

北京信息

(调研与参阅)

第 140 期

中共北京市委办公厅

2017年9月10日

——城市精细化管理专题信息(4)

领导批示：

北京街道空间的品质分析

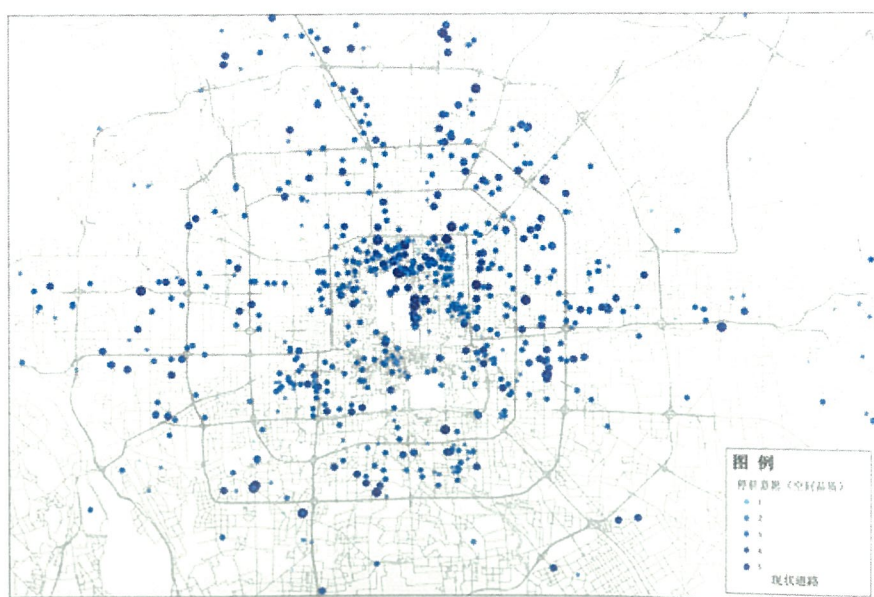
清华大学建筑学院副教授、北京城市实验室创建人龙瀛的研究团队针对北京街道空间品质进行分析研究。利用道路街景的数据（由腾讯提供），分析2015年底北京街道空间的总体情况，以及2012年-2015年街道空间改善情况。研究覆盖北京1974个居住区点位。

一、京城街道空间品质：并不让人满意

街道空间品质评估通过市民在该街区停留驻足的意愿来反映（简称停驻意愿），用 1-5 分来测量：1 分表示很不愿意停留，5 分表示很愿意停留。



通过该方法，以停驻意愿反映街道空间品质的整体情况，在 1974 个居住区中，得分为 5 分的仅占 2.4%，1 分占 8.82%，大部分居住区为 3 分（停驻意愿一般），占比 52.15%。可见北京街道空间总体停驻意愿偏低，街道空间品质的综合水平较差，吸引力不足。从空间上看（如右图，颜色由浅



到深表明停驻意愿增强），停驻意愿得分较高的点总体呈分散形态，核心区北部、朝阳区西部的一些地区得分较高。

根据居住区档次类型看，各类住宅的外围空间品质综合水平与小区的档次相匹配，即：高档住宅小区>普通商品房>保障房。高档住宅外围街道的停驻意愿平均值为 2.89，普通商品房平均值为 2.84，前者只比后者高出 0.05 分；保障房的平均分为 2.49，与前两者有一定差距。高档住宅的房价和物业费高，可用于内部、外部环境改善的资金充裕，但基于该统计结果，高档住宅外部的街道空间环境品质并不比普通住宅好很多。这一方面是因为住户对街道的环境质量不敏感，另一方面说明开发主体忽视小区外围环境品质，外围空间品质的价值没有充分纳入到房价中。

二、街道空间品质变化：约 10%左右

根据街景图片 2012 年底与 2015 年底的对比，分析同一个街道空间的品质变化。品质变化由 5 个部分的变化来评价，即建筑部分、人行道部分、车行道部

分、底商或围墙部分。通过 5 个部分各自的改善效果来反映街道空间品质的变化。

从建筑部分看，有所变化的点位占比 10.9%。其中改善效果一般的占 7.53%，改善效果较好的占 17.2%，未能产生街道环境改善的达 75.27%。从底商店面看，有所变化的点位最多，占 34%，未能达到改善效果的占到 77.25%，可见商家对底商店面的整改热情高，但对城市品质提升的效果不佳。从人行道部分看，有所变化的点位占 21.8%，其中产生环境改善的比例超过半数，可见人行道变化能够有效改善了城市街道空间品质。从车行道部分看，有所变化的点位占 18.7%，其中改善效果一般的为 51.27%，改善效果较好的占 10.76%。从围墙部分看，有所变化的点位占 15.7%，改善效果一般的占比 54.46%，较好的占 12.87%。由此看出，2012 年-2015 年间，街道空间整改效率最好的是车行道部分、人行道部分和围墙部分，居住小区建筑和底商的改善效果较差。

总体来看，2012 年-2015 年间北京街道空间发生

变化的街道仅占 10%左右，且多为简单的表面化整治美化，缺少精细化设计。即便实施了改善措施，也有约一半比例未见成效，如居住外立面以刷墙为主，店面招牌更换良莠不齐。商业小区周边人行道、车道改善、围墙改善较多；保障房周边变化的情况有差异。

从位置看，距离城市中心越远，街道空间改变的机会愈多。（编者注：随着疏解整治促提升专项行动的深入，中心城区街道空间的变化也将愈发明显，可以在工作取得阶段性成效后进行对比分析。）

三、街道空间改善的国际经验

相比北京的街道环境，国外改善后的公共空间，体现出人性化、全面化、精细化、设施完备的特点——空间尺度一般较小，过境交通与公共活动空间划分明确；空间设计考虑到各类人群的需求，对广场、街道空间进行完整的断面划分，安全性有保障；街道路面、道旁空间的划线、标示系统明确；设施完善，配备了一定量的娱乐性设施、休憩设施，立面的通透性较好，容易吸引人驻足或停歇，有利于开展户外活动。

街道名称	Changshu Street	Yanhuo Street - Zhongyuan Street	大柘街大柘路	Shimeng Road	Yanhuo Street - Zhongyuan Street
年份	2010	2010	2010	2010	2010
类型	公共空间改造设计	自行车道建设	道路绿化改造	共享街道建设	步行建设改造
改造前实景图					
改造后实景图					



责编: 冯 明 核签: 庞学栋 电话: 63088206

报: 市委常委, 市人大常委会主任, 市政协主席, 市政府
副市长、秘书长
