福新村	398.00	7.92
南国奥林匹克花园	51.07	1.02
番禺区其它项目	3562.88	70.87
番禺区总计	5027.06	100.00

资料来源：《广州南部地区发展规划研究》，广州市城市规划勘测设计研究院，袁奇峰 鱼建东，2002 年

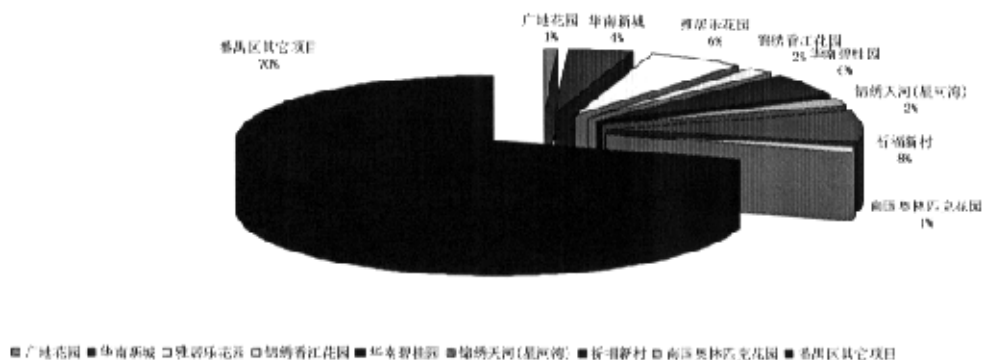


图 3-2 华南板块八大楼盘占番禺区房地产开发份额

以下是从历年《番禺年鉴》中对这一过程的各镇区房地产发展的相关记述：

南村镇

“房地产业 1998 年，随着番禺大桥的开通，前来南村投资的发展商越来越多……位于南村大型的房地产项目有：华南碧桂园……广东珠江投资公司的“安居工程”（华南新城）、海怡花园、广地花园。广东珠江投资公司计划征用位于员岗、官堂、新基、陈边 4 个村共 3000 多亩土地的“安居工程”（华南新城）正在规划开发之中。……广地花园销售形势较好。”^[2]

“第三产业 1999 年，以房地产为龙头的第三产业得到迅猛的发展。落户南村的 7 个大型房地产公司中，广地花园、海怡花园销售势头良好，华南碧桂园经过 4 个月的紧张施工，首期近 30 万平方米的商品房已经封顶，2000 年年中可以售楼。珠江投资公司的华南新城总体规划设计已经完成。……”^[3]

“第三产业 2000 年，以房地产业为龙头的第三产业迅猛发展，落户南村的几个大型房地产项目，华南碧桂园于 5 月份推出楼盘，全年销售超过 9 亿元人民币；广地花园销售形势比较好，销售达 3 亿元人民币，……广州雅居乐花园和华南新城已完成总体设计。位于迎宾路旁的万博材料市场（万博中心、吉盛伟邦）亦正在紧张建设中。……”^[4]

“第三产业 2001 年，房地产业持续发展。落户南村镇的国内外大型房地产公司共 12 家，预计滚动投资总额 150 亿元，开发总面积 15000 亩，总建筑面积 800 万平方米。2001 年全镇房地产总销售额为 5.6 亿元。继华南碧桂园、广地花园、锦绣香江花园、星河湾、华南新城、海怡花园等楼盘先后推出后，“广州雅居乐花园”等多个楼盘也正在紧张规划和建设之中。……”^[5]

“第三产业 2003 年，全镇第三产业继续稳步发展，华南碧桂园、广州雅居乐花园，锦绣香江花园、华南新城、星河湾、恒生花园等楼盘均在调整进入了平稳发展期，全镇房地产的层次、品位也不断提高。全年销售商品房 34.4 万平方米，金额达 15.7 亿元。”^[6]

钟村镇

“房地产业 2000 年，受地铁三号线规划影响，镇房地产业再一次销售畅旺。……位于说教的“南国奥林匹克”房地产的前期工作已经顺利进行。”

“房地产业 2001 年，受地铁三号线定位的利好因素的影响，房地产业蓬勃发展。……在说教村开发“南国奥林匹克花园”，积极倡导健康的生活主题，受到各界的好评。祈福新以其大盘的优势，完善的配套继续保持销售旺势，并成为 2001 年广州地区的房地产业的销售冠军。”

“房地产业 2003 年，大型商住楼盘祈福新村、锦绣生态园、南国奥林匹克花园等销售业绩持续畅旺。……祈福新村全年实现销售收入 14 亿元，纳税 7661 万元。南国奥园实现产值 4 亿元，上缴税金 2547 万元。这些楼盘的成功开发，对带动本地区的经济发展起了促进作用。”

3.2 华南板块发展的空间特征

华南板块发展的空间特征主要表现为：整体、个体规模巨大；整体空间形态紊乱。

3.2.1 华南板块经济技术指标

华南板块大型住区规划经济技术指标一览表。（表 3—2）

该表数据大部分是整理自相关的控制规划，以及相关规划在修建性详细规划阶段的调整；而且由于某些住区相关控制性规划时间上的相对“滞后”，某些数据更是已开发部分的真实反映。故笔者相信可以作为对华南板块进行研究的比较客观的基础资料。

表 3-2 华南板块大型住区规划经济技术指标一览表

项目	单位	合计	祈福新邨	广州雅居乐	华南碧桂园	星河湾	华南新城	锦绣香江	南国奥园
征地面积	平方米	12957428	4037952	3149117	1485559	873300	2024998	876479	510022
规划用地面积	平方米	12333795	3908069	3042479	1458623	718627	1874519	821476	510002
建筑占地面积	平方米	2746833	952458	621189	396426	165141	329699	164328	117594
总建筑面积	平方米	18009225	5541212	4337064	2051923	1609725	2605581	1149958	713763
绿地面积	平方米	4737708	1379327	1175093	517270	334233	674234	289457	170093
道路及其它用地面积	平方米	4617754	1506167	1248198	544926	154673	866355	75120	222315
建筑密度	%	22.27	24.37	20.42	27.18	22.98	17.59	20.00	23.06
容积率	%	1.46	1.42	1.43	1.41	2.24	1.39	1.40	1.40
绿地率	%	38.41	40.41	38.56	35.46	46.51	35.97	35.24	33.35
居住人数	人	404503	135266	88008	34328	30254	75513	24497	16637
户数	户	115509	38647	25130	9808	8644	21575	6999	4706
人口毛密度	人/公顷	328	346	289	235	421	403	298	326
人均居住用地	平方米	30.49	28.89	34.6	42.49	23.75	24.82	33.53	30.65
公共绿地面积	平方米	1637606	654427	322175	148593	105329	245605	101796	59680
公共绿地率	%	13.28	16.75	10.59	10.19	14.66	13.10	12.39	11.70
人均公共绿地	平方米/人	4.05	4.84	3.66	4.33	3.48	3.25	4.16	3.59
机动车位	个	66100	18227	15366	6295	5339	11364	6741	2768
非机动车位	个	92378		35090	12105	5564	23452	9782	6385

注：由于缺少星河湾总的经济技术指标，征地面积参考《广州南部地区发展规划研究》为 87.33 公顷，其它指标以前四期修建性详规的平均值为参考值，故其它推导数据存在一定误差。

说明：本表涵盖了具代表性的华南板块大型住区的规划经济技术指标，未能得到广地化园的较准确资料，故未纳入本表统计。
 由于部分住区仍处在开发阶段，各项指标的实际情况有可能与本表存在不一致，但不影响本表的参考性。
 资料来源：笔者整理、统计自华南板块各住区的相关控制性、修建性详细规划。

3.2.2 发展规模巨大

3.2.2.1 用地及开发建设规模

如表 3-2 所示,从用地规模来看,7 大住区总征地面积 1295.74 公顷,最大祈福新邨 403 公顷,最小南国奥园 51 公顷,平均值为 185.11 公顷,合 2777 亩,7 大住区以及广地花园集中于图 2-3 所示的约 40 平方公里的华南板块研究范围内。

7 大住区规划开发总建筑面积 1800.92 万平方米,祈福新邨最大达 554.12 万平方米,广州雅居乐 433.71 万平方米,华南新城 260.56 万平方米,规模最小的南国奥园规划总建筑面积也达 71.38 万平方米,是 7 大中唯一少于百万平方米建筑面积的住区。(图 3-3)

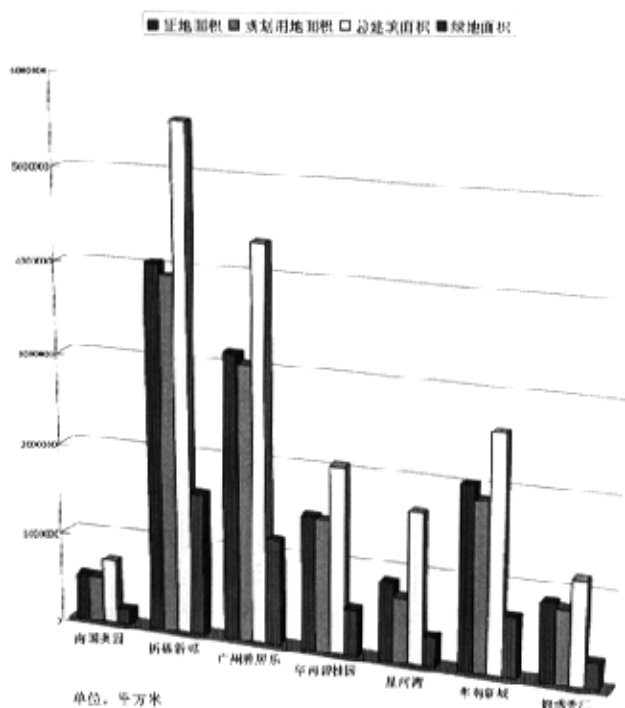


图 3-3 华南板块各大型住区开发规模比较示意

华南板块自 2000 年以来一直处在高速开发和建设的过程之中,所以本文通过对华南板块各住区历年的商品房销售量的数据的整理和统计大致对华南板块各住

区(已)开发的总量和速度作一初步的估算和统计。从 2001—2004 年的华南板块部分住区销售面积官方和非官方统计来看,华南板块各大住区在广州市商品房销售市场上也体现了其惊人的开发规模。(表 3-3、表 3-4)

表 3-3 2004 年番禺区十强销售排行榜

房地产开发企业	销售面积 (万平方米)	套数	金额 (亿元)	成交均价 (元)	套均面积 (平方米)
番禺祈福新邨房地产	32.27	2825	14.12	4376	114.2
番禺雅居乐房地产	19.32	1181	11.37	5885	163.6
番禺区钟村房地产	16.77	1995	4.56	2719	84.1
广州宏富房地产(星河湾)	15.4	931	8.94	5805	165.4
广州华南新城房地产	14.55	1110	5.52	3794	131.1
番禺东怡房地产	13.59	1323	3.12	2296	102.7
番禺奥林匹克房地产(南奥)	9.38	1043	3.92	4179	89.9
番禺区华升房地产	8.09	723	2.64	3263	111.9
番禺华景房地产	6.99	701	2.9	4149	99.7
番禺粤海房地产	6.73	599	2.93	4354	112.4

资料来源:番禺房地产交易中心公布的统计资料。

表 3-4 番禺区 2003 年房地产销售现 10 强

名次	房企	销售面积(万平方米)
1	祈福新村	34
2	华南碧桂园	15
3	星河湾	13
4	锦绣生态园	13
5	华南新城	12
6	南国奥林匹克花园	10
7	锦绣香江花园	10
8	广州雅居乐花园	9
9	丽江花园	8
10	番禺华景新城	7

资料来源:南方网 南方楼市 <http://www.southcn.com/estate/> (非官方统计)

“据统计,在 2002 年销售总面积超过 10 万平方米的 11 个楼盘当中,就有碧桂园凤凰城、祈福新邨、华南碧桂园、南国奥林匹克花园、星河湾、洛涛居南区等 6 个郊区大盘,其中这 6 个大盘的年度销售总面积,更是达到近 135 万平方米,是其余 5 个城区大盘总面积的 2.3 倍。……祈福新邨年度销售单位近 5000

套，总销售面积约 42 万平方米，销售总金额近 19 亿元。……”（南方网 南方楼市 <http://www.southcn.com/estate/>（非官方统计））

透过以上官方以及非官方（具一定可信度）统计数字，通过相关数据的比较分析，笔者大概估算了从 2001 至 2004 各年的华南板块 7 大住区的总销售面积（表 4-4）：

表 3-5 2001-2004 华南板块各住区总销售面积估算（单位：万平方米）					
住区\年份	2001 年	2002 年	2003 年	2004 年	各年合计
祈福新邨	28.40	42.00	34.00	32.27	136.67
南国奥园	14.05	>10	10.00	9.38	45.00
星河湾	13.98	>10	13.00	15.40	55.00
华南碧桂园	10.16	>10	15.00	<5.00	40.00
广州雅居乐	0.00	<5.00	9.00	19.32	32.00
华南新城	<5.00	<5.00	12.00	14.55	33.00
锦绣香江	<5.00	<5.00	10.00	<5.00	20.00
合计（估算）	70.00	87.00	103.00	95.00	355.00
注：华南新城和锦绣香江开盘时间为 2001 年 6 月和 7 月；广州雅居乐 2002 年 5 月； “<”是笔者将当年未“上榜”楼盘以当年“上榜”第 10 名的销售数字为上限； “>”是根据文字描述以及总量的计算算出。（见 2002 年销量的文字描述）					

从学术角度来说，以商业排行确定以上推断数字显得过于轻率，主要由于此类数据可能关系到所谓商业秘密，非得以“曝光”（如进入广州或番禺区前 10 名等）才能得到，用作定性的分析可以减少其不确定性造成的误差。

表 3-4 数据表明，2001—2004 年祈福新邨一直是华南板块甚至广州市的销售第一（除 2002 年碧桂园凤凰城广州第一外）；广州雅居乐花园和华南新城在 2004 年销量较前两年有较大增长，基于规划建筑的规模也较大，笔者预测未来几年在（一手）商品房销售总量上，华南新城和广州雅居乐有可能超越祈福新邨；南国奥园规划总建筑面积为 71.38 万平方米，剩余未开发建筑约 12.7 万平方米（笔者根据相关详规及现场调研），故已开发面积约为 58.68 万平方米，表 3-4 的销售总量占已开发面积比例为 76.7%，占总规划面积的 63.04%，南奥开盘时间为 2001 年 7 月，据 2004 年统计时间 3.5 年；星河湾估算销售面积占已开发面积比例约为 68.39%，占总规划面积 34.17%（星河湾总建筑面积估算由笔者根据前四期开发平均容积率 2.24 计算，未包含未能得到数据的执信学校，有可能偏高，故此比例笔者估计约为 40%左右）；2003 年 7 大住区共销售约 103 万平方米，占当年广州市 10 区 2 市实际以及预售商品住宅面积之和（1403.14 万平方米）的 7.34%，占当年番禺区实际以及预售商品住宅面积之和（350.62 万平方米）的 29.38%，而 2004

年 7 大住区销售份额约占番禺区的 35.45%。(表 3-5)

表 3-6 近年番禺商品房销售情况

年度	一手房销售面积	二手房销售面积
2004 年	268 万平方米	196 万平方米
2003 年	325 万平方米	143 万平方米
2002 年	284 万平方米	152 万平方米(住宅)
2001 年	221 万平方米	132 万平方米
2000 年	175 万平方米	

资料来源：番禺房地产交易中心 番禺区国土房管局 <http://www.southcn.com/estate>

3.2.2.2 人口规模

华南板块目前人口增加的主要动力是各住区的入住人口；各住区逐渐发展同时，华南板块区域内及周边的村镇的第三产业将因此被拉动，外来工这一流动人口的迁入也成为未来华南板块及周边区域人口增长的主要动力和方式（洛溪板块于大石镇的流动人口增长就是一个相似的案例）。本文也只能就掌握的规划资料对华南板块的住区居住人口作准确描述，大致估计珠江（三支香水道）以南、市桥以北的连片发展区域的人口规模。

华南板块各住区规划的居住人口户数 115509 户，约 40 万人，户均指标按 3.5 人/户计算（广州市近年实际城镇户均人口为 3.2 人左右）。(图 3-4)

各住区平均人口毛密度为 328 人/公顷（图 3-5）；若以“华南板块”研究范围的所占面积为基数即 38.84k m² 来计，不计入研究范围中少量的村镇人口，华南板块区域“规划”人口毛密度为 104 人/公顷（实际在华南板块各住区人口增加过程中，周边村镇因第三产业发展会吸引大量外来人口，这部分是很难估算的，也是华南板块未来面临的人口问题之一）。

结合图 3-9、表 3-2 以及各镇人口数据，笔者估算在此连片建成区域内（北至三支香水道，南至金山大道、祈福新邨，西至西部干线，东至中部干线、南村镇区），现状镇区人口总数为 39.34 万人（2003 年各镇人口数据），加上华南板块各住区可预期的至少 20 万人口（扣除迁入户籍人口），未来该区域居住和就业人口有可能达到 60 万人口规模。（《广州南部地区规划研究》，规划北部调整完善区——大石、钟村二镇以及南村镇中部快速干道以西部分，至 2050 年人口达到 65 万人）

华南板块各住区规划人口及户数

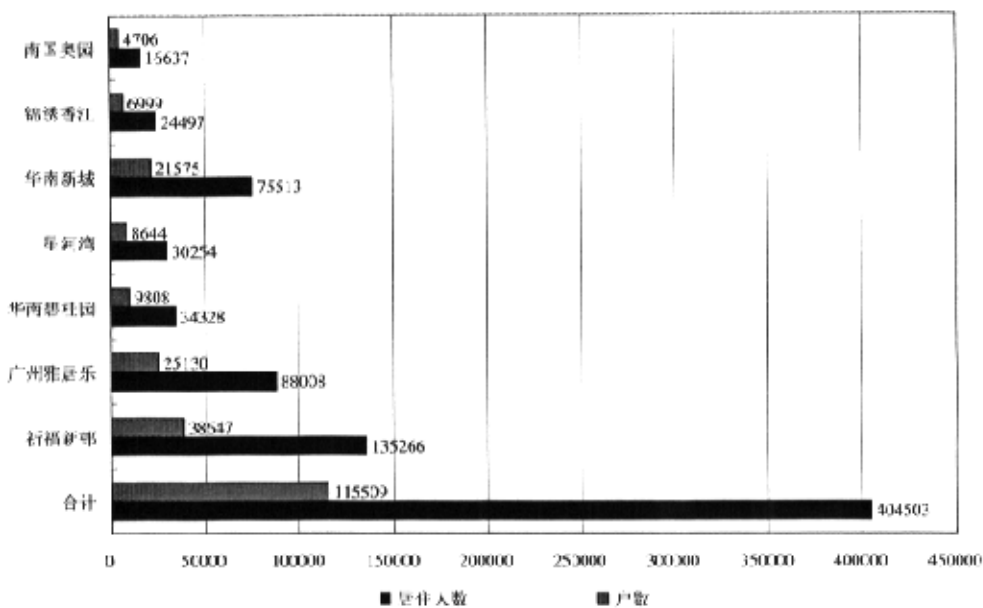


图 3-4 华南板块各住区规划人口及户数

华南板块各住区人口密度比较 (单位: 人/公顷)

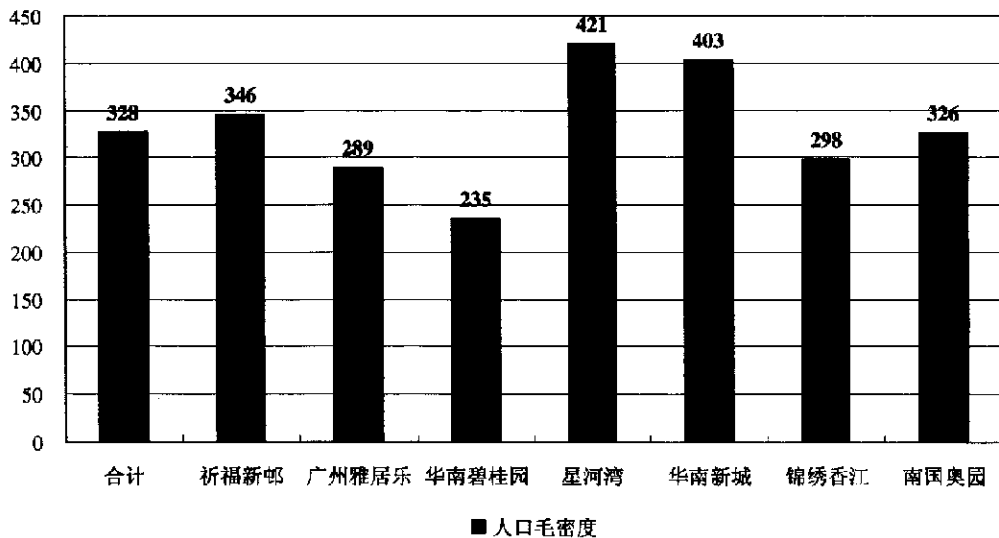


图 3-5 华南板块各住区规划人口毛密度比较

华南板块各住区的一个普遍特点是各住区内部开放空间的规模较大、质量较高，远远超出了相关规范的规定指标。

“住宅区的开放空间体系主要由公共绿地与场地空间系统和道路空间系统构成”(《城市住宅区规划原理》，周俭编著)。华南板块 7 大住区绿地面积达到 473.77 公顷，绿地率为 38.41%；公共绿地面积为 163.76 公顷，公共绿地率为 13.28%，人均绿地和公共绿地面积分别为 11.71 平方米/人和 4.05 平方米/人，户均公共绿地面积 14.18 平方米/户。

《广州市城市规划条例实施细则》(1999 年讨论稿，广州市规划局)中第四十八条规定：“居住区级、小区级、组团级公共绿地指标应分别不少于 1.5-2.0 平方米、1 平方米、0.5 平方米；密度 1 区、密度 2 区内各级居住区的绿地率应不低于 25%，密度 3 区、密度 4 区内的居住区的绿地率应不少于 30%。”

华南板块各住区位于广州市密度三区范围内，人均公共绿地和绿地率指标大大超出规范所要求。笔者分析其主要原因是：

1. 各住区在规划设计时，保留并利用基地原有的可加利用的自然因素，如大面积的水体、山体、绿化等，作为主要的营造优秀景观的自然要素基础；
2. 其次，较低的建筑密度（22.27%）和容积率（1.4）和较高的（公共）绿化率，以及是各住区在提高居住质量，增加对潜在客户的吸引力所采取的手段；
3. 华南板块各住区较大的总体开发规模，需要营造不同等级、不同规模的开放空间；
4. 某些特殊场地如高尔夫球场、体育场地等的需要。（图 3-6、图 3-7）

华南板块各住区绿化指标比较

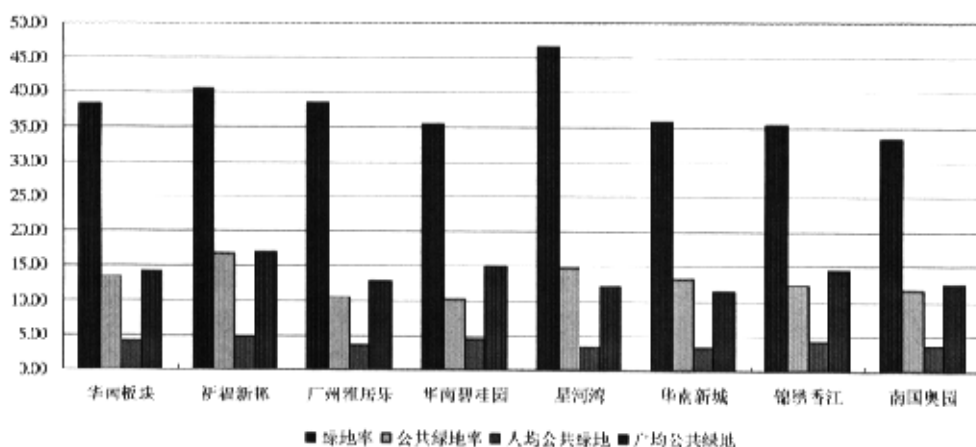


图 3-6 华南板块各住区绿化指标比较

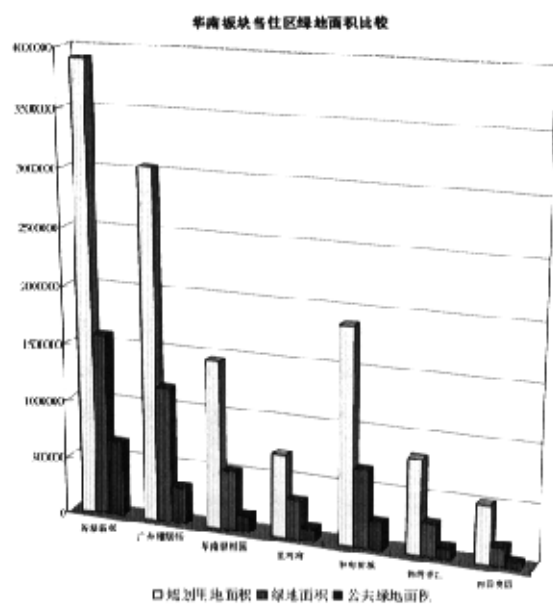


图 3-7 各住区绿地规模比较



3.2.3 整体空间形态紊乱

各住区虽内部空间布局均十分优美，然而，各住区征地边界参差不齐，从区域整体角度观察，空间形态紊乱。从城市设计角度分析，住区空间塑造未能从城市整体出发，致使住区内部空间环境的塑造缺乏层次过渡、住区内部公共空间无法融入城市整体，也降低了城市交通网密度，超出步行可及的人性尺度。（图 3—8、图 3—9）^[7]

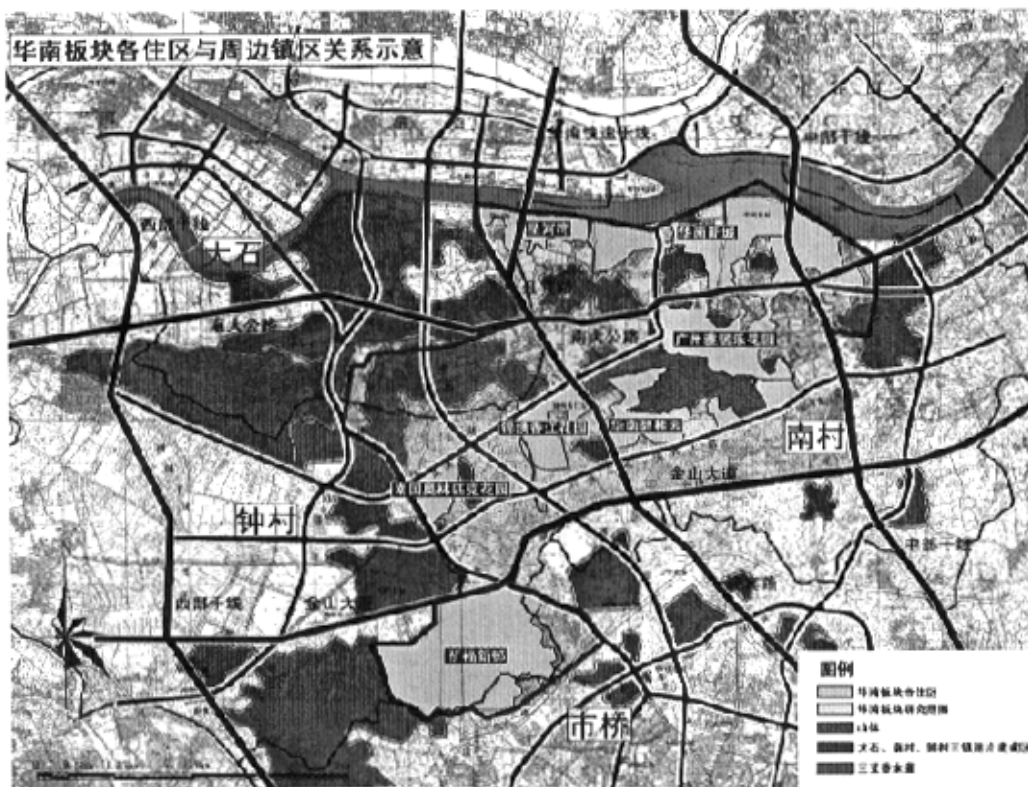


图 3—9 华南板块与周边镇区空间关系示意

3.3 华南板块各住区规划

笔者将各住区规划总平面和调研资料作一梳理和总结，作为研究华南板块各大住区的基础资料。

3.3.1 南国奥林匹克花园

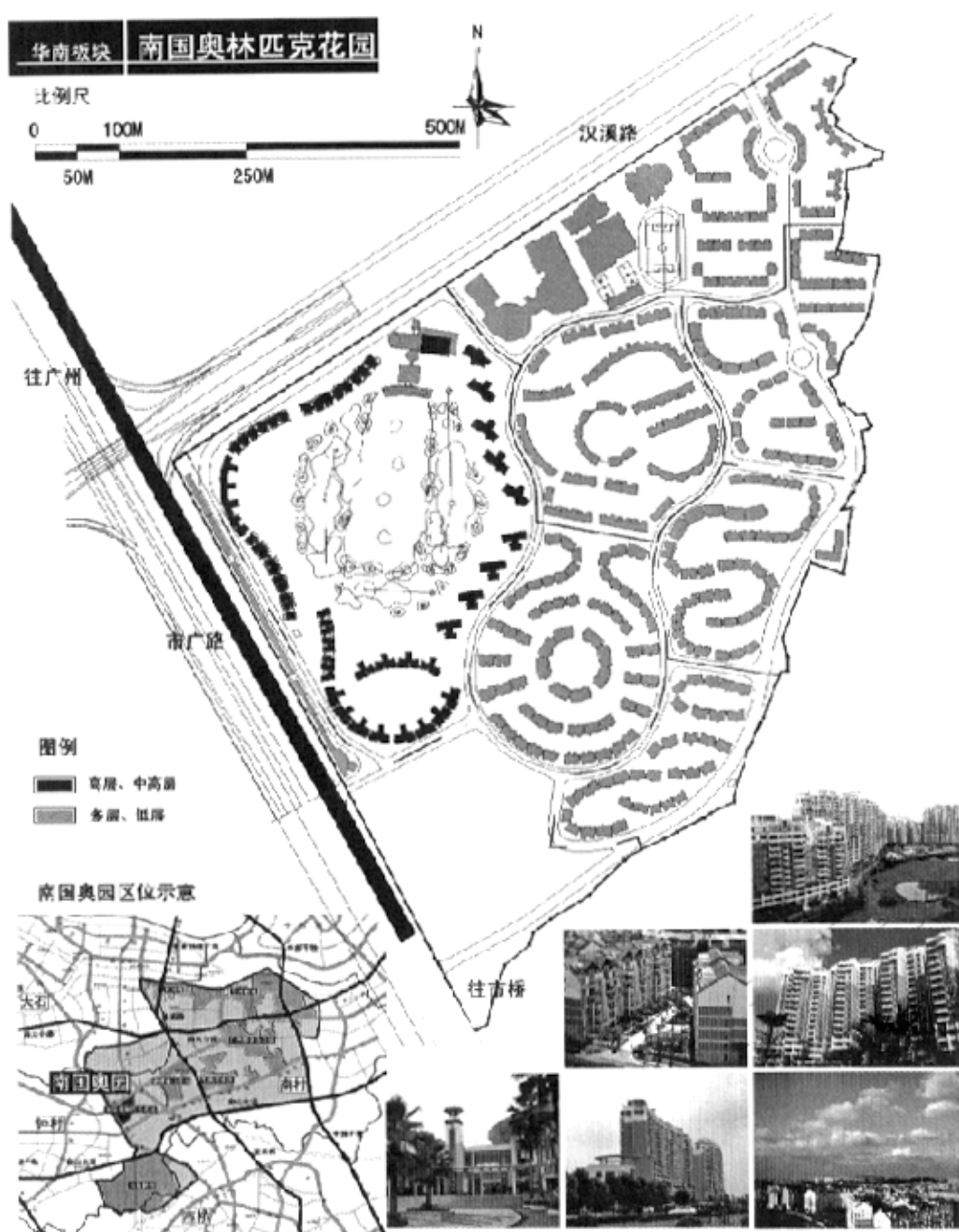


图 3-10 南国奥林匹克花园规划总平面图



图 3-11 南国奥林匹克花园

3.3.2 广州雅居乐花园

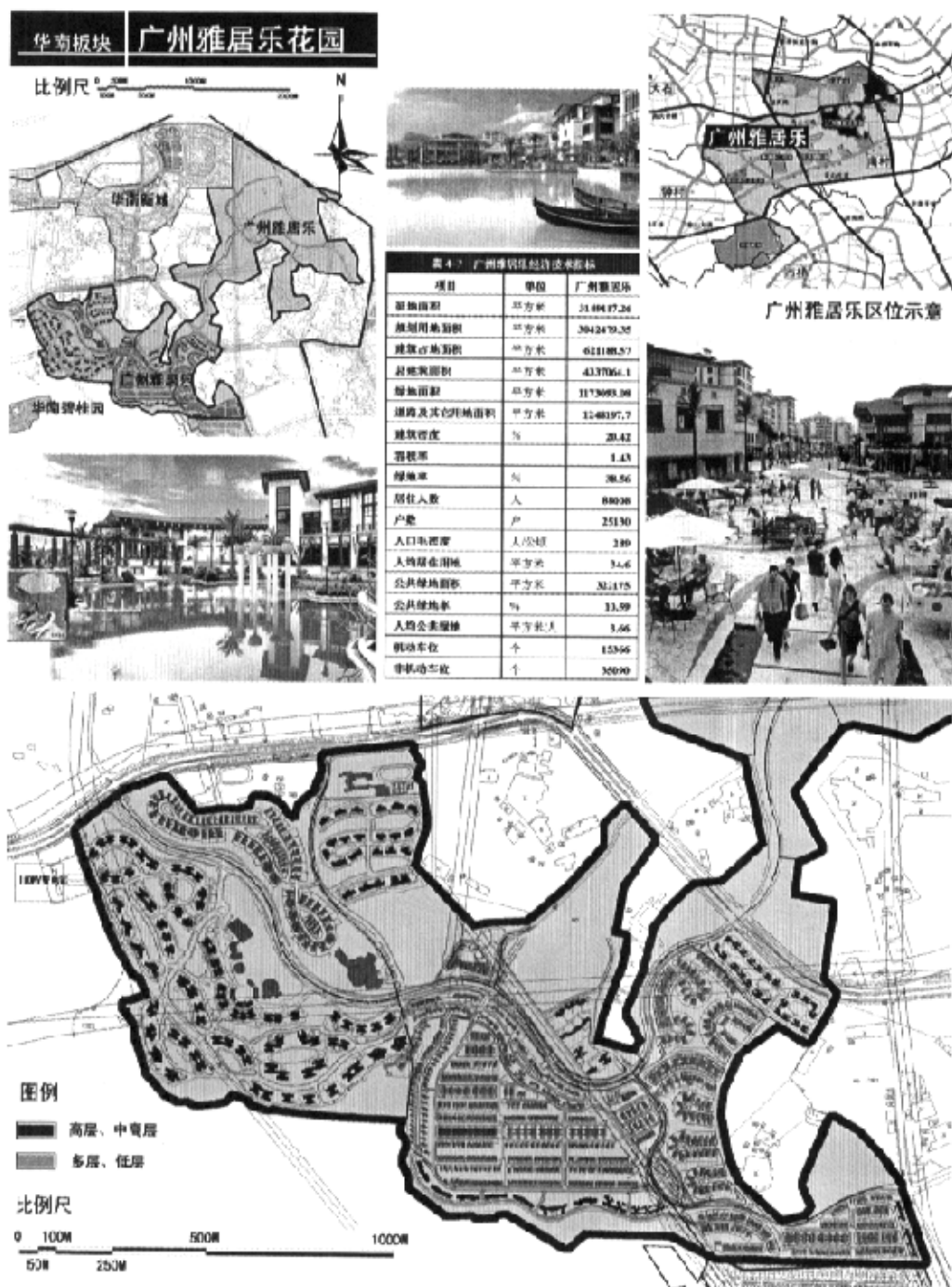


图 3-12 广州雅居乐花园规划总平面图

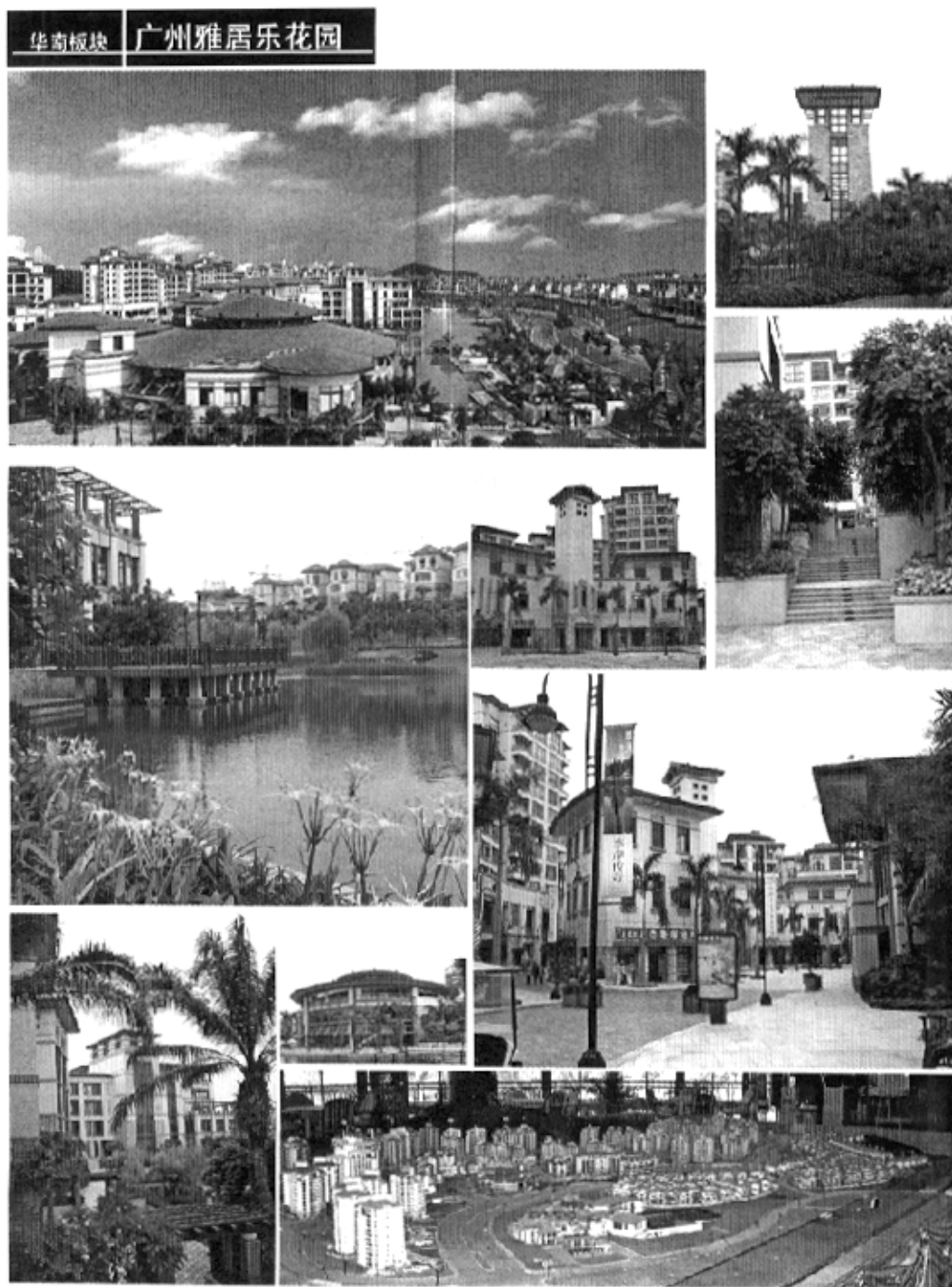


图 3-13 广州雅居乐花园

3.3.3 星河湾



图 3-14 星河湾规划总平面图

3.3.4 华南新城

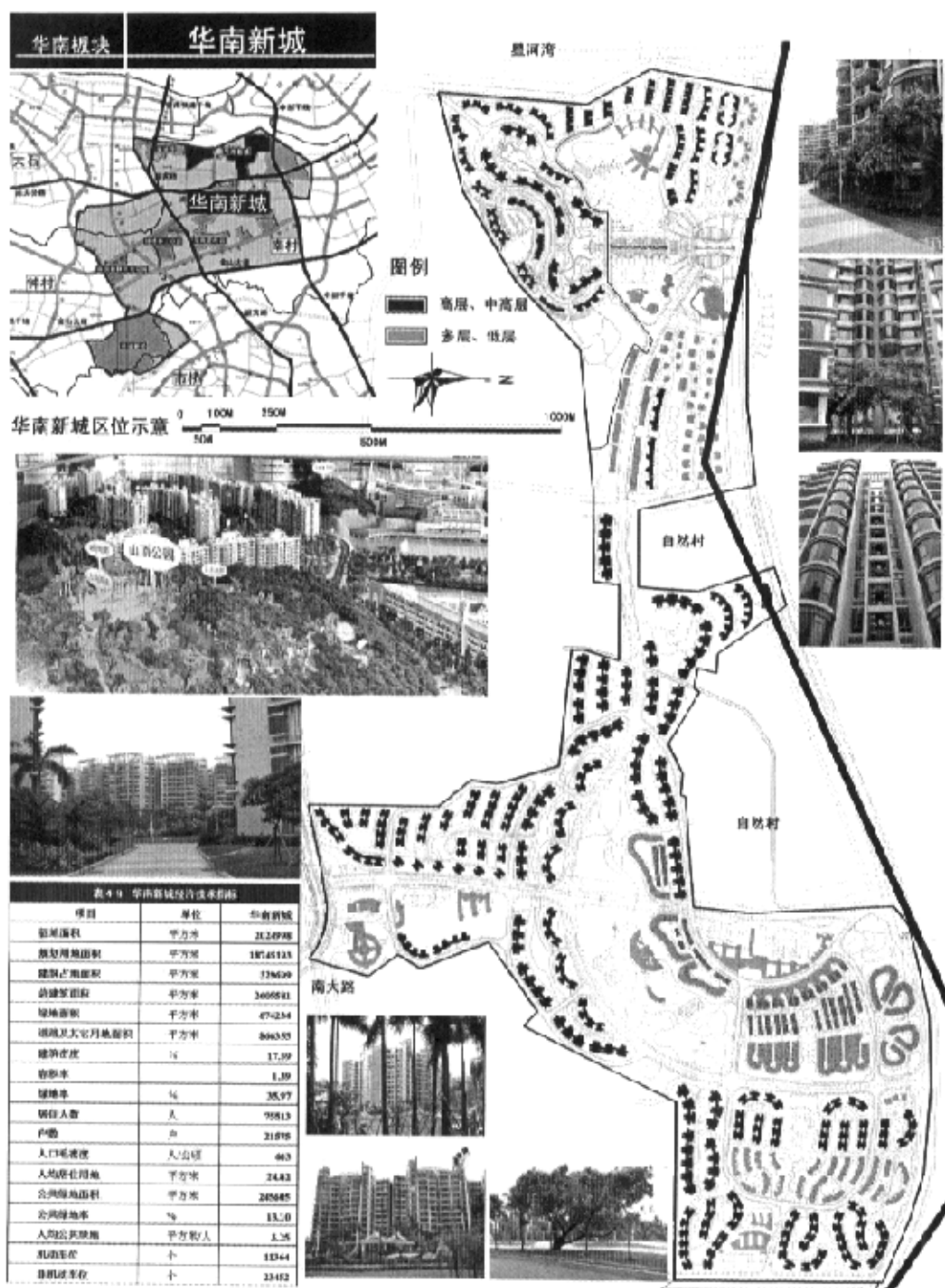


图 3-15 华南新城规划总平面图

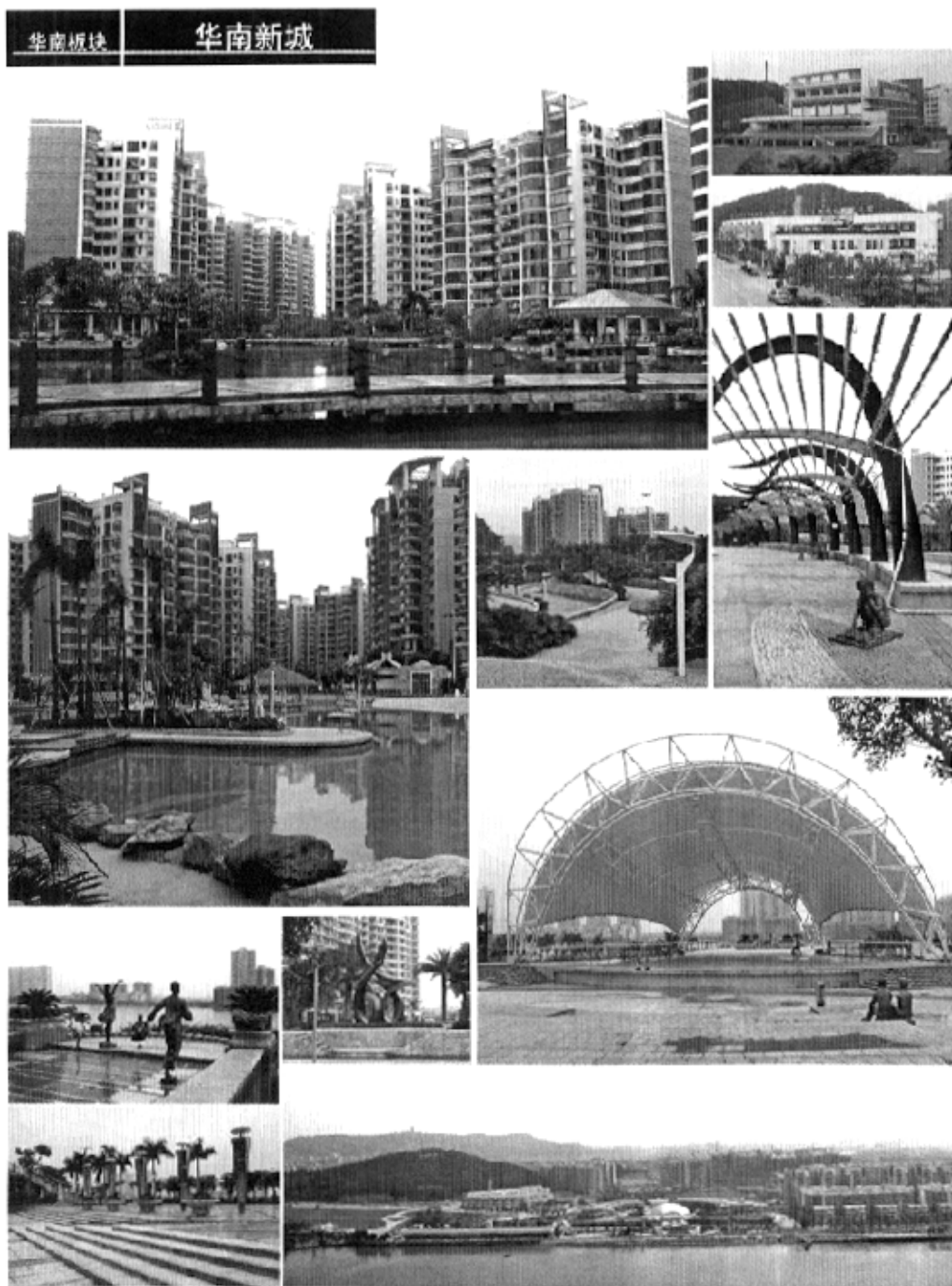


图 3-16 华南新城

3.3.5 祈福新村

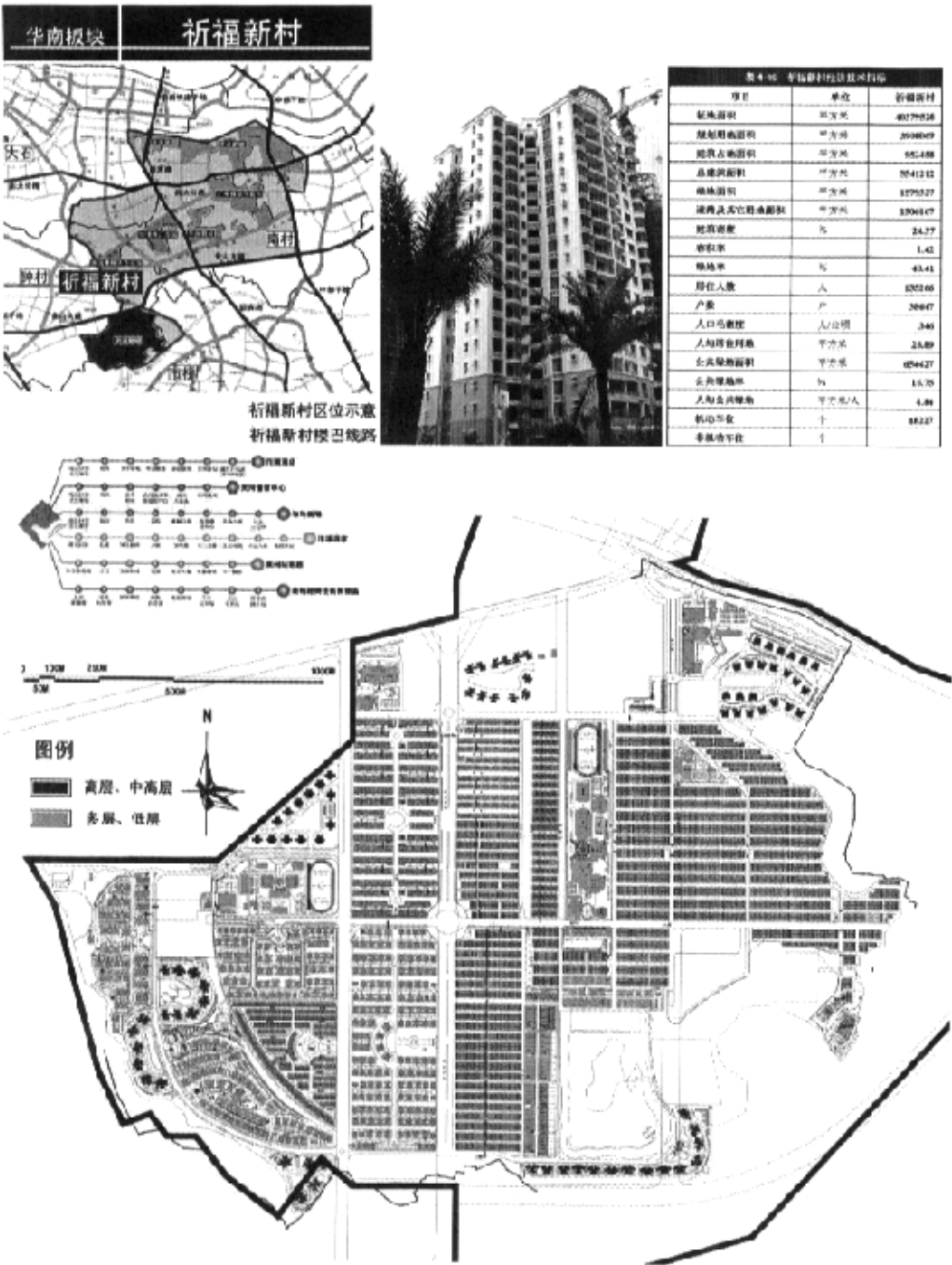


图 3-17 祈福新村规划总平面图

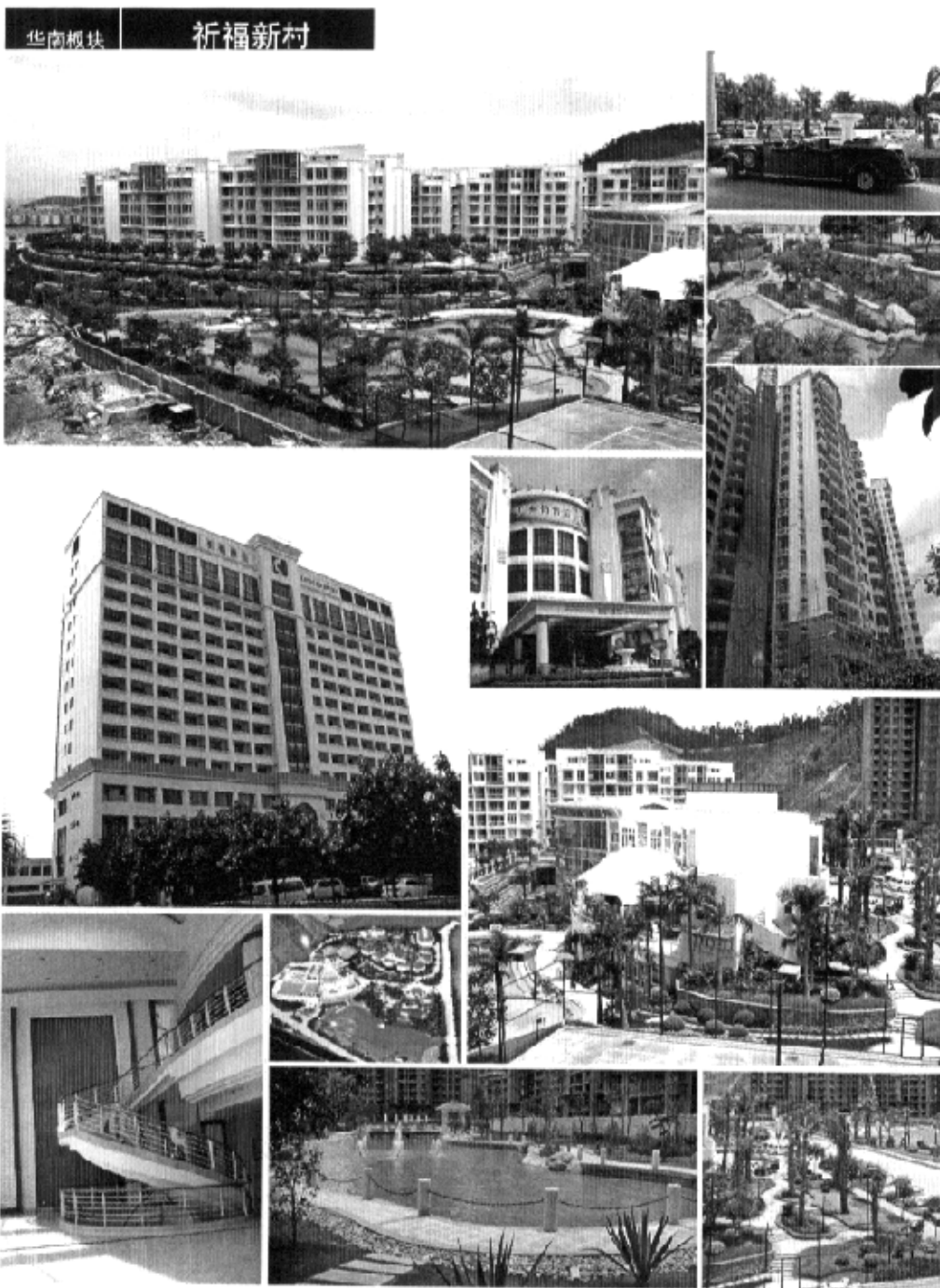


图 3-18 祈福新村

3.3.6 锦绣香江



图 3-19 锦绣香江规划总平面图

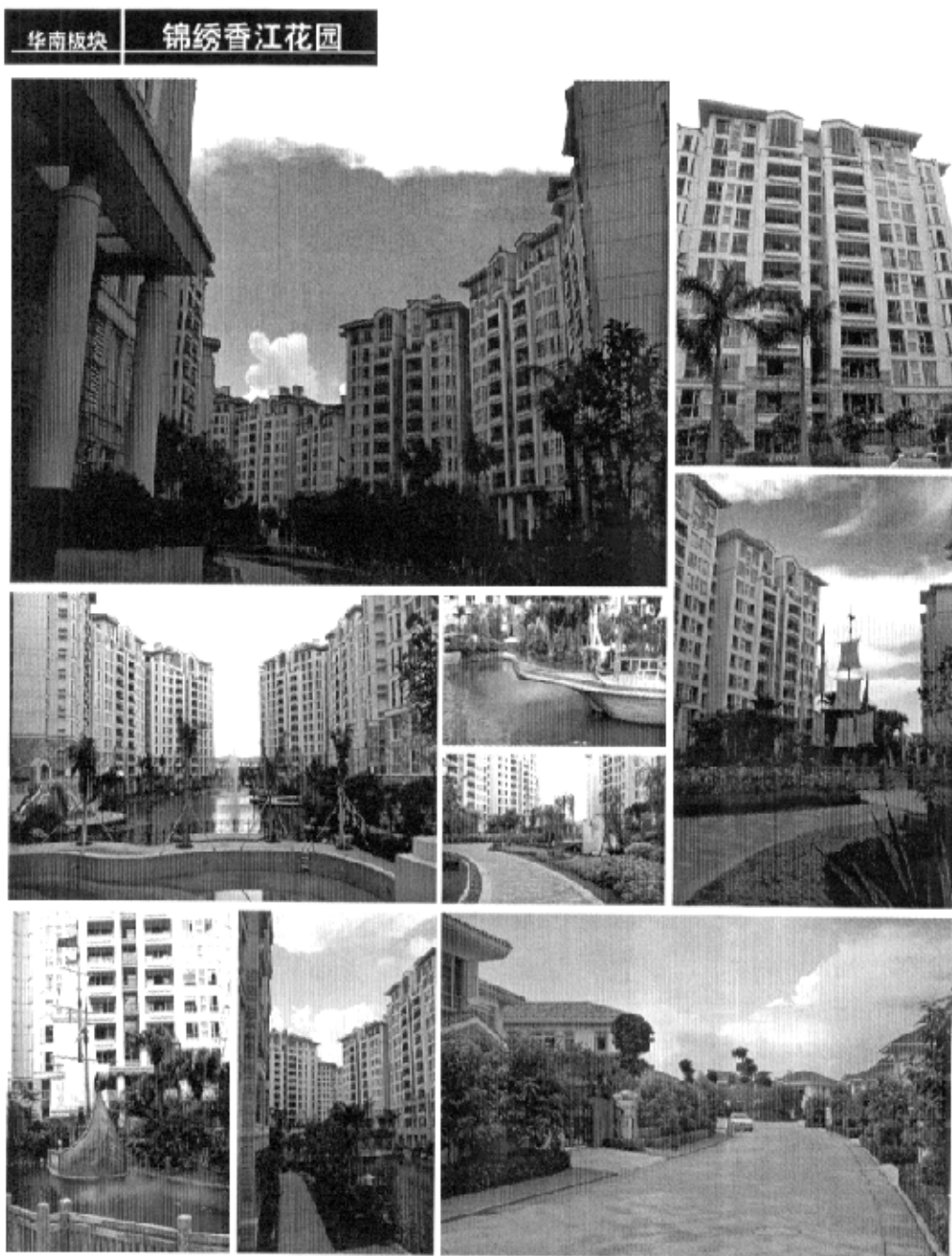


图 3-20 锦绣香江

3.3.7 华南碧桂园

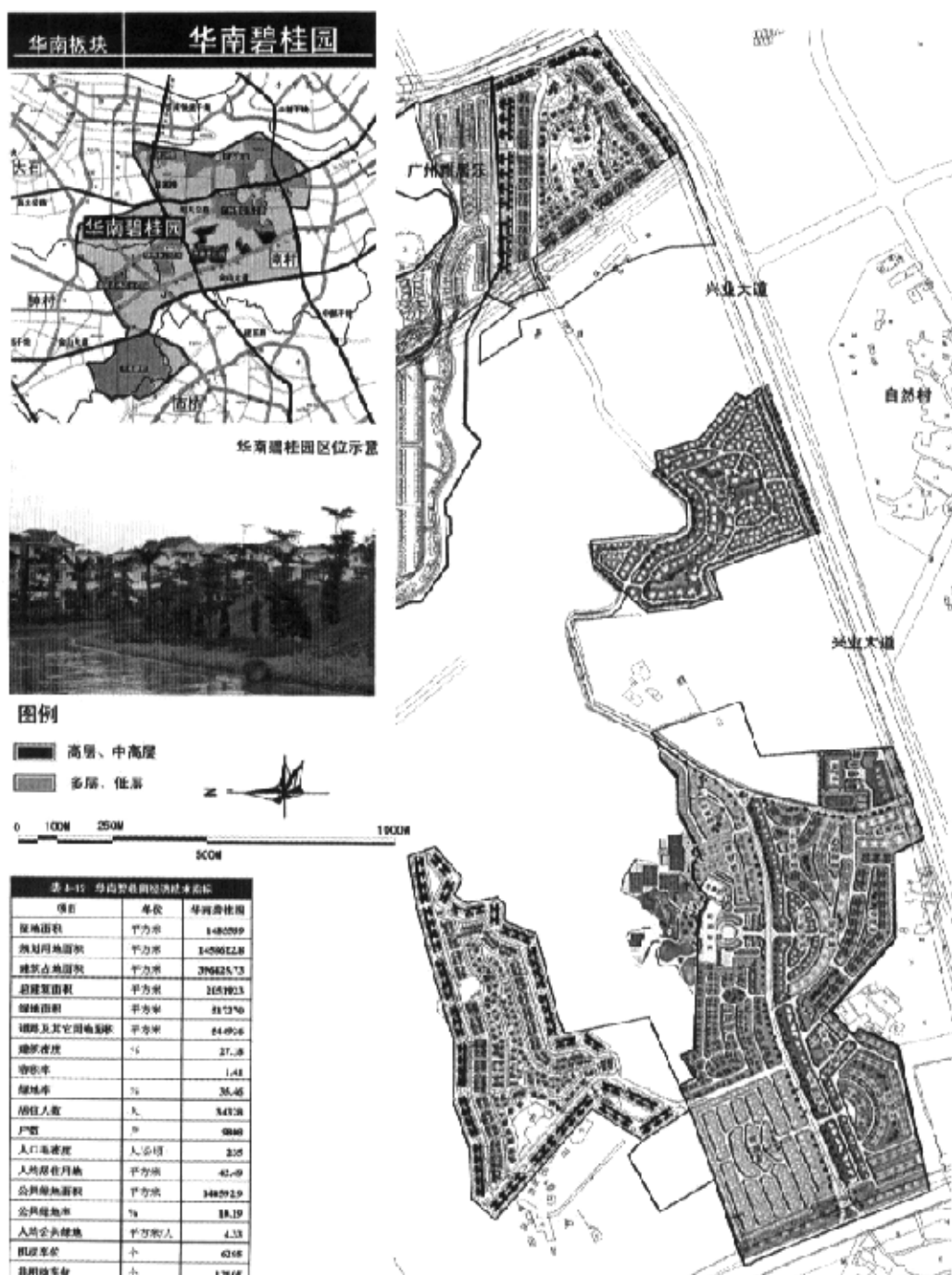


图 3-21 华南碧桂园规划总平面图

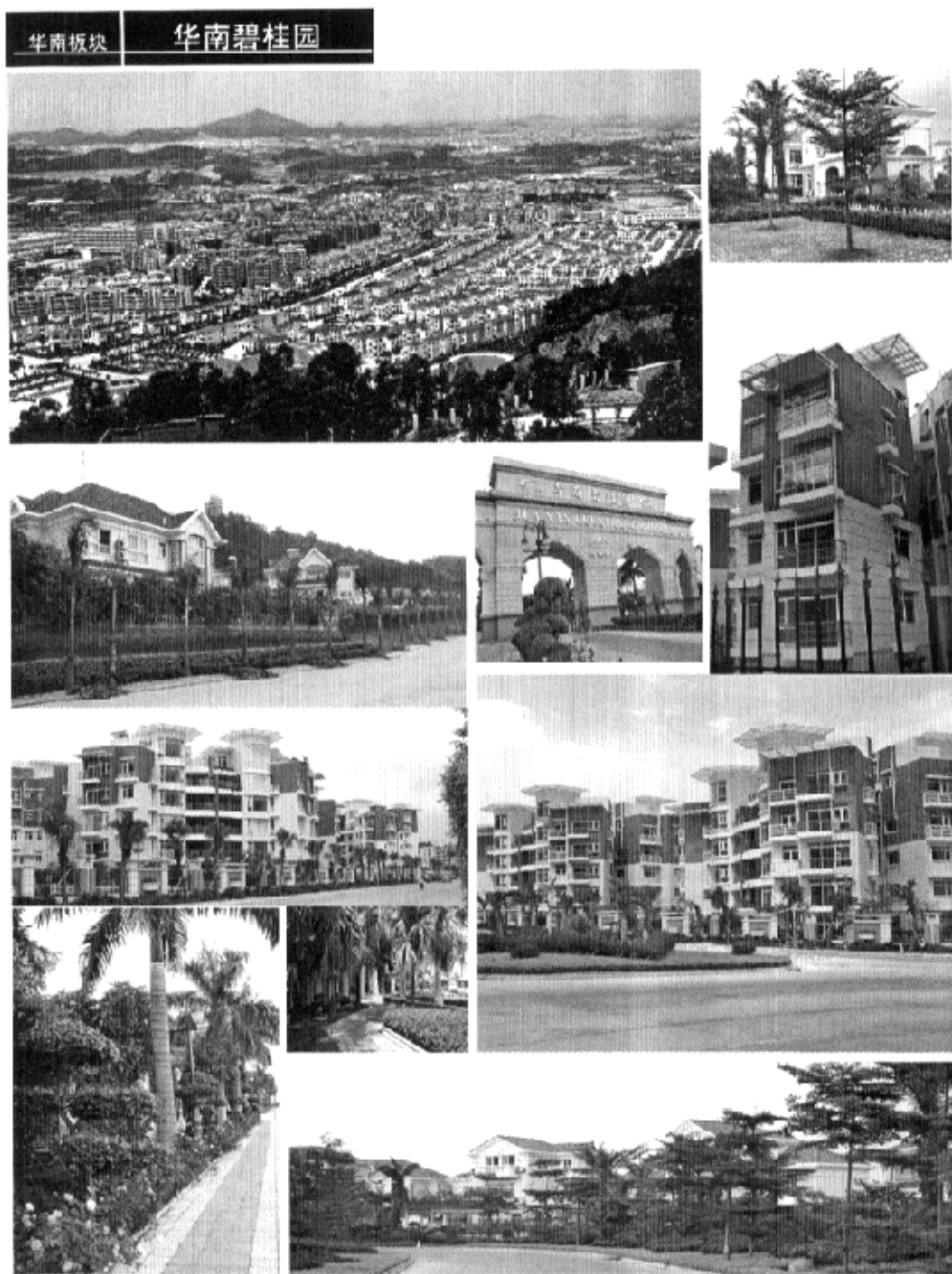


图 3-22 华南碧桂园

3.4 本章小结

本章对华南板块时间、空间两个维度的发展概况作了总结和分析。

客观的说,华南板块各大住区在规划设计、建筑设计甚至室内设计方面都达到了国内相当高的水平,地产界也有华南板块“领跑”地产发展一说。这些方面的积极意义是值得肯定和总结的,它将我国住区建筑和景观的设计和建造水平引领到一个新的较高阶段,也对大型住区的发展探索并积累了有益的开发、建造经验。

[注释]:

[1] 《广州南部地区发展规划研究》,广州市城市规划勘测设计研究院,袁奇峰 鱼建东,2002年

[2] 《番禺年鉴-1999年》

[3] 《番禺年鉴-2000年》

[4] 《番禺年鉴-2001年》

[5] 《番禺年鉴-2002年》

[6] 《番禺年鉴-2004年》

[7] 《克里尔兄弟城市形态理论及其设计实践研究》,张冀,华南理工大学硕士论文,2002.6

第四章 华南板块发展的动因分析

华南板块的特点是：“大盘”集中、规模大、建设速度快，对城市空间布局发展战略性的冲击与调整，使得城市规划管理猝不及防。那么是什么原因使得巨大的经济力量在这个空间上集中释放：是一个偶然现象，抑或是一个普遍现象，是需要深入的分析 and 研究。华南板块的动因大致可以分成三个方面：

1. 房地产开发力量的聚集；
2. 广州居住需求增长以及居住观念的转变；
3. “华南板块”所处区域的（房地产）开发条件的成熟。

4.1 房地产开发力量的聚集

1978 年改革开放之后，我国社会经济出现了持续快速发展，取得了举世瞩目的成就。首先是城市经济的快速增长，城市产业结构不断调整，城市经济功能日益优化，很多原来“工业生产型”城市已转变为多功能的地域中心城市，以大城市为中心的地域经济网络初步形成。与此相适应的是，城市建设发展机制发生重大变化，城市建设活动由过去单一的国家计划投资转化为国家、集体、个人、外商等多元化投资格局，投资主体的多元化为城市建设和发展注入了巨大动力。1999 年，我国城市建成区面积达到 21525 平方公里，比 1985 年的 9386 平方公里增加了 12139 平方公里，增长幅度达 129.3%。根据卫星资料测算，1986-1996 年全国 31 个特大城市主城区用地规模平均增长 50%，城市用地增长弹性系数（城市用地增长率与人口增长率之比）达到 2.29，超过了合理限度的 1 倍以上（江曼琦，2001）^[1]。城市的向心发展（如各大城市的 CBD 和城市中心区的建设）和郊区化现象并存是我国大城市现阶段空间扩展的特点之一。

90 年代特别是 92 年邓小平南巡讲话之后，房地产开发已成为广州城市空间扩展的主要力量和形式。近二十年来广州城市形态飞跃发展的动因，主要在城市形态运作机制的转变和城市发展调节方式转变两个方面。这也是由于改革开放以来，国家经济体制改革，主要是由计划经济向市场经济转变的结果。社会主义的市场经济是城市运作机制转变和城市空间发展的大前提，其对城市空间形态发展的影响是深刻而显著的。

一是城市运作驱动方式的转变，由过去单一的计划建设转变为众多城市发展商商品式的建设。在投资构成上，政府计划内城建预算拨款在城市开发的总投资中只占很小比重，而各类计划外自筹资金、社会集资、私人投资及外资、中外合资等投资方式都迅速增加，土地有偿使用和建筑成品商品化，必然形成以盈利为目的的建筑成品市场，这一由市场需求驱动的方式，必然影响着城市的发展速度、规模、方向和形态。

二是城市发展调节方式的转变,在过去计划经济条件下,土地无偿划拨,基建项目审批等制度下,政府对城市发展的调节,完全采用包办式的直接介入方式,并将其发展与控制直接纳入政府决策中。改革开放后,特别是90年代以后,随着投资构成的多元化,政府对城市的调节方式必然转变为间接干预的调控方式,主要是通过市场规律控制和调节城市土地的开发利用,防止可能出现的因追求局部利益而忽视整体和长远利益的不良现象,在干预方式上,主要是通过政府的用地和建设管理法规体系、财税政策、建设预算、投资和控股及公众参与市场等。^[2]

广州市城市建成区面积的增长历程(表4-1),一方面反映了1992年之后广州市在城市空间扩展的数量和趋势;另一方面也反映了以土地使用制度改革为基础的(广州)城市开发方式转变的影响。而在这一过程中,不同于改革开放之前的是,以市场为导向的商品房地产开发已成为城市开发建设的主导力量之一。因此,房地产业的核心主体——主要以获取利润为目的的房地产开发企业,就在90年代之后中国城市空间扩展过程中扮演了越来越重要的角色,以至于某些大型的房地产开发企业,甚至被冠以所谓“城市运营商”的说法。

“城市运营商这一概念是相对于一般的住宅开发商提出来的,对于那些正在走向城市化的都市尤其具有现实意义。城市运营商应该是政府与市场相协调的产物,其主要任务一半是应由政府解决但政府无能解决的事情,一半是应由市场解决而房地产发展商们不好解决的问题。”(《中国经营报》,焦点房地产 <http://house.focus.cn>)

所谓“城市运营商”的概念和作用还有待商榷,不过这一概念所反映的,房地产开发力量(资本)的聚集,并且由某些大型房地产开发企业主导了城市空间扩展的现实(状),也是的确存在的。往往这些大型房地产开发企业本身已是行业的先导或主导,甚至某些企业根本就是集房地产开发、建设、中介服务、物业管理等于一体的综合开发集团;同时在房地产开发的各个环节所涉及到的各个市场——土地、金融、建材、销售、服务等,具备了相当的影响力,甚至直接参与各地方的重要的城市基础设施建设(如珠江投资参与广惠高速建设)。这股强大的力量在改变我们城市的同时,也在不断改变自身,适应各方施加的影响,同时也影响各方。相关形象的一个比喻是:这一股力量就像一团积雨云,从地面积聚开始,进而吸收空气中的灰尘和大分子物体,在城市上空运动,遇上合适的热或冷空气,形成强烈对流和热量交换,产生了液态水伴随灰尘,形成降水;周而复始。它总会寻找合适的时机和地点,产生必然的降水。不同的是,这股力量在不断膨胀;如果降雨的时机、地点和规模都不恰当的话,也许会出现未被期待的后果。

表 4-1 广州城市建成区面积的增长

年份	面积/k m ²	增长率/%	年份	面积/k m ²	增长率/%
1980	136		1990	182.3	0
1981	139.0	2.2	1991	182.3	0
1982	142.2	2.3	1993	207	13.5
1983	148.4	2.4	1994	216	4.3
1984	156.5	5.5	1995	259	19.9
1985	162.9	4.1	1996	262	1.2
1986	169.9	4.3	1997	267	1.9
1987	176.0	3.6	1998	275	3.0
1988	182.3	3.6	1999	285	3.6
1989	182.3	0	2000	431	51.2

资料来源：《大都市区的空间组织》，谢守红，广州市规划局，中国城市统计年鉴

4.1.1 聚集的原因

房地产开发力量（资本）的聚集是房地产开发企业通过市场竞争发展的结果。

我国房地产开发企业通过土地市场（不完全竞争型市场、垄断竞争性土地市场^[3]）、房地产开发建设市场、房地产销售市场以及相关的房地产金融、建材、物业管理等市场竞争——主要是土地市场和房地产开发建设市场竞争，逐步发展并优胜劣汰。

“伴随着经济体制改革的不断深入，特别是 1992 年邓小平在南方的谈话为契机，房地产开发企业发展迅猛。据统计，到 2000 年 2 月底，全国房地产开发企业总数达到 25000 个。房地产开发企业构成多元化，国有独资一统天下的局面被打破，合资企业、集体企业、私营企业大量涌现，形成多种所有制并存的局面。外资房地产企业 1200 家左右，港澳台资房地产企业 3800 家，合计 5000 家左右。房地产开发规模在不断扩大，到 1996 年底，全国房地产在建规模 16561 亿元，户均开发量 5130 万元。

房地产开发企业在发展中也暴露出一些问题，主要是：（1）企业规模偏小，竞争力差。至 1996 年底，房地产开发企业资产总值 15064 亿元，所有者权益 3788 亿元，户均分别为 4660 万元和 1200 万元。户均完成的开发工作量仅 2510 万元。企业数量虽然多，但是有开发活动的为 21269 个，其中 13.64% 的企业亏损。（2）管理方式落后。政企不分现象仍然存在，从而依靠政府部门行政力量垄断市场。有些私营企业组织形式具有家族式或集权特征，不能适应市场竞争及社会化大生产的需要，在内部不能建立有效的委托——代理结构和监督激励机制。企业投资决策缺乏科学程序和机制，投资冲动仍然存在于多数房地产开发企业当中。

目前，组建企业集团和加强企业间的协作成为房地产企业发展的一个重要趋势。企业集团代表行业发展方向和生产力水平，可以在更大时空范围内完成生产要素的优化配置，形成规模经济能力，而且还可以

促进企业内部管理方式的改革。企业间协作也是一种增强企业抗风险能力的有效途径。1999年8月29日,来自深圳、北京、天津等地的12家大型房地产公司在成都签订了《中国城市房地产开发商协作网络成都筹备会议纪要》,《纪要》规定协作网络成员之间实行信息共享、集体采购、共同培训和融资互助。这是中国房地产企业发展史上的一个重要事件,它标志着中国房地产市场开始走向成熟。”^[4]

经历了自92年的大发展以及96年开始宏观经济调控,房地产开发企业开始通过扩大规模和企业间联合来提高利润和规避风险,不断发展。

4.2.2 聚集的表现

房地产开发由遍地开花到集中在相对少量的大型的房地产开发企业。

“在房地产也的发展中,相关企业规模化和专业化的趋势越来越明显。一方面,房地产开发企业,物业管理企业,流通企业等具有规模效应的行为中,企业又大型化集团化趋势;同时,住房市场化水平提高和规模扩大可以使住房市场交易费用降低,保证住房二级和三级市场的流通量增加。另一方面,随着市场多元化的服务需求,房地产中介结构,维修维护企业等却又小型化趋势,并且细分成专业性的公司,如下水道疏通,电梯维护等,这些趋势将会提高房地产企业的生产和房屋使用效率,提高这些企业的市场竞争能力。”^[5]

在《2005年中国房地产界百强开发企业研究报告》(中国房地产TOP10研究组——由国务院发展研究中心企业所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院三家研究机构共同组成)中提到:

“超大规模企业开始涌现,已有7家企业的主营业务收入超过50亿元人民币

……中国房地产行业所处的大开发时代迅速造就了一批超大规模企业。本次百强企业研究结果显示,规模性10强企业的总资产共计1298.82亿元

……土地储备和规划项目面积是衡量一个房地产企业是否具备发展潜力或持续开发能力的两个基本指标。从土地储备上来看,面积在100-300万平方米的百强企业最多,占36%,有16家企业储备土地500-1000万平方米,甚至有5家企业的土地储备超过1000万平方米,说明百强企业具备很强的发展潜力。”

在2005年中国房地产界百强开发企业名单中,华南板块7大开发商中有“合生创展集团有限公司(3)、碧桂园集团(40)、广州市番禺祈福新邨房地产公司(54)、广州宏富房地产有限公司(72)”进入百强;广州雅居乐花园在华南板块征地面积达到310.59公顷^[6],仅次于祈福新邨,近2年住宅销售面积也仅次于祈福新邨。

南国奥园的开发商奥园集团,也先后开发有广州奥园、番禺奥园、南国奥园、上海奥园、佛山奥园、南沙奥园新城、天鹿湖奥园等系列住区,规模化趋势明显。

锦绣香江的开发商香江集团也在房地产开发(锦绣香江、翡翠绿洲)、家居生产流通领域(金海马集团)和金融投资领域(广东发展银行、广发证券和广发基金管理公司的股东之一)都有规模化、专业化发展趋势。

企业（超大）规模化、专业化以及大规模土地储备是此类型房地产企业的特点之一，也是房地产开发力量聚集的表现。

表 4-2 华南板块 7 大住区征地规模一览表

项目	合计	祈福新邨	广州雅居乐	华南碧桂园	星河湾	华南新城	锦绣香江	南国奥园
征地面 积(㎡)	12957427	4037951	3149117	1485559	873300	2024998	876479	510022
用地面 积(㎡)	2333794	3908068	3042479	1458622	718627.1	1874518.93	821475	510002

4.2 广州居民居住需求增长与居住观念的转变

市场经济体制下的房地产开发是以获取利润为最终目的，作为房地产消费市场中的房地产需求者——城市居民的居住需求，始终是被房地产供给者——房地产开发企业所关注、研究和重视的。

居民住房需求量的增长和居住观念的改变，被房地产开发企业注意到并充分研究，结合土地区位的特点，进行房地产开发。

概括来说，华南板块的房地产开发企业对居民居住需求和观念的特点和变化的适应和满足，也是华南板块形成直接动力。

住房需求的增长一方面是以居民居住需求的增长为核心和基础，另一方面也是由于居住需求增长，刺激住房需求增长，而导致的预期和投资、投机行为进一步对住房需求的刺激。

“对任何资产的需求可归结为三类需求：

1. 生活消费需求。即购买资产是为了购买者的生活消费，如购买住房以消费住房服务。

2. 投资需求（生产消费需求和金融投资需求）。投资有两种含义：一种是经济学意义上的投资，特指物质投资，即经济主体对资本品的购买，所以亦称生产消费需求；另一种意义上的投资是指购买某种形式的资产以取得合理的预期收入（如股息、租金、利息等）或以长期增值的方式获利，一般可称之为金融投资。两者的区别是：物质投资生产新资产，增加一国的生产力，是国民收入与整体经济增长的重要决定因素；金融投资只是对现存资产所有权的转移，是国民收入的一种再分配形式。

3. 投机需求。所谓投机是指为了从资产价格的变动中获利而买进或卖出资产，并不对资产本身的使用或盈利能力感兴趣。投机的特点是：投机者希望很快能获得价差收益，持有资产的时间通常很短，收益具有不确定性，因而投机者愿意承担比投资者更大的风险；投资者则关注可靠的有规则的稳定收益，持有期比较长。尽管有些投机者持有的高风险资产长达几年，投资者持有资产只有几个月，但持有的动机不同，前者是为了获得价差利润（资本收益），后者是为了获取资产的孳息（但也能获得财产增值的资本收益）。从保守的角度来看，只有政府公债、市政公债与高声誉的一流公司的债券可以认为是投资，其他证券都具

有投机性。至于期货、期权、外汇交易，实际上所有的买者都是投机者，因为除了可以预期从价格变动中获利外，没有什么其他理由值得去购买它们。”^[7]

对住房资产三类需求都反映在了华南板块的开发和销售过程中。笔者在第四章（表 4-2、表 4-3、表 4-4、表 4-5）分析了华南板块各住区的销售面积，分析表明，各住区销售面积和开发面积之比是相对比较高的；但根据笔者对南国奥园“悉尼一区、悉尼三区”（图 4-1）部分住宅入住率的调查（表 4-3）可以从侧面反映：

1. 入住率相对较低，是华南板块各住区的共同特点；
2. 周末或假期入住率提高，说明二次置业和度假居住的现象存在；
3. 销售比例较高、入住率较低，投资和投机现象存在。



图 4-1 南国奥园“悉尼一区、悉尼三区”

“二次置业”和“投资投机”初步估计占 40%左右，投资投机的部分有可能转化为自住消费。当然笔者调查的南国奥园住宅样本以高层为主，针对刚结婚或即将结婚的年轻夫妇，入住率相对别墅或其他大户型住宅有可能偏高，华南板块各住区因各自住宅产品类型和价格不同，对入住率的影响都很大，故此统计数据只是作为参考，主要是反映自住、二次置业和投资投机行为的结构比例。

总之，居民的居住需求也就是自住型居民的居住需求是投资、投机的基础和参考标准，而居住需求的增加则刺激了后者的比例，也改变了居住需求的结构，进而表现为居住观念的改变。

表 4-3 南国奥园“悉尼一区、悉尼三区”入住率调查统计表

	悉尼一区			悉尼三区		
住宅编号	住宅 总套数	晚 8 点亮灯 户数（非周末）	入住率(%)	住宅 总套数	晚 8 点亮灯 户数（非周末）	入住率
1	36	11	30.56	50	21	42.00
2	36	15	41.67	50	11	22.00
3	36	16	44.44	50	22	44.00
4	36	19	52.78	50	24	48.00
5	32	12	37.50	50	13	26.00
6	32	14	43.75	50	19	38.00
7	32	13	40.63	50	13	26.00
8				50	18	36.00
合计	240	100	41.67	400	141	35.25
综合统计	37.66					
统计样本的销售比例较高，笔者统计为 80%						

4.2.1 广州市居民收入的增加

居民收入增加的影响是多方面，直接的影响就是对居住需求的支付能力的提高。间接影响则是增加了居民对居住质量的要求，以及生活观念和生活方式的改变（如向往环境优美的郊区生活、私人小汽车的发展）。

刘易斯·芒福德在叙述城市郊区时说：

“……然而，即使在功利主义者的领导人和封建社会的封臣中，也有许多人都想逃出他么那的工业环境：事实上，有了足够的财富能从那个环境中（城市）逃出来是一个人成功的标志。”^[8]

约翰·M·利维在分析美国城市化中的分散趋势时指出：

“19 世纪后期人口分布变化的原因有两个。其一……，是有轨电车的出现；在许多大都市地区，蒸汽铁路也刺激了一些长距离的通勤。导致分散的主要原因，简单讲是收入的提高。人们能够花更多的钱在土地、交通和房屋上，以躲避贫民窟和经济公寓。其二，劳动生产率的提高允许缩短劳动时间，而劳动时间的缩短又允许有更多的时间花在路途上。”^[9]

“20 世纪，机动车交通、电子通信以及收入增加都促进了（美国）人口和经济活动的大规模郊区化，并一直持续到现在。”^[10]

我国，特别是中心城市如北京、上海、广州、深圳等，人均收入的增加是不争的事实。（表 4-4、表 4-5、表 4-6）

中国社科院课题组对 2020 年小康生活的总体描述中预测：我国 2020 年恩格尔系数要降到 30%。并指出：恩格尔系数 50%-60% 为温饱型，40%-50% 为小康

型, 20%-40%为宽裕型。2001年我国城乡平均为43%, 已属小康型。(表4-7)

广州市2004年人均国内生产总值56271元(约6800美元), 恩格尔系数36.1%, 城镇居民人均可支配收入16884元。(表4-8)

表4-4 城乡居民家庭人均收入及恩格尔系数

年 份	农村居民家庭 人均纯收入		城镇居民家庭 人均可支配收入		农村居民 家庭恩格尔 系数(%)	城镇居民 家庭恩格尔 系数(%)
	绝对数 (元)	指数 (1978=100)	绝对数 (元)	指数 (1978=100)		
1980	191.3	139.0	477.6	127.0	61.8	56.9
1985	397.6	268.9	739.1	160.4	57.8	53.3
1989	601.5	305.7	1373.9	182.5	54.8	54.5
1990	686.3	311.2	1510.2	198.1	58.8	54.2
1991	708.6	317.4	1700.6	212.4	57.6	53.8
1992	784.0	336.2	2026.6	232.9	57.6	53.0
1993	921.6	346.9	2577.4	255.1	58.1	50.3
1994	1221.0	364.4	3496.2	276.8	58.9	50.0
1995	1577.7	383.7	4283.0	290.3	58.6	50.1
1996	1926.1	418.2	4838.9	301.6	56.3	48.8
1997	2090.1	437.4	5160.3	311.9	55.1	46.6
1998	2162.0	456.2	5425.1	329.9	53.4	44.7
1999	2210.3	473.5	5854.0	360.6	52.6	42.1
2000	2253.4	483.5	6280.0	383.7	49.1	39.4
2001	2366.4	503.8	6859.6	416.3	47.7	38.2
2002	2475.6	528.0	7702.8	472.1	46.2	37.7
2003	2622.2	550.7	8472.2	514.6	45.6	37.1

注: 数据来源于历年中国统计年鉴。

表 4-5 部分年份全国各地区城镇居民家庭年人均可支配收入 (单位: 元)

地 区	1990	1995	2000	2002	2003
全 国	1510	4283	6280	7703	8472
北 京	1787	6235	10350	12464	13883
天 津	1639	4930	8141	9338	10313
河 北	1397	3921	5661	6680	7239
山 西	1291	3306	4724	6234	7005
内 蒙 古	1155	2863	5129	6051	7013
辽 宁	1551	3707	5358	6525	7241
吉 林	1230	3175	4810	6260	7005
黑 龙 江	1211	3375	4913	6101	6679
上 海	2182	7192	11718	13250	14867
江 苏	1464	4634	6800	8178	9262
浙 江	1932	6221	9279	11716	13180
安 徽	1355	3795	5294	6032	6778
福 建	1749	4507	7432	9189	10000
江 西	1188	3377	5104	6336	6901
山 东	1466	4264	6490	7614	8400
河 南	1153	3299	4766	6245	6926
湖 北	1427	4029	5525	6789	7322
湖 南	1591	4699	6219	6959	7674
广 东	2303	7439	9762	11137	12380
广 西	1448	4792	5834	7315	7785
海 南	1650	4770	5358	6823	7259
重 庆	6276	7238	8094		

注: 数据来源于历年中国统计年鉴。

表 4-6 我国主要大城市历年城镇居民可支配收入 (单位: 元)

年份\城市	广州	北京	上海	深圳	平均
2000 年	13967	10350	11718	21626	14415
2001 年	12760	11578	12883	23544	15191
2002 年	13381	12464	13250	24941	16009
2003 年	15003	13883	14867	25936	17422
2004 年	16884	15638	16683	27596	19200

注: 数据来源于各大城市历年统计年鉴。

表 4-7 中国主要大城市恩格尔系数 (单位: %)

年份\城市	广州	北京	深圳	平均
1999 年	44.0	39.5	32.1	38.5
2000 年	42.6	36.3	28.2	35.7
2001 年	40.0	36.2	27.1	34.4
2002 年	38.1	33.8	27.4	33.1
2003 年	36.8	31.7	27.9	32.1
2004 年	36.1	32.2	31.6	33.3

注: 数据来源于各大城市历年统计年鉴。

平均值仅为算术平均值, 上海历年统计公报没有统计恩格尔系数。

中国大城市历年城镇居民可支配收入变化

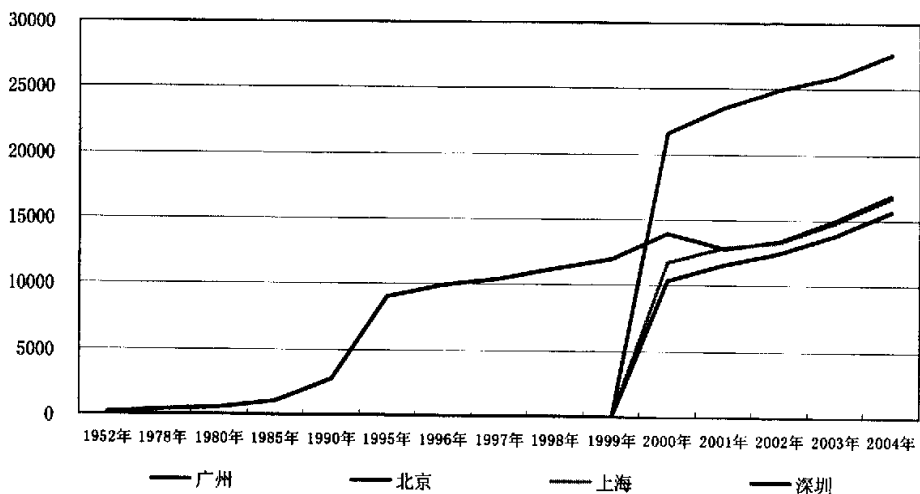


图 4-2 中国大城市历年城镇居民可支配收入变化

表 4-8 广州市平均每人全年可支配收入和消费性支出情况 (单位:元)

项 目	2000 年	2001 年	2002 年	2003 年
可支配收入	13967	14694	13380	15003
消费性支出	11349	11467	10672	11571
食品	4836	4590	4380	4505
衣着	587	573	565	694
家庭设备用品及服务	813	836	747	808
医疗保健	445	558	593	729
交通和通讯	1034	1100	1186	1405
教育文化娱乐服务	1443	1516	1751	1884
居住	1475	1540	981	1169
杂项商品和服务	718	755	469	378

资料来源:广州市历年统计年鉴。

4.2.2 居住观念的改变

居住观念的改变过程,是伴随着我国从计划经济年代到市场经济时代的转变过程的:从“公平”分配仅有的“公房”到由支付能力决定的商品房购买,人均居住面积也随着经济(能力)的发展而提高;居住观念改变反映到购房行为中,表现为对居住环境的追求标准。

“……

此处将以一例作结,将以上论述与美国的一项住宅区(开发区)研究联系起来,其他国家趋同的郊区意象亦与之相关。该研究的对象是 5000 名准购房者,他们分别来自加利福尼亚、佛罗里达、佐治亚、北卡罗来纳与得克萨斯州。表中的各项便利设施(amenities)依照需求者的百分比排列如下。此表不仅能够以环境质量简图来表示,还为规划师与设计师的权衡指明了方向。(表 4-9)”^[11]

表 4-9 对美国 5000 名准购房者抽样调查所产生的便利设施等级

自然的开放空间	77%
步行与自行车道	74%
花园	56%
便利店	55%
自然景区	52%
室外游泳池	52%
社区或娱乐中心	52%
购物中心	51%

趣味盎然的小公园	50%
备有商店、咖啡吧与集会场所的市镇中心	48%
小区娱乐活动	47%
图书馆	47%
礼拜堂	46%
网球场	39%
高尔夫球场	39%
青少年活动中心	36%
高尔夫俱乐部	33%
剧场	26%
俱乐部与社区活动的组织者	23%
社区管理员	18%
城市土地学会制作，引自 L·Wiechman。“超越小区：新房主要求开发商提供高档设施”。 《密尔沃基前哨杂志》，1997（1997年11月30日）。	
资料来源：《文化特性与建筑设计》，[美] 阿摩斯·拉普拉特 著，常青 张昕 张鹏 译，P97	

4.2.2.1 我国大城市的居住空间分异

城市居住空间分异是指这样一种居住现象：在一个城市中，不同特性的居民聚居在不同的空间范围内，整个城市形成一种居住分化甚至相互隔离的状况。在相对隔离的区域内，同质人群有着相似的社会特性，遵循共同的风俗习惯和共同认可的价值观，或保持着同一种亚文化。^[12]

在我国大城市由于城市（居住）郊区化过程中已经出现了居住空间分异现象。

周一星、冯健等学者在对1990年北京郊区化的发展趋势研究中指出：在居住郊区化进程中，北京社会的贫富两极在空间上已有体现。（图4-3）

“一方面，富人居住区正逐渐形成。城区高档的公寓和郊区别墅构成了北京的富人区。另一方面，低收入阶层的集聚也比较突出。如北京市流动人口空间集聚的重点区域在近郊区，近年向条件较好的远郊区有所发展。

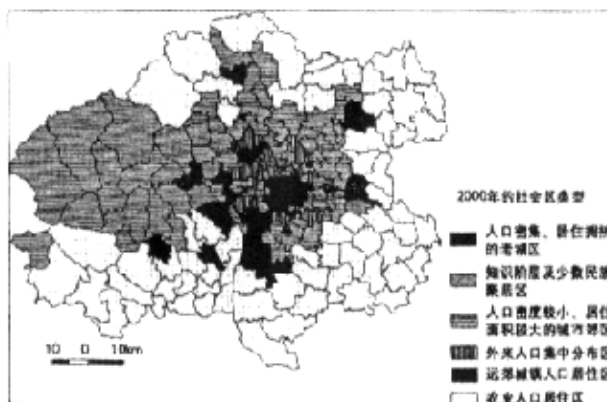


图 4-3 2000 年北京都市区的社会空间结构

从 2000 年北京都市区的社会空间结构图上亦可看出社会分化在城市空间上的体现。在图中北京都市区被分为 6 类社会区“人口密集居住拥挤的老城区”主要分布在城市中心区及其附近；“知识阶层及少数民族聚居区”分布在紧靠中心城区以北以西的两块地域；“人口密度较小，居住面积较大的城市郊区”分布近郊区外缘、都市区内沿、都市区外缘西部及与远郊区县政府驻地靠近的地段；“外来人口集中分布区”则位于近郊区，且围绕中心区不远处；“远郊城镇人口居住区”主要位于远郊区县政府驻地；“农业人口居住区”则主要位于都市区外缘的广大地域。像外来人口社区、人口密集而居住拥挤的老城区、人口密度较小而居住面积较大的城市郊区等社会区类型，都是一定程度城市社会贫富分化的空间表现。”^[13]

吴启焰、崔功豪等学者在对南京市内自 1992 年以来 201 片已销售的商业居住小区以及老居住区调查结果进行了聚类分析，划分出六类居住空间（图 6-12），由此确定出了六类不同的社会空间群体：（1）郊区高级别墅区的富豪阶层；（2）东郊区多层、市中心高层公寓区的上流阶层；（3）市区或近郊区商品房的中上阶层；（4）郊区或市区低档商品房、房改房的中级阶层；（5）郊区或市区危旧房的蓝领阶层；（6）租郊区农房、多人合租城市边缘区危旧房或安身于建筑工地或目行营造棚户的农民工阶层。^[14]

李志刚，吴缚龙等研究上海社会空间分异时指出：城市社会空间的发展体现在大规模的住宅建设、规模化的旧城改造和随之出现的居民搬迁三方面通过住房消费空间分异的趋向表现出来海外港台人士和城市最高收入者普遍分布在市中心的新建豪华社区及城市边缘的别墅区内；中高收入者主要集中在城市交通干线附近的商品房社区；一般中等收入者多分布在早期以单位分配方式获得的公房社区；低收入阶层主要集中在城市的旧城区；外来民工这一新的社会群体则于城乡结合部租借廉价私房或搭建棚户聚居，且以籍贯相同的地缘和职业相近的业缘为特征。居住区之间的异质性加强了，不同社区在物质设施，社区管理服务，社区文化住房价格和空间布局等方面存在很大差异。同时，居住区内部的均质性则相对增加。^[15]

卢为民在《大都市郊区住区组织与发展》一书中也指出：完全市场机制下的上海郊区住区空间结构将发生新的变动并出现新问题，居住空间分异更加明显是其一。上海郊区的居住空间分异体现为三方面：不同档次的交通干道的建成有可能加快居住空间分异；不同档次工业区附近将形成居住空间分化；一些主要的风



图 4-4 南京市居住空间分异

景区和旅游度假区附近贵族化的趋势将增加。居住空间分化的加剧将带来一系列的社会问题和深层次矛盾。

可见,我国大城市居住空间分异和城市郊区化进程是相关联的,主要表现为居住区位和住房类型的区分,分化的情况并非十分明显,社会问题也没有明显的激化;但我国仍处在快速城市化阶段,居住空间分异也随此过程不断产生新问题,因此是我国大城市快速发展阶段不可轻视的社会问题。

4.4.2.2 广州大都市区人口的空间变动

华南板块所在的广州市城市近郊区是广州市人口和空间变动明显的区域,城市郊区化的主要地区,居住空间分异也与此区域的空间人口变动相关。

广州市大都市区人口的空间变动,谢守红在《大都市区的空间组织》一书中对 80 年代以来广州市人口在中心区、近郊区和远郊区^[16](图 4-5)三个空间层次的变动特征进行了实证分析。研究表明(表 4-10):^[17]

1982-1990 年间,广州中心区总人口年均增长率为 1.24%,常住户籍人口年均增长率为 0.48%,均未出现负增长,但增长速度已减慢。与此同时,近郊区人口增长十分迅速,总人口年均增长率为 4.43%,常住户籍人口年均增长率为 2.70%,均远远高出中心区的增长速度。广州市进入郊区化的初期阶段。(图 4-6)

1990-2000 年间,广州中心区人口出现负增长,总人口年均增长率为-0.64%,常住户籍人口年均增长率为-3.20%。而同期近郊区总人口年均增长率为 8.87%,大大高于前一时期,但常住户籍人口 1.46% 的年均增长率则低于前一时期。此阶段向心集聚和郊区化过程并存。(图 4-7)

并指出,90 年代广州市同时出现人口集聚的城市化和人口扩散的郊区化两种现象。

作者还对广州、北京、上海人口分布变动作了比较(表 4-11),指出:广州市人口郊区化进程与北京、上海相比显得迟缓,是由于自然条件、行政区划以及城市空间发展策略三方面因素造成的,并预见随着广州城市产业和功能逐步向外转移,人口的郊区化将有新的发展。

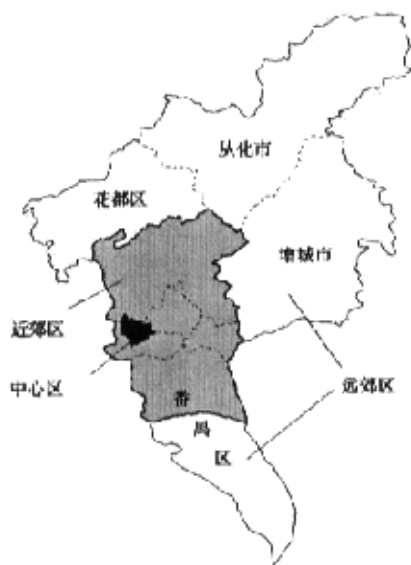


图 4-5 广州市地域范围划分

表 4-10 1982-2000 年广州市总人口分布变动情况

城市地域	1982 年	1990 年	2000 年	1982-1990 年		1990-2000 年	
	数量 /人	数量 /人	数量 /人	增长率 /%	年均增长率 /%	增长率 /%	年均增长率 /%
中心区	1 908 053	2 105 150	1 974 338	10.33	1.24	-6.21	-0.64
近郊区	1 608 977	2 275 614	5 324 524	41.43	4.43	134.03	8.87
远郊区	1 676 280	1 919 225	2 643 160	14.49	1.71	37.72	3.25

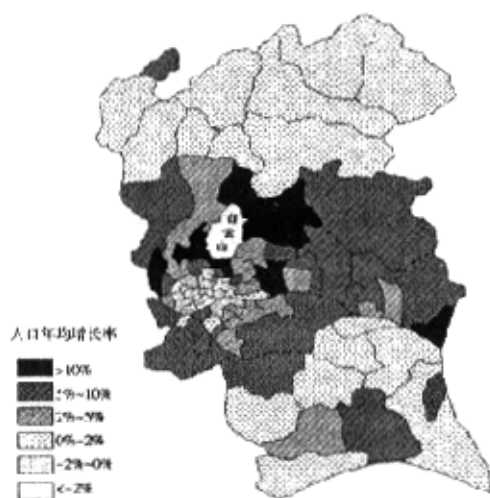


图 4-6

1982-1990 年广州市分街镇总人口增长情况

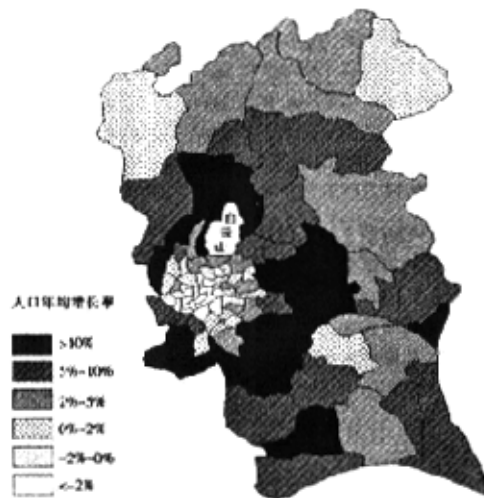


图 4-7

1990-2000 年广州市分街镇总人口增长情况

表 4-11 广州、北京、上海人口分布变动比较

城市地域	广州		北京		上海	
	1982-1990 年均 增长率/%	1990-2000 年均 增长率/%	1982-1990 年均 增长率/%	1990-2000 年均 增长率/%	1982-1990 年均 增长率/%	1990-2000 年均 增长率/%
中心区	1.24	-0.64	-0.43	-0.99	-0.69	-4.42
近郊区	4.43	8.87	4.34	4.82	2.50	3.61
远郊区	1.71	3.25	1.55	1.21	0.61	1.04
全市	2.44	4.75	2.00	2.29	1.48	2.09

资料来源：宁月敏，邓永成，1996；高向东，江取珍，2002；谢守红，宁月敏，2003；冯健，周一星，2003。

广州市已经进入城市郊区化的快速发展时期,同时也仍然存在向心集聚的趋势,这是我国大城市现阶段城市化的特点之一。广州郊区化进程中特别是居住郊区化进程中,和北京、上海、南京等大城市一样,居住空间分异现象也开始出现。

4.2.3 我国以住房产权制度为核心的住房制度改革

所谓住房制度,是指在一个国家或地区内在住房供给、分配或交易、消费过程中形成的各种社会经济关系的总称。住房制度包括以下几个制度要素:住房供给制度、住房分配制度、住房消费制度、住房产权制度以及住房的管理体制等。

中国传统的住房制度是在计划经济体制背景下形成的,在国际上具有一定代表性,对这种在典型指令性经济背景下的住房制度进行系统剖析,具有普遍意义。在传统住房制度下,国家成为城镇职工住房的惟一生产者和调度者,其基本运行体制为:国家在财政基建拨款中特设一笔建房专用基金,用于承担全国城镇的建房工作,职工工资中的住房消费部分完全上缴财政。房屋建成后,再按照职务、工龄等标准进行分配。事实证明,这种住房制度存在很大弊端,如:公房租金过低,使住房的日常维修养护都难以维持;住房分配不公,导致社会公平丧失等等。正是由于产权制度的扭曲,由职工工资扣除建造的住房,产权本应属职工个人,却被国家作为“福利”在全国范围内统一分配;而由国家纯财政拨款建造的作为社会福利的住房,亦被当作工资扣除的结果,失去其改善住房困难户的作用。所以,传统住房制度的实质可以概括为:产权扭曲的住房制度。

中国住房制度改革历程回顾

中国的住房制度改革,从20世纪70年代末期开展的住房属性大讨论到90年代末期提出系统的房改方案,历时二十余载。这期间正是我国经济体制改革从计划经济(1978年以前)到有计划商品经济(1978年至90年代初期),再到社会主义市场经济的体制转轨时期。所以,作为我国经济体制改革组成部分的住房制度改革亦带有转轨经济的鲜明烙印:住房制度改革的目标不明确,政策多变,相关制度改革滞后,寻租腐败盛行等。纵观20年房改历程,可以将其划分为五个阶段:

第一阶段 1979年-1986年,理论准备与早期房改试验阶段。此阶段开展了两项工作:一是开展了住宅商品属性的大讨论,为下一步住房制度改革扫清了理论障碍。

第二阶段 1987年-1991年,中期房改试点阶段。1988年前后,国家先后将唐山、烟台、常州、蚌埠、佛山、上海、广州等市作为房改试点城市。主要内容是:“提租增资”和“三三制售房”。“提租”是将公房租金提升至成本租金水平(包括折旧、维修管理费和保险费);“增资”是要求提高房租以后按照合理的租售比价相应地提高工资水平。“三三制售房”是指按照个人、单位、国家三者各自负担房价1/3的办法将房屋出售给职工个人。

第三阶段 1991年-1993年,房改全面推进阶段。这一阶段的主要内容是:继续推行“提租增资”房

改方案，建立并完善住房公积金制度，积极推进公房出售，鼓励职工集资、合作建房，建立住房基金等。

第四阶段 1993 年-1998 年，房改深化阶段。这一阶段提出的房改内容涉及到住房供给、分配、管理体制、产权交易等多方面内容：住房资金来源要求逐步转向以个人负担为主；住房供给社会化、市场化；住房分配货币化；住房市场化分配与社会保障型分配（政府主导下的分配）并存；建立规范的住房产权交易市场。总体来看，这一阶段的房改任务主要是逐步扩大和深化前期住房体制市场化改革成果，但此间我国国有企业改革正处于攻坚阶段，住房制度改革所需要的巨大资金没有及时得到满足，所以，房改的成果并没有达到事先预计的理想结果。

第五阶段 1998 年 12 月 31 日至今，房改全面深化和实质运作阶段。中央政府明确规定，1999 年全国各地全面停止实物福利性分房，实行货币工资性分房制度。1999 年上半年，各省房改方案相继出台。市场取向的房改方案进入实质性运作阶段。^[18]

住房产权制度的观念随着我国住房制度改革的进程深入人心，其影响也是深远的。从“分房”到“买房”的转变是商品房地产市场化的间接推动力之一，居住需求必须通过市场来实现，刺激了房地产业的发展。华南板块的快速发展时期也处于这个大的历史背景环境之中。

4.2.4 人口政策

主要是指户籍管理制度的改革。

我国 1958 年颁布了以《中华人民共和国户口登记条例》，其核心内容是限制农村人口流入城市的规定以及配套的具体措施。

1978 年改革开放以来，我国户籍制度特别是大城市地区有所松动。1998 年 7 月 22 日，国务院发出批转公安部《关于解决当前户口管理工作中几个突出问题的意见》。文件对当前户口管理做出了“四项改革”：

“……4、在城市投资、兴办实业、购买商品房的公民及随其共同居住的直系亲属，凡在城市有合法固定的住所、合法稳定的职业或者生活来源，已居住一定年限并符合当地政府有关规定的，可准予在该城市落户。”

事实上，上海、深圳、广州、厦门、海南等……城市，早就实行了“蓝印户口”。上海市 1994 年 2 月施行《上海市蓝印户口管理暂行规定》；深圳市 1996 年 1 月 1 日开始实行“蓝印户口”政策；广州 1998 年 3 月颁布了《广州市蓝印户口管理规定实施细则》，其它省市也在一定范围内实行特殊的户口政策。

而 2003 年 12 月颁布的广州市人民政府 72 号文件，《关于改革我市常住人口调控管理制度的若干意见》则有了新变化，核心内容是：

“以全市常住人口准入条件取代现行的入户政策和城市基础设施增容费政策……”

广州市户籍制度的变革一直备受关注，作为外地人进入广州、取得法定“身份证”的重要手段，购房入户成为促进楼市发展的激励性政策被执行。

“购房入户重开番禺一度停办的购房入户，使一些本打算在番禺买房的外地人开始犹豫不决，最终放弃，使一些楼盘的既定消费目标自然流失。置业者不满意，发展商也不高兴。今年9月1日购房入户重新开始，外地人买房又有了积极性，掀起了一个小高潮，据某楼盘销售部统计，在9月-11月的销售总量中，外地置业者占40%，比前四个月多出三成左右。据悉，从购房入户重开以来，公安部门办证机构每天要接待近600人，从一个侧面证明了购房入户政策对楼市的影响力。”（《番禺日报》，2003-12-19）

“番禺钟村某楼盘有关购房入户的规定

入户条件

1、2001年10月1日至2003年8月31日（含8月31日）前，在我公司购买商品房（以签订《商品房买卖合同》为准）申请番禺区外户口迁入钟村镇的人员。

2、购房入户准迁入人数。购买商品房一套，建筑面积40-60平方米（不含60平方米）可入2人；建筑面积60-80平方米（不含80平方米）可入3人；建筑面积80-100平方米（不含100平方米）可入4人；建筑面积100平方米以上可入5人。……”（南方网 <http://www.southcn.com/estate>）

户籍管理制度在发达地区大城市的松动，购房入户政策的施行都在一定程度上刺激了城市居民对商品房的购买需求，推动了房地产的发展。

4.2.5 人口、核心家庭的增长

居住需求的总量也随广州近年来城市人口的迅速增长而增长。与此同时，我国大城市核心家庭比例的上升趋势，在人口增长的同时，家庭数量增长更快（表4-12），进一步加大了居住需求的总量。

“由于我国近年来家庭生命周期的变化，城市居民家庭结构也在发生着巨大的变化，城镇户均人口已从1985年的3.78人下降到1998年的3.19人，一对夫妇带一个孩子的三口核心家庭（nuclear family）占家庭总数的比例从1985年的21%增加到1997年的29.8%，单身和两户口所占比例从1985年的9%上升到1997年的20.45%，由此看来，三口及以下家庭已占城镇家庭总数的50.25%，在大城市中核心家庭的比例更高。”^[19]

核心家庭

核心家庭——由父母及其未婚子女所组成的家庭模式。美国人类学家G·P·默多克首先提出了核心家庭概念。他在《社会结构》（1949）一书中认为，从亲属关系着眼可把人类家庭分为核心家庭、复婚家庭、扩大家庭等三种基本单位，其中核心家庭是其他几种家庭形式赖以扩大的基本单位。核心家庭这一概念被人类学、社会学广泛使用。

核心家庭中包含着两种最基本的家庭关系：夫妇关系和亲子关系，所以又称夫妇家庭或血缘家庭。核心家庭从已婚夫妇离开父族、母族独居为开端。特点是对亲属网络的依赖性较小，独立性、灵活性、机动性较大，具有性爱、生育、教育、经济、娱乐、情感交往等功能。这种家庭有利于形成家庭中的平等关系、平等权利、平等嗣系，简化家庭人际关系，减少家庭生活中的矛盾和纠纷，实现家庭中的民主，有利于培养青年人的独立性，满足不同代人对不同生活方式的追求。但另一方面它削弱了两代人之间的关系，不利

于两代人在家庭生活中相互帮助和救援,在老人赡养和儿童抚育方面带来一些实际问题。核心家庭是现代都市和工业社会最主要的家庭模式。1982 年在中国进行的五城市家庭研究证实,核心家庭占家庭总数的 66.41%,居各种家庭模式之首。

表 4-12 广州市区历年人口、户数及户均人口指标统计

年份	总户数(户)	总人口(人)	男(人)	女(人)	户均指标(人/户)
1949	322133	1427648	756378	671270	4.43
1952	379087	1621776	861965	759811	4.28
1957	501793	2144799	1112078	1032721	4.27
1962	542385	2394071	1224358	1169713	4.41
1965	558343	2540688	1304911	1235777	4.55
1970	605820	2515655	1271161	1244494	4.15
1975	657669	2688779	1374814	1313965	4.09
1978	706489	2831152	1455415	1375737	4.01
1980	738713	3026616	1554369	1472247	4.10
1985	883946	3288825	1698995	1589830	3.72
1990	1054065	3579360	1860333	1719027	3.40
1995	1172637	3853751	2013560	1840191	3.29
2000(原八区)	1272083	4139045	2158187	1980858	3.25
2000(新十区)	1734902	5666812	2923865	2742947	3.27
2001	1765120	5769691	2977916	2791775	3.27
2002	1796157	5838920	3006336	2832584	3.25
2003	1832288	5882553	3023587	2858966	3.21

资料来源: <http://www.gzstats.gov.cn> 相关统计年鉴资料。

4.3 华南板块所处区域开发条件的成熟

4.3.1 与广州交通条件的改善

居住需求的满足过程也就是(一般)居民对居住区位、住宅类型、居住面积、住房总价、通勤费用、社区环境……等等各方面因素的衡量过程。

前文已经分析过,华南板块各住区的购买者分为自住型、二次置业或度假型以及投机、投资型,销售开发比例较高。

自住型、二次置业及度假型的购买者是真正有居住需求的,华南板块各住区除了提供众所周知的优美的开放空间、较佳的物业管理服务、以及基本的生活娱

乐设施、较低的单价外（本文不详述），对工作通勤（通勤时间、通勤费用）条件的提供和改善（社区公共交通）也是一个关键。简单说来，就是在发挥其住区区位所能带来的优势（开放空间、价格）的同时一定程度上限制了其区位的劣势（交通时间和费用）。因为经济性的因素还是现阶段居民购买住房的重要原则。

随着住房制度的改革，购买各类商品住宅将成为 21 世纪居民获取住宅的主要途径。住宅商品化将按市场经济规律组织住宅的生产，通过市场交换来调节住宅的分配和交换。在住宅市场经济体制下，住宅消费者可以根据自己的支付能力以货币从住宅市场购买适于自己需要的住宅。因此大城市居民的经济实力和住房支付能力将极大地影响居民对住宅的选择，这些选择包括对居住区位、居住面积、环境条件、交通条件等各个方面的权衡。在一定的收入制约下，城市居民家庭在其居住需求行为中，总要对居住区位和住宅本身的各种要素做适当的选择，通过对相关因素权衡，以获得对居住者最合宜的住宅。

“西方学者在这一领域的研究已经取得了一定成果。1964 年阿隆索（W·Alonso）在《Location Land Use: Toward a General Theory of Land Rend》中从经济学理论的角度对不同活动的城市土地使用分配提出了基本的理论框架：根据各类活动距市中心不同距离的地点与所愿意或所能够承担的最高限度租金的相互关系来确定这些活动的位置。研究结果如下。

1. 住房消费与交通价格之间存在内在的联系。居民在总的住房预算限制下，通过权衡交通费用（距离城市中心越远，价格越高）与住房价格（距离城市中心越远，价格越低），以期取得最优的边际效益。

2. 交通价格、住房价格和家庭的经济收入共同制约着不同家庭和不同收入组群在城市中的空间区位分布。城市中居住的空间区位是家庭对居住环境、通勤时间、空间品质以及住宅本体综合权衡的结果。

阿隆索探讨了区位、地租和土地利用之间的关系，通过分析理想状态下的居住选址行为，指出：依照居民的收入条件，对于一定收入水平的家庭其居住需求总是力图通过对居住区位的优化来获得住宅消费的最大效用。按照阿隆索等学者的经济学理论，在“区位”与“面积”之间，住户权衡的主要对象是每日往返工作地的通勤费用和时间以及由城市级差地租引起的不同区位的房屋价格的差异，通过经济学因素的权衡，在房价、居住区位与住宅面积之间求得最佳的平衡。由于城市中心与城市边缘土地成本的差异，不少家庭自主向城市边缘迁移，当增加的通勤费用被节省下的土地成本所抵消时，家庭找到其最佳的居住区位。目前在土地有偿使用政策和住宅商品化政策的作用下，居民在居住区位选择中对经济因素的考衡成为影响居民在城市中居住空间分布的重要因素。”^[20]

通勤费用：华南板块楼巴的月成本对本住区的使用者来说大多在 150-200 元/月之间，甚至某些住区如南国奥园对 55 岁以上老人购票优惠价格为 1 元/次，而每次通勤距离都在 20-30 公里左右。事实上，是房地产开发企业通过改变的房地产投资成本结构用于维持这个脆弱的平衡。相对市区的公共交通，这个通勤费用不算高——市区工作通勤的公共交通成本每月至少在 100 元左右。

至于相对私人小汽车交通的拥有者来说，据笔者对某些楼巴司机的咨询：一

般情况下,如果在市区的每月私人交通支出费用为 2000 元左右(含相关保险、年票、路桥费、汽油、停车等费用)的话,则对自住型的居民而言,这部分费用大概在 3000 元左右。增加的费用来自,华南快速(或者洛溪桥 5 元/次,大部分私人小汽车)的通行费用,15 元/次(小汽车,通常从黄埔大道-番禺大桥);增加的空间距离的油费支出,如果以每日一次的工作通勤,至多每月增加 $20 \times 2 \times 30 = 1200$ 公里,多出的油费大约为 500-600 元/月(按百公里/10 升,4 元/升价格计算);停车则成本和市区相当。根据阿隆索的理论,这部分增加的费用成本,会一并考虑在居民对区位的选择过程中。

通勤时间:笔者对南国奥园楼巴的路线(图 4-8)和上下班通勤时间的调查发现:在正常上下班时间段:早 7:30-9:00、晚 5:00-7:30,居民工作地点在楼巴停靠站点的步行可及范围内(10 分钟,400-500 米),选择的路线为“聚宝线”,全程所花的平均时间为 40-50 分钟/次;相应在上下班通勤高峰时段,楼巴的车次密度会相应增加以保证一定程度的“舒适”和“安全”。“天河线”(图 4-8)则因为华南快速的关系,时间在 30-40 分钟/次之间。从大城市的最大出行时耗来看,这是在允许范围之内的。(表 4-13)

表 4-13 不同规模城市的最大出行时耗和主要交通方式

城市规模/万人		最大出行时耗/min	主要公交方式
大	大于 200	60	大、中运量快速轨道交通、公共汽车、电车
	100-200	50	中运量快速轨道交通、公共汽车、电车
	小于 100	40	公共汽车、电车
中		35	公共汽车
小		25	公共汽车

资料来源:《城市建设与规划基础理论》,阮仪三主编,天津科学技术出版社,1999 年

社区公共交通

“以南国奥林匹克花园为例:目前楼巴主要有三条线路——南奥至天河宏城停车场、南奥至聚宝停车场(广州电视台)、南奥至江南东路,分别简称为天河线、聚宝线、江南东线(图 4-8)。

经过笔者对南国奥园楼巴的运行时间的调研,结合对图 4-8 的量化分析,得到表 4-14。

聚宝线采用的线路为洛溪方向,而天河线采用华南快速干线,两者在线路路程和到达地点都具可比性的情况下(往返平均路程分别为 25.5 公里和 22.5 公里;聚宝达到地点为环市东商务圈的核心地区——广东国际贸易中心,天河线到达地点为天河商务中心区),时间距离和平均车速上,采用华南快速干线的天河线将全程时间控制在 30 分钟左右,而聚宝线全程时间多在 50-60 分钟左右。

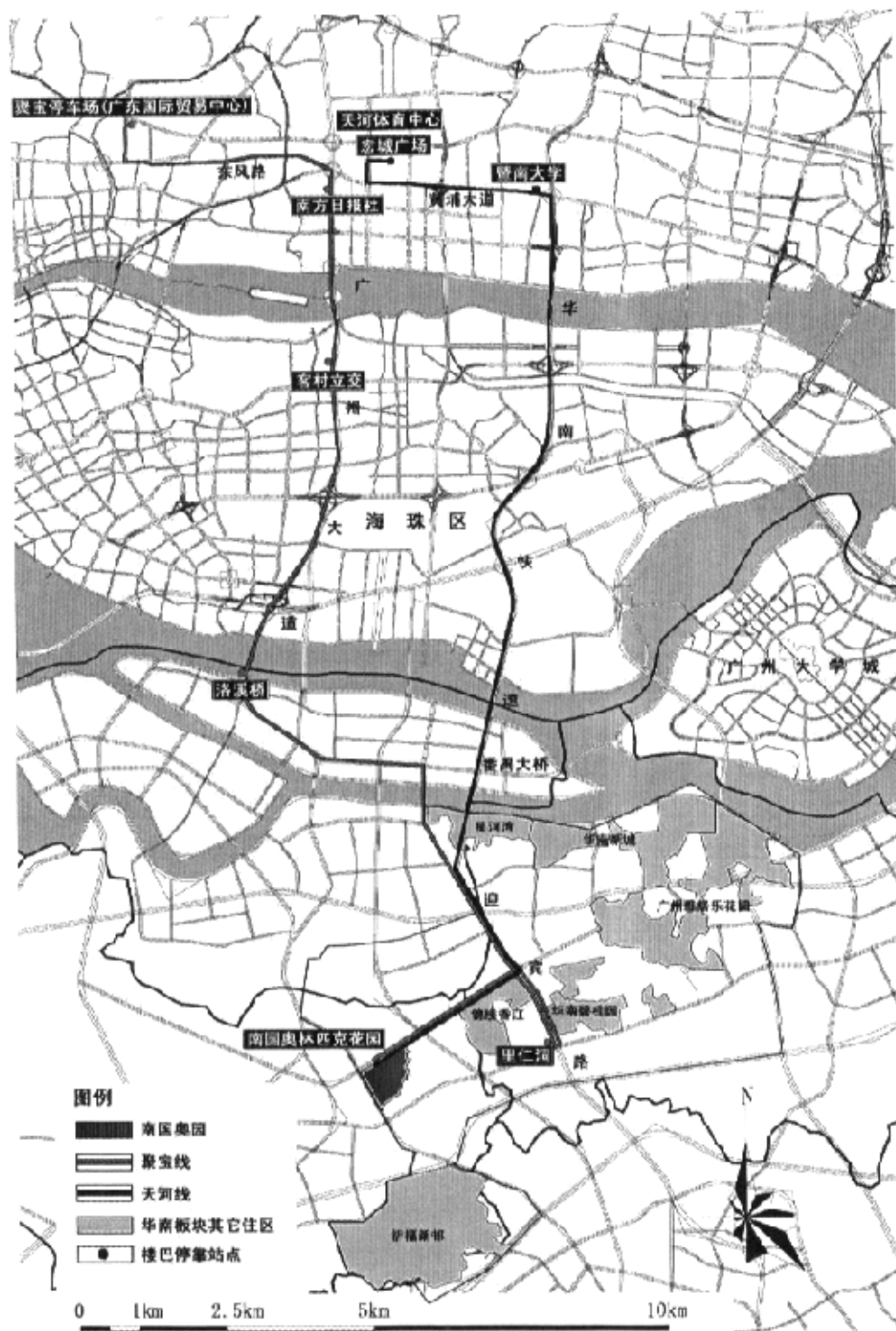


图 4-8 南国奥林匹克花园楼巴路线分析

表 4-14 南奥楼巴路线比较

线路		站点	时间 距离	空间 距离	平均站 间距离	平均 车速
聚宝线	往广州 方向	南奥-里仁洞-洛溪-客村立交-南方 日报社-聚宝停车场	45-70 分钟	27 公里	5.4 公里	27.9 公里/小 时
	往南奥 方向	聚宝停车场-南方日报社-客村立交- 洛溪-南国奥园	40-60 分钟	24 公里	6 公里	28.8 公里/小 时
天河线	往广州 方向	南奥-里仁洞-暨南大学-宏城广场	25-35 分钟	24 公里	8 公里	48 公里/小时
	往南奥 方向	宏城广场-暨南大学-南奥	20-30 分钟	21 公里	10.5 公里	50.4 公里/小 时

注：往广州方向楼巴需在里仁洞掉头，故距离增加 3 公里；时间距离随是否是上下班时间段有很大变化，这里取多次的平均时间。

图 4-8 中表示了华南板块其它住区的空间分布，而大多数住区楼巴的路线选择和南国奥园基本相同——洛溪和华南快线；目的地的选择为环市东商务圈核心和天河商务圈核心。路线、交通工具、目的地和停靠站点基本相同，故表 4-14 的平均车速和时间距离具有普遍的参考意义，只是存在根据各个住区不同空间分布产生的时间差距。

这样可以看出华南快速干线未能贯通之前，华南板块距广州市中心区的时间距离多为 45-60 分钟；贯通之后缩短至 30 分钟甚至更短。平均车速也提高为原来的 1.7 倍。通勤时间（华南板块的交通多为通勤交通）在 1 小时左右已是大型郊区住区的时间上限，可达性的提高提供了华南板块大规模居住的可能性。而广州市内交通环境的不断改善也提高了办公地点和公共设施的可达性。

对于采用小汽车交通的居民来说，相同区位楼巴所用时间减去相应停靠站点时间（5-10）分钟即为其通勤时间。

华南板块住房单价现阶段相对市区较低。根据阿隆索的研究，在以上的交通的时间和费用成本控制在一定范围内后，加上对房屋价格的考虑，“通过经济学因素的权衡，在房价、居住区位与住宅面积之间求得最佳的平衡”。

4.3.2 土地获取的价格低

地方政府（区、镇）对城市开发^[21]的忽略以及对 GDP 的盲目追求，以极低的价格或其它方式出让土地，吸引房地产开发投资，以至于超量供应土地、供应结构不平衡。同时，大量低价获取的土地也降低了房地产开发的风险。

表 4-14 南奥楼巴路线比较

线路		站点	时间 距离	空间 距离	平均站 间距离	平均 车速
聚宝线	往广州 方向	南奥-里仁洞-洛溪-客村立交-南方 日报社-聚宝停车场	45-70 分钟	27 公里	5.4 公里	27.9 公里/小 时
	往南奥 方向	聚宝停车场-南方日报社-客村立交- 洛溪-南国奥园	40-60 分钟	24 公里	6 公里	28.8 公里/小 时
天河线	往广州 方向	南奥-里仁洞-暨南大学-宏城广场	25-35 分钟	24 公里	8 公里	48 公里/小时
	往南奥 方向	宏城广场-暨南大学-南奥	20-30 分钟	21 公里	10.5 公里	50.4 公里/小 时

注：往广州方向楼巴需在里仁洞掉头，故距离增加 3 公里；时间距离随是否是上下班时间段有很大变化，这里取多次的平均时间。

图 4-8 中表示了华南板块其它住区的空间分布，而大多数住区楼巴的路线选择和南国奥园基本相同——洛溪和华南快线；目的地的选择为环市东商务圈核心和天河商务圈核心。路线、交通工具、目的地和停靠站点基本相同，故表 4-14 的平均车速和时间距离具有普遍的参考意义，只是存在根据各个住区不同空间分布产生的时间差距。

这样可以看出华南快速干线未能贯通之前，华南板块距广州市中心区的时间距离多为 45-60 分钟；贯通之后缩短至 30 分钟甚至更短。平均车速也提高为原来的 1.7 倍。通勤时间（华南板块的交通多为通勤交通）在 1 小时左右已是大型郊区住区的时间上限，可达性的提高提供了华南板块大规模居住的可能性。而广州市内交通环境的不断改善也提高了办公地点和公共设施的可达性。

对于采用小汽车交通的居民来说，相同区位楼巴所用时间减去相应停靠站点时间（5-10）分钟即为其通勤时间。

华南板块住房单价现阶段相对市区较低。根据阿隆索的研究，在以上的交通的时间和费用成本控制在一定范围内后，加上对房屋价格的考虑，“通过经济学因素的权衡，在房价、居住区位与住宅面积之间求得最佳的平衡”。

4.3.2 土地获取的价格低

地方政府（区、镇）对城市开发^[21]的忽略以及对 GDP 的盲目追求，以极低的价格或其它方式出让土地，吸引房地产开发投资，以至于超量供应土地、供应结构不平衡。同时，大量低价获取的土地也降低了房地产开发的风险。

4.3.3 规划管理控制的漏洞

4.3.3.1 广州市土地利用存在问题

主要表现为

1、土地批租总量失控

九十年代以来,随着改革开放的深入、土地有偿使用制度的确立,房地产热兴起,开发利润十分可观。但由于缺乏相应的宏观调控的政策与法规的制约,使得一些政府领导常常在开发部门追求高额利润的压力下做出让步。对广州市 1986-1999 年批地量的统计表明,1986-1991 年,批地量和征地量基本平衡。1991 年以后(1996 年后又有回落),批地量开始远远超过征地量。尤其是 1993 年房地产热期间,广州市一年内的土地划拨量即超过“七五”计划的总量。1991-1997 年,广州市建成区的面积增加了 89 平方公里,相当于 1990 年建成区面积(187 平方公里)的 50%。

土地批租总量的失控,一方面造成了国家土地资产的大量流失,土地闲置炒卖现象严重。从 1992 年 7 月至 1998 年 6 月 30 日,广州市规划局发出《建设用地规划许可证》的房地产项目有 2208 宗,面积 60.2 平方公里,而实际已发出的《建设用地批准书》只有 7655 宗,用地面积 9.3 平方公里,仅占规划红线的 16%,即使办理了用地手续的,还有相当一部分也没有按规定如期开发。这就意味着,目前至少有 84% 的规划红线没有按规定进入征地、拆迁阶段,在土地市场停留。虽然上述用地中还包括一些补办历史用地和其他建设用地,但也足以说明房地产开发用地的闲置状况是比较严重的,土地市场已明显出现供过于求的局面。

2、土地供应用地结构失调

通过历年供应土地的功能结构回顾,可以看出过去在土地供应方面明显偏重于居住(R);公共设施用地(C)总量适当,但内部构成偏重于办公用地(C1)、商业用地(C2),其它公共设施用地相对较少;工业用地(M)偏重一类工业(M1),二类工业(M2),村建设用地总量过大;绿化用地明显不足等。

从 1986 年起,广州开始建设用地制度的改革,主要指变零星分散拨地为成片成线拨地,变无偿用地为有偿用地,并配合“六运会”场馆建设,重点发展天河新区,城市发展基本进入良性循环轨道,然后九十年代房地产热骤然而至,城市规划和土地管理在大规模的开发热潮的面前显得有些被动和茫然失措,加上“以地生财”、“招商引资”等发展经济口号的影响,城市发展转入一个无序混沌的状态:(1)土地供应总量失控,并放弃了城市规划的引导到处布点,导致城市的功能分区不清,空间布局混乱,并产生土地闲置和商品房空置,为房地产市场的良性发展带来隐患,为城市可持续发展带来障碍;(2)为追求最大利润,开发商普遍要求增加容积率,导致高密度开发,城市居住环境质量下降;(3)“寻租”活动出现,炒卖红线之风盛行,结果是土地价格增高,开发成本增大,政府土地收益流失,导致社会收入和分配不公,并产生拥有土地和规划审批权的某些政府官员腐败。“政府失灵”是“土地问题”的根本原因:九十年代的土地问题根本原因是

社会主义市场经济体制建立过程中政府干预体系未有效发挥作用——“政府失灵”，主要指四个方面：城市规划未起到调控和引导作用，土地管理不力，计划、投资与土地供应脱节，土地收益不清晰。

4.3.3.2 番禺区土地利用及规划管理存在问题

在《番禺区及花都市土地审批和利用情况调查报告》(广州市城市规划局,2000年4月)中指出:

“番禺区的土地利用存在严重问题:

1. 土地划拨超量。番禺区在撤市设区前,违反广州市规定,超额划地。番禺区1999年核发用地许可证约600多宗(私人用地除外),用地面积943公顷,约一万多亩。现番禺区北部未划拨土地很少,除部分属农田保护区的土地以外,大石、南村等镇已基本上没有政府可控制的建设用地。

广州市批给番禺区1997年-2010年的用地指标只有一万五千亩,平均每年一千多亩,番禺区的实际批地量远高于此。因此目前番禺区所办理审批的大建设项目都由申请用地单位自己向广东省政府申请用地指标(自带指标),仅1999-2000年该类项目(由省直拨指标)用地就超过一万亩。

1999年番禺区所批出的大型项目(均为自带指标)有:1)广州碧桂园608亩(房地产);2)华南碧桂园1000多亩(房地产);3)华南新城4500亩(房地产);4)香江动物园7000亩(旅游、养殖)。

2. 土地收益流失。按规定目前番禺区土地出让金仅每平方米10元,土地开发基金则分三种收费标准:商业一类地区:每平方米120元;二类地区:每平方米100元;三类地区:每平方米80元。目前(2000年之前)由于房地产市场不景气,实际征收减半。”

规划管理控制体系在面对如此规模巨大的房地产开发的管理时,出现了价值观的偏差,以及当时存在个别职权人员的“权力寻租”行为(“梁柏楠事件”),直接导致了土地超量供应,开发无序蔓延。

华南板块位于广州市城市边缘区,2000年以前属于番禺市管辖范围,但都不属于城市规划区范围内。虽然洛溪和华南板块成为了实质上的广州城市发展的外延地带,由于行政区划的因素,其规划管理却在番禺。相比广州市,番禺当时的规划管理和宏观协调的能力不足,也很难通过总体规划和相关政策的制定,正确引导这种利弊共存的大型住区的开发,以至于出现矛盾而导致一系列问题。

4.4 本章小结

本章从华南板块的发展规模大、发展速度快的特征出发,通过文献资料 and 具体条件的分析验证,分析了华南板块形成动因。

[注释]:

- [1] 《大都市区的空间组织》，谢守红 著，科学出版社，2004，P87
- [2] 《广州市城市空间结构形态演变及其特点的历史回顾》，王媛，广州市城市规划勘测设计研究院，2000
- [3] 《房地产经济学通论》，曹振良等 编著，北京大学出版社，P.219-220
“我国的城市土地市场是在城市土地国有制和土地所有权与使用权两权分离制的基础上建立起来的，所以，城市土地所有权由国家垄断，并且不具有可交易性，城市土地市场交易对象是土地使用权。从这个意义上讲，我国城市土地市场与大多数市场经济国家不同，它是一种不完全竞争型市场（垄断竞争性土地市场）”
- [4] 《房地产经济学通论》，曹振良等 编著，北京大学出版社，P.49
- [5] 《城市发展和城市规划的经济学原理》，赵民 陶小马 编著，P324
- [6] 《广州南部地区发展规划研究》，广州市城市规划编制研究中心、广州市城市规划勘测设计研究院，袁奇峰 鱼建东 等，2002 年
- [7] 《房地产经济学通论》，曹振良等 编著，北京大学出版社，P.160
- [8] 《城市发展史——起源、演变和前景》，刘易斯·芒福德，倪文彦、宋俊岭译，P.356
- [9] 《现代城市规划》，约翰·M·利维（John M. Levy），P.15
- [10] 《现代城市规划》，约翰·M·利维（John M. Levy），P.26
- [11] 《文化特性与建筑设计》，[美] 阿摩斯·拉普拉特 著，常青 张昕 张鹏 译，P98
- [12] 《城市居住空间分异及贫困人口分布状况研究-以合肥市为例》，吕露光，《城市规划》，2004.6
- [13] 《1990 年代北京郊区化的最新发展趋势及其对策》，冯健 周一星 王曙光 陈扬，《城市规划》，2004.6
- [14] 《南京市居住空间分异特征及其形成机制》，吴启焰、崔功豪，《城市规划》，1999.12
- [15] 《当代我国大都市的社会空间分异》，李志刚 吴缚龙 卢汉龙，《城市规划》，2004.6
- [16] 《大都市区的空间组织》该书将广州市分为三个地域层次：1.中心区，包括荔湾区、越秀区、东山区以及海珠区的西北部，面积为 52.4k m²；2.近郊区，包括芳村区、天河区、海珠区东南部、白云区、黄埔区以及番禺区的北部，面积 1878.1k m²；3.远郊区，包括番禺区南部、花都区、增城市和从化市，面积约 5503.9k m²。其中，中心区和近郊区是人口集聚与扩散运动最显著的地域。
- [17] 《大都市区的空间组织》，谢守红 著，科学出版社，P.121
- [18] 《房地产经济学通论》，曹振良等 编著，北京大学出版社，P.296-297
- [19] 统计数字来自《中国统计年鉴》1985 年卷及 1998 年卷，中国统计出版社
- [20] 《21 世纪中国大城市居住形态解析》，聂兰生 邹颖 舒平 著，2004 年，P.41-49
- [21] “城市开发是通过有组织的（政府控制）手段对城市资源进行大规模安排以其获得城市发展效益的过程。城市开发又分为新开发和再开发。新开发是指对新市区、市郊结合部、卫星城镇的开发；再开发是指对旧城市或大城市的某些区域进行改建、扩建，我们现在统称为旧城改造。城市开发的概念内涵较城市建设更为综合，它与市场经济的运作方式相适应，包含了城市经营，描述市场经济框架下政府、开发商、城市消费者之间的关系。”
《城市开发导论》，夏南凯 王耀武 等 编著，同济大学出版社，P.1

第五章 华南板块存在问题初探

华南板块从人口、用地规模来说,相当于我国的一个中等城市。虽然每个住区单独来看,其物业管理、生活环境和自然环境都优于广州市的大部分住区,但从城市的角度来看,城市基本功能的先天不足是华南板块存在的主要问题。

华南板块存在问题的根源,在其产生过程中就已成为必然——即规划缺位,规划缺位导致了华南板块过去、现在和将来的一系列问题,如整体空间形态紊乱、土地收益的流失、公共交通的组织、居住空间分异、地区性公共设施缺乏等。

具体来说,华南板块存在以下几个问题:

1. 华南板块八大住区呈现分散、独立状态,相比有机整体的城市区域,“华南板块”一直都是板块,而不能称其为“华南居住新城”则反映出华南板块的本质特征——结构松散,空间上表现为形态的紊乱。

2. 规划缺位导致土地收益的流失——即极低的土地使用权价格。比如华南快速干线收费与周边土地价值的不对称。

3. 规划缺失使得华南板块当前交通的主要方式为各住区提供的“楼巴”,但“楼巴”是各房地产开发企业“赔本经营”或者说变异的房地产开发成本结构所支持,一旦华南板块开发殆尽或其他开发风险的出现,“楼巴”随时可能消失,不符合公共交通稳定、便捷的要求,

4. 大型的地区性公共设施的缺乏和各住区内公共服务设施的独立分散设置,使得华南板块目前呈现出,与美国 1950 年代的居住郊区化相似的各自独立发展的情形,后者发展过程中也产生一系列的城市问题。

5.1 规划缺位

规划缺位作为华南板块以至于整个番禺北部地区相关问题产生的根源,也是其存在的主要问题之一,更是解决问题的关键所在。

5.1.1 总体规划层面

广东省番禺市市域规划(图 5-1)

“该规划完成于 1999 年 6 月,规划期限近期为 1997-2000 年,远期为 2000-2010 年。确定了城市发展总目标,将市域划分为中心、大石、石莲、南沙、潭大灵、万顷沙六大经济组团,确定了各组团发展定位及产业空间布局模式。

该规划完成于番禺撤市改区之前,在城市发展总目标、六大经济组团划分所形成的空间结构、土地利

用模式和一些大型交通设施(尤其是港口和高速公路、轨道交通)建设等方面同广州城市总体发展战略规划有一定矛盾,不能适应广州城市南拓发展的需要。”

番禺市土地利用总体规划

“该规划完成于 1999 年,规划期限为近期为 1996-2000 年,远期为 2000 年-2010 年,规划确定了 2010 年农用地 91439 公顷,占总面积的 76.7%,其中耕地 39940 公顷;建设用地 25740 公顷,占总面积的 21.6%,其中城乡居民点及独立工业用地 18513 公顷;未利用地 2041 公顷,占总面积的 1.7%。农用地、建设用地分别比 1996 年增加了 2428.1 公顷、1603.33 公顷。

“本次规划完成于番禺撤市改区以前,以“番禺市”为行政单位,其规划原则、目标和指标体系及用地布局均以此为基础,未考虑整个广州城市发展的需要,应按新的行政区属和广州城市整体的需要进行调整。

规划未同广州城市总体发展战略规划相衔接,大量大型房地产项目和工业用地位于广州未来重要的策略性增长用地和生态廊道内,对广州未来城市空间发展的完善与合理造成了障碍。”^[1]

番禺市市域规划(1997-2010 年)虽划分了组团,但并未将大石组团——实质上已经成为广州市居住空间扩展的外延区域——与广州市总体发展战略规划相关联,也未有效的控制和引导如华南板块的,房地产蔓延的无序发展。

番禺市土地利用总体规划(1996-2000 年)同样也忽略了与广州市总体发展战略规划的衔接,更多的重点放在用地规模的总量和结构上。对于番禺北部地区的房地产开发用地也未见有规划导控。

番禺规划和广州规划都没有将居住问题作为重点来研究,但现实存在的居住需求需要释放,于是房地产开发由大石、钟村向南村地区蔓延,大量的居住用地已经成为接纳广州城市居住功能外延的重要地区,地区可开发土地存量大多控制在开发商手中。这是华南板块所在的番禺片区北部调整完善区的土地利用现状,也正是规划的缺位所造成的尴尬局面。从南村镇 2004 年土地利用现状可以看出,无序蔓延的房地产开发,将会给规划调整造成了很大的困难。(图 5-2、表 5-1)



图 5-1 番禺市土地利用规划图 1997-2010



图 5-2 南村镇镇域土地利用现状图（2004 年）

资料来源：《南村镇总体规划（2004-2020）》

表 5-1 （南村镇）镇域现状用地统计表

序号	用地代号	用地名称	面积(万㎡)	占镇域建设用地(%)	人均(㎡/人)	
1	R	居住用地	540.65	38.05	54.61	
		其中	R1 一类居住用地	19.343	1.36	1.95
		R2 二类居住用地	521.305	36.69	52.66	
2	C	公共设施用地	202.69	14.27	20.47	
		其中	C1 行政办公用地	12.786	0.90	1.29
		C2 商业金融业用地	57.808	4.07	5.84	
		C3 文化娱乐用地	31.851	2.24	3.22	
		C5 医疗卫生用地	5.485	0.39	0.55	
		C6 教育科研设计用地	92.287	6.50	9.32	
		C7 文物古迹用地	1.721	0.12	0.17	
		C9 其他公共设施用地	0.756	0.05	0.08	
3	M	工业用地	380.29	26.77	38.41	
		其中	M2 二类工业用地	365.534	25.73	36.92
		M3 三类工业用地	14.759	1.04	1.49	
4	W	仓储用地	26.05	1.83	2.63	
		其中	W1 普通仓库用地	14.334	1.01	1.45
		W2 危险品仓库用地	11.713	0.82	1.18	
5	T	对外交通用地	2.20	0.15	0.22	
		其中	T4 港口用地	2.200	0.15	0.22
6	S	道路广场用地	186.25	13.11	18.81	
		其中	S1 道路用地	182.010	12.81	18.38
		S2 广场用地	1.591	0.11	0.16	
		S3 社会停车场库用地	2.649	0.19	0.27	
7	U	市政公用设施用地	32.10	2.26	3.24	
		其中	U1 供应设施用地	8.774	0.62	0.89
		U2 交通设施用地	5.189	0.37	0.52	
		U4 环境卫生设施用地	1.397	0.10	0.14	
		U6 殡葬设施用地	16.743	1.18	1.69	
8	G	绿地	50.51	3.55	5.10	
		其中	G1 公共绿地	50.506	3.55	5.10
合计			现状城市建设用地	1420.74		
10	E	水域和其它用地	3262.18			
		其中	E1 水域	682.256		
		E2 耕地	218.658			
		E3 园地	67.310			
		E4 林地	511.014			
		E61 村镇居住用地	398.254			
		E7 弃置地	698.684			
		基本农田用地	686.000			
总计			总用地	4682.92		

广州南部地区发展规划研究

2002 年,广州市城市规划编制研究中心委托广州市城市规划勘测设计研究院,以《广州城市建设总体战略概念规划纲要》为依据,编制了《广州南部地区发展规划研究》(简称《南部发展规划》)。(表 5-2、表 5-3、图 5-3、表 5-4)

《南部发展规划》在落实广州城市空间“南拓”战略总目标的前提下,制定了产业发展、交通发展、生态环境建设、社会发展等方面的分目标,综合发展临港产业、旅游业、房地产业、商贸业、物流业和交通运输业,协调发展传统农业、高新技术产业和服务业,把番禺片区建设成为现代化新城区。

《南部发展规划》的特点是将整个片区当作整体,城乡结合,进行全覆盖式的规划;同时,对城市建设用地以外的农业保护用地等非城市建设用地在空间上也进行明确的规定,以保证城市建设与周边资源环境的合理保护利用与相互协调,优化配置国土资源。为加强规划的系统性和可操作性,建立起片区发展规划——发展区规划导控与策略——街镇规划控制图则的规划控制体系。片区主要依行政区划而划定,以“六线”^[2]用地控制为核心,由市、区两级政府共同组织编制。

《南部发展规划》将大石、钟村二镇以及南村镇中部快速干道以西部分确定

表 5-2 番禺片区现状用地构成表(2001 年)

用地代码	用地性质	面积(公顷)	百分比
R	住宅用地	6839.76	5.20%
C	公共设施用地	1141.82	0.87%
M	工业用地	5915.32	4.50%
W	仓储用地	190.42	0.14%
U	市政设施用地	244.23	0.19%
T	交通设施用地	101.35	0.77%
S	道路广场用地	1729.51	1.31%
D	特殊用地	408.06	0.31%
G	绿地	474.00	0.36%
E1	水域	31221.61	23.73%
E2	耕地	67353.99	51.18%
E3	园地	1656.14	1.26%
E4	林地	8139.24	6.18%
E6	村建设用地	6181.55	4.70%
番禺片区面积总计		131597 公顷=1315.97 平方公里	

表 5-3 番禺片区规划用地构成表				
用地构成	用地代码	用地名称	用地面积（公顷）	占总用地百分比（%）
城 市 建 设 用 地	R	住宅用地	9957.00	24.79%
	C	公共设施用地	5062.14	12.60%
	M	工业用地	9144.23	22.77%
	W	仓储用地	1370.67	3.41%
	U	市政公用设施用地	278.12	0.69%
	T	交通设施用地	1435.85	3.58%
	S	道路广场用地	4994.93	12.44%
	D	特殊用地	61.50	0.15%
	G	绿地	7858.98	19.57%
小计	城市建设用地		40163.42	100%
	E1	水域	30304.13	
	E2	耕地	49421.82	
	E3	园地	830.58	
	E4	林地	5889.57	
	E6	村建设用地	4987.48	
小计	非城市建设用地		91433.58	
统计地块总用地面积			131597	100%



图 5-3

北部调整完善区土地利用规划

表 5-4 （番禺片区）北部调整完善区规划用地构成表

用地构成	用地代码	用地名称	用地面积（公顷）	占总用地百分比（%）
城市 建设 用地	R	住宅用地	2124.69	31.95%
	C	公共设施用地	434.09	6.53%
	M	工业用地	1011.82	15.21%
	W	仓储用地	0.00	0.00%
	U	市政公用设施用地	14.59	0.22%
	T	交通设施用地	21.62	0.33%
	S	道路广场用地	1903.86	28.63%
	D	特殊用地	8.71	0.13%
	G	绿地	1131.37	17.01%
小计	城市建设用地		6650.74	100%
	E1	水域	937.35	
	E2	耕地	2833.52	
	E3	园地	0	
	E4	林地	1153.33	
	E6	村建设用地	774.17	
小计	非城市建设用地		5698.37	
统计地块总用地面积			12349.11	100%

为番禺片区的“北部调整完善区”，定位为番禺片区的北门户，是广州市南部以房地产、技术和资金密集的外向型工业为主导、商贸业和旅游业协调发展的山水生态型现代化新城区。总用地约 124 平方公里。规划城市建设用地 66.5 平方公里，规划人口规模 65 万人。具体又划分为大石（建设用地 29 平方公里）、钟村（16 平方公里）和南村西部（12 平方公里）三个组团。

2003 年，广州市番禺城镇规划设计室开始编制南村、钟村等镇总体规划。

总体层面的规划缺位和滞后，使得“北部调整完善区”的重点放在了“调整地区功能结构，完善配套设施，提高发展质量”方面。相关的土地利用、道路交通、生态环境和市政基础设施的规划建设，只能“配合”现状，陷入被动。

5.1.2 详细规划层面

华南板块各大住区先后都有详细和全面的控制性和修建性详细规划，也都得到有效的实施。然而，各住区之间的规划协调以及和重要基础设施如轨道交通结合的详细规划也缺位和滞后了。

《洛溪、大石、汉溪综合发展区发展策划研究和概念性规划》则是在《广州南部地区发展规划研究》之后，结合广州地铁三号线，对沿线土地利用以及周边区域发展质量进行结构性调整和完善的次一层面的规划。（图 5-4、图 5-5）^[3]

该规划采用了 TOD（公共交通导向开发）、CDA（综合发展区）以及联合开发（Joint Development）等策略，对地铁三号线沿线土地（番禺北部地区段）的控制、供应和开发提出了具体的建议和概念性规划，进行统筹规划、协调发展。同时建议以地铁公司作为城市利益的代表者，进入土地一级市场，通过市场行为，谨守商业原则，进行综合发展。^[4]

从 1990 年代初期到 2002 年的十余年后，包括华南板块在内的番禺北部及广州南部外延区域，才初步形成规划导控体系。



图 5-4 周边房地产开发情况



图 5-5 地铁综合发展区规划示意图

5.2 土地收益流失

土地收益本是政府在城市开发中对市政、公共服务以及交通等方面投入的重要来源，华南板块发展过程中的土地收益流失致使公共交通与公共服务设施建设成了政府的包袱。因为一方面开发商通过有限制的社区公共交通组织以及仅满足本住区的公共服务设施的提供，再通过较长的开发、销售周期的掩盖，暂时没有让严重问题产生，甚至通过有市场目的的提高服务质量和数量，以达到其获取利润的最终目的；另一方面，政府却要在若干年后解开这个“甩不掉的包袱”，始终这些公共物品需要政府来组织，公平享有和分配资源。

土地收益的流失可以从以下三方面证明：

1. 华南板块同区位土地价格在当年（1998—2000年）和现今标准（2003年）的巨大差异中反映出来，价格差异多是由管理、规划造成的；
2. 华南快速干线及番禺大桥的通车，对该区位土地价值的提示是符合经济学规律的，差价也是土地收益流失；
3. 华南板块各住区房地产开发成本结构的变化以及较低的房屋价格，侧面反映了一部分流失收益打进了诸如“楼巴”、“湖光山色”等等的成本里面。

5.2.1 土地收益

房地产业作为一个高附加值产业，在土地开发和房屋建设中，不仅给开发企业带来利润，也为社会创造出巨大的物质财富，推动着城市迈向现代化，促进整个国民经济的增长。在这方面，香港的房地产业发展提供了非常成功的经验。从1976年到1985年，前港英政府批地收入平均占财政收入的17.7%，在1980年到1981年财政年度中，批地收入高达30亿美元，约占该财政收入的35%，1991年批地20块，收入740亿港元。房地产业的财富创造，不仅维护着香港产业活动的高水准，而且为香港城市的发展和现代化奠定了基础。^[5]

相比之下，我国从80年代的土地使用制度改革初创，直至现在仍在不断探索和完善之中，更多的是在出现问题之后运用相关政策和法规调控。广州市也是在这一过程中不断积累经验，但也付出了一定的“学费”。（表5-5）

表 5-5 广州市历年财政收入及土地有偿收入（单位：万元）

年份	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
财政收入	926752	852406	1027573	1321934	1761499	2005460	2461900	2458700	2747700
土地收入	7008	17520	15100	21346	36969	433300	588909	537675	634868
比例（%）	0.76	2.06	1.47	1.61	2.10	21.61	23.92	21.87	23.11

资料来源：广州市政府《广州市和市本级历年预算执行情况和预算草案的报告》<http://www.gz.gov.cn/egov>

2000年之后广州市土地有偿出让收入持续增长的原因,笔者根据相关资料分析认为:

1. 2000年番禺和花都撤市改区,城市边缘区的国有土地有偿出让纳入广州市统计范畴;
2. 土地出让金由开发商直接缴入财政专户,使资金及时、足额入库;加大对应缴未缴土地出让金的追缴力度;《广州市本级2001年预算外资金收支执行情况报告》,广州市财政局)
3. 2002年后,国家和广州市相关的土地使用政策的颁布实施,规范了之前相对混乱的土地市场。2002年国土资源部第11号令即《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》,2003年国土资源部第21号令《协议出让国有土地使用权规定》,2004年国土资源部和监察部发布的71号令《关于继续开展经营性土地使用权招标拍卖挂牌出让情况执法监察工作的通知》等都是具全局影响力的土地使用政策。
4. 土地隐形市场的萎缩。土地隐形市场,又称土地黑市,是指以隐蔽或变相的形式进行国有划拨土地使用权的出租和转让等非法土地交易活动所形成的市场(毕宝德,1994)。我国自1987年实行土地有偿出让以来,城市新增土地开始逐渐采用有偿出让方式,但原存量划拨土地数量依然十分巨大。这种土地使用中的双轨制非常容易导致土地划拨行为的不规范乃至非法市场化,即出现城市土地隐形市场。^[6]

5.2.2 土地收益流失的证明

5.2.2.1 土地出让价格的变化

在《番禺区及花都市土地审批和利用情况调查报告》(广州市城市规划局,2000年4月)中指出:

“番禺区的土地利用存在严重问题:

1. 土地划拨超量。番禺区在撤市设区前,违反广州市规定,超额划地。番禺区1999年核发用地许可证约600多宗(私人用地除外),用地面积943公顷,约一万多亩。现番禺区北部未划拨土地很少,除部分属农田保护区的土地以外,大石、南村等镇已基本上没有政府可控制的建设用地。

广州市批给番禺区1997年-2010年的用地指标只有一万五千亩,平均每年一千多亩,番禺区的实际批地量远高于此。因此目前番禺区所办理审批的大建设项目都由申请用地单位自己向广东省政府申请用地指标(自带指标),仅1999-2000年该类项目(由省直拨指标)用地就超过一万亩。

1999年番禺区所批出的大型项目(均为自带指标)有:1)广州碧桂园608亩(房地产);2)华南碧桂园1000多亩(房地产);3)华南新城4500亩(房地产);4)香江动物园7000亩(旅游、养殖)。

2. 土地收益流失。按规定目前番禺区土地出让金仅每平方米10元,土地开发基金则分三种收费标准:商业一类地区:每平方米120元;二类地区:每平方米100元;三类地区:每平方米80元。目前(2000年之前)由于房地产市场不景气,实际征收减半。”

土地供应的总量和结构失控,缺乏相应的空间规划引导以及当时存在个别职权人员的“权力寻租”行为(“梁柏楠事件”),对番禺区甚至从整个广州市域范围考虑的土地利用产生了很多负面影响;同时,这也是华南板块各大住区开发企业

的土地获取的历史背景。

1995-1999年广州市土地有偿收入之和仅为**9.79**亿元(表5-5)。而番禺市1998和1999年国有土地有偿收入之和仅为**3617**万元:

“(1999年)其他收入(国有土地有偿出让收入)3503万元,为年度预算的100.1%,比上年(1998年)实际增收3389万元,增长29.8倍。”(《番禺区(市)2000年统计年鉴》)

1998年及以前番禺统计年鉴均未见有统计番禺市国有土地有偿收入。

华南板块7大住区总征地面积**12957428**平方米(见华南板块经济技术指标表)计算,按2003年颁布的广州市番禺区住宅用地基准地价标准(大概反映了目前华南板块区位的土地价格),紧邻华南板块周边未开发土地出让价格大概在300-500元/平方米之间(图5-6),若以此为标准,估算华南板块的土地出让收入在**38.87**亿元-**64.79**亿元之间(一次性出让价格)。

如果按照《番禺区及花都市土地审批和利用情况调查报告》中当时番禺土地出让价格标准:**150**元/平方米——超过当时的出让单价——的标准来计算,7大住区土地出让金为**13**亿元左右。比较前面估算出来的当前土地价格,**38.87**亿元-**64.79**亿元之间,政府和农民至少损失了**26-52**亿元;即使是这估计的**13**亿元也未能能在番禺区或是广州市的土地有偿出让的统计数字中反映出来。

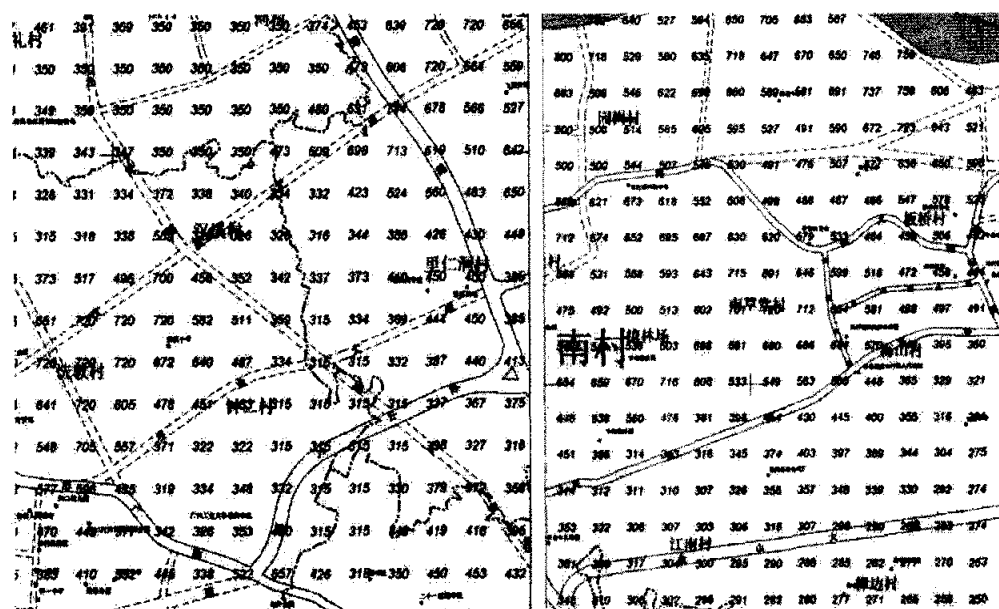


图 5-6 广州市番禺区住宅用地基准地价标准(华南板块)

5.2.2.2 华南快速干线

华南快速干线及番禺大桥通车,华南板块的区位优势明显,良好的可达性致

使交通成本降低则房地产价格上升，地产也升值了。

5.2.2.3 房地产开发成本结构改变

本该投入土地购买的成本的一部分用于“楼巴”、景观等方面，也是出于销售目的的“投资”，获取额外利润，但正由于这部分成本是有限的，其增值服务也是有时间和总量期限的。

综上所述，在 2000 年、2001 年已经开始“热卖”的华南板块，由于规划的缺位，各级土地市场（土地征用、土地出让）中的土地收益的流失是明显的事实，也是非常严重的问题；同时也导致了一系列的相关问题的产生。

5.3 交通

由于规划的缺位，使得本地交通需要通过“楼巴”来完成，经深入剖析房地产楼巴的本质，并且借鉴香港经验，——“楼巴”是不能成为长久的、主要的交通方式，因为其运营成本所反映的深层次问题即楼巴的本质是房地产商真正牟利的工具之一。华南板块居民目前主要的出行方式为社区公共交通和私人小汽车交通；2006 年之后，地铁三号线将全线贯通，地铁七号线也在规划之中，轨道交通将成为居民未来主要的出行方式之一。

5.3.1 楼巴产生的根源

华南板块 8 大楼盘均拥有方便业主来往市区和住区之间的“楼巴”。在广州市交通规划研究所《广州市轨道交通三号线客流预测》的报告中对“番禺物业的居民出行特征”的研究中指出：“物业巴士（楼巴）是目前运送客流的三大主力——小客车（私人小汽车）、摩托车和物业巴士——之一，运送客流占有所有客流四分之一……”研究报告写作时间约为 1998 年至 1999 年，选取的物业包含大石板块的



图 5-7 华南板块“楼巴”

大部分，华南板块有祈福新邨和广地花园。从祈福新邨的小区居民出行结构比例来看，物业巴士所占比例平均值为 25%（表 5-6）。数据表明，楼巴是近郊区大型住区主要出行方式之一，同时楼巴的载客量通常较大，因此楼巴是华南板块居民目前主要的公共交通工具。（图 5-7）

楼巴产生的历史原因主要有几点：

1. 郊区楼盘距离远，时间长，需要一种高速直达的交通工具；
2. 早期政府市政建设缺位，公交线路、车辆少，楼巴是广大无车居民出行的唯一选择，也是他们居住郊区最迫切的需要；
3. 作为吸引业主郊区置业，解决后顾之忧的卖点之一，发展商不得不积极投入，而且楼巴的规模、线路，本身已经成为衡量社区配套完善与否的一个重要标准；
4. 楼巴相对更加安全、快捷、舒适，收费也较为合理，受到业主的广泛欢迎和认可。

表 5-6 番禺区部分小区居民出行结构比例

花园名称	出					入				
	小客车	物业巴士	公交车	出租车	摩托车	小客车	物业巴士	公交车	出租车	摩托车
广州奥林匹克花园	0.36	0.31	0.00	0.00	0.33	0.42	0.22	0.00	0.02	0.34
广地花园	0.22	0.22	0.00	0.00	0.56	0.18	0.18	0.00	0.01	0.63
祁福新村	0.40	0.27	0.19	0.01	0.14	0.42	0.26	0.00	0.04	0.29
洛湖居	0.41	0.03	0.00	0.02	0.54	0.33	0.00	0.00	0.03	0.64
彩虹花园	0.30	0.00	0.00	0.03	0.68	0.22	0.00	0.00	0.00	0.78
裕景花园东区	0.42	0.00	0.00	0.00	0.58	0.33	0.00	0.00	0.00	0.67
海棠居	0.42	0.00	0.00	0.00	0.58	0.29	0.00	0.00	0.00	0.71
海天花园	0.53	0.07	0.00	0.00	0.40	0.51	0.05	0.00	0.02	0.42
裕景花园西区	0.66	0.03	0.00	0.01	0.31	0.53	0.02	0.00	0.01	0.44
如意花园	0.30	0.00	0.00	0.01	0.69	0.20	0.00	0.00	0.03	0.77
碧桂园	0.34	0.11	0.06	0.06	0.44	0.19	0.45	0.09	0.03	0.23
丽江花园	0.19	0.52	0.15	0.01	0.13	0.23	0.19	0.18	0.06	0.33
合计	0.31	0.26	0.10	0.03	0.30	0.26	0.24	0.11	0.04	0.34

资料来源：《广州市轨道交通三号线客流预测》，广州市交通规划研究所

楼巴产生的根源，从本质上来看应该是经济学规律在起作用。在住宅商品化以及取消福利分房政策后，住宅消费者根据自己的支付能力以货币从住宅市场购买适于自己需要的住宅。因此大城市居民的经济实力和住房支付能力将极大地影响居民对住宅的选择，这些选择包括对居住区位、居住面积、环境条件、交通条件等各个方面的权衡。在一定的收入制约下，城市居民家庭在其居住需求行为中，总要对居住区位和住宅本身的各种要素做适当的选择，通过对相关因素权衡，以获得对居住者最合宜的住宅。

1964 年阿隆索 (W·Alonso) 在《Location Land Use: Toward a General Theory of Land Rend》中从经济学理论的角度对不同活动的城市土地使用分配提出了基本的理论框架: 根据各类活动距市中心不同距离的地点与所愿意或所能够承担的最高限度租金的相互关系来确定这些活动的位置。研究结果如下:

“1. 住房消费与交通价格之间存在内在的联系。居民在总的住房预算限制下, 通过权衡交通费用 (距离城市中心越远, 价格越高) 与住房价格 (距离城市中心越远, 价格越低), 以期取得最优的边际效益。

2. 交通价格、住房价格和家庭的经济收入共同制约着不同家庭和不同收入组群在城市中的空间区位分布。城市中居住的空间区位是家庭对居住环境、通勤时间、空间品质以及住宅本体综合权衡的结果。”

阿隆索探讨了区位、地租和土地利用之间的关系, 通过分析理想状态下的居住选址行为, 指出: 依照居民的收入条件, 对于一定收入水平的家庭其居住需求总是力图通过对居住区位的优化来获得住宅消费的最大效用。

按照阿隆索等学者的经济学理论, 在“区位”与“面积”之间, 住户权衡的主要对象是每日往返工作地的通勤费用和时间以及由城市级差地租引起的不同区位的房屋价格的差异, 通过经济学因素的权衡, 在房价、居住区位与住宅面积之间求得最佳的平衡。由于城市中心与城市边缘土地成本的差异, 不少家庭自主向城市边缘迁移, 当增加的通勤费用被节省下的土地成本所抵消时, 家庭找到其最佳的居住区位。目前在土地有偿使用政策和住宅商品化政策的作用下, 居民在居住区位选择中对经济因素的考衡成为影响居民在城市中居住空间分布的重要因素。^[7]

本文第三章论述已论述了华南板块各住区楼巴的通勤费用和时间, 均控制在了合理的、居民可接受范围之内。从反方面假设如果没有楼巴作为社区的公共交通工具, 按照阿隆索的分析, 交通成本的提高使得位于城市边缘区的华南板块各住区与市区小区相比, 边际效益不明显, 必将使得房屋价格较当时价格 (单价在 2000-3000 元/㎡左右) 更低; 而对于总开发量在 1800 万平方米各大住区而言, 每年投入百万至千万元的社区公共交通能取得其销售的最优效益, 同时也使得住房消费者 (主要是自住型消费者) 认为取得了最佳的边际效益。

5.3.2 楼巴现状

先看看广州市的公交现状: “2000 年底, 全市公共汽、电车共有 5645 辆, 比 1999 年净增加 270 辆, 增幅达 5.0%, 其中原市属八区线路汽、电车 4962 辆, 比 1999 年增加 211 辆, 增幅 4.4%。……2000 年底, 全市公共汽、电车线路共有 386 条, 比 1999 年减少 3 条; 其中原市属八区公交线路 276 条, 较 1999 年增加 8 条, 公交线网总长度达到 4216 公里, 比 1999 年增加 313 公里, 市区线网密度比上年提高了 8%。” (广州市交通规划研究所)

再看看广州市楼巴目前的状况：“据统计，目前广州市的楼巴数量有 800 多辆，主要集中在番禺。如祈福新村就有楼巴 350 多辆，每天 24 小时有近 900 班次往返于广州 60 多个站点。繁忙时段 15 分钟一个班次，非繁忙时段则半小时一个班次，上下班或繁忙时段还增加班次，超时的专业服务给广大业主带来了很大的方便。在收费方面，从广州市区到祈福新村，坐公交线 288 路，需要 6-10 元钱，花费一个多小时，但到各区域的固定站点坐祈福新村的楼巴则每趟 5 元，如果买月票就 150 元，以每天两趟计算就是每趟 2.5 元，而且还可以大幅度缩短车程（《南方日报》）”。笔者调研发现，华南板块住区楼巴的单程票价均为 5 元/次，各大楼盘也为业主提供月票服务，价格也都在 150-200 元/月之间。

从车辆的数目来看，广州市楼巴有 800 多辆，公交车约为 5700 辆。未能纳入公交统计的楼巴服务其实已经是公共交通服务不可忽略的补充部分。

对比一下广州和香港的楼巴（屋村巴士、居民巴士）可以看出，广州的楼巴在公共交通中的比重远远超过先出现楼巴的香港。（图 5-8）

香港地小人多，要应付庞大的交通需要实非一件易事。交通设施的规划，往往要配合人口多而地方小的方向发展。因此香港交通的特色，主要以公共交通工具为主，其次才到私家车。

香港的主要公共交通工具包括：铁路、巴士、渡轮、电车、小巴、的士。其中作为主要交通工具的巴士分为专营巴士和非专营巴士。香港的专营巴士服务主要由五间巴士公司经营，这五间公司分别为：九巴、城巴、新巴、龙运巴士及大屿山巴士（香港运输署）。而“非专营公共巴士担当辅助的角色，在繁忙时间提供

香港按公共交通分类的平均每日乘客人次分布（2005年3月）

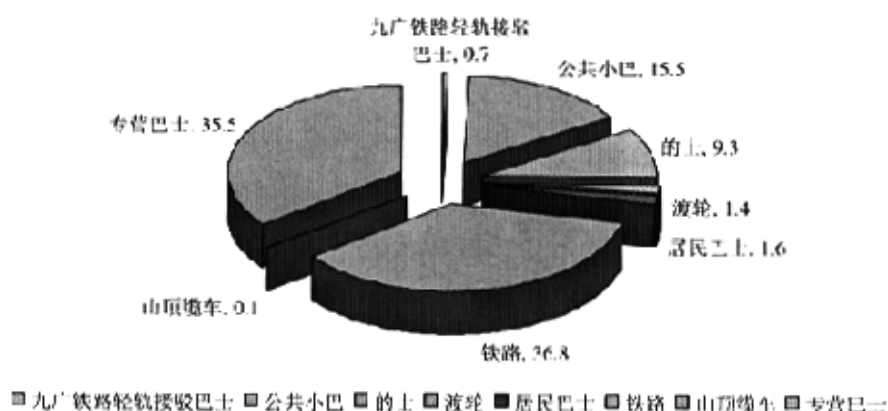


图 5-8 香港按公共交通分类的平均每日乘客人次分布（2005 年 3 月）

服务以减轻铁路及专营巴士体系的负担（表 5-7）^[8]。香港居民服务巴士（楼巴）2004 年 4 月底数量为 1040 辆，占非专营巴士总数 7212 辆的 **14.42%**，而根据香港运输署对专营巴士总数统计为 6179 辆，居民巴士占总巴士数量的 **7.77%**。广州，楼巴占总巴士（楼巴加公共汽车）数的 **12.31%**。

表 5-7 香港已登记的非专营公共巴士数目 （单位：辆）

年份	游览 服务	酒店 服务	学生 服务	雇员 服务	国际乘 客服务	居民 服务	合约式出 租服务	免费巴 士服务	非专营巴士 服务合计
1998	2537	915	2988	2259	570	841	3000	68	5868
1999	2298	538	3017	1922	562	875	5337	48	5943
2000	2823	2409	3428	2154	640	1024	5784	29	6146
2001	3090	3084	3789	2255	684	1089	6109	27	6453
2002	3257	3309	4014	2390	716	1065	6469	22	6819
2003	3336	3426	4265	2432	745	1055	6720	19	7206
2004(四月底)	3255	3347	4224	2226	740	1040	6690	19	7212

资料来源：笔者根据香港运输署相关统计资料整理。

根据笔者对华南板块各大楼盘调研，由于楼巴按固定线路和时间点发车，楼巴数量会根据发车的需要增减或者由于发展商开发多个楼盘需要而进行调整（如南国奥园、华南新城等）。普遍拥有数量在 20-40 台之间，根据住区规模大小而有不同。祈福新邨有 350 台，广地花园 7 台。华南板块楼巴总数在 500 台左右，而且随着入住不断增加，开发商出于销售目的增加楼巴数量也是策略之一。

“雅居乐（交通）车队共有 27 部运营客车，10 部 50 座金龙客车，15 部 33 座客车，2 部 26 座客车，共 1002 座。50 座金龙客车售价约 700 万人民币，以座位数作为标准估算整只车队仅车辆就价值 1400 万人民币，不含其它固定资产和初期投入，资金缺口都由发展商以及物业管理公司承担（均为雅居乐），宏城广场线路每日来往华南快速干线番禺大桥 55 轮左右，每次一来一回 50 元（楼巴不给办月票，办月票基础上的优惠价格 25 元/次，否则大为 45 元/次，双向收费），车程大约为 21 公里。

南国奥园车队每月支出 30 余万元，车票收入全年约 200 万，全年亏损约 180 万元，……奥园发展商每年对奥园物业管理公司就（住区公共交通）车队补贴 180 万元。^[9]”

“10 多年来，祈福新邨为方便业主出行，……累计斥资近 2 亿，至今购置了 300 辆邨巴，投入做了大量人力物力不断完善、扩充各专业线路、交通站点。目前，祈福新邨由早期的 3 条外线增至现在的 8 条外线专线巴士，……每天 900 多班次往返于广州海珠区、天河区、香港、澳门等地的 60 多个站点，并是第一个实现邨巴正式 24 小时通车的社区……”（<http://gz.focus.cn>）

5.3.3 相关问题探讨

公共交通并不是城市片区层面的问题，而是整个城市甚至城市之间的问题。华南板块存在的公共交通问题同样需要从城市的角度的来看问题和解决问题。华南板块公共交通问题的解决有很重要的实际意义：降低住房空置率、提高新建公共服务（商业）设施的可达性、缓解地铁的换乘矛盾、环境保护和可持续发展等等。限于能力和篇幅，本文仅作了公共交通发展战略的粗浅了解和探讨。

楼巴存在及其作为公共交通不可忽略已是客观事实，在目前居民收入水平未能普遍拥有私人小汽车的背景下，其存在还将持续很长一段时间；楼巴作为快速大容量公共交通工具，即使在未来私人小汽车拥有量增加的背景下，其存在也是契合我国以及广州市大力发展公共交通的目标。

目前华南板块楼巴（甚至广州市大部分楼巴）存在的主要问题是：开发商的销售目的、居民的出行要求以及政府的规范管理三者之间衍生的矛盾与问题。

开发商在赔钱“经营”车队，是为其销售服务；居民需要快速（全程 45-60 分钟以内）、直达、可负担、舒适的公共交通方式；政府则希望通过市场行为，规范目前来看甚至在“非法运营”的楼巴。三者目的都十分明确，也是形成楼巴当前情况的直接原因：发展商“赔钱”为居民提供得到其初步认可的公共交通方式，但；政府则因为如果要满足居民的交通需求，可能会出现盈利的风险，所以一直未能实现其通过市场行为规范管理的目的。譬如，“楼巴收编”、楼巴的公交化问题就是一个很明显的例子。

问题的关键是居民的交通需求。居民的（公共）交通需求上文也分析了反映在几方面：通勤时间、通勤费用以及通勤质量。政府、开发商提供公共交通服务的最终目标应该是满足、管理和调整居民的（公共）交通需求，使其符合大力发展公共交通的总目标，这是解决问题的根本前提。政府作为城市交通的管理者则有义务和优势来承担此问题。

从当前世界各国的公共交通发展趋势来看，快速公共交通已经成为各国发展公共交通的关键词，巴士快速交通（BRT——Bus Rapid Transit）则已成为全球公共交通业的发展方向。联合国、世界银行、国际能源机构（IEA）以及公共交通国际联合会（UITP）等国际组织与机构都把 BRT 作为解决城市公共交通问题的革命性方案，积极地向世界各大城市推荐。^[10]

BRT 系统是世界银行向全球大力推广的一种高效率、高速度、大中运量、低成本的巴士快速系统。BRT 即 Bus Rapid Transit，是指巴士快速交通，它集成了轨道交通的快速性和普通公交车的灵活性，可以运行于专用的道路、高速公路以及普通城市道路。BRT 是智能运输系统、道路优先政策、更舒适和低噪音的公交车辆以及对土地使用的合理性等相关因素的整合。

巴西的库里蒂巴的 BRT 系统是一个成功范例，它让人们重新认识巴士公交的能力和地位，它的 3 个 3/4 使库里蒂巴名声远扬的同时，也使交通专家和政府官员们看到了切实解决大城市交通问题的希望。(3/4 的家庭拥有私人汽车，汽车普及率达 50%；3/4 的通勤出行选择公交；3/4 的汽车燃料被节约，年节油 700 万加仑。)

BRT 系统的核心为：1.在城市的道路上开辟公共汽车专用路或公共汽车专用道，形成快速公交线网；2.在道路交叉口实施公交优先通行；3.提高公共交通运营效率，对线路、车辆、车站及枢纽进行优化，完善公交的管理体制等，提高运营速度和整体服务水平。BRT 的特征是：道路运行优先化；车辆设计大型化；车站换乘便捷化；枢纽设计引导化（即引导城市土地利用的 TOD 模式）；线网应用广泛化；收费系统一体化。BRT 的优势主要表现在：适应中长距离、大中运量、准快速的出行要求；投资是轨道交通的 1/5-20，运营成本是轻轨的 1/4；运送车速相当于轻轨高于普通公交；建设灵活性强，运营见效快。

BRT 系统自上世纪 70 年代在巴西的库里蒂巴市开始建造以来，其成功经验已在全球除南极洲和非洲外的数十座城市得到推广。在欧洲、北美、以及澳大利亚，虽然小汽车私人拥有率非常高，已有轨道系统，但仍有成功的推广。

库里蒂巴成功应用 BRT 的经验对美国 and 欧洲发达国家都产生了积极影响，尤金市（EUGENE）成为美国 BRT 的第一个示范项目，美国联邦公共运输管理局（FTA）还与 17 个城市合作推行 BRT 示范项目，包括波士顿、夏洛特、克利夫兰、DULLES CORRIDOR、哈特福德、夏威夷、迈阿密、圣胡安、圣克拉拉等城市的示范项目，此外，奥尔巴尼、芝加哥、洛杉矶、路易维尔、蒙哥马利、ALAMEDA&CONTRA COSTA、匹兹堡等城市也参与实施 BRT 项目。

瑞士的苏黎世市和德国的弗赖堡市，是欧洲城市中通过长期投资城市公共交通系统限制使用小汽车来改善城市居民生活环境和质量的典范。同时，有许多城市，特别是哥本哈根、斯德哥尔摩、慕尼黑以及阿姆斯特丹等也有很好的例子。

哥伦比亚的波哥达、印度尼西亚的雅加达和苏腊巴亚、孟加拉国的达卡、巴西的圣保罗、印度的班加罗尔、澳大利亚的悉尼、加拿大的渥太华、墨西哥城、香港和新加坡等世界各地越来越多的城市加入到 BRT 的行列。^[11]

库里蒂巴的 3 个 3/4 说明：公共交通和私人交通的发展并不矛盾；优质的公共交通可持续性更强。从 BRT 的优势来看：运输效率和经济性的综合考虑是其面向乘客原则的体现。对城市近郊区的居民聚居点而言，相比传统公共交通的局限性以及楼巴这种过渡方式的公共交通方式，BRT 的优势也切中了当前存在问题的关键，不失为解决问题的可能性之一。BRT 和轨道交通发展并不矛盾，其经济性和灵活性能使其成为需要长期建设过程的轨道交通的有益补充，有时甚至成为公共交通的首选。



图 5-9 高速公路共乘车道示意图

“美国洛杉矶近年为了迎接未来的交通挑战，洛杉矶制定了长期交通规划，旨在实现三个

战略转变：

一，积极建设共乘车道来提高高速公路的通行能力，停止建造新的高速公路；（图 5-9）

第二，开发应用智能交通系统，提高交通系统管理水平，减少耗资大、费时长交通工程项目建设；

第三，大力发展低成本快速公共交通系统，停止发展地铁；^[12]

第四，加强交通建设资金的规划、运用和管理，以期达到节流开源，提高交通建设资金使用效率的目的。”^[13]

当然，BRT 是针对整个城市的公共交通系统的战略。我国的一些大城市如广州、深圳、北京、上海、成都等都开始着手研究和尝试将 BRT 战略结合我国实际情况来加以运用，广州市也在近年有所行动。

5.4 居住空间分异

华南板块各住区在征地时为了降低补偿成本，选择了没有建筑物的耕地或闲置用地；各村各镇在协议出让集体土地时，保留了各自然村的原始住地。这样，参差不齐的征地红线成了华南板块各住区的“特色”之一。参差红线除了形成凌乱松散的住区或城市界面之外，新的“城中村”也将随着周边村镇快速城市化进程以及各大住区的开发建设而逐渐形成。（图 5-11、图 5-12）



图 5-11 南国奥园与周边自然村

华南板块目前来说，还未因居住空间分化而出现值得注意的社会问题——各大住区与周边村镇之间目前未存在因为文化背景、收入水平、生活习惯等的差异而产生的明显矛盾；然而，美国郊区化进程，因种族差异、收入差异和社会地位差异等诸多因素综合作用而形成和衍生的社会问题如种族歧视、阶级对立^[14]等，都是值得我们去关注和研究的。虽然现在我们未必会出现类似的严重的社会问题，但任由当前的空间形态结构自由发展而不作任何城市设计和社会政策的制定工作的话，很难说华南板块在未来不会产生相关的社会问题。

华南板块目前来说，还未因居住空间分化而出现值得注意的社会问题——各大住区与周边村镇之间目前未存在因为文化背景、收入水平、生活习惯等的差异而产生的明显矛盾；然而，美国郊区化进程，因种族差异、收入差异和社会地位差异等诸多因素综合作用而形成和衍生的社会问题如种族歧视、阶级对立^[15]等，



图 5-12 华南板块各住区征地红线与周边村镇关系示意

都是值得我们去关注 and 研究的。虽然现在我们未必会出现类似的严重的社会问题，但任由当前的空间形态结构自由发展而不作任何城市设计和社会政策的制定工作的话，很难说华南板块在未来不会产生相关的社会问题。

“(美国)迁往郊区的绝大部分是白人中产阶级，郊区几乎成为白人中产阶级的一统天下，黑人和少数民族、包括少量白人下中层蜗居在中心城市，中心城市与郊区由此形成了两个截然不同的、以种族和阶级为分野的等级社会，“进入了一个新的不平等时期，富人和穷人的差距通过地理分布而扩大和强化了”。对此，美国前总统吉米·卡特非常形象地指出，美国出现了“两个纽约、两个华盛顿、两个亚特兰大、两个洛杉矶”。美国黑人民权运动领袖杰西·杰克逊也认为，“美国正在分化成两个美国，一个是郊区——繁荣的美国，一个是城市——贫困的美国……现在，随着计算机的普及，这个分化将更突出。”

少数民族和贫困人口当然也向往郊区的生活，但各地郊区制定了种种排斥性措施，加上联邦政府的绝大部分公共公寓修建在中心城市，几乎堵死了他们迁居郊区的可能性。其恶性循环的结果之一是，部分贫民区演化为与主流社会隔离的“隔都区”(Ghetto)，而且伴生出一个令美国社会头痛的底层阶级(Underclass)。美国最大的 100 个城市中，底层阶级人口由 1970 年的 75.2 万增长到 1990 年的 248.4 万，其中，纽约有 30.5 万，费城 12.6 万，芝加哥 18.5 万，底特律 18.2 万，洛杉矶 20.7 万。由于这些人口长

期生活在问题丛生、环境恶劣的隔都区，他们从幼年时代就形成了某种挥之不去的反社会心态，其居住区自然成为中心城市各类社会犯罪最严重的区域。

当然，二战后，尤其是 70 年代后，也有部分少数民族迁往郊区。到 1990 年，亚裔在美国总人口和郊区总人口的比重分别为 2.9% 和 2.8%，西班牙裔分别为 9% 和 7.5%，黑人分别为 12% 和 8%。亚裔的郊区化程度较高是因为其多数是 1965 年以后入境的移民，他们的学历和技术构成较高，入境后容易就业，融入美国社会的步伐较快，黑人和西班牙裔则缓慢得多。对部分居民来说，迁往郊区后状况有所改观，但少数民族人口郊区化仍存在很多难以解决的问题，这在黑人身上反映最为明显和集中。部分黑人郊区化，并未改变美国居住区隔离和黑人高度集中的局面。从统计数据中可以明显看到，除了大量黑人仍集中在大城市外，迁往郊区的黑人也局限于大型大都市区的郊区，而鲜见于中小都市区。如在亚特兰大、华盛顿特区、里士满、新奥尔良和迈阿密的郊区总人口中有 1/5 是黑人。这是一个非常值得关注的现象。根据美国学术界普遍认同的看法，黑人聚居密度越高，就越不易与白人以及其他少数民族融合。例如，白人一般居住在白人居民占总数 80% 的社区和黑人仅为 7% 的社区；而典型的黑人居住在白人只占 33% 的社区或黑人居民占 51% 以上的社区。反之，在黑人人口越少的地方，居住隔离现象就越低，也没有“隔都化”现象。美国人口统计署 2000 年人口统计结果也证实了这一点：尽管郊区居民的多样化进一步增强，但种族分离的倾向并没有收敛。同时也应该看到，在迁往郊区的黑人中，中产阶级占很大比重，他们多半融入白人居民为主的郊区，与黑人主流相脱离。所以，中产阶级黑人的郊区化对大多数黑人来说其实是很不利的：一方面，他们带走了原来属于黑人社区的经济资源；另一方面他们迁入郊区后带走了黑人可以效仿的社会行为和道德范式。总之，黑人郊区化的迅速发展不仅没有消除中心城市的种族隔离，而且，又导致了一批新的“隔都区”的出现。毫不夸张地说，种族隔离现象在郊区滋长，已成为当代美国社会种族隔离居高不下的主要原因之一。”^[16]

5.5 地区性公共服务设施缺乏

公共服务设施是居住区配建设施的总称。《城市居住区规划设计规范 GB50180-93》(2002 年版) 中将其分为教育、医疗卫生、文化体育、商业服务、金融邮电、社区服务、市政公用、行政管理及其他八类。

“居住区公共服务设施的配建水平应以每千居民所需的建筑和用地面积(简称千人指标)作控制指标，由于它是一个包含了多种影响因素的综合性指标，因此具有很高的总体控制作用。”(表 5-8)

广州市的居住区公共服务设施指标也是参考国家标准制定。

华南板块各住区都分别按照相关千人指标和配建设施的规定进行了控制性详细规划，部分小区开发早期可能先建设，而后再补相关规划。以广州雅居乐为例：

“第三节 配套市政及公共服务设施控制

第三十二条：雅居乐花园配套设施应满足总量需求，设施齐全，分布均匀，满足居民的使用，其布置原则如下(表 5-9)：

教育设施：中学 4 所、小学 11 所，幼托 17 所。

综合服务设施：商业中心 6 处、会所 3 个、医院 1 所、诊所 3 所、老人公寓 1 处、电影院 1 处、青少年活动中心 2 处、老人活动中心 2 处、小区文化活动中心 10 处、综合书店 2 处、居民运动场及游泳池 4 处、市场 3 处、街道办事处 2 处、储蓄所及邮政所各 5 处、综合娱乐中心 1 处，小区综合管理处 5 处、派出所 1 处、工商所及税务所各 2 处。

市政设施：公共停车场 3 处、公交站场 1 处、污水处理站 1 处、垃圾压缩站 3 处、变电室、公共厕所、垃圾房各 22 处。

绿化设施：居住区级公园 4 处、小游园 9 处、组团绿地 26 处。”（《南村雅居乐花园控规说明文本》）

表 5-8 公共服务设施控制指标 (㎡/千人)

		居住区		小区		组团	
		建筑面积	用地面积	建筑面积	用地面积	建筑面积	用地面积
总指标		1668-3293 (2228-4213)	2172-5559 (2762-6329)	968-2397 (1338-2977)	1091-3835 (1491-4585)	362-856 (703-1356)	488-1058 (868-1578)
其中	教育	600-1200	1000-2400	330-1200	700-2400	160-400	300-500
	医疗卫生 (含医院)	78-198 (178-398)	138-378 (298-548)	38-98	78-228	6-20	12-40
	文体	125-245	225-645	45-75	65-105	18-24	40-60
	商业服务	700-910	600-940	450-570	100-600	150-370	100-400
	社区服务	59-464	76-668	59-292	76-328	19-32	16-28
	金融邮电 (含银行、 邮电局)	20-30 (60-80)	25-50	16-22	22-34		
	市政公用 (含居民存 车处)	40-150 (460-820)	70-360 (500-960)	30-140 (400-720)	50-140 (450-760)	9-10 (350-510)	20-30 (400-550)
	行政管理及 其它	46-96	37-72				

表 5-9 广州雅居乐花园配套市政及公共服务设施表

	项目	数量	用地面积	建筑面积	分布地块
教育	中学	4 所	123241	97000	A-05、A-07、A-12、A-17
	小学	11 所	105624	84000	A-02、A-09、A-12、A-18、A-21
	幼托	17 所	61717	43000	A-03、A-02、A-05、A-13、A-17、
小 计			290582	224000	
医疗	医院	1 所	33014	23110	A-11
	诊所	3 所		5400	A-03、A-18、A-07
	老人公寓	1 处	5000/处	10000/处	A-03
小 计			38014	38510	
商业	商业中心	6 处	129501	191750	A-03、A-04、A-09、A-17、A-20
	肉菜市场	2 处		2500/处	A-03、A-17
	会所	3 处	64356	94034	A-01、A-04、A-19
小 计			193857	293284	
文体	综合娱乐中心	1 处	28039	42000	A-19
	电影院	1 处		3800	A-19
	青少年活动中心	2 处	2000/处	1500/处	A-03、A-19
	老人活动中心	2 处	1500/处	800/处	A-01
	小区文化活动中心	10 处	1000/处	500/处	A-01、A-03、A-17、A-19
	综合书店	2 处		200/处	A-01、A-17
	居民运动场、游泳池	4 处			A-01、A-07、A-17
小 计			45039	55800	
市政公用	公共停车场	3 处	25161		A-03、A-05、A-17
	公交站场	1 处	4000		A-05
	污水处理站	1 处	5352	3200	A-12
	公厕、电房、垃圾房	19 处		150/处	
	垃圾压缩站	3 处	300/处	150/处	A-03、A-12、A-17
小 计			35713	7100	
金融邮电	邮政电信点	5 处		200/处	A-03、A-04、A-09、A-17、A-19
	储蓄所	5 处		300/处	A-03、A-04、A-09、A-17、A-19
小 计				2500	
行政管理	街道办事处	2 处		500/处	A-03、A-17
	小区综合管理处	5 处		80/处	A-03、A-04、A-17、A-21
	派出所	1 处		800	A-04
	工商所	2 处		200	A-09、A-09
	税务所	2 处		200	A-09、A-09
小 计				3800	
	合计		610061		

备注：1、表内各项目用地面积均为扣除了居住区级道路面积后的净用地面积；2、居民运动场按 10000 平方米/处、游泳池按 2000 平方米/处设置；3、A-21 地块结合珠江水体营造一个面积达 72797 平方米的居住区级公园。

华南板块各住区开发规模都相当于居住区级，甚至如祈福新村、广州雅居乐、华南新城等规模都“超过”了居住区的一般定义规模（见华南板块各住区经济技术指标），而且 8 大住区如此集中分布在华南板块，会带来两个问题：各住区公共

设施的建设时序与居民入住能否协调；从城市片区角度考虑的地区性公共服务设施该如何建设，比较突出的是教育、医疗、商业和娱乐设施。

居住区开发是循序渐进的过程。对于市区的居住区而言，公共服务设施资源可通过区域内已有和规划配建相结合的方式来进行组织、分配，达到平衡。相比而言，华南板块各住区的区位使得居住区级的公共服务设施资源存在一定程度浪费的风险——譬如中学、医院等，在服务半径范围内的实际居住城市人口数量未达到一定规模情况下，配建存在经营风险，相比市区这类设施可达性差的特点也加剧了风险。而公共服务设施的建设（甚至经营、合营）者，房地产开发企业，在投资和建设时会受到此限制条件的影响。比较多见的措施是：合并设置、滞后建设。例如，祈福新村应配置的中学 4 所、小学 10 所采用了合并设置的方式，其目的在满足规范的前提下，突出并强化其规模和质量优势，为房地产销售服务，祈福医院也是典型的例子；某些对房地产销售或居民生活暂时影响不大的公共服务设施如电影院、商场等，滞后建设情况普遍存在。

人们对基础设施（公建配套设施）的需求也有一个不断提高的过程。美国德克萨斯州乌沃尔第的城市管理者詹姆斯·瑟蒙德提出了“一个投资于基础设施德根据”（《美国地方政府的管理：实践中的公共行政》），认为基础设施系统的相对重要性可以通过与马斯洛的人的需求层次的关系来表现。人的基本需要必须由基本的基础设施系统来满足，如街道、供水、排水以及公共事业等。这些基础设施系统是每一个社区的基础，建立在这一基础之上的是安全需要（警察和消防）、社会需要（公墓、公园）、个人价值需要（图书馆、市中心、游泳池）、成就需要（高尔夫球场）以及自我实现需要（博物馆、歌剧院）。如果城市需要的优先级没有正确排定，那城市服务则会受到损害。^[17]

华南板块从各个住区来看，公共服务设施的规划和配建在数量和质量上均在一个较高的层次。相比而言，区域性的公共服务设施则成了问题——谁来规划、如何规划、该设置哪些项目、谁来投资建设、如何保证效率和公平等等。华南板块自下而上的自发性的房地产开发没有统筹考虑区域性、大型公共服务设施的配套建设^[18]。即使是已配建的居住区级配套如中学、医院、购物中心等，也存在因未统一规划建设以及出于市场而非公平服务目的的公共设施（如学校、医院）建设，而造成资源浪费和分配不公平、可达性差、各自为政等问题。政府、房地产开发企业在城市开发中的角色换位，是问题产生的根源，也成为解决问题的阻滞，而可用开发土地是矛盾的关键。

政府在《洛溪、大石、汉溪综合发展区发展策划研究和概念性规划》（图 5-4、图 5-5^[19]）中进行了尝试，TOD 和 CDA 策略以及对地铁沿线土地供应的严格控制成为具体措施，希望藉地铁物业开发形成地区服务中心（图 5-13、图 5-14），效果则拭目以待。



图 5-13 汉溪综合服务区空间意象



图 5-14 汉溪综合服务区区位

华南板块因其规划缺位、各住区独立发展、区域内公共交通缺乏、现阶段人口密度较低、以居住功能为主等“特点”使得公共服务设施的规划和配建存在一定难度，因其特殊性也缺少直接的借鉴经验，问题的解决也并非简单。但以政府为主导，综合规划为手段，结合相关公共政策制定，兼顾公平与效率，同时抓住华南板块居民（包括村民）的特点，是解决问题的基本思路。限于能力，下文仅将笔者整理的华南板块各住区规划和现有的主要公共服务设施列出，初步分析某些具体问题，抛砖引玉。

6.5.1 文教体卫设施

笔者根据华南板块各住区控规整理了规划的主要公共服务设施（文教体卫）数量（表 5-10）。各住区都按照规范一一规划了相关公共服务设施，一些重要项目都已建成和投入使用。

表 5-10 华南板块各住区规划（部分主要）公共服务设施数量								
类别	教育			医疗卫生		文体娱乐		规划人口规模（人）
项目	中学	小学	幼托	医院	门诊所	社区活动中心	电影院	
广州雅居乐	4 所	11 所	17 所	1 所		1 处	1 处	88008
锦绣香江	1 所	2 所	5 所		1 处	1 处	1 处	24497
华南碧桂园	1 所	2 所	5 所		1 处	1 处		34328
南国奥园	1 所	1 所	2 所			1 处		16637
祈福新村	4 所	10 所	11 所	2 所		2 处	2 处	135266
注：参考各住区控制性详细规划，针对文教体卫分类中的主要项目进行了统计；								
星河湾与华南新城资料不齐。								

教育

华南板块从华南碧桂园开始出现了所谓“教育地产”模式，即以“名盘+名校”（表 5-11）的形式，通过“教育质量较高、教育环境较好和名气较大”的民办（中小）学校甚至幼儿园，吸引其市场定位的潜在客户人群，以达到促进房地产销售的最终目的。

教育设施建设总能根据规划达到与服务对象的平衡，然而笔者认为目前在华南板块，教育本身的公平性出了问题，民办教育和义务教育之间产生了矛盾。

首先是出于市场目的而制定的各学校对业主与非业主之间的收费差异规定，限制了区域内受教育机会的公平选择。

其次，“名校”所带来的高收费现象，以及因部分居民非本地户口，造成其子女入学只能选择“名校”；如果经济能力不允许则会丧失在本地受教育的机会，义务教育权利被剥夺。

高收费的名校显然更加有利于收入和社会地位档次较高的阶层，而收入和社会地位较低阶层的公平权利受到破坏，有可能导致社会阶层矛盾的激化。或者说，通过“自然选择”，华南板块无形中限制了这一社会阶层的迁入，加剧与其他社区的社会分异。这和美国中产阶级的郊区社区的排他性问题有相似的地方：^[20]

“（美国）有很多的诉讼案就是控告郊区社区在土地利用规划中采取的过分的限制措，例如，很多案例控告社区限定只允许发展带有大片宅院的独户住房。这样限制的结果就使得低收入的人群不可能人住该社区。郊区分区的反对者经常宣称将低收入的人群拒之区外，也构成种族歧视。其论据在于，平均而言，黑人的家庭收入大大地低于白人，阻止低收入和中等收入的家庭进入，实际上就是排斥黑人。有一些少数民族团体和组织控告郊区社区的诉讼案就是出于这种理由。

法院早已经认识到地区住房需求是法律应当关心的问题。一个非常普遍的论据就是，如果市政府是城区的一部分，它也就是地区住房市场的一部分。如果市政府限制在其境内建设的住房数量，就会造成住房市场的紧张，促使整个地区住房费用的升高。因此，法庭就基于地区住房需求把某些郊区分区条例推翻。

例如，1965 年，宾夕法尼亚州最高法院推翻了一个分区条例，因为条例规定了场院最低限度为四英亩，法院声明：

不难看到，如果该地区内所有的城镇区乡都做出决定，不允许增长人口中的绝大多数依照他们的收入水平，入住按照他们经济能力开发的居民点的话，那将会造成多么巨大的困苦和混乱的局面。

1975 年，一个或许是最著名的排他性案例，“南伯灵顿县有色人种协进会对劳雷尔山专区(Mount Laurel)”诉讼案，新泽西州最高法院裁决，该专区的整体分区条例排斥全部阶层的个人(包括穷人和少数民族)，违反新泽西州宪法。该专区被指令编制一套新的规划条例，修改违宪内容。”

表 5-11 华南板块部分住区现状教育设施基本情况

楼盘名称	配套学校	规模	性质	收费标准
洛溪新城	洛溪新城小学	小学 50 个班 2500 多名学生	公校	
	洛溪新城中学	初中	公校	
丽江花园	莱恩中英文学校	1 至 6 年级, 初中 1 至 3 年级	民营	
星河湾	番禺执信中学	小学初中 48 个班 2000 多学生	民营	灵格风幼儿园 19800 元/年 (日托) 23000 元/年 (全托) 执信小学 21000/年 执信中学 15000/年
南国奥园	北师大南奥实验学校	小学初中 24 个班	民营	北师大南奥实验学校 约 7500/学期
广地花园	番禺广地培正实验学校	小学初中 24 个班	民营	
祈福新村	祈福英语实验学校	小学初中高中	民营	祈福幼儿园 5170/年 祈福小学 3690/年 祈福中学 4400/年
	祈福新村学校	小学初中 共 2390 名学生	民营	幼儿园 5 万/年 实验小学 5.6 万年 实验中学 5.8 万/年
华南新城	华师附中番禺学校	规划 60 个班可容 2400 名学生	民营	
华南碧桂园	碧桂园小学	小学目前有 4 个班	民营	业主子女每年收取 1200 元, 非业主子女每年收取 15000 元。另收 4500 元代管费。

资料来源:《广州“名盘+名校”之番禺区》、《公校没有了, 向谁去喊冤——番禺新移民之困》南方都市报

尽管华南板块没有如此严重的排他性, 然而却无形中造成了和以上案例相似的情境, 程度虽不严重, 导致问题的性质却很相似。教育成为“手段”而非“目的”, 社会公平遭到破坏, 产生的社会问题不容忽视。

医疗卫生

华南板块各住区中祈福新村、广州雅居乐和华南新城需要配建医院, 目前只有祈福新村建成祈福医院。

祈福医院是由广州市番禺祈福新村房地产有限公司投资, 与广州中医药大学合作兴办, 按国家三甲医

院标准及国际规范建立和管理的，以中西医结合为特色的大型现代化综合性医院。医院总投资额 10 亿元人民币，占地 130 亩。

钟村、南村、大石镇均设有公立医院，但规模和标准都低于祈福医院(图 5-15)。



图 5-15 华南板块区域医院分布示意图

由于华南板块入住人口不多，目前的医院数量是足够的，但从上图可以看出，服务半径过大和综合性、高等级医院较少是目前主要问题。华南新城和广州雅居乐的医院建成后，问题将得到解决。

文化娱乐

区域性的文化体育娱乐设施如图书馆、展览馆，体育场馆等设施以及区域性的公共开放空间（公园等）因不在居住区配建项目中，故在华南板块的完全市场行为的影响下，这些设施和场地缺乏是华南板块存在的问题。

5.5.2 地区商业设施



图 5-17 新一佳购物广场

目前各住区都配有居住区级的综合商业服务中心，提供方便购物（购买日用消费品），建筑面积在 2000-3000 平方米左右（图 5-16）。

地区性的商业中心目前有位于锦绣香江的“新一佳”购物广场，服务内容主要以百货零售为主；迎宾路上的“万博中心”，服务内容主要是室内外家具家居产品，以及饮食服务。（图 5-17、图 5-18）



图 5-16 华南板块社区商业设施



图 5-18 万博中心（吉盛伟邦）

万博中心占地 20 公顷，总建筑面积 15 万平方米，但由于其主要提供家具家居类产品，比较购物类型单一，暂时还未能成为区域性的购物中心。新一佳购物广场面积约 2 万平方米，规模上属于社区中心的范畴，但其配置了购物专车接送华南板块其他住区的居民往返，据笔者观察效果一般。

美国是发展购物中心的先驱，早期的购物中心探索和实践主要集中在美国、英国和澳大利亚，特别是美国。从 19 世纪美国购物中心的初创至今，购物中心经历了 100 多年的发展历程，经过了多个发展阶段。美国购物中心的建设始终居于领先地位，对欧洲、澳洲和亚洲国家产生了显著的影响。（图 5-19）



图 5-19 美国欧文市 Fashion Island 购物中心 (Irvine City, CA)

50 年代中期, 美国的开发商、建筑师、规划师和地理学家已经将购物中心按规模划分为三种主要类型: 邻里中心 (服务大约 10000 人)、社区中心 (至少服务 40000 人)、区域中心 (服务 100000 人)。

邻里中心 (The Neighborhood Center) 主要提供日常生活用品和个人服务。根据美国经验, 他的可出租面积 (GLA) 介于 3000-10000 m^2 之间, 一般为 5000 m^2 , 总用地一般为 1-4h m^2 。邻里中心主要提供方便购物 (指购买日用消费品的行为, 与此相对的是购买耐用消费品的行为成为比较购物)。

社区中心 (The Community Center) 提供一定的比较购物服务, 除了增加日用消费品种类之外, 还加入了耐用消费品, 它给购物者更多的商品选择余地。根据美国经验, 它的可出租面积一般为 10000-30000 m^2 , 服务人口 40000-150000 人, 占地 4-12h m^2 。邻里中心在服务商圈扩大或服务人口增加的情况下, 有可能通过增加一定数量的商业面积而升级为社区中心。

区域中心 (The Regional Center) 主要提供比较购物。它规模较大, 一般可出租面积在 3000-200000 m^2 之间, 以 40000 m^2 左右居多。区域中心的核心商店主要是百货商店, 大型区域购物中心常常有三个以上的核心百货商店, 它经营的商品种类和承租户组成取决于服务商圈范围。传统的区域购物中心提供完备的服务设施和各种耐用消费品, 商品种类非常丰富。

70 年代, 购物中心的规模有了很大的变化, 相应地延伸出两种新类型, 一种是比邻里中心更小的带形中心, 另一种是比区域购物中心更大的超级区域购物中心。

带形中心 (The Strip Center) 规模非常小, 它有时是政府为满足特定地区的需要而开发的, 服务范围在几百米之内。带形中心可以自由存在, 也可以依附社区中心或区域中心作为比较购物的补充。它的承租户变换频率相对很高, 是城市零售业层级的最基层。由于规模很小, 开发相对容易, 所以数量很多。

超级区域中心 (The Super-regional Center) 规模巨大, 主要在郊区独立存在。美国的超级区域中心主要位于城市带之间, 它通常包括 3-6 家百货商店和至少 100 家专卖店。承租户多是以区域购物中心为基础增加大型百货商店形成的。超级区域中心的功能更趋多样化, 一般还包括冰场、屋顶运动场和多屏幕电影

院等娱乐设施,甚至与附近的旅馆相连。^[21]

有关华南板块商业郊区化的趋势,我们可以结合学者对美国边缘城市的研究来看这个问题:

郊区化是美国社会的主导生活方式之一,在 90 年代约半数的美国人居居于郊区。80 年代以后,美国郊区化的一个新趋势是在扩散中又有相对集聚,城市结构由单中心向多中心转变。这些位于郊区的新兴中心不仅仅是传统的居住中心,而且已经演变为商业中心、就业中心,从而成为城市学者研究的热点之一。

一、边缘城市的概念及界定

边缘城市的观点是华盛顿邮报(Washington Post)记者 Joel Garreau 于 1991 年在他的《边缘城市》一书中所提出的,此概念在社会各界引起了强烈的反响,然而对此概念至今尚无一个明确的定义。Garreau 认为,边缘城市是美国城市发展的新形式,是位于原中心城市周围郊区新发展起来的商业、就业与居住中心,而这些中心在 30 年前还是农田、村庄或纯粹的居住用地。这些新的中心具备了典型的城市功能:居住、就业、交通及游憩等,但建筑的密度比中心城市低。

为界定边缘城市, Garreau 提出了五条功能性标准:

1. 具有 5000000 平方英尺(464500 平方米)以上的可租用办公楼面;
2. 具有 600000 平方英尺(56000 平方米)以上的可租用零售商业楼面;
3. 就业岗位数量超过卧室数量;
4. 是一个为人们所意识到的特定地域;
5. 与 30 年前的景观大不一样。

.....

第四条标准则表明这些郊区中心已为人们所熟悉。

第五条标准强调边缘城市是新兴的中心,是新的社会经济环境的产物。

据此标准, Garreau 在全美 45 个老的都市地区(Metropolitan Area)认定了 123 个边缘城市, 78 个“准边缘城市”及 5 个正在规划中的边缘城市。后者包括:

波士顿(Boston)地区,沿 128 国道和麻省高速公路。这里是高科技产业的集聚地;

芝加哥(Chicago)地区, O'Hare 机场以西的 Schaumburg 地区,即 Sears 总部新址所在地,(Sears 为美国一家全国闻名的连锁百货公司);

亚特兰大(Atlanta)市环城高速公路(Beltway)北端的城市边缘地区;

洛杉矶(Los Angeles)南部 Irvine; (图 5-19、图 5-20、图 5-21)

新泽西州(New Jersey)的普林斯顿(Princeton)走廊。

全美几乎每个大中城市周围都有一至数个边缘城市。边缘城市并非美国阳光地带城市发展的独特现象,它们遍及全美,因而具有一定的普遍意义。

二、边缘城市形成与发展的社会经济背景

Garreau 认为,边缘城市代表了本世纪美国城市发展的“第三次浪潮”。“第一次浪潮”是 50-60 年代的人口居住郊区化;“第二次浪潮”是 70 年代以后以超级市场为代表的商业郊区化;“第三次浪潮”则是就业岗位的全面郊区化。因而,边缘城市是人口、商业及就业等多种因素综合作用的结果。



图 5-20 Irvine 欧文市与洛杉矶空间关系



图 5-21 Irvine 市主要区域航拍图 (中心为 Mall)

1. 人口郊区化是边缘城市产生的直接推动力
.....
2. 商业的外迁是边缘城市诞生的孵化器

商业网点的兴起与人口迁移是密不可分的,大量中、高薪阶层的外迁也导致了商品及服务业外迁的需求,从而带动了郊区商业的兴起。从 70 年代开始,中心商业区开始萎缩,大量的商业迁往郊区。同时,众多的新商业设施在郊区涌现,其典型形式便是大型区域性超级商城(Mall,一般指室内及以一、两个大百货公司为主的商场)。……区域性的大型超级商城往往选址于城市主干道与州际高速公路的交叉口附近或沿线布置,并配以大量的免费停车场地,从而方便了车流的出入。另外,由于这些大型超级商城地价便宜,税率低,因而经营成本与建筑成本相对较低,致使商品价格颇具竞争力。而且,大部分超级商城设施先进,室内环境美观舒适、安全、功能齐全,因而吸引了大批顾客。一个超级商城一旦形成,往往便有扩展的趋势,新商业、新顾客随之而来。在 80 年代末(1989 年),全美可租用面积超过 500000 平方英尺的大型超级商城已达 994 家,其零售总额达 14540 亿美元。占全美零售总额的 8.3%。

需要指出的是,这些购物中心的形成,也促进了其他相关行业的集聚。最为明显的是娱乐、餐饮及各项服务业等各种以大量人流为基础的行业。这样,大型超级商城便成为营造边缘城市的孵化器。

3. 产业的信息化、弹性化、分散化丰富……^[22]

从边缘城市的定义、标准和特点以及相关实例的展现,华南板块出现了某些相似之处;应该说华南板块发展时间才短短 3-5 年,其未来发展过程与边缘城市 30 年发展历程会否一致尚待进一步的研究和观察,居住郊区化引发商业郊区化的趋势在边缘城市发展过程中表现得很明显。

表 5-12 独立式购物中心的基本组成

商业 设施	零售设施	核心百货商店
		专卖店
	服务设施	银行、洗衣房、社区服务中心、医疗中心、园艺中心、汽车修理部
	文化、娱乐设施	图书馆、溜冰场、影剧院、游泳池、体育中心、公共会堂、艺术画廊、儿童游乐中心
	餐饮设施	吃喝庭院、餐馆、咖啡屋、酒吧
附属 设施		停车场
		旅馆

资料来源:《购物中心开发设计与管理》,刘念雄, P22

展望未来的华南板块,缺乏地区性公共服务设施的现状与住区居民的物质文化生活需求日益增长之间的矛盾,可能会激发集零售、餐饮、文化娱乐、体育等甚至办公于一体的,类似超级区域中心的公共设施的产生。居住郊区化过程中的人口迁移(尤其类似华南板块,以中、高薪阶层人群为主——前文初步分析过华南板块住区居民的职业和收入档次特点)所引发的商品及服务业外迁也是符合郊区化发展规律的。

5.6 本章小结

华南板块从开始形成就已经存在很多问题,这些问题之间的关系往往也是错综复杂,甚至还在不断发展、加剧和互相影响;笔者限于能力很难将其中关系一一理顺并找出有效的对策,仅希望能通过整理存在的主要矛盾——如笔者总结的问题性质包括规划的、经济的、社会的、交通的、生活的等——引发对问题的思考,也希望能起到抛砖引玉的作用。

华南板块存在问题的根源是规划缺位所引发的,然后,夹杂着自下而上的居住郊区化过程中不可避免的问题(以美国为代表的城市郊区化进程也是问题丛生)快速发展,继而引发新问题、新矛盾,甚至加剧和激化已存在问题。如果再任由其无序发展,矛盾有可能激化而成为严重的社会、经济甚至政治问题;只有回到问题的根源——规划,结合社会、经济、交通、生活等各方面对策,寻求这一复杂问题的解答。

[注释]:

[1] 《广州南部地区发展规划研究》,广州市城市规划编制研究中心、广州市城市规划勘测设计研究院,袁奇峰 鱼建东 等,2002年

[2] 片区发展规划重点是“线性导控”,即对由红线、黄线、绿线、蓝线、紫线和黑线共同构成的“六线控制体系”的定位定级,红线控制系统主要控制主干道及以上级别道路用地边界;黄线系统控制系统主要控制城市建设区边界;绿线控制系统主要控制生态建设区边界;蓝线控制系统主要控制河流水系、滨水地区边界;紫线控制系统主要控制人文景观保护区、历史街区、文物保护单位保护边界;黑线控制系统主要控制主要市政公用设施与走廊用地边界。

[3] 《洛溪、大石、汉溪综合发展区发展策划研究和概念性规划》,广州市城市规划勘测设计研究院,2003年

[4] 《轨道交通与城市协调发展的探索》,袁奇峰 郭晟 邹天赐,城市规划汇刊,2003.6

[5] 《房地产经济学通论》,曹振良等 编著,北京大学出版社,P.20

[6] 《房地产经济学通论》,曹振良等 编著,北京大学出版社,P.223

[7] 《21世纪中国大城市居住形态解析》,聂兰生 邹颖 舒平 著,2004年,P.41-49

[8] 《请勿使用未经批准的非专营公共巴士服务》,香港运输署

[9] 笔者对各楼盘调研笔记

[10] 《城市公共交通路，中国向何方？》

[11] 《成都市 BRT 系统战略研究》，郑连勇，成都市规划设计研究院，《中国城市交通规划学术委员会 2003 年年会暨第二十次学术研讨会论文集》

[12] 洛杉矶都会区在 1990 年代初曾经全力发展地铁系统，试图在 20 年内建成 300 公里长的地铁系统。但是，这种不切实际的规划设想在学术界和公众强烈批评下已被政府规划部门放弃。首先，地铁造价太贵，洛杉矶红线地铁的平均每公里造价为 10 亿元人民币，大大超过中央和地方财政能力。其次，多中心、分散型城市空间结构使得红线地铁的乘客量太低，从车票中获得的收入占地铁营运总成本的比例仅为 20% 左右，入不敷出。而快速公共交通的平均每公里造价不到 1 亿元人民币。通过采用公共汽车信号灯优先技术、公共汽车专用道技术、自动车票卡系统技术以及线路设计优化技术，快速公共交通将比普通公共交通节省出行时间 20% 左右。未来洛杉矶都会区将形成由 26 条快速公共交通线路组成的一个网络。

[13] 《洛杉矶城市交通发展的战略转变以及对对中国城市的启示》，陈雪明，《城市交通》，2003 年第 1 期

[14] 《现代城市规划》，[美]约翰·M·利维 著，中国人民大学出版社，P.97

[15] 《现代城市规划》，[美]约翰·M·利维 著，中国人民大学出版社，P.97

[16] 《当代美国大都市区城郊发展失衡现象及其影响》，王旭 梁茂信，《世界历史》，2005.1

[17] 《大都市郊区住区的组织与发展——以上海为例》，卢为民，东南大学出版社，2002 年

[18] 《广州南部地区发展规划研究》，广州市城市规划编制研究中心、广州市城市规划勘测设计研究院，袁奇峰 鱼建东 等，2002 年

[19] 《洛溪、大石、汉溪综合发展区发展策划研究和概念性规划》，广州市城市规划勘测设计研究院，2003 年

[20] 《现代城市规划》，[美]约翰·M·利维 著，中国人民大学出版社，P.135

[21] 《购物中心开发设计与管理》，刘念雄 著，中国建筑工业出版社，P.13

[22] 《边缘城市：美国城市发展的新趋势》，孙一飞 马润潮 著，《国外城市规划》，1997.4

第六章 华南板块的发展对城市规划的经验和教训

华南板块的开发在房地产界已经成为了一种“大盘经典模式”，各方评价也褒贬不一。正如本文第一章所说，“华南板块”已经在其它大城市的发展中以不同方式悄然出现（图 1-3），对于城市的发展也存在很大的影响力；当然，正是由于认识到了城市规划和房地产开发在城市发展过程中的关联，也许这些“华南板块”的发展会呈现出与原来不同的特点，也许能通过城市规划对房地产开发的导控力量，减少或避免曾经遇到的问题和弊端。因此我们有必要对华南板块的发展对我们城市的经验和教训进行总结，减少城市发展的风险。

通过前面各章的分析和研究，“华南板块”的发展对我们城市规划有如下经验和教训：

1. 城市规划发展研究应该关注城市的居住问题，及其与之关联的房地产的关系问题。
2. 国外关于居住新城、社区发展的经验值得我们借鉴；国外有序的居住建设和合理引导房地产的经验。
3. 应尽快开展华南板块的整合研究，如道路交通、公共服务设施、空间用地的整合以及社会整合等。

6.1 对城市居住问题的关注

居住从来就是城市的永恒不变的主题之一。“安居乐业”，先“安居”后才能“乐业”，说明城市居民的居住问题是能影响到城市经济发展和社会是否和谐的关键问题。本文第四、五章谈到的居住空间分异现象虽然其本质是社会问题，然而问题却通过空间形态暴露出来并加剧，引发更多的由城市空间形态上的“分异”所导致的其它社会、经济甚至政治问题。

因此，我们应当关注并重视城市居住问题，特别是在我国经济高速发展的这样一个背景下。

城市规划对城市居住空间的布局 and 结构的考虑，一般出于城市的整体宏观战略目标的考虑；房地产开发同样是一股影响城市居住空间的重要力量，相对于城市规划，房地产开发的根本目的出于获取利润，单从“华南板块”的案例来看，房地产开发行为能和某些团体的利益取得一致如房地产开发对地方经济的拉升等情况，这样会造成房地产力量对利润获取的极端表现，华南板块应该是这种极端行为的产物。

然而，大多数情况下，城市规划和房地产开发又是同时并存于居住空间的发

展过程之中的两股力量——城市规划站在引导者的角度，房地产开发力量会根据其商业性市场性的原则，选择具体的居住空间发展机会，甚至某些时候，跳出城市规划的框架，这都是房地产开发力量“资本逐利”本性的体现。

因此，建立全面的城市规划对空间发展的导控机制，有效控制房地产开发力量在某些时候的投机、盲目行为；另一方面，正确认识居住空间规划中的经济可能性即用城市经营的方法思考问题，能减少规划自身的盲目，与房地产开发力量的利益取得一定程度的一致，达致共赢。

6.2 国外经验的借鉴

英国“自上而下”的新城模式、香港的新市镇开发等居住新城的经验，可以作为解决华南板块“自下而上”发展的弊端的有益借鉴。香港新市政“强调均衡发展、自给自足，不仅为居民提供足够的居住设施、商业设施和康乐设施，而且还能为居民创造就业机会”的开发宗旨，亦能作为未来华南板块整合发展的目标。

笔者认为，对“华南板块”而言解决问题的手段和方法应根据具体情况和条件而灵活变通，而解决问题的思路则可以借鉴这一简单和有效的原则——自给自足，减少对母城依赖。从广州市的角度来看，则是缓解市区日益增加的资源分配压力的举措。这些经验也都从国外相关发展实践中得来的。

6.3 华南板块的整合研究

华南板块各住区独立发展已是普遍存在的问题，虽然各住区用地和人口规模足以大到可以互不关联的各自发展，可是从城市角度来看的众多问题的根源就是分散发展所造成的，如道路交通、公共设施、社区空间和人口的分离等等。

然而从另一方面看，华南板块各住区的居民社会结构又具有同质性的特征：

本文限于能力和资料缺乏，无法对华南板块各大住区居民的职业构成、收入档次等进行广泛的抽样统计和调查，但由于华南板块各住区相同的居住区位以及类似的住宅类型，可以初步认为华南板块各大住区居民的职业或收入档次在一个相对较高的层次，这一点从华南板块的平均户均建筑面积可以反映出来——华南板块 7 大住区规划总户数 115509 户，即为住宅总套数；规划总建筑面积 18009225 平方米（包括公共设施等所有建筑面积）；则平均每套建筑面积为 155.9 平方米，扣除非住宅建筑面积，户均建筑面积指标在 120-140 平方米/套之间，按目前华南板块普遍的均价 3500-4000 元/平方米计算，平均每套总价在 40 万元以上（表 6-12）；再取 80 平方米/套的最小套面积（华南板块较小的两房户型面积）估算，平均房价也在 30 万元左右。同时，对于采用社区公共交通的居民来说，还有其工作通勤地点的限制，即多在楼巴停靠点步行可及范围或者可接受的换乘时间范围

之内,这也对住区居民的职业和年龄构成有较大的影响。

表 6-1 华南板块各住区住宅类型和价位估算

项目	总建筑面积	居住人数	人均建筑面积	户数	户均建筑面积	套均总价
单位	平方米	人	平方米/人	户	平方米/户	万元
合计	18009225	404503	44.52	115509	155.91	43.66
祈福新邨	5541212	135266	40.97	38647	143.38	40.15
广州雅居乐	4337064	88008	49.28	25130	172.59	48.32
华南碧桂园	2051923	34328	59.77	9808	209.21	58.58
星河湾	1609725	30254	53.21	8644	186.22	52.14
华南新城	2605581	75513	34.51	21575	120.77	33.82
锦绣香江	1149958	24497	46.94	6999	164.30	46.00
南国奥园	713763	16637	42.90	4706	151.67	42.47

注:建筑面积包括公共建筑在内的所有建筑面积;

计算套均总价时,套均建筑面积取 0.8 系数,单价取 3500 元/平方米。

综上所述,华南板块的居民受住宅区位、住宅类型特点、以及公共交通的特点等限制条件的影响,其职业构成和收入水平在一个相对较高的层次;当然,各个住区由于各自具体情况,以及开发年代、销售策略等的不同,其住宅产品会呈现不同特点,也会影响住区居民的社会特性。需要指出的是:在广州城市向心集聚和郊区化发展同时并进的时空背景下,华南板块所引起外迁人口的虽具有类似的职业背景和收入档次,但不足以影响广州市区人口的社会结构,这一点与美国郊区化过程中的大量中产阶级和富裕阶层外迁所引发社会结构改变是不同的。

总的来说,低密度大户型的相同特点是华南板块各住区居住空间具同质性,也使得各住区居民的社会特性表现为一定的同质性。

分散发展造成众多问题是将各住区整合发展的目的和出发点,而同质性特征却为整合提供了可能性,即整合发展的目标利益能在各住区取得较高的一致性。因此,华南板块的整合发展具一定的现实意义和可行性。

华南板块整合发展的目标:将目前各自分散发展的华南板块各住区统一考虑,在以下几方面统筹规划、统一建设,使华南板块形成相对完整的居住体系。

6.3.1 道路与交通

依靠过境交通满足华南板块区域的公共和私人交通需求,会在未来华南板块

发展成熟阶段造成严重的交通问题，是隐患。因此，为避免将来有限的道路资源被资源利用效率极低的小汽车所瓜分，提倡华南板块的公共交通发展是很有现实意义的，这也是避免类似美国郊区化过程中，私人汽车泛滥所引致环境、交通等严重问题的成熟手段。

华南板块目前主要的交通需求是与广州市之间大量工作通勤交通，主要的交通工具（从运量的角度来看）是楼巴。上一章也谈到：“楼巴公交”不能作为未来华南板块的主要公共交通方式，城市一般公共交通又无法在华南板块寻找利润，进而提出应根据华南板块的区位和以与广州的工作通勤为主特点，借鉴国外的成熟经验，建议采取快速公共交通作为未来华南板块的主要公共交通方式之一。

各住区间也应该建立起有益于改善华南板块各住区分散形态的公共交通。

住区间缺乏道路和交通连接，致使社区各自独立发展，降低了公共设施的可达性，进而影响到其经济性，这是发展社区间公共交通的必要性；而各住区的同质性，为住区间建立便捷的交通联系提供现实可能性。

在各住区间合并公共交通资源——客流、交通工具以及线路，也能促进华南板块的城市整体性特征，这也是整合的最终目的之一。

6.3.2 地区性公共设施

地区性公共设施缺乏有两方面的影响：

1. 区域内的公共服务设施的类型和层次较少，影响生活居住的质量。马斯洛的需求理论告诉我们，人的需求是循序渐进有层次的。这一简单原则也适用于用于关乎居民需求满足的公共服务设施，层次较少又限制了华南板块内居民的社会融合。

2. 另外一个影响就是会增加华南板块对广州公共服务设施的需求，也会增加广州市的公共服务设施资源分配的压力。

因此控制华南板块区域内尚未建设土地资源、做出整合规划，再进行地区性的公共设施的补充建设。这对于目前华南板块区域内的土地利用结构失衡有积极意义，居住用地比例过大也会导致公共服务设施的分配压力。

对于各类的公共服务设施——文化、教育、体育、医疗、商业等的建设过程中，应考率经济性的和公平的原则；同时，建设时序的安排也应充分考虑。

6.3.3 空间（绿地）的整合

华南板块缺乏区域内公共开放空间，如公园、广场等。虽然各住区内部的开

放空间规模和质量都处于较高水平、层次也较丰富，但从区域角度来看，城市公共空间的缺乏会加剧分散的趋势，不利于各住区的协调发展，社会分异的矛盾会激化，区域的空间形态也难以调和。

因此，区域内的开放空间的整合能促进华南板块向真正的“居住新城”进化。

6.3.4 社会整合

华南板块各住区存在同质性，表现为居民的社会构成的同质性。

而从华南板块区域整体来看，各大住区相对周边村镇的居民而言，社会分层现象是肯定存在的，只是目前矛盾没有被激化，但发达国家尤其是美国由此产生的严重社会问题提醒我们，积极、提早开展不同社会阶层的整合是具有现实意义的，是保证社会安定团结、和谐发展的必要条件。

6.4 本章小结

本章先指出了城市规划应建立有效和有益的导控机制，去引导房地产的健康发展；随后，在对华南板块存在问题研究基础上，提出华南板块应尽快进行整合规划，促使华南板块真正意义上的城市功能的完善，而不仅仅继续现在的发展模式而引致更多的问题。“华南居住新城”是整合的目标，对减缓广州市的交通、环境、公共资源等方面的压力是具现实意义的。

华南板块是一个“城市”，其存在问题的解决涉及到方方面面的深入考虑。限于笔者的研究能力和篇幅，本章仅从前文对华南板块动因和问题的分析的基础上，构筑了概略的整合发展的框架，未能详述细节，如果展开讨论则会引发更多值得仔细研究和思考的问题；而本文的着力点之一是对华南板块发展历程及现状的分析研究，及由此引发的思考。

参考文献

中文书籍

1. 谢守红, 大都市区的空间组织, 科学出版社, 2004
2. 曹振良 等, 房地产经济学通论, 北京大学出版社, 2003
3. 聂兰生 邹颖 舒平 著, 21 世纪中国大城市居住形态解析, 天津大学出版社, 2004
4. 夏南凯 王耀武 等 编著, 城市开发导论, 同济大学出版社, 2003
5. 卢为民, 大都市郊区住区的组织与发展, 东南大学出版社, 2002
6. 赵民 陶小马 编著, 城市发展和城市规划的经济学原理, 高等教育出版社, 2001
7. 刘念雄 著, 购物中心开发设计与管理, 中国建筑工业出版社, 2001
8. 陈劲松, 社区: 大盘出路、新都市主义: CONDOS 与小胡新, 机械工业出版社, 2002

中文译注

1. Lewis Mumford 著, 倪文彦、宋俊岭译, 城市发展史, 中国建筑工业出版社, 1989
2. [美]约翰·M·利维 著, 现代城市规划, 中国人民大学出版社, 2003
3. [美]阿摩斯·拉普拉特 著, 常青 张昕 张鹏 译, 文化特性与建筑设计, 中国建筑工业出版社, 2003
4. 美国城市土地利用学会编著, 杨旭华 汤宏铭 译, 世界优秀社区规划, 知识产权出版社, 2003
5. [英]迈克·詹克斯 等 编著, 周玉鹏 等译, 紧缩城市——一种可持续发展的城市形态, 中国建筑工业出版社, 2004
6. 美国城市土地利用协会编著, 郭颖 译, 联合开发——房地产开发与交通的结合, 中国建筑工业出版社, 2003
7. [美]科林·格洛根·莫尔 著, 董苏华 郑建民译, 住宅单元规划开发与实践, 中国建筑工业出版社, 2003
8. [英]大卫·路德林 尼古拉斯·福克 著, 王健 单燕华 译, 营造 21 世纪德家园——可持续的城市邻里社区, 中国建筑工业出版社, 2005

学位论文

1. 姚青, 广州市商品住宅区开发的初步研究, 华南理工大学硕士论文, 2001.6
2. 张冀, 克里尔兄弟城市形态理论及其设计实践研究, 华南理工大学硕士论文, 2002.6

期刊杂志

1. 刘管平 刘业,《发达地区中的城市(镇)开发模式的分析与思考——以珠三角城市(镇)为例》,《华南理工大学建筑学院建筑学系教师论文集 1995-2000-下册》
2. 刘华钢,广州城郊大型住区的形成及其影响,城市规划汇刊,2003年第5期
3. 吕露光,城市居住空间分异及贫困人口分布状况研究,城市规划,2004.6
4. 冯健 周一星 王晓光 陈扬,1990年代北京郊区化的最新发展趋势及其对策,城市规划,2004.6
5. 吴启焰、崔功豪,南京市居住空间分异特征及其形成机制,城市规划,1999.12
6. 李志刚 吴缚龙 卢汉龙,当代我国大都市的社会空间分异,城市规划,2004.6
7. 袁奇峰 郭晟 邹天赐,,轨道交通与城市协调发展的探索,城市规划汇刊,2003.6
8. 郑连勇,成都市 BRT 系统战略研究,中国城市交通规划学术委员会 2003 年年会暨第二十次学术研讨会论文集
9. 陈雪明,洛杉矶城市交通发展的战略转变以及对对中国城市的启示,城市交通,2003.1
10. 王旭 梁茂信,当代美国大都市区城郊发展失衡现象及其影响,世界历史,2005.1
11. 孙一飞 马润潮,边缘城市:美国城市发展的新趋势,国外城市规划,1997.4

其它资料

- 1.《广州南部地区发展规划研究》,广州市城市规划勘测设计研究院,袁奇峰 鱼建东,2002
- 2.《洛溪、大石、汉溪综合发展区发展策划研究和概念性规划》,广州市城市规划勘测设计研究院,2003 年
3. 华南板块各住区相关控规、详规;番禺、广州市相关规划资料
4. 笔者调研资料
5. 广州、番禺历年相关统计年鉴和资料

攻读学位期间发表的论文

- 《广州市郊区住区城市形态的分析》,《华南理工大学建筑学院第四届研究生学术研讨会论文集》,2004.5

致 谢

首先要衷心感谢导师周剑云副教授在研究生阶段对我的悉心指导和教诲。周老师严谨的治学态度和无私的帮助，深深的影响着我的工作、学习和做人的态度。特别是在论文写作过程中导师的指导和帮助，终能成文。

感谢工作室的孙一民教授，张春阳教授，肖毅强副教授几年来在工作和学习中对我的关心和教诲。

感谢王世福副教授、王进安高级工程师对论文的评阅和指导。

感谢多年来我身边的所有同学和朋友对我的帮助和鼓励。

感谢父母和身边的爱人。

最后感谢答辩委员会的老师们的辛勤工作。

陈靖华

2005 年 6 月于广州