

# 论城市改造的谨慎更新理论与实践\*

——以柏林为例

阎明 (中国社会科学院社会学研究所、社会政策研究中心,北京,100732)

【摘要】城市改造是城市研究与实践中一个极具争议性的论题。本文以德国首都柏林市的城市改造为例,梳理、分析了“谨慎更新”理念形成的脉络及其实践含义,着重考察了从大拆大建向谨慎更新转变过程中所蕴含的有关城市发展理念和政治经济格局等多重因素的相互作用,以期对我国的城市改造有所启示。

【关键词】城市改造;城市更新;谨慎更新;柏林

【中图分类号】TU984.3 【文献标识码】A

## 1 问题的提出

城市改造是指对城市土地和空间资源进行再分配、再利用的过程,包括道路的新建或拓宽,基础设施的修缮与升级,房屋建筑的拆除和重建。可以说,城市改造自城市诞生之日起即与城市的发展相伴,历史上规模比较大而著名的,比如19世纪奥斯曼(Georges-Eugène Haussmann 1809~1891)的巴黎大改造,“二战”后西方普遍推行的“贫民窟清除”项目,以及中国城市近些年来的“危改”、拆迁等。在城市改造中以科学或理性规划为指导,可以达到合理利用资源、提高效率、改善城市环境的效果。然而,在实践中城市改造却极具争议性。迄今为止,几乎任何城市的任何改造项目都常常伴有支持和反对力量的较量,对其结果的评判则未免褒贬混杂,毁誉参半。

围绕城市改造所形成的一系列的利益权衡问题、权益维护问题、政府行为边界问题等等,体现出各种群体对城市的认识不同,看问题角度亦有差别。城市的官员、开发商们从政治经济利益出发,看重的是改造后四通八达的道路网,焕然一新的市中心,以及因高端商业活动和中产阶级的迁入而增加的税收。但是,在这种意识主导下的改造势必会求新求快,其所采用的所谓“推土机式”的改造手段,最为人诟病的是无视被改造区居民对自己社区

的认同感,以及对那种基于地缘而长期形成的社会联系的摧残。此外,许多经济拮据的居民搬迁、重新寻找廉价住房时遇到重重困难,而政府在这方面提供的支持却远远不够<sup>[1-4]</sup>。有学者将这些对城市改造的不同看法或立场分为两大类——关注商业利益的和关注社会福利的,这两类可分别进一步分成注重物质环境的(如建筑师、工程师及规划师等),关注资金流动的,或关注与穷人福利相关的人的问题等<sup>[5]</sup>。

事实上,城市改造这样一个系统工程,会牵涉到政治经济社会文化心理等方面,远比上述分类更为复杂和纠结,往往处于“剪不断,理还乱”的状态。究其本质,是城市发展两种逻辑或两种力量——自发性生长与理性干预——之间的较量。如何找到两者的契合点,既尊重城市长期形成的历史人文肌理,兼顾各方利益,又在深入细致地认识城市的自身生态环境的基础上智慧地“给力”,让社会经济资源发挥较大的效益,这是城市改造理论和实践中的基本问题,也是一道难题。而在德国首都柏林市的城市改造中,曾提出并运用了“谨慎更新”(Careful Renewal)的概念和原理,这算是城市改造史上为数不多的成功案例之一。以下将对柏林的城市改造案例进行分析。

## 2 柏林城市改造的背景

德国首都柏林人口约350万,是德国最大的城市。柏林作为一个城邦类似于我国的直辖市,其市政府享有邦的地位,是德国的16个邦之一。自两德

\* 本研究得到德国 DAAD 基金会的资助,以及德国洪堡大学哈特穆德·豪瑟曼(Hartmut Haussermann)教授的大力支持,在此一并感谢。

统一以来的这些年里,柏林号称是“欧洲最大的建筑工地”,这是因为东、西柏林合并后,两个已各自演变了几十年、体制全然不同的城市合二为一,而新柏林作为德国的政治中心,其功能之重新定位势必要求调整、再造城市空间。然而,随之而来的大规模拆建在改变城市面貌的同时也带来了认同危机,极大地激发了德国人所谓“Heimat feeling”,即一个人对某一特定地点的认同感。因此,这些年来柏林的规划与发展引发了非常激烈的争论。而有关城市改造的论争在柏林历史上并非首次。

“二战”以前,柏林是德国的政治中心和工业重镇。战后,分为东、西柏林。西柏林因受制于国际法,经济发展有极大的困难,导致大量的工厂与金融机构纷纷迁出,政治地位亦被波恩取代,仅作为“自由世界的窗口”靠高额补贴维持。东柏林虽为东德首都,但人口下降幅度很大。两德分治对柏林的城市空间格局产生了深刻的影响。尤其是在1953年6月17日发生“东柏林事件”、1961年修筑柏林墙之后,更是雪上加霜。市中心沦为边境线,由武装士兵严密防守,那敌对肃杀的氛围使曾经活力四射的市中心商业区迅速走向衰败。随后,东、西柏林逐渐分别转移、新建了各自的商业中心。而东柏林方面的城市改造更是彻底,将中世纪建筑遗存几乎清除殆尽<sup>[6]</sup>。

西德战后经历了高速的经济增长,这也正是所谓“城市更新”的大拆大建时期。汽车广泛用于日常交通,必然要修缮拓宽原有道路和建设快速路,以适应汽车交通的需要。城市开始向郊区扩展,在城郊建造了工业区和大型住宅区,其特点是那种典型的工作区与住宅区的功能分隔。在资金方面,由于经济增长使得税收相应地大幅增加,使得政府有财力进行公共住房建设的投资或补贴,特别是加大了公共租赁房的投入<sup>[7]</sup>。从柏林市的房屋特点来看,柏林有大量19世纪下半叶至“一战”前兴建的住宅建筑。传统上,柏林的住宅主要以出租房屋为主,只有少数是房主自住,而且公租房占相当大的比例。住宅发展主要是由市政府、教会或工会等所组建的住宅公司主导,其资金来源也主要是公共资金,由柏林的公共住宅金融机构融资,条件是以较低廉的租金出租房屋,并优先租给那些符合市政府认定资格的低收入群体。这种低红利住房开发模式和公共补贴住房政策的传统在西德得到了传承并普遍实行,而西柏林尤甚,几家市政

府管控的大型住宅开发公司所兴建的住房占新建住房的半数以上<sup>[8]</sup>。

20世纪五六十年代,西柏林在战后重建中提出了内城区的“城市更新”计划。60年代初,在当时的市长勃兰特(后成为西德总理)领导下,市政府开始了雄心勃勃的改造项目,范围涉及六个地区,大约140,000居民,都是低收入群体居多的工业、住宅混合地区。当时的设想是全部拆旧建新,并认为这是最好的方案。这项任务由市政府出资,由上述住宅开发公司来承担,由其通知居民,回购房屋,搬迁住户,拆除旧房并建造新房。在当时的城市改造理念——大拆大建——的影响下,这些房屋公司所扮演的角色,在批评者看来简直就如“中世纪的封建主一样,所有城市与村庄之福祸,都置于其随心所欲的念头之下”<sup>[8]</sup>。少数私人房主势单力薄,难以抵制这些大公司的房屋收购行动。而那些不愿离开老城区迁到城郊新建的大型居住区的租户们,也很难有渠道表达其不满情绪。这个柏林式的“增长联盟”——由社会民主党官员们与其在公共住房与金融领域的合作者组成的联盟,在60年代柏林市的住房发展中起了主导作用。

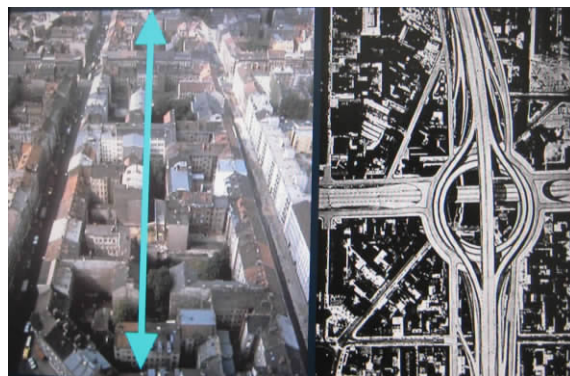
然而,到了70年代,情况逐渐发生了变化。人们开始质疑上述城市更新模式,进而对整个柏林城邦的治理模式提出了挑战。挑战主要来自四个方面:即新出现的抗议政治、联邦立法干预、财政危机以及建筑观念的改变。其一是自1968年开始的学潮、抗议活动,在许多方面影响了社会政策的政治格局,其中包括城市规划。柏林的一些学生在柏林的考尔兹贝与考特布什尔门地区设立了一个“青年社会主义者”小组,旨在动员当地居民更积极地参与城市更新规划。他们组织当地居民前往城郊新区参观那些巨无霸式的新住宅楼群,让大家看到其缺陷——建筑的丑陋和生活设施的不便,目的是要促进考尔兹贝的居民进行抗争。建筑学专业的学生们则从专业的角度开始探索各种不同的社区改造方式,并收集资料说明应该珍惜老街区那些世纪初的历史建筑。城市规划与建筑界开始出现一些小群体,提出来要效仿的国外模式不应是“清除贫民窟”的模式,而是“主张式规划”的模式(Advocacy Planning)。再从大环境来看,70年代经济危机发生以后,联邦政府被迫缩减其对城市更新项目的资金支持,导致了新建房成本上升,这给上述新观点的

传播提供了有利的客观条件,否则的话这些挑战当时流行观念的想法也是不大容易被广泛接受的<sup>[8]</sup>。正是在这几种因素的相互作用之中,孕育了城市改造的另类模式——谨慎更新模式,而抗议活动最激烈的考尔兹贝地区,则成为这一新思维的实验场。

### 3 谨慎更新“一步一步做”

考尔兹贝(Kreuzberg)是一个有着独特地理、文化特质的街区。<sup>①</sup>它形成于19世纪中叶——柏林工业化、城市化迅猛发展时期,这个地区的大片老建筑都带有那个时代的印记,即“前住后厂”,厂房与住宅混杂在一起。战前,考尔兹贝位于柏林市的东南部,临近市中心,但由于“二战”的分割和柏林墙的修筑而成为西柏林的边缘地带。柏林墙修建以后,使得本来住在东柏林到西柏林上班的人丢了“饭碗”,西柏林则一下子失去了大约6万名技工的来源<sup>[9]</sup>。此后,西柏林开始从国外、主要是土耳其输入劳工,这些移民大多落脚在传统工人阶级区,考尔兹贝是其一(另一个是怀丁)。再者,考尔兹贝有许多破旧且缺乏现代设施的房屋,租金较为低廉,也因此吸引了不少学生、艺术工作者和专业技术人员,在一定程度上成为另类文化的孕育地。然而,城市改造规划却打破了这个街区居民平静的生活。1957年,在柏林市的一个城市规划竞赛中提出,为了使商业中心的交通更加便捷,要修建一套快速路网络,并把住宅区与商业区分开<sup>[10]</sup>(图1)。这样做的结果,势必要拆除大量的住房和商铺,尤其是考尔兹贝区那条人气儿兴旺的主街麦瑞恩尼街将会被一条快速路所代替。计划开始实施后,住宅公司陆续从房主手里收购房屋、搬迁租户。但拆除与新建住房的资金却迟迟到不了位,清空了的土地与闲置的房屋一空数年。剩下还没走的房主因预计会把房子出售给拆迁机构,于是不再对房屋做任何修缮,破旧的房屋和街道愈加衰败。

在漫长的等待期间,居民们聚到一起,以当时的积极分子奥罗斯基(Werner Orlovsky)所称的“合法性反抗”方式展开抗争。他们自发组织了“保护街区协会”,以口头和书面形式向各级政府官员表达意见,但都不了了之。官员们关心的是“现代化”的宏伟蓝图以及在竞选中争取选票<sup>②</sup>。与此同时,“非法”的街头抗议也在升温。因为人口增长、外国劳工涌入、离婚率升高,这些因素都使住房变得供



不应求。许多青年学生、专业人士、工人等陆续搬进了那些空置的等待拆除的楼房,这种被“非法侵占”的楼房在柏林市有168幢之多,而其中86幢都位于考尔兹贝<sup>②</sup>。1980年12月,法官下令执行屋主财产权法,将这些不速之客驱逐出去,引发了街头示威抗议与冲突。人们向市政厅扔石头,却被催泪弹和水炮驱散。接连三个周末的街头战役导致150名居民和100个警察受伤。驱逐和逮捕激起了更大规模的抗议活动,且议题已经超出了住房问题而扩展到反对物质至上与科技发展,甚至反对一切权威,以致西德当局非常担心这一住房运动会变得越来越政治化<sup>①</sup>。颇为戏剧性的是,就在这场名为“占据并修复无主屋”(Hausinstanbesetzungen)的抗议活动达到高潮时,奥罗斯基先生——这位53岁的杂货店主、也是“合法性反抗”的积极分子,在当年的政党选举中脱颖而出,作为另类派别(即后来的绿党)代表之一入选市议会,并在政党组阁的协商中当上了考尔兹贝区政府建筑部主任。抗议力量终于开始在体制内有了比较强的声音。

但是,从只是以抗争来抒发不满情绪,到切实地找到解决问题的途径,这并非容易的过程,需要各方力量的协作,特别是要有契机——IBA的介入。IBA(Internationale Bauausstellung),即“国家建筑展览”是一个为筹备在柏林举办的国际建筑博览会而成立的组织。这次博览会本来计划于1984年举行,后来延迟到1987年——柏林建城的750周年纪念,此项活动就显得格外有意义。早在70年代初,就开始了这一国际建筑规划界盛会的筹备工作,其间有过多方讨论,特别是反思了在冷战格局下大拆大建多年之后柏林失去了自己独特历史风貌的问题。著名建筑师、后来担任IBA主席的凯修斯(Josef P. Keihues)建议以“城市的多元模式”为主题,强调这

次博览会并非关于某个建筑项目的问题,而是决心要从文化理念上为城市发展指引新的方向。

可以让 IBA 一展宏图、将理念付诸实践的,是市中心那些多年来被忽略了区域。而且,由于各种政治法律条文的规制所限,如土地用途法规等,IBA 的工作主要集中于市政府可支配的建筑,包括政府办公楼、基础设施,特别是公租房领域。IBA 的工作分成了两部分:一是涉及建筑理论前沿问题,主要有新建筑的设计,由“新房建设部”在四个街区实施,凯修斯主持;二是尝试在街区改造中如何按照居民的实际需要改善住房,由“谨慎更新部”在路森斯达特区和考尔兹贝区的 SO36 街段展开,哈特威尔泽·哈默(Hardt - Waltherr Hamer)主持。由于 IBA 的特殊角色及其在国际上引起的广泛关注,柏林市房屋管理部门给了它特殊的政策支持。而且,因为考虑到在博览会后仍有必要继续开展谨慎更新项目,于是将 IBA 的“谨慎更新部”转成了一个新的机构,即“柏林谨慎更新协会——柏林市修缮董事会”(缩写为 STERN)。STERN 每年与柏林市建筑与住房局签合约,开展谨慎更新项目,其董事会成员中的一半来自租户代表、STERN 雇员、社会机构和学术机构人员,另一半则由考尔兹贝和市建筑与住房局的代表组成<sup>[12]</sup>。

1979 底,IBA 来到考尔兹贝。在 IBA 与居民的见面会上,居民们准备了 10 个问题向哈默博士发问,问他是否愿意尊重居民的意愿,否则就拒绝与 IBA 合作。哈默的回答是肯定的,居民们得到了一个关键性的合作伙伴<sup>[10]</sup>。自此,IBA 开始尝试开展与居民“合作规划”、“独立租户咨询”等工作。1983 年 3 月 17 日,在 IBA 与居民们的共同努力下,出台了考尔兹贝谨慎更新的“十二条原则”,后来被西德乃至整个德国所采用,成为了城市改造的通则<sup>③</sup>:

第一条 城市重建必须与当地的和居民的利益相适应。

第二条 要将技术规划与社会规划一起考虑。

第三条 要保留街区的独特风貌,以此唤醒信任感;实体结构的损坏则应尽快修复。

第四条 建筑的一层应允许变更其用途。

第五条 重建必须要一步一步做。

第六条 应改进现有建筑的庭院绿化,并修复或重新设计外墙。

第七条 要按照实际需要,对公共设施和街道、

地方及绿色空间进行改善或建设。

第八条 在社会规划方面,务必要考虑到所有相关人员的参与权和物质权利。

第九条 所有的决定要在信任和开诚布公的基础上完成;要加强那些利益相关人员的代表性。

第十条 城市重建既需要资金也需要培养信任感。

第十一条 必须建立新的、关注于地方利益的董事制度。

第十二条 谨慎的城市再造必须是一种长期的责任。

由此,“谨慎更新”的基本理念即在以上“十二条”的基础上开始成形,而其中所强调的“社会规划”概念体现了对前期大拆大建痛定思痛的反省以及对被改造地区社会组织结构的特别尊重。其核心思想则可进一步归纳为:城市改造既要看重物,但更要重视人;必须要把被改造地的居民当作主体,围绕其实际生活需要进行物质环境的改进。“谨慎”(有时亦用“柔性”,即 soft)两字格外意味深长,看似“小心”,实则暗含了更大的智慧和魄力。由于居民家庭个体性差异多样,如果采用一刀切的办法的话,则难以满足他们千差万别的生活需求。而为了让租户参与从设计到施工的全过程,并将对他们生活的干扰降到最小的话,势必需要小心谨慎地“一步一步做”。

让居民参与决策过程,城市改造的主角从单一的(由地方政府指派的住宅公司)变为多元,权力结构从纵向自上而下趋于横向,沟通方式则从单向变成双向互动<sup>[16]</sup>。例如,在由各方代表组成的街区改造委员会里,居民代表所占席位数量最多,为 7 个,而地方政府代表仅占 6 席<sup>[14]</sup>。当然,具体实施过程中因为各街段的实际情况不同,居民参与的方式和程度是有差别的。其中 SO36 区的住户委员会非常积极主动,对决策过程影响很大,曾同 STERN 一起向市政府提交了改造意见。卡特布什尔门的改造委员会也很活跃,在决策会议上,居民们与市政府的相关官员以及金融机构的代表有平等的投票权,一起决定改造方案。还有的街区的居民们参与设计并决定如何利用公共空间,如庭院,以此培养一种对公共空间的认同感<sup>[12]</sup>。

居民参与街区的改造,势必要求房屋与规划部门放弃那种统一固定的、正规的设计方案,而是根据他们的需要和意见协商进行。具体的改造工作

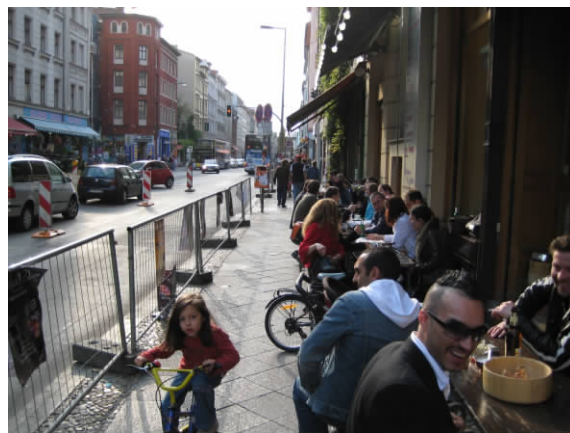
涉及两类:一是居民住房的内部,二是公共设施或空间。居民住房的改造,由建筑师和住户一起把要做的事项排列次序,制定分级改造方案。由于改造的部分成本要由住户以租金的提高来承担,所以关键是要依照各户居民的需求和经济条件来决定改造项目,尽量控制装修改造的成本,使得住户所付的租金在改造后不至过高。另外,住户自己参与改造施工也可降低成本。需要优先解决的问题一般有安装卫生设施,将煤炉改成中央冷暖系统,解决潮湿、通风等问题。如果条件具备的话,建筑师会根据住户的要求,对房间的大小、格局以及卫生间的位置等做出比较大的调整,如将那些19世纪建造的狭小房间打通变大等。在公共设施或空间的改造方面,主要采取居民集体讨论协商和投票的方式进行,比较显著的成果包括:一些年轻人自己动手,修缮了那些遭弃置而已被自己所占据的房屋,并以住房合作社的形式将其管理起来;庭院里旧的公共厕所拆除之后,改造成供幼儿嬉戏的沙坑;在闲置的火车站周围的空地上修建了公园,其中有社区游泳池和动物园;因为本地区有大量土耳其裔居民,所以设立了土耳其文化活动中心,并兴建了以沙石模拟的著名土耳其景观帕穆克卡莱。改造还尤其注重新的生态理念:不但见缝插针地在庭院里栽花种树,还种植了一些爬墙虎类的绿色植物;安装了太阳能设施,将太阳能和电或煤气结合使用;建立收集雨水及中水循环系统等<sup>[11][12][16-18]</sup>。

除上述成效以外,再从资金和效益来看,通过“谨慎更新”,IBA把本来已经准备用于彻底改造3000套公寓的资金100万马克转而用于4000-5000套公寓的部分改善,这样避免了约15000个居民的流离失所。大约10年的时间,到1990年止,IBA“谨慎改造部”和STERN在考尔兹贝的工作一共惠及了56000个居民(占当时西柏林人口的2.8%),其中有37.5%为外国移民;改造了7700套公寓(占此区27,000套公寓的四分之一强),其中有700个公寓是住户参与改造施工的<sup>[12]</sup>。而且,与1978年所制订的改造项目计划相比,谨慎改造所花费的公共资金仅占原计划的58%<sup>[10]</sup>。

#### 4 结论:谨慎更新之启示

与大拆大建相比,谨慎更新在建筑设计理念上更注重现有建筑的保护和修缮,且以综合性的视

角,全面考虑被改造区的生态、住房、文化和社会组织等方面,将建筑目标与地区人文特质相结合,注重保护社区居民的生活状态与社会关系网络,满足不同人群的多元需求,物质的与精神的并重;更根本性的转变则体现在政治过程上,从自上而下的纵向决策到参与式决策,加强当地居民和政府各部门的对话与合作,共同寻求解决方案。正是因为经过了多年的谨慎更新,考尔兹贝区才得以保持了其富有特色的历史文化风貌和活力(图2)。



如前所述,城市改造始终是一个富有争议性的论题。放眼世界,就大多数情况来看,面对那强大的势力——政治经济利益驱动或过于看重物质因素的所谓“工程师思维”,普通居民特别是弱势群体的诉求往往得不到回应,其结果就是以牺牲他们的利益为代价。而居民们“获胜”、或者能够做到兼顾、平衡各方利益的案例少之又少,少数的“成功案例”往往需要具备比较特殊的条件,有些甚至是可遇而不可求的。例如20世纪60年代美国纽约的格林威治村,曾经成功地阻止了本社区被纳入改造规划,避免了高速路穿过社区,而这一切是与一个特殊居民的努力分不开的,她就是对福特主义批判最有力的、《美国大城市的死与生》的作者雅各布(Jane Jacobs, 1916~2006)。雅各布依靠自己的专业背景、人脉和号召力,以及当地社区中产阶级居民比较丰沛的社会资源,成功地阻止了改造项目的实施<sup>[19]</sup>。而本文所探讨的柏林考尔兹贝区案例算是另一个成功的典型,其有利条件更多,可以说占尽了天时地利人和——国际国内政治经济环境、建筑规划理念的转向、社区独特的历史文化等,才使谨慎更新的实验结出了成果。

当然,考尔兹贝的谨慎更新也是有局限性的,或许仅是“成功的一小步”而已<sup>[18]</sup>。有批评者认

为,其资金投入巨大,且都是公共投资,缺乏市场运作;虽然建筑和居民的生活方式得到了保护,但改造并不能使居民在就业、收入等方面得到改善,许多人贫困依旧,换句话说“社会改造”并未实现<sup>②</sup>[20]。还有学者指出,考尔兹贝的谨慎更新是在住房福利体制的框架下进行的。相比之下,20世纪90年代以后,柏林的另一个历史街区普兰兹劳尔贝(Prenzlauer Berg)的改造,则面临着截然不同的政治经济条件:在新自由主义的住房与城市改造政策主导下,公共资金支持减少,随着住房私有化、市场化逐渐深化,此地区的城市改造正经历着中产阶级迁入、低收入者被迫离开的“绅士化”过程<sup>[21]</sup>,谨慎更新的理念则已无法得到体现。

无论如何,尽管谨慎更新面临诸多挑战,但从更广阔的视野来看,其价值不仅仅是对历史建筑和居民多样性的保护,它代表了城市发展的两种因素或力量——自发性生长与理性干预——之间的契合过程。尤其是在老街区,那种长期形成的社会经济文化因素的错综交织,是外来的建筑规划师或政府工作人员难以掌握的,为了能搜寻那貌似杂乱实则可循的章法,尽量少地付出改造的社会代价,那么倾听居民的“声音”就显得格外必要。而如何根据地方特点,持续进行谨慎更新的实践,依然是一道摆在所有城市研究和实践者面前的大题目,特别是在当今中国城市的高速发展中,需要我们对此不断地进行探索和创新。△

【注释】

- ①自2001年开始,考尔兹贝与佛瑞德瑞科山合并成一个区。
- ②Orlowsky, Werner. 访问记录[Z]. 2008-6-13,19.
- ③这里摘录的“十二条原则”是根据Pfothenhauer [14]提供,更详细完整的版本见参考文献[13].

【参考文献】

[1] Gans, Herbert J. *The Urban Villagers* [M]. New York: Free Press, 1962/1982.

[2] Greer, Scott. *Urban Renewal and American Cities* [M]. Indianapolis, New York, Kansas City: The Bobbs - Merrill Co., 1965.

[3] Jacobs, Jane. *The Death and Life of Great American Cities* [M]. New York: Random House, Inc., 1961.

[4] Wolf, Eleanor P. and Charles N. Lebeaux. *On the Destruction of Poor Neighborhoods by Urban Renewal* [J]. *Social Problems*, 1967, 15 (1): 3 - 8.

[5] Wallace, David A. *The Conceptualizing of Urban Renewal* [J]. *The University of Toronto Law Journal*, 1968, 18 (3): 248 - 258.

[6] Haussermann, Hartmut and Andreas Kapphan. Berlin: From divided to fragmented city [A]. F. E. Ian Hamilton, Kaliopa Dimitrovska Andrews, and Nataséa Pichler-Milanovic?. *Transformation of Cities in Central and Eastern Europe: Towards Globalization*, Tokyo; New York: United Nations University Press, 2005: 189 - 222.

[7] Federal Office for Building and Regional Planning. *Urban Development and Urban Policy in Germany: An Overview* [R]. Bonn, 2000.

[8] Strom, Elizabeth A. *Building the New Berlin: The Politics of Urban Development in Germany's Capital City* [M]. Lanham, et al: Lexington Books, 2001: 48 - 49.

[9] Kil, Wolfgang and Hilary Silver. *From Kreuzberg to Marzahn: New Migrant Communities in Berlin* [J]. *German Politics and Society*, 2006, 24 (81): 95 - 121.

[10] Hamer, Hardt - Waltherr. Berlin: A Testing Ground for Urbanism [R]. UNESCO Courier. Jan. 1991: pp33 - 4.

[11] West Germany: *The Squatters* [J]. *Time Magazine*, 1981 - 3 - 30.

[12] Miller, Wallis. IBA's "Models for a City": Housing and the Image of Cold - War Berlin [J], *Journal of Architectural Education*, 1993, 46 (4): 202 - 216.

[13] Pfothenhauer, Erhart. Berlin - New York Dialogue, ppt presentation [Z]. 2008 - 3 - 7.

[14] Hamer, Hardt-Waltherr. For a More Sensitive Way of Denling with the City [C]. Michael Kraus & Carola Wunderlich. eds. *Step by Step: Careful Urban Renewal in Kreuzberg, Berlin*. translated by Chris Charlesworth. Berlin: Internationale Banausstellung Berlin, 1987.

[15] Haussermann, Hartmut. *Urban Renewal in Berlin* [Z]. ppt presentation. Beijing, China. 2005 - 5 - 9.

[16] Pfothenhauer, Erhart. 访问记录[Z]. 2008 - 5 - 13.

[17] Burtin, Justus. 访问记录[Z]. 2008 - 6 - 17.

[18] Sauter, Rainer, 访问记录 [Z]. 2008 - 6 - 13, 19.

[19] Hock, Jennifer. *Jane Jacobs and the West Village: The Neighborhood against Urban Renewal* [J], *Journal of the Society of Architectural Historians*, 2007, 66 (1): 16 - 19.

[20] Pfeifer, Ulrich, 访问记录[Z]. 2008 - 5 - 30.

[21] Holm, Andrew. *Urban Renewal and the End of Social Housing: The Roll Out of Neoliberalism in East Berlin's Prenzlauer Berg* [J]. *Social Justice*, 2006, 33 (3): 114 - 128.

作者简介:阎明(1964-),女,中国社会科学院社会学研究所、社会政策研究中心研究员。主要研究方向:社会学史,城市社会学。

收稿日期:2011-12-01

(下转第122页)

- [ 8 ] 河南省人民政府. 关于印发南阳新区建设总体方案的通知  
[EB/OL]. <http://www.henan.gov.cn/zwgk/system/2010/12/24/010225254.htm> 2010/12/24
- [ 9 ] 《国务院关于支持河南省加快建设中原经济区的指导意见》全文[EB/OL]. [http://special.zynews.com/2011-10/08/content\\_1350714.htm](http://special.zynews.com/2011-10/08/content_1350714.htm) 2011/10/08

作者简介:曹传新(1973-),男,湖南常德人,博士,高级城市规划师,国家注册城市规划师。主要研究方向:城市规划与区域经济方面的研究工作。

收稿日期:2012-04-30

## The Development Value and Strategic of New Urban District in Underdeveloped Areas: A Case Study of Nanyang New District

CAO Chuanxin

**【Abstract】**The development of a large number of new urban districts has become an important way of seeking striding progress of Midwest region of China nowadays. The construction of new urban district should be able to support the striding progress of the area. Besides, it should be able to respond to the development tendency and environmental change of the area, drive large scale conversion of the city structure and locate the direction of temporal and spatial changes of the area and seek development power, development value and development strategies from regional cooperation, industrial support, service guide, characteristic drive and so on.

**【Keywords】** Underdeveloped Areas; the Development of New Urban Districts; Function Orientation; Regional Power; Nanyang New District

(上接第 117 页)

## On the Careful Renewal Approach to Urban Redevelopment: A Case Study of Berlin

YAN Ming

**【Abstract】**In the area of urban redevelopment, it has been a long controversy on how to take into consideration or balance the interests of various stakeholders. Based on interviews and documentary research, this study focuses on the emergence of the Careful Renewal approach and its application in the redevelopment of Kreuzberg, Berlin in the 1980s. It identifies the distinctively political, economic and social factors that contributed to the significant turn from the "bulldozer" to the "careful" approach, in the hopes of drawing lessons for the ongoing massive urban redevelopment in China.

**【Keywords】** Urban Redevelopment; Urban Renewal; Careful Renewal; Berlin