

# 北京历史文化街区整院腾退模式实施机制探析\*

## Research on Implementation Mechanism of the Courtyard Dispersing Model in Historic and Cultural Area of Beijing

陈明玉 石 炆 甘欣悦 CHEN Mingyu, SHI Yang, GAN Xinyue

**摘 要** 北京历史文化街区的人口疏散工作自2010年开始,经历了从“登记式疏散”到“整院疏散”模式的转变。但是随着疏散工作的进行,形成整院的难度越来越大,并逐渐显现出一些问题。以2013年开展的首批整院腾退试点白米斜街地区为研究对象,通过对政策实施过程中的参与主体(政府、公司和居民)开展访谈,以收集数据信息的方法归纳分析整院腾退政策的特征和近5年在实施操作过程中对该片区带来的影响,并结合2020年北京东城区启动的“申请式退租”项目实施情况提出疏散工作的优化实施的建议,包括疏散对象不明确是影响政策实施效果的主要原因,需要从兼顾改善居住困难住户的生活条件和推动空间再利用两个目标出发腾退适宜的住户,建立申请式疏散的预评估机制,在现有申请式基础上,完善以院落为单位的腾退流程等,促进北京历史文化街区的可持续保护和发展。

**Abstract** The population dispersing work in Beijing's historic district began in 2010 and has undergone a transition from "voluntary dispersing" to "courtyard dispersing". However, with the progress of the dispersing work, it becomes increasingly difficult to form the entire courtyard and gradually reveals some problems. The article takes the first batch of courtyard dispersing trials in the Baimi Community, which was launched in 2013, as the research object. By conducting interviews with participants including government, company and residents and using the method of collecting valid data, the paper summarizes and analyzes the characteristics of the dispersing policy, the impacts on the area during the implementation process in the past five years. Based on the implementation of the "application-based rental surrender" project launched in Dongcheng District, Beijing in 2020, suggestions are put forward to optimize the implementation of the vacating work. The study obtains that the unclear dispersing object is the main factor that affects the effect of the policy implementation. It is necessary to disperse the appropriate households by taking the disadvantaged groups and space reuse conditions into consideration. At the same time, a pre-evaluation mechanism for application-based evacuation will be established, and based on the existing application-based evacuation process, the courtyard-based eviction process will be improved, promoting the sustainable protection and development of Beijing's historical and cultural districts.

**关键词** 北京老城;历史文化街区;疏散政策;整院腾退;可持续更新

**Key words** Beijing old city; historic district; dispersing policy; courtyard vacating; sustainable regeneration

文章编号 1673-8985 (2023) 05-0113-06 中图分类号 TU984 文献标志码 A

DOI 10.11982/j. supr. 20230518

### 作者简介

陈明玉

天津大学建筑学院

助理研究员, cmy2021urban@tju.edu.cn

石 炆

北京建筑大学建筑学院 副教授

甘欣悦

深圳大学建筑与城市规划学院 助理教授

### 0 引言

人口与住房问题是历史文化街区面临的基础性问题和难题之一<sup>[1]</sup>,在老城改造从增量建设转向存量更新的新常态下,通过疏散工作实现腾退空间再利用成为解决过高的人口密度与街区保护发展之间矛盾的必然选择和主要方式。历史街区的保护和更新是一个牵

涉社会、经济、文化、环境、治理等诸多方面的复杂系统性工程<sup>[2]</sup>。促进历史文化街区实现可持续保护与更新不仅需要注重物质环境条件的改善,更需要考虑社会民生问题,兼顾社会效益和空间理想<sup>[3]</sup>。但既有研究和实践在历史街区腾退式更新方面较多地将重点放在人口外迁后建筑空间的再利用上,极少关注和

\*基金项目:北京市社会科学基金决策咨询项目“北京老城公有产权院落腾退利用机制研究”(编号22JCC062)资助。

探究疏解政策实施过程的合理性及其对居民生活产生的影响等社会环境层面的问题。鉴于当下基于传统视角形成的历史街区保护研究成果比较丰富,而从规划、管理等机制建设角度提出对策措施的研究仍存在不足<sup>[4]</sup>,本文试图以北京什刹海历史文化街区的疏解工作为例,剖析整院腾退模式的实施机制特征和影响,提出政策机制优化和街区更新方面的建议,促进人口疏解工作,对建设可持续历史街区发挥更积极的作用。

北京老城总体人口密度过高,户均居住面积低于国家平均水平,且相对于其他地区,低收入人口、老年人口和流动人口占比高,导致街区自下而上实现自主改善居住环境的能力和动力整体偏弱。这对历史文化街区的传统风貌保护和可持续发展产生较大的负面影响。对此,北京市于2010年开始人口疏解工作,以杨梅竹斜街作为试点,由政府委托前端公司采取“登记式疏解”(居民自愿,想走即可签约)模式,并通过引入文化创意产业来引导街区功能置换和公共设施更新,在保护和再利用模式创新方面取得一定成效<sup>[5]</sup>。但这种疏解模式形成的整院不足10个,大量散落在院落中的房屋造成资金和房源的占压,给管理和后续利用带来困难,而空置的房屋除了用于设计周展览外只能长年闲置,很大程度上影响了街区的可持续发展。鉴于此,2013年什刹海片区的疏解工作采取整院腾退政策(外迁附有前提条件:整院所有居民需达成一致,有一户不愿意走,都不能签约)来避免后期院落利用过程中可能产生的困难。本文选择的研究对象是什刹海白米社区,作为实施整院腾退模式的第一期启动试点,对其腾退过程的回顾和分析有助于认识人口疏解工作中的问题和产生原因,探析其对居民生活产生的影响及优化解决对策,为仅从物质空间维度出发构建规划指标体系<sup>[6]</sup>来指导历史街区保护更新工作的方式提供了补充。

## 1 实施概况

### 1.1 基本内容

什刹海白米斜街地区位于旧城核心区域

(城市中轴线沿线皇城与什刹海历史保护区的结合部),占地约7.2 hm<sup>2</sup>,常住人口1 416人(2017年白米社区居委会数据),保留着较为完整的街区传统风貌。该片区在开展政府主导的保护更新工作之前,经历了多次以个人名义或企业开发名义的搬迁改造,外迁补偿方式也经历了从依据户籍人口到通过建筑面积进行核算的变化,研究其社会—空间演变与政策实施的关系对历史文化街区的可持续保护和发展具有重要意义。因此,本文对2013年政府委托前端公司实施至今的整院腾退政策进行详细的调查,试图对街区的社会空间变化形成较为清晰的描述。

表1总结了白米斜街地区试点在两期整院腾退政策的实施过程中的内容调整及其效果。从总体上看,腾退条件这一影响政策实施的核心内容基本没有变化,坚持了“居民自愿,整院改善”的原则,只是沿街住户从单间可外迁变为整段(3—4间)才可外迁。但是补偿内容变化较大,安置房系数从原有的7.5变为5.6或3.8,搬家补助也从4万元/m<sup>2</sup>降为1万/m<sup>2</sup>,外迁补偿的下降幅度较大。此外,政策实施范围从一期的2个社区拓展到什刹海的25个社区,并设立工作站负责各片区的疏解腾退工作来提高效率和力度。在两期的政策内容中需要注意的是,安置系数对应的是住户房本上的建筑面积,自建房的面积不能计算在内。在安置系数逐年下降的情况下,这意味着居住在自建房的居民不能参与到住房改善政策中,或住户由于

建筑面积较小无法满足安置房源的购置要求(如23.6 m<sup>2</sup>以下无法选择系数3.8、最小户型90 m<sup>2</sup>的林奥嘉园)。而私房与公房的货币补偿差价一直为1万元/m<sup>2</sup>。这也在一定程度上影响了私房住户的外迁意愿。

### 1.2 实施流程

白米斜街地区工作站和住房改善办公室是直接参与并实施社区人口疏解工作的两个单位。白米工作站是2016年二期政策启动时设立的,主要工作包括宣传政策与居民咨询、填写腾退申请表、办理收房,以及与住户对接后续的资金补偿。而一期住房改善办公室除了负责上述工作外,还开展了大量的入户调研和访谈。包括让有腾退意愿的居民填写基本情况登记表(含建筑面积、户籍人口、家庭结构等信息)和基本情况调研表(居住基本情况和需要改善的问题)、收集相关证件资料备案等。但随着二期白米社区疏解工作力度的降低,住房改善办公室只负责对接工作站提供的满足腾退条件的住户,并与其协商房源和资金等具体的安置补偿内容。图1以2017年9月白米社区工作站展示给社区居民的腾退流程图为基础整理而成,并用两个颜色区分两家单位目前的责任分工。本文结合其工作特点和内容开展数据资料收集并进行访谈内容设计,因此一期疏解政策的实施情况和相关数据信息主要从住房改善办公室处了解,而二期的搬迁过程则通过联系白米社区

表1 白米斜街地区两期整院腾退政策内容

Tab.1 Courtyard dispersing policy contents of the two phases in Baimi Community

时间	政策实施范围	腾退主要条件	补偿核心内容	具体操作机制	结果
一期:2013年9月16日—2014年9月16日	白米和前海东沿社区共2个社区	整院达成一致白米社区范围内的沿街单间	房源安置系数为7.5或货币安置	一期未设立5个住房改善工作指挥部启动全面疏解工作	共疏解了43户,2015年陆续入住西二旗融泽嘉园安置房
二期:2016年5月1日至今	范围扩大到松树街、柳荫街、后海等什刹海街道25个社区	整院达成一致沿街整段(3—5间)	房源安置系数为5.6或3.8或货币安置	截至2017年7月设立10个社区工作站取代指挥部的工作	共疏解了13户,包括房源安置系数为3.8的朝阳区林奥嘉园和系数为5.6的丰台区康润家园

注:安置房屋建筑面积=申请人原房屋建筑面积(使用面积×1.33)×安置系数(自建房不计算面积);  
房屋货币补偿=申请人房屋补偿基础价格×申请人房屋建筑面积。

资料来源:笔者自制。

工作站获得。

除了两个直接参与政策实施的公司部门外,白米社区居委会在过程中也起到沟通协调的作用,包括带领公司员工入户、联系工作人员转达居民对政策的意见等。因此社区对政策实施的具体情况有一定了解,特别是住户的居住改善诉求和困难方面。根据上述情况,本文对两部分主体开展深度访谈:一部分是政策的实施者,包括前端公司的疏解部门、白米社区的工作站以及前端公司委托的住房改善办公室;另一部分是政策的参与者,包括未腾退和已腾退的住户、社区居委会的工作人员。通过无结构访谈,了解腾退原因和意愿、居住改善情况、实施过程中遇到的问题等信息。

## 2 腾退情况

### 2.1 实施成效

什刹海白米社区在2013年腾退政策实施前的总户数为667户,产权建筑面积约为3万m<sup>2</sup>(见表2),而一期登记申请腾退的住户为442户,约占总户数的66%,意味着社区一半以上的住户有意愿搬离。通过数据整理发现,申请外迁的住户中有约80%的直管公房都登记了申请,而住在自管公房(单位产)和私产的住户申请外迁的较少(见表3)。到目前为止,白米社区共签约外迁了54户,占总户数的8%,远低于一期登记申请外迁的住户(见表4)。腾退出的产权建筑面积为1 435 m<sup>2</sup>,占总产权面积

的13%,腾退出的可再利用空间面积并不高。此外,从已腾退住户的产权情况看,直管公房占比较大,私房居中,自管公房最少。这与申请腾退调查信息一致。

### 2.2 意愿变化

除了数据信息外,本文根据住房改善办公室提供的基本信息,对一期调研过程中有意愿外迁住户的空间位置进行落位(见图2)。从中可见,在442个申请腾退的住户中,满足腾退条件的整院共有30个,而且有意愿腾退的住户较多地居住在白米北巷胡同、乐春坊胡同、杨俭胡同和马良胡同4个片区,临地安门外大街和前海南沿的住户较少申请外迁。

同时根据负责二期腾退工作的白米工作



图2 一期登记腾退住户的空间分布图  
Fig.2 Spatial distribution of phase I registered relocation households

资料来源:笔者自绘。



图3 两期已疏解搬迁住户的空间分布图  
Fig.3 Spatial distribution of relocated households in the two phases

资料来源:笔者自绘。

站提供的腾退住户信息,对两期已腾退住户的空间位置进行落位(见图3)。发现已腾退的院落几乎都位于乐春坊胡同,单间则集中在白米斜街两侧,而且最终外迁的54户中整院搬迁的只有4个,远小于一期实施摸底调研时统计出的整院搬迁数量。反映出在面对实际腾退项目时,经济收入水平、家庭生活条件等多方面存在差异的院落内部住户们在达成整院腾退共识方面存在较大的难度。此外,通过多方收集已搬迁住户的就业、收入、是否

表2 疏解政策实施前的白米社区基础数据统计  
Tab.2 Basic data statistics before the implementation of dispersing policy

产权类别	户数	占总户数的比例/%	产权建筑面积/m <sup>2</sup>	产权建筑面积占比/%
直管公房	391	59	13 366	36
自管公房	147	22	10 094	27
私房	129	19	7 171	19
合计	667	—	30 631	—

资料来源:笔者自制。

表3 一期提交申请腾退意愿的白米社区住户数据统计  
Tab.3 Statistics on households who submitted their intention to leave in the first phase

产权类别	登记户数	占各产权户数的比例/%	登记建筑面积/m <sup>2</sup>	占各产权建筑面积比/%
直管公房	308	79	7 430	56
自管公房	57	39	1 475	15
私房	77	60	2 425	34
合计	442	66 (总户数)	11 330	37 (总面积)

资料来源:笔者自制。

表4 两期实际腾退的白米社区住户数据统计  
Tab.4 Statistical data of households finally vacated during the two periods

产权类别	外迁户数	占各产权户数的比例/%	腾退建筑面积/m <sup>2</sup>	占各产权建筑面积的比例/%
直管公房	42	11	1 118	8.0
自管公房	3	2	77	0.7
私房	9	7	240	3.0
合计	54	8 (总户数)	1 435	13.0 (总面积)

资料来源:笔者自制。

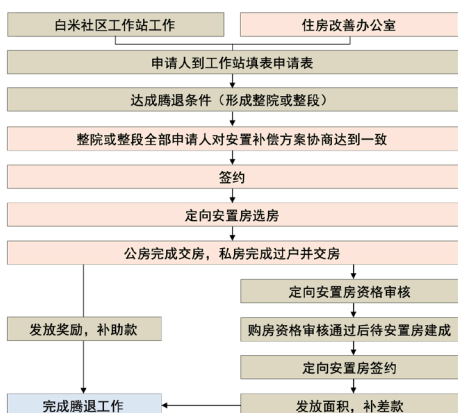


图1 疏解腾退流程图  
Fig.1 The flow chat of dispersing

资料来源:笔者自绘。

有其他房产、是否长年在白米社区居住、家庭结构等信息,总结其选择腾退的主要原因有3个:(1) 无其他房产,通过外迁改善自己和子女的住房条件;(2) 有其他房产,房屋长期空置或出租;(3) 被迫搬迁(租住在亲戚的房子,亲戚想走)。而私房院落则还存在希望利用疏解腾退政策理清共有财产的原因。分析中还发现,在二期安置房系数降低的情况下仍选择签约腾退的住户主要包含3类主体:(1) 人户分离者,政府启动的“直管公房转租借清理整治专项工作”和“开墙打洞治理工作”,促使一些房屋用于长期出租的居民选择外迁;(2) 一期观望者,安置房系数的降低使其意识到此次腾退是政府主导而非开发商行为,因而选择外迁;(3) 一期滞留者,一期由于无法协调家庭内部因财产争端所引发的矛盾而搁置申请的居民,待问题解决后选择外迁。由此说明,政府的政策导向和家庭内部的矛盾是影响居民外迁的重要因素,同时也反映出白米社区居民一期对疏解政策的性质和内容并没有足够的了解和信任。

### 2.3 问题影响

进一步跟踪白米社区疏解政策的实施,发现二期居民提交的申请数量大幅降低,截止到2017年底只有27户(包括二期已签约要走的住户)登记了外迁意愿,而这仅占一期登记申请腾退总户数的6%。通过访谈了解到,出现这一情况的原因除了二期安置系数下降的因素外,相关政策的实施也有重要影响,如打击公房转租借的政策使一些老住户做出重新搬回院落居住的决定,从而缓解了长期以来因房屋出租产生的邻里矛盾,提升了院落的居住环境,使一些居民综合考虑后选择继续留在该社区居住。此外,对二期腾退政策实施过程中因不满足疏解条件导致外迁申请被搁置的住户,即“想走不能走”的住户占二期登记申请总人数的51%,进而对他们的空间信息进行落位(见图4),发现其具有两个特征:(1) 由于自管公房的产权所属是单位,导致其住户无法直接外迁协商;

(2) 白米北巷胡同一带的住户申请较多,但由于多为散户未形成整院也无法外迁,且多为公房和自建房。

同时,疏解过程中除了出现“想走不能走”的情况外,还存在“宜走不能走”的问题。通过将疏解政策实施5年以来已外迁住户的建筑面积与二期登记申请腾退但暂被搁置的住户的建筑面积进行分类统计和对比,发现建筑面积在15 m<sup>2</sup>以下的已搬迁住户占总腾退户数的9%,而后者则占到21%(见图5),说明大部分满足政策腾退条件并外迁的住户的建筑面积普遍较大,而未能满足腾退条件申请被搁置的住户的建筑面积较小,也反映了整院腾退政策的实施并不能有效地解决居住条件有困难的住户的问题,即“宜走不能走”。同时,通过访谈这些有较强烈搬迁意愿却难以改善居住条件的住户,了解到整院腾退模式实施过程中产生的问题,即该实施机制虽然方便了物质空间的再利用,但也将院落整体搬迁与每户居民的补偿捆绑起来,容易导致一个院内的住户因不同的利益诉求较难达成一致而产生矛盾,进而加速老北京家庭伦理关系和情感联系的断裂,并对邻里关系造成困扰<sup>[7]</sup>。

2013—2017年白米社区居委会的逐年人口统计数据(见图6)则反映了无差别进行疏解腾退,即“想走就能走”对人口结构



图4 二期腾退申请不能进入协商签约环节的住户空间分布图

Fig.4 Spatial distribution of households whose application cannot be included in the negotiation and signing process in the phase II

资料来源:笔者自绘。

产生的影响。首先,该社区人户分离的人数每年均占到总人数的一半以上,一直存在较严重的人户分离现象说明疏解政策并没有对改善人户分离的问题起到显著影响。同时,在实施人口疏解政策后,总人口数虽然有所下降但是不明显,且多集中在“户在人不在”的类型,说明疏解政策在实现腾退人口、降低人口密度的目标上效果不佳。而且“户在人不在”的住户人数一直是“人在户不在”的住户人数的3倍以上,表示社区内还有大量出租或空置的住房没有被可持续地利用。总体而言,整院腾退政策在实施过程中无差别地进行疏解,使其在居住改善和空间利用效益等方面的作用受到影响。

最后,研究对一期已搬迁到西二旗融泽嘉园居住的白米社区住户进行回访,发现他们会定期回白米社区参与社区活动或是与老居民相约在北海公园散步等,与社区的老街坊保持较密切的联系。由此反映出白米社区具有较紧密的社会网络结构,这与2004年由北京市规划委员会组织的对什刹海白米斜街保护区居民生活状况的调查

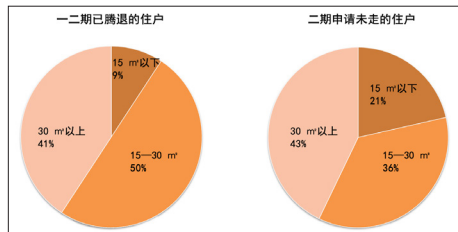


图5 已腾退和二期申请被搁置的住户的建筑面积信息

Fig.5 Floor area information of the households who have relocated and whose applications for the second phase have been shelved

资料来源:笔者自绘。

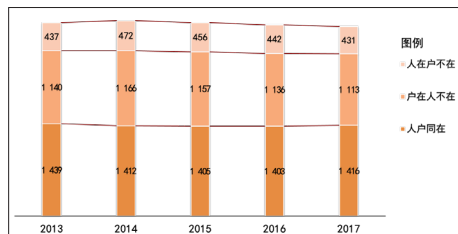


图6 白米社区人口变化情况(单位:人)

Fig.6 Population change in Baimi Community (unit: people)

资料来源:笔者自绘。

数据结果一致,即87.6%的居民邻里交往状况较好,对社区有较强的归属感,虽然改善居住条件的意愿较为强烈,但有54.42%的居民在权衡之后选择留在原地进行适度改善而不愿意选择搬迁<sup>[6]</sup>。因此,整院腾退模式在实施过程中还需要考虑原住居民搬迁到新社区的邻里关系重构问题。

### 3 相关措施与建议

#### 3.1 综合考虑空间再利用性和住户实际居住条件,制定合理的腾退条件和精准化的人口疏散流程

整院腾退政策与登记式腾退政策相比,虽然更多地考虑和促进了空间资源的使用,但其在实施过程中对人口疏散的目标对象研究不足,较大地影响了疏散工作的实际效果。具体表现在街区人口密度的下降幅度并不明显。疏散出去的住户主要是人户分离的空置房屋或建筑面积较大的沿街商铺等,而有较强腾退意愿、建筑面积较小的住户却无法获得这次难得的改善现状居住条件的机会。2020年11月北京东城区针对历史街区内的公房制定了“申请式退租”工作方案,将赎买区属直管公房的承租权作为人口疏散的主要方式,并于2021年6月完成了试点片区的申请签约及腾房选择。从实施情况上看,由于腾退政策中创新性地融入了“共有产权”安置房配套政策,形成了较高的公房的退租比例(局部片区高于90%)。但与登记式腾退政策一样,退租院落的整院比例依然不高,不利于院落的更新再利用。

人口疏散工作需要根据居民条件和居民意愿,既体现对特困人群的精准扶助,又体现对居民意愿的尊重和引导,避免疏散过程中的“错位”和“强制”<sup>[9]</sup>,在实施过程中坚持居住改善导向和公共设施导向并行。因此,本文建议以再利用为导向开展申请式疏散,坚持院落空间的相对完整性和可利用性,在现有申请式基础上,完善以院落为单位的腾退流程。在腾退过程中建立综合居民外迁意愿、院落房屋质量风貌状况、实际居住密度、公共设施

建设需求和院落保护利用方式等在内的申请式疏散的预评估机制。通过双向选择和综合判断,按照“居民申请—统计评估—划定申请区域—院落间居民流动—院落式人口疏散—空间再利用”的流程进行疏散。同时建立多元化住房保障和留住改善机制,提高住房极困难家庭的实际居住面积。

#### 3.2 搭建信息沟通和协作平台,丰富公众参与形式和内容

从实证调查可以发现,腾退过程出现了居民参与被动,以及由于信息传达不到位影响疏散工作进度和效果的问题。建议政府相关部门在实施过程中深入了解当地居民的实际情况,同时提高居民参与决策的能力和积极性,并与前端公司形成明确的分工,落实自身必须承担的工作,从而促进疏散政策在社会和空间两个层面的目标的实现。在机制优化层面,建议通过搭建信息沟通和协作平台以扩大信息公开力度,完善腾退过程中公众对腾退方案、更新规划编制的沟通参与渠道,丰富公众参与形式,并对腾退后的居民进行调查回访,及时追踪和反思出现的问题<sup>[10-11]</sup>,形成良性的循环机制。

此外,政策的实施主体不应将“走与留的判断”转化到院落内部,因为每户情况不同、意愿不同必然会产生矛盾进而影响邻里关系,而且户数较多的院落则不存在整院一致的可能性。建议充分重视对街区社会网络结构关系的保护和社会资源的利用<sup>[2]13</sup>,充分发挥“社区居委会—院长”的协调能力,在实施过程的多个环节,如发放腾退背景材料、宣传外迁补偿方案、公布腾退进展情况、调节院落矛盾等方面,促进政府、公司和住户三者之间的信息流动和沟通,促进居民全程深度参与到腾退过程中。

#### 3.3 功能置换的过程需要考虑到街区及更大范围片区的整体保护和发展需求,实现增强街区活力和改善居民生活的目标

对腾退后的房屋进行修缮和再利用是腾

退工作的最后环节,也是关系到街区能否更好地实现可持续发展的关键,需要依托疏散工作开展前的整体性社会—空间设计。在社会人口层面,为使历史文化街区形成相对合理的人口容量以满足基本居住条件,总体人口疏散比例建议在15%—30%,并在具体实施中结合不同街区的社会结构特征审慎设定人口管控目标,更关注回应IV级拥挤型院落(每100 m<sup>2</sup>住宅用地上的居住人口为7—10人)和V级特挤型院落(每100 m<sup>2</sup>住宅用地上的居住人口在10人以上)内住户的居住功能改善需求,完善疏散腾退标准和就地改善引导。在空间组织上,为规避上文分析得出的整院腾退政策实施后形成规模小、分布散,导致空间资源利用率低甚至浪费的情况,建议在合理的街区总体规划设计方案基础上完成功能植入,并优先为基础设施和公共服务设施提供建设容量,局部地区探索以容积率转移和地下空间利用等途径完善老城整体空间格局。

同时,建议腾退院落的功能置换的过程中引入“微循环、渐进式”的更新理念,促进政府、技术部门、实施主体三方的紧密合作,特别是当地居民对更新规划方案的理解与支持<sup>[12]</sup>,在经济效益、文化效益和历史效益之间找到恰当的平衡点<sup>[13]</sup>。在方案设计中,需要统筹考虑人与房、社会与空间的关系,既不能只考虑居住改善而忽视通过住房流动和空间再分配来提升公共设施条件,也不能只考虑腾出足够多的空间却不考虑是否真正解决居住困难群体的住房条件改善问题。此外,功能置换的过程需要考虑到街区及更大范围片区的整体保护和发展需求,更有效地实现增强街区活力和改善居民生活的目标。

### 4 结语

本文通过调查整院腾退政策在什刹海白米斜街地区近5年的实施情况,发现最终疏散外迁的住户远低于起初登记申请腾退的住户数。继而分析已腾退住户和二期腾退申请被搁置的住户在空间位置、产权、建筑面积等方面的信息,并将其与该片区逐年的人口结构

变化进行比较分析,发现整院腾退政策既没能实现有效降低人口密度的目的,也没有显著改善居住困难群体的住房问题,重复疏解(较多地腾退了人户分离的空置房)在一定程度上浪费了公共资源。最后,结合申请式退租的实施情况,对人口疏解政策的实施操作提出从兼顾空间的可持续利用和居住环境改善的双重效益的角度明确适宜疏解的对象,加快建立疏解预评估和多元化住房保障机制。并呼吁政府相关部门更多地投入和参与到疏解政策的实施过程中,从而提高居民对政策的信任和理解,促进公众参与,更多地发挥居民在空间再分配和居住环境改善中的作用,推进社区的可持续发展。

本文中的大部分数据信息来自政策实施方(前端公司相关机构)和协调方(社区居委会),缺乏对当地居民的实际居住需求情况和政策实施对其生活等方面产生的影响的调研,在后续人口疏解政策实施过程中,需要进一步对腾退条件与补偿标准分类、实施效果评价指标体系构建等方面进行深入调研和分析。

## 参考文献 References

- [1] 边兰春,石焯. 社会—空间视角下北京历史街区整体保护思考[J]. 上海城市规划, 2017(6):1-7. BIAN Lanchun, SHI Yang. Study of integrated conservation in Beijing historic area: from society-space perspective[J]. Shanghai Urban Planning Review, 2017(6): 1-7.
- [2] 赵万民,彭薇颖,黄勇. 基于社会网络重建的历史街区保护与更新研究——以重庆市长寿区三倒拐历史街区为例[J]. 规划师, 2008(2):9-13. ZHAO Wanmin, PENG Weiyang, HUANG Yong. Research on the conservation and regeneration of historical city quarter based on social network reestablishment—a case study of Sandaoguai Historical Quarter in Changshou District[J]. Planners, 2008(2): 9-13.
- [3] 戴俭,沈盛楠. 北京市历史文化街区腾退式更新模式探析[J]. 城市住宅, 2021, 28(7):81-83. DAI Jian, SHEN Shengnan. Analysis on updating model of vacate and renovate historical and cultural blocks in Beijing[J]. City & House, 2021, 28(7): 81-83.
- [4] 朱永杰,韩光辉,吴承忠. 北京旧城历史街区保护现状与对策研究[J]. 城市发展研究, 2018, 25(5):1-6. ZHU Yongjie, HAN Guanghui, WU Chengzhong. Research on the protection status and countermeasures of historic blocks in Beijing old city[J]. Urban Development Studies, 2018, 25(5): 1-6.
- [5] 段文,魏祥莉,余丹丹. 文化创意引导下的历史文化街区保护更新——以北京杨梅竹斜街为例[C]//新常态:传承与变革——2015中国城市规划年会论文集. 北京:中国建筑工业出版社, 2015:14. DUAN Wen, WEI Xiangli, YU Dandan. Protection and renewal of historic cultural blocks under the guidance of cultural creativity—a case study of Yangmei Zhuxi Street in Beijing[C]// Proceedings of 2015 China Annual National Planning Conference. Beijing: China Architecture & Building Press, 2015: 14.
- [6] 吕海虹,宋晓龙,赵晔. 什刹海白米斜街地区保护规划[J]. 北京规划建设, 2007(1):74-78. LYU Haihong, SONG Xiaolong, ZHAO Ye. Shichahai Baimi Xiejie Area protection planning[J]. Beijing Planning Review, 2007(1): 74-78.
- [7] 黄仲山. 反思北京历史文化街区保护中的人文建构[J]. 中华文化论坛, 2016(2):67-73. HUANG Zhongshan. Reflections on the protection of historical and cultural blocks in Beijing humanistic construction[J]. Forum on Chinese Culture, 2016(2): 67-73.
- [8] 刘剑刚,宋晓龙. 白米斜街保护区居民生活状况调查与分析[J]. 北京规划建设, 2006(3):110-113. LIU Jian'gang, SONG Xiaolong. Investigation and analysis of living conditions of residents in Baimi Xiejie Protected Area[J]. Beijing Planning Review, 2006(3): 110-113.
- [9] 边兰春,吴濯杭,石焯. 北京老城历史文化街区保护中的问题辨析与思考[J]. 北京规划建设, 2019(s2):34-41. BIAN Lanchun, WU Quhang, SHI Yang. Discrimination and thinking of the conservation of historic and cultural area in Beijing old city[J]. Beijing Planning Review, 2019(s2): 34-41.
- [10] 张志,张雯毓. 浅析旧城历史文化街区更新过程中的公共参与——以汉口历史文化风貌街“文创谷”腾退为例[J]. 资源开发与市场, 2020, 36(4):401-404. ZHANG Zhi, ZHANG Wenyu. Analysis on public participation in renewal of traditional historical and cultural blocks of old cities—a case study of residential land exit in "Wenchuangu" of Hankou Historic and Cultural Street[J]. Resource Development & Market, 2020, 36(4): 401-404.
- [11] 杨亮,汤芳菲. 我国历史文化街区更新实施模式研究及思考[J]. 城市发展研究, 2019, 26(8):32-38. YANG Liang, TANG Fangfei. Research and consideration on the implementation model of historic and cultural districts renewal in China[J]. Urban Development Studies, 2019, 26(8): 32-38.
- [12] 冯斐菲. 北京历史街区微更新实践探讨[J]. 上海城市规划, 2016(5):26-30. FENG Feifei. Overview of micro-renewal practices in historic districts of Beijing[J]. Shanghai Urban Planning Review, 2016(5): 26-30.
- [13] 刘静姝. 历史文化街区保护和利用中的功能置换——以成都宽窄巷子的商业开发为例[J]. 重庆建筑, 2014, 13(3):10-13. LIU Jingshu. Function replacement in the preservation and utilization of historical and cultural blocks[J]. Chongqing Architecture, 2014, 13(3): 10-13.