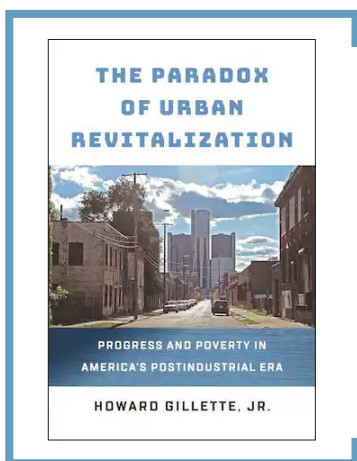


规划书评

低效用地更新推动城市复兴的悖论解析*

——评霍华德·吉列《城市复兴悖论：美国后工业时代的进步与贫困》

An Explanation of the Paradox of Low-use Land Renewal to Promote Urban Renewal: A Review of *The Paradox of Urban Revitalization: Progress and Poverty in America's Postindustrial Era*



书籍作者

霍华德·吉列

出版社：宾夕法尼亚大学出版社

出版时间：2022年6月

城市更新是我国城镇化发展的主旋律，也是城市复兴的重要途径。在存量规划时代和国土空间规划时代，城市低效用地更新不仅是对旧有城市空间的再利用和再开发，也是对城市功能、形态、结构、文化、经济等多方面的再塑造和再生，目的是改善人民生活质量，提升城市品质和竞争力^[1]，传承城市历史文化，实现城市的可持续发展。尽管我国这方面已经积累了一些经验，但相比如今高度城市化的发达国家，这些实践只能算刚刚起步。

在国外，城市低效用地更新“进行了大量的投入，却得到了相反的结果”的现象早有报道。1960年代，Braess提出的城市交通改造悖论，描述了城市中花钱修路却导致交通更加拥堵的现象^[2]。1961年，《美国大城市的死与生》的作者简·雅各布斯^[3]指出，在城市更新中，为了追求更高的利益，“急剧性”的投入将消灭城市的多样性。城市史学家刘易斯·芒福德^[4]在《城市发展史：起源、演变和前景》中，从人本主义角度批评了大规模的城市更新，认为其会破坏城市的有机机能。1983年，约翰·莫伦科夫^[5]在《竞争的城市》中指出，城市更新使城市弱势群体的生存空间减少和生活质量降

低，开发商占用中心城市有限的土地资源建设商业建筑和豪华公寓，但公共住房建设滞后于拆迁和再开发，致使许多居民无家可归。此外，乔恩·蒂福德^[6-7]在其1986年及1992年的著作中表示，“城市更新计划”不仅未能抑制城市中的种族与收入歧视，还加剧了中心城市的持续衰败。2013年，《纽约市的空间管制》的作者泰弥斯·科隆诺波里斯^[8]分析了城市更新对社会秩序的影响，认为城市更新未能解决城市中的贫困问题，反而为房地产开发、高档消费、主流旅游和企业利益提供了便利，造成了城市空间的进一步分割和社会不平等的加剧。不难看出，城市更新作为城市规划的一种行为，需要考虑到更新后利益分配、权力博弈、价值选择等多重结果，如无法全面考虑项目投资与建设的后果，时常会导致达不到预期甚至产生相反的效果^[9]。

《城市复兴悖论：美国后工业时代的进步与贫困》的作者霍华德·吉列（Howard Gillette）是美国城市和区域发展史的专家，曾在耶鲁大学获得美国研究学士和博士学位，在乔治·华盛顿大学和宾夕法尼亚大学任教，也是乔治·华盛顿大学华盛顿地区研究中心的创始人和第一任主任，现任罗格斯大学卡姆登分校历史学荣誉教授。该书于2022年3月由宾夕法尼亚大学出版社出版。他的另一部著作《秋天的卡姆登：后工业城市的衰落与复兴》^[10]曾获得美国城市历史协会和新泽西历史委员会的最佳图书奖。此外，他还是《正义与美之间：华盛顿特区的种族、规划和城市政策的失败》^[11]、《设计之城：从花园城市到新城市主义建设更好的社区》^[12]、《阶级分化：耶鲁64届和六十年代冲突遗产》^[13]等书的作者，曾荣获2018年华盛顿特区历史学会的远见历史学家奖和2019年美国城市和区域规划历史学会的劳伦斯·格尔肯斯奖。

《城市复兴悖论：美国后工业时代的进步与贫困》一书追踪了美国城市在20世纪50年代至2022年期间，如何应对工业衰退带来的挑战，以及在城市复兴的过程中，如何平衡经济发展和社会公正的问题。本书以9个典型城市为例，描述了这些城市在经历后工业时代的

*基金项目：国家自然科学基金面上项目“产权治理视角下集体产业用地更新的空间模式与实施效应研究”（编号52378064）资助。

书评作者

范晨璟 南京林业大学风景园林学院城市设计系 副系主任,副教授,硕士生导师, fancj@njfu.edu.cn

刘润函 南京林业大学风景园林学院城乡规划系 硕士研究生

姚之浩 苏州科技大学建筑与城市规划学院 副教授,硕士生导师

施展 华设计集团股份有限公司 所长,高级城乡规划师

衰败和危机之后,尝试通过城市更新、政策等手段促进经济和社会的复苏。然而,从结果看,部分城市在一定程度上恢复了经济活力,吸引了新的资本、企业和居民;但同时,伴随着不平等、贫困和种族隔离的加剧,低收入人群面临被驱逐、无家可归、缺乏可负担住房的困境,社会矛盾也日益激化。

全书分为三部分。第一部分captive of the old paradigm(“旧范式的俘虏”),以巴尔的摩、卡姆登和底特律为案例,探讨了这些城市在经历了经济衰退、人口流失、贫困和犯罪等问题后,试图通过城市低效用地更新来恢复城市活力和改善民生。然而,这些城市更新的规划和实施都存在着各种困难和缺陷,导致它们在城市的经济复兴和促进社会公平上难以取得实质性的进步。①巴尔的摩的城市更新规划对社会公平和弱势群体的问题有所关注。自20世纪后半叶以来,城市政府开展了一系列反贫困行动,包括:复兴衰退的市中心,将内港打造成旅游胜地、发展旅游业;重建西区Sandtown-Winchester neighborhood(桑德镇-温切斯特社区)等。这些措施虽然提升了市中心的形象,但也加剧了城市绅士化现象,未能有效解决贫富差距所引发的不平等。②底特律政府在2009年开展了公众参与式的城市规划,景观主义公司基于此在2013年提出了《底特律未来城市》^{[14]213}的框架,旨在改造市中心。然而,这一规划受到经济和政治条件的限制,未能顺利实施完成。2014年,政府将清理、拆除和土地征用作为城市核心任务,采取强制性措施拆除贫民窟并进行更新,损害了个人利益,并未很好地平衡社会需求与城市弱势群体的利益,反而加剧了城市中的贫困和萧条。③卡姆登为了促进城市的复兴,向私人投资者提供了丰厚的商业激励措施,以鼓励企业参与城市更新项目、改善城市基础设施,如2013年的《经济机会法案》促进卡姆登在海滨地区建成了一些住房及商业设施。但在更新过程中,居民的利益被忽视,加剧了城市政府和居民之间的矛盾。

第二部分shifting ground(“变化的基础”),分析了密尔沃基、纽黑文和华盛顿通过城市更新取得一定的复兴成果。这些城市摆脱了传统的增长观念的限制,转而实施更公平的政策,尽管它们在社会公平问题上仍面临着种种困难与挑战,但在一定程度上解决了城市面临的经济问题。①密尔沃基自20世纪90年代起实施新城

主义理念^[15],以重塑街道网格,打造可步行、互联互通、多功能混合的社区,吸引郊区居民返城定居,但未能惠及贫困地区,致使城市两极分化加剧。虽然城市政府尝试通过一系列的包容性住房实验来缓解城市弱势群体的住房压力,但未能达到预期效果。②纽黑文依靠耶鲁大学的商业模式取得了一定的成功。在1996年到2002年期间,耶鲁大学地产部的快速发展推动了城市的进步。纽黑文继而成为一个以教育和医疗为主导的模范城市。但城市重建中拆除了大量的破损建筑,导致了城市弱势群体无家可归,以及小型商业与制造业被淘汰等问题^[16]。耶鲁大学模式的成功与城市中的贫困区域形成了鲜明的对比。③华盛顿特区制定了一系列城市规划以改善城市的基础设施,提升了城市形象。但在2013年至2015年间,大量的廉价住宅被豪华住宅取代,使得低收入居民面临住房危机。与此同时,市场经济的快速增长与经济适用房的供应严重不匹配,引发了当地居民的不满。2018年,城市政府主张通过建设混合收入社区以提高城市的活力和竞争力。然而,这种发展模式也带来一系列的问题和挑战,如部分地区因为更新导致社区文化的消失而开始衰落,因为拆迁导致绅士化现象和城市弱势群体被边缘化等问题。

第三部分breaking through(“突破重围”),以奥克兰、匹兹堡和纽瓦克为城市代表,在一定程度上实现了空间和经济的双重转型,尽管同实现复兴城市过程中的平衡发展与公平的目标仍有一段差距,但却表现出巨大的变革潜力。①奥克兰通过新城市主义、精明增长及公共交通导则,以期在市中心建设高密度、生态友好型的住房。2010—2016年间,Lofts、Hive和布鲁克林盆地滨水区工业用地改造计划等项目不仅受到了城市居民的欢迎,还增加了城市税收,缓解了财政赤字等问题。2014—2018年间,政府和社会组织通过增加经济适用房、推动公平的土地使用等方式,促进了种族平等,缓解了住房危机和不平等问题。②匹兹堡是后工业复苏的一个典范。2008年匹兹堡政府发布了重建山区的总体规划,与山区商议小组一同改善了该地区的基础设施、公共服务和商业发展。2016年山区住宅协会提出建设新的住宅、商业空间和公共空间,以提升山区的经济活力和居住条件。此外,2002年钢铁公司所在地的重建、2015年宾夕法尼亚广场的开发项目和2015年的生态创新区项目均对城市的发展起到积极作用。③纽瓦克在解决“两个城市”的分裂现象、复兴经济和社会活力等方面做出了种种努

力,并取得一定成效。2009年,纽瓦克的城市总体规划吸引了大量的投资到衰退的中心城区,使得中心城区恢复了活力。2014年的教师村项目覆盖11个贫困社区,建设新的公寓及商业空间,并为城市中从事公共服务的人员提供低价的租赁住房。此外,2019年的包容性分区条例促进了多样化和可负担的住房建设。尽管这些举措还有待完善,但已经缓解了一部分的城市衰退问题。

9个城市不同的项目,截然不同的结果,向我们展示了城市复兴悖论——花钱对城市低效用地进行城市更新,未必能达到复兴的目标(见表1)。在本书中,我们发现,部分城市更新常常遭遇居民反对、资金匮乏、利益冲突等障碍,导致项目进展缓慢或无法完成的局面;另一些更新项目能被顺利推进,但会破坏原有社区的历史文化和生活品质,形成“更新越多,问题越多”的悖论。在全书的结语部分,作者指出解决城市中深层次、系统性的不平等问题的重要性,也提到美国其他地区为了应对悖论所做的一些努力,尽管这些努力在收获上并不理想,但城市复兴悖论这一现象已经得到美国政府的广泛关注。

纵观全书,作者以美国为例,一针见血地指出悖论的根源矛盾。第一,城市政府政策缺乏前期调研,具有盲目性。城市政府对低

效用地的界定缺乏考虑,部分更新可能提升一个区域的经济效益,但也会导致蝴蝶效应,如更新导致劳动力失去原有住房,相关工业效益受损,造成得不偿失的局面;政府对于公众意见欠缺考虑,住房问题的解决往往寄希望于城市经济的复苏,从而促进租赁性住房及保障性住房的建设,但这无法在短期内满足城市中弱势群体的迫切需求。此外,在实施城市政策时,缺少有效的监督和管理机制,导致政策执行过程中出现偏差,无法取得预期效果,政府的公信力因此降低,加剧了社会矛盾。第二,多方利益冲突,城市弱势群体利益受损。一方面,城市政府寄希望于商业化建设来提升城市经济,为吸引资本进入城市,政府给予了大量免税等优惠措施,致使城市内商业过度开发和资本快速套现;资本在投资中追求高回报率,政府只能通过征收房地产税等方式获取税收,以改善弱势群体的生活条件。然而,这些政策不仅耗费大量资金和时间,还受到资本的制约,导致了过度开发。这不仅占用了弱势群体的土地资源,使他们的社区日益萎缩,还损害了他们的住房、就业等基本权利。第三,城市低效用地更新带来的空间上的不平等,引起了社会不稳定。一方面,部分更新只追求利益,破坏了城市的文化遗产和历史建筑,损害了社区文化环境的多样性和包容性;另一方面,低效用地更新后,地区的商业设施等设施逐渐完善,进一步导致房价上涨,生

表1 9座美国城市的更新项目及在城市复兴过程中的成效

Tab.1 Urban renewal projects in 9 American cities and their achievements in urban revitalization

城市	规划/政策名称	城市更新内容	推动城市复兴过程中的得与失
巴尔的摩	反对贫民窟运动(20世纪后半叶)	将内港改造为旅游胜地,发展城市的旅游功能;通过改善住房环境、建立房屋所有权等措施,重建城市西区的Sandtown-Winchester neighborhood(桑德镇-温切斯特社区)	市中心因该运动得以复兴,留住了城市中的中产阶级,但未能解决由贫富差距带来的种种不平等
	巴尔的摩倡议(2016) ^[17]	拆除城市中的被遗弃的房屋,并将其从居住用途变为生产用途	该倡议没有创造出相应的工作机会,对城市政府的投资造成了浪费,同时给居民留下了过度治安的印象
	经济适用房信托基金(2017)	通过税收减免促进私人投资者收购公共住房,并对修缮或重新开发;拆除过度建设的房屋以建设城市绿色空间;将城市衰败的工业区更新为商业区	超额房地产税被用于支付警察的加班费,引起了过度治安的现象。同时引发居民的担心,即拆迁是绅士化的前奏;此外,过多的住房申请超出了政府的处理能力
底特律	政府计划(1974)	削减政府成本,促进市中心投资;完善体育场馆等公共设施;增加公寓及联排住宅的建设;完善商业设施,包括餐馆、酒馆等商业	政府牵头的项目受到不稳定的联邦基金所影响,资本主导的项目则过于追求利益,在该计划实施的过程中,二者没有达到一个良好的平衡,忽略了城市中弱势群体的根本需求
	《底特律未来城市》(2013) ^{[14][213]}	改造废弃的市中心,措施包括:连接住宅和就业中心,增加社区密度;利用景观设计将废弃区域变成公园等设施;重新利用土地,发展生产型用途	该计划从土地使用和经济增长的角度,提出需要公民参与才能实现底特律的系统性转变。但由于经济和政治条件的限制,计划未能实施完成
	政府计划(2014)	将拆除和土地征用作为城市的核心任务,简化拆迁程序;要求银行参与街区重建,清理空地并进行更新建造;采用激励措施和强制性措施拆除贫民窟并进行更新	该计划符合将物质负债转化为资产的目标,但损害了个人利益,并未很好地平衡社会需求与城市弱势群体的利益,反而加剧了城市中的贫困和萧条
卡姆登	振兴计划(2003)	针对社区进行更新工作,包括老年公寓等公共设施的完善;改造克拉默山的工人阶级社区,建设高端市场住房和零售设施	该计划遭到了居民的强烈反对,被城市居民认为是对于金钱、就业机会等的浪费
	《经济机会法案》(2013)	改善城市基础设施,完善郊区基础设施;在海滨地区进行城市更新,建设住宅及商业设施	该法案的成本过高,增加了城市的财政负担,难以长期维持。同时,卡姆登的重建过程过多聚焦于私人投资,这导致政府对卡姆登的控制权越来越不受约束
密尔沃基	新城市主义的实践(1999) ^[18]	拆除高速公路;建设混合用途的社区商业中心;建设出租公寓和公寓式联排住宅;通过河道倡议:建设一系列的河流公园、广场和长廊作为生活、购物和娱乐的场所	该计划增加了城市税收,吸引了投资,拆除了铁路线,建设了新的街道、公共设施、桥梁,楼梯和公共公园,增加了市中心的吸引力
	城市总体规划(1999)	建设包含公园、行人和自行车道、大量的娱乐选择的全新社区;提供部分住宅出租给刚就业的学生	该计划提升了城市的总体环境,提供了新的就业机会
	住房改造和稳定的房屋所有权计划(2008)	对城市破旧的住房进行改造;修复房地产业以增加税收	改造后的房屋租金过高,城市弱势群体难以负担

表1 9座美国城市的更新项目及在城市复兴过程中的成效（续）

Tab.1 Urban renewal projects in 9 American cities and their achievements in urban revitalization (continued)

城市	规划/政策名称	城市更新内容	推动城市复兴过程中的得与失
纽黑文	耶鲁大学地产部的发展(1996—2002)	耶鲁地产累计建设了数百家商店及500余处住宅;建设癌症中心;在癌症中心地区进行基础设施改善	城市经济迅速发展,但对于耶鲁大学的免税政策导致了一定的城市税收损失,同时加剧了城市中的贫富差距
	林荫大道概念计划(2005) ^[19]	通过交叉街道连接城市现有交通网络;对车站进行改造,建设新的零售店、高层停车场和街道作为通往市中心的门户	重建计划符合发展市中心和吸引城市中产阶级的目标,但无法保障城市贫困人口的需求
	the Hill-to-Downtown Community Plan (“从山区到市中心”社区计划)(2013)	将以地面停车场为主的土地转变为适合步行的混合用途区,将新住宅与不断增长的医疗和研究用途相结合	该计划促进了城市的发展,鼓励增加体育活动,减少与汽车旅行相关的空气和噪音污染,支持城市的可持续增长目标,但并未真正提升贫困地区的物质环境
华盛顿特区	NoMa (North Massachusetts Avenue)地区改造(2004)	对拆迁区域进行一比一回迁;建设混合收入社区;改进社会服务设施	改造实施后并没有为公共住房居民提供预期的公共服务
	Shaw地区的U街更新(2013—2015) ^[20]	拆除贫民窟,建设豪华住宅、酒吧、餐馆、精品店及其他混合商业	在一定程度上确保了华盛顿的经济复苏,但低收入居民负担得起的住宅被豪华单元所取代,使得低收入居民陷入住房紧缩
	东北地区的H街更新(2013—2015)	以体育设施为中心,在附近建设高档购物和公寓楼计划,包括时尚精品店、咖啡馆和书店等	该计划因拆迁问题最终没有按照预期完成
奥克兰	新城市主义项目(1999)	吸引11万名新居民到奥克兰市中心;建设高密度、生态友好型的住房以阻止郊区蔓延;内容包括:简化建设审批程序,建设公寓,建设服务设施;提供24小时的商业经济	该项目吸引了部分企业与开发商到奥克兰投资,但忽视了这个城市长期存在的社会问题,如教育、公共安全和低收入住房
	Hive项目(2010—2016) ^[22]	建设创意办公空间,以及1个有户外座位的餐厅、1个微型啤酒厂、1个面包店、其他零售设施以及一个大型活动的聚会空间	该项目对于城市的经济复苏起到了积极的作用,但也引起了一些人对绅士化的担忧
	布鲁克林盆地滨水区工业用地改造计划(2010—2016)	计划包括建设3100个新的住宅单元、20.0万平方英尺(约1.9万m ²)的商业空间、游艇码头,以及30.0英亩(约12.1 hm ²)的休闲空间和公园	该项目在建设的同时保留了一些历史建筑和文化遗产,受到了居民的欢迎
匹兹堡	钢铁公司所在地重建(2002)	对Hazelwood Green site(哈泽尔伍德绿地)进行开发,包括环境修复,并重新划分土地;将街道与现有的邻里关系网结合起来;在基地的南端增加一条轨道,建设约3000个新的住宅等	该计划改善了一些社会福利性指标,缓解了一定的种族财富差距,获得了全国性的关注,帮助提升了匹兹堡的创新声誉
	冥夕法尼亚广场的开发项目(2015)	建设一个混合用途的商业和住宅区;改善原有公园的环境	政府为拆迁居民提供了重新安置的帮助;此外,该项目的一半税收减免收入将支持附近的可负担住房和公园的改善
	生态创新区项目(2015)	通过绩效积分系统,在建设项目中纳入公众意见确定的设施,如建设经济适用房、绿色基础设施和修复历史建筑	该项目取得了一定的成功,吸引了新的人口来到城市,但并没有对不公平的政策起到积极的作用
纽瓦克	河滨广场项目(2016) ^[23]	改造河滨广场,预计包括甲级办公空间、住宅空间、公寓、零售、酒店和会议空间、艺术和文化空间;将把公寓、商店、办公室和娱乐场所设在步行距离内,并靠近公共交通	该项目满足了新居民可能的生活和工作的需求,尽管建设不如预期,但对河滨广场的开发促进了经济发展和社会公益;此外,该项目使纽瓦克市中心充满活力和创意,促进了经济发展和社会公益
	城市总体规划(2009)	通过吸引投资到中心城区,使其成为生活、工作和购物的地点;后续的规划还对该市唯一的电影院进行了改造,并建造了50年来首个高层住宅	这些项目并没有考虑低收入人群的需求,城市住房以市场价格出售或出租。此外,一些私人项目也享受了税收优惠,加剧了社会不公
	教师村项目(2014)	由77块不同的土地组成,沿着哈尔西和威廉街的11个贫民区,更新了包括200套公寓和65000平方英尺(约6039 m ²)的零售设施的建设	该市的教育工作者提供了负担得起的住房,解决了教育人才短缺问题,对城市的不公平问题的解决起到了积极作用

资料来源:笔者结合书中案例自制。

活成本加剧,原住民及租房者无法承受高昂的生活成本,只能被迫搬离,加剧了城市中的绅士化现象,造成空间上的不平等,城市中的贫富差距也由此拉大,社会稳定性受到威胁。

诚然,本书是基于美国资本主义移民国家背景撰写的。中国城市相较美国具有发展阶段较落后、土地财政主导城市建设、城镇化水平低、人口密度高等特征。但我国的城市更新,尤其是对于低效用地的更新,在提升低效空间的使用效率、改造旧城旧村的环境与功能、保障弱势群体的居住空间等这些城市可持续发展目标上与美国存在相似性。在以城市更新为主旋律的城镇化下半场中,为避

免悖论的发生,本文建议应关注出现悖论的“经济、社会、空间”3个维度,围绕城镇低效用地的城市更新项目未来是否具有“正外部性”的多维“复兴”评价体系开展相应研究。在经济维度,城市更新要权衡项目经济评价和国民经济评价,形成正向经济效益。项目评价主要考虑项目的投资回报率、净现值、内部收益率等指标,反映项目的财务可行性和可持续盈利能力^[24]。国民经济评价则从宏观层面出发,分析项目对国家经济发展的贡献和影响,包括项目的就业效益分析、税收效益分析、公共服务效益分析等方面。学界应该在此基础上,建立合理的经济模型,探索不同运营模式对项目长远效益的影响。政府则应该

综合考虑城市中待更新地区潜在提升的价值和风险,避免更新陷入财务危机或者低效循环。在社会维度,城市更新旨在解决社会不平等问题,因此项目投入前要评估其对城市社会环境和公共服务的改善效果,对原住居民文化的保护程度和对社会公平的促进作用。这要求政府秉持包容性增长的理念,尊重改造影响的群体和居民的需求意见,避免更新建设破坏城市原有文化和挤压弱势群体,防止其成为投资者圈钱的工具。在空间维度,政府与开发商要做到保护地区的历史遗产和尊重社区肌理,提出合理的安置方案,防范更新后可能出现的住房价格上涨、流动人口隔离、租金增加等问题,避免绅士化现象的出现^[25]。不仅如此,对于城市低效用地更新

项目的必要性和可行性评估,还要注意“经济、社会、空间”3个维度是相互影响、相互促进的。譬如在进行经济维度评估时,也要兼顾公共服务支出变化对社会维度的影响;社会维度上吸引人口的正向效应也可以带来经济维度上就业效益的正向效应。

总的来说,低效用地的更新必须与城市可持续发展的目标相一致,时刻警惕“复兴悖论”的出现。更新项目立项时,要同时考虑可持续的公共利益和经济效益,充分尊重相关居民的需求和意愿,保护城市的历史和社区文化。只有这样,才能真正促进城市的可持续发展和进步,防止国外“越更新越衰败,越更新越绅士,越更新越伤心”的现象在我国重演。

参考文献

- [1]杨保军. 新形势下城市更新的工作重点[EB/OL]. (2023-05-12) [2023-07-01]. <https://baijiahao.baidu.com/s?id=1765657361371381702>.
- YANG Baojun. Key points of urban renewal in the new era[EB/OL]. (2023-05-12) [2023-07-01]. <https://baijiahao.baidu.com/s?id=1765657361371381702>.
- [2]石飞,朱彦东. 城市交通学研究方法[M]. 南京:东南大学出版社, 2020.
- SHI Fei, ZHU Yandong. Methods of urban transport studies[M]. Nanjing: Southeast China University Press, 2020.
- [3]简·雅各布斯. 美国大城市的死与生[M]. 金衡山,译. 南京:译林出版社, 2022.
- JACOBS J. The death and life of great American cities[M]. JIN Hengshan, translate. Nanjing: Yilin Publishing House, 2022.
- [4]刘易斯·芒福德. 城市发展史:起源、演变和前景[M]. 宋俊岭,倪文彦,译. 北京:中国建筑工业出版社, 2004.
- MUMFORD L. History of urban development: origin, evolution and prospect[M]. SONG Junling, NI Wenyan, translate. Beijing: China Architecture and Construction Industry Press, 2004.
- [5]MOLLENKOPF J H. The contested city[M]. Princeton: Princeton University Press, 1983.
- [6]TEAFORD J C. The twentieth century American city: problem, promise and reality[M]. Baltimore: The Johns Hopkins University Press, 1986.
- [7]TEAFORD J C. The rough road to renaissance: urban revitalization in America, 1940-1985[M]. Baltimore: The Johns Hopkins University Press, 1992.
- [8]CHRONOPOULOS T. Spatial regulation in New York City[M]. London: Routledge Publishing Company, 2013.
- [9]杨国梁,任宪同. 基于DEA的阻塞效应识别与测度[M]. 北京:科学出版社, 2023.
- YANG Guoliang, REN Xiantong. Identification and measure of blocking effects based on DEA[M]. Beijing: Science Press, 2023.
- [10]GILLETTE H. Camden after the fall: decline and renewal in a post-industrial city[M]. Philadelphia: University of Pennsylvania Press, 2005.
- [11]GILLETTE H. Between justice and beauty: race, planning, and the failure of urban policy in Washington D C[M]. Baltimore: Johns Hopkins University Press, 1995.
- [12]GILLETTE H. Civitas by design: building better communities, from the garden city to the new urbanism[M]. Philadelphia: University of Pennsylvania Press, 2010.
- [13]GILLETTE H. Class divide: Yale' 64 and the conflicted legacy of the sixties[M]. New York: Cornell University Press, 2015.
- [14]THOMAS J M, BEKKERICK H. Mapping Detroit: land, community, and shaping a city[M]. Detroit: Wayne State University Press, 2015: 213.
- [15]LECCESE M, MCCORMICK K. Charter of the new urbanism[M]. New York: McGraw Hill, 2000.
- [16]NORDHEIMER J. Son of privilege, son of pain: random death at Yale's gate[N]. New York Times, 1992-06-28(001).
- [17]BLAKE R. Announces one Baltimore initiative[EB/OL]. (2015-05-07) [2023-05-27]. <https://www.baltimorecity.gov/news>.
- [18]KENNY J T, ZIMMERMAN J. Constructing the 'Genuine American City': neo-traditionalism, new urbanism and neo-liberalism in the remaking of downtown Milwaukee[J]. Cultural Geographies, 2004, 1(11): 87-89.
- [19]HUGHES C J. A plan in New Haven to right a highway's wrong[EB/OL]. (2012-07-18) [2023-06-02]. <https://www.nytimes.com/2012/07/18/realestate/commercial/a-plan-in-new-haven-to-right-a-highways-wrong.html>.
- [20]RUBLE B A. Washington's U Street: a biography[M]. Baltimore: Johns Hopkins University Press, 2010.
- [21]MULLER J. Congress heights awaits entertainment and sports arena[EB/OL]. (2018-01-19) [2023-06-05]. <https://eastoftheriverdcnews.com/2018/01/19/congress-heights-awaits-entertainment-sports-arena/>.
- [22]JOHNSON C. New model of development on the rise in downtown Oakland[EB/OL]. (2014-05-23) [2023-06-25]. <https://www.seattlepi.com/bayarea/johnson/article/new-model-of-development-on-the-rise-in-downtown-5499656.php>.
- [23]Lotus Equity Group. Newark is a city on the rise with Riverfront Square and more[EB/OL]. (2018-12-10)[2023-05-13]. <https://www.roi-nj.com/2018/12/10/real-estate/newark-is-a-city-on-the-rise-with-riverfront-square-and-more-sponsored-content-lotus-equity-group/>.
- [24]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.
- [25]陶然. 人地之间:中国增长模式下的城乡土地改革[M]. 沈阳:辽宁人民出版社, 2022.
- TAO Ran. Between people and land: urban and rural land reform under China's growth model[M]. Shenyang: Liaoning People's Publishing House, 2022.