

**ADVERTIMENT.** La consulta d'aquesta tesi queda condicionada a l'acceptació de les següents condicions d'ús: La difusió d'aquesta tesi per mitjà del servei TDX ([www.tesisenxarxa.net](http://www.tesisenxarxa.net)) ha estat autoritzada pels titulars dels drets de propietat intel·lectual únicament per a usos privats emmarcats en activitats d'investigació i docència. No s'autoritza la seva reproducció amb finalitats de lucre ni la seva difusió i posada a disposició des d'un lloc aliè al servei TDX. No s'autoritza la presentació del seu contingut en una finestra o marc aliè a TDX (framing). Aquesta reserva de drets afecta tant al resum de presentació de la tesi com als seus continguts. En la utilització o cita de parts de la tesi és obligat indicar el nom de la persona autora.

**ADVERTENCIA.** La consulta de esta tesis queda condicionada a la aceptación de las siguientes condiciones de uso: La difusión de esta tesis por medio del servicio TDR ([www.tesisenred.net](http://www.tesisenred.net)) ha sido autorizada por los titulares de los derechos de propiedad intelectual únicamente para usos privados enmarcados en actividades de investigación y docencia. No se autoriza su reproducción con finalidades de lucro ni su difusión y puesta a disposición desde un sitio ajeno al servicio TDR. No se autoriza la presentación de su contenido en una ventana o marco ajeno a TDR (framing). Esta reserva de derechos afecta tanto al resumen de presentación de la tesis como a sus contenidos. En la utilización o cita de partes de la tesis es obligado indicar el nombre de la persona autora.

**WARNING.** On having consulted this thesis you're accepting the following use conditions: Spreading this thesis by the TDX ([www.tesisenxarxa.net](http://www.tesisenxarxa.net)) service has been authorized by the titular of the intellectual property rights only for private uses placed in investigation and teaching activities. Reproduction with lucrative aims is not authorized neither its spreading and availability from a site foreign to the TDX service. Introducing its content in a window or frame foreign to the TDX service is not authorized (framing). This rights affect to the presentation summary of the thesis as well as to its contents. In the using or citation of parts of the thesis it's obliged to indicate the name of the author

DEPARTAMENTO DE PROYECTOS ARQUITECTÓNICOS  
Escuela Técnica de Arquitectura de Barcelona  
Universidad Politécnica de Cataluña

Shanghai, Mayo 2012

**VIVIENDA MASIVA EN SHANGHÁI (1840 -2012)**

**MASS HOUSING IN SHANGHAI (1840 -2012)**

*La supervivencia del Movimiento Moderno en  
la China contemporánea*

*The survival of Modernism in  
Contemporary China*

**JOSÉ ANGEL REMÓN ESTEBAN**

DIRECTOR DE TESIS

**DR. EDUARD BRU BISTUER**

**GRUPO DE INVESTIGACIÓN  
'CERCLE'**

**2010 - 2012**

**LA SHANGHÁI SOCIALISTA CON CARACTERÍSTICAS CHINAS  
SOCIALIST SHANGHAI 'WITH CHINESE CHARACTERISTICS'**

**El Comienzo de la Vivienda en Altura  
The Beginning of High-Rise Housing Buildings**

**1978 - 1995**

## EL SUEÑO AMERICANO

Cuando en febrero de 1990, coincidiendo con la festividad del año nuevo chino, un anciano *Deng Xiaoping* visitó Shanghái,<sup>1</sup> todo estaba preparado para iniciar el nuevo boom de la ciudad. Se trataba de una visita simbólica, un gesto que representaba una voluntad de cambio y un apoyo hacia la ciudad y sus líderes, *Jiang Zemin* y *Zhu Rongji*. Pero también algo más. Tras la repercusión mediática en todo el mundo que tuvieron los sucesos de la plaza de *Tiananmen* y las reacciones críticas en el exterior, el viaje de *Deng* simbolizó nuevamente la voluntad gubernamental de persistir en el proceso de apertura, no sólo de Shanghái, sino de toda China.

A partir de entonces, Shanghái despertó de su aletargo tras los años del maoísmo y los primeros de la reforma iniciada en 1978, volviendo a reescribir su historia dentro de China y del mundo. Se convirtió en la “Cabeza del Dragón”, en el motor que arrastró a toda la nación hacia la modernidad en el siglo XXI, recuperando el esplendor que tuvo durante los años treinta y su reconocimiento como gran metrópolis internacional. China soñaba con ser el nuevo imperio y Shanghái sería para China lo que Manhattan para los Estados Unidos.

*Deng Xiaoping*, que llegó a ser dos veces hombre del año para la revista *TIME*, fue considerado como el primer arquitecto de la nueva China y el promotor de su sorprendente desarrollo.<sup>2</sup> Pero el camino fue largo y no siempre sencillo.

## LOS SUCESOSES DE MAO

‘¿Qué va a ser de él [Mao] después de su muerte? ¿Cuál va a ser el cambio de China? A pesar de sus peculiaridades, China no está exenta de algunos paralelismos históricos. Lo que nos está enseñando la historia contemporánea es que ninguno de los hombres fundamentales ha dejado una huella permanente en las etnias que han regido. Los acontecimientos de 1968, y los posteriores de la conspiración de Lin Piao,<sup>3</sup> nos han dejado ver muy claramente, a pesar de la condición de alto secreto de todo lo que pasa en el mundo político chino, que hay una (o más) oposición interior, y unas generaciones jóvenes que buscan otras salidas y otras soluciones y rehúyen de los dogmas antiguos. No hay razón para creer que en China estas tendencias presentes siempre en toda la historia no vayan a suceder también. Será quizá entrar en el terreno de la profecía el suponer que el ascenso de una nueva clase al poder, cuando Mao desaparezca, pueda llevar a la solución de una de las grandes contradicciones de nuestro tiempo, la rivalidad entre China y la URSS: pero está dentro de lo posible y hay que considerarlo porque sería uno de los hechos más trascendentales de la ac-

## THE AMERICAN DREAM

When in February 1990, coinciding with the Chinese New Year holiday, an elder *Deng Xiaoping* visited Shanghai,<sup>1</sup> everything was ready to start the new boom in the city. It was a symbolic visit, a gesture representing a desire for change and support to the city and its leaders, *Jiang Zemin* and *Zhu Rongji*. But also something else. Following the media repercussion in the whole world that there had the events of *Tiananmen's Square* and the critical reactions in the exterior, *Deng's* trip symbolized again the governmental will to persist in the process of opening, not only in *Shanghai*, but also the whole *China*.

Since then, *Shanghai* awoke from its lethargic after years of Maoism and the beginning of the reform initiated in 1978, returning to write its history in *China* and the world. *Shanghai* became the “*Dragon's Head*”, the engine which swept the nation toward modernity in the twenty-first century, restoring the splendor it had in the thirties and its recognition as an international metropolis. *China* was dreaming of being the new empire and *Shanghai* would be for *China* what *Manhattan* means for the *United States*.

*Deng Xiaoping*, who became man of the year twice for *TIME* magazine, was considered the first architect of the new China and the promoter of its amazing development.<sup>2</sup> But the road was long and not always easy.

## MAO'S SUCCESSORS

‘What will become of him [Mao] after his death? What will be the change of China? In spite of its peculiarities, China is not exempt from any historical parallelisms. What is teaching the contemporary history to us is that none of the fundamental men has left a permanent fingerprint in the etnias that have governed. The events of 1968, and the later ones of Lin Piao's conspiracy,<sup>3</sup> have clarified us to see it, in spite of the condition of high secret of everything happens in the political Chinese world, which there is one (or more) interior opposition, and a few young generations who look for other exits and other solutions and avoid of the ancient dogmas. There is no reason to believe that in China these present trends always in the whole history are not going to happen also. It will be probably to enter the area of the prophecy to suppose that the ascent of a new class to the power, when Mao disappears, could lead to the solution of one of the big contradictions of our time, the rivalry between China and the USSR: but it is inside the possible thing and it is necessary to consider it because it would be one of the most transcendental facts of the current world situation. It is in



*tual situación mundial. Está en lo posible. Pero analizarlo ahora no tiene sentido, puesto que puede suceder o no. Lo que sí es patente es que el final de Mao pueda terminar de alguna manera con el maoísmo tal como lo conocemos en la actualidad, y con la imagen de China que podamos tener.’<sup>4</sup>*

Volvamos de nuevo a 1976, fecha en que finalizó el capítulo anterior, para explicar el ascenso de *Deng Xiaoping* al poder y entender en mayor grado la evolución política de China desde el Maoísmo, hasta los años que se tratan en este capítulo.

1976 es recordado como el año de la muerte de *Mao*, pero también, fue el año de la muerte del otro gran líder de la revolución, *Zhou Enlai*, primer ministro de la *República Popular* (segundo en el escalafón por detrás del Gran Líder), quien era considerado uno de los más fieles colaboradores de *Mao*.<sup>5</sup> Este hecho agudizó los movimientos internos en la lucha sucesoria por el poder.

Poco tiempo antes de morir, hacia 1974, *Zhou* conoció la noticia de que estaba gravemente enfermo de cáncer, decidió entonces nombrar a *Deng Xiaoping*, como viceprimer ministro,<sup>6</sup> lo que era sinónimo de considerarlo su sucesor. A pesar de que *Deng Xiaoping*, perteneciente al ala moderada del partido, no era del agrado de *Mao*, las buenas relaciones, los muchos años de fidelidad y la confianza mutua entre *Zhou Enlai* y *Mao*, hicieron posible su nombramiento. Se trataba por tanto, del regreso a la primera plana política de *Deng*, que había caído en desgracia durante la *Revolución Cultural*.

La *Revolución Cultural* supuso entre otras muchas cosas, una excusa para eliminar y apartar de la primera plana política a sujetos críticos con las políticas radicales de *Mao*, es decir, a sus posibles competidores en el poder. *Deng* fue un ejemplo de esto. Tras el fracaso del *Gran Salto Adelante*, *Deng*, por entonces secretario general del PCC y mano derecha del entonces presidente de la *República Popular*, *Liu Shaoqi*, llevó a cabo una política económica menos radical que la ejercida por *Mao*, para intentar mejorar la situación del país. La estrategia se basaba en una separación entre economía e ideología a través de medidas pragmáticas, de modo que esta distancia entre ambas permitía una mayor laxitud y libertad de acción, dio muy buenos resultados y parecía que la economía de la nación mejoraba. Pero por otro lado, este hecho supuso la exclusión de *Mao* en las grandes decisiones políticas del estado, situándolo en un plano meramente simbólico como referente ideológico, aparte de que las políticas emprendidas por *Deng* se desvinculaban en parte de las tesis radicales del comunismo defendidas por *Mao*. Apartado del poder y viendo que, cada vez, *Deng* y *Liu Shaoqi* tenían más apoyos dentro del partido en detrimento suyo, en 1976 lanzó una campaña de renovación ideológica, apoyado por su mujer, *Jiang Qing*, ministra de cultura, denominada la *Revolución Cultural*,<sup>7</sup> cuyo objetivo era por una parte purgar el partido de ideas que se alejaran de los ideales de la revolución y por otro devolver el poder a su líder e ideólogo.

*the possible thing. But to analyze it now sense does not make, since it can happen or not. What yes is clear is that Mao’s end could end somehow with the maoísmo as we know it at present, and with the image of China that we could have. ‘<sup>4</sup>*

Let’s return again 1976, date in which it finished the previous chapter, to explain *Deng Xiaoping’s* ascent to the power and to deal with major degree the political evolution of *China* from the *Maoism*, until the years that are studied in this chapter.

1976 is remembered as the year of *Mao’s* death, but also, it was the year of the death of another great leader of the revolution, *Zhou Enlai*, prime minister of the *Popular Republic* (the one who was the second behind the Great Leader), who was considered to be one of the most faithful collaborators of *Mao*.<sup>5</sup> This fact sharpened the internal movements in the successor fight for the power.

A little time before dying, about 1974, *Zhou* knew the news of which it was seriously sick with cancer. Then, he decided to name to *Deng Xiaoping*, as the vicefirst minister<sup>6</sup>, which was synonymous of his successor. In spite of the fact that *Deng Xiaoping*, belonging to the moderate wing of the party, was not of *Mao’s* pleasure, the good relations and the years of loyalty and the mutual confidence between *Zhou Enlai* and *Mao*, made possible his appointment.

The *Cultural Revolution* supposed between other many things, an excuse to eliminate and to separate from the first political page to critical subjects with *Mao’s* radical policies, that is to say, his possible competitors in the power. *Deng* was an example of this. After the failure of the *Great Leap Forward*, *Deng*, secretary general of the PCC at that time and right hand of the president of the *Popular Republic*, *Liu Shaoqi*, carried out an economic politics less radical than the exercised one for *Mao*, to try to improve the situation of the country. The strategy was based on a separation between economy and ideology across pragmatic measures, so that this distance between both was allowing a major laxity and freedom of action, it gave very good results and it seemed that the economy of the nation was improving. But on the other hand, this fact supposed *Mao’s* exclusion in the big political decisions of the state, placing him in a merely symbolic plane as ideological model, apart from the fact that the policies undertaken by *Deng* were getting free partly of the radical theses of the communism defended by *Mao*. Isolated from the power and seeing that, every time, *Deng* and *Liu Shaoqi* had more supports inside the party in his detriment, in 1976 he threw a campaign of ideological renovation, supported by his wife, *Jiang Qing*, secretary of culture, named the *Cultural Revolution*,<sup>7</sup> which aim was on one hand to purge the party of ideas that were moving away from the ideal ones of the revolution and by other one returning the power to his leader and ideologist.



Así, *Deng Xiaoping* y *Liu Shaoqi*, fueron apartados del poder, acusados de traicionar los ideales revolucionarios, y retenidos en sus casas bajo arresto domiciliario. Finalmente, en 1979, *Deng* fue enviado a la provincia de *Jiangxi*, para alejarlo de *Beijing* y de su área de influencia, donde tuvo que trabajar en un taller de tractores. Su familia también fue víctima de purgas, hasta el punto de que su hijo quedó parapléjico tras ser arrojado por una ventana de la *Universidad de Beijing* por jóvenes guardias rojos que lo acusaron de capitalista.<sup>8</sup>

En 1973, pasados los peores momentos de la *Revolución Cultural*, *Deng* pudo regresar a *Beijing* donde, tras ser rehabilitado por *Mao*, volvió a introducirse en la vida política.

*Zhou Enlai* murió el quince de enero de 1976. *Mao* que desde hacía meses no salía de su residencia de *Zhongnanhai*, ni acudió al entierro ni concedió sus deseos sucesorios, ya que el sucesor de *Zhou*, sería a la postre también su sucesor. Por tanto, era él y sólo él, quien tenía la última palabra en la decisión del nuevo primer ministro.

En el partido existían dos facciones claras que se disputaban el poder y la sucesión de *Mao*. Por una parte se encontraba la facción moderada liderada por *Deng* y sus recién re-instaurados colaboradores,<sup>10</sup> por otra, la radical, afín a la famosa "*Banda de los Cuatro*"<sup>11</sup> que integraban *Jiang Qing*, la esposa de *Mao*, y otros tres importantes dirigentes del Partido.<sup>12</sup> Pero, el siete de febrero, *Mao*, sorprendió a todos, nombrando como nuevo primer ministro, y su sucesor teórico, a *Hua Guofeng*, que ni pertenecía a una ni a otra pero eso sí, era fiel seguidor de las tesis maoístas. *Deng* desapareció temporalmente de la vida pública, pero por el otro lado, aprovechando dicha elección, la '*Banda de los Cuatro*' presionó al Comité Central del PCC para sacar de nuevo a *Deng* de las esferas de poder, aislándolo de sus partidarios. Así, *Deng*, volvió a perder sus cargos, aunque se le permitió conservar su afiliación al partido.<sup>13</sup>

El nueve de septiembre de 1976, murió *Mao*. Poco antes de morir, había dejado una nota manuscrita designando a *Hua* como su sucesor, '*contigo como responsable, yo estaré tranquilo*', pero al no existir ninguna provisión constitucional para la transferencia de poder,<sup>14</sup> *Jiang Qing* y la "*Banda de los Cuatro*" intentaron conspirar para quitar el poder a *Hua Guofeng*.<sup>15</sup> No obstante, fracasaron en sus intrigas y un mes después, apenas finalizados los funerales y homenajes por la muerte del gran líder, las principales cabezas fueron arrestadas, aprovechando *Hua* su autoridad para efectuar dicho arresto. Los líderes fueron enjuiciados en 1981, y sirvieron de cabeza de turco, haciéndolos responsables de los excesos de la *Revolución Cultural*.<sup>16</sup> A pesar del juicio de los líderes, las purgas continuarían durante años, especialmente en *Shanghai* donde la "*Banda de los Cuatro*" tenía más partidarios.

Thus, *Deng Xiaoping* and *Liu Shaoqi*, were removed from power, accused of betraying the revolutionary ideals, and they were held in their homes under home arrest. Finally, in 1979, *Deng* was sent to *Jiangxi* province, to be away from *Beijing* and his area of influence, where he had to work in a workshop of tractors. His family also suffered purges, to the point that his son became a paraplegic after being thrown through a window at *Beijing University* by young *Red Guards* who accused him of capitalist.<sup>8</sup>

In 1973, after the worst of the *Cultural Revolution*, *Deng* was able to return to *Beijing* where, after being rehabilitated by *Mao*, was reintroduced in political life.

*Zhou Enlai* died on January 15, 1976. *Mao* who for months did not leave his residence in *Zhongnanhai*, did not attend the funeral or estate granted their wishes, because *Zhou's* successor, would finally also *Mao's* successor. Therefore, it was him who had the final saying in deciding the new prime minister.

In the party there were two clear factions vied for power and the *Mao's* succession. On the one hand was the moderate faction led by *Deng* and his colleagues recently re-instituted, in the other, it was the radical faction, related to the famous "*Gang of Four*"<sup>11</sup> integrated by *Jiang Qing*, *Mao's* wife, and three important leaders of the party.<sup>12</sup> But the February 7, *Mao* surprised everyone by appointing as prime minister, and his theoretic successor, *Hua Guofeng*, who did not belong to any faction, but he was a faithful follower of the Maoist thesis. *Deng* temporarily disappeared from public life, but on the other hand, taking advantage of this choice, the '*Gang of Four*' pressed the *CCP Central Committee* to pull out again to *Deng* in the spheres of power, isolating him from his supporters. Thus, *Deng*, again lost his positions, but he was allowed to keep his party membership.<sup>13</sup>

On September 9, 1976, *Mao* died. Shortly before his death, had left a handwritten note by appointing as his successor *Hua*, '*With you in charge, I am at ease*', But when any constitutional provision did not exist for the transfer of power, *Jiang Qing* and the "*Band of the Four*" tried to conspire to take the power from *Hua Guofeng*.<sup>15</sup> Nevertheless, they failed in his intrigues and one month later, scarcely finished the funerals and honours for the death of the great leader, the principal heads were brave. *Hua* took advantage of his authority to effect the above mentioned arrest. The leaders were tried in 1981 and served as a scapegoat. They were deemed responsible for the excesses of the *Cultural Revolution*.<sup>16</sup> Despite the trial of the leaders, the purges continue for years, especially in *Shanghai* where the "*Gang of Four*" had more supporters.



Tras la encarcelación de la “Banda de los Cuatro” y con Deng apartado del poder, Hua ya con pleno poder, trató de seguir la política denominada de las “Dos cualquiera”: ‘Cualquier política que Mao hiciese, nosotros la protegeremos decididamente, y cualquier instrucción que Mao diese, nosotros la seguiremos siempre’.<sup>17</sup> Pero se encontró con el problema de que gran parte del partido, especialmente aquellos líderes de la vieja guardia que habían sufrido represión y purgas durante la revolución cultural y que se encontraban resguardados en el sur, principalmente en *Guandong*,<sup>18</sup> apoyaban a Deng, que nunca perdió su prestigio dentro del partido durante la *Revolución Cultural*, y presionaron por su regreso y presencia en el nuevo gobierno. Así, Hua se vio forzado, en 1977, durante el X congreso del PCC, a renombrar a Deng Xiaoping viceprimer ministro del nuevo gobierno, puesto desde el cuál no dudó en lanzar ataques indirectos contra Hua y el pensamiento de Mao.<sup>19</sup>

Tal vez el ataque más significativo, y auténtica declaración de intenciones, fuese la reflexión contenida en el artículo publicado el once de mayo de 1978, en el diario *Guangming Ribao*, principal órgano de comunicación y propaganda del partido, titulado: “La práctica es el único criterio para la VERDAD” (“*Shi Jian Shi Jian Zhen Yan Li Wei Yi De Biao Zhun*”).<sup>20</sup> En este artículo Deng expuso la razón por la cual un cambio era necesario y en él siembra las bases con las que justificará toda su política posterior. Así, con sus críticas y reflexiones, rápidamente, Deng fue convenciendo a la mayor parte de los miembros del PCC y fue recobrando mayor importancia y poder dentro del mismo.

En diciembre de 1978, durante la tercera sesión plenaria del XI Congreso del Comité Central del PCC logró alzarse con el poder, y marginar a Hua, lo que supuso no sólo el triunfo de los moderados, frente a los radicales y a los continuistas, sino la voluntad de China, hacia una modernización del país y del sistema.

## POLÍTICA INFRA - ROJA<sup>21</sup>

Si se podía calificar la política de Mao como ultra izquierdista o roja, la política de Deng fue la infrarroja. Y su principio ‘la práctica como único criterio para la verdad’.<sup>22</sup>

Tras casi treinta años de maoísmo el cambio de política no era sencillo, a pesar de la necesidad del mismo, y Deng Xiaoping, para poder llevarla a cabo, tuvo que establecer nuevas bases mediante cambios en el sistema existente, pero con astucia para no herir sensibilidades. Deng optó por una estrategia *dirigida no hacia la intervención de nuevos iconos, sino más bien hacia la alteración de la percepción de imágenes familiares*.<sup>23</sup> Es decir, ir cambiando las estructuras básicas existentes, pero sin alterar radicalmente los aspectos más relevantes del anterior régimen. En el ámbito económico, por ejemplo, consistió en pasar de una economía socialista, a una economía ‘de mercado’ socialista, y en la política, de un estado socialista, a un estado socialista ‘con características chinas’.<sup>24</sup>

Following the imprisonment of the “Gang of Four” and with Deng out of power, Hua had full power, and he tried to follow the policy called the “Two whatever”: ‘whatever policies Mao has made, we will forever safeguard, and whatever instructions Mao has given, we will forever follow.’<sup>17</sup> But he found the problem that most of the party, especially the old guard leaders who had suffered repression and purges during the *Cultural Revolution* and they were hiding in the South, mainly in *Guandong*,<sup>18</sup> supported Deng, who never lost his prestige within the party during the Cultural Revolution, and they lobbied for his return and presence in the new government. So, Hua was forced, in 1977, during the *Xth Congress of the PCC*, to rename Deng Xiaoping as Vice Premier of the new government, a place from which he did not hesitate to launch indirect attacks against Hua and thought of Mao.<sup>19</sup>

Perhaps the most significant attack, and genuine statement of intent, were the ideas in the article published on May 11, 1978, the newspaper *Guangming Ribao Newspaper*, principal organ of communication and propaganda of the party, entitled: ‘Practice is the only criterion for truth (“*Shi Jian Shi Jian Zhen Yan Li Wei Yi De Biao Zhun*”).’<sup>20</sup> In this article, Deng explained the reason why a change was necessary and in it he planted the basis on which he justified all his subsequent political. So with his criticism and reflections, quickly, Deng was convincing the majority of the members of the PCC and he was recovering more importance and power within it.

In December 1978, during the third plenary session of the XI Congress of the CPC Central Committee he was able to rise to power, and marginalize Hua, which meant not just the triumph of the moderates against radicals and continuity, but the willingness of China, to modernize the country and the system.

## INFRA - RED POLICY<sup>21</sup>

If Mao’s policy could be described as ultra-left or red, Deng’s policy was the infrared. And his first ‘practice as the sole criterion for truth’.<sup>22</sup>

After nearly thirty years of Maoist policy change was not easy, despite the need for it, and Deng Xiaoping, in order to carry out, had to establish new bases by changing the existing system, but savvy to spare sensitivities. Deng chose a strategy *not to the intervention of new icons, but rather to the altered perception of familiar images*.<sup>23</sup> That is, to change the existing basic structures, but without radically altering the most important aspects of the former regime. In the economic sphere, for example, consisted of moving from a socialist economy to a socialist ‘market’ economy, and politics of a socialist state to a socialist state ‘with Chinese characteristics’.<sup>24</sup>

Las bases sobre las cuales pudieron ejercerse sus políticas, en sus primeros estadios, no podrían entenderse sin tener en cuenta *la personalidad única de Deng, quien fue definido por Mao como “suave por fuera, sólido en el interior”* (*‘Li Ying Wai Ruan’*),<sup>25</sup> o lo que es lo mismo firme en sus convicciones, pero laxo en los medios para llevarlas a cabo. Esta forma de ser, permitió en su gobierno diferentes experimentos sociales.

La mayor prioridad de *Deng*, como ya ocurrió la primera vez, fue conseguir estabilidad política y generar una producción económica.<sup>26</sup> Así, una de sus primeras acciones consistió en la reestructuración de la burocracia existente. *‘A lo largo de los sesenta, la desmesurada burocracia y el deteriorado compromiso de los miembros del partido debilitó la eficacia de las políticas del gobierno. Deng hizo una consolidación de las estrategias gubernamentales antes de iniciar sus reformas políticas. Esta racionalización agudizó la fuerza del Partido en su capacidad para ejecutar nuevas políticas.’*<sup>27</sup>

Tal y cómo ya se había esbozado en su primera estancia en el gobierno, la política de *Deng* fue marcadamente pragmática, aquello que ha pasado a la historia representado en su frase, *‘que más da de qué color sea el gato, lo importante es que cace ratones’*,<sup>28</sup> lo que en esencia resumía el distanciamiento entre ideología y práctica al menos en el ámbito económico, poniendo así fin a los problemas generados por la unión de ambas.

Para el establecimiento de sus políticas económicas, *Deng* tuvo los ejemplos cercanos de *Taiwán* y *Hongkong* y las políticas que desarrolló tuvieron por objetivo el “desarrollo económico por cualquier medio”. *Los pasos a seguir eran aparentemente sencillos: liberalizar la producción agrícola, atraer la inversión extranjera, establecer una agresiva política de exportaciones y disponer “zonas especiales” para desarrollar una base industrial lo más amplia posible.*<sup>29</sup> A diferencia de *Mao* cuya revolución se centró en el campo y en el campesinado chino, *Deng* apostó por el desarrollo de las ciudades como polos de atracción económica.<sup>30</sup>

## LAS CUATRO MODERNIZACIONES Y LA POLÍTICA DE PUERTAS ABIERTAS

En diciembre de 1978 durante el XI Congreso Nacional del PCC se cerró definitivamente el episodio de la *Revolución Cultural* y se puso fin a las políticas de extrema izquierda practicadas hasta el momento.<sup>31</sup> *Deng* quiso, también, hacer balance de las políticas durante el periodo maoísta y en aquel congreso se hizo una valoración concluyendo que las acciones emprendidas durante el maoísmo fueron un 70% buenas y un 30% malas.<sup>32</sup> Insistió en el principio de la independencia de la ideología<sup>33</sup> frente a la práctica, buscando la verdad en los hechos,<sup>34</sup> abogando por una modificación de las políticas ejercidas, *perfiló el plan para promulgar las Cuatro Modernizaciones*,<sup>35</sup> y su política de pu-

The basis on which policies could be exercised in its early stages, could not be understood without taking into account *the unique personality of Deng, who was defined by Mao as “soft on the outside, strong on the inside”* (*‘Li Wai Ying Ruan’*),<sup>25</sup> or what is the same firm in his convictions, but being lax in the means to carry out the objectives. This form of being allowed in his government different social experiments.

*Deng’s* highest priority, as he did the first time, was to achieve political stability and generate economic output.<sup>26</sup> Thus, one of his first acts was to restructure the bureaucracy. *‘Throughout the sixties, excessive bureaucracy and the broken engagement party members undermines the effectiveness of government policies. Deng was a consolidation of government strategies before initiating political reforms. This rationalization intensified the strength of the Party in its capacity to implement new policies.’*<sup>27</sup>

As it was already outlined in his first spell in government the policy of *Deng* was remarkably pragmatic, something that was remembered, represented in the phrase, *‘It doesn’t matter if a cat is black or white, so long as it catches mice.’*,<sup>28</sup> which essentially summarized the gap between ideology and practice at least in the economic field, putting an end to the problems generated by the union of both.

For the establishment of their economic policies, *Deng* had the closest examples of *Taiwan* and *Hongkong* and he developed policies that were aimed at “economic development by any means.” *The steps were apparently straightforward: liberalize agricultural production, attract foreign investment, establishing an aggressive export policy and have “special areas” to develop an industrial base as wide as possible.*<sup>29</sup> Unlike *Mao* whose revolution was focused on the countryside and in the Chinese peasantry, *Deng* opted for the development of cities as poles of economic attractiveness.<sup>30</sup>

## THE FOUR MODERNIZATIONS AND THE OPEN DOOR’S POLICY

In December, 1978 during the Congress XIth National of the PCC there was closed definitively the episode of the *Cultural Revolution* and put on end to the extreme left’s policies practised up to the moment.<sup>31</sup> *Deng* wanted to do, also, balance sheet of the policies during the maoist period and in that congress a valuation was done concluding that the actions undertaken during maoism were 70 % good and 30 % bad. <sup>32</sup> He insisted on the beginning of the independence of the ideology<sup>33</sup> opposite to the practice, looking for the truth in the facts,<sup>34</sup> pleading for a modification of the exercised policies, *outlined the plan to promulgate Four Modernizations*,<sup>35</sup> and his opened doors po-

ertas abiertas. En cuanto a la ideología, estableció los *Cuatro Principios Cardinales de China* para los próximos años, dejando zanjado el tema de una posible reforma política. Así estos principios reafirmaron el camino a seguir: la vía socialista, la dictadura del proletariado, el liderazgo del partido comunista y el marxismo leninista unido al pensamiento de *Mao*. Con ello además aseguró la dictadura auto perpetuada del CCP.<sup>36</sup>

El proyecto de las cuatro modernizaciones no era nuevo, en realidad se trataba de una propuesta ya sugerida por *Zhou Enlai* en 1975.<sup>37</sup> Y se refería a la modernización de la agricultura, la industria, el ejército, la ciencia y la tecnología.<sup>38</sup> Para ello se debían realizar ciertos cambios dentro del sistema económico que pasarían por una descentralización de poder y cambios en la distribución de los ingresos nacionales.<sup>39</sup>

En la práctica, supondría, una descentralización de las decisiones, dando a los estratos más bajos una mayor libertad de acción. En el sector agrario, estas ideas se plasmaron mediante dos modificaciones sustanciales respecto del modelo anterior. De un lado, la ya necesaria reforma agraria que, mediante la implantación de un sistema de responsabilidad (familiar) de producción, o progresiva disolución del sistema de comunas, permitiría la modernización de los sistemas de producción, así como un incentivo para los propios trabajadores, que aumentando su producción, aumentarían sus ingresos. Y por otro, una modificación del sistema hukou, que aunque en este estadio fue aún insuficiente, permitió un cierto relajamiento,<sup>40</sup> dando una mayor movilidad geográfica de la población campesina, parte de la cual abandonó progresivamente el campo en busca de mejores perspectivas económicas en las prósperas regiones del litoral meridional y oriental, y que en el futuro (presente) fueron las responsables de la aparición de las grandes metrópolis.<sup>41</sup> En el sector industrial por su parte, gracias a la descentralización de dicha actividad, permitió la aparición de pequeñas estructuras industriales rurales.<sup>42</sup>

En el ámbito financiero también se aplicó la misma receta de delegar poder en los niveles bajos, dividiendo los ingresos en tres categorías. Una primera categoría de ingresos fijos en todos los niveles de gobierno. Una segunda, una renta fija proporcional para las autoridades centrales y locales, y una tercera de ingresos situacionales. Lo que significó que las autoridades locales comenzaron a tener cierta autonomía económica para emprender acciones.<sup>43</sup>

En este congreso se anunciaron también las reformas de las políticas de vivienda y de uso del suelo, comenzándose a discutir si la vivienda era un bien social, que debiera ser provisto por el estado, o una mercancía que se pudiese intercambiar en el mercado.<sup>44</sup>

No obstante, el punto clave que se trató y que posteriormente permitió el resurgir de la economía china fue la *Política de Puertas Abiertas*<sup>45</sup> y el establecimiento de las llamadas zonas económicas especiales (ZEE).

liticies. As for the ideology, he established '*Four Cardinal Principles of China*' for the next years, making tackled the topic of a possible political reform. Thus, these principles reaffirmed the way forward: the socialist route, the dictatorship of the proletariat, the leadership of the communist party and the *Leninist Marxism* joined *Mao's* thought. With it in addition he assured the perpetual dictatorship of the CCP.<sup>36</sup>

The project of '*four modernizations*' was not new, actually it was a proposal of *Zhou Enlai's* of 1975.<sup>37</sup> And there was referring to the modernization of the agriculture, the industry, the army, the science and the technology.<sup>38</sup> For it certain changes had to be realized inside the economic system that they would spend for a decentralization of power and changes in the distribution of the national income.<sup>39</sup>

In practice, it would suppose, a decentralization of the decisions, giving to the lowest strata a major freedom of action. In the agrarian sector, these ideas formed by means of two substantial modifications respect of the previous model. On the one hand, the already necessary agrarian reform that, by means of the implantation of a system of (familiar) responsibility of production, or progressive dissolution of the system of communes, would allow the modernization of the systems of production, as well as an incentive for the own workers, that increasing their production, they would increase their income. And for the other one, a modification of the system hukou, despite it was still insufficient, it allowed certain relax in its fulfillment,<sup>40</sup> giving a major geographical mobility of the rural population, part of which left progressively the countryside in search of better economic perspectives in the prosperous regions of the southern and oriental littoral, and that in the (present) future were the persons in charge of the appearance of big metropolis.<sup>41</sup> In the industrial sector for its part, thanks to the decentralization of this activity, led to the emergence of small rural industrial structures.<sup>42</sup>

In the financial area also the same recipe was applied of delegating power in the low levels, dividing the income in three categories. The first category of fixed income in all the levels of government, One comes second, a revenue fixes proportionally for the central and local authorities, and the third one of situational income. This meant that local authorities began to have some economic autonomy for action.<sup>43</sup>

During the Congress were also announced the reforms of housing policies and land use, being begun to discuss if housing was a social good, which it must be provided for the condition, or a goods that could be exchanged on the market.<sup>44</sup>

However, the key point that it was tried and subsequently allowed the resurgence of China's economy was the *Open Door Policy*<sup>45</sup> and the establishment of so-called special economic zones (SEZ).

La *Política de Puertas Abiertas*, fue un programa encaminado a la modernización de la economía socialista china en relación con el mercado capitalista global. *Dicha política, reclamó incrementar contactos con el comercio y la inversión extranjera, la descentralización de la economía del estado permitiendo mayor responsabilidad a las fuerzas del mercado, y la gradual legalización de la transacción y transferencia de tierra para permitir el desarrollo económico.*<sup>46</sup>

Como muestra de que dicho propósito era firme, antes de clausurar dicho congreso, *China* firmó contratos con *Boeing* y *Cocacola*. Y poco después, el uno de enero de 1979, *China* y *EEUU* anunciaron la apertura de relaciones diplomáticas. Visitando *Deng* dicho país al mes siguiente.<sup>47</sup>

## ZEE. EL EJEMPLO DE SHENZHEN

Tras el XI Congreso del CCP las bases estaban sentadas para el desarrollo de China. El sistema para su apertura al mundo se iba a realizar a través de las *ZEE* (zonas económicas especiales).

En 1980 se estableció la primera en *Shenzhen*, y su elección no fue casual, se trataba de un enclave estratégico cercano a la frontera entre *China* y *Hongkong*.

Una *ZEE* era un *área restringida* donde *firmas extranjeras* podían instalar sus plantas y mantener a su personal según las normas internacionales.<sup>48</sup>

*Deng Xiaoping* dijo al respecto de las *ZEE*,

*‘Las Zonas económicas especiales son una ‘ventana’<sup>49</sup> a la tecnología, a la dirección, al conocimiento y a las políticas extranjeras. Más allá de las zonas, podemos importar tecnología, adquirir conocimiento, y aprender a dirigir, lo cual también forma parte del conocimiento.*

*Las zonas de especial desarrollo llegarán a ser la apertura al mundo exterior. No solo nos beneficiaremos económicamente y en entrenamiento personal, también extenderemos el impacto positivo de nuestro país al resto del mundo.’<sup>50</sup>*

A la llamada de los bajos costos de producción y la posibilidad de entrada en el mercado chino, *las joint ventures* proliferaron por cientos,<sup>51</sup> pero en general se vieron enfrentadas a que la mano de obra china, aun cuando era comparativamente más económica, a menudo carecía de especialización y disciplina; los certificados y permisos eran innumerables y, a pesar de los contratos establecidos en las *joint ventures*, a menudo resultaba difícil sacar del país las utilidades de los inversionistas extranjeros.<sup>52</sup>

Las *ZEE* afectaron de manera radical (y dramática) a la forma física de la ciudad. Desde el primer momento el estado invirtió en la creación de las infraestructuras necesarias para atraer empresas a dichas zonas. La implantación de las mismas, la subsiguiente creación de puestos de trabajo, la llamada a las

The *Opened Doors Policy* was a program directed to the modernization of the socialist Chinese economy in relation with the capitalist global market. *The mentioned politics claimed to increase contacts with the trade and the foreign investment, the decentralization of the economy, allowing major responsibility to the forces of the market, and the gradual legalization of the transaction and transfer of land to allow the economic development.*<sup>46</sup>

As sample of which the above mentioned intention it was to firm, before closing the above mentioned congress, *China* signed contracts with *Boeing* and *Cocacola*. And little later, on First of January, 1979, *China* and the *USA* announced the opening of diplomatic relations. Visiting *Deng* the country on the following month.<sup>47</sup>

## SEZ. THE EXAMPLE OF SHENZHEN

After the ‘*XIth Congress of the CCP*’ the bases were set for the development of China. The system for his opening to the world was going to be realized across the *SEZs* (*Special Economic Zones*).

In 1980 the first one was established in *Shenzhen*, and its choice was not chance, it was a question of a strategic enclave near to the border between *China* and *Hongkong*.

A *SEZ* was a restricted area where the foreigner firms could install their plans and support to their personnel according to the international procedure.<sup>48</sup>

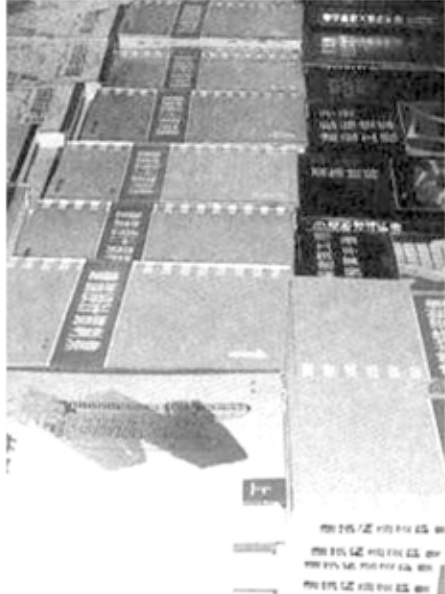
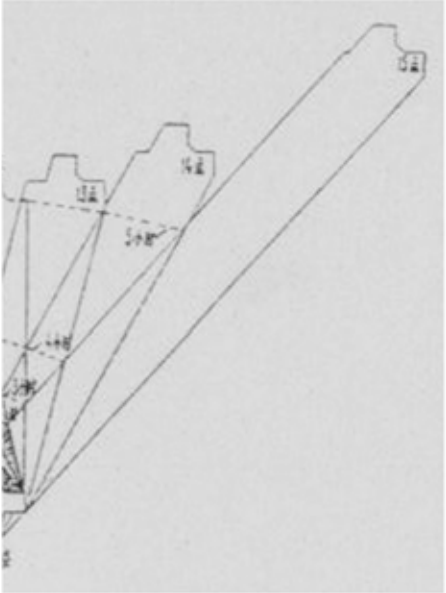
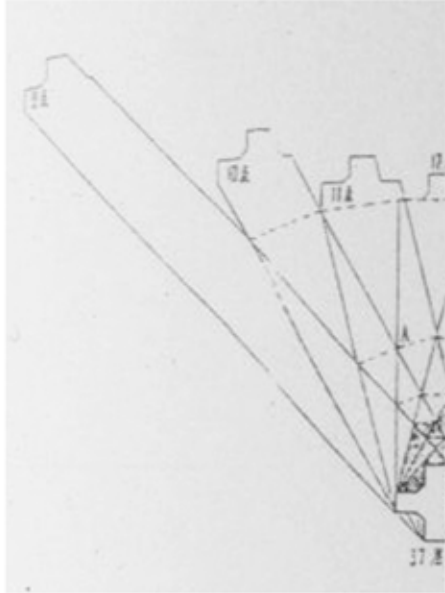
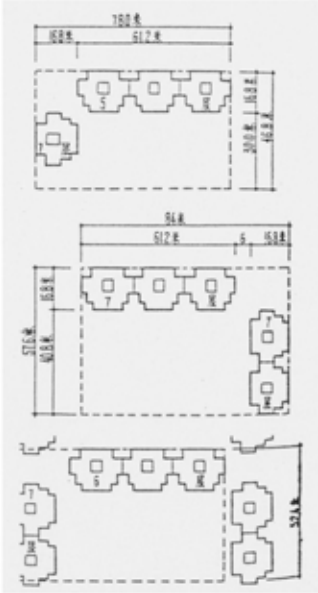
*Deng Xiaoping* said about the *SEZs*:

*‘The Special Economic Zones are a ‘window’<sup>49</sup> to the technology, to the direction, to the knowledge and to the foreign policies. Beyond the zones, we can import technology, to acquire knowledge, and to learn to manage, which also forms a part of the knowledge.*

*The zones of special development will be the opening to the exterior world. Not only we will be of benefit economically and in personal training, but also we will extend the positive impact of our country to the rest of the world.’<sup>50</sup>*

To the call of the low costs of production and the possibility of entry in the Chinese market, *the joint ventures* proliferated for hundreds,<sup>51</sup> but in general they met faced that the Chinese workforce, even if it was comparatively more economic, often was lacking specialization and discipline; the certificates and permissions were innumerable and, in spite of the contracts established in the *joint ventures*, often it was turning out difficult to extract of the country the usefulness of the foreign investors.<sup>52</sup>

The *SEZs* concerned in a radical (and dramatic) way the physical form of the city. From the first moment the condition invested in the creation of the necessary infrastructures to attract companies to the above mentioned zones. The implantation of the same ones, the subsequent creation of working places, the call



mejores condiciones de vida, con mejores salarios para los trabajadores, y la relajación en el sistema *Hukou* permitió que miles de campesinos se trasladaran a estas zonas, provocando un violento e inevitable crecimiento urbano. *Shenzhen* pasó de ser una ciudad de pescadores en 1979 de 25.000 habitantes a ser en la actualidad una metrópoli con más de ocho millones de habitantes.

La experiencia de *Shenzhen* sirvió de ejemplo al resto de provincias que con el paso de los años alcanzaron el estatus de *ZEE*. La principal característica de su urbanización fue la velocidad y la forma de afrontarla, entre otros, la copia y la repetición. En el caso de la vivienda aparecieron las denominadas '*recetas arquitectónicas*'<sup>53</sup> que no fueron otra cosa sino atlas de plantas y proyectos que los arquitectos copiaban con ligeras modificaciones. Gran parte de estos proyectos venían de las competiciones anuales que el gobierno central venía organizando, desde principios de los ochenta, entre todos los institutos de diseño chino, con el objetivo de estimular la creación de nuevos modelos de vivienda. La consecuencia fue una ciudad con escasa variedad de modelos de vivienda, pero con gran variedad de tipos de fachada.<sup>54</sup>

## VIVIENDA DEL SUBSIDIO<sup>55</sup> A LA MERCANCÍA<sup>56</sup>

En lo que respecta a la vivienda, desde comienzos de 1979 se comenzaron a buscar, en toda China, formas alternativas para solucionar el caos existente, agravado tras los años de la *Revolución Cultural*.<sup>57</sup> El problema partía de que la vivienda durante los años del maoísmo era un subsidio, con la excepción de unos pocos que conservaban la propiedad de la vivienda. Era, por tanto, dispuesta por el estado y distribuida por los *danwei* a los trabajadores. Por su parte, dichos trabajadores pagaban un alquiler meramente simbólico. Este sistema fracasó, debido a la baja capacidad financiera del estado y de los *danwei*, a finales de los setenta, y se dio el caso de que el número de viviendas construidas era insuficiente de modo que la población se hacinaba en las estructuras existentes, mientras engrosaban las listas de espera para la obtención de un apartamento de próxima construcción.<sup>58</sup>

Así, desde el inicio de la reforma, el gobierno se puso como meta buscar soluciones de financiación para la construcción de nuevas viviendas, usándose nuevos sistemas como la recogida de fondos de empresas, créditos bancarios (para promotores) o inversión individual.<sup>59</sup> También se presionó a los *danwei*, los cuales habían obtenido gran independencia del estado desde las reformas de 1978, para que se hicieran cargo de la construcción de vivienda para sus empleados, liberando con ello en gran medida la intervención directa del gobierno central. Finalmente el último recurso consistió en recurrir a la inversión extranjera.

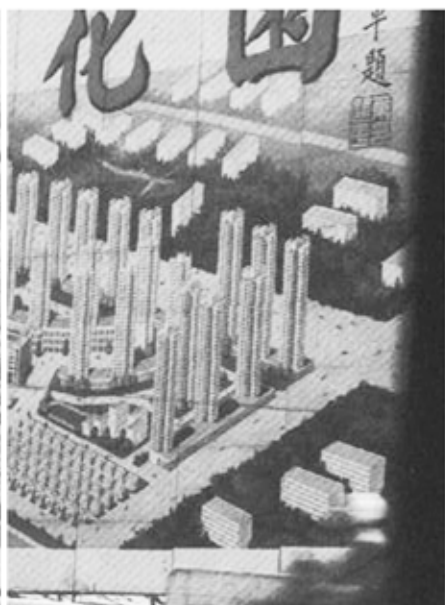
to the best living conditions, with better wages for the workers, and the easing in the system *Hukou* allowed that thousands of peasants moved to these zones, provoking a violent and inevitable urban growth. *Shenzhen* has grown from a fishing town of 25,000 inhabitants in 1979 to currently be a metropolis with more than eight million people.

*Shenzhen's* experience was used as example to the rest of provinces that years after went by reached on *SEZ's* status. The principal characteristic of his urbanization was the speed and the way of confronting, between others, the copy and the repetition. In the case of housing appeared the so-called '*architectural recipes*'<sup>53</sup> which were atlas of plants and projects that architects copied with slight modifications. Great part of these projects they were coming from the annual competitions that the central government was coming organizing, from beginning of the eighties, between all the institutes of Chinese design, with the aim to stimulate the creation of new models of housing. The consequence was a city with model scanty variety of housing, but with great variety of types of facade.<sup>54</sup>

## HOUSING FROM SUBSIDY<sup>55</sup> TO COMMODITY<sup>56</sup>

Regarding the housing, from the beginning of 1979 alternative forms were begun to look, in the whole China, to solve the existing chaos, aggravated after the years of the *Cultural Revolution*.<sup>57</sup> The problem was departing that housing during the years of the maoism was a subsidy, with the exception of few ones that were able to preserve their properties of housing. Therefore, the housing was arranged by the state and distributed by the *danwei* to the workers. For their part, workers were paying a merely symbolic rent. This system failed due to low financial capacity of state and *danwei*, in the late seventies, and there was a case that the number of housing units was insufficient so that the population was crammed into the existing structures while swelled the waiting lists for obtaining a unit of apartment in the next building.<sup>58</sup>

Thus, from the beginning of the reform, the government put as goal to look for solutions of financing for the construction of new housings, new systems being used as the collections of funds of companies, bank credits (for promoters) or individual investment.<sup>59</sup> Also there were pressed the *danwei*, which had obtained great independence of the condition from the reforms of 1978, in order that they were taking charge of the construction of housing for his employees, liberating with it to a great extent the direct intervention of the central government. Finally the last resource consisted of resorting to the foreign investment.



A partir de esta última medida se iniciaron las reformas de las políticas de uso de tierra para permitir la inversión extranjera, y esto se hizo mediante la ley de Joint-Venture, especificando los términos en que debía llevarse a cabo la asociación, remarcando que la inversión del socio chino en la joint venture, debía incluir los derechos de uso de suelo provisto, durante el periodo de la operación. Si esto no ocurriese así, la joint venture debía pagar un impuesto al gobierno chino por su uso.<sup>60</sup> Con lo cual se aseguraban que los derechos de propiedad del suelo, aunque ahora en manos privadas, siempre fuesen del pueblo chino.

Por otro lado, desde 1981, aparecieron empresas semipúblicas, o empresas privadas con apoyo del estado que también promovieron la construcción de vivienda nueva.<sup>61</sup>

Aprovechando las recién inauguradas políticas de apertura y descentralización se hicieron diferentes experimentos locales. En *Xian* y *Nanning*, por ejemplo, se probó la fórmula de construir vivienda y venderla a precio de coste. Pero se encontraron con el problema de la poca demanda, a causa de la poca asequibilidad de las viviendas para unos ciudadanos con escasos recursos económicos.<sup>62</sup>

Hacia 1978, se terminaron las discusiones sobre si la vivienda debiese ser subsidio o un bien de consumo, y aquel mismo año, *Deng Xiaoping* comenzó a legitimar la mercantilización de la vivienda<sup>63</sup> y abogó por la privatización de la vivienda pública mediante el aumento de los niveles de renta, venta de unidades a particulares, fomentando la inversión del sector privado y extranjero, la disminución de la construcción de vivienda pública, la protección de la propiedad de vivienda privada, y otra vez la promoción de viviendas urbanas construidas por los propietarios.<sup>64</sup> Se decidió también que fuesen empresas privadas inmobiliarias las que se hiciesen cargo de ponerlas en circulación en el mercado, y los precios e impuestos serían concordantes con la localización de la vivienda en la ciudad.<sup>65</sup>

Pero aquí volvió a surgir la problemática de la coexistencia de dos sistemas económicos, pues las rentas anuales de los trabajadores chinos eran muy bajas, pertenecientes aún al anterior sistema, y como ya hemos visto en los casos de *Xian* y *Nannin*, no podían participar del nuevo mercado de compra venta y en el caso de optar por la construcción de vivienda de alquiler de iniciativa privada, ocurría algo similar, si el alquiler de la vivienda era alto, los ingresos de de la familia no eran suficientes y si los alquileres eran bajos para que la familia pudiese asumirlos, la inversión no era rentable.

Entre 1982 y 1985, se realizó otro experimento en las ciudades de *Zhengzhou*, *Changzhou*, *Siping* y *Sashi*, consistente en poner a la venta vivienda para trabajadores pero subvencionada por el gobierno central y el empresario, pero nuevamente el resultado fue poca demanda y mucho gasto público.<sup>66</sup>

From the latter measure there began the reforms of the policies of use of land to allow the foreign investment, and this was done by means of Joint-Venture's law, specifying the terms in which the association had to be carried out, noticing that the investment of the Chinese partner in the joint venture, had to include the rights of use of provided soil, during the period of the operation. If this did not happen this way, the joint venture had to pay a tax to the Chinese government for its use.<sup>60</sup> With which they were assuring that the rights of property of the soil, though now in private hands, always they belonged to the Chinese people.

On the other hand, from 1981, semipublic companies appeared, or private companies with support of the condition that also they promoted the construction of new housing.<sup>61</sup>

Taking advantage newly of inaugurated policies of opening and decentralization different local experiments were done. In *Xian* and *Nanning*, for example, there was proved the formula to construct housing and to sell it to cost price. But they found with the problem of small demand, because of few asequibilidad of housing for a few citizens with scanty economic resources.<sup>62</sup>

Around 1978, the discussions about if housing must be subsidy or a good of consumption finished, and the same year, *Deng Xiaoping* began to legitimize the commodification of housing<sup>63</sup> and pleaded for the privatization of the public housing by means of the increase of the levels of revenue, sale of units to individuals, promoting investment of private and foreign sector, the decrease of the construction of public housing, the protection of the property of private housing, and again the promotion of urban housing constructed by the owners.<sup>64</sup> It was also decided that they were private property which take charge of them in circulation on the market, and prices and taxes would be concordant with the location of housing in the city.<sup>65</sup>

But here again raises the problem of the coexistence of two economic systems because the annual income of Chinese workers were very low, even belonging to the previous system, and as we have seen in the case of *Xian* and *Nannin*, it could not participate in the emerging market for sale and in the case of opting for the construction of rental housing by private initiative, something similar happened, if the house rent was high, the family income was not sufficient and if the rents were so low that the family could assume the investment was not profitable.

Between 1982 and 1985, another experiment was conducted in the cities of *Zhengzhou*, *Changzhou*, *Siping* and *Shashi*, consisting of making the sale workforce housing but subsidized by the central government and the employer, but again the result was very little demand and public spending.<sup>66</sup>



Finalmente, en 1985, apareció un sistema en *Yantai* que dio buenos resultados e inmediatamente fue exportado a otras ciudades. Simplemente consistía en subir los salarios de los empleados públicos, ofrecerles un subsidio para la compra de vivienda y promover la venta de vivienda pública (sobre aquella de iniciativa privada).<sup>67</sup> Aquel mismo año, se establecieron también ciertas normas para regular la construcción de vivienda apareciendo el término ‘unidad apartamento’, de modo que cada unidad debía disponer ya, aparte de dormitorios, de cocina y baño, junto con las subsiguientes instalaciones de agua corriente, gas y calefacción.

En 1988 la experiencia de *Yantai* se convirtió en política general para toda *China*. Sin embargo el mercado de vivienda todavía no estaba establecido,<sup>69</sup> y el dieciséis por ciento de la construcción todavía lo proveía el estado y un cincuenta y dos por ciento era promovido por los *danwei*.<sup>70</sup>

## EL DRAGÓN ADORMECIDO

*‘Tras 1978, mientras ciertas partes del sureste de China, [...], se situaron por delante en transformaciones económicas, Shanghai experimentó un modesto crecimiento.’*<sup>71</sup>

¿Qué pasaba con *Shanghái* mientras todos estos cambios y reformas acontecían en diferentes provincias de China?. Para entenderlo debemos regresar nuevamente al comienzo de la reforma, al año 1978.

Tras el encarcelamiento de los principales miembros de la banda de los cuatro, *Shanghái* pasó los siguientes años persiguiendo y purgando a sus seguidores. Los dirigentes de la ciudad habían estado ligados hasta el momento, en mayor o menor medida al ala radical izquierdista del partido, por ello, *Hua*, para asegurarse el control instaló en su lugar a miembros afines a sus ideales, partidarios de continuar con las políticas ejercidas por *Mao*. Así, cuando *Deng* inició la Reforma, los gobernantes de *Shanghái* intentaron detener la campaña nacional debatiendo el criterio de verdad en el país<sup>72</sup> y se abstuvieron de emprender reforma alguna en la ciudad, lo que la situó en un nuevo periodo de estancamiento, principalmente porque desde 1949 hasta 1983, año en que se cambiaron nuevamente los líderes de la ciudad, más del 87% de los ingresos de *Shanghái* iban a parar directamente al gobierno central, imposibilitando cualquier iniciativa local de desarrollo urbano.<sup>73</sup>

Pero la suerte de *Shanghái* comenzó a cambiar en 1984, cuando entró en el proceso de modernización y reformas, gracias a su inclusión dentro del programa de apertura de catorce regiones costeras que entrarían a formar parte de las consideradas ZEE.<sup>74</sup> A partir de entonces, *Shanghái*, dispuso de la capacidad para atraer inversión extranjera.

Finally, in 1985, appeared in *Yantai* a system that worked well and it was immediately exported to other cities. It was simply raising salaries of public employees, to provide a subsidy for homeownership, and to promote the sale of public housing (over that of private enterprise).<sup>67</sup> That same year, also established certain standards for regulating housing construction appeared the term ‘apartment unit’ so that each unit should have already, in addition to bedrooms, kitchen and bathroom, along with subsequent water supply facilities, gas and heating.

In 1988, *Yantai* experience became policy for all *China*. However, the housing market was not yet established,<sup>69</sup> and sixteen percent of the construction was still provided the state and fifty-two percent were promoted by the *danwei*.<sup>70</sup>

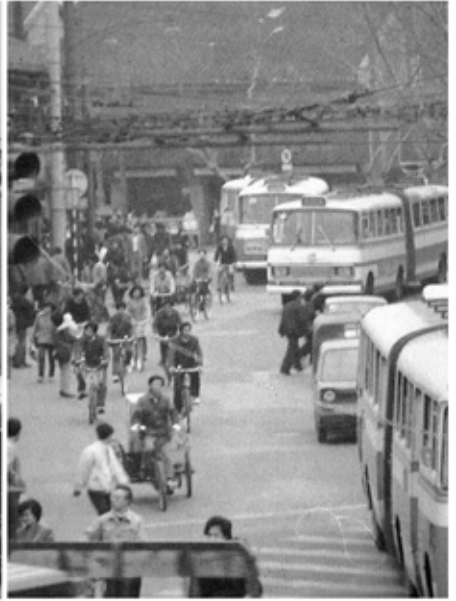
## THE SLEEPING DRAGON

*‘After 1978, while some parts of southeastern China, [...], were ahead in economic transformations, Shanghai experienced a modest growth.’*<sup>71</sup>

What happened to *Shanghai* while all these changes and reforms were going on in different provinces of China?. To understand this we must return again at the beginning of the reform, to 1978.

Following the imprisonment of leading members of the gang of four, *Shanghai* spent the next years pursuing and purging its followers. Up to this moment, the leaders of the city had been tied (more or less) to the radical leftist wing of the party, for this reason, to assure the control, *Hua* installed in the government of the city members related to his ideal, partial of continuing with the policies exercised by *Mao*. Thus, when *Deng* began the Reforms, the leaders of *Shanghai* tried to stop the national campaign debating the criterion of truth in the country<sup>72</sup> and they failed to undertake any reform in the city, which placed it in a new period of stagnation, mainly because since 1949 to 1983, when the leaders of the city were changed again, over 87% of the income of *Shanghai* would go directly to the central government, precluding any local initiative in urban development.<sup>73</sup>

But the luck of *Shanghai* began to change in 1984, when it entered the process of modernization and reforms, thanks to his incorporation inside the program of opening of fourteen coastal regions that would begin to form a part of the considered SEZs.<sup>74</sup> From then, *Shanghái*, had the aptitude to attract foreign investment.



Pocos meses después de dicho anuncio, en marzo de 1985, *Deng* destituyó al cuadro dirigente de *Shanghái*, y en su lugar situó a *Jiang Zemin*, en el cargo de Secretario Local del Partido Comunista. *Zemin*, había sido uno de los antiguos oficiales centrales que actuaron como consejeros para la implantación de las ZEE,<sup>75</sup> ganándose con ello la confianza de *Deng*. Más tarde, en 1987, *Zhu Rongji*, se sumó al gobierno de la ciudad, en calidad de alcalde, y ambos lograron atraer oficiales de la capital bien preparados y bien relacionados con el gobierno central, lo que supuso dar nueva voz a *Shanghái* en *Beijing*.<sup>76</sup>

Las mayores prioridades del nuevo gobierno local fueron atraer empresas extranjeras para poder comenzar a generar beneficios con los que poder trabajar en el desarrollo de la ciudad, y renegociar los conciertos económicos con el gobierno central. Así, se presentó el proyecto para un posible desarrollo de *Pudong* como distrito financiero y económico de la ciudad.<sup>77</sup> También consiguieron un contrato de transferencias para la autogestión de recursos similar al que poseía *Guangdong* y *Fujian* en 1988. Lo que significaba administrar las ganancias por la venta de los derechos de suelo, algo especialmente beneficioso en el posterior plan para *Pudong*.<sup>78</sup>

## EL CAMBIO DE ESCALA

Al igual que en el resto de *China*, durante los últimos años del *maoísmo*, a causa de la *Revolución Cultural*, la situación de la vivienda en *Shanghái* era lamentable. Por una parte el modelo de gestión se había convertido en un caos burocrático y con la inexistencia de fondos inasumible. Por otro lado, la calidad de la vivienda era insuficiente y como consecuencia, en *Shanghái* a finales de los años setenta cerca de seis millones de habitantes vivían hacinados en pequeños apartamentos carentes de las instalaciones básicas.<sup>79</sup>

La mayoría de las viviendas compartían baño y cocina, o directamente no tenían y debían usar letrinas públicas y comedores comunitarios. El ratio de vivienda era de 4.3 metros cuadrados por persona, y el ratio de área ajardinada en la ciudad, menor de medio metro cuadrado por persona.<sup>80</sup> Un estudio en *Shanghái* en 1986, dictaminaba que el 60 % de las viviendas en la ciudad no disponía de baño,<sup>81</sup> para una población de algo más de siete millones de habitantes.

Así desde finales de los años 70, con *Mao* todavía en el poder, se comenzó a experimentar dentro de la ciudad, con pequeñas intervenciones 'quirúrgicas' de renovación urbana o de modificación de barriadas 'soviéticas' aún en desarrollo,<sup>82</sup> con vivienda en altura. Inicialmente los esfuerzos se centraron en solucionar los problemas de hacinamiento de la población, sin consideración a la mejora de la calidad, los servicios u otras cuestiones urbanas.

A few months after the above mentioned advertisement, in March, 1985, *Deng* dismissed the senior cadres of *Shanghái*, and in their places, he placed *Jiang Zemin*, as Local Secretary of the Communist party. *Zemin*, had been one of the former central officials who acted as counselors for the implantation of the SEZs,<sup>75</sup> *Deng's* confidence being gained by him. Later, in 1987, *Zhu Rongji*, added to the government of the city, as mayor, and both were able to attract officials from the capital well prepared and well-connected with the central government, which was to give new voice to *Shanghai* in *Beijing*.<sup>76</sup>

The major priorities of the new local government were to attract foreign companies to be able to begin to generate benefits with which to be able to be employed at the development of the city, and renegotiate the economic concerts with the central government. Thus, It was presented a project for a possible development of *Pudong* as business and banking district of the city,<sup>77</sup> and also they got a contract transfers to the self-management of resources similar to the one with *Guangdong* and *Fujian* in 1988. This meant managing the proceeds from the sale of land rights, something especially beneficial in the subsequent plan for *Pudong*.<sup>78</sup>

## CHANGE OF SCALE

As in the rest of *China*, during the last years of Maoism, because of the *Cultural Revolution*, housing situation in *Shanghai* was regrettable. On one hand the model of management had turned into a bureaucratic chaos and with the nonexistence of funds inasumible. On the other, the quality of the housing was insufficient and as consequence, in *Shanghái* at the end of the seventies near six million inhabitants they were living heaped in small apartments lacking of basic facilities.<sup>79</sup>

The majority of housing were sharing bath and kitchen, or directly they did not have and must use public lavatories and community dining rooms. The housing ratio was 4.3 square meters per person, and the ratio of landscaped area in the city, less than half a square meter per person.<sup>80</sup> A study in *Shanghai* in 1986, dictated that 60% of homes in the city lacked a bathroom,<sup>81</sup> for a population of just over seven million inhabitants.

So since the late 70's with *Mao* still in power, they begin to experience inside the city, small 'surgically' urban renewal interventions or amendment of slums 'Soviet' still in development,<sup>82</sup> with high-rise housing. Initially, efforts were focused on solving the problems of overcrowding, without regard to quality improvement, services or other urban issues.

No obstante, el salto a la construcción en altura vino precedido de un debate entre técnicos y políticos en toda China, acompañados de la realización de estudios e informes de diferentes tipologías, no solo la edificación en altura, sino también de media y baja, y diferentes formas de agrupación, recogiendo las ventajas e inconvenientes que ofrecía cada modelo.

Por ejemplo, *'se estudió el impacto en densidad cambiando el número de plantas y profundidad de los bloques de vivienda, considerando las consecuencias que tendría en cada unidad de apartamento, y también se estudiaron distintas formas de colocación de los bloques en un solar y la ordenación del conjunto: desde la alineación en hileras, pasando por la combinación de alturas, o el uso de orientaciones menos tradicionales que incluían este y oeste, bloques en esquina o composiciones oblicuas, etc.'*<sup>83</sup>

Con los estudios sobre la mesa, los principales argumentos que esgrimían los detractores de los edificios en altura, eran el coste y el tiempo de ejecución, debido a las dificultades técnicas, bastante mayores que en un edificio convencional, con unas plantas de menor ratio útil, y que a la larga tendrían efectos ambientales (cambio de horizonte en la ciudad) y sociales (pues el contacto entre vecinos es menor en un edificio en altura).<sup>84</sup>

También surgió la problemática del ascensor. El ascensor como gran posibilitador de la comunicación vertical, sin el cual es impensable el desarrollo de viviendas en altura. Por aquel tiempo, en *China*, ni la tecnología ni la industria del ascensor estaban bien desarrolladas. Por tanto, si sus modelos eran lentos y costosos, debido a que los bloques de vivienda soviéticos carecían del mismo y no habían tenido necesidad de desarrollarla, cómo se iba a pasar a un modelo de ciudad horizontal a otro de edificios de gran altura.

Por el contrario, los principales argumentos a favor de la vivienda en altura, insistía en los beneficios económicos a medio largo plazo, incluso en la tecnología e industria del ascensor, pues si bien era cierto que los ascensores del momento no tenían excesivas prestaciones, el desarrollo de este tipo de edificios posibilitaría la creación de una industria puntera, y los modelos mejorarían, rebajándose considerablemente los costes de producción. En cuanto al precio de construcción de la vivienda, quedó demostrado en la práctica que el solo hecho de aumentar el número de viviendas salvando suelo ya la hacía económicamente viable.<sup>85</sup>

Existía, además, el hecho de que dos ciudades asiáticas cercanas, *Hong Kong* y *Singapur*, habían ya resuelto sus problemas de vivienda recurriendo a la edificación en altura, mostrando con ello la eficacia del modelo.

However, the leap to high-rise building construction was preceded by a technical and political debate across China, accompanied by studies and reports in various kinds, not just high rise housing, but also medium and low, and different forms of clustering, reflecting the advantages and disadvantages of each model offered.

*'They studied, for instance, the impact of changing the number of floors and depth of the housing blocks. They also examined the way a building was deployed on a site, including lining up slab blocks in a row; the combination of high-rise and low-rise housing; the combination of long, narrow buildings and buildings with square footprints, as well as east and west orientations, corner apartments and oblique compositions.'*<sup>83</sup>

With the studies on the table, the main arguments brandished by the critics against high rise buildings, were the cost and execution time due to technical difficulties, significantly higher than in a conventional building, with a ratio of plans less useful, and that in the long run they would have an environmental impact (changing the city skyline) and social influence (because contact between neighbors in a highrise building is lower than in a normal one).<sup>84</sup>

Also raised the problematic of elevator. The elevator as a great enabler for vertical communication, which is unthinkable the development of high-rise housing without it. At that time, in *China*, neither the technology nor the elevator industry were well developed. Therefore, if the models were slow and costly, because the lack in Soviet housing blocks of the same and had not need to develop it, how it would to pass from a horizontal city model to another of high-rise buildings.

By contrast, the main arguments in favor of high-rise housing insisted in the economic benefits in the medium term, even in technology and industry of the lift, because if it was true that the moment the lifts were not excessive features, the development of such buildings would allow the creation of a leading industry, and improve models, reducing production costs considerably. As regards for the price of housing construction, it was demonstrated in practice that simply increasing the number of households saving land, it made the operation economically viable.<sup>85</sup>

There was also the fact that two nearby Asian cities, *Hong Kong* and *Singapore*, that had already solved their housing problems by resorting to high rise buildings, thereby showing the effectiveness of the model.

## LOS PRIMEROS RASCACIELOS DE VIVIENDA

Decididos a efectuar el cambio de escala y a pesar del salto, inicialmente no se produjo ninguna variación en la tipología. El modelo básico que se adoptó para el edificio en altura fue el de bloque dormitorio en tres variantes, corredor norte (fig.01) o galería, corredor interno (fig.02), y corredor interno con núcleo central (fig.03),<sup>86</sup> y usando diferentes patrones dependiendo de la necesidad del solar (en T, L, o lineal). Estos modelos ya habían sido utilizados previamente en los bloques soviéticos de seis plantas.

Una posible razón para la elección de este modelo fue su eficiencia en el uso de ascensor. Si el ascensor era lento y caro, cuantas más viviendas pudiesen ser servidas de una sola unidad, menores serían los costos. Aunque también otro tipo de criterios como la facilidad para mantener la orientación norte-sur se tendrían en cuenta (en el caso del bloque de corredor norte), o el aumento de densidad residencial (en los otros modelos).

Como se ha apuntado, el uso de este tipo de bloques fue en intervenciones puntuales de renovación urbana o de inclusión en proyectos residenciales en construcción,<sup>87</sup> no obstante, se intentó siempre mantener la ordenación norte-sur de los bloques, y mantener una distancia entre ellos suficiente para que todos los apartamentos tuviesen buena iluminación.

Cuando la intervención se realizaba en una calle principal, los bloques se disponían con orientación norte y sur sobre un zócalo comercial que se alineaba a la calle, intentando con ello generar una cierta densidad urbana y una '*dimensión humana*' a la intervención.

La fachada de estos bloques volvió a ser de una gran sobriedad y racionalidad como sus predecesores. El número de plantas no excedía las 15 y la altura no llegó nunca a los 50 metros desde cornisa a suelo. Los núcleos de escalera y ascensor se situaban en los testeros este y oeste, o en la esquina de la intersección en los casos de los modelos en L o T. Evidentemente, caso aparte era el modelo de corredor interno con núcleo central. El largo corredor servía de distribuidor para todas las viviendas. El modelo galería tenía la ventaja de la buena orientación de todas las unidades, pues el pasillo quedaba orientado a norte y los apartamentos a sur. En cambio los modelos de corredor interno y corredor interno con núcleo central, eran sumamente eficientes en cuanto a ratio de superficie, ya que al disponer de viviendas en las dos orientaciones, en muy poca superficie eran capaces de albergar gran número de apartamentos, pero tenían la penalización de que la mitad de ellos quedaban orientados a norte.

## FIRST HIGH-RISE HOUSING BUILDINGS

Determined to make the change of scale despite the leap, initially there were no variations in the typology. The basic model adopted for the high rise building was the dormitory block in three variants, North corridor (fig.01) or hallway gallery, inner corridor (fig.02) and internal core block (fig.03),<sup>86</sup> and using different patterns depending on the needs of the plot (T, L, linear). These models had been used previously in the Soviet block of six plants.

One possible reason for choosing this model was its efficiency in the use of lift. If the lift was slow and expensive, as much more homes could be served by one unit, the cost could be lower. But also other criteria like ease to maintain north-south orientation (in the case of block North corridor), or increase residential density in the other models.

The use of such blocks was applied in punctual interventions of urban renewal or added in projects under construction,<sup>87</sup> however, they always tried to keep the North-South orientation of blocks, and keeping a distance between all the apartments in order to bring good lighting.

When the intervention was performed on a main road, the blocks were arranged facing north and south on a commercial base that lined the streets, seeking to achieve a certain density generating project and a '*human dimension*' to the intervention.

The facade of these blocks was made again with a great sobriety and rationality as their predecessors of six storeis.

The number of floors did not exceed 15 and they never came within 50 meters from cornice to floor. The stairs and elevator cores were located in the East and West end walls, or in the corner of the intersection in case of the models in L or T. Obviously, different case it was the inner corridor typology with central core. The long corridor served as a distributor for all homes. The gallery model had the advantage of good orientation of all the units, because the hall was oriented North to South and apartments. Instead of inner corridor models and inner corridor with central core they were extremely efficient in terms of area ratio because to dispose of dwellings in both directions, very little surface were capable of hosting large numbers of apartments, but they had the penalty that half of them were oriented North.



El diseño en planta consistía en una sucesión de unidades de vivienda de entre 45 y 50 metros cuadrados, con una altura libre de 2.80 metros, que permitían una buena iluminación de toda la unidad, de profundidad entre nueve y diez metros. Se componía de un acceso, cocina, baño y dos estancias no especializadas, una principal y otra un poco más pequeña.

La principal en ocasiones subdividida, mediante un tabique, para reservar un espacio como comedor, de modo que así pudiesen usarse las dos estancias como dormitorios. La cocina tenía gas y el baño solía estar equipado de solo dos elementos, normalmente, wc y ducha (o bañera), usándose esta última también como lavabo.<sup>88</sup>

La cocina y el baño se colocaban en la parte posterior de las viviendas, ventilando de forma natural a través del corredor o galería. Permaneció la costumbre de que la cocina quedase abierta al resto de la casa. Las cocinas solían ser pequeñas, de entre tres y cuatro metros cuadrados. También empezaron a aparecer pequeños armarios empotrados como parte del proyecto.

En este periodo, surgió, aunque en menor medida, la torre puntual de apartamentos, cuyo modelo en planta fue inicialmente el patrón *Mariposa* como aquel de *Fangunong* introducido durante el *Gran Salto Adelante*, pero con ciertas modificaciones. En este caso se amplió la superficie en planta global del bloque, alargando cada una de sus partes, convirtiéndose cada una de ellas en una especie de bloque de corredor norte o galería independiente, unidos al núcleo de comunicación vertical que actuaba como nexo de unión de las tres partes. En algunos diseños apareció un patio interior de manera que el bloque que encara la orientación sur, pueda disponer de ventilación en cocinas y baños.

Nuevamente el diseño en planta consistía en viviendas de una o dos estancias no especializadas con cocina abierta y baño con dos instalaciones (Ducha o bañera y lavabo).

En todos los casos citados anteriormente, los apartamentos carecían de sistema de calefacción o refrigeración. El sistema constructivo era de muros de carga de hormigón realizado in situ, y la calidad tanto de ejecución, como de materiales, fue generalmente baja. No obstante su implantación debe entenderse como lo que fue, y el momento de inestabilidad tanto económica como política en que fueron construidos, en cualquier caso, su importancia radicó en su condición de puente entre los prototipos de vivienda construidos en la ciudad durante la etapa del *comunismo maoísta* y los rascacielos de vivienda que caracterizan la *Shanghái* contemporánea.

The design in plan was consisting on a succession of units of housing, between 45 and 50 square meters, with a vertical clearance of 2.80 meters, which were allowing a good lighting of the whole unit, with a depth between nine and ten meters. It consisted of an access, kitchen, bathroom and two rooms not specializing, a principal and another a little bit smaller.

The principal room sometimes was divided by a partition wall to provide space for dining, so that just the two rooms could be used as bedrooms. Kitchen had gas, and the bathroom used to be equipped with only two elements, normally, toilet and shower (or bath), the latter also being used as toilet.

Kitchen and bathroom were placed in the back of the dwellings, naturally ventilated through the inner corridor or gallery.<sup>88</sup> Remained the practice that kitchen was opened to the rest of the apartment. Usually kitchens were small, between three and four square meters. It also begun to appear small cabinets as part of the project.

During this period appeared the apartment tower, which floor plan was initially the Butterfly layout as we saw in *Fangunong* introduced during the *Great Leap Forward*, but that now it appears with some modifications to the new situation of high-rise building. In this case, extending the overall floor area of the block, extending each of its parts, making each a kind of block independent Northern corridor or gallery, attached to vertical communication core that acts as a nexus of the three parts. In some designs appears an inner courtyard so that the block facing the South, may dispose of ventilation in kitchens and bathrooms.

Again the plan design was housing of one or two rooms not specialized, with kitchen and bathroom of two facilities (shower or bath and toilet).

In all cases cited above, the apartment had no heating or cooling system. The construction system was load-bearing walls of concrete made on site, and the quality of both execution and materials, was generally low. However, their introduction should be understood for what it was, and when both economic and political instability that were built, in any event, its importance lies in its capacity as a bridge between the prototypes of housing built in the city during the stage of *maoist communism* housing and skyscrapers that characterize contemporary *Shanghai*.





## LA VIVIENDA EN LOS OCHENTA

Desde mediados de los años ochenta la situación de la vivienda empezó a mejorar gracias a las nuevas reformas económicas, a los cambios dentro del gobierno local y al enorme interés de las autoridades centrales en Beijing por solucionar el grave problema de la vivienda en todo el país.

*'Un estudio general de la situación de la vivienda a nivel nacional entre 1985 y 1986 dictaminó que de 39.77 millones de hogares urbanos:*

*62.56% tenían cocina independiente; 6.48 % tenían cocina compartida; el resto no disponían de cocina propia y o bien, cocinaban fuera de casa o en los pasillos de los bloques; 24.23 % tenían baño independiente; 9.85 % tenían baño compartido; el resto debían usar los aseos públicos en las calles; 57.34 % tenían agua corriente; 15.34 % compartían agua corriente; resto no tenía agua corriente; 96.72 % tenían electricidad; 8.4 % tenían gas de hulla en casa para cocinar y sólo un 6.24 % tenían ducha en casa.*

*Únicamente, 9.662 millones (29.37 %) tenían los servicios completos en áreas urbanas. Considerando por vivienda completa: salón, habitación, cocina, baño y pasillo.'*<sup>89</sup>

Como ya se ha apuntado, *Shanghái* desde 1984 ya estaba incluida en el plan de las 14 regiones costeras que podían atraer inversores extranjeros, desde 1979 contaba con empresas promotoras privadas<sup>90</sup> y desde 1985 inició un proceso de búsqueda de independencia fiscal que culminó en 1988 cuando consiguió unas condiciones comparables a las que tenían las regiones del sur y que incluían la posibilidad de generar los beneficios obtenidos por la venta de suelo en la ciudad (y que obviamente podían reinvertir en construcción de vivienda pública).

El nuevo gobierno local, liderado por *Jiang Zemin* y *Zhu Rongji*, modificó la estrategia en política de vivienda y esta se concentró en la expansión de las áreas residenciales, aumentando con ello la superficie de las intervenciones, frente a lo ocurrido anteriormente cuyo foco era la resolución de problemas inmediatos y puntuales. Así se comenzó la construcción de nuevas áreas y se inició, aunque de una forma prácticamente simbólica, la colonización del lado este del río, *Pudong*, donde existía terreno libre. También en 1984 se presentó un master plan que incluía el desarrollo de ciudades satélite en torno a *Shanghái*, pero el gobierno central lo desestimó por no consideró relevante para el desarrollo de la ciudad en ese momento y este proyecto cayó en el olvido hasta que *Jiang Zemin* fue presidente de la *República Popular*.<sup>91</sup> Por otro lado, se continuó el proceso de renovación urbana mediante la demolición de estructuras existentes<sup>92</sup> y su sustitución por piezas de mayor densidad.<sup>93</sup>

## HOUSING IN THE 80's

Since the mid-eighties, the housing situation began to improve thanks to new economic reforms, changes in local government and the enormous interest of the central authorities in Beijing to solve the big housing problem in the country.

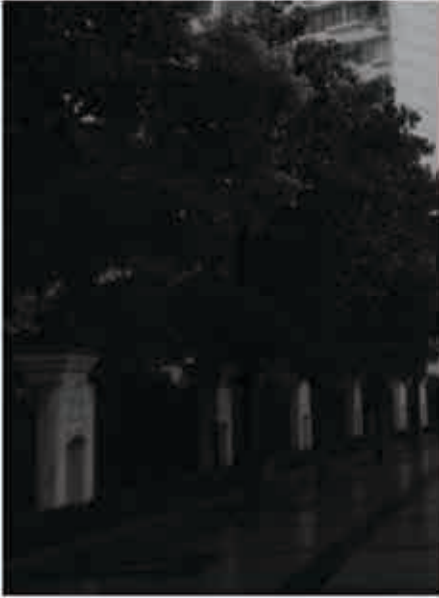
*'A comprehensive study of the housing situation nationwide between 1985 and 1986 found that of 39.77 million urban households:*

*62.56% had independent kitchen, 6.48 % had shared kitchen, the rest did not have and either their own kitchen, cooking away from home or in the halls of the blocks, 24.23 % had a separate bathroom, 9.85 % had a shared bathroom, the rest were used public toilets on the streets, 57.34 % had tap water supply 15.34 % were sharing tap water; rest had no running water, 96.72% had electricity, 8.4 % had coal gas for cooking at home and only 6.24 % had a shower at home.*

*Only, 9.662 million (29.37 %) had complete services in urban areas. Whereas, full house: living room, kitchen, bathroom and hallway.'*<sup>89</sup>

*Shanghai* in 1984 was included in the plan of the 14 coastal regions that could attract foreign investors. Since 1979, it had private development companies<sup>90</sup> and since 1985, it launched a search process that culminated in fiscal independence in 1988 when *Shanghai* got on comparable terms to those with the southern regions and included the ability to generate profits from the sale of land in the city (with the possibility to re-invest again in new social housing).

The new local government led by *Jiang Zemin* and *Zhu Rongji*, modified the strategy in politics of housing and this one centered in the expansion of the residential areas, increasing with it the surface of the interventions, opposite to the happened previously whose area was the resolution of immediate and punctual problems. In this way there was begun the construction of new areas and began, though of a practically symbolic form, the settling of *Pudong*, where free area existed. Also in 1984 they submitted a master plan that included the development of satellite cities around *Shanghai*, but the central government dismissed it as not considered relevant to the development of the city at that time and this project fell into oblivion until *Jiang Zemin* was *President of the Popular Republic*.<sup>91</sup> On the other hand, there was continued the process of urban renovation by means of the demolition of existing structures<sup>92</sup> and his substitution by pieces of major density.<sup>93</sup>





Entre 1979 y 1989, alrededor de 830.000 familias se trasladaron a nuevos o renovados apartamentos.<sup>94</sup>

También, durante los ochenta, se afrontó la problemática del tráfico en la ciudad mediante la construcción de nuevas infraestructuras que solucionaran los problemas viarios inmediatos y futuros, optando por la solución de autopistas elevadas, que modificaron el paisaje de la ciudad y tuvieron como consecuencia el desplazamiento de miles de ciudadanos a nuevas áreas urbanas.

En la búsqueda de nuevos recursos económicos para la promoción de vivienda, las medidas tomadas en la ciudad, al igual que en el resto de *China* fueron fundamentalmente tres, exigir a los danwei un mayor compromiso, maximizando el uso de sus recursos en la construcción de viviendas, animar a ciudadanos chinos residentes en el extranjero a regresar e invertir en la construcción de vivienda y experimentar con la venta de viviendas a empresas, organizaciones y particulares a precios fijos atendiendo a criterios de calidad de las unidades.<sup>95</sup>

En consecuencia encontramos en *Shanghái* durante este periodo tres tipos de vivienda, que diferían según el modelo de financiación de su promoción: la pública dependiente directamente del gobierno, la semi pública dependiente de los danwei, y la privada, promovida por inversores privados. El resultado fue un enriquecimiento de los tipos y una mejora en la calidad, pues las recién inauguradas joint-venture, o el regreso de técnicos chinos emigrados, trajo consigo nuevas ideas y diseños a la ciudad.<sup>96</sup>

Por otro lado, *Shanghái* no fue ajena a la experiencia de las ZEE en el sur y los arquitectos locales comenzaron a usar los libros de 'recetas arquitectónicas' como solución a los nuevos proyectos y en respuesta a la velocidad y pragmatismo con que debían ejecutarlos.

Tras la primera experiencia con vivienda en altura, las normativas de construcción se actualizaron para regular la nueva situación y así por ejemplo, además de las indicaciones sobre distancias entre edificios, etc, comenzaron a aparecer apartados más específicos como el de sistemas de evacuación o número mínimo de ascensores por bloque dependiendo de la altura del mismo o del uso. En definitiva, cuestiones que no se habían planteado anteriormente por carecer de edificios altos.

Como el área de las intervenciones urbanas fue mayor, se prestó mayor atención a los espacios comunitarios, atendiendo asimismo al área ajardinada. Según la normativa de 1982, el espacio libre debía ser mayor del 30 % del área del solar y no menos del 25 % para operaciones de renovación urbana.<sup>97</sup> Aunque la actuación sobre el espacio público era todavía muy incipiente y los resultados seguían siendo pobres en lo referente al diseño.

Between 1979 and 1989, around 830,000 families were moved to new or renovated apartments.<sup>94</sup>

Also, during the 1980s, the problematics of the traffic was confronted in the city by means of the construction of new infrastructures to resolve present and future problems, choosing for the solution of high highways, which modified the landscape of the city and took as a consequence the displacement of thousands of citizens to new urban areas.

In the search for new financial resources for housing development, the measures taken in the city, like in the rest of *China*, to achieve them were the following, to require a greater compromise by danwei, maximizing the use of their resources for housing construction, to encourage Chinese citizens living abroad to return and invest in housing construction and experience with housing sales to businesses, organizations and individuals at fixed prices according to criteria of quality of the units.<sup>95</sup>

Accordingly we find in *Shanghai*, during this period, three types of housing, which differed depending on the model of financing its development: the public, directly dependent on the government, the public semi-dependent danwei, and private, promoted by private investors. The result was an enrichment of the types and quality improved, as the newly opened joint-venture, technical or return of Chinese immigrants, brought new ideas and designs to the city.<sup>96</sup>

In addition, *Shanghai* was no stranger to the experience of the SEZs in the South and local architects began using 'architectural recipes' as a solution to new projects and in response to the speed and pragmatism they should made them.

After the first experience with high rise housing, building codes were updated to regulate the new situation and thus, for example, in addition distances between buildings, etc, began to appear more specific sections such as drainage systems or number minimum lifts per block depending on the height or use. In short, all things to create new standards for high rise buildings, because before these kind of buildings did not exist.

As the area of urban interventions was larger, there was more attention to community spaces, having regard also to the landscaped area. 'According to the City Greenery Administration Temporary Regulation issued by the Urban and Rural Construction and Environment Protection Bureau in 1982: the greenery area of a new residential area should be more than 30% of the total of land use area; that of urban renewal project should be not less than 25%[...] in the 1980's was normally between 25% and 30%'.<sup>97</sup> Even though the performance of public space was still very incipient and the results were still poor in terms of design.





Durante los ochenta, aparecieron los experimentos de torres puntuales con diferentes patrones de ordenación, especialmente en los casos de promoción privada, pues resolvían mejor las nuevas necesidades espaciales de la gente, que lentamente aumentaban su poder adquisitivo y requerían de mayor espacio de almacenaje. Además, la torre puntual, reducía los espacios de circulación comunitarios generando mayor superficie de apartamentos que a la larga se traducían en beneficio económico para los promotores y de cara al cliente final suponían un modelo diferenciador frente a la construcción tradicional y de promoción pública, que continuaba construyéndose con modelos corredor y que la gente asimilaba a barracas de soldados uniformados y alineados.<sup>98</sup>

Por otro lado, este bloque corredor se continuó usando (en construcción pública, fig. 4), pero buscando nuevas soluciones que resolviesen mejor las nuevas demandas y redujesen los espacios de circulación. Apareció también una variación del mismo (fig. 5) que jugando con los balcones trataba de mostrar una imagen renovada y algo más viva del mismo en la fachada, aunque siempre con gran austeridad de materiales.

La unidad de vivienda, en el modelo corredor, permaneció invariable si bien se trató de evitar la ventilación de cocinas y baños al corredor distribuidor, sustituyéndola por ventilaciones mecánicas. En estos bloques surgieron también unidades de vivienda de una o tres habitaciones para satisfacer nuevas necesidades sociales.

La altura global del bloque, tanto de promoción pública como privada, creció, apareciendo edificios de hasta 33 plantas, pero la altura libre de cada apartamento continuó siendo, en el caso de los edificios de promoción pública, de 2.80, pues se había demostrado que cumplía correctamente con los requerimientos de iluminación y ventilación de las estancias,<sup>99</sup> mientras que en los de promoción privada siempre se optó por alturas mayores como características diferenciadoras y atractoras de posibles clientes.

Volviendo al modelo de torre puntual, en la búsqueda por mejores resultados funcionales con un menor coste, aparecieron diversos modelos como plantas en Y (fig.6) o en aspa de molino (fig.7), que fueron especialmente usados en la construcción pública, o patrones en cruz (fig.8), de rana (fig.9) o en # (fig.10).<sup>100</sup> Generalmente se intentó proveer de flexibilidad espacial a los bloques a través de un diseño sistemático,<sup>101</sup> jugando con entrantes y salientes y patios de luces de manera que se mantuviese una adecuada iluminación y profundidad en cada vivienda, mientras se mantenía la compactidad del bloque. Sin embargo, de estos patrones, algunos fueron menos populares por situar apartamentos orientados a este, oeste y norte, como fue el caso del modelo en #.

During the eighties, there appeared the punctual tower experiments with different organizational patterns, especially in cases of private development, because they resolve better the new space needs of the people, who slowly increased their purchasing power and require more storage space. In addition, the punctual tower, reduced the circulation spaces creating more surface community of apartments that will eventually translate into economic benefit for developers and for customers, this model represented a differentiator model compared to traditional construction and public advocacy, which still being corridor blocks and people used to assimilate with uniformed soldiers barracks in a row.<sup>98</sup>

On the other hand, this corridor block continued to be used (in public construction, fig. 4), but looking for new solutions that better address new demands and to reduce the circulation spaces. Also featured a variation of the model (Fig. 5) than playing with balconies trying to show a new image and more alive in front of it, but always with great austerity of materials.

The housing unit in the model corridor remained unchanged while attempts were made to avoid ventilation of kitchens and bathrooms to the distributor corridor and replacing by mechanical ventilation. In these blocks were also raised housing units of one or three rooms in order to satisfy new social requirements.

The overall height of the block, both public and private, grew up, appearing buildings up to 33 floors, but the height of each apartment remained in the case of buildings of public promotion in 2.80, it was shown that successfully met the requirements of lighting and ventilation of the rooms.<sup>99</sup> But in private development ever greater heights was chosen as defining characteristics, and attractors of potential customers.

Returning to the punctual tower model in the search for better functional outcomes at lower cost, several models appeared as plans in Y (Fig. 6) or windmill (Fig. 7), which were especially used in public construction, or cross patterns (Fig. 8), frog (Fig. 9) or # (Fig. 10).<sup>100</sup> Generally it was attempted to provide spatial flexibility to the blocks through a systematic design,<sup>101</sup> playing with incoming and outgoing light wells so as to maintain adequate lighting and depth in each home, while maintaining the compactness of the block. However, these patterns, some were less popular place because the apartments East, West and North oriented, as was the case of model #.







Atendiendo al diseño de las unidades de vivienda (apartamento) se establecieron unos estándares conocidos como los '*cinco independientes y tres brillantes*', refiriéndose a que cada unidad tenía que tener acceso, cocina, baño, balcón y dormitorio independientes y de estos, tres debían tener iluminación (y ventilación) natural: baño, cocina y dormitorio.<sup>102</sup> Así por fin, la cocina aparecía como una unidad independiente del resto de la casa.

En cuanto a las dimensiones se establecieron unos estándares de tamaño mínimos en el código de 1986. Así, la sala de estar, no debía ser inferior de 10 metros cuadrados, los dormitorios si eran dobles no menos de 9 y si eran simples no menos de 5, o si la casa solo tenía una estancia no menos de 12 m<sup>2</sup>. Cocina 4-5, y el baño que debía de tener como mínimo dos piezas, wáter y ducha.<sup>103</sup>

Los tamaños medios de las viviendas variaron de 55-60 metros cuadrados a principio de los ochenta, a 60 – 65 metros cuadrados a finales.<sup>104</sup> A pesar que los estándares mínimos definidos por la normativa eran algo más pequeños.

Por tanto observamos como en este estadio se produce un salto. De los estándares diseñados por los institutos oficiales durante el periodo maoísta hacia nuevos modelos basados en una normativa que en ese momento aún era un libro de recomendaciones. Y también como se va perfilando lentamente, un nuevo modelo de vivienda que marcará las tipologías futuras, como es por ejemplo que las estancias rodeen la sala principal, las cocinas y baños se sitúen en la cara norte o en la parte posterior de la vivienda, etc.

Finalmente queda destacar también que el desarrollo de la vivienda se estaba dando junto con el desarrollo de la economía global de la ciudad y el aumento económico de la sociedad. El paso de una sociedad comunista a una *sociedad socialista con características chinas*. Este salto permitió en parte el desarrollo de las tipologías que buscaban resolver las nuevas demandas de los ciudadanos de un modo razonable,<sup>105</sup> pero también trajo consigo algunas otras cuestiones posiblemente no previstas de antemano, como el proceso de cierre mediante vallas de las diferentes comunidades, en defensa de la recién estrenada 'propiedad'.<sup>106</sup> Parece lógico que vinculado al hecho del '*tener*', surgiese la necesidad del '*conservar*', es decir el miedo a '*perder*' y por tanto la necesidad de '*proteger*'. Este hecho, que existió siempre, previamente al estado comunista, reaparece en China en este momento<sup>107</sup> y marcará el desarrollo morfológico de *Shanghái* desde los noventa hasta la actualidad.

En esta línea y a modo de apunte, en esta década también reaparecieron tiendas y locales de servicios, como peluquerías, restaurantes, etc. que habían sido cerrados nuevamente durante la revolución cultural, y ahora, ante la nueva demanda resurgían a gran velocidad.<sup>108</sup>

Following the design of housing units (apartment) there were established standards known as the '*five independents and three bright*', meaning that each unit needed to have access, kitchen, bathroom, balcony and separate bedroom, and of these, three must have natural light (natural ventilation), bathroom at least, kitchen and bedroom.<sup>102</sup> So finally, the kitchen appeared as a separate unit from the rest of the house.

With regard to the dimensions were established minimum size standards in the code of 1986. Thus, the living room should be no less than 10 square meters, bedrooms if they were double no less than 9 and if they were simply not less than 5 or if the house was composed only by a living room this should be not less than 12 m<sup>2</sup>. Kitchen 4-5, and the bathroom must have at least two parts, toilet and shower.<sup>103</sup>

The average household size ranged from 55-60 square meters in the early eighties, at 60 - 65 square meters at the end.<sup>104</sup> Although the minimum standards defined by the rules were a little smaller.

In this stage exists a new leap, from the standards designed by the official institutions during the *maoist* period to new models based on rules at that time was still a book of recommendations. It also emerges a new model of housing typologies that will mark the future, as for example that the rooms surrounding the main hall, kitchens and bathrooms are located on the north side or back of the house, etc.

Finally housing development was taking place alongside the development of the global economy of the city and the economic growth of society. The transition from a communist society to a socialist society with *Chinese characteristics*. This leap allowed in part the development of typologies seeking meet the new demands of citizens in a reasonable manner,<sup>105</sup> but also brought some other issues may not planned in advance, as the closing process by fencing of the different communities, defending of the newly released 'property'.<sup>106</sup> It seems logical that linked the fact of '*having*', appeared the need for '*save*' that is the fear of '*losing*' and therefore the need to '*protect*'. This fact, who has always existed, prior to the communist state, reappears in China at this time<sup>107</sup> and will mark the morphological development of Shanghai since the nineties to the present.

In this line and as a pointing in this decade also reappeared shops and services such as hairdressers, restaurants, etc. that had been closed during the Cultural Revolution, and now, with the new demand reemerged at high speed.<sup>108</sup>



## EL DESPERTAR DEL DRAGÓN

En 1989 se produjeron en *Beijing* los trágicos acontecimientos de la *Plaza de Tiananmen* que paradójicamente iban a ser muy beneficiosos para *Shanghái* y supondrían el despertar de la ciudad tras su aletargo de cuarenta años.

Los sucesos de *Tiananmen* comenzaron cuando una parte de los estudiantes universitarios de la capital y ciertos sectores de los trabajadores iniciaron el 15 de abril, una serie de manifestaciones de protesta y huelgas de hambre en favor de la quinta modernización del país, la política, reclamando mayor libertad y menor represión a raíz de la muerte de uno de los líderes estudiantiles llamado, *Hu Yaobang*. En *Ürümqi*, *Shanghái* y *Chongqing* surgieron también movimientos de apoyo a estas manifestaciones.

Las protestas se radicalizaron y el 20 de mayo el gobierno central en *Beijing*, mostrando su incapacidad para resolver el problema de otro modo, declaró la ley marcial, entrando el ejército en *Beijing* donde se encontró con la resistencia de los ciudadanos que se oponían a su entrada. Los soldados abrieron fuego y provocaron la masacre de la población desarmada. El 4 de junio tomaron de forma simbólica la *Plaza de Tiananmen* que ya había sido abandonada días antes por los manifestantes. El icono de la protesta lo representa la imagen de un joven estudiante el 5 de junio de 1989 que detuvo el paso de una columna de tanques en la citada plaza antes de ser desalojado.

La sangrienta represión por parte del ejército, tuvo una gran repercusión mediática internacional, especialmente en *Hongkong*, cuya devolución a China por parte de los Británicos había sido ya negociada y firmada en 1984. *Hong Kong*, democrática, capitalista y principal inversor en China tras la apertura, observó cómo se reprimían violentamente las protestas estudiantiles que clamaban por reformas políticas encaminadas hacia la democracia. Y por la otra parte, *China*, que había invertido tanto esfuerzo en desarrollar las poblaciones limítrofes a *Hong Kong*, veía también temerosa cómo en la península se producían manifestaciones contra su gobierno.

Por el contrario en *Shanghái*, donde también se produjeron disturbios, los cuadros dirigentes encabezados por *Jiang Zemin* y *Zhu Rongji*, actuaron de forma pacífica. En vez de declarar la ley marcial y permitir la entrada del ejército en la ciudad, optaron por enviar 100.000 trabajadores de las empresas estatales locales para calmar a los manifestantes. Tras esto los estudiantes decidieron regresar a las aulas y las manifestaciones de protesta terminaron.<sup>109</sup>

Así la visita de *Deng Xiaoping* a *Shanghái* en la festividad del nuevo año chino de 1990 no fue casual. Por un lado suponía un intento de calmar los ánimos de la opinión pública internacional tras los sucesos de *Tiananmen*, ofreciendo apoyo a

## THE AWAKENING OF THE DRAGON

In 1989 there took place in *Beijing* the tragic events of *Tiananmen's square* that paradoxically were going to be very beneficial for *Shanghai* and they would suppose the awakening of the city after his I become lethargic of forty years.

*Tiananmen's events* begun when a part of the university students of the capital and certain sectors of the workers initiated on April 15, a series of manifestations of protest and hunger strikes in favor of the fifth modernization of the country, the politics, claiming major freedom and minor repression immediately after the death of one of the student leaders called, *Hu Yaobang*. In *Ürümqi*, *Shanghái* and *Chongqing* arose also movements of support to these manifestations.

The protests became more radical and on May 20 the central government in *Beijing*, showing its disability to solve the problem differently, they declared the martial law, entering the army in *Beijing* where they found the resistance of the citizens that they were opposed at his entry. The soldiers opened fire and provoked the massacre of the unarmed population. On June 4 they took of symbolic form *Tiananmen's square* that already had been left days before by the demonstrators. The icon of the protest it student represents the image of a young man on June 5, 1989 that stopped the step of a column of tanks in the mentioned square before being removed.

The bloody repression on the part of the army, had a great media international repercussion, specially in *Hongkong*, whose return on the part of the Britishers had been already negotiated and signed China in 1984. *Hong Kong*, democratic, capitalist and principal investor in China after the opening, observed how there were stopping themselves violently the student protests that were crying out for political reforms directed towards the democracy. On another hand, *China*, which it had invested so much effort in developing the bordering populations to *Hong Kong*, saw also fearful how in the peninsula manifestations were taking place against his government.

On the contrary in *Shanghái*, where also disturbances took place, the senior executives headed by *Jiang Zemin* and *Zhu Rongji* acted of pacific form. Instead of declaring the martial law and allowing the entry of the army in the city, they chose to send 100.000 workers of the state local companies to calm the demonstrators. After this students decided to return to the classrooms and the manifestations of protest ended.<sup>109</sup>

So *Deng Xiaoping's* visit to *Shanghai* on Chinese New Year festival of 1990 was not accidental. It supposed an attempt of calming the spirits of the public international opinion after *Tiananmen's events*, offering support those that they had cho-

aquellos que habían optado por una intervención no violenta y dialogada en el conflicto, lo que suponía extender nuevamente la mano a los demás países para que siguiesen confiando en el proceso de apertura chino. Y por otro devolver a Shanghái su supremacía en la costa Este, desbancando a *Hong Kong* que se había hecho con dicho título durante los años del *maoísmo*.

Esta última idea se resumió en palabras del propio *Deng Xiaoping* durante su visita a *Shanghái*:

*‘Shanghái fue el centro financiero de China donde la gente se dedicó libremente al negocio. Debería continuar sirviendo como centro, para lograr un asiento internacional de la banca. Las finanzas son el corazón de la economía moderna, Shanghái será la ciudad más importante para ganar una posición en el ámbito económico mundial. China debe basarse en Shanghái.’*<sup>110</sup>

Apenas se hubo marchado el anciano líder se lanzaron diez políticas preferentes para *Shanghái* y la zona, incluyendo el permiso para crear nuevas industrias de servicios, establecer una zona de libre comercio y atracción de bancos extranjeros.<sup>111</sup> Asimismo, se anunció el proyecto de un nuevo centro económico y financiero internacional en *Pudong* convocándose un concurso internacional restringido de ideas para su desarrollo y un poco más adelante, aprobado en el Sexto Congreso local del Partido, el Plan 365, con el objetivo de demoler 365 hectáreas de ‘casas decrepitas’ (*Weifang*, en chino) antes del año 2000.<sup>112</sup>

Ese mismo año *Jiang Zemin* fue llamado a *Beijing* y nombrado Secretario General del Partido Comunista. Tres años después, fue designado presidente de la República Popular, puesto que había quedado vacante tiempo atrás. Y en suma, esto supuso un nuevo respaldo para *Shanghái* desde la capital.

## LA ‘MANHATTAN CHINA’ (PUDONG)

La colonización de *Pudong* era la gran aspiración de *Shanghái* desde los inicios del siglo XX tal y como muestran los planes urbanos de la República de *Sun Yatsen*,<sup>113</sup> los del gobierno de los nacionalistas posteriormente, e incluso el de los ocupadores japoneses.<sup>114</sup> Sin embargo esta aspiración cayó en el olvido durante los años del *maoísmo*. A principios de los ochenta, el entonces alcalde *Wang Daohan*, propuso el desarrollo de 520 kilómetros cuadrados de superficie en *Pudong* para crear una nueva ciudad que atrajese inversores extranjeros a imagen de lo que había sucedido en *Shenzhen*. Pero la falta de apoyos en *Beijing* hizo fracasar esta propuesta. Tras la visita de *Deng Xiaoping* en el año noventa todo cambió.<sup>115</sup>

Colonizar *Pudong*, que hasta los años ochenta era poco más que un delta de barro con un puñado de edificios al azar,<sup>116</sup> se

sen for an intervention it does not force and composed in a dialogue in the conflict, what supposed extending again the hand to other countries in order that they continued trusting in the Chinese process of opening. And also it supposed returning the supremacy to *Shanghai* on the East coast, displacing *Hong Kong* that had been done by the above mentioned title during the years of the *maoism*.

The latter idea was summarized in words of the own *Deng Xiaoping* during his visit to *Shanghai*:

*‘Shanghai was China’s financial center where people freely engaged in business. It should continue to serve as the center in order to attain an international seat in banking. Finance is the heart of modern economy; Shanghai will be the most important city to win for world position in the field. China must rely on Shanghai.’*<sup>110</sup>

Just the old leader was gone, ten policies were launched preferred to *Shanghai* and the area, including permission to create new service industries, establishing a free trade and attracting foreign banks.<sup>111</sup> It also announced plans for a new international economic and financial center in *Pudong* convening a restricted international competition of ideas for development and a little later, Sixth Party local Congress adopted the Plan 365, in order to demolish 365 hectares of “decrepit houses” (*Weifang*, in Chinese) by the year 2000.<sup>112</sup>

That same year, *Jiang Zemin* was called to *Beijing* and appointed General Secretary of the Communist Party. Three years later he was appointed President of the Republic, place that had been vacant since long ago. In sum, it was a new support for *Shanghai* from the capital.

## THE ‘CHINESE MANHATTAN’ (PUDONG)

The colonization of *Pudong* was the great aspiration of *Shanghai* since the early twentieth century as shown by urban plans of the Republic of *Sun Yat-sen*,<sup>113</sup> the Nationalist government of then and even the Japanese occupiers.<sup>114</sup> However, this aspiration was forgotten during the years of *maoism*. In the early eighties, Mayor *Wang Daohan*, proposed the development of 520 square kilometers in *Pudong* to create a new city that would attract foreign investors in the image of what had happened in *Shenzhen*. But the lack of support in *Beijing* was the failure of this proposal. Following the visit of *Deng Xiaoping* in the year ninety everything changed.<sup>115</sup>

To colonize *Pudong*, that until the eighties was little more than a delta of mud with a bunch of random buildings,<sup>116</sup> became a

convirtió en una prioridad y su elección en concreto el área de *Lujiazui*, para la creación de un centro económico y financiero internacional, que sirviese de lanzadera para la *Shanghái* del siglo XXI, no fue casual.

Normalmente las acciones políticas emprendidas en *China* siempre poseen un trasfondo simbólico y esta vez no fue diferente. *Lujiazui* es el área que forma el meandro del río a su paso por la ciudad y que se encuentra justo enfrente del *Bund*, tradicional centro económico y financiero de la ciudad y que tras los años del maoísmo perdió todo su esplendor. Así, el desarrollo de *Lujiazui* marcó la modernidad y la voluntad de apertura al mundo, fue el icono de la *China* del siglo XXI. El pasado y el presente enfrentados, y por medio el río que fue el origen de la ciudad.

El 18 de abril de 1990 el primer ministro, *Li Peng*, anunció de forma oficial el desarrollo de *Pudong*,<sup>117</sup> disponiendo para ello una superficie de 350 km cuadrados<sup>118</sup> sobre la que se construiría una nueva ZEE. Pero el proyecto se frenó debido al descontrol de la inflación en *China*, y no se retomó hasta después de la segunda visita de *Deng Xiaoping* a las provincias del sur en 1992, hecho que marcó un nuevo apoyo e impulso a las políticas ejercidas hasta el momento.<sup>119</sup>

Ese mismo año, 1992, *Jiang Zemin* diría durante el 14º Congreso del CCP

*‘Debemos tomar el desarrollo y apertura de Pudong en Shanghái como la Cabeza del Dragón, un paso más para abrir las ciudades a orillas del río Yangtze, y establecer Shanghái como un centro económico, financiero y mercantil internacional tan pronto como sea posible, a fin de inducir un nuevo salto económico en el delta del Río Yangtze y en todo el valle del río.’*<sup>120</sup>

El gobierno de la ciudad buscó asesoría en el *Institut d’Aménagement et d’Urbanisme de la région d’Ile de France*, que había sido el responsable de los grandes proyectos de *Mitterrand* en *París*, entre otros la creación de la *Defense* y la prolongación de los *Campos Elíseos*. El resultado de dicha consulta fue la convocatoria de un concurso internacional restringido en 1993.<sup>121</sup> La razón de la asesoría francesa se debió a la buena relación entre los dos estados en aquel momento y a la tradicional vinculación de *Shanghái* (*la París del Este*) con la capital francesa.

Los deseos de los políticos para *Lujiazui* eran, tal como resumió el alcalde *Zhu Rongji*, el de *‘una metrópolis igual que New York o Londres’, ‘una Manhattan oriental [...]’*<sup>122</sup> para llegar a ser una metrópolis internacional en el siglo XXI.<sup>123</sup>

Al concurso fueron invitados arquitectos de reconocido prestigio en el campo de la planificación a nivel internacional (*Richard Rogers, Toyo Ito, Maximiliano Fuksas y Dominique*

priority and choice in particular the *Lujiazui* area, for the creation of an international economic and financial center, to serve shuttle for the XXI century *Shanghai*, it was not casual.

Normally the policy actions undertaken in *China* have provided a symbolic background and this time was no different. *Lujiazui* area was formed by the meander of the river as it passes through the city, which was directly opposite the *Bund*, traditional economic and financial center of the city that after years of *maoism* lost all its splendor. Thus, the development of *Lujiazui* marked modernity and the desire to open the world, It was the icon of the XXI century *China*. The past and present faced, and through the river that was the origin of the city.

On April 18, 1990 Prime Minister *Li Peng* officially announced the development of *Pudong*,<sup>117</sup> providing for this purpose an area of 350 square km<sup>118</sup> to be built on a new SEZ. But the project was stopped due to uncontrolled inflation in *China*, and not resumed until the second visit by *Deng Xiaoping* to the Southern provinces in 1992, which marked a new support and impulse to the policies exercised until that moment.<sup>119</sup>

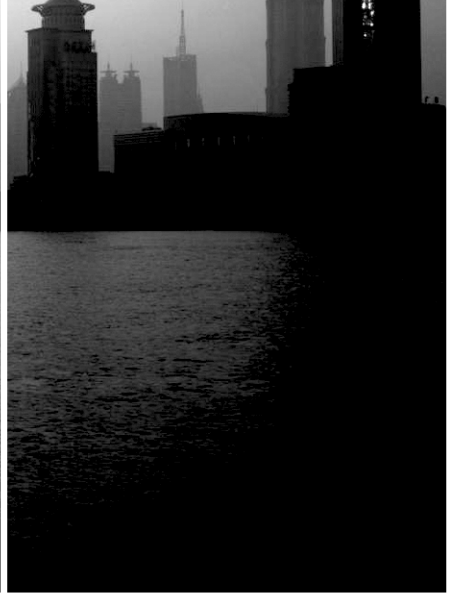
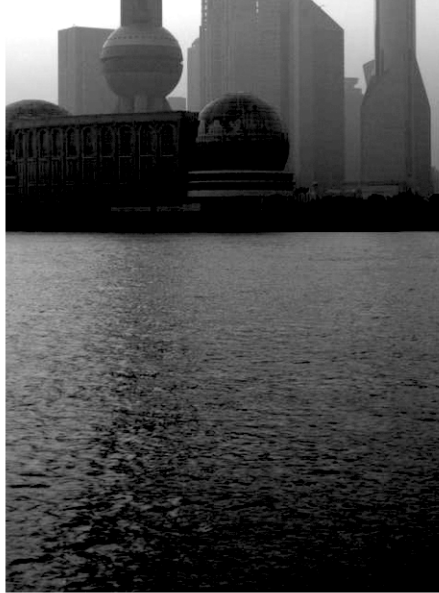
This same year, 1992, *Jiang Zemin* would say at the 14th CCP Congress:

*‘We must take the development and opening of Pudong in Shanghai as the Head of the Dragon, a further step to open cities along the Yangtze River and to establish Shanghai as an economic, financial and international trade as soon as possible in order to induce a new economic leap in the Yangtze River Delta and across the river valley.’*<sup>120</sup>

The city government looked for assistance at the *Institut d’Aménagement et d’Urbanisme region d’Ile de France*, which had been responsible major projects of *Mitterrand* in *Paris*, including the creation of the *Defense* and the prolongation of the *Champs Elysees*. The result of such consultation was the convocation a restricted international competition in 1993.<sup>121</sup> The reason for the French assistance was due to the good relationship between the two states at that that moment and the traditional linkage *Shanghai* (*the Paris of the East*) to the French capital.

The desire of politicians to *Lujiazui* were, as summarized Mayor *Zhu Rongji*, that of *‘a metropolis like New York or London’, ‘a Oriental Manhattan [...]’*<sup>122</sup> to become an international metropolis in the twenty-first century.<sup>123</sup>

The contest were invited renowned architects in the planning field internationally (*Richard Rogers, Toyo Ito, Maximiliano Fuksas and Dominique Perrault*) and as the only significant con-



*Perrault*) y como único condicionante significativo se puso el considerar como un icono la 'Torre de la Perla' cuya construcción se había iniciado en 1990.<sup>124</sup> Pero finalmente el encargado de realizar el planeamiento de Lujiazui fue el instituto de Diseño y Planificación Urbana de Shanghái, debido, según el jurado, a que el equipo chino presentó un entendimiento superior del entorno local [...] <sup>125</sup> el esquema fue considerado políticamente más razonable y técnicamente más sencillo para aplicar más rápido.<sup>126</sup>

Por otro lado, *Century Avenue*, la gran avenida planeada para vertebrar todo *Pudong* y concebida para ser los *Campos Elíseos de Shanghái*, fue encargada directamente al equipo del arquitecto *Jean-Marie Carpentier*, quien realizó un proyecto de boulevard a la manera francesa pero, eso sí, un metro más ancho que los *Campos Elíseos de París*.

Este fue pues el nacimiento de *Pudong*, el nuevo icono de China, la nueva ZEE en el lado este del río *Huangpu*, concebida con el único criterio de impresionar a la audiencia occidental,<sup>127</sup> y así poder atraer la inversión extranjera. Sin duda su creación fue un éxito (a nivel económico y financiero) y su desarrollo, el mayor paso para revitalizar *Shanghái* y devolverla a una posición privilegiada a nivel mundial.<sup>128</sup>

## LOS NOVENTA O EL PASO AL MERCADO 'SOCIALISTA' DE LA VIVIENDA

Entre 1988 y 1992, *China* entró en un periodo de estancamiento en su crecimiento económico debido al descontrol de la inflación generado por el rápido desarrollo de los años precedentes, pero como ya se ha dicho, tras la segunda visita de *Deng Xiaoping* a las provincias del sur en 1992, y tras la reafirmación de que la economía planificada y la economía de mercado eran dos partes de un mismo sistema, la economía se reactivó y se produjo otro boom de la construcción en todo el país.<sup>129</sup>

El gobierno centró sus esfuerzos en la promoción y desarrollo del mercado privado tanto de nueva construcción como de segunda mano y en dismantelar de forma progresiva el sistema de vivienda provista por el estado. Dicho proceso entraría en su fase final en 1994 tras presentarse los dos programas que regularían a partir de entonces el sistema: el Plan de ahorro obligatorio para fondos de previsión de vivienda<sup>130</sup> y la construcción subsidiada de "vivienda asequible".<sup>131</sup> Asimismo, también a partir de 1994, el gobierno permitió a los bancos poner a disposición de los ciudadanos créditos e hipotecas para la compra de vivienda.<sup>132</sup> Y en lo concerniente a la vivienda de alquiler, el objetivo propuesto por el gobierno fue, que antes del año 2000, el precio del alquiler supusiese al menos un 15% de los ingresos anuales de cada familia.<sup>133</sup>

dition was considered as an icon on the 'Pearl Tower' whose construction began in 1990.<sup>124</sup> But finally the responsible for making the planning Lujiazui was the Institute of Design and Urban Planning of Shanghai, because, according to the jury, the Chinese team presented a superior understanding of the local environment [...] <sup>125</sup> and the scheme was considered more reasonable and politically technically simpler to implement faster.<sup>126</sup>

*Century Avenue*, the main avenue to structure all planned *Pudong* and designed to be the *Champs Elysees of Shanghai*, was directly in charge to the team of the architect *Jean-Marie Carpentier*, who performed a boulevard project in the French manner but a meter wider than the *Champs Elysees of Paris*.

This is because the birth *Pudong*, the new icon China, the new SEZ in the eastern side of *Huangpu River*, conceived with the sole criterion to impress the Western audience,<sup>127</sup> and thus be able attract foreign investment. Undoubtedly its creation was a success (in economic and financial) and its development, the major step in revitalizing *Shanghai* and return it to a privileged position worldwide. <sup>128</sup>

## THE 90'S OR THE TRANSITION TO 'SOCIALIST' HOUSING MARKET

Between 1988 and 1992, *China* entered a period stagnation in economic growth due to uncontrolled inflation generated by the rapid growth of previous years, but as already mentioned, following the second visit by *Deng Xiaoping* to the South provinces in 1992, after a reaffirmation of that the planned economy and market economy as two sides of the same system, the economy was relaunched and there was another construction boom around the country.<sup>129</sup>

The government focused its efforts on promoting and developing private market both new construction and second-hand and gradually dismantle the system state-provided housing. This process would go its final phase in 1994 after presenting the two programs thereafter regulate the system: the compulsory savings plan for housing provident funds<sup>130</sup> and subsidized construction of 'affordable housing'.<sup>131</sup> Furthermore, also from 1994, the government allowed banks to make available the public credit and mortgages for home purchases.<sup>132</sup> And with regard to rental housing, the objective proposed by the government was that by the year 2000, the rental price would involve at least 15% the annual revenue of each family.<sup>133</sup>



La apertura del mercado, el boom constructivo y la especulación con la vivienda ante el inminente cambio de sistema, provocó la aparición de burbujas inmobiliarias en diversas ciudades del país, dándose casos paradójicos, como por ejemplo, de excedentes de viviendas de lujo, muchos de ellos en áreas donde la población aún vivía en casas ruinosas, sin existir una demanda real para ellas. El hecho se agravó con la recesión producida a raíz de la crisis de 1997 en todo el sureste de Asia. No obstante, gracias a las políticas de macro regulación, el gobierno central pudo contener la situación y pasadas las turbulencias, la economía volvió a ser estable, aunque los objetivos planteados no llegaron a cumplirse y el paso definitivo hacia un mercado real de la vivienda tuvo que esperar.

La aspiración a un mercado de vivienda privada, y las nuevas medidas presentadas a partir de 1994 con este propósito, supusieron el fin del modelo danwei de distribución de vivienda, dada su incompatibilidad con la nueva situación. Durante el maoísmo, los danwei habían sido los encargados de distribuir la vivienda provista por el estado. Durante el proceso de reforma iniciado en 1978, los *danwei* se convirtieron en promotores de vivienda social que venderían a precio de costo a sus empleados, o bien, se convirtieron en compradores de vivienda promovida por los gobiernos locales y central, para más tarde revenderla a sus empleados a un precio asequible. Pero, finalmente, en 1998 se puso fin al sistema, sustituyendo los fondos de inversiones de los danwei para construcción por subsidios o aumentos de salario para sus trabajadores, con los cuales, estos debían comprar o alquilar una vivienda, pero sin depender ya de su respectivo *danwei*.<sup>134</sup>

Finalmente, a partir de 1999 y destinados para los ciudadanos con rentas más bajas, principalmente trabajadores que dependían directamente de empresas estatales, se crearon los proyectos de vivienda social denominados '*vivir en paz*' y '*los métodos de gestión de vivienda de alquiler barata en áreas urbanas*'.<sup>135</sup> Básicamente se trataba de la construcción de vivienda subvencionada parcialmente por el estado (VPO) y vendidas posteriormente a un precio fijo, o bien de viviendas de alquiler de baja renta.

Con todo esto, *China* logró reformar el sistema, modificando las estructuras ideadas durante el *maoísmo* y pudo afrontar el cambio de siglo, con un nuevo mercado de la vivienda más competitivo y cercano al que disfrutaban el resto de países no socialistas.

Market opening, construction boom and housing speculation of the imminent change of system, caused the appearance of housing bubbles in various cities around the country, with cases paradoxical, such as surplus of luxury homes, many them in areas where the population still lived in dilapidated homes, with no real demand for them. The fact is aggravated by the recession produced following the 1997 crisis across Southeast Asia. However, thanks to macro-regulation policies, the central government could contain the situation and past the turmoil, the economy turned to be stable, although the objectives are not met and reached the final step towards a real housing market had to wait.

The aspiration for private housing market, and new measures introduced since 1994 for this purpose, the model supposed the end of danwei's housing distribution system, given its incompatibility with the new situation. During maoism, the danwei had been in charge of distributing the state provided housing. During the reform process initiated in 1978, the danwei became social housing developers who would sell at cost to its employees, or have become home buyers promoted by central and local governments for reselling later to employees at an affordable price. But finally, in 1998 ended the system, replacing the investment funds of the danwei to construction subsidies or salary increases for their workers, with whom, they should buy or rent housing, but no longer depend on its corresponding danwei.<sup>134</sup>

Finally, after 1999 and aimed for lower income citizens, especially workers who reported directly to state enterprises were established social housing projects called '*live in peace*' and '*management methods cheap rental housing urban areas*'.<sup>135</sup> Basically it was the construction of subsidized housing in part by the state and subsequently sold at a fixed price or rental housing for low-income.

With all this, *China* managed to reform the system, modifying the structures designed for *maoism* and able to face the new century with a new housing market more competitive and closer to that enjoyed by the other socialist countries.

## NUEVAS ÁREAS URBANAS

A pesar de los avances alcanzados en Shanghái, en el ámbito de la vivienda durante los años ochenta, a principios de los noventa continuaba existiendo un gran problema de escasez de unidades tanto en construcción como de distribución, agravado por el hecho de que la apertura de la nueva ZEE trajo consigo una nueva avalancha de inmigrantes, venidos de diferentes provincias de China, que buscaban mejores condiciones de vida y trabajo en las nuevas industrias que se estaban instalando.

La colonización de Pudong y la explosión del mercado inmobiliario, ayudó a que la situación mejorase sensiblemente y las autoridades centraron sus políticas en trasladar a la población hacinada de las zonas viejas de la ciudad a nuevas áreas residenciales en la periferia.<sup>136</sup> *Entre 1992 y 1996, alrededor de 800.000 familias se trasladaron a nuevos o renovados apartamentos.*<sup>137</sup>

Las intervenciones urbanas durante los inicios de los años noventa fueron muy variadas en cuanto a dimensiones y promoción. Podrían dividirse entre aquellas ejecutadas en el interior de la ciudad consolidada, en *Puxi*, y aquellas realizadas en las periferias, especialmente en las nuevas áreas de *Pudong* y *Gubei*, y entre aquellas de promoción pública y las de promoción privada. Caso aparte, y que no se tratarán en este capítulo, fueron las intervenciones llevadas a cabo en las nuevas ciudades satélite, construidas a raíz de la implantación de nuevas industrias, muchas de ellas extranjeras, como es el caso de *Jiading*, que surgió vinculada a la factoría de *Shanghái - volswagen*.

Dentro de la ciudad consolidada y siguiendo la línea de pragmatismo dominante iniciada en los años ochenta, las intervenciones se caracterizaron, en primer lugar, por la demolición indiscriminada de barriadas *lilong*, amparándose en el plan 365, para así poder continuar con la construcción de infraestructuras<sup>138</sup> dentro de la ciudad, y para la venta de los derechos de uso de los solares para la construcción de oficinas y viviendas de lujo a promotores privados y extranjeros.<sup>139</sup> Esto provocó la subida del precio del suelo y las quejas de amplios sectores de la vida cultural e intelectual en la ciudad, pues las demoliciones, de barriadas *lilong*, se hacían sin ningún tipo de miramiento siguiendo simplemente pautas de especulación inmobiliaria.

A pesar de que la colonización de Pudong frenó algo este fenómeno, el gobierno se vio obligado en 1996 a poner vivienda pública en el mercado para contener los precios<sup>140</sup> y a lanzar una moratoria de nuevos arrendamientos de tierra para oficinas y apartamentos de lujo para frenar la burbuja inmobiliaria que se estaba creando en la ciudad y evitar que se siguiesen demoliendo *lilong*.<sup>141</sup>

## NEW URBAN AREAS

Despite the progress made in Shanghai in the field of housing during the eighties, in early nineties there was still a great shortage of units in both construction and distribution, aggravated by the fact that opening the new SEZ brought a new flood immigrants who came from different provinces of China, seeking better living conditions and work in new industries that were being installed.

The colonization of Pudong and the explosion of housing market helped the situation improved significantly and the authorities focused their policies to move the population the crowded old city areas to new residential areas on the periphery.<sup>136</sup> *Between 1992 and 1996, about 800,000 families moved to new or renovated apartments.*<sup>137</sup>

Urban interventions during the early nineties were very different in size and promotion. They could be divided among those executed within the consolidated city, in *Puxi*, and those carried out in the suburbs, especially in new areas *Pudong* and *Gubei*, or the interventions of private development or the public one. Special case, and will not be discussed in this chapter, the interventions were conducted in the new satellite towns built following the creation of new industries, many of them foreign, as is the case *Jiading* district, which appeared linked to factory *Shanghai - Volkswagen*.

Within the consolidated city and along the lines dominant pragmatism began in the eighties, the interventions were characterized, first, by the indiscriminate demolition shantytowns *Lilong*, acting under plan 365, in order to continue building infrastructure<sup>138</sup> within the city, and sale rights of use of land for the construction of offices and luxury housing to private and foreign developers.<sup>139</sup> This caused the rise in land prices and the complaints large sectors of the cultural and intellectual life in the city, as the demolition shantytowns *Lilong*, that were made without any kind courtesy, simply following guidelines for real estate speculation.

Although the colonization of *Pudong* slowed somewhat this phenomenon, the government was forced in 1996 to put public housing on the market to contain prices<sup>140</sup> and launch a moratorium on new leases of land for offices and luxury apartments to stop the bubble property that was developing in the city and avoid further demolishing *Lilong*.<sup>141</sup>

En segundo lugar, en cuanto a la construcción de vivienda, como se ha apuntado, consistió en la creación de urbanizaciones de viviendas de lujo que incluían áreas comerciales y usos mixtos. Por lo general, las intervenciones dentro de la ciudad consolidada, fueron pequeñas en el sentido que sólo ocupaban la superficie de manzana que anteriormente ocupaba la barriada *lilong*.

En las periferias, por su parte, especialmente en *Pudong*, se construyeron barriadas de vivienda más económica para albergar estratos sociales menos pudientes o a las familias que se sacaban del centro. Estas nuevas urbanizaciones eran de mayor superficie pues el master plan de la zona fue diseñado con manzanas mayores que las existentes en *Puxi* y no siempre el modelo de edificación fue el de bloque de gran altura, dándose el hecho paradójico, como vimos en *Quyong Xincun* durante los ochenta, de la construcción nuevamente de bloques soviéticos de seis plantas en promociones de vivienda pública.

En otras áreas periféricas de *Shanghái*, como en *Gubei*, apareció vivienda de promoción privada más cara enfocadas a nuevos ricos o a inversores extranjeros que buscaban un hogar estable en Shanghai. Estas intervenciones también fueron de grandes dimensiones, normalmente de edificios de gran altura con zócalos comerciales hacia la vía principal, y se caracterizaron, una gran parte de ellas, por usar estilos decorativos clásicos, tanto en lo concerniente a los espacios públicos, marcando grandes ejes y generando jardines de aires neoclásicos, recurriendo asiduamente a la monumentalidad, como en los propios edificios a cuya fachada se adosaba todo el catálogo de elementos decorativos de aspecto clásico como molduras, frisos, capiteles, etc. Siendo este hecho un claro reflejo del concepto que China tenía de occidente por aquel entonces.

Finalmente también comenzaron a aparecer en las afueras de la ciudad urbanizaciones residenciales de viviendas unifamiliares o villas que, en la línea de lo que ocurría en *Gubei*, reproducían diferentes estilos, incluido el español cuyo origen, a pesar del nombre, imitaba el estilo de las villas de la *Baja California*.

### **APARICIÓN DE LAS COMUNIDADES CERRADAS (DAYUAN / XIAOQU)**

Hacia mediados de los años noventa, se generalizó la tendencia iniciada a finales de los ochenta, de construcción de urbanizaciones residenciales que con el tiempo se fueron cerrando, vallando, en todo su perímetro, con instalaciones de seguridad y puertas vigiladas con guardas. Algo que años después se ha dado en llamar '*Comunidades Cerradas*' o '*Urbanizaciones Privadas*' o '*Dayuan*' y que tuvo su origen en las urbanizaciones residenciales de los Estados Unidos, pero que se extendió a todas las nuevas grandes metrópolis, especialmente en el sudeste asiático.

Secondly, in terms of housing construction, as noted, was the creation of luxury housing developments including commercial and mixed uses. In general, interventions within the consolidated city, were small in the sense that only occupied the area previously occupied by a block neighborhood *Lilong*.

In the periphery, especially in *Pudong*, new neighborhoods of social housing were built to accommodate less affluent social groups or families that were taken from the center. These new developments were largest area because the master plan of the area was designed with larger blocks than those available in *Puxi* and not always the model building was the high-rise block, giving the paradox of building Soviet blocks of six stories again in social housing developments.

In other peripheral areas of Shanghai, as in *Gubei*, it appeared private development housing more expensive for new rich or focused on foreign investors seeking a stable home in Shanghai. These interventions were also large, typically high-rise buildings with commercial plinths to the main road, and they were characterized, a large part of them, to use classical decoration styles, also regarding public spaces, marking major axes and generating neoclassical gardens, using faithful to the monumental, as in the buildings themselves whose facade was attached to the entire catalog of classic decorative elements such as moldings, friezes, capitals, etc. That fact also reflects the concept of Western that China had at that time.

Finally it also began to appear on the outskirts of city residential developments of houses or villas, in line with what was happening in *Gubei*, reproducing different styles, including Spanish, whose origin, despite the name, imitate the style of villas in *Baja California*.

### **EMERGENCE OF GATED COMMUNITIES (DAYUAN / XIAOQU)**

Throughout the nineties, it became general trend that began in the late eighties, the construction of private residential compounds, rapidly fenced around its perimeter, with security facilities and guarded doors. Something that has been called '*Gated Communities*' or '*Dayuan*' which origin could be found in residential developments in the United States, but extended to all new metropolis, especially in Southeast Asia.

Estas urbanizaciones incluían en su interior todo tipo de servicios impensables unos años atrás y evidentemente importados de los modelos originales. Guarderías, club social, espacios de recreo, deportivos, etc. Así como aparcamientos para vehículos que ya comenzaban a ser un problema pues muchas familias durante esta época pudieron adquirir vehículo propio. Además, estas comunidades, trataban de mostrar clara diferenciación, incluso física con la existencia del vallado, entre la comunidad y el resto del barrio, como si la pertenencia a ellas supusiese pertenecer a una élite.

Las hipótesis, para su aparición y rápida adaptación a la sociedad china, son varias.

Tradicionalmente, el modo de colonizar el territorio en China, fue mediante la construcción de un perímetro físico, normalmente un muro que sólo era traspasable por una puerta central. Desde la unidad básica, que sería la casa, a la comunidad, la ciudad, y finalmente podríamos apuntar el país.<sup>142</sup> Los ejemplos los observamos en las ciudades amuralladas, la Ciudad Prohibida, en los *Hutong*,<sup>143</sup> en los *Siheyuan*,<sup>144</sup> los *lilong*, etc.

Por otro lado, como ya se ha apuntado, a finales de los ochenta creció el poder adquisitivo de la población en general, que se plasmó en la compra de electrodomésticos y enseres para el hogar, es decir, tras treinta años de penurias económicas, los ciudadanos chinos tenían bienes que proteger. Dada la conocida tradición a la propiedad, a la comunidad, comenzando por forma básica de organización de la sociedad china, la familia, no era de extrañar, que tan pronto existiese la posibilidad de delimitar la propiedad, esta volviese a existir.

También existe el hecho de que el modelo a imitar fueron los Estados Unidos y las ciudades autónomas capitalistas asiáticas, *Hong Kong* y *Singapur*, y este tipo de urbanizaciones eran ya muy comunes allí, por tanto, la 'Comunidad Cerrada' era otra de las muchas importaciones realizadas del exterior.

Finalmente, durante aquellos años, existió por parte de las autoridades, gran interés en la formación de comunidades en una búsqueda de organización del nuevo modelo de sociedad que se estaba creando a partir de la implantación de una economía de mercado. Los gobernantes temían que con la existencia de la propiedad privada de vivienda se perdiese el sentir socialista y el sentido de comunidad. Así, promover la consciencia de comunidad favorecía tanto la organización de los nuevos distritos, como a la conservación de las ideologías socialistas.<sup>145</sup>

Sin embargo, todas estas explicaciones atenderían a razones culturales, económicas, sociológicas o políticas, dejando un vacío desde el punto de vista arquitectónico. Desde esta perspectiva, la razón que mejor podría explicar la buena acogida que tuvo este modelo en China sería la tradición moderna impuesta desde la llegada de los comunistas. Si en las barriadas de trabajadores de los años cincuenta y sesenta se podía ver la clara influencia del austero racionalismo soviético, en

These urbanizations included inside all kinds of services unthinkable a few years ago and obviously imported the original models. kindergarden, club house, recreational, sport fields, etc. As well as parking for vehicles that were already a problem because many families during this time were able to purchase their own vehicle. Furthermore, these communities, trying to show clear differentiation, even physical existence of the fence, between the community and the rest of the neighborhood, as if the membership would be involve of them belong to an elite.<sup>142</sup>

The hypothesis for its appearance and rapid adaptation to of Chinese society, there are several.

Traditionally, the way to colonize the territory in China, was by building a physical perimeter, usually a wall that was only pierced by a central door. Since basic unit, which would be the Family Home, community, city, and finally we could point the country.<sup>142</sup> The examples could be noted in the walled cities, the Forbidden City, in *Hutong*,<sup>143</sup> in the *Siheyuan*,<sup>144</sup> the *Lilong*, etc.

Moreover, at the end of the eighties increased purchasing power the general population, which resulted in the purchase appliances and household items, ie, after thirty years of economic hardship, the Chinese citizens have goods to protect. Given the known tradition to the property to the community, beginning with basic form organization of Chinese society, the family, not surprisingly, that once existed the possibility of identifying the property, this come back to exist.

There is also the fact that the role model was the United States and Asian capitalist autonomous cities, *Hong Kong* and *Singapore*, and such urbanizations were already very common there, so the 'gated community' was another of the many foreign imports.

Finally, during those years, there was by the authorities, great interest in community building in a search of the new organizational model of society that was developing from the introduction of a market economy. The governors feared that the existence of private ownership of homes were lost socialist feeling and sense of community. So, to promote community conscience both the organization favored the new districts, and the conservation socialist ideologies.<sup>145</sup>

However, all these explanations would attend to cultural, economic, sociological or political, leaving a gap from the architectural point of view. From this perspective, the reason that could best explain the good reception of this model in China would be the modern tradition imposed since the arrival of the Communists. If workers in the neighborhoods of the fifties and sixties you could see the clear influence of the stern rationalism Soviet, the new models could be found a strong in-



los nuevos modelos se podría encontrar una fuerte influencia de los racionalistas orgánicos del Norte de Europa como *Alvar Aalto* o incluso una reinterpretación de las perspectivas siempre ambiguas de *le Corbusier*. E incluso, el hecho del cierre de las mismas mediante verjas podría ser entendido como un nuevo acercamiento a la tradición colonial asemejándolo a los jardines privados londinenses.

Así pues, desde este prisma, las '*Comunidades Cerradas*' podrían ser, no un nuevo cambio radical en el modelo de ciudad si no una reinterpretación o una evolución de los modelos anteriores y quedaría vinculado a todos los sucesos que estaban aconteciendo en *China* desde que se inició la reforma y que consistían como ya se ha apuntado, no en una nueva revolución si no en la modificación progresiva de las imágenes familiares.

En cualquier caso, ninguna teoría arquitectónica se sustentaría si no fuese por una masa social que la justificase y en esta línea, la aparición de las '*Comunidades Cerradas*' en *China*, no existiría sin una incipiente clase media que aspirase a cierto exclusivismo y distanciamiento del resto de la sociedad.

## LA VIVIENDA EN LOS NOVENTA

A partir de los años noventa es necesario ya establecer una distinción entre vivienda de promoción pública y vivienda de promoción privada, pues las diferencias entre ambas comenzaron a ser importantes, especialmente en lo relativo a dimensiones y calidades, aunque como se verá, se dio la paradoja a lo largo de la década, que ambas acabaron optando por el mismo diseño de bloque.

Con el mercado de la vivienda disparado, apareció la competencia y con ello, la lucha por ganar clientes. Aparecieron nuevos modelos de vivienda (no de bloques) y la calidad de las construcciones mejoró sensiblemente. Los mínimos establecidos por las normativas eran rebasados considerablemente y sólo la vivienda de promoción pública seguía las normativas establecidas. La razón era que la calidad y el tamaño actuaban como polos atrayentes de nuevos compradores y en la línea de la tradición racionalista, los criterios de construcción establecidos por el gobierno sólo atendían a los mínimos de habitabilidad, beneficiando este vacío, la auto regulación del mercado que se regía solo por la dualidad coste-ganancia. En esta lucha, incluso se buscaron fórmulas extra constructivas, al igual de lo que había ocurrido en *Shenzhen*, como que los promotores de vivienda ofertaban el '*sello azul*',<sup>146</sup> requerimiento necesario en el pasaporte *hukou* para establecerse en *Shanghái*, junto con la compra de vivienda, al grito de '*compre usted una vivienda y obtenga el sello azul*'.

fluence of organic rationalist northern Europe as *Alvar Aalto* or even a reinterpretation of always ambiguous prospects *le Corbusier*. And even the fact of closing them go through could be understood as a new approach to the colonial tradition likening it to the private gardens in London.

So from this perspective, the '*Gated Communities*' could be, not a radical new model in the city if not a reinterpretation or an evolution of previous models and stay connected to all the events that were happening in *China* since it began consisting reform and as already noted, not a revolution if not in the progressive modification of the familiar images.

In any case, no architectural theory would be supported if it was not for a social mass that justified that , and in this line, the emergence of '*gated communities*' in *China* would not exist without an emerging middle class who aspired to a certain exclusiveness and detachment from the rest of society.

## HOUSING IN THE 90'S

Since the nineties it is necessary to establish a distinction between public housing and housing of private development, because differences between the two began to be important, especially with regard to dimensions and qualities, although as we shall see, paradoxical over the decade both ended opting for the same block design.

With the housing market soared, the competition came and with it, the battle for customers. New models of housing (not block) were appeared and the quality of buildings has improved significantly. The minimum standards established were exceeded by significantly and only public housing promotion followed the standards set. The reason was that the quality and size poles acted as attractants for new buyers and in line with the rationalist tradition, the construction criteria established by the government only took care of the minimum habitability, benefiting the gap of the self-regulation of the market by only the dual criteria of cost-profit. In this struggle, even they looked for extra-constructive ways to sell apartments, like It had occurred in *Shenzhen*, such as offering the '*blue label*',<sup>146</sup> necessary requirement of the *Houkou* system to establish in *Shanghai*, was offer by developers with the purchase of housing, under the slogan of '*buy an apartment and get your blue seal*'.

Por su parte, el cliente, ya no solo exigió mejores viviendas si no también mejores espacios y servicios dentro de las urbanizaciones residenciales, mostrando gran preocupación por la imagen arquitectónica del área que iban a habitar.<sup>147</sup> En consecuencia, el fachadismo que ya comenzó a aparecer durante los años ochenta se establece de manera dramática en toda la ciudad en dos vertientes, por una parte la que se podría denominar de parque temático, pues a semejanza de lo ocurrido en Gubei continuaba intentando recrear paisajes idílicos y edificios amanerados de diversos orígenes, y por otro, una incipiente búsqueda de alguna identidad perdida, que indagaba en la tradición constructiva de la ciudad y dio lugar a edificios de aspecto art decó. Este último modelo tuvo gran difusión durante toda la década primera del siglo XXI. En esta línea de búsqueda en los orígenes o tal vez de evolución tipológica, podríamos incluir los edificios de promoción pública que en la línea de la austeridad de los bloques soviéticos, se trataron de adaptar a los nuevos requerimientos de la sociedad pero en una línea sobria y racional.

En lo referente al espacio comunitario, tras el éxito de las primeras urbanizaciones de *Gubei*, y a pesar de que la normativa mantuvo el criterio de que al menos un 30 % de la superficie del solar se debía mantener para espacios comunes y verdes,<sup>148</sup> en los casos de promociones privadas, esta superficie fue mucho mayor llegando incluso al 40 – 45 % de superficie libre. Apareciendo las urbanizaciones que pasaron a denominarse como '*Garden*', '*Plaza*', etc. El creciente interés por el diseño de los espacios comunes, permitió la aparición de empresas especializadas en paisajismo<sup>149</sup> que se encargaron de proyectar las áreas públicas comunitarias.

La distancia entre bloques, se fijó para toda la ciudad en un mínimo de 1.42 veces la altura del edificio en el lado sur, para que al menos todas las viviendas tuviesen una hora al día de luz directa del sol.<sup>150</sup> Y en esto sí, tanto edificación privada como pública, se ajustaron a la normativa de mínimos.

En cuanto al tipo de bloque en altura, el modelo corredor cayó en desuso y se impuso el modelo de torre puntual, aunque se fueron reduciendo los modelos. Las razones fueron básicamente dos, la omnipresente orientación norte-sur y los espacios de circulación. El modelo corredor no gustaba, parecían '*barracas de soldados*' y los espacios de circulación muy grandes mientras que el resto de modelos tenían unidades encaradas a diferentes orientaciones, incluso norte, y en muchos de ellos los espacios de circulación eran muy grandes, lo que suponía pérdida económica para el promotor. Así se impuso un modelo surgido en las competiciones anuales y recogido en los volúmenes de recetas arquitectónicas, que el autor de esta tesis ha dado en llamar como el '*modelo semi-elíptico*'. Es decir, aquel que tenía el núcleo vertical situado en la cara norte y en la cual todas las unidades de vivienda, de dos a seis, tenían al menos la estancia principal orientada a sur.

For their part, customers not only demanded better housing, but also they demanded better spaces and services within residential developments, showing great interest for the architectural image of the area they were going to live.<sup>147</sup> Accordingly, the façadism already began to appear during the eighties, It was set to dramatically throughout the city in two ways, first might be called theme park, because similarly to what happened in Gubei, it kept trying to recreate mannered idyllic landscapes and buildings of various origins, and secondly, an emerging research for some lost identity, it delved into the building tradition of the city and it led to Art Deco buildings. The latter model was widely disseminated throughout the first decade of the century. In this line of research on the origins or perhaps typological evolution, it could be included the public residential developments who take again the austerity of the Soviet block treating to adapt the new requirements of society into a sober and rational way.

With regard to community space, following the success of the first developments of *Gubei*, despite the regulations held the view that at least 30 % of solar surface should be kept for green spaces,<sup>148</sup> in the cases of private development, this area it was much larger reaching even to 40 - 45 % of free surface. Appearing developments that became known as '*Garden* ', '*Plaza* ', etc.

The growing interest in the design of common spaces, allowed the emergence of specialized firms of landscape<sup>149</sup> design who were the responsible for community public areas.

The distance between blocks was fixed for the entire city in a minimum of 1.42 times the height of the building on the south side, so that at least all the homes they had one hour a day of direct sunlight.<sup>150</sup> And in this other, both private and public building were adjusted to minimum regulations.

As for the block typology, the corridor model became obsolete and it was imposed timely the point tower, even though models were reduced. The reasons were basically two the ubiquitous North-South orientation and the circulation spaces. The corridor model did not like, it seemed '*barracks of soldiers*' and it had large circulation spaces while the the rest of model units were faced with different orientations, including the north and many of them the circulation spaces were very large, implying economical losses for developers. Thus it was imposed a pattern emerged in the annual competitions and collected in the volumes of architectural recipes, the author of this thesis has been called as '*semi-elliptical model*'. In other words, the one with the vertical core located on the north side and in which all the dwelling units, two to six, had at least the main room facing South.

El nombre de *'semi-elíptico'* responde a un concepto gráfico, pues tomando la planta del modelo y trazando una semi-elipse con centro en el núcleo vertical, todas las estancias de cada unidad de vivienda quedan circunscritas dentro del perímetro de la semi-elipse.

La media escala por su parte, como ya se ha hecho notar, hizo uso de los modelos del pasado pero también incorporó versiones reducidas del bloque a gran escala, solo que carecía de ascensor.

Este patrón de ordenación de la vivienda no era nuevo, veíamos ya un modelo *lilong apartamento* con una configuración similar a los propios *bloques soviéticos*, pero en esta ocasión reapareció como bloque en gran altura. Aparte de la ventaja de la reducción de los espacios de circulación, este bloque permitía la agrupación en los testeros este y oeste por lo que ya desde finales de los noventa se convirtió en el protagonista absoluto de la construcción en *Shanghái*. Esto no quiere decir que durante los noventa el resto de modelos dejaran de usarse, si no que la gran mayoría de las promociones y de modo progresivo optaron por esta opción, incluidos aquellos de promoción pública.

También durante los noventa se generalizó el uso de elementos especializados en fachada como *bow-windows*, terrazas..., alejándose de la imagen de racionalidad y sobriedad de los bloques soviéticos que quedó asociada a la vivienda social y de bajo costo. Los nuevos bloques tuvieron tendencia a mostrar en fachada el uso interior, en lugar de situaciones espaciales, algo que continuó durante el siglo XXI y que caracteriza el paisaje de la *Shanghái* contemporánea, y de toda *China*. Así las *bow window* y las galerías revelaban la existencia de dormitorios en el interior, los balcones las salas de estar, las ventanas estrechas los baños, etc.

Incluso, se generalizó el uso de molduras remarcando cada elemento y las líneas de forjado de cada planta lo que en suma confería al edificio un aspecto de masa pesada o de apilación de elementos, en contraste con otros edificios en altura, como hoteles y oficinas, que optaron por fachadas homogéneas o muros cortina, mostrando predilección por remarcar la línea vertical. Esta especialización compositiva del bloque de vivienda, lo hizo reconocible como tal, y su aparición tal vez estuviese influenciada por las construcciones de vivienda de *Hong Kong* o *Singapur* frente a otros modelos de vivienda en altura occidentales donde la tendencia era a la homogeneización de todo el bloque.

En lo concerniente al sistema constructivo de los bloques residenciales de gran altura fue casi siempre de muros de carga de hormigón armado ejecutado in situ formando cajas rígidas que respondía eficientemente a los movimientos sísmicos. En el caso de los edificios de media escala el sistema constructivo elegido generalmente fue el de pilares y vigas de hor-

The name *'semi-elliptical'* responds to a graphic concept, because taking the layout of the model and drawing a semi-ellipse with center at the vertical core, all the rooms in each housing unit are confined within the perimeter of this semi-ellipse.

The middle scale for their part, made use of past models, but also introduced smaller versions of large-scale block, except that it lacked an elevator.

This housing pattern ordination was not new, we saw it as a model of *Lilong apartment* with a similar configuration or in the *Soviet blocks*, but this time it reappeared as a high-rise block. Apart from the advantage of reducing the circulation spaces, this block allowed clustering from the east and west side walls so since the late nineties it became the star of construction in *Shanghai*. This is not to say that during the nineties the rest models used would stop, if not the great majority of developments and in a progressive way chose this option, including those of public development.

Also during the nineties was generalized the use of specialized elements such as bow windows, terraces..., away from image of rationality and sobriety of the Soviet block that it was associated with social housing and low cost. New blocks tended to show in façade interior use, instead of spatial situations, which continued throughout the XXI century and which characterizes the scenery of contemporary *Shanghai* and throughout *China*. So the bow window and galleries revealed the existence of inside bedrooms, the balconies living rooms, narrow windows bathrooms, etc..

Even the widespread use of moldings, noting each item and floor slab lines of each floor, which in addition gave the building a mass image or stacking of heavy elements, in contrast to other tall buildings such as hotels and offices who chose uniform facades and curtain walls, showing predilection to emphasize vertical lines. This specialization in housing block composition, it made the housing building could be recognized as that, and its appearance was perhaps influenced by the construction of housing in *Hong Kong and Singapore* compared to other models of western high-rise housing where the trend was to the homogenization of the whole block.

With regard to the construction system of high-rise residential blocks it was almost always made by load-bearing walls of reinforced concrete performed on site, forming implemented rigid boxes, efficiently responding to earthquakes. In the case of medium-scale buildings usually it was chosen, as construction system, columns and beams of reinforced concrete also per-



migón armado ejecutado también in situ. La razón del uso de la construcción in situ se debió a la baja especialización de la mano de obra y los bajos salarios de la misma lo que hacía mucho más barato el proceso que construir con acero o mediante materiales prefabricados.

En base a las nuevas experiencias constructivas, las alturas de los bloques se dispararon, las estadísticas hablan por sí solas. En el año 1990 había en Shanghái 145 edificios entre 16 y 19 plantas, 137 entre 20 y 29 y solo 15 de más de 30. En el año 2000 las cifras eran de 831, 1266 y 212 respectivamente.<sup>151</sup>

También a lo largo de esta década, las autoridades permitieron rebajar la altura libre de cada unidad de apartamento hasta 2.70, pero este cambio, solo fue aplicado a la vivienda social de promoción pública, ya que la vivienda privada prefirió continuar construyendo con una altura libre de 2.80, y en algunos casos, en urbanizaciones de lujo, incluso se usó una altura libre de tres metros como característica diferenciadora y de atracción de clientes.<sup>152</sup>

En cuanto a las unidades de apartamento, es importante remarcar una premisa y es que a lo largo de los ochenta y principio de los noventa, se produjo un cambio de pensamiento en la sociedad china. La casa dejaba de ser solo un dormitorio, un lugar para dormir, para convertirse en el centro de la vida familiar. Durante los años del maoísmo, la comunidad se erigió como la unidad básica organizativa de la sociedad, sin embargo, con la vuelta de la propiedad privada y la aparición de un cierto liberalismo económico, la familia volvió a ser el eje de la sociedad china y esto se plasmó en la concepción del hogar. Por tanto, ante dicho cambio era inevitable que las necesidades espaciales de la gente cambiasen y en consecuencia el concepto de vivienda.

Así comenzaron a aparecer viviendas de varios dormitorios, habitaciones con baño, habitaciones para invitados, dormitorios para los niños, cuarto para el servicio, etc. Y ciertas curiosidades a los ojos occidentales que tal vez marquen esos restos identitarios y diferenciadores, marcados por un gran pragmatismo y aprovechamiento de los espacios, como son la inexistencia de zona de día y de noche (en la mayoría de las viviendas chinas no existen pasillos, la mayoría de los dormitorios se abren directamente a la sala de estar), cocinas pequeñas, práctica inexistencia del recibidor, etc.

En cuanto a la superficie de los apartamentos variaba mucho dependiendo de si se trataba de vivienda pública o privada. Oficialmente se pretendió una relación del 40/50% casas comunes, de estándar medio 32/36% y de lujo el 18-22% ,<sup>153</sup> siendo la media de la construcción pública de viviendas en torno a los 60 y 65 metros cuadrados en apartamentos de dos habitaciones, de los cuales la habitación principal no debía ser menor de 12 metros cuadrados, cocina, de más de 4 metros cuadrados, y baño, de más de 3.5 metros cuadrados, dotado

formed on site. The reason for using on-site construction was due to the low-skilled labor and low wages which made it much cheaper to build process using steel or prefabricated elements.

The heights of the blocks skyrocketed, the statistics speak for themselves. In 1990 there were 145 buildings in Shanghai from 16 to 19 floors, 137 between 20 and 29 and only 15 of more than 30. In 2000 the figures were 831, 1266 and 212 respectively.<sup>151</sup>

Also during this decade, the authorities allowed to reduce the height of each apartment unit to 2.70, but this change was only applied to public housing developments, as the preferred private housing continue building with a height of 2.80, and in some cases, luxury housing developments, even they used a height of three meters as distinguishing characteristic and attraction of clients.<sup>152</sup>

As for the apartment units, is important to note premise is that throughout the eighties and early nineties saw a change of thinking in Chinese society. The house was no longer just a bedroom, a place to sleep, to become the center of family life. During the years of Maoism, the community emerged as the basic organizational unit of society, however, with the return of private property and the appearance of a certain economic liberalism, the family returned to be the core of Chinese society and it was shaped in the design of the household. Therefore, against this change it was inevitable that the space requirements of the people to change and consequently the concept of housing.

Thus dwellings began to show several bedrooms, suite rooms, guest rooms, children rooms, service rooms, etc. And some curiosities for the Western eyes that could mark these remains of identity and distinctive, marked by a very pragmatic approach and good use of space, such as the absence of area day and night (in most Chinese households there are no corridors and most of the bedrooms open directly onto the living room), small kitchens, practical inexistence of the hall, etc.

With regard to the area of the apartments vary greatly depending on if it was public or private housing. Officially it was claimed a ratio of 40/50% common houses, 32/36% of average standard and 18-22% of standard luxury,<sup>153</sup> thus the average public housing construction was 60 to 65 square meters in apartments of two rooms, of which the master bedroom should not be less than 12 square meters, kitchen, more than 4 square meters, bathroom, more than 3.5 square meters, equipped with three

de tres piezas. Sin embargo, las dimensiones de las viviendas de promoción privada alcanzaban incluso los 130m<sup>2</sup>.

En resumen, a finales de los noventa *la norma fue la construcción de apartamentos de 3 habitaciones con vistas a un horizonte de torres de vivienda de diversos estilos internacionales.*<sup>154</sup>

## EL FINAL DE UN COMIENZO

El diecinueve de febrero de 1997 murió Deng Xiaoping.

Murió sin ver Hongkong como parte integrante de China, su gran sueño de un país dos sistemas. Sin embargo, sí vivió lo suficiente para contemplar el inicio del boom constructivo y el renacer de las ciudades chinas.

La China contemporánea no puede ser entendida sin su aportación política, su trabajo fue el comienzo del presente. Su legado sigue vigente en la China contemporánea. Su sucesor, Jiang Zeming, tomó el testigo, continuando con sus políticas y posteriormente Hu Jintao hizo lo propio.

En cuanto a la vivienda, también durante el periodo de su gobierno, se establecieron las directrices de cómo serían los modelos contemporáneos.

Pero esto, se verá en el próximo capítulo.

pieces. However, the size of privately developed housing even reached 130m<sup>2</sup>.

In summary, in the late nineties, *the standard was the construction of 3 bedroom apartments overlooking a skyline of towers housing a variety of international styles.*<sup>154</sup>

## THE END OF A BEGINNING

On February 19, 1997 died Deng Xiaoping.

He died without seeing Hong Kong as part of China, his dream of one country two systems. However, he lived to see the beginning of construction boom and the revival of Chinese cities.

Contemporary China can not be understood without his political contributions, his work was the beginning of present times. His legacy continues in contemporary China. His successor, Jiang Zemin, took the witness, continuing with his policies and later Hu Jintao did the same.

As for housing, also during the period of his government, there were established the guidelines as to how would be contemporary models.

But this we'll see that in the next chapter.