

渐进式更新模式对于社区的影响 ▪ 以北京南池子历史文化保护区为例

Role of Incremental Urban Regeneration on Community Governance: In the case of Nachizi Historic Conservative Area of Beijing

Lei Zhang Ph.D / Assistant Prof.

Email: Thirstone1976@yahoo.com.cn

Dongquan Li Ph.D / Associate Prof.

Email: Lidongquan@mparuc.edu.cn

问题 Question:

■ 大规模更新与渐进式更新对于社区居民社会交往是否产生影响？

Are there some different impacts on social communication of local residents by progressive regeneration and large-scale redevelopment?

■ 北京历史文化街区保护中采用渐进式更新是否可以更好地保持或促进社区内居民的日常交往？ Does progressive regeneration are more beneficial than large-scale redevelopment on promoting social communication of local residents in Beijing Historic Conservative Area ?

内容 **C**ontent

- 1.北京旧城更新保护政策沿革 **C**hanging Policies of **D**evelopment and **P**reservation of Beijing Old Cities
- 2.南池子历史文化保护区简介 **C**ities and **U**rban **P**lanning of Ancient **C**hina
- 3.研究方法 **R**esearch **M**ethodology
- 4.结果分析 **R**esults and **A**nalysis
- 5.结论与建议 **C**onclusion and **S**uggestion

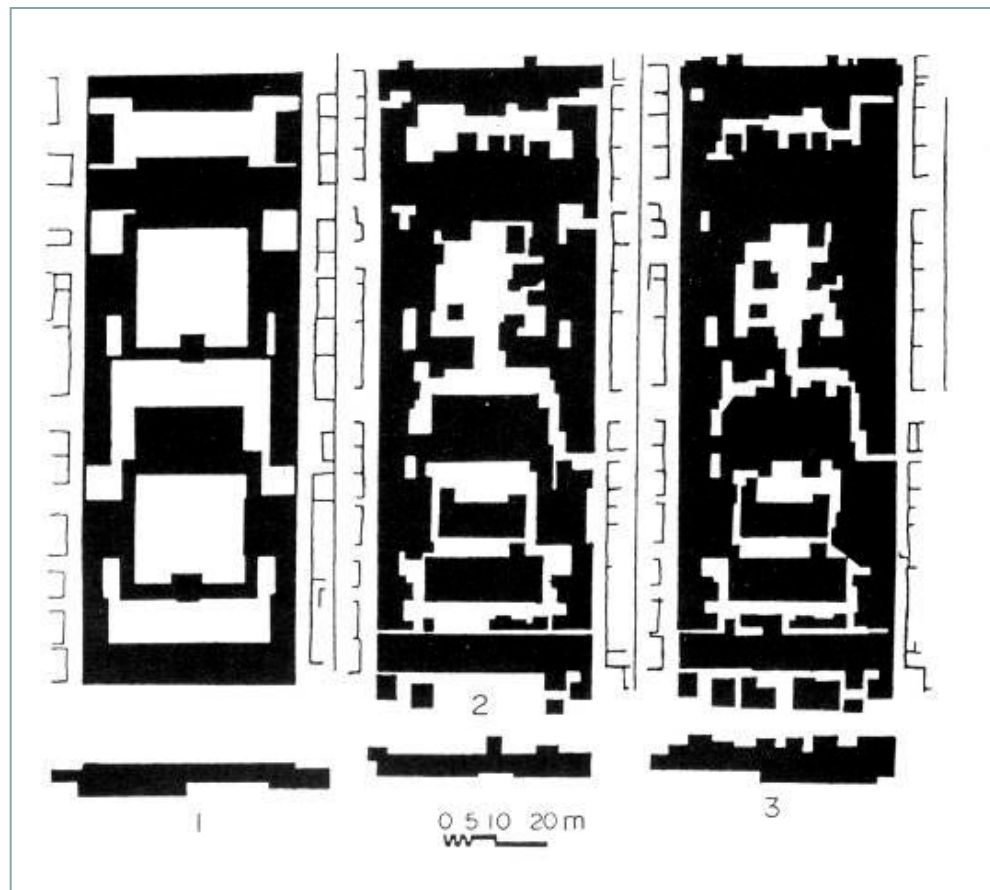
1st. 北京旧城开发与保护政策的变迁
Changing Policies of Urban Development and
Preservation of Beijing Old City

1. 北京旧城危旧房保护政策的变迁

Reviewing Policies of Urban Development and Preservation of Beijing Old City

1975-1986 见缝插针，四合院成为大杂院
**Promote infill constructing,
country yard transferred into
crowded yard filled with temporary
building**

- 北京长期以来住宅建设投入不足，住宅严重匮乏
- 市政府放宽基本建设审查，鼓励各单位住房建设积极性；
- 推广“推、接、扩”，曾经鼓励各单位提供建材给职工自建棚屋。



1. 北京旧城危旧房保护政策的变迁

Reviewing Policies of Urban Development and Preservation of Beijing Old City

1986-1992 年 住房改革和危旧房改造相结合

- 国家、单位、个人三方出资
- 居住条件改善；居民基本上都全部回迁；
- 危旧房屋改造规模有限，对于北京历史风貌影响并不明显。（菊尔胡同）

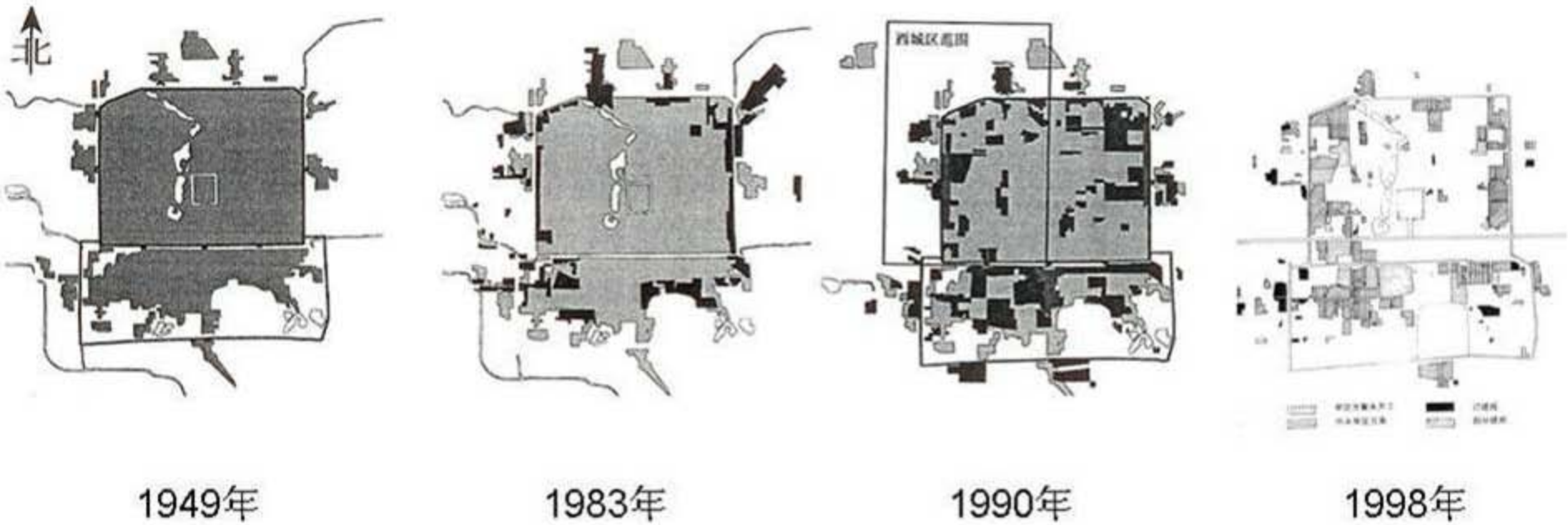
1992-2000 房地产开发方式改造旧城

- 土地有偿出让制度和房地产业发展，加速了城市更新的动力；
- 通过房地产开发方式更新旧城，推土机式大规模更新、成片开发；
- 原址高密度开发，部分居民远离市中心。

2000 以后 引入微循环渐进式更新方式，以院落为单位进行更新

- 依照不同产权方式分别由房管局、单位、个人出资修缮；
- 以院落为单位进行更新。

北京旧城更新范围示意图 Sites for Urban Renewal of Beijing Old City



2nd. 南池子社区概况

Profile of Nanchizi Community

2nd. 南池子社区概况 Profile of Nanchizi Community

■ 位置 Location: 故宫东侧

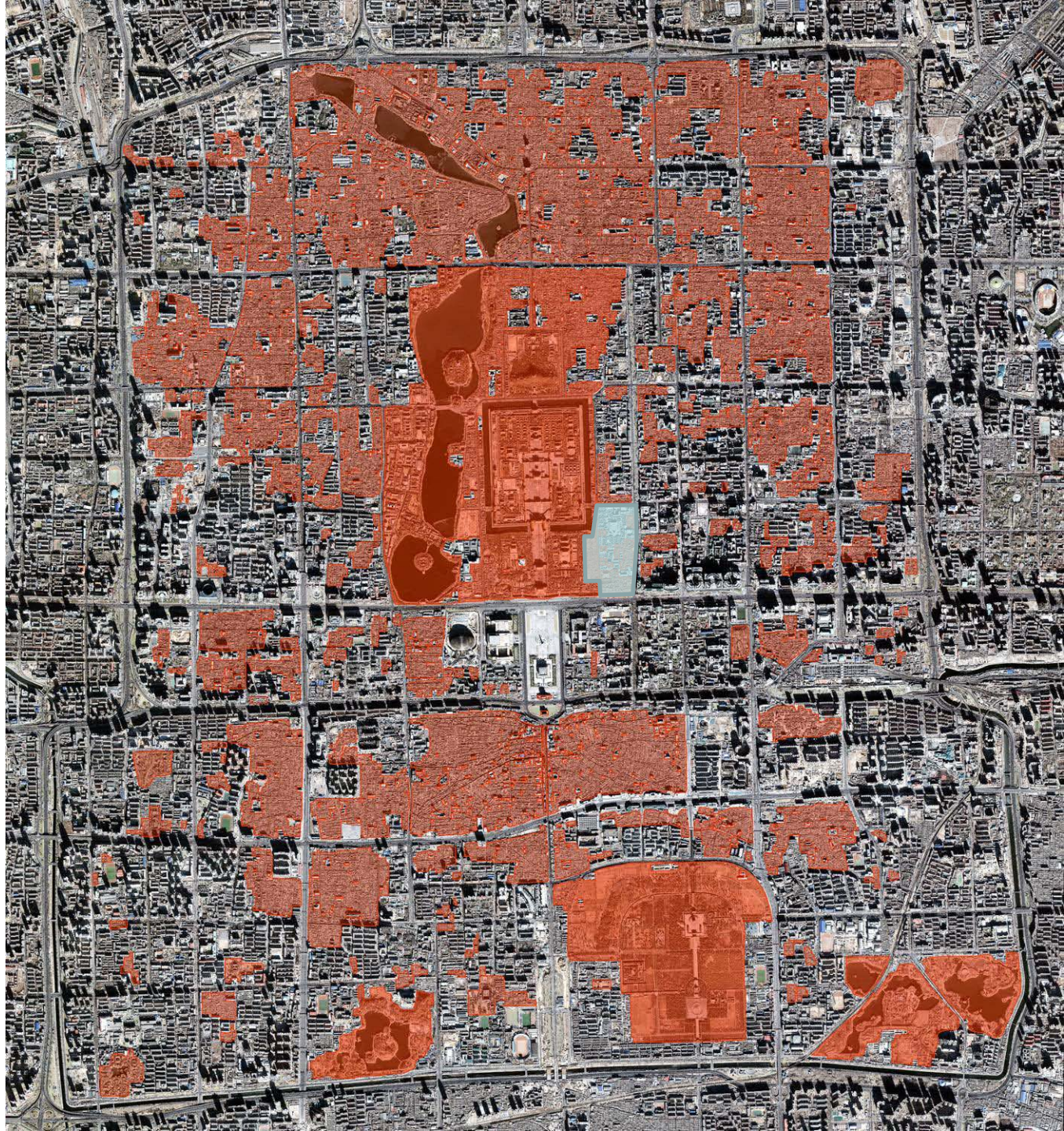
West to Forbidden City

■ 面积 Area:

- Total 1.43 平方公里 (km²),
- 居民区面积 Residential Land 0.33 平方公里(km²);

■ 人口 Population:

- 常住人口2475户, 6572人,
- 其中户籍人口1974户, 4212人。



2nd. 南池子社区概况

Profile of Nanchizi Community

- 社区内同时存在大规模更新（约340户）和渐进式更新项目（约180户）。

资料来源：南池子社区委员会访谈

- There are both residents relocated in site by large-scale redevelopments and those rebuilding country yard through progressive regeneration.



3rd. 研究方法 Methodology

■ 问卷调查 Questionnaire

- 按照院落规模分层
抽样350人；共回
收有效问卷323份；

■ 居民个人访谈 Interview

- 截止目前为止访谈
社区居民8人，仍
在继续。



自变量 (Independent variable)

- 居民家庭属性（家庭人口、收入、受教育程度、工作单位属性等）(Household Income , Education, Occupation,)
- 房屋属性（产权、建筑类型、房龄等）(Property, Building style and so on)
- 改造模式（Mode of rebuilding)

因变量 (Dependent variable)

- 住房改造前后与社区内居民交往变化（交流频率、时间交流、社区内朋友数量）
Changes on Social Communication with Local Residents in Nanchizi Community
(Frequency, Time, Amounts of Friends in Community)

问卷结果

- 323份有效问卷中，整体改造住户43户，微循环改造住户32户。
- 整体搬迁住户中32户居民表示搬迁前后与社区内居民交往没有变化，5户居民表示交往增加，6户居民回答与周围邻居交往减少；
- 其余住户中约70%表示改造前后与社区内居民交往没有变化，20%居民表示交往增加。
- 居民家庭收入与社区内居民交往呈负相关关系；

访谈结果

- 表示交往增加的搬迁居民大多由于退休后，休闲时间增多而与邻里交往增加；
- 交往增加的主要原因为社区组织活动，和改造后提供公共广场绿地等健身场所。

5. 结论与建议

Conclusion and Suggestion

结论 Conclusion

- 大规模更新与渐进式更新对于居民社会交往影响并不明显；
- 居民个人属性对于居民社区内交往作用显著；
 - 居民生命周期（退休与否）会明显增加其与周围居民交往的频率和时间；
 - 居民收入水平越高，与社区内交往频率越低； **Higher Income Groups with Less Social Communication in Community**
- 公共场所营造（如公园、绿地、小广场）可以促进居民社会交往； **Public Space, such as park, green land and plaza, can promote social communication in Community.**
- 社区委员会通过组织运动会、学习班等形式也可以极大地促进社区内居民社会交往。

5. 结论与建议

Conclusion and Suggestion

建议 Suggestion

- 旧城保护中应更多地关注社区中“人”，而非只是关注“物”——建筑风格、尺度；Concern more for **People** less on **Construction**
- 应当从控规层面的物质性规划转向社区全面规划；From physical planning for **Blocks** to comprehensive planning for **Communities**
- 充分发挥社区组织的作用。 **Planning with Community Based Organization**

谢谢！

Thank for you attentation