

上海城中村改造的历程回顾与展望

Review and Prospect of Urban Village Renewal in Shanghai

李 崛 LI Jue

摘 要 系统梳理上海城中村改造历程,将其分为探索推进与市域统筹推进两个阶段。探索推进阶段可分为伴生性改造(1999—2008年)与局地探索改造(2002—2014年),这一阶段城中村改造的影响范围与推进力度均较为有限,并且主要由政府推动。市域统筹推进阶段分为第一轮改造(2014—2020年)与新一轮改造(2021年至今)。第一轮改造期间初步建立了以整体改造为主要方式,以土地储备、集体经济组织自行改造或引入社会主体共同改造、公益性项目为实施路径的城中村改造体系,其认定项目共49个,主要分布在主城区及其周边近郊地区;新一轮改造认定项目23个,提出了项目整体改造、环境综合整治与实施规划拔点等多种改造方式,并围绕“规划引领、统筹联动”提出一系列规划、土地与资金保障体系。

Abstract The history of Shanghai's urban village renewal can be divided into two stages: the exploration stage, and the city-wide integrated stage. The exploration stage can be further divided into accompanying renewal (1999-2008) and local exploration renewal (2002-2014), in which the scope of influences and promotion of urban village renewal are relatively limited, and mainly promoted by the government. The city-wide integrated stage is divided into the first round of renewal (2014-2020) and the new round of renewal (2021 to the present). During the first round of renewal, a system of urban village renewal was initially established with demolition and reconstruction as the main method, and land reserve, collective economic organizations' own renewal or the introduction of social subjects' joint renewal as the implementation paths. A total of 49 projects were identified, mainly distributed in the downtown area and surrounding suburbs. 23 projects were identified in the new round of renewal, proposing a variety of ways of transformation, such as demolition and reconstruction, and comprehensive environmental remediation, and putting forward a series of planning, land and financial guarantee systems around "planning leadership, integration and linkage".

关键词 城中村改造历程;第一轮改造;新一轮改造;整体改造;上海市

Key words urban village renewal stages; the first round of renewal; the new round of renewal; demolition and reconstruction; Shanghai City

文章编号 1673-8985 (2024) 05-0057-06 中图分类号 TU984 文献标志码 A

DOI 10.11982/j. sup. 20240509

作者简介

李 崛

上海城策行建筑规划设计咨询有限公司

工程师,硕士

1601215000@pku.edu.cn

1 上海城中村改造概况

城中村作为中国城镇化过程中城乡二元结构的集中体现^[1],既支撑了传统城镇化的快速粗放式发展,也日益成为“以人民为中心”城镇化和城市高质量发展的治理对象^[2]。2023年以来,国家层面密集出台一系列城中

村改造的相关文件,将其与保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设共同列为“三大工程”重点推动,各地迅速掀起城中村改造热潮。

上海的城中村改造工作最早散见于21世纪初的拆违行动^{[3]15, [4]197}, 2014年出台的《关

于本市开展“城中村”地块改造的实施意见》则宣告其正式启动。2014—2020年,第一轮城中村改造项目认定49个,截至2023年底已有39个项目完成动迁并进入二级开发,在改善区域人居环境与生活条件、带动周边地区的功能焕新与长效发展方面取得积极进展。但是,改造项目同时也存在着整体周期较长、公益性项目滞后,以及资金链风险引发的改造持续性等问题。2019年新冠疫情暴发,部分城中村因其高人口密度、低劣的居住与公共卫生条件、粗放式管理等成为疫情高发区,城中村改造话题迅速升温,被列入2020年上海市民心工程进入新一轮改造阶段。2022年,上海市委、市政府出台了《关于加快推进旧区改造、旧住房成套改造和“城中村”改造工作的实施意见》及相关配套支持政策,并确立了到2032年底全面完成城中村改造项目的目标。2023年,市委、市政府又将城中村改造在内的“两旧一村”列为新一轮19项民心工程之首,城中村改造进入全面提速、攻坚克难的新阶段。

当下正值举全市之力推进城中村改造的10周年之期,回顾其改造历程进行经验总结与问题分析,对于城中村改造工作的高效与可持续推进具有重要的现实意义。

2 探索推进阶段

21世纪初的上海城中村改造,或是附属拆违行动开展的伴生性改造,或是在部分城中村现象突出地区率先进行探索改造,其影响范围与推进力度均较为有限,并且具有强烈的政府主导特征。

2.1 伴生性改造 (1999—2008年)

20世纪90年代末,上海城中村在快速城镇化的浪潮下逐步成形^[5-6],但彼时政府与学界均专注于市政府实事项目“中心城区365万平方米危棚简屋改造”^[7-8],无暇顾及城中村这一现象^[9]。直至1999年6月地方性法规《上海市拆除违法建筑若干规定》正式施行,城中村作为违法建筑的重要据点之一方才开始被零散地改造^{[3]15, [4]197}。

2005—2008年,上海共拆除违法建筑1 083万m²^[10],虽然没有关于城中村改造的具体数据统计,但考虑到其天然的社会与空间结构,可以推测城中村地区势必成为重点整治对象^[11]。这种附属于拆违行动的伴生性改造显然未能触及城乡二元体制下的城中村本质,但仍然在一定程度上消除了其住房脏乱差、道路堵塞、管线杂乱及卫生状况恶劣等问题,提高了在地村(居)民的生活环境,并改善了城市形象。

2.2 局地探索改造 (2002—2014年)

21世纪初,城中村的公共卫生、违法建设及治安问题越来越受到重视,就业机会丰富与租赁成本较低的闵行区、徐汇区等地率先开展了相关整治工作,并表现出以社会治理为主、整体改造为辅的特征。

以闵行区为例,将城中村分为规划改造地区、加强社区建设的“农夹非”地区、前瞻性防控的远郊地区等,施行分类治理^{[4]197}。其中,七宝镇、华漕镇等基本建立了社区化管理的相关工作制度,而梅陇镇则在整体改造拔点、纳入社区化管理、纳入新农村建设管理等方面均有所涉及。2011年《关于开展“城中村”社区化建设的实施意见(试行)》发布,在全区层面明确了城中村社区化的基本原则、条件与步骤等要求,并提出了镇村两级的资金支持方案。2002—2012年,闵行区完成了114个基地、6 500户的“城中村”改造^[12],大幅度提升了城镇空间品质与存量用地效益,并有效避免了城中村地区的扩大。

徐汇区亦是较早开展城中村改造的地区之一,早在2004年就发布《关于加强和改善“一地两管”地区管理的若干意见》,探索建立了属地管理、责任分担的城中村地区管理机制^{[4]198}。2012年《徐汇区推进“城中村”地区改造与管理工作实施方案(试行)》发布,一方面,启动7个成片城中村旧改工作,并将其与重大市政工程、保障性住房、商业开发等相结合以提高综合效益;另一方面,建立属地街道全面负责、多部门联勤联动的工作机制,

形成了常态化服务管理体系,切实有效提升了城中村地区的经济社会发展与管理水平。

3 市域统筹推进阶段

2010年前后,国家层面持续出台城中村改造、棚户区及危旧住房改造工作相关政策。作为回应,2011年《上海市国民经济和社会发展规划第十二个五年规划纲要》明确提出“中心城要继续推进旧区改造,基本完成‘城中村’改造”,首次将城中村改造上升为城市发展战略。2014年《关于本市开展“城中村”地块改造的实施意见》(沪府〔2014〕24号)、《关于推进本市“城中村”地块改造有关工作的通知》(沪建管联〔2014〕445号)出台,正式拉开了全市统筹推进城中村改造的序幕。

3.1 第一轮改造 (2014—2020年)

上海市以沪府〔2014〕24号文为起点,结合探索阶段的城中村改造经验,初步建立了以整体改造为主要方式,以土地储备、集体经济组织自行改造或引入社会主体共同改造、公益性项目为实施路径的城中村改造体系,并提出“力争在2015年前,启动35个城中村地块改造”的目标。其后沪建管联〔2015〕146号、沪府办〔2016〕43号及沪建房管联〔2020〕476号文相继发布,使城中村改造体系得到进一步完善并延续至今。

3.1.1 改造模式

与探索推进阶段不同,第一轮城中村改造具有典型的政府引导、社会参与的特征,改造模式以整体改造为主,表现出显著的以区域整体开发带动城市面貌与社会治理综合性提升。当然,城中村改造并非覆盖所有地区,而是通过项目认定的方式,将其限定在城镇建成区或城镇规划区范围内“急愁难盼”的,且农村集体建设用地占比达到70%以上、具备整体改造条件的地区。

城中村地块的改造方式、实施主体、时间计划等内容由所在镇政府根据控制性详细规划方案、改造内容、村(居)民/集体经济组织意愿、资金平衡等情况统筹确定,并将实施方

案上报区城中村改造管理部门及市城中村改造领导小组办公室进行审核、认定。一般来说,具备整区域开发、可实现资金自平衡的项目多采用集体经济组织自行改造或合作开发模式,具有重大战略意义或建成后形成公益性资产的项目采用公益性项目模式,介于两者之间的可采用土地储备方式。事实上由于第一轮改造项目大都位于主城区且资金平衡条件较好,绝大部分项目均采用集体经济组织引入合作主体共同开发的方式开展(见图1)。

对于土地储备及公益性项目而言,其实施主体均为政府,所需资金也由政府专项资金或一般公共预算支出解决;而对于集体经济组织自行改造或引入合作主体改造模式,所需资金由实施主体自筹。为缓解实施主体的一级开发资金压力、有序推进城中村实施,上海市形成了以协议供地、土地出让金返还为核心的二三级联动开发机制,并提出税费减免、金融产品创新等资金支持政策。同时为保证集体经济组织利益,规定了不低于10%的物业留存比例。

3.1.2 改造进展

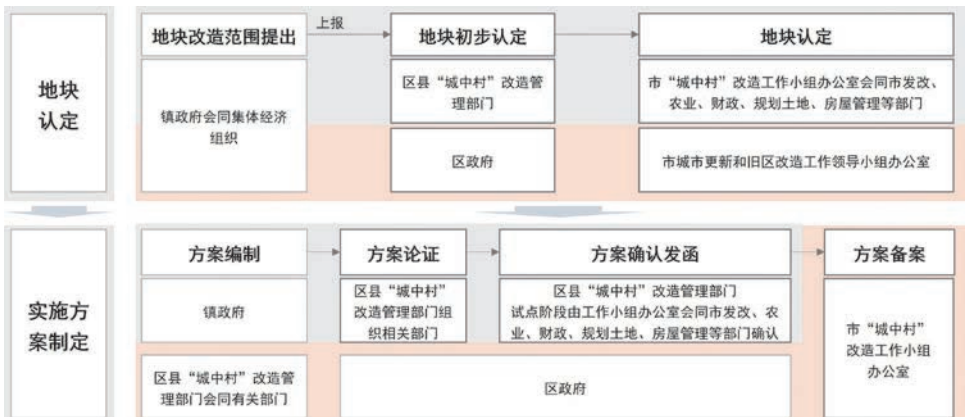
第一轮改造共49个项目,大都分布在主城区及周边近郊地区,在改造目标上因地制宜与区域基础设施建设、产业转型升级、历史风貌保护等相结合,较好地体现了城中村改造的综合性提升。截至2023年底,已有39个项目完成动迁征收进入二级开发阶段,其中的安置房、市政基础设施及公建配套项目稳步建设,商品房与经营性项目亦按计划推进,预计建成后将大幅度改善区域人居环境与生活条件,并有力带动周边地区的功能焕新与长效发展。

在市域统筹推进的同时,上海市城中村改造也诞生了以蟠龙、三林楔形绿地等项目为代表的明星案例。其中,青浦区徐泾镇蟠龙项目于2018年取得认定批文,采用集体经济组织引入合作主体共同开发方式,历时5年,由环境脏乱差、文化资源破败、无人问津的城中村,蜕变为日均客流量30万人次的网红打卡地“公园里的新天地——上海蟠龙天地”,是

城中村改造与历史风貌保护、公园绿地建设及区域功能焕新结合的典范。蟠龙项目经验可概括为以下3方面:一是优越的区位条件。蟠龙项目位于主城区,紧邻国家会展中心、虹桥商务中心等高能级资源,土地价值高,去化能力强。二是强力的实施主体主导。蟠龙由瑞安集团主导实施,既为前期动迁征收阶段巨额的资金投入提供了保障,也通过高效的成本与项目管理缩短了项目建设周期,减轻了长期财务压力。三是丰富的策划运营经验与长期利益选择。瑞安集团并未将历史文化风貌区视为开发强度提升的限制条件,而是最大化保留并优化其核心肌理、空间布局、街巷尺度、绿化、文物与历史建筑等,凭借其丰富的运营管理能力引入多元业态,将历史文化与商业开发深度融合,实现了历史文化资源的商业赋能;同时,通过规划调整,以整区域的公园绿地串联起古镇

与现代生活,最大化发挥了公园绿地的生态系统服务溢价,并以巧妙的策划与宣传打响“公园里的新天地——上海蟠龙天地”这一品牌。改造后周边地价提升明显,其实际净利润也比预测值有所增加,更加印证了这一策略的正确性(见图2)。

三林楔形绿地项目于2014年被认定,采用公益性项目改造方式,是城中村改造与区域基础设施建设、生态环境改善结合,利用政策叠加优势的典型,目前仍在按计划推进中。作为《上海市城市总体规划(1999—2020)》和《上海市生态空间专项规划(2021—2035)》确定的楔形绿地之一,三林楔形绿地项目采取市、区政府联合改造开发,由上海地产、上海前滩国际商务区投资集团共同出资,有力保障了其前期开发成本;项目规划绿地3116hm²,约51%已开工建设,建成后将大幅



注:灰色底为沪建管联〔2014〕445号相关内容,橙色底为沪建房管联〔2020〕476号文相关内容。

图1 第一轮城中村改造流程

Fig.1 First round of urban village renewal process

资料来源:笔者根据相关公开资料整理绘制。



a 改造范围

图2 蟠龙项目概况

Fig.2 Overview of the Panlong Project



b 实景照片

资料来源:笔者自绘和自摄。

度提升区域环境品质与公共服务能力,巩固环城生态公园带建设,实现城中村改造与公园城市建设双重效应。

总体来看,第一轮改造通过一二级联动、整体开发的方式较好地调动了市场主体参与的积极性,在促进人居环境改善与区域发展的同时减轻了政府的资金成本与管理压力,但也存在以下问题:一是重认定轻开发。目前仍有10个项目处在动迁征收阶段,进入二级开发阶段的项目中亦有一半以上公益性项目建设滞后于经营性项目建设,整体改造周期预计在5—10年,项目认定后的建设时序管理与品质保障等机制缺位。二是区域统筹平衡机制不健全。城中村量大面广,其宅基地密度、地理区位等条件也各不相同,这种基础条件的分化可能使其在资金平衡能力方面有较大差异,但区域层面的“以丰补欠”、安置房资源共享机制尚不健全,在一定程度上影响了整体工作的有序推进,而且全市城中村底图底数不清晰,单纯自下而上的项目认定难以将城中村改造与发展规划、空间规划等有效衔接,缺乏市域整体统筹的抓手。三是改造指引与标准缺位。城中村改造虽提出与历史风貌保护、生态修复等结合,但缺乏具体的实施路径指引与资金支持,在实际过程中难以落实,这也使得蟠龙案例在很大程度上难以复制,类似的还有前期成本认定、结算返还等环节。四是实施主体的退出机制问题。城中村改造的复杂性、综合性与长周期特征对实施主体的资金链稳定、策划运营与管理能力提出相当高的要求,目前49个项目中涉及合作开发的有40个,但当项目复杂程度超出实施主体预期或主体资金链出现风险时,缺乏相应的预警与应对机制。

3.2 新一轮改造 (2021年至今)

2021年《上海市城市更新条例》颁布实施,首次在顶层设计中明确将城中村改造、旧区改造、旧住房更新等作为城市更新的重要组成部分。2022年6月上海提出以“更高站位、更大力度、更强合力”把城市更新各项工作向前推进,其后开展了全市城中村摸底调查工

作,锚定城中村底图底数并形成了全市705个点位的基础数据库。2022年10月《关于加快推进旧区改造、旧住房成套改造和“城中村”改造工作的实施意见》(沪委办〔2022〕53号)(以下简称“《实施意见》”)及相关支持政策发布,进一步对城中村改造体系进行了优化更新,并提出到2032年底城中村改造项目全面完成的总体目标,城中村改造由此进入提速扩容阶段。

3.2.1 多元化的改造方式

根据城中村摸底调查,705个城中村点位在主城区、新城及新市镇均有分布,且涉及生态空间网络、历史风貌保护区等特殊区位,在土地房屋情况、区位条件差异及资金平衡等方面差异较大,单一的整体改造方式显然无法匹配所有地区。为此,《实施意见》提出了创新改造方式,可通过项目整体改造、环境综合整治与实施规划拔点等方式分类施策,统筹推进城中村改造,并将整体改造项目认定的集体建设用地占比调整为51%以上,降低改造门槛的同时提升了改造方式选择的灵活性。2023年国务院办公厅印发《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》(国办发〔2023〕25号),提出拆除新建、整治提升与拆整结合等方式,也进一步反映了多元化改造的大趋势(见表1)。

3.2.2 多维度的政策支持

新一轮改造在空间上明确发生由主城区向远郊新市镇的扩散,这种区位条件的变化使其表现出以下特征:一是开发成本上升。远郊地区项目的房屋土地补偿成本虽然在某种程度上低于主城区,但其权利人数量与房屋

建筑规模的增加迅速抹平了这种差异。二是收益能力下降。区位条件的下降意味着土地去化难度的增加与开发周期的延长,进而影响到房产销售与物业运营的资金回流能力,并导致借贷成本的增加,而近年来房地产下行压力与宏观经济前景的不明朗无疑加重了这种资金平衡问题。

与此同时,为应对第一轮改造中出现的重认定轻开发、区域统筹平衡机制不健全、改造指引与标准缺位,以及实施主体的退出机制问题,提出“1+1+7”的政策支持体系。

第一个“1”即前述的《实施意见》,围绕“规划引领、统筹联动、全过程管理”提出顶层设计指引,一方面在2022年城中村摸底调查的基础上构建市、区层面的专项规划—三年行动计划—年度实施计划的传导体系,按照“实施一批、储备一批、谋划一批”原则滚动推进;另一方面,为应对日渐突出的资金平衡问题,提出“跨区域平衡、跨类别平衡、跨周期平衡”的政策指引,鼓励在镇级或区级层面统筹安排资源捆绑地块,开展城中村多种方式或“两旧一村”项目的组合实施,并由区级对项目结余资金进行统筹使用;同时提出整合各部门资源,加强项目的事前事中事后全过程管理。

第二个“1”指《关于印发加快推进旧区改造、旧住房成套改造和“城中村”改造工作支持政策的通知》(沪府办〔2022〕43号),明确安置房、配套基础设施和公共服务设施项目应当优先建设,并给出规划用地性质、建设容量、建筑高度等优化支持,以及经营性项目物业持有率的最低比例要求等。“7”指《城中

表1 新一轮城中村改造方式示意

Tab.1 Renewal method of the new round of urban village renewal

改造方式	适用范围	典型特征
项目整体改造 (拆除新建)	位于中心城周边、老城镇地区、城乡结合部,土地性质以集体建设用地为主,现状为村民宅基地和其他用地犬牙交错,相互交织,被城镇建成区包围或基本包围的自然村	(1)现状居住条件较差、基础设施落后,改造需求迫切的城中村; (2)被近期重大战略覆盖的城中村; (3)资金平衡条件较好的城中村
环境综合整治 (整治提升)	暂不具备整体改造或实施规划拔点条件、需要进行综合整治的城中村,以及规划保留保护的城中村	(1)涉及历史风貌保护等不适宜大拆大建的情形; (2)现状人居环境条件较好
实施规划拔点	其他控制性详细规划已覆盖的城中村	—

资料来源:根据公开资料整理。

村改造项目认定工作指引》《城中村改造项目实施方案备案工作指引》《城中村改造项目房屋土地征收工作指引》《城中村改造项目合作单位遴选工作指引》《城中村改造项目全过程管理工作指引》《城中村环境综合整治工作指引》和《关于本市城中村改造规划土地管理工作指引》，主要对城中村改造申报认定、动迁征收、建设开发等全过程管理，以及环境综合整治给出了详细的操作指引。这种“顶层设计+操作指引”的政策支持体系将在很大程度上提高项目推进效率，支撑城中村改造三步走的目标实现（见表2）。

截至2023年底，新一轮城中村改造新增认定23个项目（2021—2022年13个、2023年10个），申报认定速度较第一轮改造明显提高。为进一步缩短改造周期，《实施意见》将地块认定与实施方案审批阶段合并，将城中村改造划分为项目认定、前期开发、建设实施3个阶段，并提出包括项目认定复函后6个月内申请实施方案备案，2年内完成征收补偿安置工作，5年内完成项目建设进入销售运营并完成公益性项目移交等关键节点控制，希望以此将整体城中村改造流程压缩至5年内（见图3）。

4 未来挑战与应对

随着改造工作的持续推进与不断升温，上海城中村改造已不再被单纯地视为快速城镇化阶段的“城市病”，而是更多地扮演了房地产下行期拉动市场投资、扩大基础设施与公共服务、促进企业转型与供给保障性住房的角色，其民生工程、发展工程和治理工程的

属性日益得到体现。但同时也应认识到，城中村改造极强的综合性与复杂性使其具有典型的高投入、长周期与低回报特征，这使得其自发形成了对实施主体在整体策划、资金生态、运营管理等方面的滤网，在宏观经济调整时期可能引发城中村改造中社会主体参与积极性的缩减。

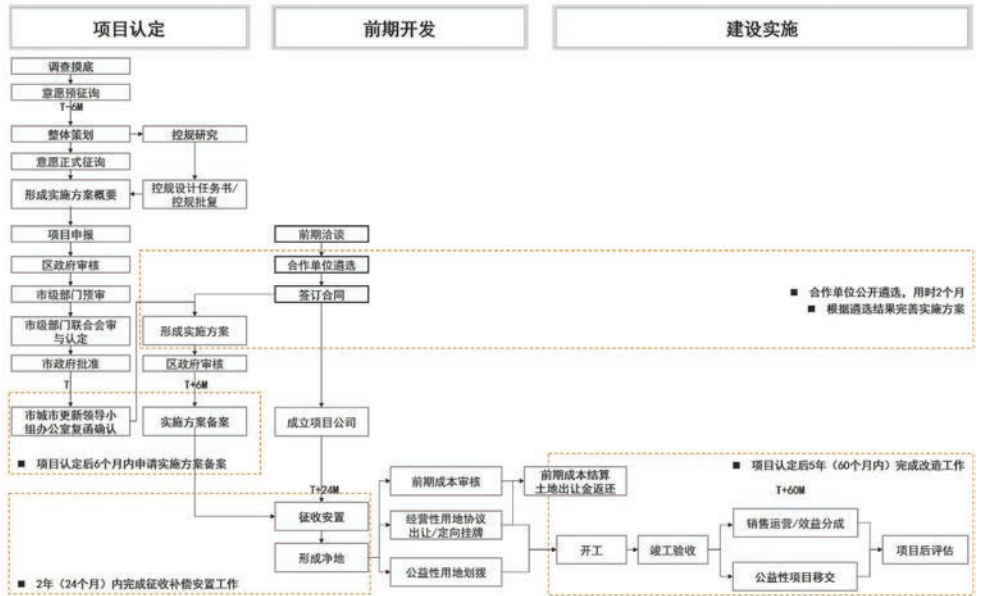


图3 合作开发模式的改造流程示意图
Fig.3 Renewal process of the cooperative development model

资料来源：笔者根据相关公开资料整理。

表2 城中村改造项目政策演变
Tab.2 Policy evolution of the urban village renewal

文件编号	改造方式	规划要求	用地要求	资金要求
沪府[2014]24号、沪建管联[2014]445号	土地储备、农村集体经济组织改造、公益性项目建设等方式	(1)制订2014—2017年“城中村”地块改造规划和年度实施计划； (2)一地一方案； (3)镇政府编制改造实施方案	(1)“城中村”改造地块范围内的集体建设用地应当依法按程序征收为国有建设用地； (2)实施土地储备时，在符合规划的前提下，开展征地留用资产试点	(1)土地出让金返还； (2)行政事业性收费、经营性收费和政府性基金减免； (3)鼓励金融机构创新金融产品
沪府办[2016]43号	—	与区域城市基础设施项目建设、生态环境综合治理、产业结构调整升级、水污染处理、历史风貌保护等工作紧密结合	—	—
沪建房管联[2020]476号	—	(1)编制2020—2022年“城中村”改造规划和年度实施计划； (2)控规应全部覆盖，严格执行； (3)与乡村振兴战略、历史文化名镇名村保护和利用、文化遗产保护等结合	集体建设用地面积占比应达到70%以上	若确实必要，可捆绑地块
沪委办[2022]53号	(1)土地储备、农村集体经济组织自行改造或引入优质市场主体共同改造、公益性项目建设等方式； (2)项目整体改造、实施规划拔点、环境综合整治分类施策	(1)可对规划用地性质、建设容量、建筑高度等方面予以支持优化； (2)地块控规优化完善与项目认定程序同步开展； (3)完善保留历史建筑功能、布局，优化改造方式，以用促保、以修促保、以管促保	(1)依照“城中村”改造项目认定文件办理征地征收手续； (2)可依法实施协议出让； (3)集体建设用地面积占比应达到51%以上	(1)规划优化、区级统筹住宅地块租赁房配建指标； (3)探索通过市、区联合土地储备

资料来源：笔者自制。

考虑到2032年前城中村改造项目持续推进的压力,未来有必要进一步从以下方面对城中村改造政策体系进行持续优化:一是打破项目整体改造、实施规划拔点与综合整治3种方式相对独立运行的局面,促进多种改造方式尤其是整体改造与综合整治的融合,在合理界定拆整结合模式资金平衡内在逻辑的基础上,进一步明确其资金筹措与使用机制,包括前期成本认定的类目与时空范围、土地出让金返还程序等,真正做到因地制宜、分类施策。二是健全镇域与区域范围内跨项目、跨类别的资金平衡机制,同时探索项目内跨周期的资金平衡优化机制,降低实施主体的物业持有比例、优化权利人变更机制,以减轻实施主体资金压力。三是优化多部门联合认定机制,促进多目标融合与政策工具协同,同时加强前期研究及项目认定阶段的实施方案(概要)论证,并在建设实施阶段做好策划设计、运营管理与事后评估。此外,保持对国家层面城中村改造金融产品与服务的持续跟踪,并做好与上海市的本土化衔接与应用亦十分必要。■

参考文献 References

- [1] 潘聪林,韦亚平.“城中村”研究评述及规划政策建议[J].城市规画学刊,2009(2):96-101.
PAN Conglin, WEI Yaping. A review on urban village research and planning policy recommendations[J]. Urban Planning Forum, 2009(2): 96-101.
- [2] 张理政,叶裕民.城中村更新治理40年:学术思想的演进与展望[J].城市规画,2022,45(5):103-114.
ZHANG Lizheng, YE Yumin. Forty years of urban village redevelopment and governance: evolution and prospect of academic thoughts[J]. City Planning Review, 2022, 45(5): 103-114.
- [3] 陈楠.城中村违法建筑协同治理的路径研究——以闵行区X村为例[D].上海:华东政法大学,2019.
CHEN Nan. Research on the path of collaborative governance of illegal buildings in urban villages: by the case of X Village of Minhang District[D]. Shanghai: East China University of Political Science and Law, 2019.
- [4] 张友庭,周建明,夏江旗.上海“城中村”的治理困境及其对策研究[R].2014.
ZHANG Youting, ZHOU Jianming, XIA Jiangqi. Governance dilemmas and countermeasures in Shanghai's "urban villages"[R]. 2014.
- [5] 张健.城中村改造途径和方法——基于上海实践[M].上海:同济大学出版社,2019.
ZHANG Jian. Approaches and methods for urban village transformation: based on Shanghai practice[M]. Shanghai: Tongji University Press, 2019.
- [6] 上海市国土资源调查研究院课题组.全面推进上海“城中村”改造土地政策研究[J].科学发展,2013(5):43-51.
Shanghai Municipal Institute of Land and Resources Survey Research Team. Comprehensive study on land policies for advancing the transformation of "urban villages" in Shanghai[J]. Scientific Development, 2013(5): 43-51.
- [7] 周建梁.上海旧区改造的发展和成就[J].上海房地,2018(10):2-4.
ZHOU Jianliang. Development and achievements of redevelopment in old districts of Shanghai[J]. Shanghai Real Estate, 2018(10): 2-4.
- [8] 何新权.本世纪末将彻底完成上海旧区365万m²危棚简屋改造[J].上海建设科技,1996(4):8-10.
HE Xinquan. Complete transformation of 3.65 million square meters of dilapidated and simple dwellings in Shanghai's old areas by the end of the century[J]. Shanghai Construction Science and Technology, 1996(4): 8-10.
- [9] 何力武,刘骥.城中村改造:历史起源及行为者分析[J].中国行政管理,2017(3):78-82.
HE Liwu, LIU Ji. The regeneration of Chinese "villages in the city": historical origin and analysis of actors[J]. Chinese Public Administration, 2017(3): 78-82.
- [10] 赵晔琴.法外住房市场的生成逻辑与治理逻辑——以上海城中村拆违为例[J].华东师范大学学报(哲学社会科学版),2018,50(4):124-130.
ZHAO Yeqin. The governance logic and the forming logic of informal housing market: a case study of the unauthorized building demolition in an urban village in Shanghai[J]. Journal of East China Normal University (Humanities and Social Sciences), 2018, 50(4): 124-130.
- [11] 汪明峰,林小玲,宁越敏.外来人口、临时居所与城中村改造——来自上海的调查报告[J].城市规画,2012,36(7):73-80.
WANG Mingfeng, LIN Xiaoling, NING Yuemin. Migrant populations, temporary residence, and urban village renovation: a survey of migrant settlements in Shanghai[J]. City Planning Review, 2012, 36(7): 73-80.
- [12] 何洛先,张奕.闵行区“城中村”改造,一年90个[N].解放日报,2013-02-24(1,4).
HE Luoxian, ZHANG Yi. Transformation of "urban villages" in Minhang District: 90 per year[J]. Liberation Daily, 2013-02-24 (1, 4).