

# 上海城市更新的分类解析与完善制度建设的若干思考

## Analysis of Urban Regeneration Activities in Shanghai and Innovation Research of Regulations

周 偲 刘 璇 ZHOU Cai, LIU Xuan

**摘 要** 城市更新是国家重大战略决策部署与城市存量发展的重要抓手。通过《上海市城市更新条例》，上海市建立了国土空间规划引领下的城市更新基本制度，并陆续出台系列配套文件。梳理上海城市更新实践历程与相关的制度演变，分类解析城市更新的实践状况。在辨析城市更新制度建设现状及面临的挑战的基础上，提出完善上海城市更新制度建设的若干思考，涉及规划实施管理制度、土地增值分配机制、存量资源的盘整与调配、财税金融综合施策等议题。

**Abstract** Urban regeneration is an important national strategy and urban development method. *Shanghai Urban Regeneration Regulations* established a basic system for urban regeneration actions under the guidance of territory spatial planning. Subsequently, Shanghai issued a series of supporting documents. On the basis of analyzing the practice and characteristics of institutional trends, the paper reflects on the problems of document connection, market participation, supporting policies, planning systems, and mechanisms in regulation design. Based on the experiences of other cities, the paper proposes some suggestions for further work.

**关键词** 城市更新; 制度设计; 上海

**Key words** urban regeneration; regulation design; Shanghai

文章编号 1673-8985 (2023) 04-0040-05 中图分类号 TU984 文献标志码 A

DOI 10.11982/j.supr.20230406

城市更新的相关术语在国际社会上经历了将近1个世纪的演变<sup>[1]</sup>，近些年在我国受到广泛的关注；国家层面已经明确了城市存量发展导向，城市更新则是重要的抓手。深圳、上海、北京先后开展了城市更新立法工作，各有侧重地提出城市更新的任務及制度设计。

《上海市城市更新条例》(以下简称“《更新条例》”)于2021年9月1日起施行，建立了国土空间规划引领下的城市更新行动基本制度，提出综合性保障政策，体现了“行动计划、更新方案、全生命周期管理”的特点。在《更新条例》基础上，2022年上海市规划资源部门先后出台《上海市城市更新指引》<sup>①</sup>、《上海市城市更新规划土地实施细则(试行)》、《上海市城市更新操作规程(试行)》，从而细化了更新政策与运作规程。

本文梳理上海市更新实践历程，总结制度演变趋势及特征，并分析制度设计中的问题；结合对国内外经验的借鉴提出若干优化建议。

## 1 上海城市更新实践历程与制度演变概况

### 1.1 上海城市更新实践历程

(1) 政府主导下，以解决人民居住问题为主的住房改造

改革开放初期，面对上海突出的住房问题，1980年上海市委市政府以“相对集中、成片改造”为原则，在全市划定23片地区进行改造规划，更新的主要内容是棚户区 and 危房改造，改造主体为市、区两级政府，改造资金来自市、区财政。改造初期主要采用拆除重建、原地回迁的方式。

### 作者简介

周 偲  
上海市规划编审中心  
研究室副主任，高级工程师，硕士  
455054085@qq.com  
刘 璇  
上海市规划编审中心  
副主任，高级工程师，硕士

注释：① 会同上海市住房和城乡建设管理委员会、上海市经济和信息化委员会和上海市商务委员会。

(2) 市场参与下,改善旧城基础设施和城市形象的大规模旧区改造

1990年代初,随着土地出让和住房改革制度的相继出台,上海全面进入以市场经济为主导的城市发展阶段<sup>[2]</sup>。该阶段的城市更新以大规模的旧区改造为主(如1990年代初“365”危棚简屋改造<sup>②</sup>等),通过政府推动下的市场化改造,利用土地级差效应和市场资金,以居民异地安置的方式,实现城市向郊区的快速扩张和产业布局的调整。

(3) 重视公共利益,涉及地区整体转型

2001年《上海市城市总体规划(1999—2020年)》获批;2002年上海成功获得2010年世博会举办权,城市建设和更新的步伐加快,在理念上有了很大提升。与此同时,面对大规模旧区改造阶段带来的遗留问题,上海市政府在2003年出台“双增双减”政策,有效控制中心城区建设强度,提升公共空间品质。此外,为支持成片地区整体开发,2004年建立土地储备制度,助力地区功能整体转型。这一时期一二级联动土地开发模式(成片开发)开始出现,历史风貌保护、平衡效率和公平等有序更新的理念逐步得到关注<sup>[3]</sup>。

(4) 引导多方参与,资源约束背景下有机更新探索

2014年,上海市第六次规划土地工作会议明确“规划建设用地负增长”“通过土地利用方式转变来倒逼城市转型发展”,标志着上海进入存量内涵式发展阶段。在资源约束的发展大背景下,为落实党的十八大报告中“以人为本”的发展要求和全面综合可持续发展理念,应对城市发展增速放缓、《物权法》颁布以来原权利人诉求不断加强等社会经济因素,上海开始了有机更新的制度和实践探索,出台《上海市城市更新实施办法》。2016年至今,上海开展了渐进式、由点及面的社区更新行动,包括静安“美丽家园”、浦东“缤纷社区”等社区微更新;系统实践的“共享社区计划、创新园区计划、魅力风貌计划、休闲网络计划”4大更新行动计划;全面推进“15分钟社区生活圈”社区整体更新,城市更新从“单一方式、单个

项目”转变为“多方式、多项目”协同推进。

## 1.2 上海城市更新制度演变特征

以上4个阶段呈现出上海城市更新制度4方面的趋势特征:一是目标综合化,从增加住房供给提高土地使用效益的单一目标转向为促进城市全面发展的综合目标。二是对象全面化,由相对单一的旧住区转为多种存量用地类型,产业转型区、历史风貌街区、滨水空间等地区逐步受到关注,以支持不同更新目标。三是方式可持续,初期以大拆大建为主,逐步出现因地制宜的“留、改、拆”多措并举、渐进式的有机更新。四是主体多元化,初期主要为政府主导下的指令性任务,进入市场经济后,转向引导市场、推动企业与政府之间的合作,呈现出政府主导下多元共治的趋势。

## 2 上海城市更新实践的分类解析

上海现有的城市更新活动可以按照更新改造程度、用地手续方式、主体和主导方式、现状用地类型等多个维度进行分类。其中,按更新改造的程度,更新活动可以分为对既有建筑的拆除新建、改扩建,以及仅对公共空间或者建筑进行配套功能完善、品质提升的微更新<sup>[4]</sup>。更新活动按用地手续办理方式,可以分为土地储备(房屋征收)后供地,存量用地补签土地合同(以出让方式获取土地)或变更规划条件(以划拨方式获取土地),以及存量用地更新不涉及补签土地合同或变更规划条件的更新行为。更新活动按主导方式与主体不同,可分为政府推动和市场自发两种形式。更新活动按照现状用地类型,可以分为居住用地、产业用地(工业、仓储、研发)、商业商办用地、公共服务设施和交通市政设施用地(含公益性和经营性)等类型(见表1)。

具体实践基于现状用地类型进行管理分工:居住类由市住建委、市房管局牵头推进;产业类主要由市规划资源局会同市经信委推进;商业商办类由市规划资源局牵头推进。相应制度文件也主要基于此分类出台,因此本文以现状用地分类分析更新活动的实施情况。

### 2.1 居住类用地更新实施状况

上海市居住类用地更新活动主要包括成片旧区征收改造、旧住房综合改造(包括拆除重建和修缮)两类改造模式。其中,旧区改造按照《关于进一步推进本市旧区改造工作的若干意见》,以政府收购征收、形成净地、重新出让建设为主要内容。旧住房综合改造按照《关于加快推进本市旧住房更新改造工作的若干意见》,以拆除重建、贴扩建方式实现成套、增设公建、适度修缮为主要内容,由市房管局牵头推进。

旧区征收改造政策机制比较完整,适用范围明确,但政府前期投入大、成本高,难以大范围推广。旧住房综合改造虽然适用范围广泛,但一方面改造能级不够、改造不彻底,只能有限解决住房成套和安全等基本要求,无法满足提升居住品质的需求。另一方面,政府和居民的权责关系不够清晰,目前的综合改造和修缮全部由政府出资,改造范围既有公房,也有售后公房,还有商品房。对于售后公房和商品房,存在法律关系不明、权责不清的问题。

另外,新里、花园洋房、老旧商品房目前没有相应的更新路径。其中新里、花园住宅等公房保护要求高、居住密度大,保护更新前期成本高,而公房管理单位自身实力有限,无力持续开展“抽户”改造,政府也难有财力将新里与花园住宅纳入旧区改造范围。同时,市场主体缺少参与老旧商品房的更新通道与运营模式。未来还需要进一步从推进市场主体、小业主、政府合作出发,建立相应的更新模式。

### 2.2 产业类用地更新实施状况

上海市产业类用地更新活动主要有:针对维持产业用地功能的“二转二”升级,按照《关于上海市推进产业用地高质量利用的实施细则》进行优化升级,提高土地经济密度;针对产业用地调整为其他用地功能的“二转三”转型,优化城市功能结构,完善公共服务配套设施,提升区域品质。另外,按文化、养老、体育等部门关于利用存量土地现状房屋的政策,维持土地用途不变,更新房屋使用功能的用途调整<sup>[5]</sup>。

存量产业用地优化升级方面,政策效果明

注释: ② 原卢湾区“365”危棚简屋:开始于1990年代初,以拆除365万m<sup>2</sup>危棚简屋为起点的大规模旧区改造,到2008年底,共计拆除旧房1亿m<sup>2</sup>。

表1 上海现有城市更新多维度分类表

Tab.1 Analysis of urban regeneration activities in Shanghai

城市更新活动	更新改造程度	用地手续方式	主体和主导方式	现状用地类型
旧区改造	拆除新建为主	土地储备(房屋征收)后供地		
旧住房综合改造	拆除重建或改扩建	一般不涉及补签土地合同或变更规划条件的更新行为		
城中村改造	拆除新建为主	土地储备(房屋征收)后供地	政府推动	居住
美丽家园	微更新	一般不涉及补签土地合同或变更规划条件的更新行为		
加装电梯	微更新			
商圈整体转型升级	拆除新建或改扩建	一般以存量用地补签土地合同(以出让方式获取土地)	政府推动或市场自发	
商业商办地块提容增高			市场自发	商业商办
办公楼宇、商业体外立面改造、业态调整等升级	微更新	一般不涉及补签土地合同或变更规划条件的更新行为	市场自发	
产业园区整体转型	拆除新建或改扩建	以土地储备(房屋征收)后供地,存量用地补签土地合同(以出让方式获取土地)或变更规划条件(以划拨方式获取土地)	政府推动	产业
零星工业用地“二转二”升级		存量用地补签土地合同(以出让方式获取土地)或变更规划条件(以划拨方式获取土地)	市场自发	
零星工业用地“二转三”转型			市场自发	
公共服务、市政交通设施综合开发或转型利用	拆除新建为主	以土地储备(房屋征收)后供地,或变更规划条件	政府推动或市场自发	公共服务、市政交通设施
公共服务、市政交通设施提标改造	拆除新建或改扩建	一般不涉及补签土地合同或变更规划条件的更新行为	政府推动	
过渡期内临时使用转养老、租赁房、创意园区等功能	微更新		市场自发	存量房屋
网络型公共空间建设(一江一河贯通等)			政府推动	
附属空间开放		一般不涉及补签土地合同或变更规划条件的更新行为	政府推动	
公共空间微更新改造	微更新		政府推动或市场自发	公共空间
架空线入地和杆箱整治			政府推动	
环境综合整治			政府推动	

资料来源:笔者自制。

显, 2019年以来此类更新项目共150余项。但存量产业用地升级的全生命周期管理监管情况欠佳, 规划土地提容支持政策并没有完全转化为实际产出和绩效, 容易出现“提容囤地”现象。

存量工业用地盘活转型方面, 更新项目约50余项, 原物业权利人综合更新收益与公共要素贡献, 能够实现利益平衡, 权利人主体和社会资本参与度较高。

存量产业用地上现状房屋的过渡期使用方面, 地籍数据和相关土地调查数据的对比结果显示, 上海市有一定体量的现状工业用地, 其地上房屋实际使用功能已经发生变化, 相当一部分已被用于创意园区等新产业新业态。这一定程度上促进了存量土地资源盘活利用, 但因受到规划、建设、消防等诸多因素限制, 过渡期使用的更新方式整体盘活能级不高, 且对周边商业商办造成一定冲击, 也未提供公益性要素完善区域配套, 同时各相关行业部门也缺乏对其改变后功能的考核监管。

### 2.3 商业商办类用地更新实施状况

针对现状商业商办用地, 上海市主要按照《上海市城市更新规划土地实施细则》, 以原权利人提供公共要素前提下能级与品质的提升为主要内容。

2015年以来商业商办类更新项目共20余项。整体数量少、项目零星分散, 推进成效一般, 对商业商办的功能性提升未发挥充分作用。一方面零星项目效益小, 难以带动地区能级的提升; 另一方面, 结合更新项目提供的公共要素较为分散且规模有限, 难以匹配规划系统性要求和实现推动公益性要素实施的目的。

## 3 上海的城市更新制度建设现状及面临的挑战

上海自2021年起建立了城市更新“1+1+N”的政策制度文件体系。其中,《更新条例》作为地方性法规, 构建上海城市更新的基本制度, 明确区域更新、零星更新两种实施路径, 系统

阐述更新相关保障措施和激发市场主体参与积极性等要求。《上海市城市更新指引》作为衔接《更新条例》和各类配套文件的中间层级, 进一步细化城市更新工作的重点任务、职责分工、实施流程。《上海市城市更新规划土地实施细则(试行)》是城市更新保障政策类的配套文件, 主要细化内容包括规划在公共要素、用地性质、建筑量、建筑高度等方面, 土地在用地手续、价款、年期、持有比例等方面的政策内容与适用要求。《上海市城市更新操作规程(试行)》是操作要求类的配套文件, 主要细化区域更新和零星更新各环节的流程和工作要求。

总体而言, 上海城市更新的制度框架已经建构, 并已获得诸多成就; 但相对于现实需求, 具体的制度建设和完善仍面临着诸多挑战。

### 3.1 制度设计的对象已全覆盖, 各配套措施有待衔接

《更新条例》明确了城市更新的概念“在

本市建成区内开展持续改善城市空间形态和功能的活动”，明确市、区政府的工作界面，市规划资源局、市住建委、市商务委、市经信委的职责分工。相应地，为更好地统筹不同管理部门，制度设计强调对象全覆盖，不再单独强调区分城市更新存量用地类型。但由于各类存量用地制度文件的制定部门不同、目标不同、实施路径不同<sup>[6]</sup>，更新主体难以辨别不同政策的适用背景，难以厘清政策之间的层级关系<sup>[7]</sup>。例如“两旧一村”是否可以被纳入区域更新，产业用地提容改造是否需要编制更新方案等，均需要明确。

《更新条例》明确更新方案是实施城市更新的依据，更新方案的内容包括规划实施方案、利益平衡方案和全生命周期管理清单。在存量发展的背景下，控详规划需要按照针对存量、面向实施、服务发展的思路进行优化转型，考虑好与更新方案的衔接，体现个性化、精细化的存量更新相关要求，简化优化相关程序以提质增效。

### 3.2 市场运作的原则明确，市场主体参与的激励措施仍须加强

《更新条例》确定了“市场运作”的工作原则，以及“由物业权利人实施更新的，可以采取与市场主体合作方式”的具体路径。《上海市城市更新指引》中进一步明确“实施主体可以是物业权利人、物业权利人和市场主体的联合体、物业权利人委托的市场主体、以协议方式取得房地产权益的市场主体等”。但由于各类更新项目综合平衡难，目前市场主体参与动力不足。

除去文中所述意愿统一的周期长导致的财务成本高，还包括产权归集的交易成本和土地成本两大方面。

交易成本方面涉及多个原权利人共同实施或引入市场主体实施的项目。实际操作中，在产权归集过程中涉及现有土地、房屋等不动产权益的合并、拆分、转移、置换、注资等，都以不动产交易的方式完成，过程中会发生大量土地增值税、契税等支出，使得产权归集的成本高昂。

土地成本方面，更新项目存量补地价方式实施涉及补缴土地价款的，《上海市城市更新指引》中明确“按照新、旧土地使用条件，

由土地评估机构进行市场评估，并经区人民政府集体决策后确定”，其中“市场评估中可综合考虑土地前期开发成本、移交类公共要素成本等”。但在实际操作中，因缺乏具体的操作细则，区政府一般还是按原有方式开展评估。另外，更新主体提出土地前期开发成本的表述缺乏细化解释，未明确是否包括产权归集成本。

### 3.3 区域更新方式已创设，政策供给尚待突破

《更新条例》延续原《上海市城市更新办法》中的零星更新的路径，即基于物业权利人的意愿，以提供公共贡献为前提，对物业权利人自有的土地房屋实施城市更新建设。在此基础上，创设了区域更新的方式，目的是更好地统筹安排城市建设、产业发展、生态涵养、基础设施和公共服务，克服以往在改善城市空间形态和功能有关活动中侧重于解决单一问题的局限性。与零星更新相比，区域更新在权属情况上一般涉及多个物业权利人，空间范围上一般形成一定规模，更新程度上可以系统性实施规划，实施机制上建立“行动计划—统筹主体—更新方案”的流程（见表2）。

区域更新实际操作中，涉及更为复杂的产权关系，导致统一更新意愿的周期更长，项目预期不稳定。但在政策供给上，区域更新与零星更新政策力度无明显差异。《更新条例》仅针对旧住房拆除重建，规定了“调解+裁决+申请执行”的方式。但区域更新中不仅包括旧住房，还包括其他各类物业，如果政策层面不能通过司法保障解决意愿归集问题，将会影响市场主体作为统筹主体参与区域更新的信心和意愿。这也是

《更新条例》出台至今尚未出现遴选方式认定统筹主体的主要原因之一。因此，未来要进一步打开更新的新局面，需要加大区域更新的政策供给，进一步细化统筹主体赋权赋能，加强更新意愿协商机制，创新产权归集支持手段。

### 3.4 国企存量资源和低效产业用地的更新导向已明确，引逼机制还有待完善

上海市的国企存量土地资源量大面广，《更新条例》明确国有企业应当积极向市场释放存量土地。但一方面盘活存量并不在国企考核范畴之内，缺乏倒逼机制；另一方面，盘活存量的潜在收益具有不确定性，这与国有企业年度考核要求存在矛盾，国有企业缺乏足够动力参与。

产业用地是具有公共属性的要素资源，若低效产业用地权利人无力升级转型，又不愿释放土地资源，将会带来土地资源的浪费，影响经济长远发展。虽然《更新条例》要求根据资源利用效率评价结果，分级实施相应的能源、规划、土地、财政等政策，促进产业用地高效配置，但目前各部门尚未形成处置机制合力，政策工具箱以规划资源内容居多，缺少产业、环保、财税、执法等倒逼政策和措施，也缺乏法律强制手段。

## 4 完善上海城市更新制度建设的若干思考

### 4.1 适应存量发展方式，创新规划实施管理制度

推动适应城市更新的规划编制方法转型。在规划编制中进一步强化市场、政府、市民等多主体的充分协商<sup>[8]</sup>，积极应对城市更新面向实施需要，优化存量地区详细规划编制方法，

表2 上海市城市更新制度设计中区域更新与零星更新的差异分析表

Tab.2 Differences in the regulations between regional regeneration and sporadic regeneration

更新方式	权属情况	空间范围	更新程度	实施机制
区域更新	一般涉及多个物业权利人	原则上应包括一个或若干相邻街坊，并形成一定规模	能系统性地提出地区亟待改善的公共要素和规划要求，如完善城市功能及地区公共服务设施配套等	针对划定的更新区域，区政府可以赋予统筹主体参与规划编制、统筹整体利益等职能。由统筹主体负责推动达成区域更新意愿、编制区域更新方案，组织推进城市更新项目实施
零星更新	单一物业权利人或已达成合意的多个主体	一般为单个地块	一般为本地块的城市空间形态和功能改善	基于物业权利人的意愿，由物业权利人等各类市场主体，对物业权利人自有的土地房屋实施城市更新建设

资料来源：笔者自制。

如探索房屋功能弹性使用、用地分层管理等。

改革完善详细规划编制实施管理制度。充分发挥详细规划作为落实总体规划目标、激发市场活力、推进城市更新行动的政策性工具作用,向上承接落实单元规划底线管控要求,向下结合相关政策和市场需要<sup>[9]</sup>,对接土地供给和建设实施要求进行优化细化,支撑更新项目实施。

#### 4.2 加强市场主体参与积极性,完善公平公正的土地增值分配机制

基于我国土地管理制度,收储再出让的更新路径保证了程序公平公正和公共效益最大化,也能最大程度地实施城市规划目标。但随着城市发展,特别是进入以存量用地更新为主的发展阶段,收储成本高导致政府财政压力过大,难以长期坚持。基于此,需要在保障公平公正的前提下,最大限度地激发市场活力,发挥市场在优化配置资源、项目建设运营等方面的优势,走出一条“政府推动,市场运作”的创新路径。社会的公平正义是我国城市更新过程中应遵循的核心价值观<sup>[10]</sup>,让政府、存量主体、社会共享合理的增值收益,需要建立土地增值收益的评估制度,并在此基础上,构建公平公正的利益分配机制,完善土地价款确定规则。在居住类更新中,分配机制还包括合理确定各类型住房重建更新的改造标准,衔接与征收补偿标准、抽户补偿标准的关系,以及按照“谁受益谁出资”的原则,对于售后房、商品房小区,实行居民、政府合理分担重建更新费用的规则。

#### 4.3 保障实施可行性,加大区域更新综合施策力度

《更新条例》明确加大财政、金融、税收、建设标准、规划、土地、公有房屋管理等方面政策统筹力度的要求。鉴于区域更新具有更大的统筹难度,建议加大区域更新政策支持,尽快建立与更新活动相适应的建设标准,推出匹配城市更新项目特点的信贷产品与税收优惠政策,探索司法保障解决意愿归集问题。例如美国利用房产税激励市场资金介入城市更新,采用税收增值融资(TIF)和商业改善区(BID)两种

形式进行公私合作。日本东京针对多业主联合更新的项目,将用地整合重划后提供的空地比率、再开发建筑底层提供的公共功能面积与交易税费的减免、获得公共补贴、免息贷款的申请等优惠内容挂钩。中国香港《市区重建局条例》中“政府担保”和“豁免纳税”是政府全力支持市建局的两大法定动力机制。深圳市的《深圳经济特区城市更新条例》主要针对旧住宅区创设了“个别征收+行政诉讼”制度。

#### 4.4 加大国企存量资源和低效用地统筹,建立全市存量资源的盘整与调配制度

市场驱动下,为实现单个项目平衡,开发主体不断提出提高容积率和建设量的需求,造成空间的不断增高加密。为避免这一问题,需要完善机制,从全市层面进行整体调配,统筹各项目,实现综合平衡。一是加大国企存量空间资源统筹管理力度。例如新加坡通过国企资产管理公司(政府旗下的资产管理公司淡马锡控股和GIC)市场化管理城市资产,并对国有资产实行分类考核管理,对投入基础设施、社会服务、经营领域的资产,分别设置不同的机构,进行差异化管理。日本都市再生本部依据《城市再生特别措施法》,提出“活化国有土地作为都市开发据点”的政策,明确指定大手町中央合署办公厅原有公务单位搬迁到埼玉县,腾出面积1.3 hm<sup>2</sup>的土地,作为“种子基地”,直接带动周边13.0 hm<sup>2</sup>范围内的城市更新。二是加大低效工业用地倒逼力度。从产业用地具有公共属性资源要素本质出发,对认定为低效产业用地的,提高持有运营成本,倒逼其转型退出,提高资源配置效率。例如浙江实施的“亩产论英雄”企业综合评价,以及城镇土地使用税“高征高减”差别化资源要素配置政策。■

#### 参考文献 References

[1] 丁凡,伍江.城市更新相关概念的演进及在当下的现实意义[J].城市规划学刊,2017(6):87-95.  
DING Fan, WU Jiang. The evolution of the concept of urban regeneration and the practical connotation in today's society[J]. Urban Planning Forum, 2017(6): 87-95.

[2] 阳建强,陈月.1949—2019年中国城市更新的发展与回顾[J].城市规划,2020,44(2):9-19,31.  
YANG Jianqiang, CHEN Yue. Review on the development of urban regeneration in China from 1949 to 2019[J]. City Planning Review, 2020, 44(2): 9-19, 31.

[3] 钟晓华,周俭.遗产在城市更新中的角色演变——解读上海中心城区旧改进程中的三个案例[J].城乡规划,2013(5):113-120.  
ZHONG Xiaohua, ZHOU Jian. The role evolution of urban heritages in urban renewal process - analysis of three cases in downtown redevelopment in Shanghai[J]. Urban and Rural Planning, 2013(5): 113-120.

[4] 马宏,应孔晋.社区空间微更新——上海城市有机更新背景下社区营造路径的探索[J].时代建筑,2016(4):10-17.  
MA Hong, YING Kongjin. Micro-regeneration of community public space exploring approaches to community building in the context of organic urban regeneration in Shanghai[J]. Time Architecture, 2016(4): 10-17.

[5] 冯立,唐子来.产权制度视角下的划拨工业用地更新:以上海市虹口区为例[J].城市规划学刊,2013(5):23-29.  
FENG Li, TANG Zilai. The renewal of allocated industrial land in the perspective of property right system: the case of Hongkou District, Shanghai[J]. Urban Planning Forum, 2013(5): 23-29.

[6] 周俭,阎树鑫,万智英.关于完善上海城市更新体系的思考[J].城市规划学刊,2019(1):20-26.  
ZHOU Jian, YAN Shuxin, WAN Zhiying. Reflections on improving the urban renewal system of Shanghai[J]. Urban Planning Forum, 2019(1): 20-26.

[7] 葛岩,关烨,聂梦遥.上海城市更新的政策演进特征与创新探讨[J].上海城市规划,2017(5):23-28.  
GE Yan, GUAN Ye, NIE Mengyao. The evolution character and innovation research of urban regeneration policy in Shanghai[J]. Shanghai Urban Planning Review, 2017(5): 23-28.

[8] 庄少勤.上海城市更新的新探索[J].上海城市规划,2015(5):10-12.  
ZHUANG Shaoqin. New exploration of Shanghai urban regeneration[J]. Shanghai Urban Planning Review, 2015(5): 10-12.

[9] 邹兵.增量规划向存量规划转型:理论解析与实践应对[J].城市规划学刊,2015(5):12-19.  
ZOU Bing. The transformation from greenfield-based planning to redevelopment planning: theoretical analysis and practical strategies[J]. Urban Planning Forum, 2015(5): 12-19.

[10] 张京祥,胡毅.基于社会空间正义的转型期中国城市更新批判[J].规划师,2015(5):5-9.  
ZHANG Jingxiang, HU Yi. A critique on China's urban renewal from social space justice viewpoint[J]. Planners, 2015(5): 5-9.