

上海浦东新区城市住宅空间结构形成机制

刘霞

(浙江工商大学 公共管理学院, 浙江杭州 310035)

摘要:在对上海浦东新区城市住宅统计数据 GIS 研究与分析基础上,结合对新区 24 个街道、镇城市住宅空间分布的实地调查,总结了上海浦东新区城市住宅沿江、中部、东部空间分布不同特点.并从经济因子、交通因子、生态因子、世博作用、政府作用等五个方面,对新区城市住宅空间现有格局形成机制进行了阐述.在此基础上,对新区城市住宅未来的建设与发展提出了具体建议.

关键词:住宅;空间结构;形成机制;浦东

中图分类号: K927 **文献标识码:** A **文章编号:** 1000-5137(2006)04-0096-06

0 引言

1990年4月上海浦东开发开放,10余年的城市发展,浦东新区城市空间结构发生了日新月异的变化.住宅作为城市地域结构主要物质基础之一,住宅空间结构的研究对城市人口、经济、交通、商业等合理布局有重要意义^[1].本文通过对上海浦东新区24个街道、镇城市住宅空间分布的实地调查,结合已获取的2002年浦东新区城市住宅面积及住宅类型的统计数据,对浦东新区城市住宅空间分布规律及形成机制进行了研究.

1 浦东新区城市住宅空间分布特点

浦东新区区域经济发展差异明显,基本可以分成沿江地区、中部地区、东部沿海地区.受其影响,浦东新区的城市住宅密度、住宅类型也相应地体现出了沿江、中部、东部沿海区域住宅空间分布的不同特点^[2].

1.1 住宅沿黄浦江密集分布

至2002年1月止,浦东新区共有城市住宅面积约为 $4487.8 \times 10^4 \text{m}^2$.沿黄浦江11个街道,总住宅面积就达 $3054.8 \times 10^4 \text{m}^2$,占到新区住宅总量的68.1%.相比之下,中部区域、东部沿海区域城市住宅面积分别为 $1118.9 \times 10^4 \text{m}^2$, $314.1 \times 10^4 \text{m}^2$,仅约占总住宅面积的24.9%和7%.从图1中可以看出,浦东新区的住宅面积总量最高和次高的区域,即住宅面积大于 229m^2 ,小于 $492 \times 10^4 \text{m}^2$ 之间的街道,大多分布在黄浦江沿岸,并与浦西黄浦区、卢湾区等住宅密集的老城区临江相望.

1.2 高层住宅沿黄浦江向南北两端递减

沿江地区城市高层住宅分布集中.如图1所示,浦东新区85%的高层住宅都集中在黄浦江沿线的11个街道内.其中,陆家嘴金融贸易区内高层住宅面积总量又占到了浦东新区全高层住宅面积总量的65%.以陆家嘴金融贸易区为中心,高层住宅向南北两端依次减少,住宅类型由高层、多层向多层为主转变.

1.3 中部地区城市住宅组团外围拓展

收稿日期: 2006-04-12

作者简介: 刘霞(1976-),女,浙江工商大学公共管理学院讲师.

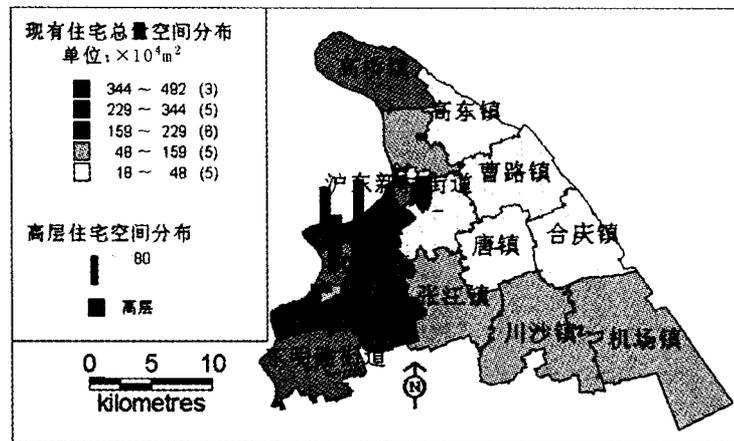


图 1 浦东新区城市住宅密度等级分布与高层住宅空间分布叠加图

20 世纪 90 年代前,浦东新区城市建设主要集中于沿江区的潍坊新村街道、周家渡街道、上钢新村街道、梅园新村街道、塘桥街道、南码头街道。而中部地区,除川沙镇外,其他镇都还是以农村景观为主。

1990 年新区开发开放后,在中部两大经济开发园区金桥、张江的带动下,中部地区的城市住宅建设得到加强。如图 2 所示,2003 年浦东新区在建 8 个大型住宅区项目中,就有 6 个住宅板块分布在浦东新区的中部地区。中部地区住宅板块开发,能聚集人气,并完善公建配套设施。



图 2 中部地区大型住宅板块空间示意图

1.4 东部沿海地区住宅零星分布

浦东新区东部沿海地区目前有 4 个镇,自北向南分别是高东镇、合庆镇、曹路镇、机场镇。4 个镇的城市住宅面积总量只占到浦东新区住宅面积总量的 3.65%。相比之下,东部沿海 4 镇的区域面积总量却占到了新区面积总量的 28.4%。东部沿海地区住宅零星发展现象非常普遍。

表 1 东部沿海 4 镇住宅面积、镇面积表

ITEM	高行镇	合庆镇	曹路镇	机场镇	浦东新区总量
住宅总量($\times 10^4 \text{ m}^2$)	77.5	18.6	19.7	48.3	4478.7
镇总面积(km^2)	21.9	36.45	41.62	58.87	522

资料来源:上海浦东新区 2002 年统计年鉴

2 浦东新区城市住宅空间格局形成机制研究

浦东新区城市住宅空间格局的形成,可以主要概括为经济因子、交通因子、生态因子、世博作用、政

府作用5个方面:

2.1 经济因子

2.1.1 经济增长带动住宅总量增长

从图3:浦东新区1990年至2002年的住宅竣工总量与GDP的历年变化,可以看出,浦东新区住宅建设与浦东新区GDP呈正相关性特点.但浦东新区住宅竣工总量曲线与其GDP增长曲线相比,波动频率较大.浦东新区作为开发开放的新兴城市,其住宅的购买者中有相当一部分的外省市及外籍人口.浦东新区住宅建设波动除了受本地区GDP影响外,还受国际金融市等经济因素制约.

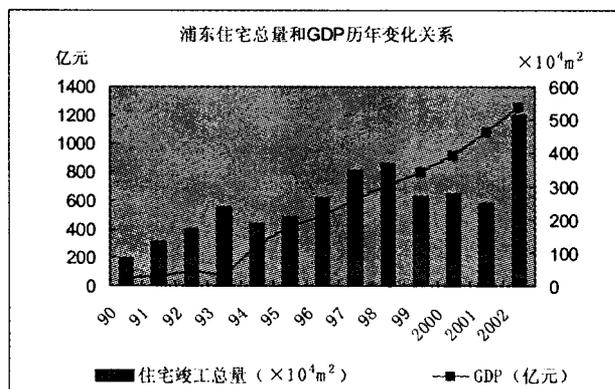


图3 1990至2002年浦东新区住宅竣工总量与新区GDP的历年变化示意图

(资料来源:上海浦东新区1990至2002统计年鉴)

2.1.2 陆家嘴中心地效应

陆家嘴金融贸易区作为国家级金融贸易中心,在集聚经济和政府因素双重影响下,形成了浦东新区的中心极点,同时也形成了以陆家嘴为龙头的沿江住宅密集分布带.陆家嘴金融贸易区内的沿江4个街道现有的住宅面积总量 $1046.2 \times 10^4 \text{m}^2$,占浦东新区现有住宅总量的23.3%.

2.1.3 浦西经济辐射

浦东新区住宅空间分布深受浦西中心地等级及其经济辐射影响.黄浦区是上海中心商业区的核心区域,是上海市行政、金融、文化、商贸中心.黄浦区人民广场附近的延安路隧道浦西、浦东两侧,住宅类型以高档高层现代住宅为主.相反,北部宝山区的外环线隧道、及南部徐浦大桥两侧,住宅仍然是以农村住宅类型、农村景观居多.

浦东沿江带住宅数量、类型受浦西经济、文化、商业环境影响大.浦东新区以陆家嘴金融贸易区为中心,沿黄浦江向南北两端住宅面积量递减的人字型等级分布空间格局明显.

2.1.4 开发区经济拉动

浦东新区共有4个国家级经济开发区.在外高桥保税区带动下,周边高桥镇、高行镇、高东镇的城市住宅有了一定的发展,如杨园居住者、富特新村等形成了一定规模的城市住宅区;在金桥进出口加工区北区带动下,形成金桥碧云住宅板块,并在周边形成了上海市最集中的联体别墅群.在其南区带动下,川沙住宅板块也得到了进一步的开发;在张江高科技技术园区带动下,对其周边的住宅建设有所推动,但因张江的居住配套建设还未完善,还未能带动其周边的住宅大片开发的景象;而在陆家嘴金融贸易区,则因其特殊的区位优势,集中了上海万元以上高档住宅量的近50%.

2.2 交通因子

交通出行的便利性是影响住宅空间分布的重要因素之一.交通环境状况将直接影响着居住者工作、学习等时间成本,间接影响人们的居住质量.过去“宁可要浦西一张床,不要浦东一栋房”的观念存在,很大原因是由浦东交通出行的不便所致.

2.2.1 跨江交通

上海跨黄浦江交通联系的便捷度、通达度,交通往返时间长短,直接影响着浦东新区人口、住宅的空间分布与扩散。90年代后期,正是在杨浦大桥、南浦大桥交通便利影响及带动下,沿江区的金杨街道、洋泾街道,以及南码头路街道、塘桥街道的城市住宅建设才能有如此快速发展。而当前新建成的卢浦大桥,对加快上钢街道、周家渡街道的老住宅的更新,带动周边地块的新房产开发更是起到巨大的推动作用。此外,外环线隧道、大连路过江隧道、徐浦大桥等对其周边的住宅建设也有重要作用。

2.2.2 主要交通干道

浦东新区城市道路网相当发达,交通呈现三横三竖状大格局。南北向交通有浦东南路、东方路、杨高路、浦东外环线、远东大道,东西向主要干道有世纪大道、张杨路、潍坊路、龙阳路、五洲大道、龙东大道等。借助于便利交通优势,吸引了大量居住人口和外来流动人口,商业活动繁荣,并在这些主要道路的围合下形成了许多住宅区。

此外,在浦东新区南部华夏西路,北部五洲大道等,新建的主干道交通的影响下,也已开始形成住宅集群。随着龙阳路的延伸,住宅建设开始沿交通线向中部地区推进。

2.3 生态因子

随着城市生活水平的提高,人们住宅需求发生了质的变化。21世纪,城市住宅开发中,生态住宅、生态环境建设日益成为商家、城市规划者及居住者关注的热点。

2.3.1 提高住宅价值

浦东新区住宅价格超过一万元的住宅,基本上都分布在生态区位条件好的地区。沿江陆家嘴地区水景、绿地生态景观带,世纪公园大型生态绿地、张江汤臣高尔夫绿地景观带,几乎集中了新区所有高价位住宅,如名门滨江苑、万源晶典、世茂滨江花园、汤臣豪宅、汤臣高尔夫别墅、东郊别墅、东郊花园等。生态环境决定了高价位住宅的分布。

2.3.2 加快住宅开发速度

随着城市物质、经济建设大力发展,城市环境问题也随之突出。都市人对清新、优美、宁静、自然生态环境良好的居住需求越来越强烈。生态环境好的地方成为开发商优先考虑的目标。浦东新区花木、世纪公园住宅板块近年来的快速发展,得益于世纪公园良好的自然生态环境。新区未来住宅开发,生态环境意义重大。

2.3.3 弥补住宅区位劣势

评定一个居住小区的质量和档次,住宅区位、住宅建造所用建筑材料的质量、小区物业管理、小区绿地率等是基本的指标要素。当前人们对住宅区的生态环境质量要求越来越高。浦东新区中部地区土地供应充足,地价低廉,开发配有大型生态绿地、水体景观的高品位住宅区有其优势。通过优美的自然生态环境、高品位的人性化住宅、全方位的小区物业管理,可以弱化因中部地区、东部地区远离市中心的区位劣势,吸引市区人口入住。

2.4 世博作用

2.4.1 改善住宅环境

市政府对浦东世博地区的基建投资,沿江老住宅、工厂区集中的上钢新村街道、南码头路街道、周家渡街道地区的城市居住环境将得到改善。结合世博会“让城市生活更美好”的主题,被拆迁的工厂、老住宅用地中的一部将会用于绿地和景观带的建设,结合黄浦江的水体景观,形成一片新型的人文居住社区。

2.4.2 聚集人气

世博会在国内外有着极强的影响力。世博会在中国的首次举办,这对所有的中国人都是一项极大的荣耀。商家会看重这发展潜力巨大的地区,同时居住者也会因选择居住在这里而自豪。受世博影响,未来这一地区的住宅开发潜力巨大。目前不仅上南地区的住宅销售势头良好,而且周边的三林镇、东明路街

道的住宅价格和销售量也在上升。

2.5 政府作用

上海市政府通过城市总体规划,为浦东新区城市住宅区的建设与发展给予全局性的指导。上个世纪90年代中后期,上海市政府大力支持安居工程的建设项目,重点开发了浦东新区三林镇低价位经济安居房市场,这对浦东新区住宅空间格局产生了巨大的影响。

当前,浦东新区区政府宣布的以中部、东部地区的镇内经济区为中心,带动新区本地经济、住宅开发的政策导向,进一步促进浦东新区城市住宅的合理分布与健康发展。地方政府通过制定优惠地方政策,有目的地吸引一些大型企业、事业单位,进而改善本地区的经济、人口、交通等区域基础设施环境,加大中部、东部沿海地区住宅建设。

3 浦东新区城市住宅未来建设的几点建议

浦东新区城市住宅未来建设,既要承认存在住宅分布的沿江、中部、东部的不平衡性,又要防止浦东新区住宅区域发展不均衡的加剧。因地制宜、有步骤、有重点地进行住宅开发与建设,对浦东新区未来的发展有重要的意义。

3.1 沿江住宅建设

住宅的发展要有继承性,未来沿江地区仍然是浦东新区住宅发展与投资热点区。以中部陆家嘴地区高密度住宅区为核心,沿交通线推动住宅建设向浦江南北两端发展。

3.1.1 沿江住宅建设向南北两端延伸

充分利用隔江临近浦西老城区的区位优势,以及分享便利的过江隧道、大桥等硬件设施,大力开发浦东新区沿黄浦江地区南北两端地区的城市住宅建设。在上海外环交通的带动下,加大浦东与浦西的空间与经济联系,使浦东的住宅开发、经济发展融入上海大都市发展中。

3.1.2 沿地铁和主要干道临接式扩散

依靠沿江住宅密集区、沿交通线形成住宅临接式扩散。目前,浦东新区高行镇与沿江住宅密集区的浦兴路街道相衔接处,已经初步形成了正大家园、东源丽晶别墅等兴起的中、高档住宅群。浦东新区住宅应继续以临接型扩散方式,向沿江的南北两端建设与开发,带动三林、北蔡和金桥、高行、高桥地区的住宅发展。

3.2 中部地区住宅建设

3.2.1 建设政府安居工程

浦东新区中部地区地域辽阔,土地资源丰富、地价低。中部地区由于接临城市化发达的沿江地区,在新区东西向交通的带动下,中部地区布局中低档的安居住宅工程项目有着自己的优势。当前,应借助世博机遇,中部地区在世博规划区外围,依托低土地价格和日益完善的市政建设,规划与建造大量经济适用房住宅。

3.2.2 以世纪公园、源深体育中心、浦东新区政府为中线住宅向中部发展

借助世纪公园住宅板块生态、政治、文化优势,中部住宅建设形成沿世纪公园、源深体育中心、浦东新区政府为轴线,住宅开发依次向金桥镇、张江镇、北蔡镇等中部地区推进的空间格局。这将会为中部地区集聚更多的人气,以解决当前中部地区因人气不旺而导致的住宅区附近商业种类过少、服务品种单一等居住环境欠佳的问题,加强浦东中部地区住宅区位优势。

3.2.3 以开发区为中心住宅组团发展

沿新区主要交通干道,发展以经济区、开发区为中心的住宅组团状发展。依托龙阳路——龙东大道交通轴线,发展以张江高科技园区为中心的住宅组团。依托五洲大道和巨峰路,分别发展以外高桥保税区和金桥进出口加工北区为中心的住宅组团。当前巨峰路附近的金桥出口加工北区的住宅组团已初步建设。翔殷路越江通道和五洲大道接通以后,将会进一步推动以外高桥保税区为中心的住宅组团的

发展.

3.3 东部沿海地区住宅建设

3.3.1 东部沿海地区住宅点状布局

上海浦东新区东部沿海地区,远离市中心,人口密度低,城市基础设施不足.当前不宜大面积开发城市住宅.而应通过创造良好的局部居住小环境,依托现有旅游文化区、工业园区,采取住宅点状布局.依托东部地区良好生态环境,建造生态住宅群,满足上海市区中高收入层及有车簇的住宅多样化需求.

3.3.2 依托华夏文化旅游区开发滨海风景别墅带

上海浦东新区东部沿海地区有着丰富的滨海旅游资源,自然生态条件好,但缺乏城市基础设施.利用华夏文化旅游区内已有的基础设施,开发滨海旅游别墅群,可将生态资源、旅游资源、服务优势、人气集聚在一起,为市区人口提供一种新型的将休闲、旅游、居住、娱乐融合为一体的居住模式.这将为上海的高档住宅业市场提供更好的发展领域,同时带动浦东新区东部沿海地区的住宅和城市发展.

4 结 语

住宅空间结构的形成与城市经济、交通、商业、城市规划、政府政策等要素密切相关.对城市住宅空间结构及其形成机制的深入研究,将有助于全面、深入的理解城市发展内在规律,为城市空间的合理分布及新城的建设与发展提供理论及实践的指导.

参考文献:

- [1] 邹德慈.城市规划导论[M].北京:中国建设工业出版社,2002.
- [2] 浦东新区人口发展报告-2000年人口普查分析[R].上海浦东新区统计局.
- [3] 刘霞.上海浦东新区城市住宅空间结构研究[D].2004年上海师范大学硕士学位论文.
- [4] 柴彦威.城市空间[M].北京:科学出版社,2000.
- [5] 江曼琦.城市空间结构优化的经济分析[M].北京:人民出版社,2001.

Study on the formation mechanism of urban residence spatial structure of Shanghai Pudong new area

LIU Xia

(College of Public Administration, Zhejiang Gongshang University, Hangzhou 310035, China)

Abstract: Based on the GIS spatial analysis of the Pudong urban house data, and based on the investigation of the whole Pudong area, this article has summarized the five characteristics of Pudong urban house from the view of the spatial structure. And then it probes into what has caused the current spatial structure of Pudong urban house. It expounds there are five factors to cause the Pudong urban house spatial structure, economic factor, traffic factor, ecological factor, world's fair and government factors.

Key words: house; spatial structure; mechanism; Pudong New Area

(责任编辑:任芳萍)