

产权交易视角下的城市更新策略研究

Urban Renewal Strategy in Perspective of Property Transaction

黄 砂

文章编号1673-8985 (2016) 02-0077-06 中图分类号TU981 文献标识码A

摘 要 2014年上海明确提出土地集约利用的“五量调控”政策,总量锁定、减量发展成了上海城市发展的新常态。城市更新作为新常态下探索城市发展的重要途径,被各界再次高度关注。从产权交易与城市更新的关系切入,分析了资源稀缺性的产权解释,以及如何克服资源稀缺引发的市场失灵。通过分析上海近些年来完成的一些项目实践入手,重点探讨了空间更新、土地利用等城市更新要点与产权租赁、产权拆分等交易形式的关联匹配,提出了产权交易影响下的城市更新策略。从明确权责、区域平衡、响应式介入、分层次更新、灵活开发等方面加以聚焦,通过以小见大、以点带面的汇总概述,期望对上海未来城市更新工作能够在充分挖掘潜在稀缺资源和全要素生产力,为倒逼城市发展有序转型等,起到一定参考和补充作用。

Abstract Shanghai clearly presented the policy of ‘Five Volumes Controlling’ in intensive land use in 2014. Since then, the guidelines of locking the total and controlling the development have become the new normal. As an important way to explore urban development under the new normal, urban renewal is highly concerned by the society again. From the relationship of the property rights trading and urban renewal, this paper analyzes the property rights explanation of the resources scarcity and the market failure caused by the resources scarcity. By studying a number of projects in Shanghai in recent years, the paper focuses on the match relevance between urban renewal points and transaction forms, proposing urban renewal strategies under the influence of property transaction, such as clearly defining the rights and responsibilities, regional balance, responsive intervention, hierarchical updates, and flexible development, so as to make references for the urban renewal of Shanghai.

关键词 产权交易 | 城市更新 | 外部性 | 市场失灵 | 更新策略

Keywords Property transaction | Urban renewal | Externalities | Market failure | Urban renewal strategy

作者简介

黄 砂

上海市城市规划设计研究院
工程师,硕士

0 引言

2014年起,新型城镇化开启了全面转型和深度变革的“新常态”。上海市明确提出土地集约利用的“五量调控”政策,即“总量锁定、增量递减、存量优化、流量增效、质量提高”^[1]。同时,《上海新一轮城市总体规划(2015—2040)》编制工作正式启动,按照新版规划编制要求,城市建设用地将以“总量天花板”的形式,实现规划建设用地的“零增长”甚至“负增长”。2015年2月,上海市规划和国土资源局公布了《上海市城市更新规划实施办法(试行)》,并展示了已经启动的城市更新案例^①。随

着上海即将步入“十三五”国民经济和社会发展全面转型升级的时期,对“未来建设具有国际影响力的科技创新中心”^②目标而言,通过城市更新或城市再开发为主的方式谋求新的发展空间,或已成为上海新一轮城市发展的转折点和突破点。

1 城市更新中的产权交易

当城市向大都市区过渡的同时,大批城市人口、生产经济活动开始去中心化的历程。随之而来的一个问题便是中心城区的衰败,城市更新的提法也由此而来^[2]。城市更新与产权交易并

注释 ①参考:“上海启动‘城市更新’中心城24个更新试点项目将铺开”, http://www.cs.com.cn/ssgs/fcgs/201502/t20150213_4647207.html。

②2015年1月26日,上海市委书记韩正在上海市政协十二届三次会议上指出,上海要建设具有国际影响力的科技创新中心城市是习近平总书记对上海提出的要求,是中央对上海的要求, <http://sh.people.com.cn/n/2015/0126/c134768-23685770.html>。

非全无联系,城市更新是多方利益博弈的过程,本质上讲是一系列典型的契约交易行为,即原产权所有者与改造投资人之间通过协商进行的产权让渡和转移,以致政府、开发商、产权所有者、公众等利益主体达到多方平衡的结果。而以制度经济学的角度来看,只要财产权是明确的,并且交易费用为零或很小,那么无论产权最初赋予何人,市场均衡的最终结果都是有效率的,将实现资源配置的帕累托最优(科斯定理^③)。反过来讲,在现实世界中,足够清晰界定的产权和足够低廉的交易费用是达成交易的前提,而明晰产权边界在降低交易费用中起到主要作用^④。由于交易费用的现实存在,不同产权的界定和分配,将会影响资源配置的效益高低。通过降低城市更新中与产权交易相关的制度成本,是优化城市资源配置的基础。

1.1 资源稀缺性的产权解释

1.1.1 产权与资源的稀缺性有关

全球城市竞争日益激烈的当下,世界各大城市的发展用地都已转向用地紧约束,如伦敦新增住房用地供应量中96%来自棕地改造^④,而上海在实现城市“零增长”与“负增长”的愿景同时,城市可供再开发的建设用地也日趋稀缺。一般情况下,土地通过划拨或出让方式为城市发展提供用地来源,但当土地使用、空间形态、经济效益等多方面考察已不符合发展要求时,产权结构重组、产权规模划分乃至产权形态变化,无一不成了用地来源紧约束下政府管理者、资本市场、市民面临公平和效率发展时做出的产权关系变更选择(图1)。资本市场的逐利性,要求最大化利用稀缺资源,通过参股、并购、合资、协作等形式独立开发或联合开发,有可能引发负外部性出现。而政府管理者为了协调开发商和市民的利益,需要通过一系列制度手段约束资本市场的再开发行为,尽量降低公共利益的受损程度。市民阶层则是一边申明基本利益的受保障程度,一边希望通过再开发“搭便车”来获取更多利益。

产权与资源的稀缺性息息相关,通过更新获取的更新发展空间和城市功能是经济、社会

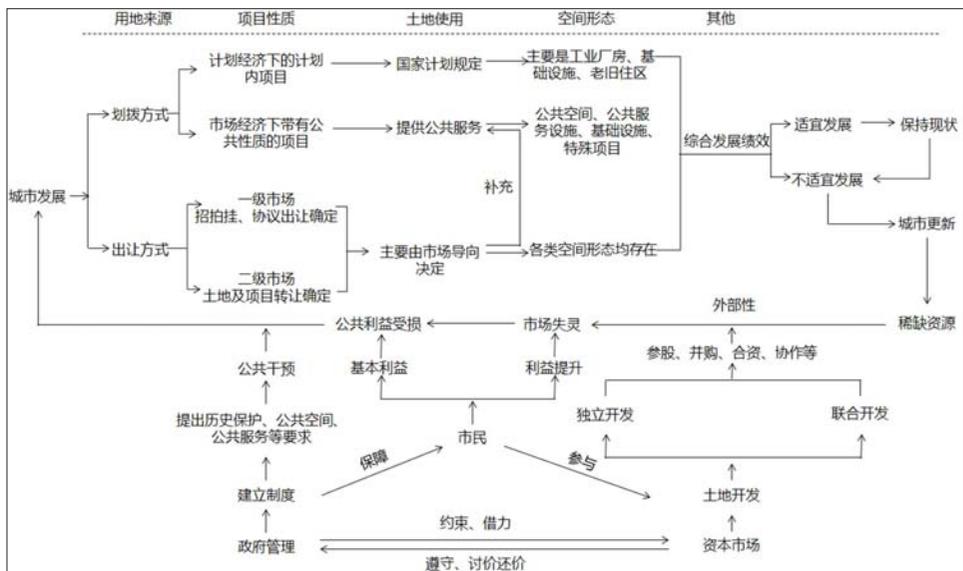


图1 城市更新与相关利益方的关系示意图
资料来源:笔者自绘。

资源稀缺性得到利用的体现,而更新改造面临的历史文化稀缺资源一样通过保留下来的物质遗存和人文情怀得到传递,使市民获得认同感和归属感。因而,城市更新必然在“两利相权取其重,两害相权取其轻”的相互制衡下,满足产权关系及权益关系确立的基本需求,实现成本最小的产权交易,合理配置资源以满足效益最大化。

1.1.2 资源稀缺引发新的利益均衡

新古典经济理论视角下的城市更新,可以通过市场交易的供求关系和价格机制,实现资源配置的帕累托最优^④。但缺失重新确立产权关系为主体的城市更新,常常面临高昂的制度成本导致再开发动力不足,产生土地变性不重建的“换汤不换药”式非正规更新后,又得不到相关法律制度的确认,长期承担后续不可测的开发风险,或因对城市再开发用地的过度消费,导致历史地段改头换面。历史的痕迹、可贵的资源在城市更新改造过程中被忽视、漠视的情况屡见不鲜^⑤。多方利益对稀缺资源的竞争,引发资源二次配置,通过产权交易合理的制度安排,将促使城市原有均衡状态遵循效益最大化的路径向新均衡状态转变。

1.2 克服资源稀缺引发的市场失灵

无论是城市衰败的工业用地、城中村还是旧区改造,城市更新都会遭遇非理性的价格预期,当市场机制解决不了这个问题时,就不得不通过法律途径予以推进,否则就会阻碍城市发展^⑥。当自下而上由市场自发主导的追逐利益型的更新诉求,遭遇城市政府自上而下为了维护公共利益设置的发展要求时,忽视产权交易的成本效益平衡导致的结构错配,引发了城市更新进程中的市场失灵,如旧区改造中对城市肌理与邻里关系的无视,或老厂房改造中忽视能够大大节约成本的再利用潜能(图2,图3)。

1.2.1 外部性内部化的显性作用

交易成本理论强调事后成本^⑦,对城市更新而言,总的成本包括一系列技术成本(即为改造、拆除、维护等技术手段所支付的成本)、制度成本(即产权界定、维护和交易等相关费用)和社会成本(重要的事后成本),且再利用的技术成本在总成本中相对高昂,如改建老旧建筑或改造受污染的土壤等巨大的经济成本,将对更新再利用计划的成败产生长期而持续的影响。同时,再利用资源稀缺的前提下,产生对再利用资源的争夺,继而引发负外部性(社会成本)出现。缺乏整体更新规划的前提下,香港近些年来进行的许多高密度模式下的改造建设项目,加重了居住环境拥挤、交通拥堵、环境质量

注释 ③“科斯定理”是由罗纳德·科斯(Ronald Coase)提出的一种观点,由于其本人未将定理在论著中表述为具体文字,本文选取学界具有一定认可度的斯蒂格勒式表述方法。

④参考:《伦敦住房用地可持续性评估和住房容量战略研究》(2011)数据。



图2 旧区改造失灵
资料来源：互联网。



图3 老厂房改造失灵
资料来源：互联网。

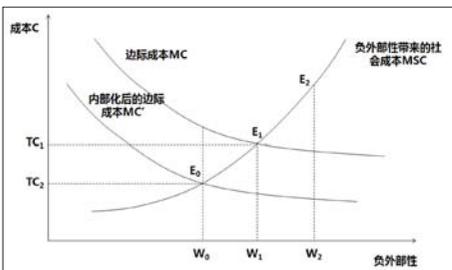


图4 最优负外部性与社会成本关系示意
资料来源：笔者自绘。

差等问题^[8]，而通过适度增加制度成本的方式，如建议在今后的香港城市改造项目先进行自然采光通风评估，利用产权交易过程中对产权重新界定的机会，考虑将外部性内部化的良性运作方式，降低交易成本。结合成本分析的图示来看，由于在某个确定的更新项目中技术成本相对恒定，负外部性最优 E_1 改进后降低为 E_0 ，社会成本 TC_1 改进后降低为 TC_2 ，确保了总成本最低（图4），亦即通过制度安排降低再开发产生的边际成本，提升总体收益，以克服稀缺资源竞争引发的市场失灵，从而增加社会总体福利。同时也应该指出，资源稀缺性只是产权产生或变迁的必要条件，只有在外部性内部化后的总收益大于总成本时，新的产权体系才得以确立。

表1 产权交易形式与城市更新路径比对照表

	交易形式	空间更新	土地利用	原有功能	适用情况	对象匹配	典型案例
原产权人不变	产权租赁	环境改善	不变性	不需延续	产权体量小且边界清晰	多对多	田子坊
	产权拆分	部分拆改留	部分变性	部分延续	产权体量大且边界清晰	一对多	十七棉
原产权人改变	产权整体转移	成片拆改留	变性	需延续	产权体量大且边界清晰	一对一、一对多	江南造船厂
	产权整体置换	拆除、改造、保留综合利用	可变或不变	可延续或不延续	产权体量小且边界不清晰	多对一、多对多	思南公馆

资料来源：作者自制。

1.2.2 实现合理的最大化效益

克服市场失灵在一定程度上就是为了降低边际成本，但通过公共干预的方式对市场化交易行为的影响是否只是降低了边际成本？城市更新可以看作是城市政府（类比为规模巨大的拥有物业管理功能的企业或组织）为公众提供的一类公共产品，那么由公共部门推动的城市更新其实是通过形成一定的合作制度保障公众获得了不合作不能获得的收益，即降低由于单打独斗带来的负外部性之外，还提升了潜在的正外部性，尤其是大型更新改造项目带来的无形公共收益。如住宅用地产权到期后，从公共空间资源能否得到合理利用来看，是补足土地出让金以续期合算还是通过改造补偿、拆迁重建合算，都需要通过政府、开发商、专家、市民等群体反复博弈、协商、合作，评估整体效益后作出选择。另外，对于城市管理者而言，相对于“征税”的方式回收公共服务收益，不如直接交易升值后的土地，外溢漏失小，交易成本低^[9]。因而，人们之所以需要、愿意支付部分制度成本，是由此而能获得比所支付的制度成本更多的合作租（净收益），离开了合作租（净收益），就无法理解人们为什么需要制度并愿意支付高昂的制度成本^[10]。

通过清晰界定各方产权和降低交易费用来克服由于市场失灵而阻碍的产权交易，是城市更新进程健康持续推进的关键。进行产权交易必然要耗费一定成本，但从以降低交易费用为基本导向进而转向面向产权交易的成本效益分析，通过精打细算的效益评价后做出的选择则是能够使城市更新总体效益实现最大化的有效方法。

2 基于产权交易视角的上海城市更新实践

罗伯茨 (Roberts P W) 指出，城市更新是综合协调和统筹兼顾的目标与行动，以寻求持续改善亟待发展地区的经济、物质、社会和环境条件，引导解决城市问题^[11]。过程的可持续性伴随着城市空间的漫长发展，其实质正是空间活力背后的产权重组，从上海1949年建国前的私有产权秩序散乱，到建国初期的建立公有产权与私人产权并存，再到改革开放以后的私人产权接管、混杂与无的放矢，进入新世纪以后，到以划拨用地为主的公有产权用地在城市更新中的多方碰壁，对于同一地块的产权主体可能经历了确定—不确定—重新确定—依然不能确定的复杂状态，不仅表征了一系列空间演变的进程，也预示了接踵而来的由内在持续变革发展诉求下的产权交易。

按照产权交易后原产权人是否改变，笔者将城市更新路径大致总结为4类（表1），分别是产权租赁、产权拆分、产权整体转移和产权整体置换。若原产权人不变或基本不变，可采用环境改善、部分拆、改、留的形式来更新；若产权人发生改变，则主要采用成片拆、改、留或拆除、改造、保留综合利用的更新方式。

2.1 产权租赁—泰康路田子坊改造

众所周知的泰康路田子坊，最初为20世纪50年代典型的弄堂工厂群，由上海食品工业机械厂、上海钟塑配件厂等6家厂房构成，90年代厂房闲置后陆续出租给社区小型服务业态，如理发店、裁缝店以及零零散散的小吃摊，实现了从生产空间向居住空间的初步转变。自1998年

开始,陈逸飞、尔东强、王劼音等艺术家陆续入驻,扩大了田子坊的知名度。2000年田子坊以创意产业为目标改造,吸引了18个国家的162家企业,2005年挂牌“上海创意产业集聚区”,更将艺术展览、音乐沙龙、时装发布、时尚表演等众多功能引入园区^[12]。一系列动作使得居住空间不断异化,产权主体通过租赁的形式来赚取差价,提升了丰富自家门面的积极性,而入驻园区的外来者也伴随着不断提升的进入门槛,逐步适应了创意精英的激烈竞争。一切改造工作源于自下而上的更新动力,通过新的产权租赁关系不断建立,继而维护排他性产权空间的增长利益,形成租赁主体与主体之间相互牵制的契约关系,不仅推动了居住空间向创意空间的转变,也制约了田子坊自然衰败和过度开发的可能性(图5,图6)。



图5 田子坊创意空间典型特征
资料来源:互联网。



图6 田子坊创意空间典型特征
资料来源:互联网。



图7 改造后的老码头
资料来源:作者自摄。



图8 改造后的老码头
资料来源:作者自摄。

2.2 产权拆分——上海国际时尚中心改造

上海国际时尚中心由上海第十七棉纺织总厂改造而来,前身是日商裕丰纱厂。20世纪90年代中期受到行业萧条的影响,大批工人转岗、下岗乃至完全停产。2007年左右,上海十七棉投资发展有限公司根据改造项目的性质和总体评估拆分了部分产权,确保了更新项目的总体效益。改造分四期进行,杨树浦路以南地块为一、二期工程,以北地块为三、四期工程。从整体经济效益评估来看,十七棉的改造紧紧围绕了上海经济发展和功能转型的发展要求,打造以纺织业为文化背景的时尚创意策源地^⑤,将一至三期工程作为历史建筑改造项目,转变为兼具休闲功能的时尚秀场,不仅保留了上海规模最大、最完整的锯齿形厂房建筑群,也挖掘了适合老厂房再利用的功能(图7,图8)。四期工程作为产权转让项目进入土地招拍挂流程,将原划拨工业用地变性为商业用地,通过部分拆、改、留建设商业办公楼^⑥。在整个过程中,上海十七棉投资发展有限公司作为项目开发主体,上海纺织职业有限公司协助参与工作,项目开发利润按照80%:20%的比例分配。待全部改造和再开发完成后,十七棉仅2015年和2016年就预计每年有近6 000万元的收益,通过10年左右运作

即可收回全部成本^⑦。从保证发展效益的角度来讲,十七棉的产权拆分使得原有产权的经济关系不符合未来区域对地块更新发展的要求时,通过产权规模的重新划分,来让渡、重组或变卖部分产权,以变现有潜在收益价值的资源投入更新扩大再生产。对于落后的或不符合发展要求的“产能”(可能是衰败的环境、冗余的资金或无效的产权),通过综合评价后予以退出历史舞台,减轻产权所有者的成本负担,同时给予新型产权关系一定发展空间,使得交易的合作租减去交易的成本,满足产权交易的各方都有剩余,于是就有了城市更新的双赢乃至多赢。

2.3 产权整体转移——江南造船厂改造

江南造船厂的改造可以说是上海城市更新和产业转型发展绝处逢生的有力佐证。2008年6月,世博会举办前期,江南造船厂完成独立建制转换,并整体由黄浦江边搬迁至长兴岛,2013年中船集团完成外高桥造船、长兴造船、长兴重工的股权调整方案,将闲置资源进一步压缩,转向高端研发制造领域(图9,图10)。江南

造船厂前身是江南制造总局,悠久的历史加之将尽未尽的历史使命,使得造船厂所占世博地块的搬迁改造成为老大难的问题。然而,伴随着城市大事件的机遇以及生产要素需全面升级的趋势,产权整体转移的改造思路也应声而至。纵观长兴岛具有59 km长年不淤、不积、不冻的深水岸线,自然是不可多得的造船宝地^⑧。但更为重要的是,除了原造船厂地块满足世博会重点地区全面更新的要求外,上海市政府作为推动方与江南造船(集团)有限公司签署了《关于建设中船长兴造船基地的框架协议》,允诺将具有优良造船条件的长兴岛作为承接江南厂的造船基地进行新一轮建设,对推进造船厂的整体搬迁起到了主要作用。依据现实需要,成片拆、改、留的更新方式不仅满足了世博地块的发展要求,也为江南厂的造船产业向更高能级转型开启了一扇窗。

不过也应该指出,当交易成本过高,尤其是正在生产、使用并基本依赖于待更新的空间时,对于产权所有者和其所代表的空间行为来说,成片更新带来的除了经济价值的暂时损失,还

注释 ⑤参考:《以上海国棉十七厂概念策划报告阶段成果》, <http://www.docin.com/p-305013611>。

⑥参考:《上海国际时尚中心——集文创、时尚、商旅之大成》, <http://www.shbiz.com.cn/item/197716.aspx>。

⑦参考:《上海国际时尚中心项目可行性研究报告》, <http://max.book118.com/html/2014/0124/5671115.shtml>。

⑧参考:中国新闻网,“‘中国第一厂’江南造船厂完成向长兴岛整体搬迁”, 2008年6月3日, <http://chinanews.com/cj/cyjh/news/2008/06-03/1270952.shtml>。



图9 更新前的江南造船厂
资料来源:互联网。



图10 中船长兴造船基地
资料来源:互联网。

牵涉到搬迁、拆除、改扩建等一系列行为带来的时间成本、人力成本、社会成本叠加损失形成的成倍效应。尽管江南造船厂的转型归功于产权整体转移的预期得到合理满足,但也不可避免地遭受了如迫使工厂停止生产带来的从业人员流失,长期形成的“工厂大院”式的保障机制(如工厂自建的医院、托幼、疗养所等配套设施)也不复存在^⑨。对于比比皆是的非重点地区更新而言,产权形态的剧烈变动更可能中断某类边缘重要产业的发展,或带来历史风貌与空间肌理的丧失,等等。产权形态的变化往往关乎外力不可控的要素流动,而且关键要素的流动直接影响着更新进程的成败。

2.4 产权整体置换——思南公馆改造

另外,上海自1987年出台《上海市土地使

用权有偿转让办法》以来,主要依据不同的土地性质,通过协议出让、招拍挂出让、使用权租赁、作价出资或入股进行有偿使用。产权整体置换不同于产权整体转移,适用于产权体量较小且边界不清晰的城市更新。不同形态的资产交易打破了长期形成的要素稳态,单纯通过土地收储再开发的方式,有时较难满足众多利益方的交易需求,如旧里和棚户区改造,另外,地块长期积淀的历史价值也易被忽视为机会成本而轻易舍弃。

思南公馆改造于1999年起通过协议置换搬迁居民,经过10余年的努力推动改造完毕。思南公馆坐拥51座历史悠久的花园洋房,曾为法租界核心区域,吸引过大批的军政要员、企业家、社会名流迁入,梅兰芳、柳亚子等也曾居住于此^⑩。当同济大学卢永毅教授接受《思南路花园住宅保护与整治规划》的编制任务时,思南公馆街区从早先的居住密度每幢2户,变成了幢均14户,部分洋楼住进17户,散漫凌乱的空间环境是思南公馆街区改造前的真实写照(图11)^⑪。改造后的思南公馆分为4个功能区,包括了思南公馆酒店、特色名店商业区、思南公馆公寓和企业公馆^[13]。除公馆公寓外,区内其他用地均由住宅用地转变为商办用地,是“居改非”的典型案列(图12),产权主体也经历了新一轮的整体重组和置换。伴随着产权交易和确权工作的进行,新的产权结构影响了空间边界的重划、空间性质的改变、空间结构的重组和空间规模的分异,印证了制度经济学家巴泽尔的产权理论,产权结构的优化常常在产权交易过程中完成,而不是等到已经选定了合适的产权结构,再进行产权交易^[14]。值得一提的是,思南公馆的改造虽斥巨资打造,但仍秉持老建筑不出售的原则,以此建立公馆空间层次和体系,补充新的功能业态,增强社区活力,向全体公众开放。

3 优化产权交易影响下的更新策略

3.1 明确权责,找寻公共干预与市场配置的最佳契合

在城市更新的公共领域,无论原始产权人

变或不变,恰当公共干预的主要作用应是避免资源稀缺性引发的市场失灵。政府主管部门作为公共服务的主要提供方,应努力实现地区公共服务均等化,突显政府管理者应有的社会公益责任,明确政府应建立的市场更新秩序,在必要时先进行公益性开发建设,再进行经营性开发建设,结合产权交易平台和相关配套服务建设,推进不同更新主体下的产权交易有效运行。在产权交易过程中尽可能地通过盘活地方资源,改善公共空间、公共服务设施与基础设施,同时,在再利用建筑容量、建筑高度、建筑形态等方面,对提供公共空间和设施限制设置一定豁免权。

3.2 区域平衡,空间占补增加规划弹性

对于局部交易成本过高的地段,如历史保护因素导致的开发量受限、预期经济损失过大引发的寸步难行或多利益主体博弈情形下的公共空间保障,可通过形成区域协作统筹机制,以空间换时间的方式,组织相似更新地段或具有差异化优势发展条件的地段,在交易成本相对较低的地区增加交易收益,进行区域空间占补平衡,并密切配合与控制性详细规划用途不符的规划调整,规避罔顾现状产权关系导致的更新障碍,保证历史延续和公共空间有效的前提下,增加空间规划弹性,引导地区和区域完成整体转型。

3.3 响应式介入,实现全周期评价与再平衡

响应式理念的重要方面,是通过事先建立的综合机制做出应对不同时期、不同事件、不同反应时能够采取及时引导措施和环境适应。对更新来说,即应做到对全周期空间再利用状况的及时评价和状态发生转变后的再平衡。通过适当增加制度成本的方式,设立或委托代理专业机构,合理评价交易成本的多样性,预估未来可能产生的外部性及与其他更新项目的相互影响,对产权交易方的开发意愿、更新业态、功能规模、空间边界、设施配套、融资模式、权属分配等方面做出综合评价。更新过程前做好充分的可行性评价,更新后建立交易综合效益的后评估,以及对不再适应发展要求的地区及时调整

注释 ⑨参考:网易新闻,“江南造船厂老工人的尊严,富士康永远不会知道”,2015年2月8日, <http://news.163.com/15/0208/11/AHU89COR00014SEH.html>。

⑩参考:维基百科“思南公馆”条目, <http://zh.wikipedia.org/zh/思南公馆>。

⑪参考:思南公馆的“寻根”与“再造”,原载于解放日报2012年9月26日。



图11 改造前的老住宅
资料来源:王炜文,香港城市大学。



图12 改造后的公共空间
资料来源:王炜文,香港城市大学。

更新策略,并重新转入再平衡过程。

3.4 多层次更新,引导产业转型和结构合理化

城市更新不仅是城市空间环境发展到一定阶段后所采取的必要手段,也是伴随城市产业转型和结构调整对经济实体和空间载体再融合的有效方式。依据产权交易主体的不同,采取如产权租赁、产权拆分等不同更新路径,掌握足够全面的市场信息,选择适宜开发的时机,控制总体开发成本,确保原产权主体交易后的利益保障,因时因地进行分层次城市更新,从地块、地段拼贴式更新再到地区有组织更新,从重点地区更新再到非重点地区更新,都是有效促进产业转型和结构升级逐步合理实现的重要方面。

3.5 灵活开发,协调多元模式与供地方式

在开发模式和土地供应方面,灵活处理多方利益主体的角色关系,政府作为公共服务提供者在保障公共服务优先配置的前提下,更重要的在于监管和维护良好的再开发市场竞争和博弈通道,根据再开发主体的不同,选择适合的交易对象匹配,协调独立开发或联合开发形式,确定公共服务改造的分担比例,分摊具体责任,并根据土地利用变性不变性、原有功能延续不延续等实际需要,选择存量补地价、收储开发相结合或共有产权等具体再开发形式,明确环境改善、部分拆改留、成片拆改留、综合改造等更新实施机制,在确保公共利益的前提下,共享土地增值收益。

4 结语

基于上海当前城市发展的总体约束和现实困境,呼吁构建和完善城市更新项目的产权交易平台及配套服务体系,践行产权交易下的城市更新策略,不仅能够有效抑制开发资金的盲目投资和城市粗放式蔓延,更有利于更新地区再开发后的城市资产保值增值,调节地区和全市发展结构,充分挖掘潜在稀缺资源和全要素生产力,倒逼城市发展有序转型,促进城市发展多样性和利益多赢格局的产生。

参考文献 References

- [1] 赵宝静.上海2040—城市更新[J].上海城市规划,2014(5):1.
ZHAO Baojing. Shanghai 2040 - urban renewal [J]. Shanghai Urban Planning Review, 2014(5):1.
- [2] 石崧.上海创意空间的崛起与城市复兴[J].上海城市规划,2007(3):1-4.
SHI Song. Rise and urban renaissance of Shanghai creative space [J]. Shanghai Urban Planning Review, 2007(3):1-4.
- [3] 古日新,邹东.城中村改造中的社会成本问题[J].中外建筑,2002(1):115-117.
GU Rixin, ZOU Dong. Social costs of reconstruction of the urban village [J]. Chinese and Overseas Architecture, 2002(1):115-117.
- [4] 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. Renewal of allocated industrial land in perspective of property rights system : Case of Hongkou district, Shanghai [J]. Urban Planning Forum, 2013(5):23-29.

- [5] 于一凡,李继军.城市产业遗存再利用过程中存在的若干问题[J].城市规划,2010(9):57-60.
YU Yifan, LI Jijun. Several problems in the process of reuse of urban industrial heritage [J]. City Planning Review, 2010(9):57-60.
- [6] 唐子来.以怎样的价值取向引领城市更新[N].解放日报,2014-11-01.
TANG Zilai. In what kind of values to lead the urban renewal [N]. Liberation Daily, 2014-11-01.
- [7] 费方域.交易成本理论和委托代理理论之比较——威廉姆森交易成本经济学述评之四[J].外国经济与管理,1996(8):38-41.
FEI Fangyu. Comparison of transaction cost theory and agency theory: commentary four of Williamson's transaction cost economics [J]. Foreign Economics & Management, 1996(8):38-41.
- [8] 李嘉莉,陈汉云.影响高密度城市的更新因素——以香港为例[J].城市观察,2011(2):46-59.
LI Jiali, CHEN Hanyun. Renewal factors affected by high density cities : case of Hongkong [J]. Urban Insight, 2011(2):46-59.
- [9] 赵燕菁.正确评价土地财政的功过[J].北京规划建设,2013(3):152-164.
ZHAO Yanjing. Correct evaluation of the merits and demerits of land finance [J]. Beijing Planning Review, 2013(3):152-164.
- [10] 李建德.站在科斯的肩膀上[J].制度经济学研究,2011(1):359-378.
LI Jiande. Standing on the shoulders of Coase [J]. Research of Institutional Economics, 2011(1):359-378.
- [11] 罗伯茨 P W, 塞克斯 H.城市更新手册[M].伦敦:赛格出版社,2000,2(1):42-57.
Roberts P W, Sykes H. Urban regeneration: A handbook [M]. London: SAGE Publications, 2000, 2(1):42-57.
- [12] 管娟.上海中心城区城市更新运行机制演进研究——以新天地8号桥和田子坊为例[D].上海:同济大学硕士学位论文,2008.
GUAN Juan. The operation mechanism development of urban regeneration in Shanghai downtown: a study of Xintiandi, Bridge 8, Tianzifang [D]. Shanghai: The Dissertalion for Master Degree of Tongji University, 2008.
- [13] 何芳,胡文瑛,张磊.上海旧里保护改造模式与产权处置路径[J].上海国土资源,2013(4):48-52.
HE Fang, HU Wenying, ZHANG Lei. The protection and reconstruction mode and property disposition path of Shanghai old neighborhood [J]. Shanghai Land & Resources, 2013(4):48-52.
- [14] 巴泽尔.产权的经济分析[M].上海:三联书店,1997.
Bazel. Economic analysis of property rights [M]. Shanghai: Sanlian Publishing, 1997.