

存量语境下的城市更新*

——关于规划转型方向的思考

Urban Renewal in the Context of New Urbanization: Reflections on the Direction of Urban Planning Transformation

刘 巍 吕 涛 LIU Wei, LYU Tao

摘 要 在经历了以投资驱动和增量发展为主的阶段后,我国城市进入以转型为发展思路、以存量空间资源为载体的发展阶段。按照新型城镇化的要求,未来应在有限的空间范围内进行城乡建设活动。以相对有限的空间资源和非单一的资金来源,达到更高的城镇化质量,这是转型背景下基于存量空间资源的城镇化模式,可称为存量发展模式。当前在存量语境下的城市更新应以人的需求为核心,以城市建设的质量与人的需求的匹配程度为标准,对于现有建成区,在全面提升城市品质(“提质”)的基础上,重点针对存量空间资源进行合理“增效”。从现阶段城市更新的背景入手,剖析存量背景下城市更新的机制和目标,提出当前我国城市更新在价值观、工作方法方面的误区,进而探讨未来规划转型的方向。

Abstract After the stage of investment driven and incremental development, our country entered the stage of taking transition as the development idea and taking stock resources as the carrier phase. In accordance with the requirements of new urbanization, urban and rural construction activities should be carried out in a limited space in the future. To achieve a higher quality of urbanization with relatively limited space resources and not a single source of funds, it is the urbanization pattern based on stock resources under the background of transition, which could also be called the inventory development pattern. The current urban renewal should focus on human needs and take the match between the quality of urban construction and human needs as the standard. It needs to improve the urban quality of the existing construction areas, and focus on the rational synergy for the storage space resources. This article analyzes the mechanism and target of urban renewal in inventory development pattern, points out the misunderstanding of city planning values and working methods in our urban renewal, and discusses the direction of urban planning transition for the future.

关键词 存量发展模式 | 城市更新 | 规划价值观

Keywords Inventory development pattern | Urban renewal | City planning values

文章编号 1673-8985 (2017) 05-0017-06 中图分类号 TU981 文献标识码 A

作者简介

刘 巍

北京清华同衡规划设计研究院有限公司 城市更新设计研究所

所长,高级工程师

吕 涛

北京清华同衡规划设计研究院有限公司 详细规划研究中心

主任助理,工程师

1 新型城镇化与存量发展模式

建国以来,我国城镇化经历了起步发展和快速发展两个历史阶段。特别是改革开放以来,伴随着工业化进程的加速,我国城镇化虽然起点低,但发展迅速,用短短30年创造了举世瞩目的成就^①。

依托外向型经济的强大发展动力,借助“土地有偿使用”、“中央和地方分税”等一系列制度设计,我国城镇化不断以新征土地作为主要空间资源,以垄断一级土地市场获得土地溢

价作为主要资金来源,同时依靠廉价生产要素和非均等化基础公共服务设施压低成本,从而实现城镇化的高速发展。

进入新的历史时期,随着内外部环境的深刻变化,原有城镇化运行机制难以支撑我国城市长期可持续发展。以2013年“中央城镇化工作会议”为标志,我国城镇化进入了以提升质量为主的转型发展新阶段。

按照新型城镇化的要求,未来应在有限的空间范围内进行城乡建设活动。从城市建设所

*住房和城乡建设部规划司委托课题《城市存量土地规划利用研究》(2014.8—2015.11),本文部分观点依托该课题成果。

注释 ① 1978年至2013年,伴随着城乡建设空间的快速扩张,我国城镇常住人口从1.7亿增加到7.3亿,城镇化率从17.9%提升到53.7%。

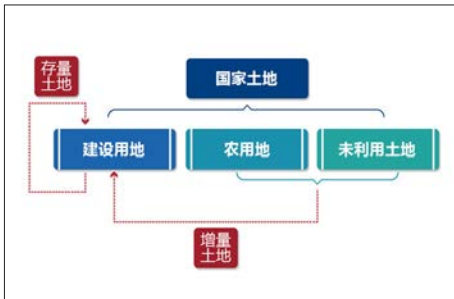


图1 存量建设用地概念示意图
资料来源:作者自绘。

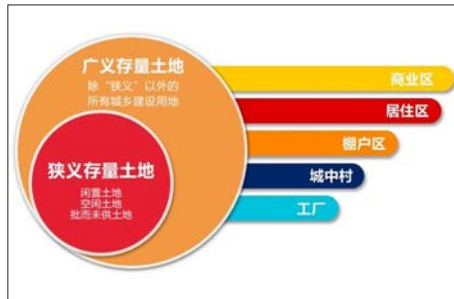


图2 狭义存量土地与广义存量土地概念示意图
资料来源:作者自绘。

需的空间资源来看,从扩张向集约的转型,意味着未来的城市建设不能仅仅着眼于新增土地,必须重视城市建成区的存量空间资源的规划与利用。

1.1 存量土地与存量空间

“存量土地”即“存量建设用地”,是指已经转变为建设用地的所有土地。按照《中华人民共和国土地管理法》规定,我国土地分为建设用地、农用地和未利用土地3种类型。农用地和未利用土地需经依法审批后方可转为建设用地。因此,“存量建设用地”即指已经转变为建设用地的所有土地(图1)。

根据国土资源部相关文件界定^②,存量土地主要包括闲置土地、空闲土地和批而未供土地3种类型,我们称为“狭义存量土地”,其特征是现状土地利用效率低下,土地本身的使用价值和产出价值未被充分体现。

除“狭义存量土地”以外,城市中大量存在的现状建成区,如商业区、居住区、棚户区、城中村、工业区等均属于存量建设用地范畴,我们称为“广义存量土地”(图2)。与前者相比,“广义存量土地”的价值不仅体现在其土地本身的使用价值和产出价值,也包含地上附着物的使用价值和产出价值。

随着城市建设不断推进,“广义存量土地”的比重将会逐渐加大。当城市逐渐进入稳定期,从城市空间资源的角度来看,不仅应关注存量土地资源,更需关注存量建筑资源(图3)。

存量土地这一概念是我国土地管理制度下特有的概念,在国外并没有与之相类似的

概念^③。从现有研究来看,不同的专业领域对于存量空间资源的研究角度也存在着一定差异。从土地管理角度出发,对于存量空间资源的研究更注重土地集约利用中所体现的使用效率及经济效益。而从城市规划的角度对于存量空间资源的研究则主要集中于对已有建成区城市更新的研究。

1.2 城市更新的概念及相关研究

城市更新的概念源于西方的城市更新运动。伴随半个多世纪的不断发展与探索,其理念经历了从形体主义到人本主义、从推倒重建走向渐进式谨慎更新、从单纯物质层面走向综合更新、从地块改造提升走向区域整体复兴的转变,进入了全新的“城市复兴”阶段。

在我国,城市更新是20世纪90年代开始才逐步得到学术界的普遍关注,围绕城市更新在我国国情背景下的内涵和现实选择,不同学者从各自的角度提出了对城市更新的理解^[1-3]。关于城市更新的研究涉及城市更新的公共参与机制及主体利益诉求^[4-6];城市更新的评价体系^[7-9];城市更新模式的研究^[9];城市更新的制度与法规体系^[10]等多个方面。

但是,这一时期,随着市场经济体制的逐渐完善与发展,在全球一体化的外部形势以及我国国民经济飞跃式发展的双重驱动下,我国城镇化建设迎来了高速发展的时期。与大规模的新城建设相比,对建成区城市更新的关注热度显然相差甚远。

1.3 城镇化转型与存量发展模式

以2013年“中央城镇化工作会议”为标志,我国城市进入了以转型为发展思路、以存量空间资源为载体的发展阶段,城市更新再次成为学术领域关注的热点,一批学者从城镇化动力机制、地方实践等角度探讨城市更新、存量规划等话题^[11-16]。

当前转型发展时期,对土地资源扩张的限制,不仅意味着空间资源的有限性,更意味着利用垄断征地权而带来的一次性资金来源的受限,原有以土地粗放消耗为主要增长方式的运行逻辑不再可行。与此同时,新型城镇化要求城镇化质量全面提升,不仅需要提供均等化高质量的公共服务,更需要建立可持续的长效增长模式。以相对有限的空间资源和非单一的资金来源,来达到更高的城镇化质量,这是转型背景下基于存量空间资源的城镇化模式,可称为存量发展模式(图4)。因此,本文论述的目的正是探讨转型时期这一发展模式背景下建成区城市更新的目标、任务和思路。

2 存量语境下城市更新的内涵与误区

2.1 城市更新的对象选择不应以新旧来界定

提起城市更新,人们常常联想到的就是三旧改造(旧城区、城中村、旧工业区)。从西方城市更新的历程及我国以往城市更新、改造的实践来看,这些老旧建成区往往因为环境品质差、人口密度高、治安及消防隐患大、公共服务设施配套不完善,成为城市更新的重点。

从转型发展的特征来看,新型城镇化在根本上要求将以增量为主、通过不断扩张空间实现的城镇化建设模式转向以提质增效为主的内涵式建设模式。城市需要从单一增长的逻辑回归以人的需求为核心的本源。回顾以往,在城镇化高速发展背景下,大量近一二十年内建成的区域由于并未完全以人的需求为核心、追求城镇化的速度甚于质量,出现了地的扩张快于人口的集聚、公共服务设施配置不足、城市建设的人性化欠缺等问题。随着这些区域的建成和投入使用,这些并不旧的城市建成区同样迫切需要解决城市品质提升的问题。

注释 ② 国土资源部《关于开展全国城镇存量建设用地情况专项调查工作的紧急通知》(国土资电发[2004]78号)将我国的城镇存量建设用地分为闲置土地、空闲土地和批而未供土地3类,即本文提到的狭义存量土地。

③ 20世纪90年代初“存量”等概念被引入土地领域,国内土地学界随之展开对于“存量土地”相关理论的研究和探讨。1994年,第四届中国土地学会第四次会员代表大会学术年会正式提出了“存量土地”的盘活问题,而且进行了探索性研究,研究重点在于如何正确赋予存量土地以经济价值,并引导存量土地流转。2004年12月国土资源部发布的《关于开展全国城镇存量建设用地情况专项调查工作的紧急通知》(国土资电发[2004]78号)中,第一次明确提出“城镇存量建设用地”的概念。

升,不应以单一地块改造替代系统性优化。

3 存量语境下城市更新的困境与障碍

与新区相比,城市建成区的空间资源类型更加丰富、产权关系更加复杂、牵涉的既有问题更加多样分散,因此基于建成区的规划、建设要比新区复杂得多。以前文提到的存量空间资源的3种更新利用方式为例,每一种在实施推进过程中都面临这样或那样的障碍与问题,归纳起来主要包括3个方面。

3.1 既有制度约束,顶层制度设计尚待革新

政府由于垄断了土地开发一级市场,一旦城市更新实施过程中发生土地用途变更、容积率变更,政府即具备了获得土地增值收益的可能性。也正是因为这一原因,尽管在新的征收补偿条例背景下拆迁费用节节高升,但是借助对既有建成区的改造获得增值土地收益的驱动下,众多旧城大拆大建、强制拆迁的事件仍然屡见不鲜。而集体土地所有者或拥有国有土地使用权者在转让土地使用权过程中,往往无法获得因土地用途变更、容积率变更带来的土地增值收益,这在很大程度上,影响了他们参与城市更新的积极性。

另一方面,由于不同用途的土地使用功能的产出价值不尽相同,集体土地所有者和国有土地使用权者具有极大的动力将低产出价值的土地用途变为高产出价值的用途,如将工厂改变为办公、将住宅改变为商店等。而在使用权期限内的这种变更所带来的土地增值收益,则较难通过一次性的土地出让金来实现涨价归公。这也造成了这种私自改变用途的情况在现实中屡见不鲜、屡禁不止,不仅扰乱了土地市场,也对城市建设管理带来了一定的风险和隐患。

除此以外,在土地的开发和建设过程中,如果政府出于公益目的(如环境、文物保护等方面)或其他特定原因,完全禁止某些具体地块进行开发和建设,那就是让土地权利人做出特别牺牲,政府应当给予土地权利人应有的补偿。然而,目前我国开发建设领域在空间开发权转

移政策方面呈现缺失状况,导致公共利益或者难以实现,或者以付出降低人居环境品质、破坏城市风貌等的代价加以实现。

上述诸多方面所反映的既有制度的制约和城市更新过程中所需制度的缺失,在实践过程中极大地影响和阻碍了权利主体参与城市更新的积极性,制约了城市规划的实施,并严重影响了公共利益的实现,也成为当前城市更新所面临的**最大难点**。

3.2 政出多门,城市更新缺少统筹研究

目前在大部分城市,不同的城市存量空间资源的类型(如城中村、棚户区、旧城镇、旧工业区等)的更新改造和针对建成区的整治提升工作,分别有不同的对口管理部门。而各部门从自身职能分工、任务安排的角度出发,分别制定不同的实施计划、改造政策和审批制度,导致城市更新在任务、目标、政策、时序等方面呈现政出多门、缺少统筹安排、缺少系统研究的状况。

在现实的城市建成区中,不同类型的城市存量空间资源往往是相互交错分布的,而且不同类型之间也并非完全没有关联。如旧工厂的改造,往往与老旧职工宿舍的更新、维护密不可分,在实施中则由于产业部门的政策和棚改政策难以统筹,常常出现旧工业用地实现了升级或开发而老旧宿舍遗留问题多多的状况。这种对原本一体的城市空间和社会关系进行人为割裂的更新改造,将给未来城市建设管理带来诸多难以克服的遗留问题。

3.3 重审批轻管理,城市更新机制流程尚不健全

在快速城市化背景下,中国城市建设管理大量采用的是农地征用——一级土地整理——二级市场、国有划拨——开发建设的开发管理流程。在管理过程中,重审批内容(城市性质、扩展方向、规模和布局),轻城市建设过程的管理^[19]。与新增土地相比,城市更新涉及的工作任务更加分散而繁多,由此带来的相关管理部门的协调难度更大。目前大部分城市仍普遍沿用面向增量土地开发的流程,尚未形成针对于建成区地块

更新、片区完善提升的规范的流程和审批制度,加之各部门的沟通和协调不足,重复审批或批复矛盾等问题普遍存在,部分关键的管理环节长期未能得以有效的控制。

4 面对存量语境下城市更新的规划转型方向与思考

土地制度、产权制度的变革是当前城市更新面临的**最大难点**。在现有的局面下,一方面,制度的变革尚需时间推动,另一方面,从各类城市的情况来看,当前除北京、上海、广州、深圳等超大城市外,大量城市尚处于增量建设远远大于存量建设的阶段。对这些城市来说,城市增量扩张的空间资源尚有一定的潜力,远未达到“土地和空间难以为继^④”的局面。因此对这些城市来说,在当前的发展阶段,转变发展思路的意义远大于建成区更新实践的意义。特别是以“全面提质”与“合理增效”为主要任务、以人的需求为基本出发点的指导思想,必须切实贯彻在未来的城市建设过程中,一方面需要避免以城市更新为名、行地产开发之实的推倒重建式的老城改造,另一方面更要避免未来的增量建设重复以往重速度轻质量的老路。

对于那些形势严峻的超大城市而言,各自均在以渐进的方式尝试推进制度的创新^[19]。而在这些制度变革经验积累的过程中,与城市更新相关的各类建设行为并不可能坐等观望。

在这样的背景下,当城市规划逐渐转向维护公众利益、实施政府协调空间利益的公共政策之际,尚有相当多的待完善空间:如完善现有法定规划体系,建立面向城市更新的目标管理体系;以法定与非法定规划相结合的方式,完善面向城市更新的规划编制方法;逐步推进城市规划转型及规划师角色转变;不断加强存量空间资源利用的规划技术创新等。

4.1 完善现有法定规划体系,建立面向城市更新的目标管理体系

应尽快完善现有法定规划体系,在从城市总体规划到控制性详细规划的各个法定规划层次中,增加关于城市更新、存量空间资源利用的

注释 ④ 深圳是中国第一个真正面临空间资源硬约束的城市。2004年经济特区成立25周年之际,深圳市的主要官员用人口、土地、资源和环境4个“难以为继”来凸现深圳市的**经济和社会**发展所面临的严重困难和挑战。

控制引导要求,形成对城市更新真正有效、有力的规划管控成果。

(1) 城市总体规划

在城市总体规划中,应明确城市存量空间资源利用的整体目标战略、基本原则和要求,引导社会对城市存量空间资源利用综合性目标的共识。

此外,在城市总体规划中,应将城市存量空间资源纳入城市整体空间结构中进行统筹规划,并结合城市人口集聚、产业发展与公共服务设施分布的特点,明确城市存量空间资源利用的分区政策、时序安排,对下一步控制性详细规划及各类专项规划的编制起到指导作用。

(2) 控制性详细规划

对于大部分建设用地资源紧张的特大城市、超大城市来说,其城市中心地区的控制性详细规划往往是分单元进行编制的。在这一尺度上,应综合考虑地区现状的问题,从产业发展、人口与公共服务设施配置、城市公共安全、交通市政、绿化环境、文化遗产保护等角度出发,对整个地区进行评估。根据评估的情况,对具备存量空间资源利用条件的用地,在未来功能转变方向及公益类型设施落实等方面进行必要的指引甚至强制性要求。

同时,对城市建成区来说,存量空间资源利用的方式(整建维修、功能改变、拆除重建)与未来的城市形态、功能混合情况和城市特色关系紧密。因此,对于具备存量空间资源利用条件的用地,在控规阶段的地块指标必须与未来的更新改造方式相结合考虑,才可能具备基本的可操作性。

除了总体规划和控制性详细规划的控制层次外,大部分存量空间资源的利用必须依赖达到修建性详细规划深度的规划研究,才能将产权关系、空间利用、设施落实、景观环境、经济测算甚至人文社区网络留存等复杂的问题厘清。对于这类问题,一方面应通过总体规划和控制性详细规划自上而下地进行统筹安排;另一方面有必要通过修建性详细规划深度的规划研究回答关于总规、控规强制性内容的落实情况,以确保城市存量空间资源利用的有序、有

效推进。

4.2 以法定与非法定规划相结合的方式完善面向城市更新的规划编制方法

仅依靠法定规划的管控手段,显然无法满足城市建成区各类建设活动的要求。一方面由于现有法定规划对空间管控方式以满足增量发展模式为主,面对建成区产权交错,维护、修缮、改建等方式多样错综复杂的情况,往往无能为力。另一方面,建成区的城市品质提升往往是对既有空间的提升、完善,这涉及个体微观感受问题,是法定规划无法完全兼顾的领域。因此在规划实践中,很多面向建成区的建设活动往往是借助城市设计、专项规划、环境整治规划等非法定规划来进行研究和推进的。这些非法定规划涵盖的内容更加广泛,同时由于从不同的部门、主体的具体建设项目的实施特征出发,在一定程度上起到多方参与和协商对话的作用,是对法定规划的一种有益的反馈和补充。但这些规划研究往往更多关注局部问题或专项工作,缺少从城市整体发展角度的统筹研究,在建成区的优化提升,存量空间资源利用的价值标准、时序安排、任务重点等方面,难以对中观层面和具体项目提出指导和要求,因此难以实现城市增量建设与存量更新工作的有效结合。

未来应通过法定规划与非法定规划双管齐下的方法,建立面向城市更新、存量空间资源规划利用的规划管控体系。可借助非法定规划的手段,对法定规划进行补充、完善。特别是充分发挥城市设计作为研究城市问题的方法和手段,涵盖内容广泛、直观易懂。以城市设计的方式介入建成区的规划,借助城市设计易于沟通的优势,推动参与者讨论问题,从而帮助搭建不同层次的沟通协商平台,应对建成区主体多元、机制复杂的特征。

4.3 逐步推进城市规划转型及规划师角色转变

空间资源的有限性是建成区有别于新区的重要特点。而以有限的空间资源应对多元的空间价值诉求,则是建成区建设活动的矛盾焦点。

与新区不同,建成区的城市更新除了需要关注物质空间的改造,更需要强调社会功能、社会公正和社区建设的重要性,需要建立良好的公共参与机制、吸纳各方利益相关者的意见,实现政府、企业、社会的充分合作。在这个意义上,西方城市更新多年来形成的协作式规划、过程式规划的工作方法,对当前我国的城市更新具有极大的借鉴意义。

有学者认为,未来我国规划师将逐步分化成为政府规划师、执业规划师和社区规划师3种类型^⑤。建成区问题的复杂性和多层次性要求法定规划与非法定规划相互结合。与之相对应,在编制不同类型规划、解决不同层次问题时,规划师所持的立场、角度和工作专长也应有所不同。从关注物质空间规划到聚焦人的活动和需求,要求多角色、多学科参与。既需要热衷数据分析、政策制定和进程安排的政策研究者,也需要对会见、面谈、谈判、调解及研究富有兴趣、具有专长的社区工作者^⑥,更需要善于设计、精于工程、通过更新设施来提高生活水平的设计师。规划师、学者、社区工作者之间需要相互配合,借助开放的平台和动态的跟踪,形成技术协作团队,目标是从单一的技术层面辅助转向分工合作,通过复合手段推动协作、协商。

4.4 不断加强存量空间资源利用的规划技术创新

针对城市更新、存量空间资源的利用,城市规划技术体系应加强几方面的创新。

(1) 应对建设条件复杂化的创新

城市建成区往往存在土地资源紧张、基础设施欠缺等问题,建设活动的条件较一般新区类型更多、苛刻程度更高,客观上要求现有的规划技术、规范进一步细化,以应对复杂多样的建设条件;并充分考虑土地集约利用的要求,增加对公益性设施配置的标准、用地性质和建筑功能混合、地下空间集约利用的研究深度,提高规划技术标准的可实施性。

(2) 应对改造方式多元化的创新

对于单个地块、单栋建筑来说,其更新方式包括整建维修、功能改变、拆除重建等多种方

注释 ⑤ 陈有川.规划师角色分化及其影响[J].城市规划, 2001(8):77-80.

⑥ Howell.S.Baum.Social Science, Social Work, and Surgery. APAJournal, spring,1997.

式。目前的城市规划技术标准和规范更多的是针对和适用于新建项目（拆除重建可以参照新建项目的标准和规范执行），尚缺少面向前两种方式的较为成熟的规范标准和技术集成。

(3) 应对实施主体多元化的创新

目前越来越多的城市更新的模式已从完全由政府、开发商主导转向复合的实施模式，在实施主体方面逐步体现出多元化的特点。这些多元主体的更新改造行为亟需受到相关技术及管理规定的指导和制约，特别是涉及城市公共安全、建筑节能等事关公共利益、人居环境品质的相关规范标准，不仅需要细化明确，更需要通过简明易懂的方式，使非专业人士易于理解接受。

囿于篇幅，以上仅简述了当前面向城市更新，城市规划有待创新变革的几个方面。上述几方面的努力将有利于推动城市更新向目标更明确、参与更广泛、内涵更丰富、执行更灵活和管理更精细的方向转变。

（本文依托的《城市存量土地规划利用研究》课题成果参与人员包括北京清华同衡规划设计研究院有限公司尹稚、袁牧、恽爽、刘巍、吕涛、杨军、伊娜、唐婧等。）

参考文献 References

- [1] 阳建强. 中国城市更新的现状、特征及趋向[J]. 城市规划, 2000 (4): 53-63.
YANG Jianqiang. The status quo, characteristics and tendency of urban renewal in China[J]. City Planning Review, 2000 (4): 53-63.
- [2] 张平宇. 城市再生: 我国新型城市化的理论与实践问题[J]. 城市规划, 2004 (4): 25-30.
ZHANG Pingyu. Urban regeneration: theory and practice in China's new urbanization[J]. City Planning Review, 2004 (4): 25-30.
- [3] 吴晨. 城市复兴中的城市设计[J]. 城市规划, 2003 (3): 58-62.
WU Chen. Urban design in urban regeneration[J]. City Planning Review, 2003 (3): 58-62.
- [4] 李东泉. 政府“赋予能力”与旧城改造[J]. 城市问题, 2003 (2): 22-25.
LI Dongquan. The role of enablement in urban renewal[J]. Urban Problems, 2003 (2): 22-25.
- [5] 杨帆, 王晓明, 陈亮. 基于复杂适应系统的旧城改造利益共生参与机制[J]. 华中科技大学学报(城市科学版), 2005 (9): 40-43.
YANG Fan, WANG Xiaoming, CHEN Liang. Commensal profit mechanism of public participation in urban renewal based on complex adaptive system theory[J]. Journal of Huazhong University of Science and Technology (Urban Science Edition), 2005 (9): 40-43.
- [6] 赵春容, 赵万民, 谭少华. 市场经济运行中的利益分配矛盾解析——以旧城改造为例[J]. 城市发展研究, 2008 (2): 123-126.
ZHAO Chunrong, ZHAO Wanmin, TAN Shaohua. Study on interest allocation contradictions of urban renewal in market[J]. Urban Studies, 2008 (2): 123-126.
- [7] 郭娅, 柯丽华, 濮励杰. 小规模旧城改造现状评价模型初步研究——以武汉黄鹤楼街区改造为例[J]. 武汉科技大学学报(社会科学版), 2006 (12): 88-91.
GUO Ya, KE Lihua, PU Lijie. Model for evaluating small-scale old city reconstruction: a preliminary study with reconstruction of Yellow Crane Tower Neighborhoods as examples[J]. Journal of Wuhan University of Science & Technology (Social Science Edition), 2006 (12): 88-91.
- [8] 李俊杰, 张建坤, 刘志刚. 旧城改造的社会评价体系研究[J]. 江苏建筑, 2009 (6): 1-3.
LI Junjie, ZHANG Jiankun, LIU Zhigang. Research on social evaluation system of old city reconstruction[J]. Jiangsu Construction, 2009 (6): 1-3.
- [9] 蔚芝炳. 旧城整合进程中的大规模改造与小规模更新[J]. 安徽建筑工业学院学报(自然科学版), 2005 (6): 59-61.
WEI Zhibing. Large scale remaking and small scale renewing in the course of old city integration[J]. Journal of Anhui Institute of Architecture & Industry, 2005 (6): 59-61.
- [10] 赵涛, 李耀邵, 孙蕴山. 当前我国城市更新中的主要问题分析[J]. 武汉大学学报(工学版), 2006 (10): 80-83.
ZHAO Tao, LEE Y F, SUN Yunshan. Analysis of main problems of urban renewal in China[J]. Engineering Journal of Wuhan University, 2006 (10): 80-83.
- [11] 赵燕著. 存量规划: 理论与实践[J]. 北京规划建设, 2014 (4): 153-156.
ZHAO Yanjing. Theory and practices of inventory planning[J]. Beijing Planning Review, 2014 (4): 153-156.
- [12] 邹兵. 增量规划、存量规划与政策规划[J]. 城市规划, 2013 (2): 35-37.
ZOU Bing. Increment planning, inventory planning and policy planning[J]. City Planning Review, 2013 (2): 35-37.
- [13] 刘昕. 深圳城市更新中的政府角色与作为——从利益共享走向责任共担[J]. 国际城市规划, 2011 (1): 41-45.
LIU Xin. Role and responsibility of Shenzhen government in urban redevelopment: from profit-sharing regime to burden-sharing regime[J]. Urban Planning International, 2011 (1): 41-45.
- [14] 吕晓蓓. 城市更新规划在规划体系中的定位及其影响[J]. 现代城市研究, 2011 (1): 17-20.
LYU Xiaobei. On the effect and role of urban regeneration plan in the planning system[J]. Modern Urban Research, 2011 (1): 17-20.
- [15] 田莉, 姚之浩, 郭旭, 等. 基于产权重构的土地再开发——新型城镇化背景下的地方实践与启示[J]. 城市规划, 2015 (1): 22-29.
TIAN Li, YAO Zhihao, GUO Xu, et al. Land redevelopment based on property right configuration: local practice and implications in the context of new urbanization[J]. City Planning Review, 2015 (1): 22-29.
- [16] 王世福, 沈爽婷. 从“三旧改造”到城市更新——广州市成立城市更新局之思考[J]. 城市规划学刊, 2015 (3): 22-27.
WANG Shifu, SHEN Shuangting. From “three-old” reconstruction to urban renewal: thinking around the newly-established Urban Renewal Bureau in Guangzhou[J]. Urban Planning Forum, 2015 (3): 22-27.
- [17] 刘珊, 吕拉昌, 黄茹, 等. 城市空间生产的嬗变——从空间生产到关系生产[J]. 城市发展研究, 2013 (9): 42-47.
LIU Shan, LYU Lachang, HUANG Ru, et al. The evolution of urban space production: from space production to relationship production[J]. Urban Development Studies, 2013 (9): 42-47.
- [18] 张京祥, 陈浩. 空间治理: 中国城乡规划转型的政治经济学[J]. 城市规划, 2014 (11): 9-15.
ZHANG Jingxiang, CHEN Hao. Spatial governance: political economy of China's urban and rural planning transformation[J]. City Planning Review, 2014 (11): 9-15.
- [19] 施卫良, 邹兵, 金忠民, 等. 面对存量和减量的总体规划[J]. 城市规划, 2014 (11): 16-21.
SHI Weiliang, ZOU Bing, JIN Zhongmin, et al. Master plan targeted at stock and decrement[J]. City Planning Review, 2014 (11): 16-21.