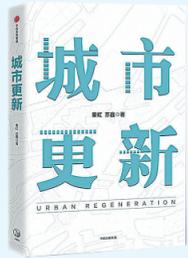


社科书架



《城市更新》
秦虹 苏鑫 著
中信出版社
2018年10月

朱晨凯

城市更新是研究城市发展的一个重要课题。秦虹是住房和城乡建设部政策研究中心主任，1988年迄今一直从事住房与房地产理论和政策研究，主持和参与百余项国家部委及地方科研课题。本书从规律、经验和制度三个维度，回溯了城市更新的历史，考察了大量鲜活的案例，有机结合了社会问题的解决和商业模式的探索。

作者认为，在一个城市从小到大的发展过程中，一定是城市扩张为主的发展阶段；但是当城

【精彩书摘】

■有机更新是城市更新的发展方向

中国的城市更新已经进入有机更新的新阶段，发展空间大。在中国的一线城市，甚至一部分二线城市，正在进入城市未来发展空间需求主要依靠存量更新给予支持的阶段。

为什么会有这样的判断？因为我们总结了发达国家所经历的城市更新规律，再看中国的城市化，从而得出这样一个结论。中国的城市化率去年是58.5%，1979年改革开放之初是20%，到2010年约为50%，中国的城镇化率从20%到50%，一共经过了30年时间。对比来看，美国的城镇化率

从20%到50%走了60年，英国走了100年，而中国用30年完成了发达国家和地区所经历的城镇化的过程。

城镇化的速度快，意味着我们过去的建筑需要更新的空间比较大。以北京为例，一些即将关闭的商场、大量招待所、以单位为主建造的办公楼等都不再适合现代需求，都面临着“怎么改”的问题。伦敦、纽约、东京、首尔等国际化城市有很多值得借鉴的经验。比如，在伦敦，到处都是街道上新旧建筑的交替呈现，旧的电厂变成艺术馆、以前的集

市变成新的购物中心，古老的美与现代的美相映成趣，这种新旧结合的表现形式实际是城市更新要彰显城市遗产价值理念的表述。政府应当建立科学的管理机制。我们过去的城市发展多为新建项目开发或拆除重建，所以有开发办、招商办，但一些成熟的、城市化率比较高的国家和地区，很多有城市更新的专门机构，这一机构既负责管理，也负责指导。我们现在很多城市也有了城市更新办公室，这是一个很好的开始，有利于有序、而非盲目地进行管理。

力，唯有持续不断地更新，变化可以是翻天覆地的，城市的文脉却不能变，这是更新之后的伦敦仍是伦敦的关键所在。成功的城市更新，总是特别注重城市遗产的价值。在英国人的价值观里，建筑、音乐和文学是同等重要的艺术载体。英国的古典建筑往往给人留下极为深刻的印象，从城堡到教堂，从酒店到住房，从办公楼到公共建筑，英国建筑因其风格独特、保存完好而成为人们生活和记忆中美好的一部分。而在这些传统建筑之间，混杂着许多新式建筑，或独立成楼，或混成一体，新旧建筑之间，古老的美与现代的美相映成趣，绝大多数是协调完美的，虽然少数也不尽然。这种新旧结合的表现形式，实际是城市更新要彰显城市遗产价值理念的表述。旧有建筑是城市的基因，承载着一座城市的历史文化，具有重要的历史文化价值，只有充分“尊重”它们，才有成功的“更新”。

下一样便捷；又如，无印良品，它已经变成了一种生活方式，有超市、酒店、书店，还有菜市场，最终是营造一种文化消费体验。

城市创新的方法需要用“低维创新+高维创新”。什么是低维创新呢？就是基于现实的底层创新，并不断往上走，形成规模消费、商业模式、创新市场。什么是高维创新呢？从未来看现在，看消费者需求的必然趋势，然后用现代金融的手段和商业扩张的方法去布局。只有将低维创新和高维创新两者结合才是未来的方向。

作，直接睡到了实验室。他找到陶瓷中的一个填充物，但经过上千次的实验都没有成功，他接近崩溃了。一天他在实验室里醒来，碰倒了一个罐子，里面流出了一种液体，他就把这种液体填入陶瓷中。这个偶然的行为使新型材料的陶瓷研制成功。后来稻盛和夫回忆此事总结，“情怀之所以能产生巨大的能量，成为一把动能的钥匙，就是因为它不仅能够感染自己，有时还可以带来好运”。

关于城市更新的海外游学中，我对一个伦敦的“Citizen M酒店”产生了特别深刻的印象。这个酒店房间只有十几平方米，但把酒店大堂变成了共享办公的场所，使它的房价跟旁边的希尔顿酒店不相上下。所以资产的价值不在于装修得多么豪华，而在于如何把这个空间变成一种场景。

第三把钥匙是情怀。这个词与稻盛和夫的一个故事有关。稻盛和夫在年轻的时候为发明出一种特殊材质的陶瓷，非常努力工

新的发展阶段 城市如何实现更新

城市更新也需要平衡政府、投资人、民众三者的需求。政府是城市更新的规划决定者，投资人是主要实施者，民众是最重要的受益者，成功的城市更新要形成三者共同参与的机制。如政府要制定因时制宜的法律法规，实施灵活的弹性规划管理，利用财政资金提供多元支持，构建多主体合作的体制机制，执行多种政策优惠的新区制度，采用独特的城市更新管理框架等。

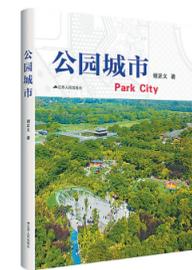
书中还研究了法国、德国、美国、日本、韩国和中国台湾的城市更新政策演变和著名案例，并从制度层面分析了城市更新的支持政策和保障措施。当下，中国从传统的物质层面、拆旧建新式的城市更新，发展到承载新内容、重视新传承、满足新需求、采用新方式的反映新时代要求的城市有机更新，在新的发展阶段，要实现我国城镇化从数量上的外延式扩张转变到重质量的内涵式发展的新型城镇化，本书的研究成果值得借鉴。

【周边图书】



《城里的房子》
徐远 著 中信出版社
二〇一八年十二月

本书分为“房产配置，远近高低各不同”“多维勾勒房市轮廓”“对标国际发达城市，拨开中国房价迷雾”“房价的经济学透视”“短问快答，解开买房的共同疑惑”五篇内容。有理论，有实战，有答疑，有助于读者对房子这件事的理解和把握，读懂房产的财富逻辑。



《公园城市》
谢正义 著 江苏人民出版社
二〇一八年十二月

本书厘清中国古代园林和现代公园的区别，辨析中外城市公园的文化差异，探索当代公园城市建设的重要原则，创新性地提出新城建设“公园”和旧城改造“公园”的实施模式，能为各地城市规划和建设提供参考。

(图书信息由宁波市新华书店提供)

老话新聊

若要俏，冻得嘎嘎叫

桂晓燕

眼下冬至已过，进入了冬至后的“一九”之期。老话是介绍：“一九二九，滴水勿流；三九四九，冻破石臼……”一年中最寒冷的日子开始了。打开手机，只见微信群里、朋友圈里，几乎每天都会出现这样的提醒：“天气寒冷，注意保暖！”“出门请加衣服！”还有这样的段子：“今天你穿秋裤了吗？”“你妈喊你穿秋裤！”放眼大街小巷，人们已经纷纷穿上了秋裤毛裤羽绒裤。然而，不管天气多冷，总有几个特别爱漂亮的女孩还是穿着裙子，拒秋裤毛裤于千里之外。这时候，老宁波就会用一句老话，对她们脚踹加劝导：“若要俏，冻得嘎嘎叫！”

为什么这么说呢？道理很简单：只有衣衫单薄，才显得体态玲珑有致、俊俏苗条；可是穿得太少，就会冻得骨节抖、嘎嘎叫，说不定还会引起感冒，那就得不偿失了。反之，如果衣服穿得太多，看上去就非常臃肿，好像一只“杜仲包”。“杜仲包”也是宁波老话。杜仲是一种树皮可以入药的木本植物，因为皮厚多丝、富有弹性，看起来胖嘟嘟的，所以老宁波喜欢用“杜仲包”来比喻衣衫厚重、鼓鼓囊囊的人。

老宁波认为，人们的衣食住行、生活起居，都应该本着健康第一的原则，遵循科学，顺应自然，养成良好的习惯，而不宜跟老天爷对着干。在穿衣御寒方面，“若要俏，冻得嘎嘎叫”这句老话，正是体现了这种理念。与此相应的，老宁波有三个习惯。

一是过冬要穿棉。老底子每逢天寒地冻之时，除了“一小撮”土豪穿得起裘皮外，广大市民是靠棉袄过冬。有一句老话说：“千层衣勿如一层破花絮。”就是强调棉衣的重要。从前的人由于节俭，也由于习惯，基本上不在商店买成衣。许多家庭所需的衣服，不是买了布料请裁缝师傅加工，便是主妇亲手缝。宁波儿歌《囡囡宝》这样唱道：“囡

囡宝，依要啥人抱？我要阿爸抱！阿爸出门赚元宝！囡囡宝，依要啥人抱？我要阿妈抱！阿妈纺花做棉袄……”要是在过年时，能够穿上一件妈妈亲手缝制的里外三新的棉袄，那就是孩子们最幸福的时刻了。

二是冬天要戴帽。人的头顶正中有一个“百会”穴，意味着头部为“诸阳之会，百脉之宗”，如果不戴帽子，阳气就会从头部散失。这一点，已经得到现代医学的证实。医学研究发现，静止状态不戴帽子的人，在环境温度为15℃时，从头部散失的热量，占人体散失总热量的30%；当气温下降到4℃时，这个比例上升为60%；如果气温降到-10℃，这时候从头部散失的热量，高达人体散失总热量的75%！打个比方，就像一只热水瓶，不管保温效果多好，要是塞子没塞住，那里面的水很快就冷了。所以这顶帽子是一定要戴的。除了保暖，更重要的是，能够预防因头部受寒血脉不畅引起的脑梗！

三是肚脐不可露。肚脐所在的位置，是人体一个重要的穴位——“神阙”，古人称“脐为五脏六腑之本，元气归藏之根”。由于肚脐的特殊来历，它的皮肤非常薄弱，与内脏的距离又最近，所以它是人体一个天生的“漏洞”，特别怕着凉，特别怕受伤。老宁波的经验是，小孩子出屁股冻不坏，露肚脐就容易生病！可以不穿衣服，但一定要系一只肚兜保护肚脐。不信您瞧瞧传统的年画，那上面不是经常有梳着双髻，光着膀子，系着大红肚兜，捧着如意、鲤鱼之类的大胖小子吗？

随着社会的发展和人们生活水平的提高，曾经陪伴我们走过一冬又一冬的棉袄，已经逐渐淡出江湖，取而代之的是更轻柔、更暖和、更漂亮的羽绒服。每当进入寒冬，宁波的大街小巷，就会变成五光十色的羽绒装海洋。爱美的姑娘们，穿一件俏丽贴身的薄型羽绒服，谁会像一只臃肿的“杜仲包”？谁会会说“若要俏，冻得嘎嘎叫”？

漫画角



某些机关网站

丁安 绘

温故

王家年

在古代社会，地域文化、家族文化、释道文化等，是影响一个人的十分重要的因素，其中尤以家族文化影响最大。在传统观念中，以道德传家为最，耕读次之，诗书再次之，最后才是富贵。正是基于此，中国人形成了源远流长的家训文化，家长对家庭成员尤其是子孙抱着修身、齐家的美好理想，对言行规范提出种种劝谕或惩戒。

家训重视治生和制用。范仲淹《义庄规矩》、叶梦得《石林治生家

训要略》、倪思《月计》和《岁计》、陆九韶《居家制用》、赵鼎《家训笔录》、袁采《袁氏世范》等，都有专论生计问题的治生家训和专论家庭理财、节制用度的制用家训。其中，治生方面，以叶梦得《石林治生家训要略》最为详尽；制用方面，以陆九韶《居家制用》更为具体。重视家庭治生，是维持大家族的正常运作所必备的经济基础。在陆九韶家，家庭经济主要是由老二陆九叙主持的，他经营药

铺、田地，不仅“一家之衣食日用尽出于此”，而且“诸弟有四方游，旅装立具”，为陆九渊等专心治学、拓展仕途提供了经济保障。

家训重视培养节俭意识。古人一方面提倡家庭治生，另一方面提倡量入为出的原则。把俭朴当做优良传统代代相传，认为节俭是人最高尚的行为。节俭不是吝啬，提倡节俭，要量力而行，尤其是个人日常生活，“非俭随其财力，则不谓之费；不量财力而为之，或虽财力

可办，而过于侈靡，近于不急皆妄费也”。公益事业，则要尽力而为，不要吝惜财产，如“乡人有纠率钱物以造桥修路及打造渡航者，宜随力助之。不可谓舍财不见获福而不为”。

家训注重道德教育。倡导父慈、子孝、兄友、弟悌、夫正、妇顺，即通过对家庭生活成员的言行举止的规范，将儒家思想贯彻其中。在司马光的《家范》《涑水家仪》和陆九韶《居家正本》中尤

古人家训重视啥

多。教育是家训的内核，家训中涉及许多教育原则，教育贵早、宽严相济。袁采认为，家业的兴旺与衰亡自有其定理，关键看子孙如何：“同居父兄弟，善恶贤否相半，若顽狠刻薄不惜家业之人先死，则其家兴盛未易量也；若慈善长厚敦谨之人先死，则其家不可救矣。”

家训重视传递做人道理。如梁焘《家庭谈训》：沉默缓畏，遇物和而有容，语言举止务雅凝重，

喜怒不形于色，然后可以为佳士。江端友《戒子》：食已无事，经史文典漫读一二篇，皆有益于入，胜别用心也。姚舜牧《药言》：阿谀从人可羞，刚愎自用可恶，不执不阿，是为中道。张英《聪训斋语》：待下我一等之人，言语辞气，最为要紧。陆游《放翁家训》：众人抵人情慕其所无，厌其所有，但念此物若我有之，竟亦何用？郑太和《郑氏规范》：立家之道，不可过刚，不可过柔，须适道中。孙奇逢《孝友堂家规》：夫家所以齐者，父曰慈，子曰孝，兄曰友，弟曰恭，夫曰健，妇曰顺。司马光《训俭示康》：众人皆以奢靡为荣，吾心独以俭素为美。