

中国城市住区的历史演变、现实困境与协调机制*

——基于社会与空间的视角

赵万民 王华 李云燕 王正

提 要 基于我国城市住区的历史演变与发展规律,以社会与空间的视角,探讨我国城市住区的传承与嬗变,并从社会结构、空间生产以及市民生活三方面,剖析我国城市住区发展面临的现实困境,试图提出与之相对应的多层次协调机制,包括:完善“公平——融合——开放”的社会机制,调解住区社会空间分异;探索“紧凑内聚+开放共享”的空间机制,推动发展住区新形式;形成“公共管理+多方协同+土地开发+智能管控”的治理机制,促进城市公共生活回归。

关键词 城市住区; 社会空间; 城市公共生活; 街区制住区; 空间治理

Historical Evolution, Current Predicament and Coordination Mechanism of Urban Residential Areas in China—A Perspective Based on Society and Space

ZHAO Wanmin, WANG Hua, LI Yunyan, WANG Zheng

Abstract: Based on the historical evolution and development of urban settlements in China, this paper discusses the continuity and transformation of urban settlements in China from the perspective of society and space, and analyzes the present dilemma of residential development in China from three aspects: social structure, space production and citizen life. Correspondingly, the paper proposes a multi-level coordination mechanism, namely, ① cherishing fairness, integration and openness in order to mediate socio-spatial differentiation of residential areas; ② building compact, cohesive, open and communal spaces into new structures of settlements; ③ forming a governance model that combines public management, multi-stakeholder participation, land development and smart regulation to promote the return of urban public life.

Keywords: urban settlement; social space; urban public life; housing block; spatial governance

中图分类号 TU984 文献标识码 A
DOI 10.16361/j.upf.201806002
文章编号 1000-3363(2018)06-0020-09

作者简介

赵万民, 重庆大学建筑城规学院教授, 博士生导师, zwm65126371@sina.com

王华, 重庆大学建筑城规学院博士研究生, 通讯作者, 814012869@qq.com

李云燕, 重庆大学建筑城规学院副教授, 博士生导师, 251124699@qq.com

王正, 博士, 重庆大学建筑城规学院副教授, wz0594@sina.com

目前,我国正处于经济转型升级与现代化建设的关键时期,住房保障与社区治理作为国家重要的民生工程之一,成为社会各界关注的重点与热点。2015年12月,中央城市工作会议明确指出“深化城镇住房制度改革”,完善住房保障体系^①;《国家新型城镇化规划(2014—2020)》也强调“建立市场配置和政府保障相结合的住房制度”^②。直至2016年2月,我国正式发布《中共中央、国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干建议》,提出“新建住宅要推广街区制”,原有居住小区与单位大院要逐步打开,以期缓解区域交通拥堵、住区空间分异、城市“非均衡”发展等社会问题^③。2017年10月,党的十九大报告明确指出:应加快建立“多主体供给、多渠道保障、租购并举”的住房制度(习近平,2017)。2018年7月,面对我国政府职能的转变以及住房体制机制的改革,住房与城乡建设部正式批准《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018),将“居住街坊”作为城市住区的基本空间构成单元,以“推动发展更加开放便捷、尺度适宜、配套完善、邻里和谐的生活街区”^④,这将深刻影响并改变我国城市住区的社会空间格局,为城市走向开放共享、多元共治、和谐健康的发展之路提供重要支撑。

* 国家自然科学基金“山地城镇防灾减灾的生态基础设施体系建构研究”(51678086)

近年来,中国城市住区社会空间研究主要基于不同类型封闭住区社会空间分异与重构现象,探讨住区社会空间的结构特征、动态演替及发生机制(聂晓晴,2010),致力于住区健康宜居性(吴良镛,2018)、特定社会群体居住空间(赵万民,魏宏扬,等,2005;赵万民,2015)、和谐社区(吴良镛,2001,2010,2013;吴维佳,吴良镛,等,2016)及美好人居环境等方面的研究。随着街区制住区的推广,国内专家学者开始从城市形态(周钰,赵建波,等,2012)、路网结构(申凤,李亮,等,2016)、土地政策(韦亚平,潘聪林,2012)、安全管理(黄清观,2016)、适应性规划(张天尧,夏晟,等,2017)等角度,评估街区制住区的适应性与可实施性,最终都会延伸至关于城市住区社会组织方式与空间开放等议题,其实是关于住区发展的协调机制与城市公共生活的认识问题。由此,本文试图从社会与空间的视角,结合城市公共生活观,揭示城市住区社会形塑过程的演变特征与现实困境,以期更好地协调住区空间资源的生产与分配。

1 历史演变——中国城市住区螺旋式上升发展过程

1.1 社会体制:里坊制到街巷制的变革

按古代社会体制变革特征,我国传统聚居制度可分为两个发展阶段。第一阶段是周至隋唐,政治体制强权在中国社会关系中占主导地位,里坊制作为其中重要的基本聚居单元与社会基层组织,其整齐划一的空间组织形式与伦理纲常思想以及社会等级制度一脉相承,并借由严苛的封闭管理模式成为宗法礼制与集权社会的重要载体(李昕泽,2010)。第二阶段是五代至明清,随着农业技术的革命性发展以及商业经济的繁荣,等级森严的贵族政治逐渐让位于经济实用的官僚制度,传统住区管理模式也在社会发展过程中得到自我调整:以社会政治体制为基础的里坊制,被以社会经济功能为基础的街巷制取代,城市住区由唐朝“坊市分离”的整体空间布

局,逐渐发展为宋东京“点——线——面”的街市空间体系(田银生,2001),并发展为胡同、里弄等居住型式(表1)。不过,封建社会体制对住区的专制权力一直没有取消,这样的转变大多停留在物质空间层面,并非社会空间本质上的开放共享。

1.2 空间权利:单位制到门禁社区的重构

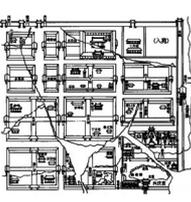
新中国成立之初,受西方邻里单位理论与苏联大街坊模式的影响,同时兼顾社会主义高度计划的垂直分配体系,单位成为我国城市住区基本的空间单元。这种强调集体生产与消费的社会实体,将居住、工作以及社会福利机构布置在步行范围之内,对外建起永久性围墙划定地域、社会及空间的界限,形成一个个独立的“权利岛屿”与“熟人社会”。如此一来,城市公共空间又沦为由墙体所围合的单调街景。改革开放后,随着市场机制的引入与城市住房制度的改革^⑤,单位大院这一计划经济时代的社会空间组织开始解体,建立在“资本”与“契约”基础上的门禁社区悄然出现,并逐步占据市场主流。

根据福德威利“社会服务市场化”的概念以及布坎南的“俱乐部理论”,门禁社区的开发管理以私有物权为基础,自下而上地满足多元生活形态与复杂社会结构的需求,为资源紧张的中国城市提供一种有效的居住管理模式(R. Atkinson, S. Blandy, 2005)。与此同时,这种“俱乐部”式的集体性消费建立在“法律契约”的基础上,将空间与内部设施私有化,对非社区成员而言具有天然的排他性(徐苗,杨震,2010);作为某种内聚、封闭的“居住社群”,门禁社区嫁接于权利资本与市场机制之上,剥离了居住空间、生活空间与消费空间,生产出精英阶级与中下层民众之间的“空间堡垒”,尤其是在我国“宽马路、大街区”的规划引导下,上海、深圳、北京、重庆等城市出现大量长边超过500m的大尺度街区与封闭区域超过5hm²的门禁社区(表2)。

1.3 市民生活:街区制住区的价值转向

表1 我国古代城市住区“里坊——街巷——胡同”社会空间对比分析

Tab.1 Comparative Analysis of Social Space of "Li-fang-Street-Hutong" in Ancient Chinese Urban Residential Areas

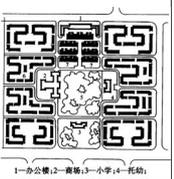
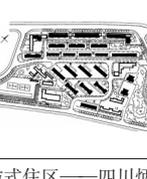
	城市整体空间布局	住区社会空间特征
唐长安里坊社会空间		
	唐长安里坊,整体呈棋盘式布局,宫殿、里坊、集市分离。城市公共空间由坊墙围合	由唐长安里坊复原图可见,平面呈方形,长宽500—800m之间,周围建有封闭坊墙,内有十字街,管理严格,实行宵禁
宋东京街巷社会空间		
	宋东京之街市,在桥头、路口、城门等节点,组织各类行肆,形成较为开放的住区街巷空间,更具商业与公共特质	由《清明上河图》可见,宋东京集市繁荣,坊墙被商店代替,住宅直接面向街巷与商店、作坊等混合排列,住区宵禁被取消
清北京胡同社会空间		
	清北京住区仍采用街巷制(胡同),除宫殿、寺庙、王府、塔坛外,其余均为民宅、作坊、商业等	由清乾隆北京复原图可见,清北京以胡同划分为长条形地段,一般与三进四合院相连,间距约70m,形成丰富的邻里关系网

资料来源:根据朱家瑾,董世永,聂晓晴,张辉编著的《居住区规划设计》(2007版)改绘。

无形的社会经济因素决定有形的住区封闭形态,并影响住区与周边环境的社会关系(D. J. Krupka, 2007)。目前,正值我国城镇化进程不断加快、人民物质生活水平不断提高的重要历史时期,社会主要矛盾已转化为“人民日益增长的美好生活需求和不平衡不充分的发展之间的矛盾”,城市社会强调资源共享与协同发展(图1)。高度集权的单位制逐渐退出历史舞台,超级门禁社区这种绅士化的“封闭机器”从长远来看终将导致城市社会空间的破碎与分异。那么,政府与市场就需要一种新型空间组

表2 我国现代城市住区发展历程及其典型住区社会空间的对比分析

Tab.2 A comparative analysis of the development of modern urban residential districts and the social space of typical residential areas in China

发展阶段	典型住区社会空间特征分析	
1950年代: 住区建设改造与稳步发展时期	 <p>1—办公楼; 2—商店; 3—小学; 4—托幼; 5—集中绿地; 6—晒衣架; 7—联立式住宅</p>	 <p>单位大院——北京市京棉二厂: 强调内部集体生产、集体消费, 通过围墙实现空间的封闭性与完整性</p>
1960—70年代: 住区建设停滞及恢复期	 <p>里弄式住宅——上海蕃瓜弄: 继承里弄传统, 强化社区归属感与邻里社会网络</p>	 <p>街坊式住区——四川炳草岗二号街坊: 基于政府、企业等社会机构的改进而综合建设</p>
1980—90年代: 住区建设振兴发展时期	 <p>封闭居住区——上海市曲阳新村居住区: 公共设施按“居住区—居住小区—居住组团”三级体制结构布置</p>	 <p>多元居住小区——天津川府新村: 空间布局变化多样, 住区向多元化方向发展</p>
21世纪初: 住区建设繁荣与转型发展时期	 <p>超级街区——重庆市汇祥林里居住片区: 大尺度、内向型空间型式, 与外部空间联系减弱, 分割城市实体空间与社会空间, 形成“步行孤岛”</p>	 <p>门禁社区——重庆市虎溪花园: 采用门禁系统, 内部设施与空间对外具有排他性, 城市与住区难以融合</p>

资料来源: 北京市京棉二厂平面图根据文献(张艳, 柴彦威, 周千钧, 2009)改绘; 重庆市虎溪花园与汇祥林里居住片区平面图改绘自笔者团队实践与调研项目; 其余图片作者根据朱家瑾, 董世永, 聂晓晴, 张辉编著的《居住区规划设计》(2007版)改绘。

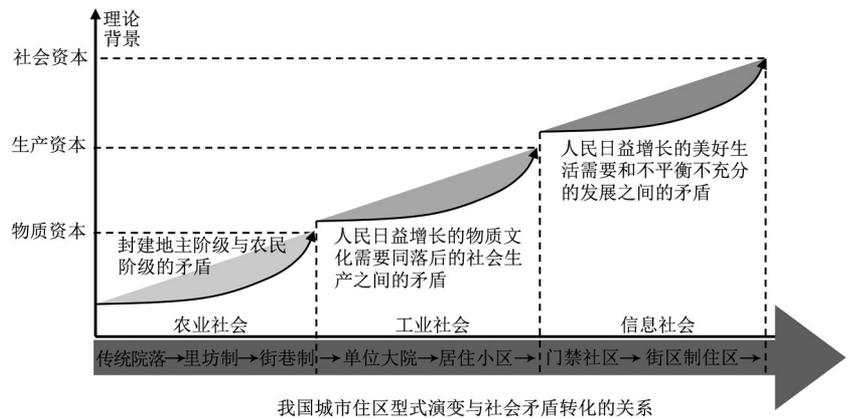
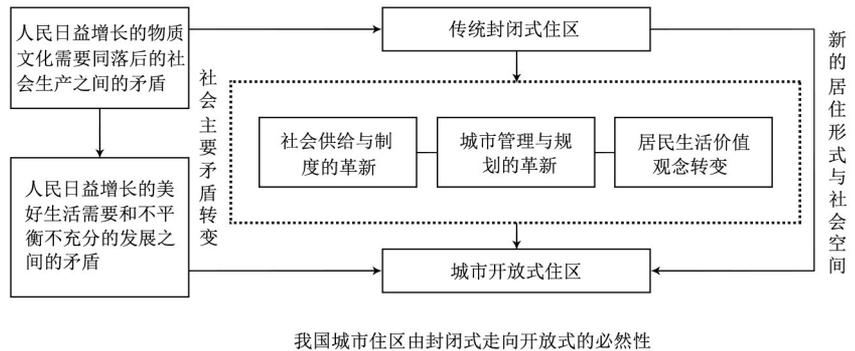


图1 我国城市住区演变过程与社会主要矛盾变化的关联
Fig.1 The relationship between the evolution of urban residential areas in China and major social contradictions and changes
资料来源: 作者自绘。

织来整合社会结构, 重构城市与住区之间和谐共生的有机关联。而街区制住区作为一种“小街区+密路网”的开放住区, 正是我国面对“大街区+门禁社区”侵蚀城市公共空间所做出的理性选择。

街区制住区是指相对开放的城市聚居生活区域, 由一栋或多栋住宅建筑自由围合所形成的小型独立单元, 以开放共享的景观环境、紧凑多维的空间结构、高密度的道路网络以及复合多元的功能业态与城市公共空间有机融合的可持续城市住区(ZENG Wei, WANG Hua, et al, 2016)。从社会空间的角度, 街区制住区可以看作是我国住区规划从追求经济效率到强调社会公平的一种价值转向, 人们可以在这样一种开放的社会空间中更为便捷、快速地到达公共场所, 融入多样化的城市公共生活。同时, 由规模较小的街区所组成的社区, 有助于聚集各个社会阶层群体, 促进其更多的关系接触, 从而使街区制住区具有更为丰富多样的社会意义, 在共

享城市生活的过程中构建绿色健康、多元共治的社会共同体, 避免形成大规模的“同质社区”, 实现住区社会空间的差异化发展(周俭, 钟晓华, 2016)。

1.4 小结

通过审视不同历史时期中国城市住区的社会关系与空间结构特征, 发现城市住区社会空间的封闭管理模式, 由讲究血缘宗亲与儒家等级制度的“家长式”空间管制, 延伸至以资本契约为基础的“物权式”空间自治; 社会空间权利主体的作用方式, 也从封建官僚等级制度的“礼仪符号”, 转化为社会空间正义的“柔性渗透”(图2)。城市住区由“相对封闭”走向“相对开放”的两个发展阶段其社会经济背景不同, 住区开放的社会本质、动力机制以及开放程度等均各异: 前者是在封建主义政治体制强权背景下, 由于社会经济体制的变革, 促使我国古代住区从讲究等级礼法的里坊制, 发展为相对开放的街巷制以及强

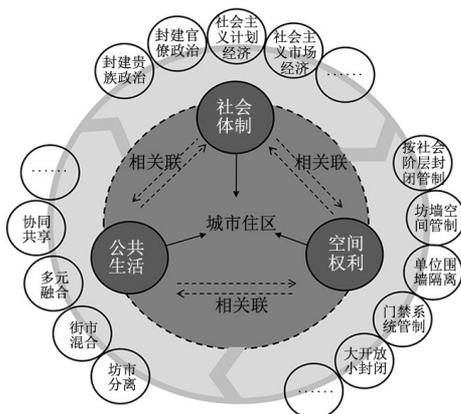


图2 我国城市住区社会体制、空间权利与市民生活的构成与演变

Fig.2 The constitution and evolution of social system, spatial rights and citizen life in urban residential areas in China

资料来源：作者自绘。

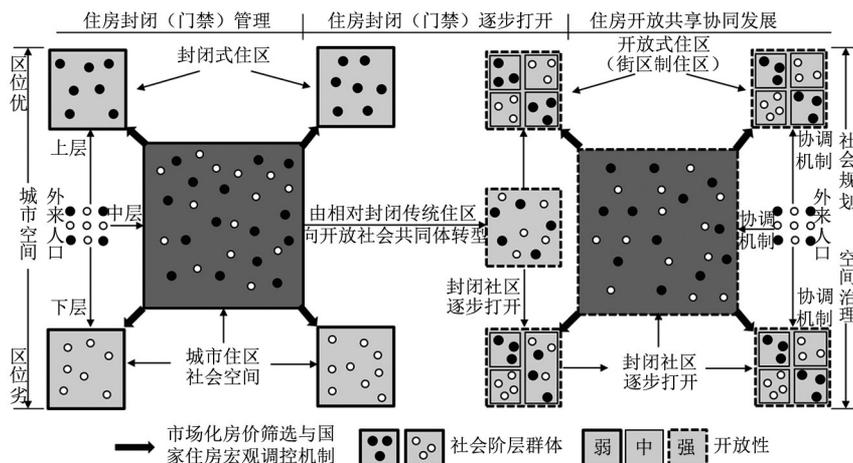


图3 由封闭向开放过程中我国城市住区社会空间的分异与重构

Fig.3 The differentiation and reconstruction of the social space in urban residential areas in China from a closed to an open society

资料来源：改绘自参考文献[11]。

调邻里关系的里弄、胡同；后者是在社会主义新时代历史时期，由于社会主要矛盾转化与经济发展转型等综合因素，促使我国近现代住区从计划经济时代强调“生产生活一体化”的单位大院，逐渐演变为市场经济时代强调“资本权属”与“商业契约”的门禁社区，住区由“相对封闭排他”趋向于“社会公平正义”与“城市开放共享”。

由此可以看出，通过坊墙、院墙、门禁等物质实体围合形成的内向性居住思维深深根植于我国传统居住文化中，反映了当时的社会组织结构与管控方式，显现出跨时代的适应性，具有强大的生命力（徐苗，2015）。

2 现实困境——转型期中国城市住区发展的矛盾升级

2.1 社会结构：住区的社会空间分异

改革开放以来，随着社会结构与经济体制的转型，城市社会空间、人口分布以及居住环境呈现不断解组与重组的态势（图3）。与此同时，我国现代化与城市化进程的快速推进造成市民经济收入差距不断加大，这种差距通过住房制度的改革与房地产市场的不断发展，具体表征为不同收入阶层居民的相对隔离以及相同收入阶层居民的集中分布（张京祥，李阿萌，2013）。随着市场经济体

制以及房地产市场的日益成熟，权力、资本等各种社会力量开始渗入住房开发建设，我国城市居住空间倾向等级化、私有化与封闭化。超级街区与门禁社区的蔓延将城市划分为一个个彼此内聚、互相分离的聚居单元，城市社会交往被隔离成大大小小的内聚“堡垒”，不同阶层或族群各自相对集中聚集并分化。这种住区内部大规模的同质化与住区之间的异质化，进一步激化城市空间区隔与贫富差距（徐苗，杨震，2008）：高级别墅与公寓集中分布于生态环境质量最佳地段，而普通市民不得不住在面积甚小、环境一般的安居房、保障房以及各种非正规的聚落。住区与城市之间良性互补的包容关系被隔断，难以保持连续性与活力，甚至成为滋生犯罪的场所（王彦辉，2010）。

处于转型期的中国城市住区（尤其是大城市住区）社会空间分异现象越发明，空间生产成为一种“马赛克拼贴”过程。城市中心住区人群倾向绅士化与精英化，而大量保障性住房、拆迁房等分散布置在郊区；旧城传统聚居地被新植入的现代城市肌理切割，原有社会关系的瓦解以及集体记忆的消逝，难以维系社会空间的融合与重构，造成空间景观资源“破碎化”。而新建的大型封闭社区为维护内部安全与管理的便捷性，采用门禁系统，加剧阶层社会结构

的分化。我国广州、北京、上海、南京等大城市由于居住群体的差异性产生各式各样的城市住区，如工人住区、知识分子住区、干部住区、旧城混合住区等（Gu C, Wang F, Lin G, 2005；孙斌栋，吴雅菲，2009）。所有这些居住空间的分类与等级化倾向，皆在一定程度上加剧住区的空间区隔与社会分层，影响城市社会交往与公平正义。

2.2 空间生产：消费主义下的住区型式

我国城市正从生产型社会向消费型社会转变，在这一过程中，住区长期以来强调物质功能层面的空间规划，而忽视了社会性的规划建设与管理。自我国1998年住房制度改革以来，城市住区由政府集体管理转为物业公司分区管治，采用“谁开发、谁管理、谁治理”的社会管理模式。再加上房地产市场的货币化与自由化，更有利于开发商整合土地资源，集中打造规模尺度较大的封闭住区。我国传统居住小区的封闭规模大部分控制在10hm²（约320m×320m）以上，有些住区甚至将城市公共道路纳入内部，形成超级街坊与大型门禁住区。

虽然门禁社区建设顺应了我国经济转型期的消费主义浪潮，通过“生产空间”，产出优质的居住环境与完善的配套设施，与后现代城市广泛的自治模式与私营方式相适应。但是，封闭住区，尤

其是空间尺度过大的门禁社区，借由资本契约排挤公共空间，损坏城市交通“毛细血管”，加剧城市拥堵；在消费主义刺激下，侧重于以“生产空间”取代“社会空间”，忽略了城市存量空间的“再生产”以及社会整体生活质量的提升（刘佳燕，邓翔宇，2016）。而未经社会规划控制的商业资本在新自由主义的推动下，往往过分强调市场经济效益与“机会”，抛弃“人情味”的社会空间与“小而美”的城市街道，城市公共空间与市民公共生活场所被封闭内聚的超级门禁社区所挤占，普通市民日常偶发活动被边缘化与孤立化，难以延续旧时市井复合多元的社会关系，造成空间肌理破碎与社会阶层隔离，极大地损害住区空间的社会性。

2.3 市民生活：城市公共生活的缺失

从1950年代引入居住小区模式开始，我国城市在“功能主义+交通主导”规划模式的影响下，至今为止生产出数量级庞大的封闭住区。我国封闭住区发展的潜在根源与全球封闭住区一致，均是源于市民个人对城市公共生活的恐惧与逃离，从而造成城市社会联系松散，公共环境质量下降（徐苗，杨震，2010）。而这种个人选择的根本动力是住房改革之后，当时的城市政府由于财政匮乏、公共资源紧张等原因，故而战略性缩小公共管理范围，将相当部分的公共空间交由私人资本代为运营。产权的私有化造成城市社会空间私有化、破碎化，随着门禁社区的蔓延，城市公共生活从住区社会空间中逐步撤退。再加上，国民肌体中流淌着一种“自成一体、家国同构”的文化基因，这种根深蒂固的传统文化与空间行为偏好，促使人们长期局限于狭小的住区内部空间，越来越只关注个人的小家庭与居住环境，公民意识、社会责任、互助共享等观念被削弱（宋伟轩，2010）。墙作为传统封闭住区的一种物质边界，也禁锢住市民积极参与城市公共生活的心理。住区空间与城市公共生活场所的时空分离，导致街道空间尽是匆匆穿行的人车物流；而围栏与电子眼，带来的是地域

特色的迷失与社区归属感的消逝。

不过，追溯我国住区发展演变历史可见，并非社会本身缺乏“包容性”与“人情-道德意义”，市民“对公共领域的社会互动与交流具有与生俱来的关注”（Cuthbert，2006），在市井文化丰富、关系社会主导的传统城市，市民参与城市公共生活被赋予特定的社会与文明含义（冯革群，马仁锋，等，2016）。但是，即便我国城市公共管理正逐步回归住区内部空间，在相关政策调整之前，由于住区集体土地确权、政府公共投入、市场经济干扰等多方面因素的制约，普通市民的话语权依旧处于失衡状态，居民个体利益与城市公共利益相互交织，呈现出复杂的社会关系（吴晓林，2016）（图4）。因此，我国城市住区需基于现实发展困境，从社会规划、空间型式以及治理模式等方面构建多层次协调机制，并深入到土地开发收益、财产权属关系以及公私空间领域的控制权属等层面，逐步缓解市民对城市公共生活的恐惧。

3 协调机制——中国城市住区的多级协调机制

3.1 “公平——融合——开放”社会机制下的住区空间分异调解

作为城市社会空间与功能结构的重要组成部分，住区与城市的关系如同细胞与肌体，两者的协调机制影响城市人

居环境的健康持续发展（图5）。从根本上来说，住区问题是一个社会问题，我国城市住区不能仅依靠空间规划与功能配置，必须结合社会规划及政策制度的支撑，构建住区社会空间“公平——融合——开放”的多元机制，对社会空间分异与极化进行适度调解，促进住区空间资源在解组与重构的过程中更多地向开放与共享倾斜。

3.1.1 公平机制

城市政府应合理运用市场机制，权衡住区的社会公平与经济效益，优化非居住空间资源分配的连续性与公正性（如教育、医疗、文化、娱乐、体育等），尤其针对旧城住区、弱势群体聚居地，应构建多层次公共服务体系，“公平公正”地分配公共空间资源，符合“最大多数人的最大利益”。城市规划可着力于建设符合各类社会阶层与利益群体需要的异质性住区空间（Webster，2001），协调由于其他因素所造成的社会不公平现状，一定程度上减弱或消除封闭住区产生的弊端，保障居民整体公共权利不受侵害（徐苗，杨震，2008）。

3.1.2 融合机制

制定相关优惠政策与鼓励措施，构建“街区同质、社区异质”的混合居住机制，形成多样化的城市人群结构，削弱住区空间区隔与社会分层。如，美国住房与城市发展部于1970年代开始，通过免税政策与控制城市土地区划，采用

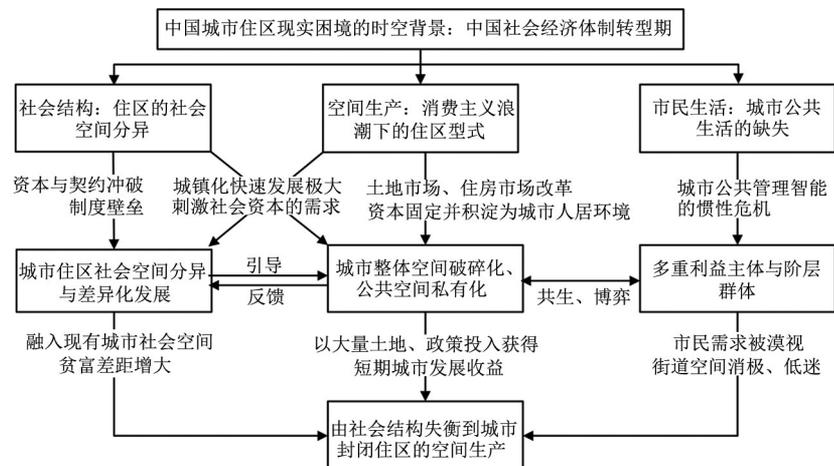


图4 我国城市住区发展的现实困境

Fig.4 The current predicament of urban residential development in China
资料来源：作者自绘。

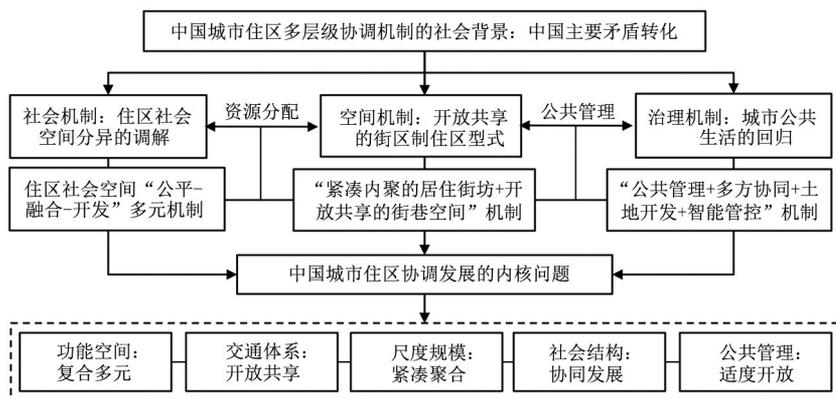


图5 中国城市住区“社会—空间—治理”的多级协调机制

Fig.5 Multi-level coordination mechanism of "Society-Space-Governance" in urban residential areas of China
资料来源：作者自绘。

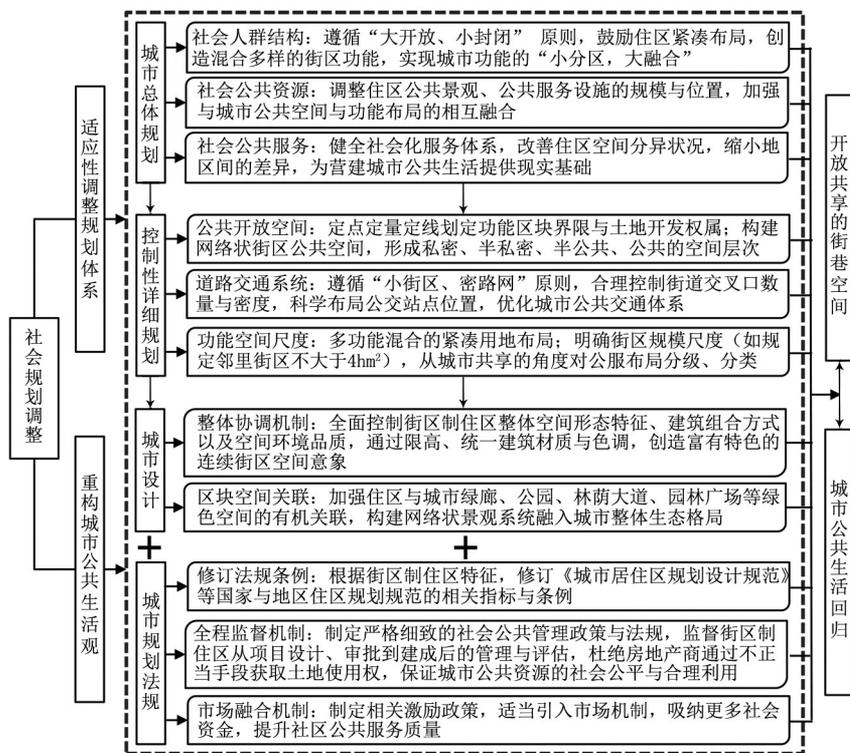


图6 我国城市街区制住区社会规划的适应性调整

Fig.6 Adaptive adjustment of social planning of block-based residential areas in China
资料来源：作者自绘。

街区混合居住模式，将不同收入阶层整合并分散于同一邻里社区当中，从而增强市民的公众意识，为低收入人群提供更多机会改善生活条件。

3.1.3 开放机制

我国开放住区的建设与发展，重点并非拆掉物理空间层面的封闭围墙，而是逐步降低市民对于城市公共生活的心理防线，适度开放社会空间资源，重构

市民的公共生活观。作为社会规划与空间资源调配的重要方式，城市规划对住区社会空间分异的有效整合，应着眼于探求社会环境及空间肌理的相对开放机制：一方面，综合考虑街区人群结构、经济条件、地域文化、地理区位、地形地貌等因素，采用社会学、人类学方法，针对具体的大型封闭住区从微观层面自下而上地深入调查研究，制定开放

策略与实施机制；另一方面，从总体规划、控制性详细规划、城市设计及法规等层面（曾卫，王华，等，2016），针对街区制住区这种新的住区空间型式适应性调整规划体系，创造开放共享的街巷空间，促进城市与住区走向“包容、安全、韧性、永续”^⑥（图6）。

3.2 “紧凑内聚+开放共享”空间机制下的住区发展新型式

面对我国城市住区社会空间分异、公共生活撤退以及粗放式空间发展格局的现实困境，街区制住区通过高密度的街巷空间、集约化的土地利用方式，为市民提供人性化的邻里交往场所与开放多元的街巷空间，促进不同社会地位与兴趣爱好的人群和谐相处。一方面，它与传统居住区空间型式的最大差异在于住区规模尺度：传统居住区是“由城市主次干道或自然界限所包围”的相对独立地区；而街区制住区是“一栋或多栋住宅建筑围合形成”的开放聚居单元，属于“小街区、密路网”的紧凑发展模式——这与单位大院、门禁社区社会空间的天然排他性与内向性截然不同。根据《城市居住区规划设计标准》（GB50180—2018），我国城市住区应以人的基本生活需求以及居民抵达公服设施的步行范围为基础，兼顾主要配套设施的合理服务半径及运行规模，借由2—4hm²的居住街坊为基本空间组织，形成“15min生活圈——10min生活圈——5min生活圈——居住街坊”新的空间型式（表3），打破传统住区“居住区——居住小区——居住组团”等级化的组织结构，并对相应的人口规模、用地规模以及公共服务配套设施（表4）。

另一方面，街区制住区的开放，本质上而言属于空间层面的开放，而基层构成单元（居住街坊）需要在管理层面保持相对封闭，在保障街区聚居单元融入整体城市生活与街道空间的同时，维系内部私密与半私密生活环境。因此，我国城市街区制住区不仅需要保持街巷空间开放共享，同时也需塑造紧凑混合的封闭单元。这种“外松内紧”的住区发展型式，在街区外部形成富有活力的

表3 封闭住区与街区制住区空间管制模式的对比

Tab.3 Comparison of spatial control model between closed residential area and block residential area

	传统封闭式住区	街区制住区
空间结构层次	<p>根据社会资源分配机制形成的“居住区—居住小区—居住组团”三级结构</p>	<p>根据市民生活需求形成“15分钟生活圈—10分钟生活圈—5分钟生活圈—居住街坊”四级结构</p>
空间结构示意图	<p>面向整个住区的公共资源位于中心位置,其余公共空间封闭于居住小区与组团内</p>	<p>面向整个住区的公共资源分散于街区与邻里中心及街道,住区生活融入城市空间</p>
空间管制示意图	<p>居住小区及组团采用门禁与围墙等封闭,小区内部道路私有化,外部街道空间乏味</p>	<p>面向居住街坊的人车管制更为严谨、精细,街道空间面向周边邻里开放共享</p>

资料来源:作者自绘。

表4 我国街区制住区空间控制规模

Tab.4 Spatial hierarchical scale of block system residential areas in China

规模	15min 生活圈	10min 生活圈	5min 生活圈	居住街坊
居住人口(人)	45 000—72 000	15 000—24 000	5 000—12 000	1 000—3 000
住宅套数(套)	15 000—24 000	5 000—8 000	1 500—4 000	300—1 000
面积(hm ²)	130—200	32—50	8—18	2—4

资料来源:改绘自《城市居住区规划设计标准》(GB50180—2018)。

街巷空间,促进住区融入城市公共空间;而内部合理划分为紧凑的邻里单元,仅对住户开放,保持空间的私密与独立,这就需要对接住区社会空间进行精细化治理。

3.3 “公共管理+多方协同+土地开发+智能管控”治理机制下的城市公共生活回归

“人们来到城市是为了生活,他们安居在那里是为了生活得更好”(Mumford, 1934),而从空间的社会性概念来

看,城市住区的实质在于构建符合市民需要的良好社会空间,其核心在于实现城市公共利益最大化,城市集体与居民个人在公共事物的合作与管理上达成一致,这就是城市公共生活回归的过程。不过,我国现行的住区空间治理与物业管理模式大多基于传统封闭式住区,难以适应街区制住区“小街区+密路网”的空间格局与“街区同质+社区异质”的社会结构。从这一点来看,必须认可建立在资本契约基础上的“超级门禁住区”在一定程度上还将长期存在的现实。因

此,针对城市存量层面的封闭住区需构建空间优化的合理秩序,形成自我有机更新的良性机制,降低负面效应;而针对城市增量层面的街区制住区规划,需创新空间治理模式,完善开发管理制度(图7)。

3.3.1 城市公共管理机制

城市政府理应广泛运用法律、经济、技术等方法,切实发挥社区公共管理的主导作用,限制、甚至合法收回私人资本管理住区的相应权力,以开放共享、多元共治的理念协调各方利益,形成“政府+物业+居民+非政府组织”四位一体的空间管理模式(朱耿萱, 2016)(图8)。

3.3.2 社会多方协同治理机制

从空间治理的内涵来看,加强社会多方协同治理的深度与广度是住区更新及规划的题中之义,城市公共管理部门需要与物业管理以及居民自治系统相协调,打造“共建共治共享”的社会治理格局,明确居住街坊空间权利主体;并构建积极有效的谈判协商机制,促进居民全程参与社区的建设与改革,有利于社会共识的达成,保障住区规划的公平与效率(王振坡,张颖,等, 2016)。

3.3.3 土地开发与收益机制

土地增值收益的合理分配是住区空间治理成败的关键——针对存量居住用地的集体土地产权重新配置以及土地资金的再分配,需尊重居民个人权益,按《物权法》等法律条款明确补偿主体、对象及额度;针对街区制住区土地和空间的重新安排,需构建多元共享的土地开发与收益机制,明确住区单元土地空间的权属对象,重释街区制住区的土地产权内涵。

3.3.4 智能化空间管控机制

随着大数据时代的到来,云计算、虚拟技术等信息技术,为传统社区管理向智慧街区管理转型提供新的空间管制技术,居住街坊可通过多元网络采集海量动态数据,覆盖街区空间内的不同群体,构建智能化安保服务系统,管制街区外围复杂的城市人流、车流及信息流,促进住区治理体系与治理能力的现

- tion[J]. Urban Geography, 2005(2): 167-192.
- [5] 黄清观. 街区制视野下社区警务模式研究[J]. 铁道警察学院学报, 2016, 26(3): 66-69. (HUANG Qingguan. Study on community police mode from the perspective of block system[J]. Journal of Railway Police College, 2016, 26(3): 66-69.)
- [6] KRUPKA D J. Are big cities more segregated? neighborhood scale and the measurement of segregation[J]. Urban Studies, 2007, 44: 187-197.
- [7] LEWIS MUMFORD. Technics and civilization[M]. Harcourt, 1934.
- [8] 李昕泽. 里坊制度研究[D]. 天津大学博士学位论文, 2010. (LI Xingze. The research of "Li Fang" system[D]. The Dissertation for Doctor Degree of Tian Jing University, 2010.)
- [9] 刘佳燕, 邓翔宇. 基于社会-空间生产的社区规划——新清河实验探索[J]. 城市规划, 2016, 40(11): 9-14. (LIU Jiayan, DENG Xiangyu. Community planning based on socio-spatial production: explorations in "new Qinghe experiment"[J]. City Planning Review, 2016, 40(11): 9-14.)
- [10] 聂晓晴. 三峡库区城市居住空间重构研究[D]. 重庆大学博士学位论文, 2010. (NIE Xiaoping. Study on restructuring of Three Gorges reservoir area urban residential space[D]. The Dissertation for Doctor Degree of Chong Qing University, 2010.)
- [11] 申凤, 李亮, 翟辉. "密路网, 小街区"模式的路网规划与道路设计——以昆明呈贡新区核心区规划为例[J]. 城市规划, 2016, 40(5): 43-53. (SHEN Feng, LI Liang, ZHAI Hui. Road network planning and street design based on the planning pattern of "high street density, small block size": a case study of central district planning in Chengong new town of Kunming[J]. City Planning Review, 2016, 40(5): 43-53.)
- [12] 宋伟轩. 封闭社区研究进展[J]. 城市规划学刊, 2010(4): 42-51. (SONG Weixuan. A review on researches of the gated community[J]. Urban Planning Forum, 2010(4): 42-51.)
- [13] 孙斌栋, 吴雅菲. 中国城市居住空间分异研究的进展与展望[J]. 城市规划, 2009, 33(6): 73-80. (SUN Bingdong, WU Yafei. The research progress and prospect of Chinese urban residential space differentiation[J]. City Planning Review, 2009, 33(6): 73-80.)
- [14] 田银生. 北宋东京街市的组构方式[J]. 建筑史论文集, 2001, 14(00): 93-106+269. (TIAN Yinsheng. The composition modes of the downtown streets of North-Song Dongjing[J]. Architectural History Collection, 2001, 14(00): 93-106+269.)
- [15] 王彦辉. 中国城市封闭住区的现状问题及其对策研究[J]. 现代城市研究, 2010, 25(3): 85-90. (WANG Yanhui. The gated communities in Chinese cities: problems and counter-measures[J]. Modern Urban Research, 2010, 25(3): 85-90.)
- [16] 王振坡, 张颖, 梅林. 我国城市推广街区制的路径及对策研究[J]. 学习与实践, 2016(7): 108-115. (WANG Zhenpo, ZHANG Yin, MEI Lin. Study on the path and countermeasure of urban popularizing block system in China[J]. Study and Practice, 2016(7): 108-115.)
- [17] WEBSTER C. Gated cities of tomorrow[J]. Town Planning Review, 2001, 72(2): 149-169.
- [18] 韦亚平, 潘聪林. 大城市街区土地利用特征与居民通勤方式研究——以杭州城西为例[J]. 城市规划, 2012, 36(3): 76-84+89. (WEI Yaping; PAN Conglin. Urban land-use characteristics and commuters' travel pattern: a case study of west Hangzhou[J]. City Planning Review, 2012, 36(3): 76-84+89.)
- [19] 吴良镛. 规划建设健康城市是提高城市宜居性的关键[J]. 科学通报, 2018, 63(11): 985. (WU Liangyong. Planning to build a healthy city is the key to improving the livability of the city[J]. Chinese Science Bulletin, 2018, 63(11): 985.)
- [20] 吴良镛. 人居环境科学导论[M]. 中国建筑工业出版社, 2001. (WU Liangyong. Introduction to human settlements science[M]. China Building Industry Press, 2001.)
- [21] 吴良镛. 人居环境科学发展趋势论[J]. 城市与区域规划研究, 2010, 3(3): 1-14. (WU Liangyong. The development trend of human settlement environmental science[J]. Journal of Urban and Regional Planning, 2010, 3(3): 1-14.)
- [22] 吴良镛. 中国人居史[M]. 中国建筑工业出版社, 2013. (WU Liangyong. Chinese habitat history[M]. China Building Industry Press, 2013.)
- [23] 吴唯佳, 吴良镛, 石楠, 等. 美丽人居与和谐社区营建[J]. 城市规划, 2016, 40(2): 107-112. (WU Weijia, WU Liangyong, SHI Nan, et al. Beautiful habitat and harmonious community building[J]. City Planning Review, 2016, 40(2): 107-112.)
- [24] 吴晓林. 从封闭小区到街区制的政策转型: 形势研判与改革进路[J]. 江汉论坛, 2016(5): 40-45. (WU Xiaolin. Policy transition from closed community to block system[J]. Jianghan Tribune, 2016(5): 40-45.)
- [25] 习近平. 决胜全面建成小康社会夺取新时代中国特色社会主义伟大胜利——在中国共产党第十九次全国代表大会上的报告[N/OL]. 新华网, 2017-10-27[2017-12-15]. <http://www.xinhuanet.com/2017-10/27/c-1121867529.htm>. (XI Jinping. Xi Jinping's report at 19th CPC national congress[N/OL]. Xinhuanet.com, 2017-10-27[2017-12-15]. <http://www.xinhuanet.com/2017-10/27/c-1121867529.htm>.)
- [26] 徐苗, 杨震. 超级街区+门禁社区: 城市公共空间的死亡[J]. 建筑学报, 2010(3): 12-15. (XU Miao, YANG Zhen. Superblock + access communities: the death of urban public space[J]. Architectural Journal, 2010(3): 12-15.)
- [27] 徐苗, 杨震. 论争、误区、空白——从城市设计角度评述封闭住区的研究现状[J]. 国际城市规划, 2008(4): 24-28. (XU Miao, YANG Zhen. Current studies on gated communities: urban design perspectives[J]. Urban Planning International, 2008(4): 24-28.)
- [28] 徐苗, 杨震. 起源与本质: 空间政治经济学视角下的封闭住区[J]. 城市规划学刊, 2010(4): 36-41. (XU Miao, YANG Zhen. Genesis and essence of gated community: from the perspective of spatial political economy[J]. Urban Planning Forum, 2010(4): 36-41.)
- [29] 徐苗. 从门禁社区看中国“围”城史: 传承与嬗变[J]. 建筑学报, 2015(02): 112-118. (Xu Miao. The history of "walled" city in China: inheritance and transmutation[J]. Architectural Journal, 2015(02): 112-118.)
- [30] 杨保军. 关于开放街区的讨论[J]. 城市规划, 2016, 40(12): 113-117. (YANG Baojun. Discussion on opening up gated communities[J]. City Planning Review, 2016, 40(12): 113-117.)
- [31] 曾卫, 王华, 尤娟娟, 等. 城市街区型住区的规划策略研究[J]. 西部人居环境学刊, 2016, 31(3): 82-89. (ZENG Wei, WANG Hua, YOU Juanjuan, et al. A study on planning strategies for urban housing block development[J]. Journal of Human Settlements in west China, 2016, 25(4): 44-54.)
- [32] ZENG Wei, WANG Hua, YOU Juanjuan, et al. A study on planning strategies for urban housing block development[J]. China City Planning Review, 2016, 25(4): 44-54.
- [33] 张京祥, 李阿萌. 保障性住区建设的社会空间效应反思——基于南京典型住区的实证研究[J]. 国际城市规划, 2013, 28(1): 87-93. (ZHANG Jingxiang, LI A'meng. Research on the construction of Indemnity housing and its social-spatial effects: case study of typical settlements in Nanjing[J]. Urban Planning International, 2013, 28(1): 87-93.)
- [34] 张天尧, 夏晟, 张街春. 欧洲城市街区制在中国的适应性研究: 理论与实践[J]. 规划师, 2017, 33(7): 5-13. (ZHANG Tianyao, XIA Cheng, ZHANG Xianchun. Adaptability of European open block system in China: theory and practice[J]. Planners, 2017, 33(7): 5-13.)
- [35] 赵万民, 魏宏扬, 李进, 等. 特定社会群体居住区规划设计初探——以重庆大学虎溪校园教职工居住区为例[J]. 城市规划, 2005(6): 93-96. (ZHAO Wanmin, WEI Hongyang, LI Jin, et al. Preliminary study on the planning and design of residential areas in specific social groups——taking the residential area of the staff and workers of Huxi campus of Chongqing University as an example[J]. City Planning Review, 2005(6): 93-96.)
- [36] 赵万民, 等. 山地人居环境七论[M]. 中国建筑工业出版社, 2015. (ZHAO Wanmin, et al. Therics of human settlements in mountainous regions[M]. China Architecture & Building Press, 2015.)
- [37] 周俭, 钟晓华. 城市规划中的社会公正议题——社会与空间视角下的若干规划思考[J]. 城市规划学刊, 2016(5): 9-12. (ZHOU Jian, ZHONG Xiaohua. Social justice in urban planning: reflection on urban planning in a perspective of social space[J]. Urban Planning Forum, 2016(5): 9-12.)
- [38] 周钰, 赵建波, 张玉坤. 街道界面密度与城市形态的规划控制[J]. 城市规划, 2012, 36(6): 28-32. (ZHOU Yu, ZHAO Jianbo, ZHANG Yukun. Street interface density and planning control of urban form[J]. City Planning Review, 2012, 36(6): 28-32.)
- [39] 朱玟莹. 从“小区制”到“街区制”: 行政公权力介入的法理分析[J]. 深圳大学学报(人文社会科学版), 2016, 33(5): 102-107. (ZHU Daixuan. From "community system" to "block system": a legal analysis of the intervention of administrative power[J]. Journal of Shenzhen University(Humanities & Social Sciences), 2016, 33(5): 102-107.)