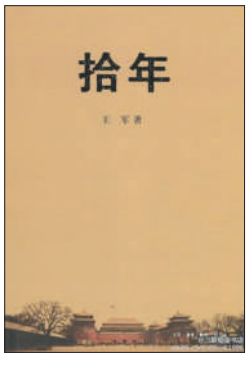
2003年，新华社记者王军撰写《城记》，记录了北京几十年来的变迁。彼时，北京城因为单中心规划造成的旧城破坏、交通拥堵等问题，已经日渐严重，多年前提出来的“梁陈方案”，再一次受到人们关注并在2005年公布的《北京城市总体规划》中得到体现。十年过去了，北京城的变化如何？观察者王军，再一次用他新近出版的《拾年》讲述。



坐在南锣鼓巷支巷的一个四合院里，王军感叹“城市就应该这么生长”。 新京报记者 孙纯霞 摄

从《城记》到《采访本上的城市》，再到《拾年》

观察者王军眼中的十年北京变迁

微观层面 产权保护推动旧城改造？

在王军看来，旧城保护方面北京已经有较为成功的经验，就是南锣鼓巷和烟袋斜街。政府与住房保障对接，积极保护房屋产权，鼓励社会力量购买、租赁并按保护规划修缮四合院。

王军显然是前鼓楼苑胡同7号院的常客，他一出现，服务员就迎上来问“王老师，您喝点儿什么？”

仔细看王军的新书《拾年》，就会发现早在2006年他就已经来过这个位于南锣鼓巷支巷的四合院。那时院子还在修缮，因为政府承诺不拆了，现在的老板就一家一家找院子里的老住户谈，所有人都搬出去之后，这里改造成了如今的四合院宾馆。

在院子里坐一个下午很舒服，阳光越过墙面洒在身上，竹子随微风摇曳着。王军坐在藤椅上，环顾一周后感慨，“城市就应该这么生长。”

王军喜欢四合院，他觉得中国古代最讲究的房子就是四合院，原因之一是和自然环境非常好的配合。在《拾年》里他提到在金融街附近一家已经被拆掉的四合院，那里曾经是个王府。他去这家四合院是夏天，不仅用不上空调，晚上还得盖被子，因为白天的太阳晒不透屋内。

四合院的优点不仅仅是天然的外遮阳系统，还包括其紧凑的设计。“一个院子挨一个院子，我家的东墙就是你家的西墙，非常高的密度，但每家每户又都有院子，高密度的同时又舒适。”王军说，这是非常重要的一个理念。

但是北京至今都没有一个四合院博物馆可以供人参观，“大家都知道北京的四合院是最有名的，但我们现在能看到的就是王府和故宫，四合院呢？没有。你到山西去，大院很多，但北京没有。”

北京不仅没有四合院博物馆，而且现有的四合院很多也日渐衰败。在《拾年》里王军有一篇文章叫《黄金宝地上的萧条》，他写道“在中国的城市里，这样的现象比比皆是：传统民居在成片成片地‘腐烂’，它们多身处市中心区，多在优质地段，可长期以来，无人爱惜，无人交易，危房率急剧上升，成为黄金宝地上的萧条。”

“危房问题”这四个字的出现，王军认为是产权和市场不流通造成的，“中国所有的危房都是最好的地段，老城嘛，都是市中心，为什么最好的地段没有去修、去买，没有人去爱惜，一定是政策出了问题。”

王军有个有趣的比喻：城市就是一场爱情故事，公权力是故事里的男主角，女主角是私权力。公权力爱你爱得越凶，你就会越增值，因为公权力会在女主角身上投入大量公共服务，包括地铁、最好的学校、干净的水源……于是这个地方的房价就会上涨，私权力获得增值，房产主不劳而获。但前提是，你家没有被拆。

“拆迁导致的结果之一是人们不敢轻易购入四合院，老居民也不敢轻易修缮。”历史上，对房屋的养护，是一种基于产权自由交易的市场行为，无需政府投入财力……在此种关系中，财产权的稳定最为重要，否则，这种市场行为就不会发生。这也是《黄金宝地上的萧条》中的一段话。

“游戏规则一定要改正，怎么改正？就是不动产税。”依然是在《拾年》中一篇名为“《清明上河图》与不动产税”的文章里，王军表达了对不动产税的高度期待，他认为这样有可能改变财政收入的结构。

在美国不动产税按照1%缴纳，价值一百万的房子每年要交一万块钱，城市税收主要靠的就是不动产税。“政府拿了这个钱之后你就得听我的，政府为人民服务，就会导致私权力增值，财政收入就会增加，政府就会更多的为人民服务，这是一个良性循环。”

事实上，在王军看来，旧城保护方面北京已经有较为成功的经验，就是南锣鼓巷和烟袋斜街。政府与住房保障对接，积极保护房屋产权，鼓励社会力量购买、租赁并按保护规划修缮四合院。“北京应该大力推广这些经验，集中力量加快老城区的改善，而不是加快老城区的改造。”

在王军看来，南锣鼓巷和烟袋斜街的方向是对的，政府一分钱没花，宣布不拆了，商业价值就都出来了。但目前的模式也不是没有缺点，其缺点就是社区参与还不够。“比如南锣鼓巷，南北巷的两端可以开门开窗，搞商业，这是对的，但是胡同就没有必要再开了。以前元大都的街巷，都是南北向商业，东西向居住，走几步是车水马龙的大街，但是进到胡同里又非常安静，今天的曼哈顿也是这样。胡同就应该像这样（指前鼓楼苑胡同7号院），大家到院子里面来。你不能说我们家隔壁来个摇滚乐队，我都没有表态的权力，还是需要优化。”

中观层面 宜人的街道被消灭

规划师还遵循着上个世纪上半叶为汽车来规划城市的理念，这种理念已经被西方抛弃了，却很不幸成为了中国建设部颁布的城市规划的规范，这是个非常严重的问题，浪费了大量的福利。

在上一本书《采访本上的城市》里，王军谈到过他对城市的三层解读，微观层面、中观层面和宏观层面。微观指的就是他所讲到的爱情故事，不动产权力、税收这个部分。而中观层面指的是城市街道建设，街道要怎么分？宽马路还是窄马路？小汽车还是公共交通？

王军有个观点认为，如今的北京城形态其实被弄回了北宋之前，那时的城市还不太像城市，“北宋之前，从西周到北宋，城市形态都是墙包围着每一个房。你到长安城去看就是一堵堵墙，你看不到清明上河图，不能做买卖，要买东西专门有东市、西市，我觉得特像两个shopping mall，小区有围墙，人都不能做买卖，晚上还要宵禁。”直到北宋时坊墙的拆除，促进了街市，土地的商业价值一下子出现，那时还开征不动产税，城市财政收入非常良性。

1949年时北京市的规划其实是元朝布局的延续，清华大学建筑学教授王南刚刚出版了《古都五书》之“古都北京”一书，详细介绍了北京城曾经的建筑规划史。

王南说，今天一般意义上说的古都北京，指的是二环以里的老城区，那是明清北京的遗存，但是明朝的北京其实是在元大都基础上规划的，所以说今天的古都北京肇始于元代，“元代的那次规划决定了后来的整个格局，但是明朝对它的改建也很重要，这两个朝代是老北京规划最重要的两个时期。那个时候的街巷格局很多都保存了元大都的规划特点。”

从元代规划的胡同路网让王军很是赞叹，北京的胡同相隔70多米一条，是个高密度的路网，这样临街的面就很多，能提供许多简单就业的机会。王军说，在1949年北京人口130万，城墙以里面积是62.5个平方公里，每平方公里能够供养两万多人，这是个非常高的指标。“去年建设部的领导要求地方做规划，说你们要每平方公里给我做一万人，现在很多地方连一万人都做不到。”

能做到这样，就和胡同的路网密切相关。在《拾年》里，有篇文章是“元大都与曼哈顿”，说的就是两个城市的路网。王军一直强调城市伟大是在于其平面，而不是立面，平面决定了城市居民的生活方式。

与密集路网相对应的是今天国内建起的大批新城，虽然有人拿上海的陆家嘴比作曼哈顿，但是在王军眼里二者太不相同。陆家嘴松松垮垮的，感觉好像密度很高，其实完全不是这样，那是高层低密度，楼与楼之间为了考虑日照等因素，完全不是步行的距离。

（下转C04版）

责编 邓玲玲 美编 倪萍 责校 赵琳