

国内外滨水居住区建设的模式和经验

王小军

(四川大学 艺术学院,四川 成都 610064)

【摘要】古往今来,亲水是人性的天性,临水而居是人类所共有的向往。在现代社会,得天独厚的滨水区域成为人们理想的栖居空间,滨水居住区的开发建设也蔚然成风。滨水区作为最敏感的地区之一,具有自然、开放、历史、文化等多样属性。本文从国内滨水区的现状、国内外滨水居住区开发的模式、主要经验教训等方面进行阐述,试为滨水居住区建设与发展提供借鉴。

【关键词】滨水居住区;模式;经验

【中图分类号】TU984.12 **【文献标识码】**A **【文章编号】**1673-1891(2011)02-0124-04

1 问题的提出

古今中外,水与人类的居住和生活息息相关。由于人类在生存、繁衍、交通、生产生活等方面的需要,原始的定居点一般都靠近自然水系(主要是淡水资源)。众所周知,中国的黄河流域和长江流域都是原始文明的发源地,国外如埃及的尼罗河两岸及巴比伦的两河流域也是古代文明的摇篮,这些地域的自然生态和供给条件对人类聚居环境建设具有至关重要的影响力。随着生产技术水平的发展和居住条件的改善,滨水聚落不断发展演化形成了古代的城市及城市居住区。而中外富有特色的滨水居住文化及建筑风格源远流长,如江南网状的河道及临河而居的布局特点,形成独具文化意味的“小桥、流水、人家”的水乡居住风貌;京杭大运河的修建也造就了“十里扬州”的繁荣与富足盛况。

九十年代以前,我国滨水居住区规划与设计一般局限于满足居民的基本生活需求,或者说是城市规划严重缺位。这也使得滨水居住区不能充分利用滨水地区景观、生态、气候等多方面优势,逐渐丧失了地域文化的优势。而后,加之由于工业发展、无序建设、环境污染、生态失衡等破坏因素,大部分滨水区逐渐失去了往日的风采,其文化特征和自然风貌也日渐消失。

随着我国经济实力的不断提升,世界各国尤其是发达国家对生态环境质量日益重视,而我们已从解决温饱问题到追求生活质量,对住宅也从基本功能需求到居住品质提升,全社会开始关注和重视生态环境和文化环境。由于亲水、近水、享水是人性的天性使然,水体与人、环境与建筑之间的协调成为了城市居住环境质量的重要评价标准之一。尤其是近几年的房地产市场中,滨水居住区的建设如火

如荼,蔚然成风。“水景”成为众多房地产商的首选要素,广大消费者也普遍具有滨临水景、憩意而居的向往,使得滨水居住区成为了城市中高品质住宅区而被大量修建。然而,由于滨水居住区盲目的跟风建设,许多问题随即凸现:(1)住宅区建设各自为政、相对独立封闭,缺乏对城镇滨水居住区整体性、长远性的整体规划研究。(2)注重小环境建设和单体环境,忽视其它区域对滨水环境的共享。(3)不能充分利用滨水地区景观、生态、气候等多方面优势,资源浪费严重。(4)商业效益主导下,部分项目对现有河道、湖面和水系破坏和影响较大。(5)注重外部形象和模式移植,不注重当地传统居住文化的发掘和延续等等。

如何广泛借鉴中外滨水居住区的建设经验,如何保持滨水区的可持续发展,把“水”这种最自然、最需要、最活跃的元素融入到居住环境中去,处理好滨水空间与居住空间的关系,创造出桥溪相映、碧水绿岸的美好家园,确实值得规划者和设计者去深入研究和思考。

2 欧美国家滨水居住区建设的模式

自20世纪中叶以来,率先进入工业时代的西方国家开始意识到环境和资源的重要,因而对环境的利用和保护问题日益重视。其中,近几十年来在西方发达国家引起一场城市滨水区的复兴运动,据统计,1989年美国在建的滨水项目就有90多项,欧洲目前也有上百个这样的项目在进行中。欧美国家在大量的滨水城市复兴的研究和实践中,形成了许多典型的模式,其城市滨水居住区开发建设可大致分为全面保护、局部更新、全面开发和综合开发四种类型。

2.1 全面保护型:威尼斯

收稿日期:2011-05-02

作者简介:王小军(1973-),男,副教授,四川大学在读硕士,成都大学艺术学院副院长。主要从事西方绘画、环境和景观设计、美术史论、文化创意产业的教学、研究与实践。

威尼斯位于意大利北部亚得里亚海海滨,有“亚得里亚海明珠”之称。作为意大利文艺复兴时期重要城市之一,该城市的每座建筑和桥梁都留下文艺复兴建筑风格的烙印,并且在世界建筑史上都具有重要地位。例如,法国建筑师R.马南德认为:在当今世界上,能称得上艺术品的城市恐怕寥寥无几,但是有理由给意大利水城威尼斯戴上这样的桂冠,它是自然美和艺术美的杰作。从地形地貌上讲,威尼斯整座城市都浸泡在海水之中,除了建筑物和广场外,很少能看到陆地,其典型的水城特征使得大部分建筑由于海水的浸蚀而日益损毁。鉴于威尼斯在世界文化的悠久历史和影响,当局决定以全面保护的方式进行改建,即:整个城市基本上都属于历史保护的范畴,当然包括美丽的滨水住宅。在对滨水住宅具体实施保护的工作过程中,他们重点关注了以下几个问题:一是合理解决威尼斯面临沉降危机,加固地下基础使之稳定在一定高度;二是针对滨水住宅也面临物质老化和功能老化的问题,努力研究统筹解决安全性、功能性和舒适性;三是由于旅游业的高度发展,导致人流量的剧增和对环境破坏的可能性加重,如何保护原有模式又能发展地方经济,也是他们致力于解决的问题。

2.2 局部更新型:荷兰阿姆斯特丹

阿姆斯特丹(Amsterdam)是荷兰首都,该地区的发展和成型最早可以追溯到13世纪时的渔村,17世纪是阿姆斯特丹历史上的“黄金时期”,城里河网密布,城市快速发展,也基本形成了整个城市半圆形的都市规划方式,素有“北方威尼斯”之称。1870年城市也开始自辛格运河以外的区域扩张,运河周围四百余户的住宅都被定为国家纪念物。目前,随着城市人口快速成长,作为首都的阿姆斯特丹依然没有停止城市扩展的步伐,其保护思路依然采用新址建设、保护原址的策略,并适度加大对原有国家纪念物的范围扩展和保护投入,使得城市呈现出多样的建筑风格,可以让人们在一座城市中感受近四百年的文化变迁。

2.3 全面开发型:英国曼彻斯特

曼彻斯特位于英格兰西北部,是英国最大的棉纺织和纺织机械制造中心,有“工业革命故乡”之称,也是英国主要港口之一。由于曼彻斯特毗邻火车站而又远离城市中心住宅区,随着工业的逐渐衰落一蹶不振,是当时曼城治安最差、最没生气,也是城市和居住环境最为落后的地方。20世纪90年代末,政府决心对其加以整顿,利用其西面为商业中心,东南为交通中心的便利条件,全面改变该地

区的现状。在具体方案中,首先是对运河进行水景设计,充分利用历史上的主要“运河”这一设计理念和相关航运元素,营造美丽而富有特色的生活环境,满足人们的居住环境需求;其次是大量运用交通、商业等经济恢复手段,让曼彻斯特经济快速恢复,人口也快速增加,一个新的居住区和经济区再次复苏。

2.4 综合开发模式:巴黎塞纳河左岸地区

巴黎塞纳河是法国北部大河,它是欧洲有历史意义的大河之一,自中世纪初期以来,巴黎是在该河一些主要渡口上建立起来的,也可以说巴黎的形成和发展早与塞纳河相互依存、密不可分。自20世纪80年代以来,为平衡巴黎城市东西部的发展,巴黎市政府就开始了东部塞纳河左岸地区的发展战略研究,于1990年始,针对塞纳河左岸地区130公顷的铁路、仓储与工业闲置用地,进行了有步骤的整体改造建设,运用综合的开发模式,形成了一处文化、教育、办公、居住等多功能融合的富有吸引力和活力的综合新区。

3 国内滨水居住区建设的主要模式和问题

正如本文前面所述,滨水而居、享受自然水景是人们普遍的向往。在我国的滨水居城镇及滨水住区发展方面也是历史悠久、特色鲜明,如传统的徽居和江南水乡,正因为极具民族特色的传统建筑和各类水景的结合,成了我国民居中的典范,也成了艺术家、商人和众多追求高品质居住文化者的普遍选择。当然,随着城镇建设现代化发展的趋势、工业发展等影响因素,传统的建筑和居住模式也受到冲击,尤其是九十年代前期,部分滨水住区往往成了落后、混乱的地方,也可能成为工厂和企业的加工、仓储和码头所在地,加之西式建筑的影响,传统滨水住区特色逐渐消退。九十年代后期,随着房地产的在全国的发展,人们重新审视居住品质和环境的问题,经历过城镇中心区的建设开发后,人们逐渐将目光转到滨水区域,由于人们对城市历史文化的怀念和滨水景观的向往,城市滨水居住区开发呈现出一片欣欣向荣的景象。

3.1 保护或恢复原貌,发展旅游事业

目前,国内许多滨水区域,尤其是古镇和经济不够发达的区域,为了打造特色、扩大影响,吸引游客和投资,往往采用恢复和创新原有滨水住区风貌的手法进行改造,如1992年,苏州桐芳巷全面改造项目作为全国第三批住宅建设试验小区全面启动,根据桐芳巷小区街坊所处地域性质,要营造一个集旅游观光、购物休憩及居住于一体的滨水居住区环

境,规划布局是沿用和扩展传统布局手法,在周边沿街沿巷布置商业公建,而在内部布置居民住宅,形成“围城式”结构布局,兼顾了居住和旅游的两种功能。另外如鼓浪屿对岸的滨水区域(从厦禾路、思明北路路口向西至鹭江道、再由此向针眼海路口,全长3公里),采用了中西合璧的建筑,构筑了全新的休闲广场,增加绿化,主要成为汇聚人流的休闲旅游胜地,滨水居住区的功能则相对弱化。

3.2 清理和整修滨水区域,发展房地产

由于房地产给社会带来的巨大利益和城市发展,特别是居住风貌带来的改变,许多城镇选择了由政府投资进行滨水区域改造,或以企业投入、政府匹配建设用地等打包方式由房产商进行滨水区域改造和滨水住区建设。如上海,伴随着社会经济的快速发展,黄浦江和苏州河风貌的改观,加之居住建设用地的日益紧张,滨水住区建设纷纷上马。当然,也是基于土地储备、滨水资源、开发效益等因素的综合博弈,现在苏州河两岸的很多新建的住宅小区都把苏州河圈进自己的小区里,把公共河流变成私人领地,让河水变成“黄金楼盘”、“高档社区”的法码。当然也出现了许多不可解决的问题,如大量密集和超高的建筑群破坏了滨水环境、城市承载力和人文尺度,建筑围合下的河流变成了“水泥峡谷”,滨水文化的本源也被商业和利益冲淡。

3.3 整体和统一进行滨水区改造,严格控制滨水住区建设

在城市滨水区建设中,为了保护珍贵的滨水环境和城市资源,营造优美景观,提升城市的形象和居住品质,部分城镇选择了统一规划、逐步实施的策略。从政府层面严格控制滨水区域资源的消耗,也有许多地区是政府主体投入,企业介入但在规划许可下进行房产开发的方式。如成都市的府南河改造与城市住区环境改善项目入选“迪拜最佳范例奖”,成为全世界10个最佳范例之一。其主要做法就是政府统一规划,统一实施改造工程,严格控制滨水建设相关指标(如退距、容积率、建筑密度、限高、环评等),使得滨水景观和生态环境日益优化。

3.4 综合进行滨水区改造,多元发展滨水住区

由于滨水环境景观对居住、旅游、商业等诸多功能的兼容和提升,滨水资源的优势得到了广大决策者和建设者的共识。随着社会经济的发展和产业的升级转型,尤其第三产业的发展,对滨水区改造和住区建设提出了更高的要求,呈现出功能的多元整合、产业的大量兼容、景观的主要区位等特点。如宁波的老外滩,该区域于1842年被辟为通商

口岸,经过近年的改造,建成了一个由行业会馆、世界美食、城市公寓、展览馆、酒店、休闲堤岸等7个功能区组成的滨水区域,形成了集居住、商业、展览、旅游为一体,且具有历史文化的重要街区。而湖南长沙橘子洲也是如此,将原有零散的区域进行整合和集中建设,打造出“一洲两岸”的城市美景,成为旅游、商务、休闲、居住的黄金区域。

4 滨水居住区建设的经验和教训

4.1 规划先行、机制保障

由于环境的再生能力差、生态环境脆弱、滨水资源稀缺等因素,在城市滨水区开发中,理应按照“百年大计,传承后代”的指导思想来规划和建设,而其中最为重要的两条就是整体规划和控制机制。从政府层面对滨水区域进行整体功能和建设提出规划意见,坚持高起点、高标准,坚持统一化、整体化,坚持先有规划、然后开发,这是根本。在开发和建设方面,严格参照规划执行,建立起完善、科学、严谨的控制机制,对不符合要求的住区建设或其它项目果断叫停;对开发周期、开发效益进行综合权衡,在必要条件下要敢于牺牲经济效益,保护自然生态和人文环境,以免造成不可挽回的“硬伤”和“消失”,这是保证城市滨水区开发质量和效果的前提。

4.2 有序开发、持续发展

从大的层面讲,“可持续发展”是政府在新形势下制定的大政方针,同样也是全世界各个国家共同关注的问题,是现代经济建设和社会发展的核心思想。水体资源不可再生,修复环境的代价远远大于短暂的既得利益,必须着眼长远,实现滨水环境、滨水资源、滨水业态的可持续发展。在开发周期上也应有全局和长远的规划,要有“宁缺勿滥、宁慢勿快、预留空间、有序进行”的开发观念,对符合需求且条件成熟的项目,在严格控制规划和设计的条件下逐步进行开发建设,那种短期化、片面化的纯商业行为必须果断摒弃。当然,适度面积的绿化、河堤和岸滩等景观要素本来也会让滨水环境更加优美。

4.3 综合利用、共享滨水

正因为水资源和滨水资源的珍贵,为此,滨水居住区要考虑综合功能的合理配置,避免单一性、片面性。单一的项目开发会造成资源的无序分割,当然更会造成环境损坏和空间浪费;再者,滨水居住区不应该是少量人特有的私产或居所,也更不利于环境的保护。应该充分认识到滨水区是公共环境资源,是人们交流和休憩的地方,从而让滨水区

域面向广大民众和游客开放,让滨水区域焕发新的生机和活力,资源共享,美景共赏。

4.4 珍重文化、人文关怀

欧美等发展国家在城市滨水居住区的开发中,重视地域文化和城市历史,同样也重视对该区人们的视觉、心理感受和体验需要。在滨水居住区的建设方面,也应充分体现对城市历史和文化的重视,体现对本地居民和旅游者的关怀,即现在所倡导的“以人为本”。众所周知,我国的滨水文化相当丰厚而悠久,许多城市的滨水文化已成为了城市文化的重要代表和组成部分,重视滨水居住区的文化就是关心和保护城市文脉,让人们的心有归宿、情有寄托,从而在本质上整体提高滨水地区的人文环境,使得现代生活和历史文化协调共存而不断延续。

4.5 优化设计、禁止破坏

滨水区(包括住区)的开发是一项综合工程,涉及经济、文化、民生等多种因素,而在考虑了这些要素这后,建筑和景观设计便是至关重要的工作,一是要在历史文化与现代化之间找到平衡和契合点;

二是要考虑功能与形式的有机统一,以艺术品的要求对待建筑和景观设计;三是要考虑使用周期,必要时应加大投入,避免“一时全新、瞬间即逝”的短期行为。

在环境和生态保护方面,坚决回避破坏性的开发项目,不能将滨水资源利用殆尽,使得滨水区成为建筑包围下“水上通道”,未来即使想恢复环境,其拆迁和改造难度将大幅增加。另外,滨水居住区过度建设必然严重影响当地生态环境,尤其是一些城市填埋水体、盲目扩大建设面积的做法打乱了局部生态平衡,更为严重的是阻断了水系、生态和滨水文化的延续。

得天独厚的滨水区域成为了大多数城市的主要景观区域之一,也是城市生活休闲、商务旅游等的重要空间,更是人们趋之若鹜的栖居空间。在我国,滨水居住区的建设也因为经济和环境的综合原因而如火如荼。因此,充分借鉴欧美国滨水居住区开发的经验和教训,认真审视和面对所面临的机遇与问题,对我国滨水居住区开发不无启迪。

注释及参考文献:

- [1][英]大卫·路德林 尼古拉斯·福克.营造21世纪的家園——可持续的邻里社区[M].王健,单燕华译.北京:中国建筑工业出版社,2005.
- [2]李振宇.欧洲住宅建筑发展的八点趋势及其启示[J].建筑学报,2005(4):78-81.
- [3]晁旭彤,唐鹏.滨水居住区形态设计手法研究[J].四川建筑,2007(6):66-70.
- [4]李靖红,陈春玲.水景住宅中滨水住宅的设计研究[J].河南建材,2007(4):63-64.
- [5]王建国,吕志鹏.世界城市滨水区开发建设的历史进程及其经验[J].城市规划,2001(7):41-46.

Discussion on the Construction Mode and Experience of Waterfront Residential Area both at Home and Abroad

WANG Xiao-jun

(Art Academy, Sichuan University, Chengdu, Sichuan 610064)

Abstract: Of all ages, hydrophile is a sort of human nature. People prefer to live in the place where it adjoins to water. Nowadays, in modern society, waterfront area that enjoys exceptional advantages of environment becomes an ideal habitat, and the exploitation of waterfront residential area comes into vogue. Actually, waterfront is one of the active districts in a city which owns various characters in nature, history, culture and economic. This article illustrates from the current situation of domestic waterfront to the mode of exploitation both at home and abroad, ultimately draws conclusion and provides suggestion to the construction of waterfront residential area.

Key words: Waterfront residential area; Mode; Experience