

# 现代城市就等于美好生活吗？

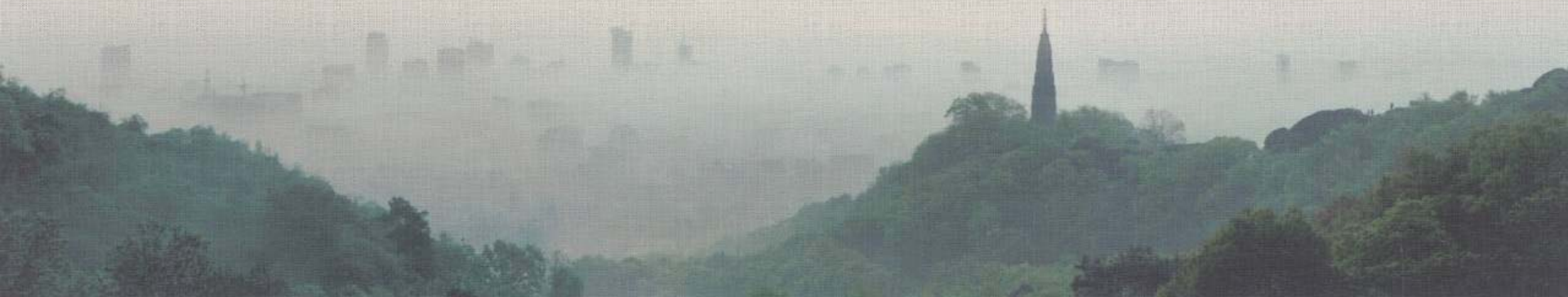
## ——兼论杭州市的人居环境

严力蛟

浙江大学生态规划与景观设计研究所  
浙江大学旅游与地产规划设计研究中心  
杭州创工规划设计研究院



1. 愿望与现实的落差
2. 问题的症结与难点
3. 破题与城市的重构
4. 天堂杭州该怎么办
5. 作者的感想与预期





# 1.愿望与现实的落差

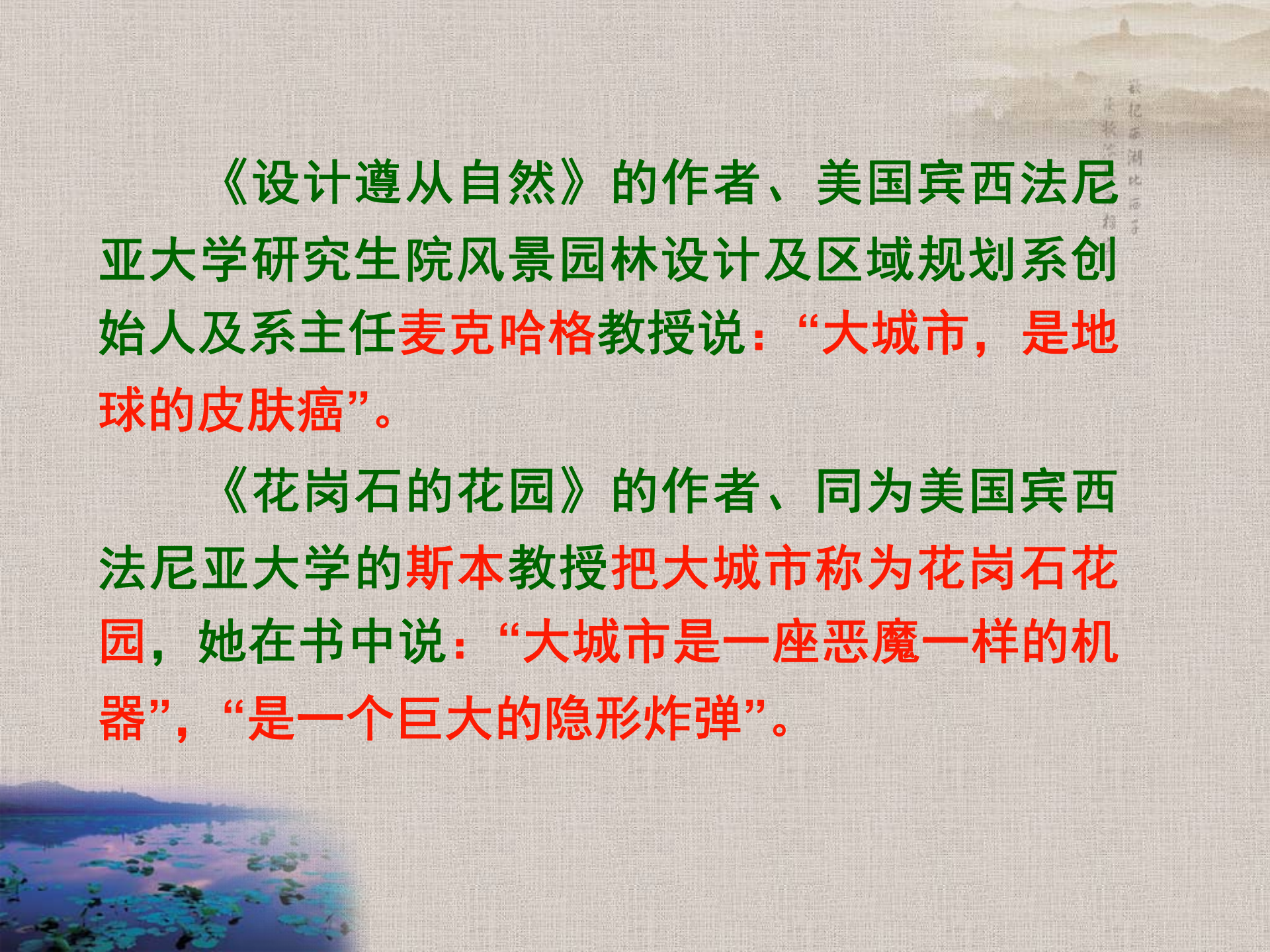
2010上海世博会的主题是：“城市，让生活更美好。”

2010杭州生活品质展的主题是：“让我们生活得更好！”

现代城市就等于美好生活吗？住在城市里的人就一定幸福吗？NO！（至少不完全是）现实的情况是：“城市，让生活更无奈！”

我们认为，美好生活的标准就是使人的幸福度达到最大化，也就是幸福指数的最大化。





《设计遵从自然》的作者、美国宾西法尼亚大学研究生院风景园林设计及区域规划系创始人及系主任**麦克哈格**教授说：“**大城市，是地球的皮肤癌**”。

《花岗石的花园》的作者、同为美国宾西法尼亚大学的**斯本**教授把大城市称为**花岗石花园**，她在书中说：“**大城市是一座恶魔一样的机器**”，“**是一个巨大的隐形炸弹**”。





《美国大城市的死与生》的作者雅各布斯认为：“传统城市建设理论将导致城市被摧毁”。

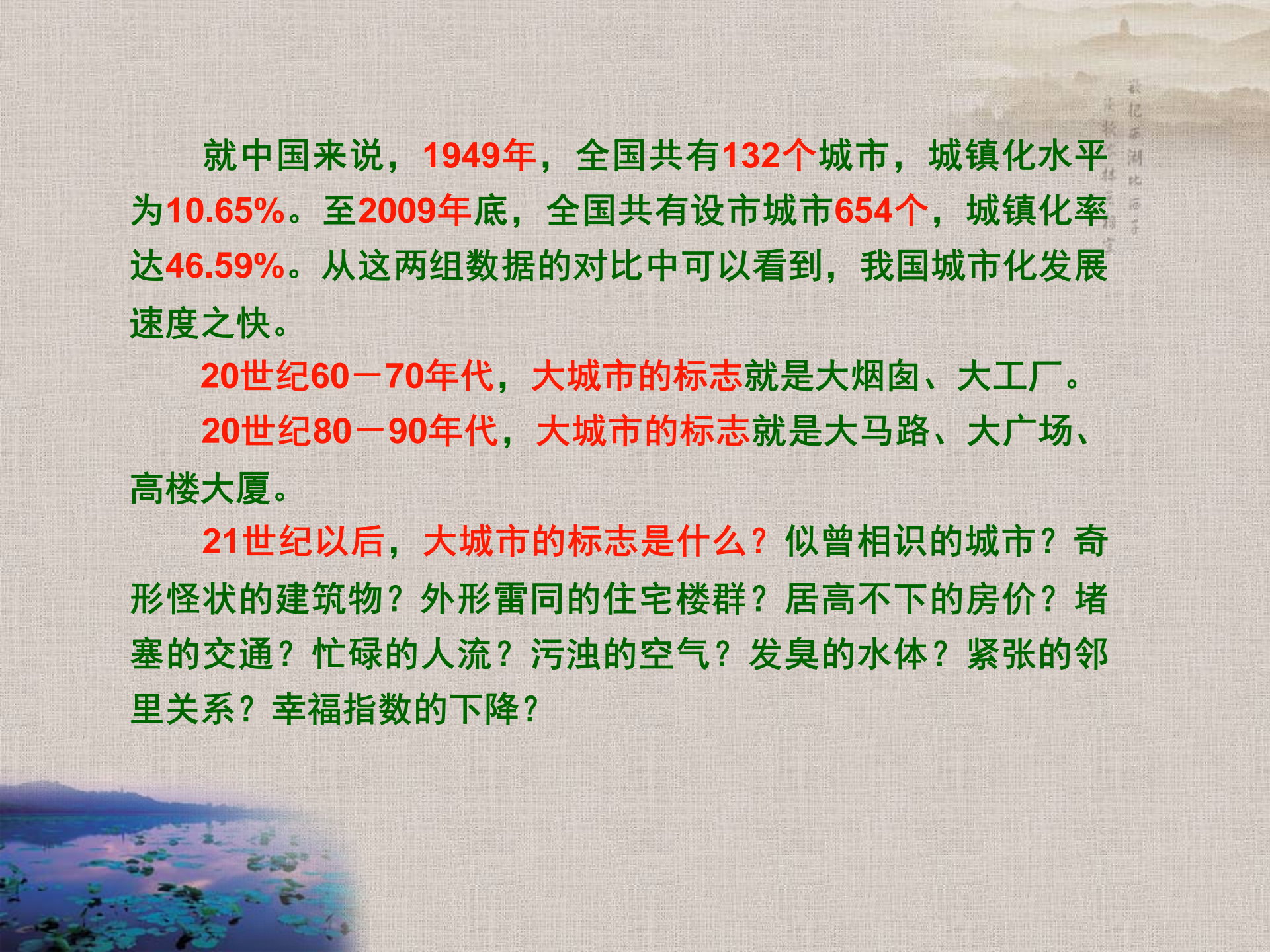
一位法国学者埃瑞克回顾近50年城市演变的结论是：“我们在城市建设上集体无能”。

2000年100多个国家代表参加的未来城市大会的《柏林宣言》认定：“全世界的城市没有一个真正做到可持续发展”。

1996年欧共体专家研究的结论是：“正是城市是不可可持续发展的首要元凶……，城市再这样建下去，很快会发生大规模生态系统崩溃”。

上面多位专家之所以讲了这些话，是因为现代城市的确存在很多难以化解的问题。





就中国来说，**1949年**，全国共有**132个城市**，城镇化水平为**10.65%**。至**2009年底**，全国共有设市城市**654个**，城镇化率达**46.59%**。从这两组数据的对比中可以看到，我国城市化发展速度之快。

**20世纪60—70年代**，大城市的标志就是大烟囱、大工厂。

**20世纪80—90年代**，大城市的标志就是大马路、大广场、高楼大厦。

**21世纪以后**，大城市的标志是什么？似曾相识的城市？畸形怪状的建筑物？外形雷同的住宅楼群？居高不下的房价？堵塞的交通？忙碌的人流？污浊的空气？发臭的水体？紧张的邻里关系？幸福指数的下降？



## (1) 似曾相识的城市和奇形怪状的建筑物

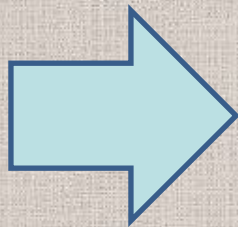
城市千城一面，千篇一律，似曾相识，没有个性和特色。这就是一个城市的文化品质和文化特色问题。在外来文化的强势影响下，以及国人的崇洋媚外思想泛滥，我们自己的文化特质正在逐渐迷失，这是很要不得的，民族的东西哪里去了？中国元素哪里去了？为什么我们会对自己的传统文化缺乏自信，这是一个深层次的问题，需要研究和探索。我们的建筑大师都到哪里去了？中国简直成了外国人的建筑试验场！



# 东西部城市步行街比较



上海步行街



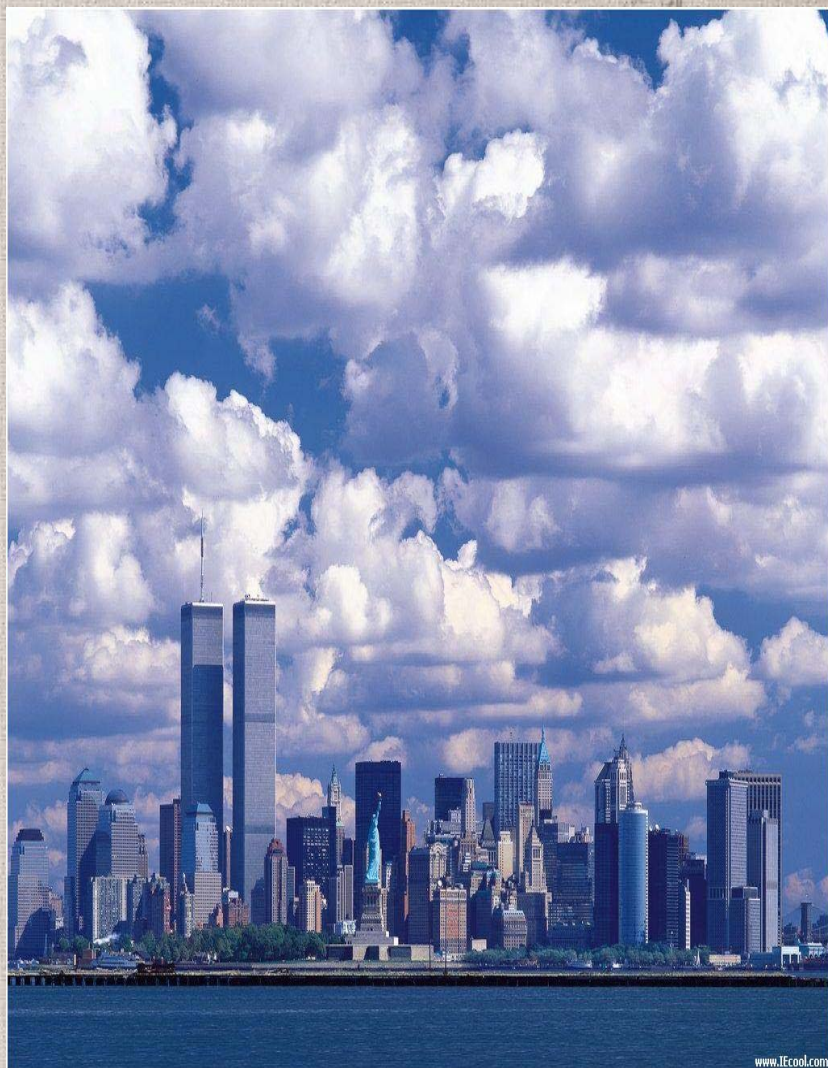
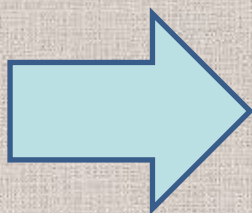
成都步行街



# 国内外城市高大建筑比较



上海大厦群



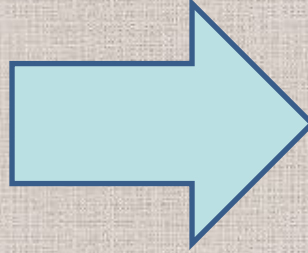
纽约大厦群



# 中国城市建筑模仿西式建筑



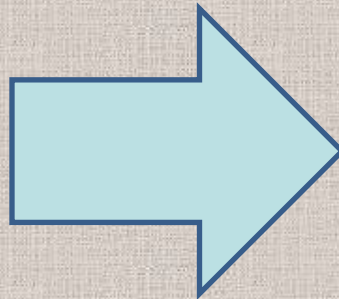
纽约



广州

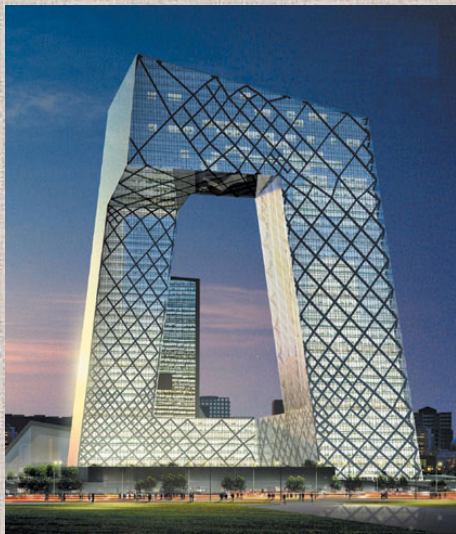


伦敦

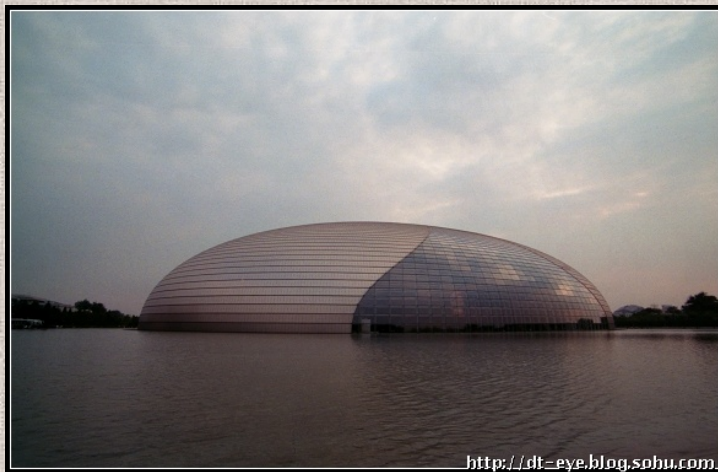


上海





CCTV—女人的屁股和男人的生殖器？



国家大剧院—坟墓？



交通部—阴阳脸？



鸟巢—男人的睾丸？



水立方—女人的卵巢？



妇联—大肚皮？



海关—大裤衩？



## (2) 外形雷同的住宅楼群和居高不下的房价

城市化是现阶段我国经济社会发展的一个必然趋势，势不可挡，农村人口向城市集聚，给房地产经营者带来了千载难逢的机会，如何应对城市土地问题、住房问题，是政府、专家、企业的共同责任。住房的刚需、体制机制的缺陷、政府调控的无能、媒体的推波助澜、消费者的饥渴效应、某些专家不负责任的评点以及已购房者大把赚钱的示范效应，使房地产商变本加厉的搜刮民间财富，使房地产产业迅速膨胀起来，城市中大片外形雷同、西式的住宅楼群拔地而起。购房暴利的示范效应，使企业和投资者趋之若鹜，他们共同在房地产掘金，而使真正的民族产业受到冲击，汽车、电器等高科技等产品的核心技术几乎没有我国原创性的东西。



[腾讯新闻](#) > [国内新闻](#) > [各地新闻](#) > 正文

**浙商地产化幕后：1年内67名“土地爷”落马**

2010年11月25日07:43 [新民网我要评论\(6\)](#)

“去年浙江百强民营企业中有70%涉足房地产业，今年温州百强企业中有50多家搞房地产。”在11月23日举行的浙江省政协专题协商会上，浙江省政协常委、文史委主任侯玉琪披露了这一数据。

侯玉琪直言，浙江房价连年过快上升，房地产的暴利导致大量实体资本涌向房地产业，不利于区域经济稳定发展。

而畸高的房价背后，不乏腐败官员对土地市场和房地产业的寻租。本报从浙江省检察院获悉，2009年该省立案侦查国土系统贪污贿赂、渎职侵权犯罪案件61件67人，其中贪污贿赂案35件39人，包括7名正局长、8名副局长，渎职侵权犯罪等案件26件28人。

“国土系统腐败案90%以上是大案，级别之高、犯罪数额之大，都是前所未有。”浙江省检察院反贪局副局长倪集华表示，随着房价地价的快速上涨，使得国土系统贿赂案件涉案金额暴涨，尤以低价购房、投资之名等新型受贿方式表现突出，而涉案官员也从国土系统延伸至城建、房管、规划和政府官员等。



[腾讯新闻](#) > 正文

## 社科院2011年经济蓝皮书：85%家庭无能力购房

2010年12月07日15:00 [东方网](#)

中国社科院今天在京发布2011年《经济蓝皮书》。该书对我国今明两年的房地产形势与调控作出分析，今年全国城镇居民的房价收入比是8.76，比去年上升了0.46，相当于普通城镇居民家庭8.76年不吃不喝可买一套房。

蓝皮书也对明年的房价走势进行了预测，如果调控放松，房价将会恢复性反弹，价格可能上涨20%-25%，甚至会更高。

蓝皮书特别指出，目前中国85%家庭没有能力购买住宅，房价上涨速度仍然高于城乡居民收入增长速度。

专家称：“如果买房花的钱超过自己6年纯收入的总和，那就不要考虑买房了。”



## 沁园春《房》——毛有房

神州大地，  
万人蜗居，亿人盼房。  
望北京上海，高楼大厦。  
售楼中心，房奴滔滔。  
祖孙三代，倾尽所有，欲与房价试比高。  
须钞票，  
清储蓄贷款，分外心焦。  
楼价如此虚高，  
逼无数白领竞折腰。  
昔秦皇汉武，闻所未闻；  
唐宗宋祖，紧捏钱包。  
一代天骄，成吉思汗，只好蜗居蒙古包。  
俱往矣，  
数天价楼盘，还看今朝。

毛有房  
毛有房  
毛有房



[首页](#) > [资讯频道](#) > [热点新闻](#) > [正文](#)

## 温家宝：买不起房子就先租房

2010年11月17日 13:26千龙网逆时针[我要评论](#)(0)点击次数:198次

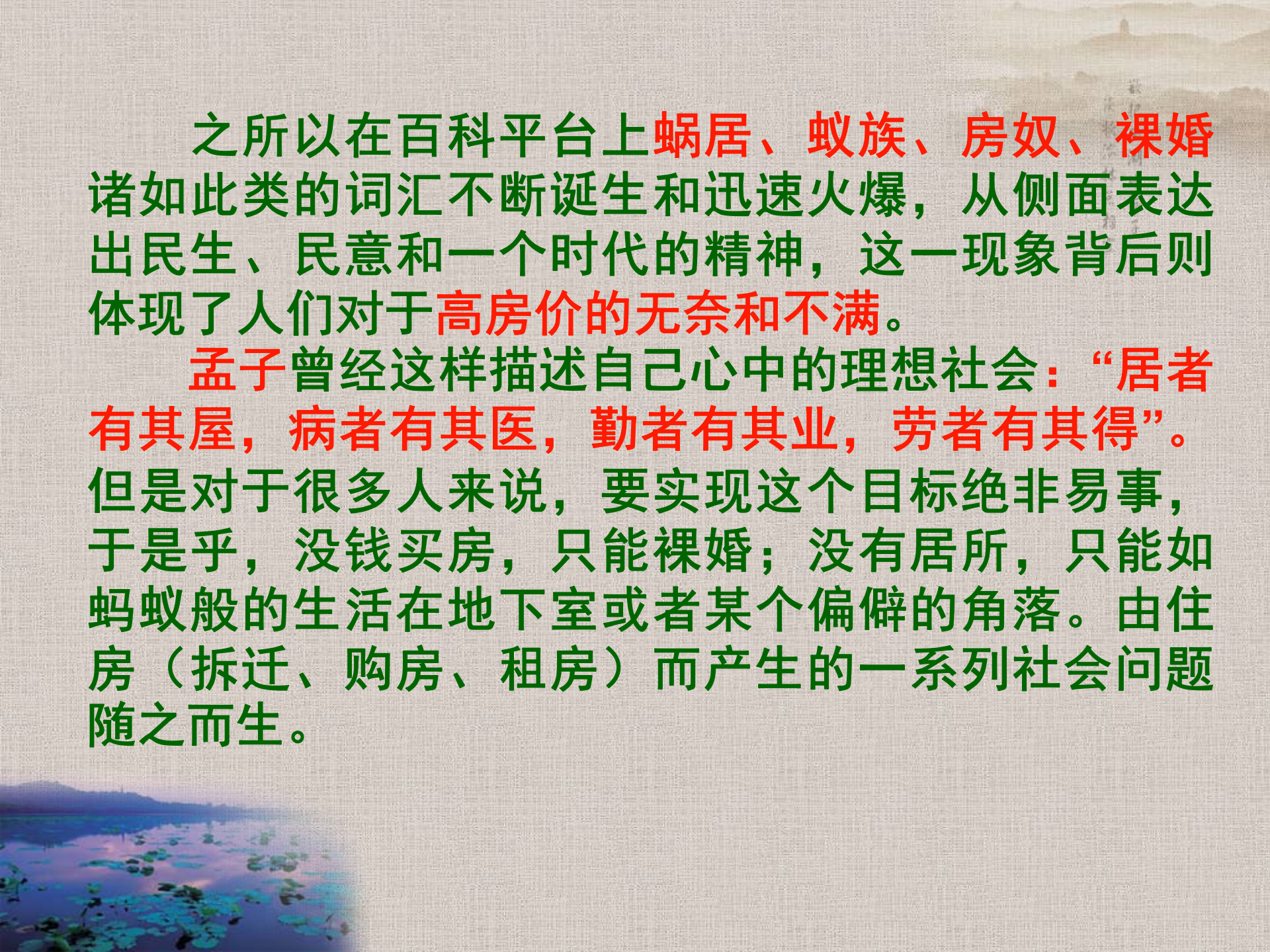
14日，温家宝在探访澳门北区工联合会时主动表示，澳门应关注物价问题及年轻人置业困难，有在场青年当即指出，现时澳门楼价太贵，要求政府介入控制为楼市降温。温家宝回应说：“这件事确实很难，你看内地，左一个（国）十条，右一个（国）五条，就是压不下来。”“这里有多方面的因素，也很复杂，如果真的买不到房，可以考虑用先租的办法”。

楼市房价在各个地方都成了热门话题，很多年轻人因为房价太高而无力买房，这在某种程度上也给了年轻人很大的压力，温总理对此的看法是买不起房子就先租房，这样缓解了自己压力的同时也留给自己更多的选择机会。









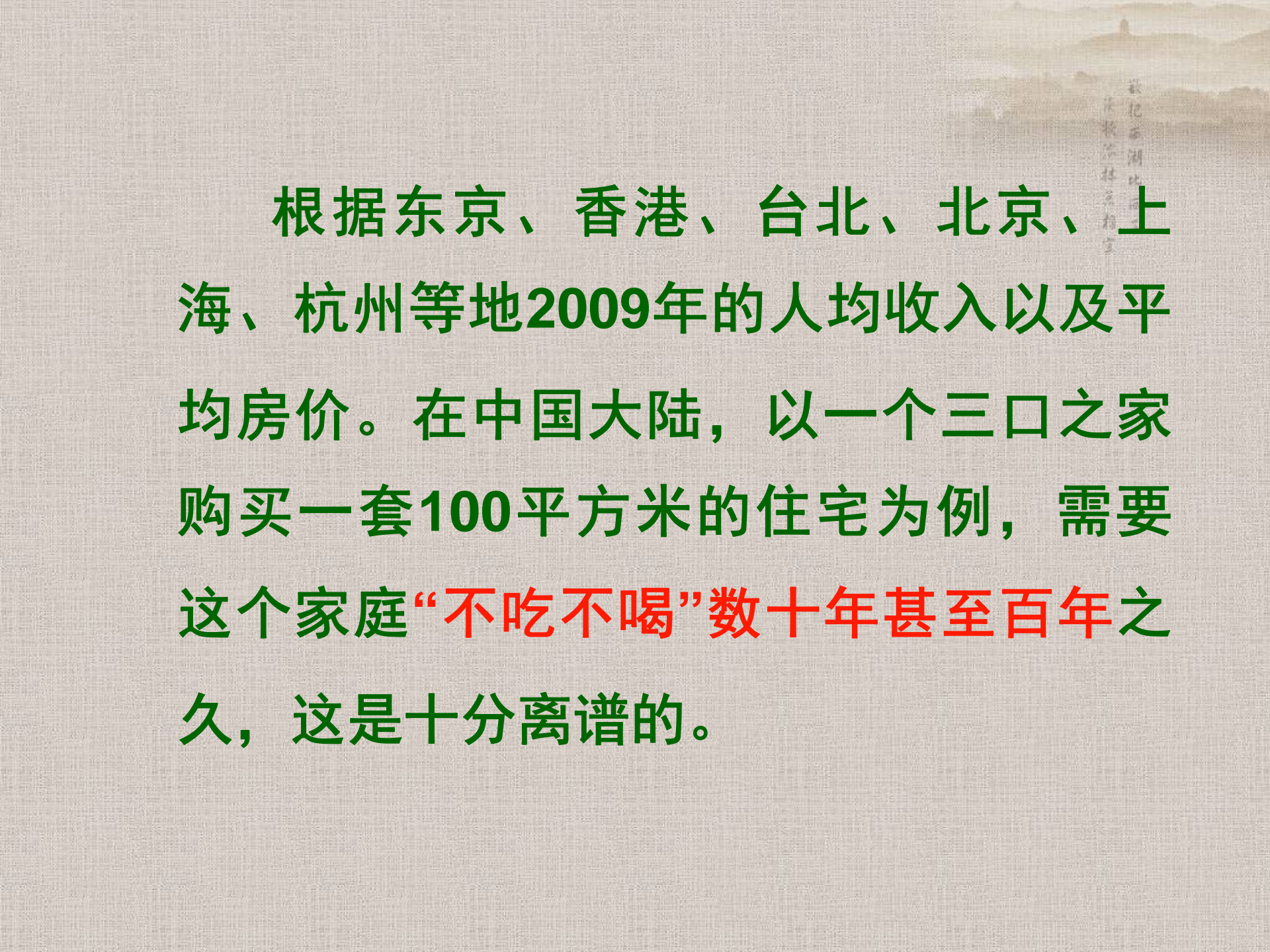
之所以在百科平台上蜗居、蚁族、房奴、裸婚诸如此类的词汇不断诞生和迅速火爆，从侧面表达出民生、民意和一个时代的精神，这一现象背后则体现了人们对于高房价的无奈和不满。

孟子曾经这样描述自己心中的理想社会：“居者有其屋，病者有其医，勤者有其业，劳者有其得”。但是对于很多人来说，要实现这个目标绝非易事，于是乎，没钱买房，只能裸婚；没有居所，只能如蚂蚁般的生活在地下室或者某个偏僻的角落。由住房（拆迁、购房、租房）而产生的一系列社会问题随之而生。





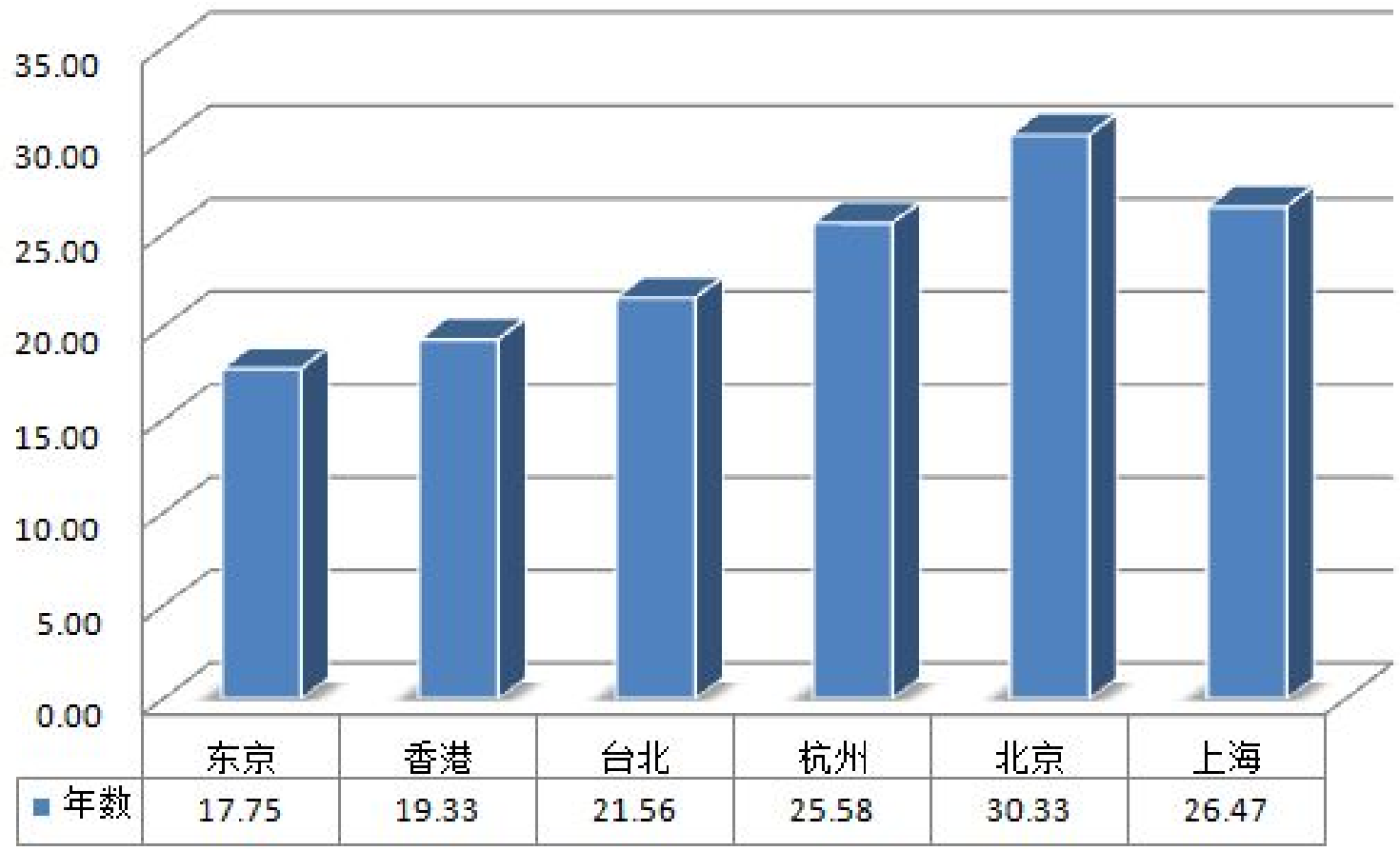




根据东京、香港、台北、北京、上海、杭州等地2009年的人均收入以及平均房价。在中国大陆，以一个三口之家购买一套100平方米的住宅为例，需要这个家庭“不吃不喝”数十年甚至百年之久，这是十分离谱的。



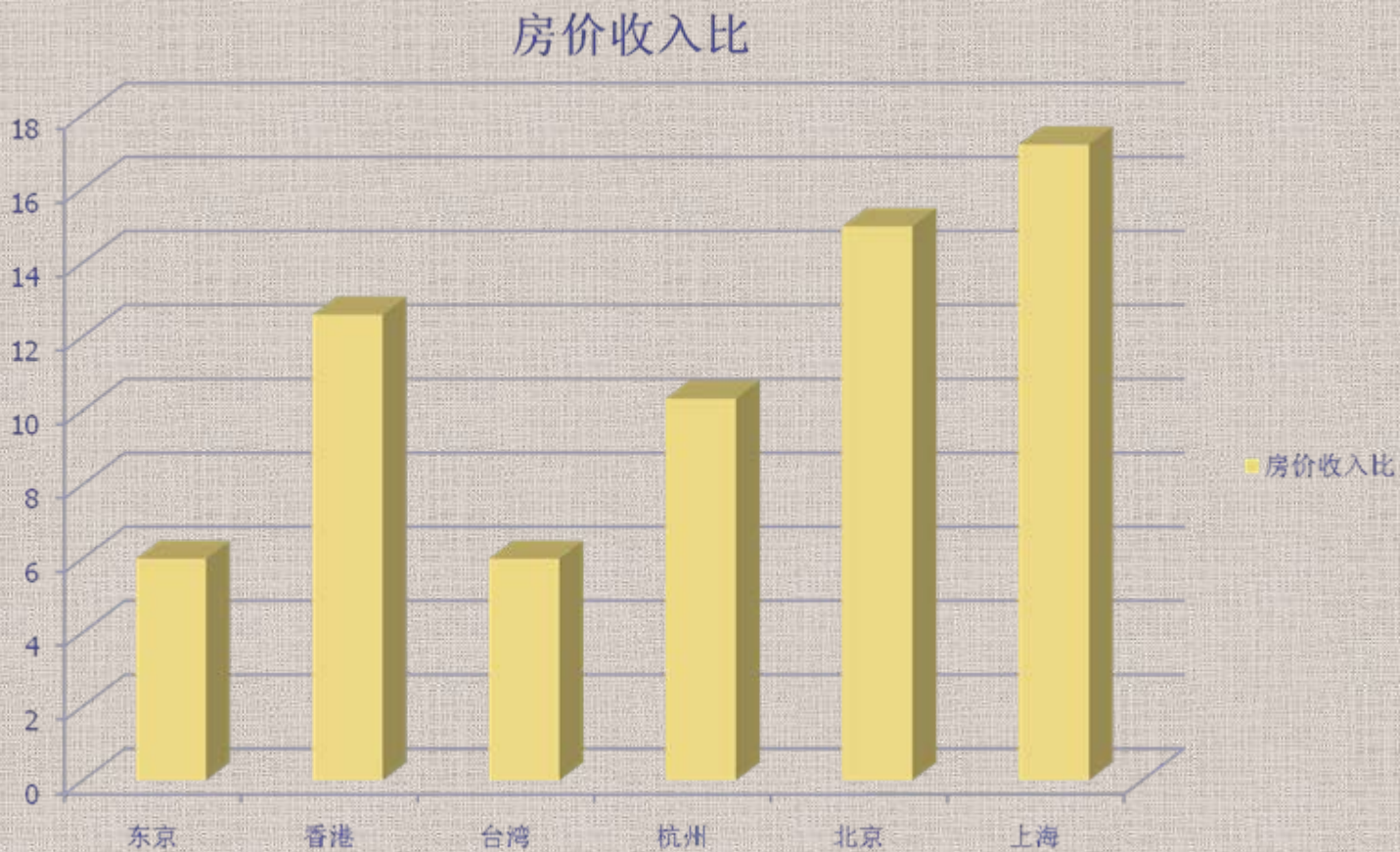
臺北  
經濟  
統計





湖北西湖比西子  
千秋万代共相宜

## 各主要城市房价收入比





### (3) 堵塞的交通和忙碌的人流

随着城市人口的增加和私家车的增加，城市不断的向郊区扩展，道路也越做越多，城市像摊大饼一样，越来越大，耕地大片被蚕食，周边农民的土地被剥夺。但结果是城市扩张了，道路增加了，但交通拥堵却越来越厉害，形成恶性循环，走入了一个怪圈。大都市成为“大堵市”，北京被戏称为“首堵”。同时，住宅小区、商业街、景区的停车难也随之日趋严重。

另一方面，由于产业与住宅的分离，使早晚高峰的时间延长，像潮水一样，早晚两个时段，成为潮来潮去的难受时间。尤其是大城市，上下班花两、三个小时成了家常便饭。私家车的发展像城市扩容一样也是势不可挡的，如何破解难题，用最好的方法来解这个方程式，成为我们要探究的一个重大问题。





Canon EOS DIGITAL  
105mm F5.6 ISO 100 1/400s

Canon EOS 5D Mark II EF 24-105mm F4 USM





## (4) 污浊的空气和发臭的水体

当今很多大城市，白天看不到蓝天白云，晚上看不到满天星星。现在城市中空气污染的罪魁祸首当推汽车尾气，其次是生活中产生的废气，如餐饮行业、家庭生活用能源等。水体污染，也是城市的一大问题，几乎所有的城市湖泊、河流都面临严重的水体富营养化问题。

## (5) 紧张的邻里关系和幸福指数的下降

同一楼梯楼上楼下、同一门洞对面人家形同陌路，以致于发生对面人家白天被偷盗，还以为在搬家的笑话。

另一方面，钱越来越多，生活条件越来越好，但幸福的感觉越来越少，原因所在？







# 汽车与空气污染

国家环保总局的一项报告指出——

● 在中国的大雾天气中 汽油造成的污染占 **79%**

● 全世界空气污染最严重的城市 **20个** 其中 中国 **16个**

● 汽车造成的污染

交通扬尘

尾气排放

尾气中细小的颗粒物能引起呼吸系统疾病，损坏肺部

当颗粒有毒时，可能导致癌症

刺激皮肤和眼睛，造成皮炎、眼结膜炎

据测算：

如开展“无车日”活动一天

仅民用汽车

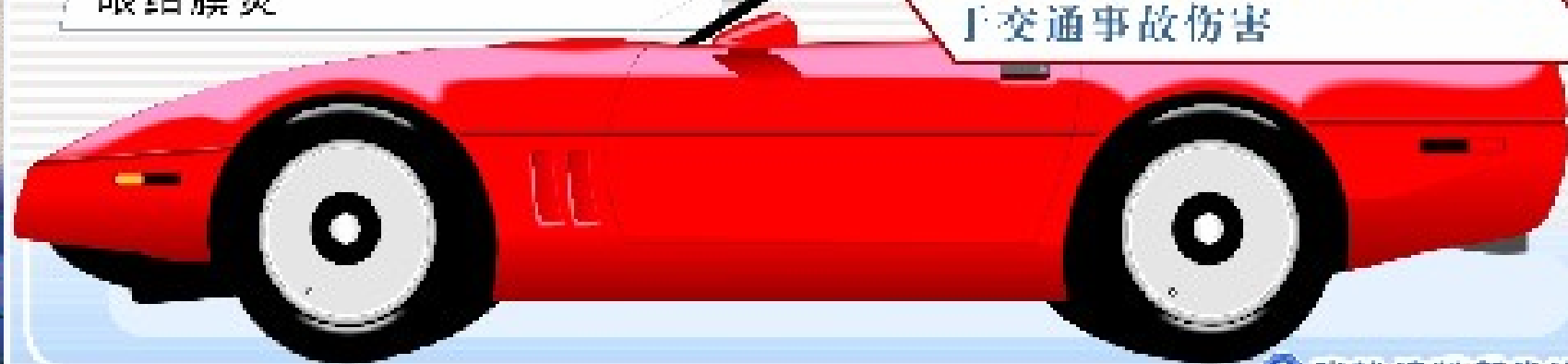
可节省燃油

**3300万升**

可减少有害气体排放

**约3000吨**

数百人的生命和身体会幸免于交通事故伤害





浙江西湖  
吴越子

■ 1998年  
□ 1999年

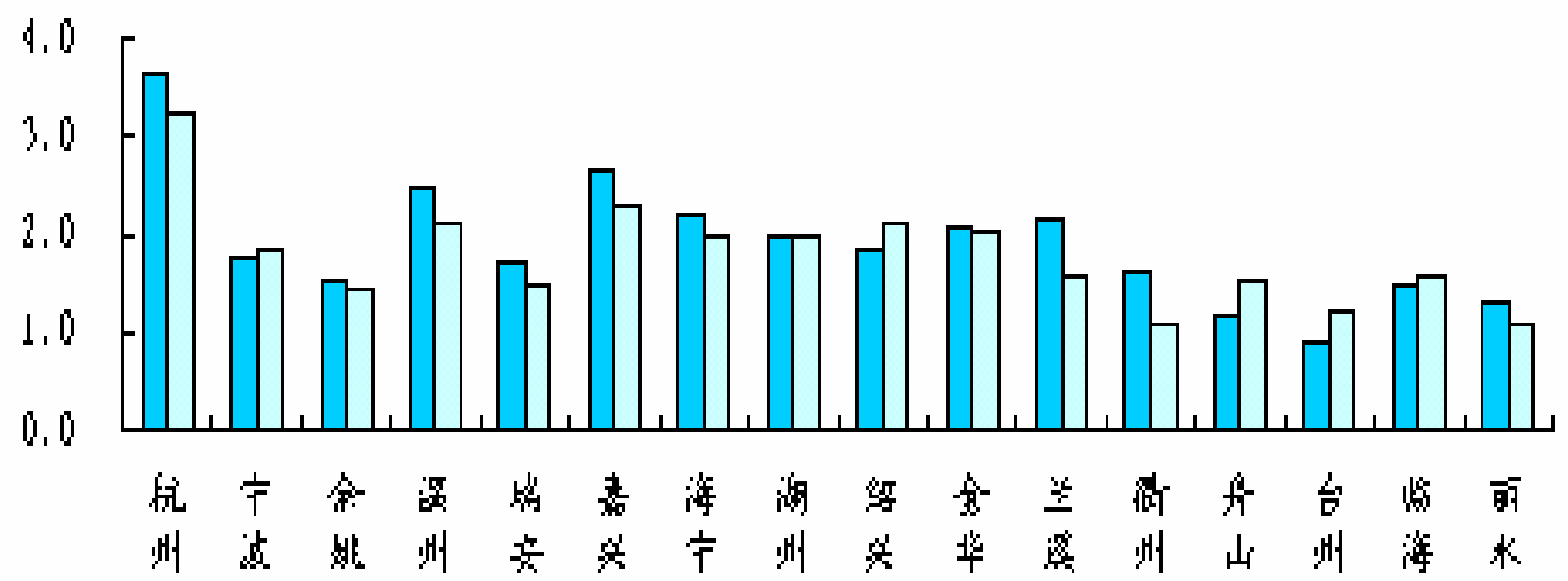


图11 主要城市空气质量综合污染指数







湖北西湖比西子  
千秋佳林无相宜

如此等等，城市病非常多！症结  
在哪里？难点何在？如何整治？



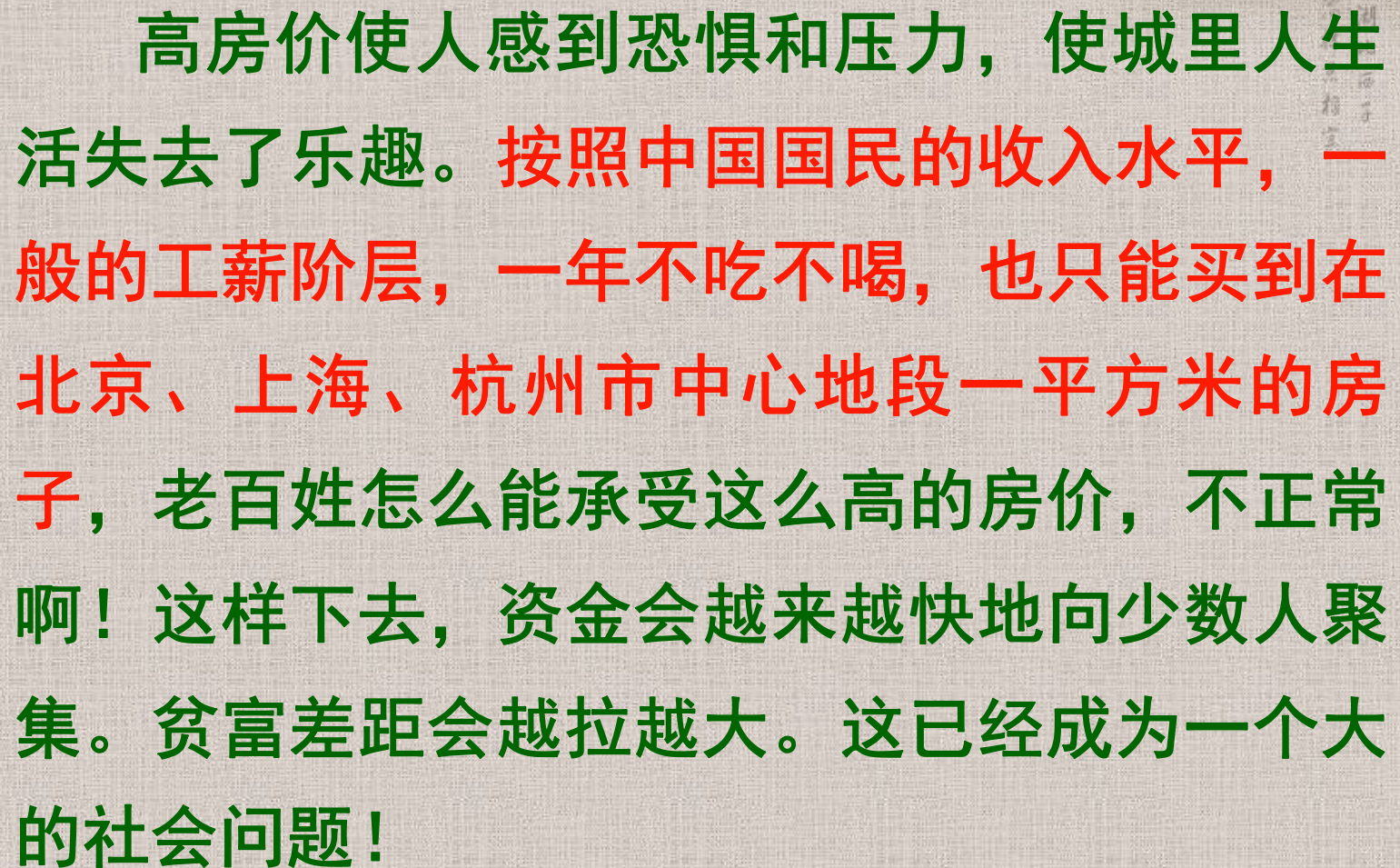


## 2.问题的症结与难点

上述的所有城市病问题，之所以造成积重难返的境地，归根结底是城市化的必然性与应对方案的不对称性，而且很多问题的解决既牵涉到城市规划、城市建设、城市经营，同时与人的观念、理念、思维方式有密切的关系，另外还有一个利益的问题。要解决这个问题是一个系统工程。

以房价问题为例，我们要透过现象看本质。地价、房价上升利益相关者包括：政府、房地产企业、官员、银行，有这么一条利益链条，利益共同体，所以要降也非常难。





高房价使人感到恐惧和压力，使城里人生活失去了乐趣。按照中国国民的收入水平，一般的工薪阶层，一年不吃不喝，也只能买到在北京、上海、杭州市中心地段一平方米的房子，老百姓怎么能承受这么高的房价，不正常啊！这样下去，资金会越来越快地向少数人聚集。贫富差距会越来越拉越大。这已经成为一个大的社会问题！



### 3.难题的破解与重构

不合理的城市建设、旅游开发对当地城市风貌、人文景观的破坏往往是不可逆的，对生态环境的污染后果是严重的。就**杭州和苏州**两个城市来说，杭州20世纪70—90年代的做法则要引以为戒，而苏州的做法是可取的。**杭州**的做法是在老城市上进行破坏性拆迁改造，也就是一切**推倒重来**，破旧立新，原来城市的风貌、肌理、风格，包括运河两岸的建筑、设施基本上已经破坏殆尽，城市变成千篇一律、一张面孔，看不出城市固有的个性，等到上世纪90年代末醒悟过来的时候，已经为时过晚，体现杭州特色、历史、文化的一些元素已经消失得差不多了。而**苏州**则是**保留老城区，建设新城区**，使城市能在体现现代的基础上，不失自己的个性、特色。



# 杭州概况



- 总面积**1.66万 km<sup>2</sup>**，其中市区**0.31万 km<sup>2</sup>**，总人口**870万**，其中外来常住人口**235万**，城区人口**356万**。
- **2010年GDP5946亿元**。
- 产业结构**3.5:47.8:48.7**。
- 全市森林覆盖率**64%**。





就杭州西湖杨公堤西线建设为例，应该是非常成功，非常生态，充分体现了人与自然和谐、天人合一、道法自然的理念，值得借鉴。

河岸或湖岸的处理：一是用自然浅滩，二是用木桩（有些间以竹编档土），三是用叠石。而且在河岸与游步道之间留出一定的空间，过一段距离施置一个河埠头，用作游客亲水。水岸交错地带生物多样性非常丰富，包括鸟类、鱼类，尽量不要打扰它们的栖息空间。























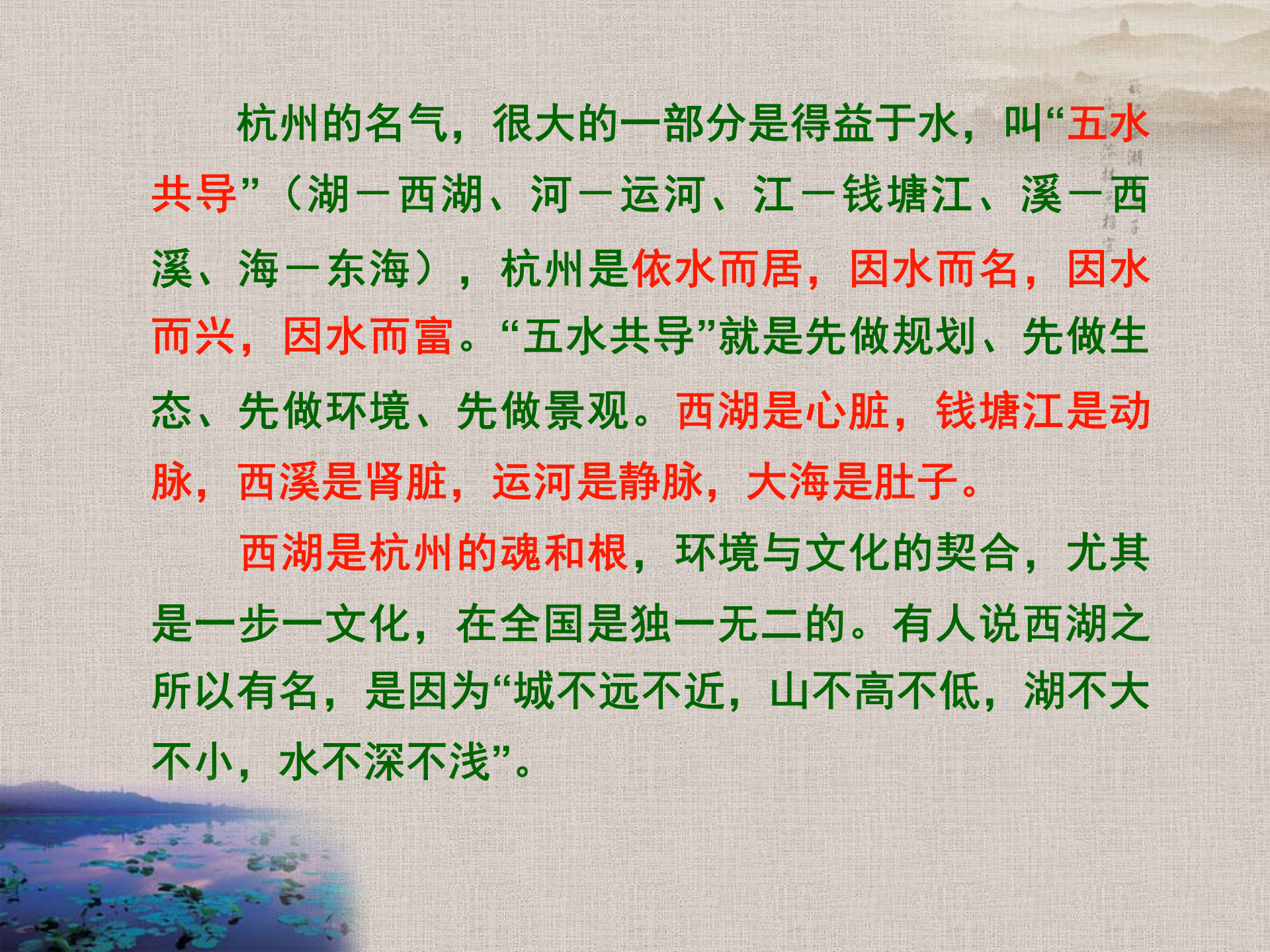











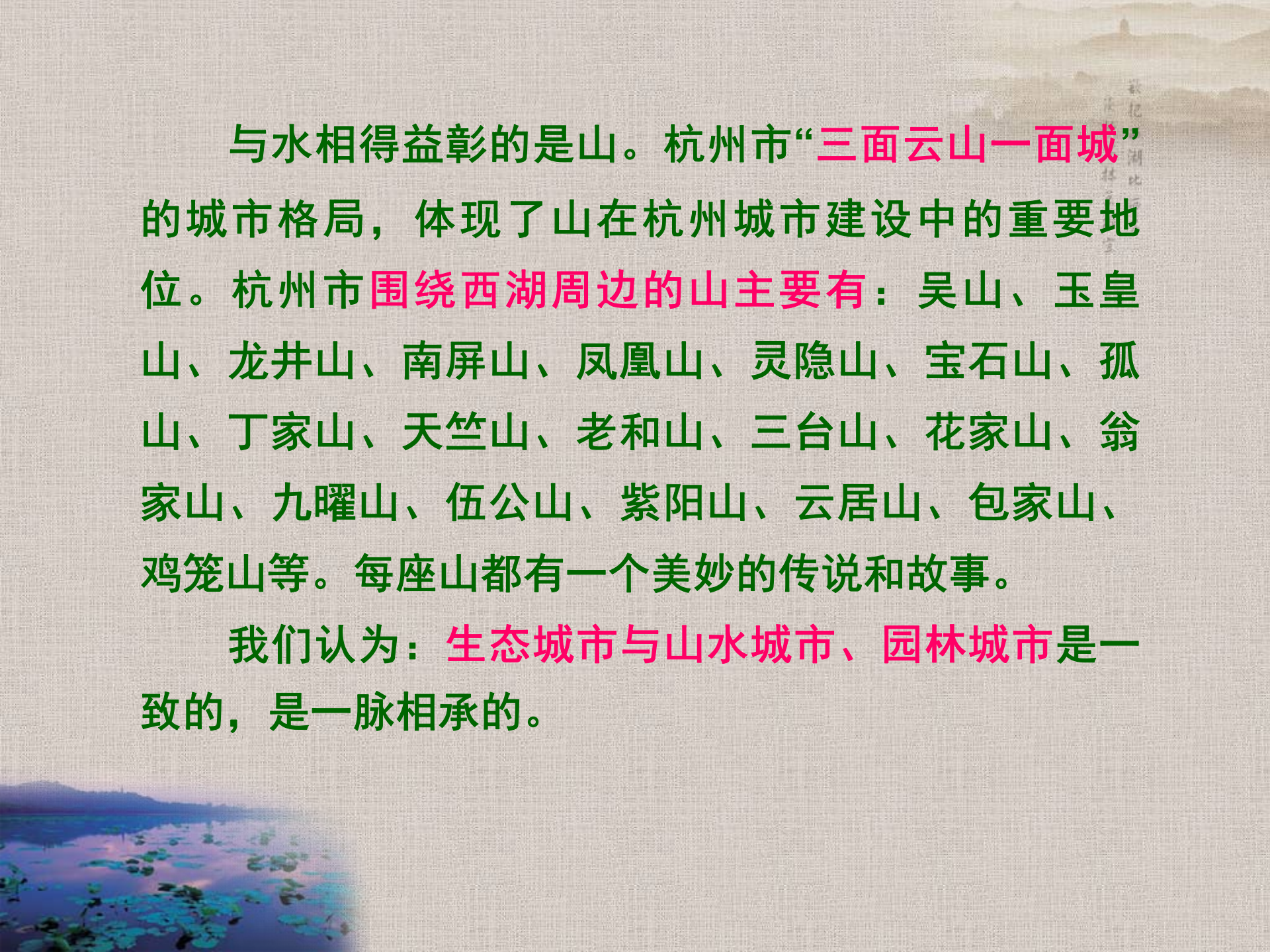


杭州的名气，很大的一部分是得益于水，叫“**五水共导**”（湖—西湖、河—运河、江—钱塘江、溪—西溪、海—东海），杭州是**依水而居，因水而名，因水而兴，因水而富**。“五水共导”就是先做规划、先做生态、先做环境、先做景观。**西湖是心脏，钱塘江是动脉，西溪是肾脏，运河是静脉，大海是肚子。**

**西湖是杭州的魂和根**，环境与文化的契合，尤其是一步一文化，在全国是独一无二的。有人说西湖之所以有名，是因为“城不远不近，山不高不低，湖不大不小，水不深不浅”。







与水相得益彰的是山。杭州市“三面云山一面城”的城市格局，体现了山在杭州城市建设中的重要地位。杭州市围绕西湖周边的山主要有：吴山、玉皇山、龙井山、南屏山、凤凰山、灵隐山、宝石山、孤山、丁家山、天竺山、老和山、三台山、花家山、翁家山、九曜山、伍公山、紫阳山、云居山、包家山、鸡笼山等。每座山都有一个美妙的传说和故事。

我们认为：生态城市与山水城市、园林城市是一致的，是一脉相承的。















# 杭州的风水格局

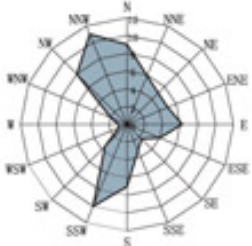
其龙脉的根是**昆仑山——武夷山——黄山——天目山——**形成两个分支——**南高峰和北高峰——**然后入城。杭州城的风水，**以西溪最佳**，但当时的朝廷考虑到逃跑的需要，最后将皇城建在**凤凰山**，“西溪，且留下”，“留下”之名由此而来。

杭州虽然没有**南京**那种皇气（**虎踞龙盘**），但可惜南京的龙脉已经被秦始皇挖断了，所以南京的王朝都是短命的，如**太平天国**（公元1851-1864年共**13**年，当时叫天京）、**明朝**（公元1368—1421共**53**年，到朱元璋的儿子朱棣就迁都到北京了）、**中华民国**（公元1911—1949共**38**年）等。



吴越建都杭州，共71年（公元907-978年）；北宋灭亡后，南宋建都杭州，共152年（公元1127-1279年），历经高宗、孝宗、光宗、宁宗、理宗、度宗、恭帝、端宗、帝丙九代皇帝。当时南宋称汴京（今开封，历史上又称东京、汴梁、汴州、大梁等）为“宋都”，却把临安（临时安身的地方）称为“行在所”（朝廷临时所在地）。





汉、唐时期湖岸线

东汉前的岸线

灵良

葛岭山

北里湖

西湖

瓦合墩

湖心亭

丁家山

小孤洲

夕照山

南高峰

九曜山

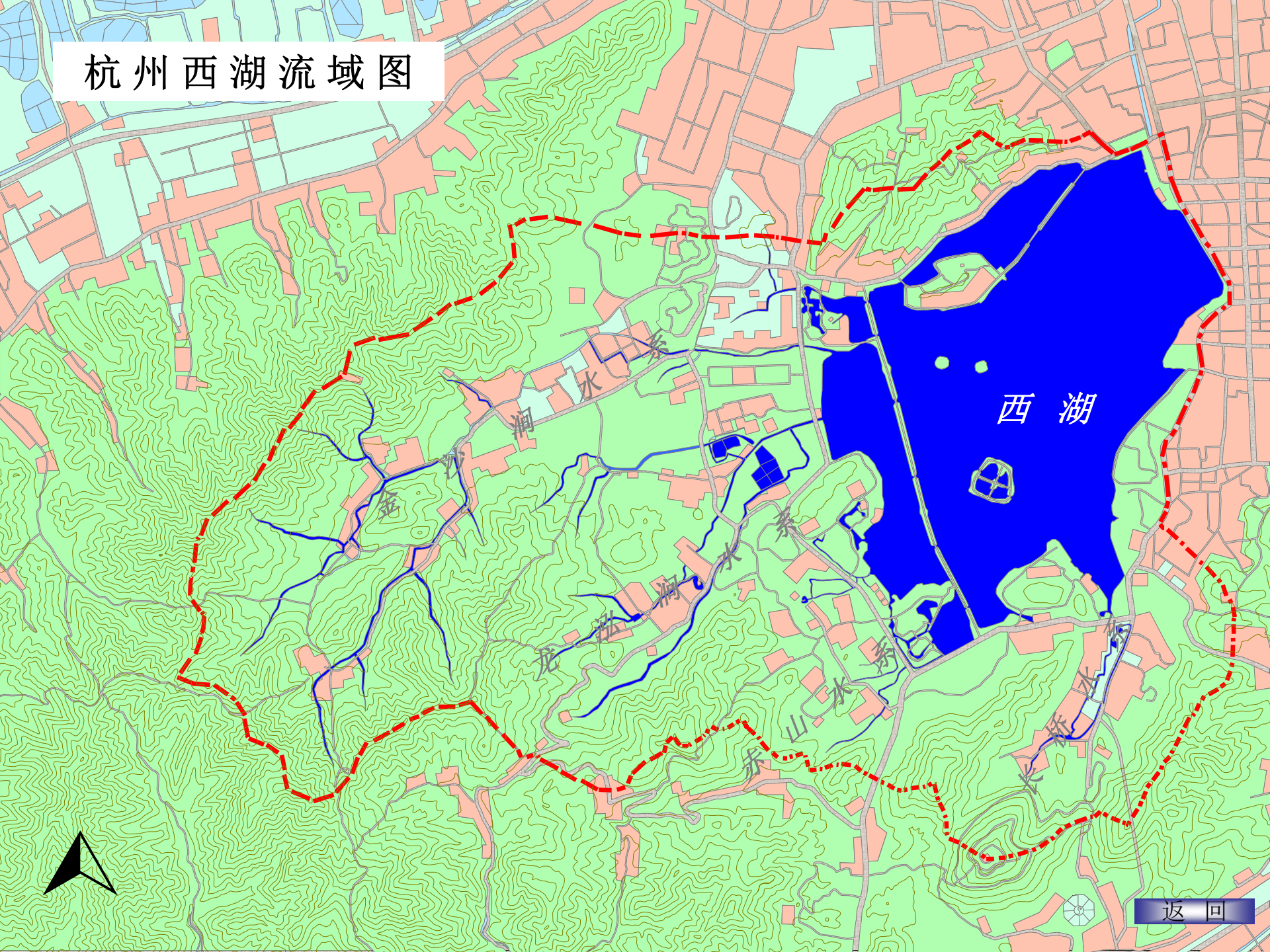
九华山

图例

- 东汉前岸线 海塘
- 汉, 唐代岸线 10.80km<sup>2</sup>
- 宋, 元代岸线 9.30km<sup>2</sup>
- 明, 清代岸线 7.40km<sup>2</sup>
- 现西湖岸线 5.60km<sup>2</sup>



# 杭州西湖流域图



西湖

返回



在最近10年左右的时间里，杭州的城市建设和旅游开发是比较成功的。关键是注重细节，该花的钱要花，把钱用到刀口上。其具体做法：一是每年花1亿元左右人民币治理水体（换水和疏浚），因为西湖是杭州的灵魂，没有西湖就没有杭州。二是自行车租借点，杭州市花了很多钱，100米左右就有一个租借点，一小时里面不需要租金，一小时以上，1元钱一小时，基本属公益事业。三是在十字路口做非机动车凉棚，这个有很多城市在模仿。不但遮阳避雨，而且安全性增加，自行车不出线。四是在公交车站设置喷淋设施（降温和去尘）。五是还湖于民。充分体现了以人为本的理念。











武汉南湖比邻  
 名校林立 名校林立









杭州西湖边



运河文化广场

拱宸桥站

# 水上巴士停靠站示意图

[www.hangzhou.com.cn](http://www.hangzhou.com.cn)

北

信义坊

信义坊站

江涨桥

河

西湖广场

武林门站



## 4.天堂杭州该怎么办

“上有天堂，下有苏杭”，这是对杭州的最高赞赏。

杭州之所以名闻海内外：一是因为有鱼米之乡、丝绸之府、富庶之地之美誉；二是因为有西湖；三是因为有文化，是七大古都之一；四是因为有文人墨客（尤其是苏轼、白居易等）的渲染。

杭州要努力打造“生活品质之城”（我觉得应该是高生活品质之城），倡导“精致和谐、大气开放”的人文精神。杭州倚湖而兴，因湖而名，以湖为魂。

杭州拥有世界文化景观遗产、世界历史文化名城、国际风景旅游城市、东方休闲之都等桂冠；相继获得国家卫生城市、中国最佳旅游城市、国际花园城市等多项国家级、世界级荣誉；连续数年荣获中国大陆最佳商业城市、中国城市总体投资环境最佳城市、中国最具幸福感城市等殊荣。



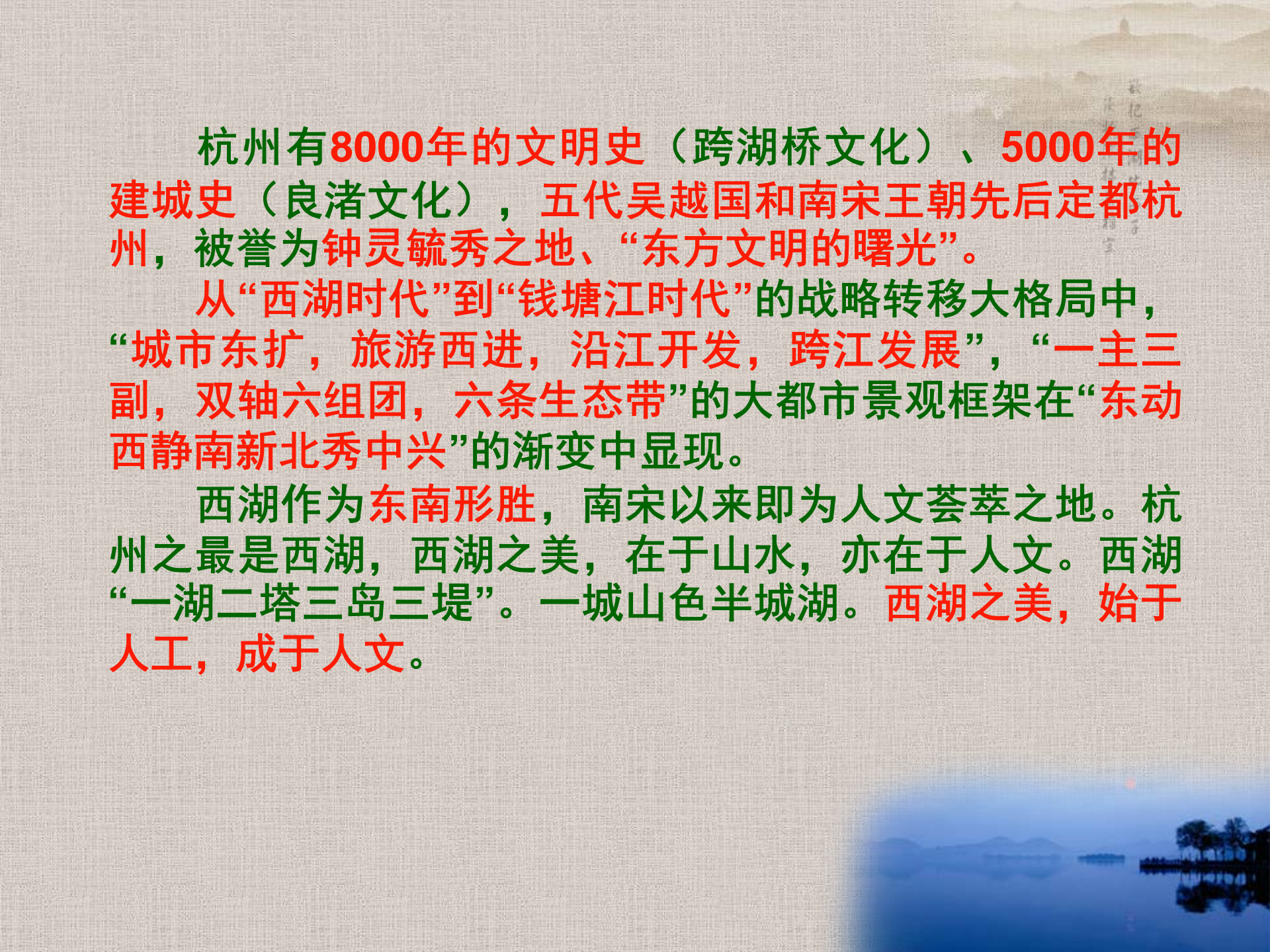


杭州是一种**从外到内的美丽**（外是指山水林建筑等环境，内是指文化内涵和管理），**是一种柔美、大美。**

**说杭州宜居，有三条：一是自然环境很优美；二是有深厚的人文积淀；三是城市管理者经营城市和建设城市比较到位**，如道路、道路两边立面风貌和背街小巷的改造（改变了原来“美丽的西湖、破烂的城市”的形象）。所以千百年来**把杭州当作“人间天堂”，绝非是浪得虚名。**

**杭州不但有老的标志，也有新标志**，其中的新标志既有硬的，又有软的，现在到杭州旅游的游客必到的两个地方：一是**雷峰塔**（硬的建筑物，已经替代了六和塔）；二是看演艺节目**《宋城千古情》**（软的文化项目，远远超过西湖印象）。



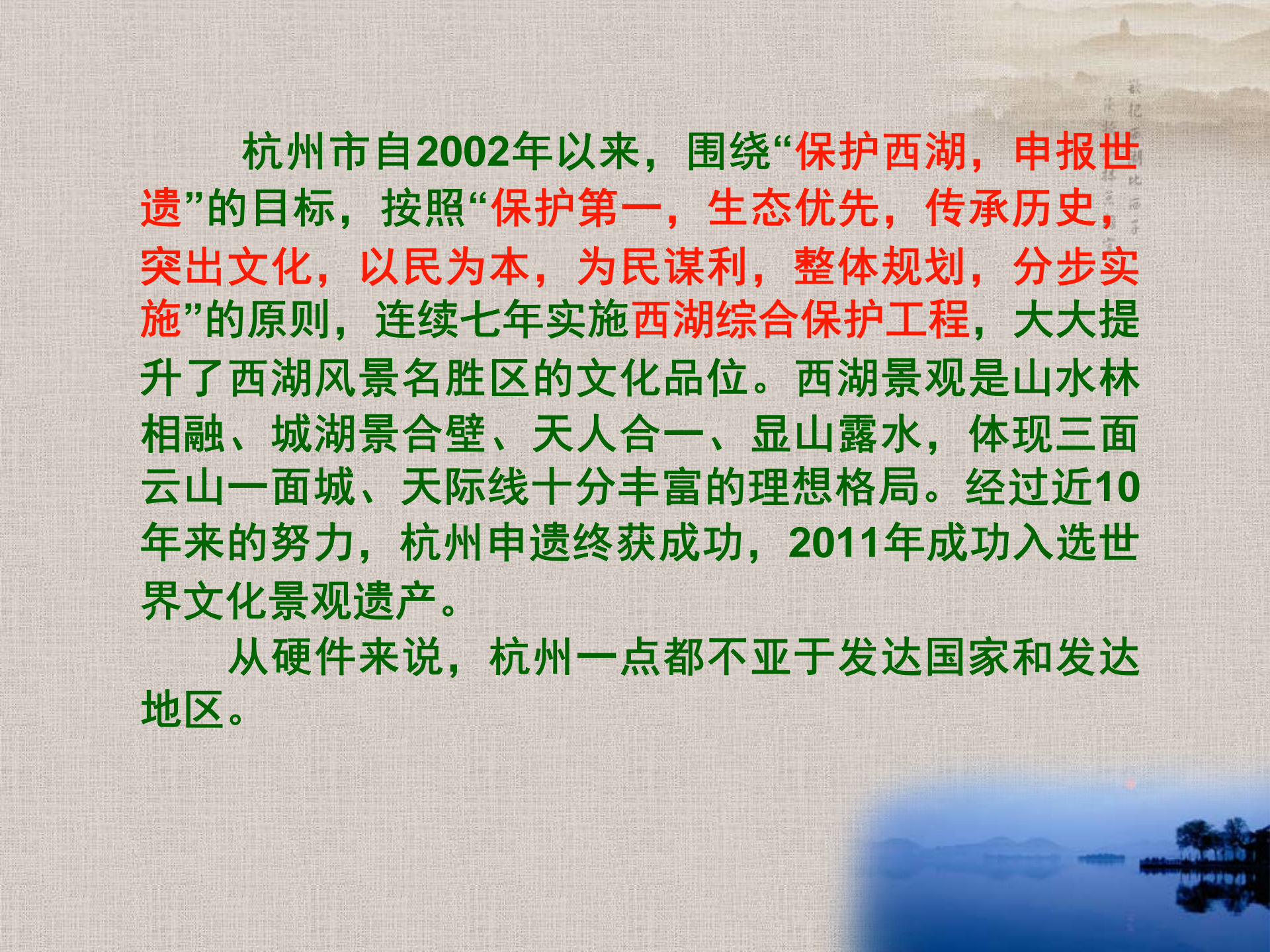


杭州有8000年的文明史（跨湖桥文化）、5000年的建城史（良渚文化），五代吴越国和南宋王朝先后定都杭州，被誉为钟灵毓秀之地、“东方文明的曙光”。

从“西湖时代”到“钱塘江时代”的战略转移大格局中，“城市东扩，旅游西进，沿江开发，跨江发展”，“一主三副，双轴六组团，六条生态带”的大都市景观框架在“东动西静南新北秀中兴”的渐变中显现。

西湖作为东南形胜，南宋以来即为人文荟萃之地。杭州之最是西湖，西湖之美，在于山水，亦在于人文。西湖“一湖二塔三岛三堤”。一城山色半城湖。西湖之美，始于人工，成于人文。





杭州市自2002年以来，围绕“保护西湖，申报世遗”的目标，按照“保护第一，生态优先，传承历史，突出文化，以民为本，为民谋利，整体规划，分步实施”的原则，连续七年实施西湖综合保护工程，大大提升了西湖风景名胜区的文化品位。西湖景观是山水林相融、城湖景合璧、天人合一、显山露水，体现三面云山一面城、天际线十分丰富的理想格局。经过近10年来的努力，杭州申遗终获成功，2011年成功入选世界文化景观遗产。

从硬件来说，杭州一点都不亚于发达国家和发达地区。



# 中外城市硬件对比--政府大楼

对比中外城市硬件  
杭州余杭区政府大楼



美国佛罗里达州宝石岛市政厅



杭州市余杭区政府大楼



# 中外城市硬件对比--交通公交车

湖北西湖比西子  
千秋万代传相宜



行驶在美国首都华盛顿街头的城市公交车



天堂之城杭州--城市公交车



# 中外城市硬件对比——休闲娱乐

杭州西湖比西子  
淡妆浓抹总相宜

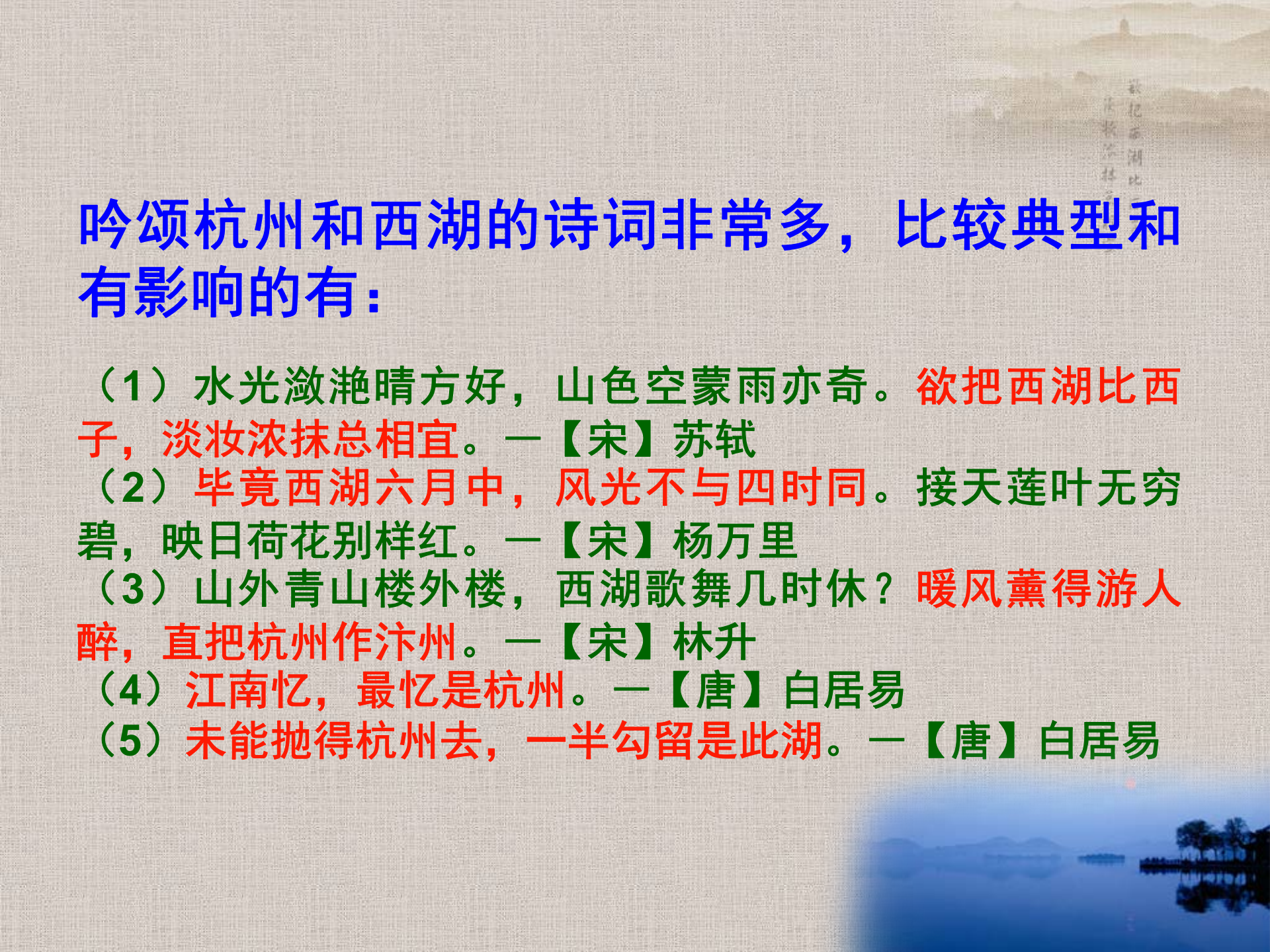


东京市民在东京大道北侧生态景观林垂钓



杭州市民在景色优美的西湖游览





## 吟颂杭州和西湖的诗词非常多，比较典型和有影响的有：

(1) 水光潋滟晴方好，山色空蒙雨亦奇。欲把西湖比西子，淡妆浓抹总相宜。—【宋】苏轼

(2) 毕竟西湖六月中，风光不与四时同。接天莲叶无穷碧，映日荷花别样红。—【宋】杨万里

(3) 山外青山楼外楼，西湖歌舞几时休？暖风薰得游人醉，直把杭州作汴州。—【宋】林升

(4) 江南忆，最忆是杭州。—【唐】白居易

(5) 未能抛得杭州去，一半勾留是此湖。—【唐】白居易





(6) 自别钱塘山水后，不多饮酒懒吟诗。欲将此意凭回棹，报与西湖风月知。——【唐】白居易

(7) 天下西湖三十六，就中最美是杭州。——无名氏歌颂杭州的两句诗

(8) 东南形胜，三吴都会，钱塘自古繁华。烟柳画桥，风帘翠幕，参差十万人家。——【宋】柳永

(9) 天下西湖三十又六，惟杭州最著。——【清】陆以恬

(10) 马可·波罗赞誉杭州“是世界上最美丽华贵之天城”。



## 说杭州不宜人居，主要有四条：

一是**超高房价**，据《南方周末》报道，**2009年**杭州市的**卖地收入是1200亿元**，这个数字是**全国第一**，上海是特大城市，也只有**1050亿元**。还有一个**全国第一**，就是**卖地收入在全市的财政收入当中占的比例是75%**，**第二名是广东的佛山**，地方财政收入中卖地收入占一半，这是很震惊的，是不正常的，有很大的隐患。高地价推高房价，使得杭州很多人买不起房子。这样的高房价，使杭州的生活成本大大的增加了，吓退了很多海归人才和其他人才进入杭州，所以有人调侃地说，杭州市人民政府应该给房地产开发商发一个“**阻碍海归人才回归奖**”。

二是**交通的问题**。尤其是市中心、西湖周边以及上塘高架、中河高架。

三是**7、8月份的高温天气**，杭州已成为全国四大火炉之一。

四是**生活成本高**。



# 杭州城市建设若干建议：

## (1) 提高全民生态意识，建设生态文明城市

杭州市以及下面的县市区，都在或正在准备做生态文明建设规划，但从总体来看，虽然投入的经费较多，但工作还有待提升，**不能仅停留在生态建设阶段。**

## (2) 发展立体交通模式，缓解城市车辆拥堵

交通拥堵是杭州城市发展的一个大问题，**要采用立体发展、人车分流、多种交通形式并用的模式，以及建立产业、居住、教学、商贸、医疗、娱乐相结合的城市综合体。**

## (3) 全面规范房地产市场，保障供给平抑房价

我觉得目前的地价和房价是**虚高**的，是违背市场规律的，是炒起来的，城市中有很多空置的住宅就是一个明证。**政府应该下大力加强房地产市场的规范管理，打击投机分子和炒房行为，以确保民生，使老百姓都有自己的房子住。**



#### (4) 加强环境综合治理，确保生态环境安全

尤其是**空气、水体和噪声**的污染，已经成为提高城市生活质量的主要影响因子，要加强检测、监管，并采取有效的措施，全面改善城市生态环境，使城市人居环境有一个大的提高。

#### (5) 切实改善邻里关系，构建平安和谐社区

建立友好和谐的邻里关系，加强社区居民的沟通和交流，对于**小孩的健康成长和老人安度晚年**具有非常重要的意义，**目前主要存在的问题**：一是很多住宅小区缺少一个公共活动的**场所**；二是缺乏适合于大众活动的**项目或活动**；三是没有一个号召力和影响力都比较强的**发起人或组织者**；四是与**房子的结构**有关系。



## 5.作者的感想与预期

(1) 关于房价：

“安居乐业”是人的一个基本需求。

“安得广厦千万间，大庇天下寒士俱欢颜。”是诗圣杜甫的最大梦想。

随着房价的节节攀升，以及贫富差距的进一步拉大，“寒士”要住上自己的房子将越来越难。

“居者有其屋”很难，怎么办？只能退而次之，变成“居者租其屋”。这是无奈的选择！

一个好的政府，首先要为最底层的人、为弱势群体着想。如何让广大的老百姓，尤其是一般的工薪阶层都能住上舒心的房子？我们的父母官、人民公仆想过了吗？

从现有情况来看，房价难以下调。为什么？利益驱动！除非谁能打破这种利益链和利益共同体！



## (2) 关于交通问题：

一直以来，我们采用的是随着人口增加，城市随之扩大，马路随之拓宽，结果道路拥堵更严重，形成恶性循环。城市化不可阻挡，私家车发展不可阻挡。在这种两难境地，是否能跳出习惯思维，向空中和地下要土地，严格实行立体化的人车分离。深圳董国良的“宜居1001与节地畅通城市模式”可以参考。

办法肯定是有的。之所以一些好的技术与方法难以实施，其一也有利益的关系，其二更重要的是“屁股指挥脑袋”的体制和机制，很多项目缺乏科学的论证与环评。相信这种情况会不断被改变。



### (3) 关于环境问题：

有些非常成熟的技术要加强推广示范，如太阳能、风能、生物能、地热能利用，同时采用减少能耗和提高能效的方法；节水技术，雨污分流；节材技术；保护生物多样性，屋顶和立体绿化，垃圾分类处理和地下真空垃圾管网收集系统；就近出行；推广清洁能源汽车。

尤其是地热能利用，地下真空垃圾管网收集系统，屋顶绿化，清洁能源汽车的应用等将成为一个重要的方向和重要的技术被推广应用。



#### (4) 关于和谐问题：

可以通过**组合式庭园**（在郊区农村），**设置公用活动场地**（在城市社区），**建设田园别墅**（而不是农村住房城市化），**开展一系列的社区活动**等，以改善邻里关系，构建和谐社区。

我们要对各地正在进行的新农村建设进行重新评估，摒弃一些错误的理解，真正为民造福，而不是做做样子，给领导看看的，如果停留在形式上，那只能是劳民伤财，损害老百姓的利益。



湖北西湖比西子  
清秋凉林更相宜

对于愿望与现实的落差，找出问题和难点容易，然而**破解难题比较难，要解决问题就更难。**

各级领导以及城市建设专家和经营管理者，**任重道远！“革命尚未成功，同志仍需努力！”**

现代城市的出路在于建成深绿型生态城市！

一个健康、和谐、生态、高效、畅通的城市，才能让我们  
的生活更美好！而并不是所有城市都能使生活更美好！





敬  
祝  
中  
国  
科  
大  
百  
周  
年  
大  
喜

# 谢谢大家!

严力蛟, 18658111761, [yanlj@zju.edu.cn](mailto:yanlj@zju.edu.cn)

网址: <http://www.zju.ecoplan.com/>