

# 上海新一轮城市更新中的风貌保护难点分析与对策探讨

## Research and Reflection on the Bottlenecks and Breakthroughs in Preserving and Developing Shanghai's Urban Style under the Background of Urban Renewal

王磊 WANG Lei

**摘要** 以2017年国务院批准实施《上海市城市总体规划（2017—2035年）》为标志，上海进入以存量土地再开发为特征的城市更新时代。首先简要分析上海近年来开展的城市更新和风貌保护工作，是由政府组织、规划引领、功能性企业主导，由多方共同参与运作的创新实践。其次分析上海风貌保护中的土地开发成本、资本和开发逻辑、存量转型政策、房屋产权和开发使用、历史建筑保护法律等方面的难点。最后提出风貌保护的对策思路，包括降低建设用地基准地价，优化城市更新资本和开发逻辑，探索“先租后让”的土地供应方式和历史建筑所有权、使用权分离管理模式，适时修订地方法规等。

**Abstract** Marked by the approval of the *Shanghai Master Plan (2017-2035)* by the State Council in 2017, Shanghai has ushered in an era of urban renewal characterized by the redevelopment of existing land. Based on a brief exposition of Shanghai's innovative approach to urban renewal, which is characterized by government organization, planning guidance, functional enterprise leadership, and multi-stakeholder participation in the operation of urban renewal and style preservation, this paper delves into the practical implementation aspects of preserving Shanghai's urban style. It identifies several bottlenecks, including the high cost of land development, challenges related to capital and development logic, difficulties with policies concerning stock transformation, conflicts between property rights and development usage, and legal constraints in preserving historic buildings. To address these issues, the paper proposes targeted solutions such as reducing the benchmark land price for construction land in urban and rural areas, optimizing capital allocation and development logic in urban renewal, exploring a "lease-to-own" land supply model, separating the management of ownership and usage rights for historic buildings, and revising relevant legal provisions. These measures aim to facilitate better preservation of Shanghai's unique urban style.

**关键词** 城市更新;风貌保护;土地成本;房屋产权;资金平衡

**Key words** urban renewal; style preservation; land cost; property rights; fund balance

文章编号 1673-8985 (2024) 02-0112-05 中图分类号 TU984 文献标志码 A

DOI 10.11982/j. supr. 20240215

### 作者简介

王磊

上海久事(集团)有限公司  
建设管理部副总经理,博士  
wanglei85818@sina.com

上海是国家历史文化名城。1991年颁布的《上海市优秀近代建筑保护管理办法》在国内率先提出应将文物保护单位以外的优秀近代历史建筑纳入保护范畴。2002年上海市颁布《上海市历史文化风貌区和优秀历史建筑保护条例》(以下简称“《风貌保护条例》”),在全国首次以地方性法规形式明确了优秀历史建筑、风貌保护道路、历史文化风貌区的法律地位和保护要求,并明确了控详规划层面的

风貌区保护规划地位和管理要求。之后,上海风貌保护工作进入法治保障下的快车道,构建起由44片历史文化风貌区、144条风貌保护道路、632处优秀历史建筑组成的“点线面”结合的风貌保护体系。

2019年上海市修订了《风貌保护条例》,将风貌保护街坊、风貌保护河道也纳入法定保护对象,并进一步明确了上海风貌保护管理要求,加大对违反风貌保护管理行为的惩

处力度。上海风貌保护体系逐步完善,形成44片历史文化风貌区、254片风貌保护街坊、397条风貌保护道路、84条风貌保护河道、1 058处优秀历史建筑的新体系。其中中心城成片风貌保护区域总面积达44 km<sup>2</sup><sup>①</sup>。目前上海正在推进新一轮城市更新,风貌保护迎来新的契机,同时面临诸多难点。本文对相关难点进行解析,并提出若干对策思考。

## 1 上海市新一轮城市更新的工作概况与创新实践

### 1.1 工作概况

2017年国务院批准实施《上海市城市总体规划(2017—2035年)》(以下简称“上海2035”),自此上海进入以存量土地再开发为特征的城市内涵式发展新时代。在“上海2035”指导下,上海开展了新一轮城市更新工作。与此同时,上海市委、市政府高度重视城市风貌保护工作,推出大量有利于风貌保护的城市更新政策;并以旧区改造为契机,重视从企业角度关注解决风貌保护开发中的现实问题。

上海曾经历两轮大规模旧区改造。目前上海市中心城仍遗留有238万m<sup>2</sup>二级旧里以下房屋;这些旧区房屋地处城市核心区,多与风貌保护区域重合,改造面临巨额资金投入和风貌保护资金平衡的问题。自2018年起,上海新一轮城市更新开始探索“市区联手、政企合作”的旧区改造新体制和运作模式<sup>[1]</sup>,主要措施包括3方面。一是组建上海城市更新建设发展有限公司(以下简称“上海城市更新公司”),承担上海新一轮旧区改造更新的使命。二是上海城市更新公司与黄浦、静安等区合作成立5个区级城市更新公司,承担各区旧区改造更新的使命。三是成立上海市城市更新中心,与上海城市更新公司合署办公;在政府授权下,上海市城市更新中心可全程参与上海旧区改造征收范围认定、旧区改造年度计划制订、旧区改造项目成本认定、相关控详规划编制、土地出让条件研究、政策标准制定等工作。通过国有功能性企业参与市区政府组织及市

区主管部门负责的城市更新实践,全面探索解决旧区改造面临的城市更新和风貌保护中的资金平衡等问题。这是上海第一次由政府组织、规划引领、功能性企业主导下多方参与的城市更新和风貌保护运作的创新实践。经过多年努力,很多长期困扰企业参与风貌保护开发的问题得到解决。

### 1.2 创新实践

#### 1.2.1 资金平衡问题

长期困扰上海风貌保护的问题有资金投入大、回报周期长、开发资金平衡困难等。城市更新时代,上海开始全面关注旧区改造更新中的资金平衡问题,研究制订一系列措施,目前主要包括以下4方面。

(1) 全市统筹考虑旧区改造资金平衡问题。城市更新背景下,风貌保护要求旧区改造延续原有空间肌理、建筑尺度和风貌环境,靠自身空间增容实现项目资金平衡已不现实。对此,政府向上海市城市更新中心注入市级资源地块,通过旧区改造项目与资源地块的捆绑开发,组合项目实现投入和收益间的资金平衡;同时,对功能性国企参与、成本收益倒挂严重的旧区改造项目,推出资金支持、税收优惠、规划参与、土地供应、招商合作等一系列支持政策。

(2) 对资金平衡问题进行前置考虑。上海目前由更新统筹主体领衔开展区域更新工作,要求更新统筹主体在研究区域更新规划实施方案时,必须提前考虑资金平衡问题。

(3) “三师联创”支持资金平衡前置研究。上海组建由责任规划师、责任建筑师、责任评估师组成的多专业联创团队,在继续发挥规划师、建筑师的作用的基础上,进一步引入责任评估师参与对规划和建筑方案的市场价值评估,研判更新项目的可行性、经济性和投资平衡,提供资金平衡方面的专业支持以推动更新规划实施方案编制。

(4) 实施风貌保护容积率奖励和税费减免政策。《上海市城市更新条例》明确规定,城市更新因风貌保护限制对建筑容积率造成影

响,或更新实施过程中新增保护保留历史建筑的情况,可给予容积率奖励或规划异地补偿;城市更新项目依法享受行政事业性收费减免和税收优惠政策。

#### 1.2.2 房屋征收问题

上海风貌保护开发主要采用“房屋征收”和“房屋修缮”两种方式,都涉及对居民的搬迁或抽户。过去由于历史建筑要保护保留,不能按《国有土地上房屋征收与补偿条例》实施房屋征收,也不配套有安置房源,只能采用市场化手段与居民谈判,导致政府或开发公司非常被动,影响风貌保护项目推进。城市更新时代,《上海市城市更新条例》明确规定,对纳入更新行动计划的历史建筑可实施房屋征收,居民安置时可统筹使用保障性房源,可实施保护保留下的历史建筑功能开发和再利用,可有望解决困扰上海风貌保护多年的房屋征收难题。

#### 1.2.3 土地复合使用

风貌保护更新项目多位于功能复合老城区,有较高的土地复合使用要求,但不符合上海相对刚性的控详规划管控要求。城市更新时代,上海推出《关于促进城市功能融合发展创新规划土地弹性管理的实施意见》,明确中心城商业服务业、商务办公用地可在规划编制阶段叠加公共设施融合管理要求(C0)和居住融合管理要求(R0),规划实施阶段相应地块用地性质可在商业服务业、商务办公、教育科研、文化、体育、医疗、养老、居住等功能间转换或混合设置,能够支持风貌保护区域的土地复合使用。

#### 1.2.4 技术标准规范

上海风貌保护区域多建于明清及租界、国民政府时期,街道狭窄、建筑密布、形式多样,且郊区风貌保护区域多临水而建,不符合上海对于城市一般地区的建筑间距、退让、密度、面宽等规划管理技术规定和消防、抗震等行业技术规范。近年来,上海修订了建筑间距、退让、密度、面宽等规划管理技术规定,以及消防、抗震、绿化、节能、河道等行业管理技术规范,以满足并适应上海城市风貌保护需要。

注释: ① 数据源自上海市规划和自然资源局。

## 2 上海新一轮城市更新中的风貌保护难点分析

目前上海的城市风貌保护工作已取得长足进步。对自2014年以来10年风貌保护整治试点项目的后评估<sup>②</sup>发现,一些影响上海风貌保护的问题仍未得到解决,新一轮城市更新中又发现新的瓶颈,为此本文针对其保护难点进行分析。

### 2.1 土地开发成本

2021年,上海市发布《上海市城乡建设用地基准地价成果(2020年)》。相比2013年版,上海住宅类基准地价大幅提高,商办类基准地价小幅提升。考虑到我国房地产发展高峰已过,新冠疫情后市场更是处于低迷状态,上海城乡建设用地基准地价的提升对风貌保护开发带来土地开发成本困境。核心问题是上海风貌保护区域多为商办类规划用地,但上海商办类物业严重过剩,商办类基准地价却相对提升,导致商办类风貌保护项目几乎没有盈利空间。上海城市更新公司虽然能获得住宅类市级资源地块的支持,但是因住宅类基准地价的大幅提升而降低了其资金平衡能力。

### 2.2 资本和开发逻辑

上海城市更新公司领衔开展的风貌保护区域更新的基本顺程序主要包括:一是配合政府划定风貌保护更新区域;二是统筹开展功能策划、城市设计、控详规划、投资测算等研究;三是会商政府确定规划指标、投资逻辑、开发方案,配合政府完成控详规划调整;四是配合政府开展风貌保护更新区域内房屋征收和动拆迁,会商政府议定土地出让条件;五是通过定向挂牌出让,获取风貌保护更新区域内房屋和土地的所有权与使用权;六是寻找市场合作开发商,通过土地交易市场与联合产权交易所“场所联动”股权出让方式,将区域开发权转让给合作开发商;七是合作开发商主导完成相关区域的风貌保护更新开发工作,上海城市更新公司配合做好工作支持和专业指导。

上述工作整体运行较为顺畅,但存在两

个逻辑困境:一是资本逻辑困境。因为在上海城市更新公司获得区域开发权并将股权转让给市场合作开发商前,所有前期投入包括前期研究和房屋征收动拆迁、土地出让金缴纳等,资金都需上海城市更新公司自筹,带来巨大的资金和财务成本方面的压力。二是开发逻辑困境。目前是上海城市更新公司寻找合适的功能策划、城市设计、投资测算单位进行前期研究,基于此支持完成相关控详规划调整和土地出让条件商定。真正了解市场行情、匹配开发需求的房地产开发商,要待上海城市更新公司获得区域开发权并进行“场所联动”股权转让后,才真正开始介入。但此时很多需在前期控详规划、土地出让合同阶段解决的风貌保护更新开发问题,都已无法逆转。对此,上海虽曾创新尝试“预供地”制度,但不久就在国土督查中被叫停。

### 2.3 存量转型政策

上海曾经是我国最大的工业城市,风貌保护区域内留存有相当规模的工业用地,用地中不少建构物被作为工业遗存加以保护保留。这些存量工业用地往往地理位置优越,多在“三不变五变”<sup>③</sup>政策时期发展为创意园区,业态多为商业、办公、文化娱乐等。由于这些创意园区发展时代优越,建筑风貌和商业文化沉淀深厚,往往成为上海风貌保护和商业文化的亮点。但其面临的根本问题是房屋土地性质一直未变更为商业、办公、文化等实际属性。究其原因,是现行土地政策要求经营性用地必须通过出让而获得,如果这些创意园区土地和房屋改变性质,必须通过招拍挂在二级市场拿地,或经过特定程序后补签土地出让合同并补缴土地差价。由于存量工业地产权方不具备在二级市场拿地的资格和不具备一次性缴纳土地出让金的能力等原因,这些创意园区即使风貌特色突出、市场运营良好,也未变更房屋土地性质。例如,徐汇区衡一复风貌区核心地段的某创意老市项目,该项目原为街道工厂,企业倒闭后在相关部门的支持协调下,经市场化运作开展“创

意老市”项目,将旧式里弄厂房变身成为城市花园“新市集”,成为上海风貌保护的创新亮点。该项目虽已建设运营10余年,得到市民喜欢且具有一定国际知名度,但仍未解决土地和房屋性质改变的问题,导致园区内更新改造难以合法开展、入驻商户无法办理工商登记、易被市场清理整顿等不利境况。

### 2.4 房屋产权和开发使用的矛盾

由于历史原因,上海风貌保护区域内有大量旧式里弄、新式里弄、老式公寓、花园住宅、旧公房、新公房等居住类历史建筑,其中很多为系统或直管公房<sup>④</sup>,长期在超负荷使用。这些公房产权关系不清晰,所有权与使用权分离,即所有权归政府或政府委托国有企业,并按早年计划经济模式以低廉租金租给居民,居民有房屋使用权而无产权。这种情况导致上海历史建筑保护更新利用常出现3大矛盾。

一是历史建筑延续居住功能但保护更新修缮困难。由于这些历史建筑的所有权和使用权分离,政府产权主体和使用者个体都缺乏保护更新历史建筑的原动力,历史建筑保护更新修缮困难。

二是历史建筑已完成“居改非”并作为经营使用。这类历史建筑主要分布在城市道路沿线,已在市场化进程中作为商业、办公、文化、服务等使用。这些历史建筑虽然风貌特色突出并满足城市功能需要、受到市民欢迎喜爱,部分还有政府委托公房管理企业的合同授权,但是因房屋产权功能和使用功能不一致,导致其难以依法进行历史建筑保护更新修缮,常面临市场整顿清退的情况。比如徐汇区永康路沿线为里弄建筑,在市区主管部门的支持协调下,经市场化运作,对里弄沿路门店整租并统一修缮后,招租引入特色门店60余家,打造成一条极具海派文化特色并受世界人民喜爱的风貌特色道路。但由于里弄沿街建筑的居住权属问题,导致入驻企业无法进行工商登记、建筑得不到依法修缮等。又如,衡山路、东平路、复兴路上原有很多特色商业,目前都被

注释: ② 该项工作于2017年9月获得第十一届上海市决策咨询研究成果二等奖。

③ 三不变:房屋产权关系不变、房屋建筑结构不变、土地性质不变;五变:老工厂的产业结构、就业结构、管理模式、企业形态和企业文化发生变化。

④ 部分为军产,本文不做讨论。

清退,造成上海风貌保护区域很多特色亮点被抹去的遗憾。

三是上海风貌保护融资功能缺失。《上海市住房保障和房屋管理局关于限制已出租公有住房抵押登记的通知》规定“公有住房产权人不得将已出租公有住房设定抵押并申请房地产抵押登记”,导致公有产权房无法抵押融资,降低了风貌保护项目的资金盘活和滚动开发能力。如巨鹿路项目,区域内有1920年代末的单体、联体别墅54幢,开发企业通过置换从居民处收购来房屋,但仅拥有使用权,无法通过抵押融资进行资产盘活,导致项目仅完成一期,二期、三期因资金断流而搁置。

## 2.5 历史建筑保护相关法律

上海市政府已将1 058处建筑列入优秀历史建筑进行保护。这些优秀历史建筑同时被国家和上海市文物管理部门列为国家或上海市级、区级文物保护单位,即上海市优秀历史建筑全部具备“双重身份”。根据2014年颁布的《上海市文物保护条例》(以下简称“《文物保护条例》”)第四十三条和2019年颁布的《风貌保护条例》第二条,具备“双重身份”的优秀历史建筑依照文物保护法律法规实施保护管理,由此导致《风貌保护条例》第三条“市、区房屋管理部门负责本市区优秀历史建筑的保护管理”条款失效,上海市、区房屋管理部门对优秀历史建筑保护的管理失去对应的法律依据,优秀历史建筑业主在修缮改造时也往往分不清主管部门。

## 3 在城市更新中加强风貌保护的若干对策探讨

### 3.1 降低城乡建设用地基准地价

《上海市城乡建设用地基准地价成果(2020年)》已颁布实施4年,结合我国和上海市房地产市场实际,提出以下建议。

一是启动对《上海市城乡建设用地基准地价成果(2020年)》实施后评估,开展对城乡建设用地基准地价调整工作;二是基于上海商办类物业大幅过剩情况,适度降低上海商办

类用地基准地价;三是正视上海风貌保护的高要求、高成本、长周期情况,考虑制定针对风貌保护项目的土地出让金折减政策。

在《上海市城乡建设用地基准地价成果(2020年)》调整前,建议优化3项政策:

一是在法规明确“城市更新项目因风貌保护受影响容积率奖励”的基础上,进一步提供“风貌保护容积率奖励可转化为土地出让金折减”政策选项,直接降低风貌保护开发土地成本;二是风貌保护项目涉及保护保留历史建筑或提供公益性设施配套的,可免征或减免土地出让金;三是降低风貌保护项目的税收成本,将功能性国企获得城市更新税收优惠这一政策推广运用到上海风貌保护项目中。

### 3.2 优化城市更新的资本和开发逻辑

针对上海城市更新公司面临的资本和开发逻辑困境,提出以下建议。

一是提前为区域更新类风貌保护项目核发《城市更新边界条件确认单》。2014年上海发布《关于优化本市重大工程建设项目前期审批手续的实施细则》,明确针对市重大工程项目,可在批准专项规划或控详规划后,提前为建设单位核发《建设项目选址边界条件确认单》,目的是提前核定建设单位主体责任,提前开展土地权属调查、用地预审等工作。参考该工作,建议在政府会同上海城市更新公司划定风貌保护更新区域后,参照重大工程《建设项目选址边界条件确认单》,提前向上海城市更新公司核发《城市更新边界条件确认单》,提前明确上海城市更新公司的主体责任和负责的更新区域范围。

二是上海城市更新公司获得《城市更新边界条件确认单》后,可提前开展市场合作开发商遴选和“场所联动”股权转让工作,然后由合作开发商提前带资进场,并与上海城市更新公司共同开展项目功能策划、规划研究、投资测算等前期研究,会商政府完成控详规划调整和土地出让条件确认工作,开展房屋征收动拆迁、土地出让金支付等工作,由此可能解决现存资本和开发逻辑困境。

### 3.3 探索“先租后让”的土地供应方式

针对存量工业用地转型难题,建议在上海已明确可通过存量补地价方式盘活存量工业用地政策的基础上,按照上海《关于加强本市工业用地出让管理的若干规定》要求,“鼓励采取租赁方式使用土地,逐步实行工业用地‘租让结合,先租后让’的供应方式,由中标人或竞得人先行承租土地进行建设,通过达产验收并符合土地出让合同约定条件的,再按照协议方式办理出让手续”,风貌保护中可探索“先租后让”的存量工业用地转型供地模式。一是土地出让前,政府组织编制该用地的规划及建筑设计方案,采取带风貌保护规划方案的出让方式,将风貌保护和城市发展要求纳入土地出让合同。二是采取“先租后让”的方式实施土地供应,允许产权方以土地租赁形式,在政府设定租赁年限内进行风貌保护和市场经营,到达设定年限后由政府组织综合评估,如通过评估,将土地以约定价格协议出让给企业,未通过评估的可由政府按协议收回土地。三是土地出让金支付上考虑4个原则:(1) 土地出让金按基准地价评估;(2) 按照“先租后让”精神,土地出让金按约定周期分期支付,降低土地获取方的资金压力,指导其将资金更好投入风貌保护和市场经营;(3) 对于需提高容积率的相关土地,其容积率增加部分的土地出让金需一次性缴纳;(4) 产权方需保护保留历史建筑或承担公益性设施建设的,可按政策折减其土地出让金。

### 3.4 探索历史建筑所有权和使用权分离的管理模式

上海公房类历史建筑数量庞大,多归集到市级或区级国企统一管理。考虑《中华人民共和国土地管理法》已授权人民政府处理土地所有权和使用权争议,并且上海市政府作为省级政府有地方政府最高权限,建议参照集体所有土地,对位于风貌保护区域的公房类历史建筑采用所有权和使用权分离的权证管理模式,操作时建议:一是对于房屋所有权的部分,保持其原功能属性。使用权的部分遵循“依据

规划、尊重历史、顺应发展、公众接受”原则,由市、区、街道(镇)政府和规资、房管、文物等行业管理部门综合研究确定其使用功能;二是房屋确权涉及“居改非”的,应在满足规划的前提下,由房管部门会同规资、街道等组织听证会,听取产权归属国企和利害关系人的意见,报市或区政府审议同意后,依法办理相关权证手续;三是在办理房屋权证时,应当明确所有权人和使用权人的房屋使用管理和风貌保护要求;四是房屋确权涉及补缴土地出让金的,可参照前述土地“先租后让”方式,合理确定土地出让金并分期缴纳;五是房屋确权时涉及增加面积的,房屋所有权和使用权人应一次性支付增加面积部分的土地出让金;六是公房使用权人不愿意按“先租后让”政策缴纳房屋租金的,使用权人变更时,所有权人可收回公房使用权,重新进入市场交易;七是房屋确权后,无论所有权还是使用权,都可抵押融资,但抵押融资前,应当征询相关所有权或使用权人的同意。

### 3.5 适时修订地方法规

2014年上海市人大审议《文物保护条例》时,针对第四十三条“既是不可移动文物又是优秀历史建筑的,由市人民政府相关行政管理部门依照文物保护的相关法律、法规和本市有关法规规定,共同做好保护工作”,就有代表认为其与《风貌保护条例》冲突,影响了上海以市区房屋管理部门为主体的优秀历史建筑保护管理工作。目前,《文物保护条例》已执行10年,建议对其开展实施后评估并启动相关修订工作。建议对第四十三条进行修订,可优化为“既是不可移动文物又是优秀历史建筑的,由市人民政府相关行政管理部门依照文物保护和相关法律、法规,做好保护工作”。同时《风貌保护条例》第二条对应修订为“优秀历史建筑被依法确定为文物的,其保护管理依照本条例及文物保护法律、法规的有关规定执行”。

## 4 结语

城市更新时代,上海以旧区改造为抓手,

通过由政府组织、规划引领、功能性企业主导的多方参与的城市更新和风貌保护创新实践,制定出一系列顺应市场需求的政策规范文件,更好支持了上海风貌保护发展。在我国房地产市场下行、上海商办类物业严重过剩等情况下,一些长期困扰上海的风貌保护问题有待解决。本文从市场开发角度对这些问题进行分析,并在现有政策法律环境下,针对上海市相关土地政策、房屋管理、资本和开发逻辑、法规修订等方面提出对策建议,以期为新一轮城市更新提供参考。未来面对上海风貌保护的更高要求和更多约束,如何解决“人民群众期待和开发建设盈利的矛盾”将是上海风貌保护下一阶段工作面临的严峻挑战。

### 参考文献 References

- [1] 许菁芸. 上海新一轮旧区改造的体制机制与规划创新探讨[J]. 上海城市规划, 2023(4): 52-56.
- [2] 伍江, 王林. 历史文化风貌区保护规划编制与管理[M]. 上海: 同济大学出版社, 2007.
- [3] 王林. 有机生长的城市更新与风貌保护——上海实践与创新思维[J]. 世界建筑, 2016(4): 18-23.
- [4] 王林. 基于城市更新行动的城市更新类型体系研究与策略思考——以上海市为例[J]. 上海城市规划, 2023(4): 8-14.
- [5] 赵燕菁. 城市更新——跨越财务陷阱[C]//中国城市规划年会报告. 北京: 中国建筑工业出版社, 2023: 9.

- ZHAO Yanjing. Urban renewal: overcoming financial pitfalls[C]//Annual report of China Annual National Planning Conference. Beijing: China Architecture & Building Press, 2023: 9.
- [6] 赵燕菁, 邱爽, 沈洁, 等. 城市用地的财务属性——从用地平衡表到资产负债表[J]. 城市规划, 2023, 47(3): 4-14.
- ZHAO Yanjing, QIU Shuang, SHEN Jie, et al. Financial attributes of urban land use: from land balance sheet to statement of assets and liabilities[J]. City Planning Review, 2023, 47(3): 4-14.
- [7] 赵燕菁, 宋涛. 城市更新的财务平衡分析——模式与实践[J]. 城市规划, 2021(9): 53-61.
- ZHAO Yanjing, SONG Tao. An analysis on the financial balance of urban renewal: patterns and practice[J]. City Planning Review, 2021(9): 53-61.
- [8] 匡晓明. 上海城市更新面临的难点与对策[J]. 科学发展, 2017(3): 32-39.
- KUANG Xiaoming. Research on the difficulties and countermeasures of urban renewal in Shanghai[J]. Scientific Development, 2017(3): 32-39.
- [9] 徐明前. 关于上海新一轮旧区改造的思考[J]. 城市规划, 2001(12): 21-24.
- XU Mingqian. The thinking of the new round urban renewal in some areas of Shanghai[J]. City Planning Review, 2001(12): 21-24.
- [10] 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.
- [11] 沙永杰. 城市片区的开放性和城市更新问题——基于上海发展视点分析城市演变基本规律及转型升级更新举措[J]. 时代建筑, 2022(1): 60-65.
- SHA Yongjie. Basic rules for city evolution at a historic period of transformation and upgrade: global reference for Shanghai urban regeneration nowadays[J]. Time + Architecture, 2022(1): 60-65.
- [12] 上海市人民代表大会常务委员会. 上海市历史文化风貌区和优秀历史建筑保护条例[Z]. 2019.
- Standing Committee of the Shanghai Municipal People's Congress. Regulations on the protection of Shanghai's historical and cultural landscape areas and excellent historical buildings[Z]. 2019.
- [13] 上海市人民政府. 上海市城市总体规划(2017—2035年)[Z]. 2018.
- Shanghai Municipal People's Government. Shanghai master plan (2017-2035)[Z]. 2018.
- [14] 上海市人民代表大会常务委员会. 上海市文物保护条例[Z]. 2014.
- Standing Committee of the Shanghai Municipal People's Congress. Regulations on the protection of cultural relics in Shanghai[Z]. 2014.