

## 论文摘要

### 上海城郊结合部住宅建设与城市化研究

城郊结合部规模化开发的概念，类似于西方发达国家住宅建设中的“TOWNHOUSE”，指建在城镇中的房子，名字取的是“城镇+房子”。因西方国家人口较少，加上经济比较发达，房地产业发展也较为成熟，居民消费水平比较高，所以在住宅开发过程中，一般采用联体别墅和独立别墅组合成为一个社区。在我国，因房地产业发展较晚，大型社区的概念提出也是在九十年代中期，而且在开始阶段都是以政府为主体进行开发，所以发展也不成熟。只是到了近三四年，一些由开发商运作的规模化社区开始浮出水面，但是数量不多，质量也参差不齐，市场不太成熟。

在上海城郊结合部地区，随着上海国际大都市的发展和中心城区的扩大，住宅开发项目也越来越多，但规模化开发项目尚处于起步阶段。近几年上海房地产市场推出的大型住宅项目虽然不多，且基本上都是在城郊结合部地区，但是有些项目开发还是比较成功的，为上海城郊结合部的房地产开发开辟了新的天地。

本文收集了有关统计资料和实例，通过对上海城郊结合部规模化开发作实证主义研究，阐明了上海城郊结合部的住宅开发应该走规模化开发的道路，在规模化开发中政府应通过具体的政策调控，包括政府公共政策、土地政策、税收政策

等在内的一整套体系，来为规模化开发项目的成功提供一个良好的环境和引导作用，使上海城郊结合部住宅开发进入一个良性发展的轨道。

文章共分三章论述，第一章主要论述上海住宅建设的现状与模式演变，通过对上海住宅建设的回顾与展望得出上海的住宅开发呈现规模化发展趋势的结论。同时指出当前住宅建设的真正竞争在于个性和特色，而这只有依赖于规模化的开发才能有效地实现。

第二章首先对城市化和城郊结合部等概念进行了界定，并在此基础上论述上海城郊结合部城市化的具体特征，分析其成因和这种特殊形式下的积极效应和负面影响。同时，居住在郊区的人口数量、人口结构等要素是上海城郊结合部城市化趋势的重要体现。城市化与上海城郊结合部住宅规模化开发的互动关系中，人口城市化是住宅开发的重要诱因，它不断优化土地利用结构，促进住宅开发的进一步发展；与此同时住宅开发又成为人口城市化的强大推动力。城市规划是住宅开发郊区化的重要指导，有序的住宅开发会不断完善城市规划。

第三章主要论述上海城郊结合部规模化开发思路与配套政策，分析规模化开发现状及其在宏观和微观经济上的作用，提出城郊结合部规模化开发要规划先行，因势利导方能健康发展。同时从马斯洛的需求层次理论出发，为上海城郊结合部规模化开发引进全新的配套和理念：规模化开发的核心应该是构筑城市娱乐运动休闲地、创建生态谷、建立住融于景、景融于乐的休闲港湾。以及从政府公共配

套、税收政策措施和土地政策的配套方面论述如何更好地促进住宅规模化的开发，实行有效的服务和督导。

**关键词：**城郊结合部住宅建设 城市化 住宅规模化 政策调控