

法国历史城市复兴中住房政策的特征及作用*

FEATURES AND EFFECTS OF HOUSING POLICIES IN FRENCH URBAN REVITALIZATION

邵 甬
SHAO Yong

【摘要】20世纪下半叶，法国历史城区面临严重衰退：常住人口持续下降，空置住宅比例增加，社会隔离现象严重。1975年法国实施的住房政策在遗产保护的前提下，改善居住环境，促进社会混合，提升经济活力，在历史城市复兴中起到了关键性作用，值得中国历史城市借鉴。本文解析了该政策的背景、特征以及效用，提出了值得借鉴的要点。

【关键词】法国；历史城市复兴；住房政策

ABSTRACT: From 1960s, urban decline occurred in many French historical city centers: population constantly decreased, vacant house ratio increased and social segregation was very serious, etc. The new housing policy of 1975 aimed at the living condition improvement, and encouraged the social mix and economic revival on the basis of urban heritage conservation. It played a key role in the urban revitalization process in France, which makes an important reference to Chinese historical cities. This paper analyses the background, features and effects of this housing policy, as well as the reference points to China.

KEYWORDS: France; urban revitalization; housing policy

截至2010年，中国拥有115座国家历史文化名城和数百座省级历史文化名城，这些城市的历史城区内往往有2个以上的历史文化街区。历史上以居住为主的历史文化街区目前或者存在着严重的物质恶化、功能衰退、社会贫困化等问题，或者已经进行了整体的“士绅化”改造或“旅游性”开发，在物质改善和经济发展的同时，原有的社会结构离散，伪文化横行。如何在遗产保护的前提下，达到物质更新、经济发展、社会和谐的综合目标，是中国历史文化名城面临的非常重

要的难题。

从1975年开始，法国历史城市复兴中开始实施“住房改善计划”(OPAH)，从遗产保护、社会学和文化意义上，都是一个重要的转折点和成功的经验，随着城市中旧住宅的规模越来越大，该政策对更加广泛的城市社会、经济和文化方面都具有非常重要的意义。

1 战后重建和城市更新中的住房政策

1.1 战后重建中的住房政策

第二次世界大战结束时，法国被完全破坏的住房45.2万套，受损住房145万套^①。战后出生率的快速提高和大量外来移民的进入，一方面带来了丰富的劳动力，另一方面也对物资供应包括住房供应形成了巨大压力。

住房危机成为当时城市面临的最主要问题，也迫使国家制定了一系列政策降低住房建设和居住成本。具体措施是一方面继续冻结原有住房租赁市场的租金，保证原来租赁市场的稳定；另一方面进行快速、规模化的新住宅建设，扩大安置能力。1950年代，社会住宅——低租金住宅(HLM)政策开始成为国家的重要战略，标志着国家将为人民提供舒适现代的住房作为其首要工作目标。1950年建设了7万套住宅，并开始逐步试验建设越来越大型的住宅楼群，大型居住区(grand ensemble)开始出现。1954年，《城市规划和居住法典》颁布。1955年，新的住房面积标准确立：新住宅必须要满足2个房间共36m²，或3个房间共48m²，或5个房间共70m²，不需要进行特别的建筑设计。标准化、规模化生产模式大大加快了住房建设速度，1955年一年就建设了21.9万套住宅^②。

1.2 1958年“城市更新”中的住房政策

法国在郊区如火如荼进行战后重建的同时，

大量历史城区由于被战争毁坏，街区残破而肮脏，被定为“不卫生街区”。当时最有诱惑力的根治方案是拆除重建。因为在那些历史悠久的城市中，老城区封闭拥挤，房屋街道层层叠叠，看上去很难满足卫生、通风、舒适的标准。

现代主义建筑运动的著名代表人物之一勒·柯布西耶在《走向新建筑》一书中就曾经这样写道：

“是时候抛弃我们现有的城市形象了：房屋拥挤重叠，街道狭窄缠绕，而且充满了噪音、灰尘，楼上的窗户一打开就面对着这齷齪的一切……

公寓应该更多地通风和采光，打开窗户将不只是对着路两旁单薄的行道树，而是对着大草坪、对着游戏场和茂盛的植被……

阳光、广场、绿化，树木就像城市的花边，建筑坐落其中，居民和大自然签订居住条约。”

1958年，法兰西第五共和国将重建和住房部(MRL)改组为建设部(ministère de la Construction)，标志着新的城市发展阶段的开始：计划在10年时间里，拆除1954年调查中确定的45万套简陋住宅，进行大规模新住宅建设。为了保障这个目标的实现，国家出台了一系列措施，建立了“优先城市化区域”(ZUP)、城市更新(renovation urbaine)和地块划分(lotissements)等制度，并提供了重要的财政手段——政府补助——来“清理”那些城市中心区的“不卫生街区”，代之以按照现代建筑和城市规划理念进行的城市建设。1958年以后，全法国实施了大约300个城市更新计划，在2000hm²土地上拆除了12万套住宅，新建了19万套住宅^①(图1)。

但从1962年的数据上看，城市更新就已经宣告失败了：1954年统计需要更新的住宅有45万套，而1962年这个数字增加到了600万套。同时人们很快发现，伴随着这些整体改造政策，“好的”和“坏的”一起消失了，城市的特色风貌景观也快速地消失了(图2)。

2 20世纪后半叶法国历史城市复兴的背景

2.1 1962年保护区制度建立：遗产保护和城市发展两大目标的结合

1958年的法令一方面导致了法国城市建设从战后重建走向全面的城市更新，另一方面也促使保护领域从单体建筑保护最终走向城市整体保护。因为首先城市更新并没能如期改善人们的居住情况，城市不断拓展，但愈发无序；而人口大量重新安置引起了一系列社会、经济问题。其次，城市肌理、文物建筑周边环境被大量破坏，特别是在那些因为高度的历史和遗产价值而闻名的城市中。

的城市中。

1962年，当时的文化部部长安德烈·马尔罗(André Malraux)提出城市更新应该有另外一种可能性，他在给国民议会的报告中说道：

“……保护一个历史街区需要同时保护其外立面和更新其室内……修复的具体实施方法包括保护街区特有的性格，并且对建筑物进行整治，使建筑物居住起来更加现代更加舒适。修复工作需要达到如下两方面目的：保护我们的历史文化遗产和改善法国人民的的生活和工作环境。”^④

1962年8月4日开始实行的法律被称为《马尔罗法令》，是法国“保护区”概念和制度产生的重要标志。这个法律明确要达到双重目标：

(1) 历史环境的保护。《马尔罗法令》从法律意义上确认当城市中的某些区域“体现出历史的、美学的特征，或其建筑群整体或局部应该得到保护、修复和价值重现”时，国家就可以建立“保护区”，在此区域内实行特别的管理制度和专门的审批程序。

(2) 为城市更新提供另一种模式。保护区政策强调：城市更新的目的不仅是物质更新，其更重要的评价标准是能否改善环境品质以及带来新的活力。

1962年《马尔罗法令》第一次将城市发展和遗产保护联系起来。

2.2 法国历史城区持续普遍衰退

随着法国第一个保护区里昂的圣-让保护区的建立，法国出现了“城市更新”和“保护区”制度并行的阶段。但由于大规模城市更新所带来的利益诱惑，地方政府更热衷于对旧城区进行雄心勃勃的地产重组，保护区的状况不容乐观：大量的住房是“令人难以忍受的”，而其中大部分



图1 根据1957年建筑调查结果，巴黎划定的城市更新区域。根据此规划，约1500hm²(巴黎市区1/5的面积)的街区需要城市更新
Fig.1 Zoning of urban renovation of Paris according to the building investigation of 1957. An area of about 1500 ha (1/5 of the urban area of Paris) needed to be renovated.

图1-图2资料来源：Jacque Lucan. Paris 100 ans de logement. Paris: Picard, 1999.



图2 1958年巴黎第11号不卫生街区城市更新
Fig.2 Urban renovation of No. 11 insalubrious plot in Paris in 1958

是私人房产；70%左右的建筑是“破旧的、不舒适的”，人们不能忍受“水深火热”的生活纷纷外迁。

因此，一是因为战后开始实施的“郊区化”政策使国家的资金大量用于郊区大型居住区和基础设施建设，从而吸引大批居民从城市中心搬到郊区；二是因为历史城区建筑长期缺乏维修，生活条件恶劣，从而造成历史城区衰退的现象：

(1) 历史城区人口不断减少。从1960年代到1975年，法国市镇总人口增长了1.27倍，但在郊区人口增长1.55倍的同时，历史中心城区的人口减少到原来的69%。这种人口的变化直接表现为郊区扩张和历史城区的空置现象并置。

(2) 历史城区住房空置率不断升高。1975年，空置住房数量几乎是1962年的2倍。欧洲其他国家的历史城区虽然也普遍存在人口减少现象，但其住房空置率却比法国少得多。如1990年，法国历史城区的住房空置率达到了住房总量的14.1%，而意大利历史城市博洛尼亚的住房空置率为3.2%（虽然常住人口减少了50%），荷兰阿姆斯特丹为4.9%，捷克布拉格为5.7%，只有意大利威尼斯为13.9%，与法国城市比较接近。

(3) 历史城区的老龄化现象严重。0~19岁人口比例逐渐下降，虽然法国整个人口年龄结构的变化趋势如此，但与有孩子大家庭搬离历史城区有着密切联系。60岁及以上人群在1962~1975年间有较大增长，1975年历史城区老龄人口达到了25.1%，老龄化问题严重。

(4) 历史城区的家庭构成小型化和不稳定化。在历史城区中，顺应市场需求的住宅小规模单元改造迫使有孩子的大家庭不得不外迁，单亲家庭、单身家庭不断增多，进而造成法国历史城区小型家庭所占比例越来越大，1975年达到了71%，成为社会结构不稳定的非常重要的原因。

城市中心贫困化、空心化的衰退趋势迫使法国政府对旧城政策进行了重新定位。在1970年代中提出了以“重新征服城市中心”（reconquérir centre ville）为目标的“城市复兴”（revitalisation urbaine）政策，将城市规划、住房政策、遗产保护和日常生活紧密结合起来。其中，1975年的《诺拉报告》起到了关键性的作用。

2.3 1975年的《诺拉报告》和历史城市复兴

鉴于当时旧城更新的失败、历史中心城区的严重衰退和社会分离现象，《诺拉报告》提出将城市中私有产权旧住房纳入国家住房补助政策体系中，从而改变之前国家或者在郊区大兴土木，

或者在城市中心拆除原有街区的做法。在这份非常具有创新精神的报告中，诺拉（1921~2006，法国著名的经济学家，曾任法国财政总监和法国行政学院院长）认为国家的补助不应用于拆除重建，而应用于旧住房的保护修缮。这个看似从住房政策出发的报告，却深刻改变了法国城市中心区的命运，也解开了保护区保护与发展的死结！

首先，报告认为虽然从1950年代以来国家努力地进行战后重建，1960年代初，住房的年建设量达到了50万套，但这些由公共部门建设的住房，也仅仅占住房存量的3%。为了增大住房提供量，必须考虑旧住房市场。

其次，随着法国经济的增长，公共力量在增加住房供给和改善住房条件方面的干预能力也越来越强。

第三，诺拉批驳了“将手工业者和工人们排除在外的街区改造模式”。“旧住房往往为那些穷困的、年老的社会阶层居住，这些人生活在很不舒适的环境中。我们必须要避免这种‘不舒适’变成永恒，同样也要避免投入太多，从而使现有的使用者承受得起”。

第四，诺拉在报告中强调：“住房政策必须要在计划和决策上真正地权力去中央化。”应该和“地方市镇的城市规划和社会计划有足够衔接”。因此，他建议对国家住房改善署（ANAH）进行重组，因为“代表公共利益的执行机构应该更好地在国家、产权人、承租人以及地方政府之间进行协调”。

1977年，法国全面停止了“城市更新”政策，开始实行将旧住房的改善和社会混合政策结合起来的“住房改善计划”。

3 法国历史城市复兴中住房政策的特征

3.1 新住房政策的目标

1977年实施的新住房政策有五大目标：(1) 居民在不同的居住性质中（不同的住房类型中）有尽可能多的选择权；(2) 减少社会住房使用的不平等现象；(3) 促进房产购买自住计划；(4) 改善新住房的品质；(5) 整修旧住房。

为此，国家住房政策从“建设项目补贴”（aides à la pierre）向“个人住房补贴”（aides à la personne）方向改变：建立了“购房信贷”（PAP）、“租房信贷”（PLA）和“协议化信贷”（PC）机制，以及“个性化住房补助”政策（APL）。前三种是常规的信贷（其利息不能超过政府根据规范市场结果而确定的上限），个性化住房补助政策则根据家庭收入、住房消费以及家庭成员数等对想要购买、改善或租住住房的家庭提供补助，这就是“住房改善计划”。

3.2 新住房政策的内容

法国住房由三大部分组成：私人自用住房、私人出租住房和公共租赁住房。

私人出租住房必须遵守租赁法及保护承租户、出租户权利的相关规定。但在房租价格确定和承租户选择方面则完全自由，租金的提高往往意味着要改变租客或更新租约。

但如果私人房东愿意接受政府提出的租金限制以满足公共利益需求，则可以得到部分优惠条件。这是政府干预政策平衡公共利益和私人利益的主要方式。

公共租赁住房是“低租金”的出租住房，具有社会效益，由国家公益机构负责建设和管理。住房租金根据预期社会效益、住房性质或承租户状况确定租金封顶值。

历史城市复兴的住房政策主要是针对第二和第三种情况，包括以下两方面内容。

(1) 政府出资收购在历史城区的一部分空置住房，作为调节住房市场供需关系的基础。收购以后，政府对这些住房进行改造：改善内部环境，并根据市场需要和政府希望吸纳的人口和家庭规模进行重新设计，比如增加适合大家庭的住房等。改善后的住房一部分进入房地产市场，另一部分则纳入“廉租房”体系。

(2) 对私人住房实行“住房改善计划”，鼓励私有旧住房修缮和帮助低收入家庭。“住房改善计划”是在中央政府、国家住房改善署和地方政府间采取的共同行动：在某些条件下，给私有产权出租人增加一定比例的补助，鼓励其投资对自己的住宅(尤其是出租住宅)进行保护和修缮。该计划有两个主要目标：一是通过大量旧住房的自发性修缮，在改善历史城区居住环境的同时，修缮后的住房融入房产市场中，使衰败地区重新能吸引人们居住，从而获得活力；二是通过补助政策对修缮后出租的住房进行租金控制，从而使低收入阶层能居住或继续居住在这个区域中，从而达到帮助弱势社会群体的目标。

3.3 新住房政策的财政补助计划

为了达到新政策制定的目标，国家、地方政府和国家住房改善署对各个“住房改善计划”进行非常详细的调查和研究，并且根据建筑价值、保存状况、工程成本，以及修缮后出租或产权人自住等情况制定相应的财政补助计划：

(1) 如果修缮后产权人自住，公共部门主要根据产权人家庭收入情况提供一定比例补助，主要是帮助经济上有困难的家庭改善自身居住条件。

(2) 如果修缮后产权人希望按市场标准收取租金，则国家住房改善署向产权人提供最高25%

的工程成本补助。

(3) 如果修缮后产权人愿意与国家及地方政府签订协议，同意在房屋修缮后9年内按社会住宅标准收取租金，国家住房改善署提供40%~45%的工程成本补助，地方政府再提供10%~50%的工程成本补助，两项补助总和不超过工程总成本的55%。

(4) 如果产权人同意在房屋修缮后9年内按照最低标准收取租金，国家住房改善署提供60%~70%的工程成本补助，地方政府提供15%~50%的工程成本补助，两项补助总和不能超过工程总成本的85%。

(5) 如果是在保护区中比较重要的居住建筑的修缮、改善工程，则补助金额不封顶。

“住房改善计划”是一项由公共部门和私人共同出资的住房改善计划，是非常积极的干预手段。它不是直接实施工程项目，而是通过创造良好的环境(经济刺激)来促进私有住房改善工程的实施。

3.4 新住房政策的实施

根据1975年《诺拉报告》：“住房政策必须要在计划上和决策上真正地权力去中央化。”应该和“地方市镇的城市规划和社会计划有足够衔接”。因此，住房改善计划的建立完全基于各方协商，需经过三个阶段的工作。

(1) 前期研究阶段：由地方政府委托一个专业研究机构研究住房改善计划的可能性和必要性，并确定相应的目标和机制，提出修缮工程预算和对房地产市场的预期，以及当前和未来使用者的潜在需求等。

(2) 协商阶段：一旦计划确定，地方政府、国家住房改善署和中央政府之间要进行充分协商，最终签订协议，内容包括：范围目标；地方政府的配套计划，如改善公共空间、完善公共设施和停车场等计划；补助条件和金额则由国家住房改善署和中央政府决定，主要有住宅改善、社会住宅储备、社会租赁住宅购置和改善等内容；尊重人口多样性、保持社会结构特征等必须采取的措施；保证商业和艺术活动及其设施多样性等必须采取的措施；等等。

(3) 实施阶段：地方政府选择一个实施团队来统筹安排住房改善计划，包括计划的告知事宜，免费为产权人和租户提供行政管理、社会、经济和技术等方面的咨询和帮助(工程由业主另请施工队实施)，对工程结果进行分析等。

由于“住房改善计划”机制是建立在协商的基础之上，因此其灵活性、针对性和有效性极大地吸引了地方政府和私房产权人，特别是历史城区很多因资金缺乏得不到修缮的旧住房都逐步纳

表1 法国城市各组成部分人口变化(以1962年数据为基数100)
Tab.1 Transformation of the population of different secteurs in French cities (the cardinal number 100 is the number of 1962)

	1962年	1968年	1975年	1982年	1990年
历史城区	100.0	86.8	69.2	59.5	57.5
各组成部分总和	100.0	115.3	127.3	130.1	134.6
除去历史城区的部分	100.0	116.1	124.5	121.8	121.1
除去中心城区的部分	100.0	124.6	154.9	172.8	189.3

表1-表4资料来源:作者根据相关资料整理。

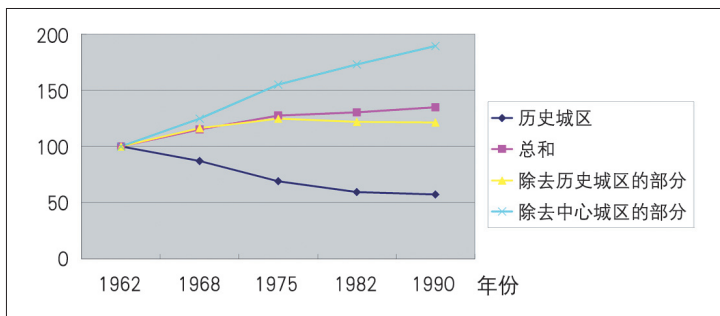


图3 法国城市各组成部分人口变化(以1962年数据为基数100)
Fig.3 Transformation of the population of different secteurs in French cities (the cardinal number 100 is the number of 1962)

图3-图6资料来源:作者根据相关资料整理。

表2 法国历史城区住房空置数量变化(以1962年数据为基数100)
Tab.2 Transformation of the vacant house proportion of French cities (the cardinal number 100 is the number of 1962)

	1962年	1968年	1975年	1982年	1990年
人口	100.0	86.8	69.2	59.5	57.5
空置住房	100.0	139.3	194.5	218.2	263.0
第一住房 ^⑥	100.0	93.0	81.7	76.3	80.4

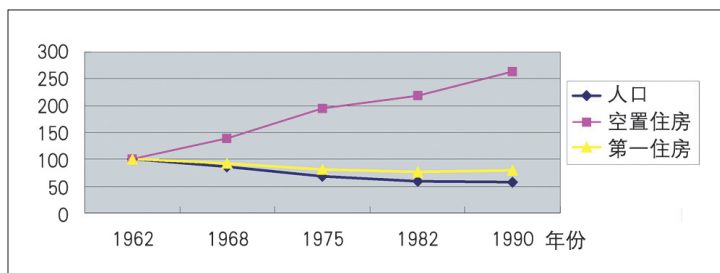


图4 法国历史城区住房空置数量变化(以1962年数据为基数100)
Fig.4 Transformation of the vacant house proportion of French cities (the cardinal number 100 is the number of 1962)

表3 法国历史城区和郊区人口年龄构成(%)
Tab.3 Population age structure of French historical urban centers and suburbs (%)

		1962年	1968年	1975年	1982年	1990年
0~19岁	历史城区	26.3	24.0	21.9	19.1	18.1
	郊区					26.7
	全法国	33.1		30.7		26.5
20~59岁	历史城区	57.4	58.0	53.0	55.9	59.9
	郊区					55.0
	全法国	49.8		50.4		53.6
60岁及以上	历史城区	16.3	18.0	25.1	25.0	22.0
	郊区					18.3
	全法国	17.1		18.9		19.9

入了该机制。实施最初几年,“住房改善计划”就取得了很大进展:1977、1979、1981年分别实施了15个、80个、149个住房改善计划,分别修缮了1200套、8900套、18000套住房^⑥。在那些被地方政府视为“麻烦制造者”的街区里,该计划非常有效:让产权人有能力进行修缮工程,让承租人能够找到舒适的住房,让城市能够在这些区域特别是经常被遗忘的区域进行必要的复兴行动。随着居住环境和公共空间品质的改善,人们越来越喜欢回到历史城区,从而使这些区域得到了整体复兴。

4 法国历史城市复兴中住房政策的效用分析

根据1962-1990年法国进行的5次全国人口普查的资料,我们可以对法国100个城市各部分^⑦的人口和住房变化进行分析。如果将1962年的数据定为基数100,那么可以看到城市各部分的相对变化表现出如下趋势^⑦(表1-表4、图3-图6)。

从这些数据对比可以看到,1975年提出的“住房改善计划”具有“转折性”的作用。虽然原有的变化还在继续,但变化速度有了不同。

(1) 历史城区人口在1975年后趋于稳定(表1、图3)。

(2) 历史城区的空置住房增加速度在1975年后趋于缓和(表2、图4)。

(3) 历史城区人口年龄构成在1975年后维持稳定(表3、图5)。0~19岁人口比例虽持续下降,但下降速度开始缓于全国的变化趋势;20~59岁人口所占比例在1975年后不降反升,成为法国历史城区最主要的居住生活者;60岁及以上人群比例在1975年达到25%以后呈现下降趋势。具有消费力的人群(20~59岁)的增加使得历史城区得到“复兴”。如果再比较一下实施保护的和战后重建的历史城区的人口变化趋势(表4、图6),1975年以前,前者人口减少的趋势明显大于后者,而在1975年之后,虽然人口还是持续减少,但是前者变化趋势缓于后者。这说明1975年的干预政策起到了重要作用。

5 历史城市复兴中的住房政策实例分析

巴约纳位于法国西南部的大西洋沿岸,靠近波尔多,属于非常有名的巴斯克地区。公元4世纪时是罗马帝国的军事重地。至今,还能够看到罗马城墙片段。中世纪,英国人统治下的巴约纳建造的圣·玛丽(Saint-Marie)大教堂,被联合国教科文组织列入了《世界文化遗产名录》(图7)。

为了适应商品贸易和居住的需要,巴约纳城市中心形成了非常独特的商住建筑:地块沿

街面非常窄，一般5~6m宽；而地块的纵深却非常长，一般为40~65m深。而建造在这样地块上的住宅一般有四五层高。建筑分成前后两部分：前面部分是下店上宅格局，商店面积一般为50~80m²左右；后面是居住；中间是庭院，既满足通风采光需要，又安置楼梯解决上下交通需要。这些平面肌理和细高的立面构成了巴约纳的独特风貌。

19世纪开始，巴约纳城市中心人口越聚越多，住宅密度不断增加，连地块内部的庭院也开始搭建。1960年代，历史城区的建筑密度达到了98%(图8)，居住环境非常恶劣。随后的30年中，有1/2的居民离开了城市中心，1/5的住宅空置。使用的住宅中，产权人自住的住房比例只有10%~15%，租赁住宅比例达到了85%，远高于法国当时45%的水平^⑨。

1960-1985年，这里几乎成为一个贫民窟。同时由于郊区大型商业设施的发展，城市历史中心的小商业受到严重冲击而纷纷关门。巴约纳城市中心面临着严重的社会、人口和经济问题，城市逐渐失去了魅力。

1990年开始，在《保护与价值重现规划》指导下，巴约纳市政府、法国国家建筑师和国家住房改善署开始研究在巴约纳保护区内实施具有针对性的“住房改善计划”。

第一个实施“住房改善计划”的是布拉舍特广场(Place Plachotte)边的住宅建筑。该建筑具有非常典型的巴约纳居住建筑布局 and 外观特色。但在1990年，其内部庭院已被搭建，通风采光非常差，加之年久失修，居住环境非常恶劣。由于这是由18位房东拥有的“混合产权”物业，因此，建筑修缮问题一直无法得到很好的解决(图9)。

根据《保护和价值重现规划》，该住宅楼的内部庭院要进行“剔除术”，也就是将内部搭建部分去掉，从而恢复建筑内部的环境品质和遗产特点。“住房改善计划”工作组和18位房东分别进行了非常深入的协商和方案设计，最终达成如下操作协议：

首先，由“住房改善计划”提供资金实施庭院“剔除术”，恢复开敞的庭院空间，庭院内部除了保护原来17世纪的楼梯外，还在适当位置增加了电梯。恢复的庭院内部立面采用了现代的设计手法和材料，从而显得不那么沉重(图10-图11)。

其次，18位房东根据各自情况对自己的住宅进行修缮和舒适化改造，“住房改善计划”根据18位房东各自的收入、修缮后使用情况等分别给予工程成本一定比例的补助。

在这个运作过程中，充分体现了国家、地方、个人三者共同投资进行保护、改善和再利用

的合作精神。国家补助作为启动资金带动地方和个人资金投入，获得了良好的社会效益；对于地方，只要出资10个法郎，就能够带动100法郎的

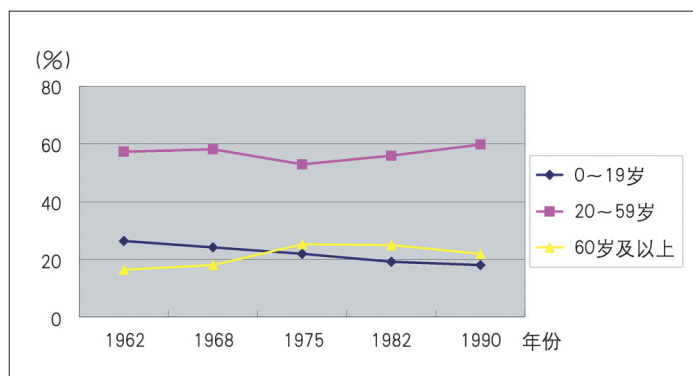


图5 法国历史城区人口年龄构成变化
Fig.5 Transformation of the population age structure of French historical urban centers

表4 法国保护和重建的历史城区的人口变化趋势比较(以1962年数据为基数100)
Tab.4 Transformation of the population in French preserved historical city centers and reconstructed city centers (the cardinal number 100 is the number of 1962)

	1962年	1968年	1975年	1982年	1990年
总计	100.0	86.8	69.2	59.5	57.5
重建的历史城区	100.0	92.9	83.8	71.3	65.1
保护的历史城区	100.0	86.6	68.6	59.0	57.2

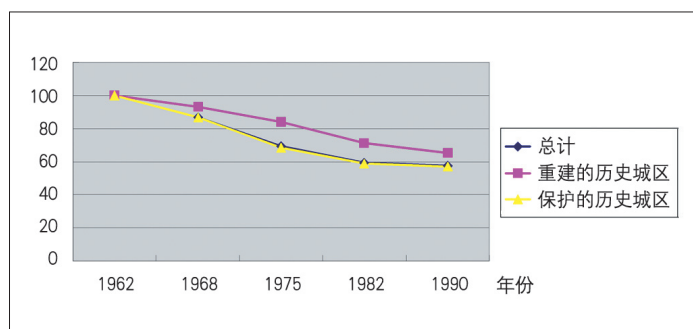


图6 法国保护和重建的历史城区的人口变化趋势比较（以1962年数据为基数100）
Fig.6 Transformation of the population in French preserved historical city centers and reconstructed city centers (the cardinal number 100 is the number of 1962)



图7 巴约纳历史城区鸟瞰
Fig.7 Birdview of historic city center of Bayonne



图8 高度密集的巴约纳历史城区
Fig.8 High density of Bayonne historical city center

图7-图9资料来源：参考文献9。



图9 布拉舍特广场街区改善前立面
Fig.9 Façade of Plachotte Square before the project



图10 布拉舍特广场街区改善整治后立面
Fig.10 Façade of Plachotte Square after the project



图11 布拉舍特广场街区改善整治后内部庭院
Fig.11 Interior space of Plachotte Square after the project

工程，无论对地方经济的发展和就业率提高都非常有利；对于个人，投入一部分资金，改善了自己不动产的品质，同时还可以出租获得收益。

随着“住房改善计划”的实施，保护区内经过修缮的老房子既具有历史魅力，又很舒适，而且租金又低。因此，保护区内的老住宅重新成为人们居住的一种选择。

2006年，巴约纳保护区内已经有60%的街坊得到了改善，居住人口持续增长。所有经过修缮的住宅都已经被出租或再利用。

由于有了长期固定的居住人口，城市中心重新充满了活力，带动了各种商业、文化活动的发展，巴约纳居民的凝聚力和地区自豪感不断增强。

6 结语

总结法国历史城市复兴中住房政策的经验，可以得到一些结论。

(1) 建设宜居的城市。这些历史城市复兴政策中，并没有采用具有轰动效应的“文化复兴”或“旅游复兴”方式，而是从城市街区最根本的“居住功能”入手，执著地实施“住房改善计划”，一方面修缮了大量历史建筑，一方面在通过“剔除”手术而“解脱”的用地建造新住宅，为市场提供了多样化的住宅，既解决了居民的居住需求，达到了社会混合的目标，也获得了良好的居住环境，从而使城市中心重新成为人们居住的选择。

(2) 居民参与是核心。居民，尤其是保护区内的私有住宅产权人在法国历史城市复兴计划中具有最核心的地位。因为，构成保护区遗产主体的是具有地方特色的居住建筑，遗产保护的强制性规定直接触及这些建筑所有人的利益。遗产保护的公共利益和产权人的利益本身就需要调和，如果政府还希望产权人能承担更多社会责任，就

必须要围绕产权人的利益平衡制定相应的政策。

法国历史城市复兴计划正是借助于一系列税收优惠政策、住房改善计划以及其他相关补助计划刺激了产权人投入资金，和国家、地方政府一起共同实现文化、社会等发展目标，同时自身利益也获得了保证。他们是国家和地方政府最重要的合作者。

(3) 必要的时限。城市政策的效果要经过一定时限才能慢慢显现出来，如巴约纳的“住房改善计划”是实施4年以后才开始看到政策的预期效果。因此，国家、地方政府的长期支持非常重要。

可以说，从公共政策的经济学、社会学和文化意义上，法国历史城市复兴中的住房改善计划都是一个重要转折点和成功的经验。首先，该政策放弃了“城市更新”阶段雄心勃勃的地产重组欲望，而是通过对私有产权人的激励，达成了城市地产和私人房产升值的目的；其次，通过补助政策而获得的契约型出租房使大量城市中心旧住房纳入到社会住宅体系中，从而满足了城市中心多样化的居住需求，维护了社会稳定；第三，修缮房屋自住和出租都给城市中心重新带来大量人口和消费，并通过“保护手工业和小商业基金”政策带动中心城区第三产业的复苏和繁荣，重新创造了具有活力的城市中心；第四，城市中心区的复兴，有利于缓解、控制城市的无序蔓延。

虽然中国历史城区的情况与法国1970年代的情况很不相同，但是法国围绕以上三点实行的历史城区的住房政策对于我国综合解决历史城区的社会、经济、文化等方面的问题具有重要的借鉴意义。

注释(Notes)

- ① Chronologie de la Politique Urbaine, 1945-2000. ANAH, 2001: 12-15.

(下转第96页)

周 婕

武汉大学城市设计学院副院长，教授

周一星

北京大学城市与环境学院教授

赵 民

同济大学建筑与城市规划学院教授

赵天佐

《上海城市规划》主编，上海市城市规划行业协会副秘书长，高级工程师

胡序威

中国科学院地理科学与资源研究所研究员

段 进

东南大学建筑学院副院长，东南大学城市规划与设计研究院副院长，教授

俞孔坚

北京大学城市与环境学院城市与区域规划系教授

袁奇峰

中山大学地理科学与规划学院教授

耿宏兵

中国城市规划学会副秘书长，教授级高级城市规划师

顾朝林

清华大学建筑学院教授

柴锡贤

上海市城市规划管理局原副总工程师，教授级高级工程师

唐子来

同济大学城市规划系系主任，教授

陶松龄

同济大学建筑与城市规划学院教授

黄亚平

华中科技大学建筑与城市规划学院副院长，教授

黄明华

西安建筑科技大学建筑学院教授

崔功豪

南京大学城市与区域规划系教授

阎 整

山东建筑大学建筑城规学院教授

彭震伟

同济大学建筑与城市规划学院党委书记，教授

董鉴泓

《城市规划学刊》主编，同济大学建筑与城市规划学院教授

鲍世行

原中国城市科学研究会副秘书长，原《城市发展研究》主编，研究员

(上接第92页)

②

Chronologie de la Politique Urbaine, 1945-2000. ANAH, 2001: 17-21.

③

Chronologie de la Politique Urbaine, 1945-2000. ANAH, 2001: 23-25.

④

Malraux André Extraits du Discours à la Loi du 4 Août 1962. 1962.

⑤

Chronologie de la Politique Urbaine, 1945-2000. ANAH, 2001: 51-52.

⑥

此研究将城市分成三部分：“历史城区”指能够体现城市历史的中心区域，“除去历史城区的部分”为中心城区其他部分和郊区，“除去中心城区的部分”为郊区。

⑦

相关数据来源: Melissinos A. Une Politiques pour les Centres Anciens des Villes Francaises.Ministère de la Culture, 1998.

⑧

第一住房(Résidence Principale)指私人购买的自住房。

⑨

Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de Bayonne.Ville de Bayonne, 2006.

2

Le Corbusier.Vers une Architecture[M]. Paris: Champs Flammarion, 1995.

3

Salvador François, Bonnefille Pascal. L’Agence Nationale pour l’Amélioration de l’Habitat, 1971-2001:Les Trente Premières Années [R]. ANAH, 2001.

4

Chronologie de la Politique Urbaine, 1945-2000 [R]. ANAH, 2001.

5

Nora Simon, Eveno Bertrand. L’Amélioration de l’Habitat Ancien[R]. La Documentation Française, 1975.

6

Ministère de l’Équipement des Transports et du Logement, Ministère de la Culture et de la Communication, Agence Nationale pour l’Amélioration de l’Habitat. Intervenir en Quartiers Anciens: Enjeux, Marchés, Outils[M]. Paris: Le Moniteur, 1999.

7

Heugas-Darraspen Henri. Le Financement du Logement en France[M]. Paris:Les Etude de la Documentation Française, 1994.

8

Melissinos A. Une Politique pour les Centres Anciens des Villes Francaises[R].Ministère de la Culture, 1998.

9

Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de Bayonne[R]. Ville de Bayonne, 2006.

10

邵甬. 法国建筑、城市和景观遗产的保护与价值重现[M]. 上海: 同济大学出版社, 2010.

参考文献(References)