

- 本 B10 拒给市场经济地位挡不住中国发展
- 期 B11 瑞典:男女平等从幼儿园教起
- 导 B12 惩治校园欺凌,使出洪荒之力
- 读

# 新民·环球

热点锁定



阿勒颇停火协议 15 日恢复生效。叙利亚成千上万居民和反对派武装开始从阿勒颇东部撤离,预计过程将持续一段时间。

本报国际新闻部主编 | 第 681 期 | 2016 年 12 月 19 日 星期一 责任编辑:吴宇桢 编辑邮箱:xmhw@xmwb.com.cn

## 原住户享“回迁权” 不同收入阶层混居

# 旧区改造:多伦多喜“新”不厌“旧”

文/沈敏

在一个大都市,要彻底改造一个长期以“脏、乱、差”闻名的大型社区,往往难以避免“阶层清洗”的副作用:拆掉面目可憎的成片旧房,大批迁走收入和受教育水平双低的“老人”;盖起高级公寓楼或联排别墅,引入中产以上阶层“新人”。加拿大多伦多市中心的“摄政公园”就是这样一个破旧社区,但改造者决定不走老路,来一场“阶层融合”的社会实验。效果如何呢?

### “脏乱差”变新模样

“颜料盒餐厅”是个典型的时尚餐厅:高高的天花板,墙上挂着充满艺术气息的画作、手工打造的原木餐桌。主厨的光辉履历包括多伦多几家最时髦的餐厅。这种餐厅通常会出现在繁华商业街或高级住宅区,但这家餐厅却开在这个城市曾是“脏、乱、差”典型的社区——“摄政公园”。

摄政公园是多伦多市中心历史最悠久、规模最大的居民区,始建于 20 世纪 40 年代。由于规划、发展不当等原因,这个地处多伦多黄金地段的大型社区成了低收入边缘人群的聚居地,甚至因黑帮横行成为“犯罪天堂”:贩毒、枪击、抢劫频发,连警察都管不了,市政服务更是一团糟。

2005 年,摄政公园恶名尤其昭彰:当地黑帮“摄政公园帮”一个分支成员在市中心最大购物中心枪杀一名 15 岁路人。7 年后,这个帮派又制造了另一起枪杀案。治安问题之外,住房也是沉疴。这里原有的公租房楼群拥挤、破旧不堪,市政府下属的非营利性福利住房开发商“多伦多社区住房公司”(TCHC)没钱翻修更没钱拆了重建。不过,那是过去。一个始于 2005 年、投入 10 亿加元(约合 52 亿元人民币)的改造开发计划已经让这个老旧社区面貌焕然一新,新建的福利住房、高级公寓、零售商店、公共休闲娱乐设施等构建了社区的新身份。

### 大改造不用“换血”

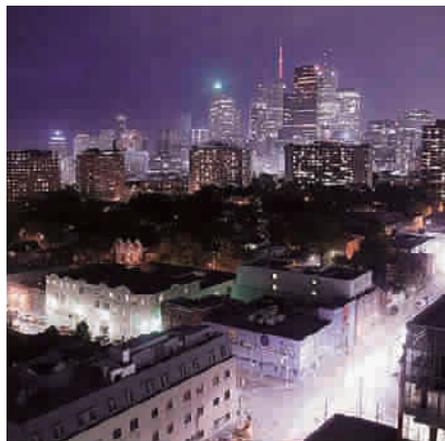
在全球其他大城市,改造摄政公园这种“老大难”社区的通常途径无非是:引进私人开发商,买下所有公租房所在地块,赶走穷租户,炸平老楼,新建老住户必然买不起的高档公寓甚至豪华别墅,从而引入“高素质”的新居民,让整个社区“换血”。

振兴摄政公园的计划却另辟蹊径。TCHC 选择与私人地产开发商“丹尼尔斯科”合作。后者过去主要开发“产权共有公寓”,这次任务是推倒摄政公园成片旧楼,建起新公寓楼和联排别墅,目标是到 2020 年前供应 7500 套住宅,其中既包含供出售或租用的商业性公



一九六八年的「摄政公园」小区

本版图片



▲“摄政公园”如今可以看到多伦多美丽的夜景  
▲孩子们在小区公园里玩耍

寓住宅,也包含公租房等福利住房。按照丹尼尔斯科公司总裁米切尔·科恩的说法,多伦多市区内所有社区改造都会按这个“不同收入阶层混居”的模式展开。不过这番改造的特殊之处,是 TCHC 坚持加入一条关于原住户“回迁权利”的政策。被拆掉公租房的原租户会得到一个写进合同里的承诺:一旦新楼落成,他们有权租得与原住所相等面积的新房,租金也按原来方法计算。

出于这个设想,新楼盘展示中心就设在今天摄政公园社区中心地带,今后将成为社区活动中心。一个宽阔的绿地公园之外,社区配备了足球场、篮球场、田径赛场……2012 年竣工的“摄政公园水上运动中心”已成为社区新地标。改造工程从穿越社区的一条主要街道两边开始,以吸引商业租户入驻。如今这条街上超市、银行、药店、咖啡馆和电信运营商应有尽有。

### 新旧居民“殊途同归”

颜料盒餐厅里,穆罕默德·穆扎鲁尔·哈克、玛丽·亨克尔曼和玛丽-劳伦·格雷瓜尔同坐一席。三人都是摄政公园居民,却是沿着三条不同的路径前来。

格雷瓜尔是通信技术专业人员。这名摄政公园的老租户成功申请了丹尼尔斯科公司的无息贷款,加上个人积蓄,凑够了首付,买下一套新建公寓住宅。她高兴地谈及有个“社区居民协会”正在组建中。亨克尔曼接话道,协会正是由她牵头组织。她是一名退休的大学行政管理人员,住在颜料盒餐厅楼上的 16 层公寓里。哈克是名来自孟加拉国的艺术家,养育两个孩子,在摄政公园的老公租房里住了 15 年。哈克的新住处和亨克尔曼的公寓楼就隔一条街。

这个项目还有尚待改进的地方。为确保公平,分配新房采取随机抽签方式,但这让原先长期居住社区福利住房的老住户略有不满,他们觉得自己应享有优先选择权。

另外,虽然改造项目承诺社区所有原住户都享有“回迁权”,但由于等新房落成至少要好几年,这些住户不得不暂时被安置到偏远地区落脚。所有搬迁费用由 TCHC 项目支付,但对这些住户来说,要被迫适应一个陌生环境本就不易,刚适应下来却可能又要搬回原社区也比较折腾,于是有些住户为减少麻烦,干脆留在新社区。

### 展现城市多元化

多伦多首席城市规划师珍妮弗·基斯马特支持摄政公园“阶层融合”的尝试,但她提醒大家不要对这个运营模式期望过高。“把公私合作模式当成万能药会误导人。这种模式只有在市场需求非常火爆、地产位置很优越的情况下才能行得通。摄政公园项目就有市政府资金投入,而开发商借着在某些特殊项目上的创新名目还拿到了省级和联邦政府资助。”

基斯马特说,“创造一个有活力的社区、为已有住户打造更好住宿条件”是很有意义的目标,但“就融资模式而言,摄政公园的做法并非万灵药”。

目前,摄政公园改造还在继续。新建成的第一栋楼很快售罄,后来陆续落成的房产项目也很抢手。

“我们觉得这是个很有价值的实验,”凯特·塞勒说。塞勒是名专注于人权法的律师,和丈夫一起从事法律援助工作。

她家是摄政公园的典型“新移民”。塞勒觉得,多伦多以多元化著称,这正是它城市文化的精华所在,而一个阶层混居的社区就是例证。

### 相关链接

## 庄园变贫民窟 失业率达九成

1973 年建成的伦敦布罗德沃特庄园是一个时代的缩影。庄园的 12 栋塔楼由大型混凝土为主体材料,共有 1063 间住所,由空中走廊相互连接。建筑群的设计为居民提供了方便的停车场,并连通地下的沼泽,很好地解决了排水问题。

那时在英国各地内城地区建立了不少“野兽派”高层建筑,以取代战后英国的破败的露台建筑。这些新式住宅“巨兽”被视为时代进步的象征。

上世纪 80 年代初,这里社会底层的年轻人组成了托特纳姆罗德姆帮派,并开始以贩卖毒品和街头抢劫发财。

到了 1978 年,入住社区的梦想已变得灰暗。当时有 55% 的申请人被委员会拒绝搬入,房间已被潮湿的垃圾槽堵塞,蟑螂由专利设计的通风管道流入。社会帮派取代了家庭,活生生把布罗德沃特庄园变成了一个“贫民窟”。在最坏的时期,这里失业率高达 90%,房地产租金拖欠率居全国之首。

发生于 1985 年 10 月的大骚乱体现了该社区的规划缺陷,总共有 230 名警察受伤,一名警员基斯·布莱克洛克在袭击中身中 44 刀而亡。

## 社区建筑风格 影响犯罪概率

伦敦国王学院地理学教授爱丽丝·科尔曼出版了《乌托邦审判》一书,对战后的房产社区建设发起了严厉批评。她对 10 万多所房产进行了研究,比较了 15 个社区的设计特点以及在不同社区容易发生的各种犯罪类型的概率。她总结说,建筑本身是导致“犯罪行为”的最主要嫌疑人。

宽松的房产规划方针和住房危机容易让犯罪行为萌芽。在 1956 年至 1979 年实行住房补贴法期间,英国约建造了 4500 座塔楼。但其中不少社区在 1979 年至 1998 年期间沦为非法犯罪滋生之地。

如今英国迎来高层建筑复兴。在 2003 年,英国只有 1800 个高密度住宅开发项目。到 2007 年,这个数字上升为 5600 个,有 3800 个项目正在建设。