

# 城市更新之研究

严若谷<sup>1</sup>, 周素红<sup>1,2</sup>, 闫小培<sup>1</sup>

(1. 中山大学地理科学与规划学院, 广州 510275; 2. 广东省城市化与地理环境空间模拟重点实验室, 广州 510275)

**摘 要:**城市更新是城市发展到一定阶段所必然经历的再开发过程, 不同的时代背景和地域环境中的城市更新具有不同的动因机制、开发模式、权力关系, 进而产生不同的经济、环境、社会效应。追溯近年来英文文献中大量出现的有关“urban regeneration”的研究及中国近30年来城市更新相关文献, 总结地理学视角对城市更新的研究范围、研究领域及研究特点, 论述与城市更新相关的理论, 阐述城市更新的形成机制, 分析各地区在不同阶段采用的更新政策, 更新模式, 更新手段和方法, 以及更新参与主体和更新后的效果, 对比分析国内外城市更新研究内容及特点。从城市更新同城市建设、经济发展的内在联系机制, 城市更新中微观个体的行为研究, 可持续发展观下的综合城市更新研究等3个方面, 总结对未来中国城市更新发展的可借鉴性启示。

**关 键 词:**城市更新; 更新策略; 文化主导

## 1 引言

城市更新运动起源于西方二战后大规模的城市推倒重建式更新活动(urban renewal), 由于这种机械的物质环境更新破坏了城市原有社会肌理和内部空间的完整性, 而受到广泛的质疑和反思。“urban regeneration”一词最早是指西方尤其是英国在经历全球产业链转移后衰败旧工业城市的一种城市复兴策略, 以及其他改善内城及人口衰落地区城市环境, 刺激经济增长, 增强城市活力, 提高城市竞争力的城市再开发活动。随着“全球化”和“地方化”的不断深化, 与城市更新相关的各类再城市化运动引起了世界更广泛国家和地区的关注。由于各地区所处的城市发展阶段和区域背景差异, 使得各地的城市再开发活动呈现出与当地发展背景和地方区域特色紧密联系的多种类型与路径, 如在应对工业城市向后工业城市转型的产业结构调整与经济重组过程中, 对旧工业用地的再利用, 对已污染“棕地”的可持续再开发, 对原有旧制造业中心低技能劳动工人的再安置, 对新产业类型的规划与再投资活动; 在促进中心城区经济复兴的过程中, 实现对被剥夺社区及边缘化弱势人群的重返社会主流, 对衰败地区城市形象的再塑造策略; 以及在快速城市化过程中的各种旧城改造、历史遗存的保护式再开发活动, 和城市晋升全球城市网络过程中的

自上而下、自下而上的多种更新活动。至此, 不同地区城市再开发活动的目标多元化及内容差异化丰富了城市更新的内涵和广度, 同时吸引了各地的学者对不同地方的城市更新的动因机制、方法模式、作用效应进行广泛的多样化研究。目前, 中国各地区的城市发展存在非均衡性, 快速城市化地区由于土地紧缺亟需通过城市集约再开发获得新空间资源, 老工业区面临产业升级转型的经济重组活动等不同现状的城市更新需求。中国多种类型再城市化并存的局面, 需要对不同发展阶段和环境背景下的城市更新有一个整体的把握和归纳, 而当前国内外有关城市更新的研究仅仅是某一研究领域的学者针对某一个或几个地区的一种或几种更新个体的案例论述及比较研究, 缺乏对近30多年来有关城市更新的系统分析和归纳。本文通过对JSTOR, John Wiley等多个数据库以“urban regeneration”为关键词搜索到的300多篇文章进行文献综述和总结, 提出对中国城市可持续再开发的可借鉴性经验和启示。

## 2 城市更新的经济、制度、文化新倾向

城市更新作为振兴城市产业经济, 复兴城市功能, 实现城市社会、经济、环境良性发展的复杂体系和周期性活动, 从最初西方旧工业城市经济复兴的

收稿日期: 2010-10; 修订日期: 2011-02.

基金项目: 国家自然科学基金项目(40871081, 40971098); 中央高校基本科研业务费专项。

作者简介: 严若谷, 女, 博士生, 主要研究方向为城市转型与城市更新、旧工业区改造。E-mail: yanruogu@163.com

通讯作者: 周素红, 女, 副教授, 主要研究方向为城市地理与城市规划。E-mail: eeszsh@mail.sysu.edu.cn

特定策略逐渐演变为当前全球范围内各地区不同城市化发展阶段即将或正在进行的城市再开发活动。各地不断涌现的城市更新案例,引起了经济地理学、城市地理学、社会学及其他相关学科研究者的广泛关注,学者们分别从不同学科背景入手,对当前的更新时代背景、更新动力机制及更新指导策略、方法等不同方面进行了大量研究。随着不同发展时期更新目标的演化和丰富,以及受到多种新思潮和主义的影响,近段时间内的城市更新出现了经济、制度、文化等新的转向及演变特征。

### 2.1 全球经济重组下的城市重构及新经济的复兴

在全球经济重组过程中,世界城市体系和城市内部空间均发生巨大的重组和转型<sup>[1]</sup>,旧的制造业中心伴随全球产业链转移引起原第二产业衰退而逐渐成为城市衰败地区,出现人口衰减、失业率上升等经济、社会问题;而在全球网络中担任重要经济节点的城市,由于经济重组带来的产业结构的升级转型,导致城市内部社会结构出现极化加剧等二元性特征,进而在城市内部空间出现了低收入人群或弱势群体、少数族裔集聚的边缘化衰退地区。因此针对旧制造业中心城市的后工业化(post-industrial city)转型以及全球产业经济的服务化和创意文化转向,利用产业转型、重塑城市形象、提高城市竞争力,吸引外资,实现对衰败旧工业城市经济复兴,以及通过创造更多就业机会,改善居住环境,帮助弱势群体融入社会主流,解决内城衰败以提高大都市中心区经济活力与多样性的一系列城市策略构成了西方国家城市更新的主要内容。随着20世纪末网络信息和电子通讯等高新技术的飞速发展,以及“福特主义”、流水线工厂化生产向“后福特主义”、个性化柔性生产的转型,新经济(new economy)逐渐成为推动大都市区内城复兴,旧工业城市产业重构的重要力量。新经济<sup>[2]</sup>被界定为一种复杂的经济组合,包括“neo-industrial”新项目密集组织形式<sup>[3]</sup>或者混合制造业和服务业的复合经济(hybrid industry)<sup>[4]</sup>。这种以新经济为载体的城市更新和内城复兴多发生在城市原有的工业用地上,或是伴随城市产业服务化和文化转向而衍生出的城市高级新兴产业。全球生产网络的重组,使得很多西方国家将新经济作为实现原有制造业中心产业升级,实现内城复兴的重要力量,以期在生产价值链的设计研发和服务销售环节创造更高价值,弥补制造环节向发展中国家迁移而带来的制造业衰

退。在全球经济重构背景下,新经济将成为实现城市复兴,推动城市产业重组、旧工业区改造升级的主要途径,进而对城市内部的社会结构、城市功能、城市形态与肌理等产生深刻的影响。

### 2.2 从市场导向的企业化城市经营到基于社区尺度的城市管治

20世纪五六十年代,英美国家对城市中心区大规模推到重建式的更新,引发学者借用城市政体理论(urban regime theory)<sup>[5]</sup>,形成了主要以研究中央和地方政府在更新过程中分析二者之间权力关系和制度结构的城市更新联盟(Urban Renewal Coalitions)理论。进入80年代后期,随着福特主义向后福特主义的社会生产方式转型,以及西方国家城市管理和公共政策的改革,出现了企业化城市(entrepreneurial urban)、地区营销(place marketing)、经营城市(city marketing)等一系列政治经济学理论。将城市视为寻求经济效益最大化的经济体,通过引导私人部门进入政府公共服务领域,借助私人资本的开发和企业化的管理,以市场化的运作模式推动各种城市更新项目的实施,成为以英国城市发展公司(urban development corporation)为代表的很多西方国家城市更新的主要策略。

近年来,随着对城市社会公平和环境可持续等多元化更新目标的提倡以及对市场主导的城市更新过程中如绅士化现象对原住低端收入人群的置换等负面社会效应的批判<sup>[6-7]</sup>,使得包括原社区居民、非盈利组织等多元关系主体共同参与的社区更新(community regeneration)、邻里更新(neighborhoods renewal)等更新理念得到广泛的关注,进而推动了城市管治(urban governance)理论在城市更新研究中的深化。管治在城市更新中的理论应用,主要是研究基于新制度主义对城市的地方竞争力和更新项目中参与主体的权益关系,管理结构的分析等。从最初对更新项目中对中央和地方政府的权力关系博弈研究演化到当前对社区和公众参与的解释。随着新区域主义的兴起以及公共政策领域扁平化管理的趋势,城市管治在城市再开发项目中融入了对社会资本(social capital)、根植性(embeddings)以及授权(empowerment)等社会学理论<sup>[8]</sup>的借鉴和新区域主义对城市管治、城市决策的再尺度化,使得更新尺度进入社区、邻里级别的本地化更新为主的公众参与和居民自治的研究。

### 2.3 文化力量催生城市复兴的多元化与内涵性

对工业遗存的保护式再开发,以及全球经济社会的文化力转向,催生了以升华文化主题为导向的城市更新活动的大量开展。早期的文化更新活动主要是利用更新地本身特有的文化特征对原有工业建筑予以娱乐休闲、特色餐饮、艺术展示等功能置换形式的再利用。炼造并提升工业遗址背后特殊的文化符号及文化标识,作为优化提升旧工业城市原有制造业中心文化形象的标志和代表。其后在日益增多的以应对内城衰败为目标的更新案例中,利用文化力量,以大型旗舰式更新项目的开发重塑城市形象<sup>[9]</sup>,成为文化主导的城市更新的主流。这些旗舰式更新项目一般包括大型主题购物广场的零售业更新,国际性重大艺术体育类赛事或展会活动推动下的标志性场馆重建,还包括体现现代艺术或高科技成果的城市新地标的建造,以及其他挖掘城市原有文化底蕴和历史内涵的大尺度更新活动。强调文化力量的旗舰式更新项目丰富了更新形式的多元化,深化了更新内容的深度与内涵,成为许多城市实施城市更新的重要策略。此外,各国纷纷将文化经济和创意产业作为产业未来发展的主导方向,以从事文化活动及文化产品的生产消费为功能的集聚区成为文化主导城市更新的新形式。通过引导更新地区成为文化经济的集聚中心,或营造适宜产生创意活动的SOHO区,实现更新地区的文化、创意式转型。

基于文化在城市复兴中所发挥的积极作用,有关文化和城市的关联性研究,成为大量文献关注重点。如在创意城市理论(Creative Cities Theory)<sup>[10]</sup>中提出利用各种艺术和文化的创意活动提供新的产业和就业岗位,以解决地区衰败等各种城市问题,实现经济复兴和社会融合的城市更新目的。体验经济理论(experience economy)认为营造富有特色地方感的历史遗存、场景购物、艺术街区(culture quarter),将吸引更多的参观者、消费者、投资者,增强地区经济活力,同时吸引创意阶层(creative class)在更新地区的居住及从事艺术创作,进而加强地区创意文化活动的经济产出,扩大地区吸引力和美誉度<sup>[11]</sup>。创意阶层和创意活动的集聚过程,同时也是完成城市更新和形成创意集群(cultural clusters)的过程,而相关文化活动如消费实践、艺术休闲娱乐等将激发文化的经济潜力,最终形成完整的文化或创意产业链,为更新地区提供能够自身发展的持久性经济活力。

## 3 城市更新的主要研究领域

### 3.1 城市更新策略研究

城市更新策略是决定更新效果好坏的关键。更新策略的制订不仅仅受到当时国际流行思潮的影响,更取决于更新地区本身的制度文化、社会经济及环境条件;即使是同一地区也会由于不同时期执政理念的差异,而影响到更新策略的变化,进而产生不同的更新效果。因此,对更新策略的演化过程、理论溯源及绩效对比成为城市更新领域学者关注的重点。自“urban regeneration”一词成为城市更新的主要内容以来,西方国家的城市更新策略主要有企业化、文化主导和可持续性等3个特点。

#### (1) 企业化城市策略

自20世纪90年代初开始,经营城市的理念逐渐在欧美城市得到广泛运用,主要指允许私人企业承担部分城市公共服务职能或负责城市标志景观的建造,通过组织城市发展公司等形式的公私合作机构负责更新的实施<sup>[12]</sup>。随着公私合作更新模式的广泛推广,有关公私合作的合作机理、合作模式以及更新合作中的权力关系和组织构架等成为城市企业化更新策略的研究重点。其中英国学者对公私合作更新的各种策略演化作了详细研究,包括对以激励商业投资为导向的更新政策的评述和分析;私人企业在更新决策中的角色以及对城市营销商业化手段的归纳;从制度演化的角度研究影响投资的决策因素,分析资金的可流动性以及空间的外部性在更新实施中的作用等<sup>[13]</sup>。随着城市的不断深入,为应对企业化经营中不可避免的负面社会效应,英美国家的企业化城市更新策略也出现相应的转向和调整,并融入了更多对实现地方经济持久复兴及更新公平性的思考<sup>[14]</sup>。

#### (2) 文化主导的城市更新策略

文化主导的更新模式可大体归为两类:①通过大型的更新改造项目,建立城市旗舰式地标建筑对城市文化形象的重构;②从文化产业的角度出发,研究以创意阶层的融入城市,形成创意产品与创意消费相结合的创意街区。具体策略包括发展文化、创意设计活动作为城市品牌,如英国衰退旧工业区发展会议旅游塑造新的城市形象<sup>[15-16]</sup>;利用文化产品和消费促进城市复兴,利用文化创意与已有制造业基础的结合,以混合使用(mix-used)的方式实现对旧制造业中心的升级,如对伯明翰旧珠宝



产业集聚区的更新<sup>[17]</sup>。

对文化主导更新策略的研究,主要以分析各地更新策略演化过程以及效果评价为主,如对比研究各地文化更新策略的演化背景、操作模式及实施效果<sup>[18]</sup>;还包括对文化导向策略的适用性分析,如创意城市需要更广泛的创意产品生产和消费体系作支撑等理论的再思考<sup>[19]</sup>。部分最近的文章出现对单纯依靠大型旗舰文化更新项目重建城市形象<sup>[20]</sup>和过分依赖创意阶层复兴城市经济<sup>[21]</sup>的反思和批判,认为城市景观的文化复兴并没有促进社区自建和社会网络的形成,并未在本质上解决社会的融合。提倡基于本地化的社区参与和有效的制度支持<sup>[22]</sup>,提出利用文化特别是公共艺术在改善城市纹理的同时实现社会的融合<sup>[23]</sup>。

### (3) 可持续发展策略

可持续发展策略最初多用于“棕地”再开发过程中被污染土地的环境整治,强调对植被及生态系统的恢复,即从环境生态的角度提出可持续发展的思考。随着城市更新目标多元化的演进,可持续发展的内涵逐渐延伸到环境、社会、经济的多个方面,更新项目的好坏不仅仅是一个点状的物质更新,而是具有广泛的正外部性,能够带动地区经济复兴及持久增长的多元化更新。目前流行的可持续发展城市更新策略主要是针对内城衰退等问题,提出通过发展住宅提高城市生活多样性,尤其是利用夜晚的休闲、娱乐产业促进市中心夜晚经济活力,使市中心更新呈现社会生活多样化的可持续复兴<sup>[24-25]</sup>。但从当前已完成的更新案例来看,可持续发展策略多停留在理念认知层面,在实际更新过程中,仍然缺乏有效的介入途径,或因为与更新的经济利益相左,而存在实施困难。

## 3.2 城市更新效果研究

早期有关城市更新效果的研究主要包括从经济学视角评价更新对地方经济的复兴效果,从公共政策领域探讨公私合作的城市更新项目中的公共职能部分私有化程度,以及社会学方面对城市剥夺等社会效应的研究<sup>[26-27]</sup>。大部分学者采用访谈式调研的方法,探讨实施城市更新后对当地发展的影响,是一种针对单一案例地的点状物质更新研究。认为旗舰式更新项目如大型购物中心的建设对再造城市形象,提升地方身份识别以及创造就业机会,提高市中心区低收入人群获得生活必需品的机会等方面发挥巨大作用,但也存在更新效果未能波

及城市更广泛地区,未产生地区可持续经济增长极等缺陷<sup>[28-29]</sup>;对于文化主导的城市更新,主要研究文化力量对更新地区社会、经济和环境的影响<sup>[23,30]</sup>。探讨大型体育文化活动推动的城市更新对地方经济的影响<sup>[31]</sup>,认为基于已有“地方感”特色,并具有联系未来“时代感”是文化主导更新成功的关键<sup>[32]</sup>。对于文化主导城市更新的社会效应评价多与创意城市及创意阶层的研究相结合,主要包括采用文化策略推动城市更新后吸引的新居民及创意阶层的社会结构特点分析<sup>[33]</sup>,公共艺术对实现社会融合的效果<sup>[21]</sup>。城市更新引发的社会公平及其他相关被剥夺现象是学者们研究的持续热点,大部分学者对城市更新项目引起的当地社会结构的变迁,以及置换、绅士化、社会隔离,加速原有居民的边缘化等负面效应进行了批判性的研究,认为城市更新的成功并没有如决策者预想的那样实现社会融合。还有学者专门针对女性等弱势群体视角的城市更新影响进行研究。

## 3.3 城市更新中的参与主体研究

早期的城市更新是以政府主导的,房地产开发为主的城市更新,由于当地居民参与环节和途径的有限性,造成其在更新中利益空间的损失<sup>[34-35]</sup>。近年来的更新案例开始侧重对社会动员、居民自建和社区参与式重建、邻里更新<sup>[14]</sup>的关注。强调利用社会资源的再合理分配以减少弱势群体的边缘化差距,提倡发挥多元民间力量,肯定社会网络在促进城市融合中的积极作用。利用多元城市主义理论,分析城市各利益阶层在自上而下及自下而上更新中的权力分配<sup>[36]</sup>。除对公众参与多元化的研究外,部分学者进一步深化了对公众参与的研究,包括对代表性参与主体的角色分析,如地方社团领袖的领导力在社会资本、权力关系以及协同网络等方面的重要性,非政府组织在更新过程中的沟通作用<sup>[37]</sup>。

在更新参与主体的决策能力和权力关系方面,主要涉及中央政府和地方政府之间,以及公私合作的各角色之间的职权能力和权益分配。不同层级政府主导的城市更新将产生不同的更新效果,地方政府积极的更新成果会吸引更多来自中央政府的政策和资金倾斜,而强化中央集权的更新将边缘化地方政府的决策权<sup>[38-39]</sup>。公共政策和城市管理领域的研究发现,尽管英美城市更新的决策组织关系近年来出现较大的改革和变动,但更新案例中的管治及合作关系仍然受到中央集权的有力干涉,是一种

制度等级化高于市场网络化规则的政府管治<sup>[40-41]</sup>。随着更新政策从企业化到授权的转向<sup>[8]</sup>,以及受到执政党更替的影响和理论界对邻里更新的强调,地方政府和当地企业之间新的合作制度正处于路径形成期<sup>[42]</sup>。

### 3.4 城市更新方法途径研究

城市更新的具体方法由早期单一的房地产主导型,逐步演化出旗舰项目激励型、大型赛事推动型、产业升级改造型以及其他多元化的更新形式。就城市低效利用土地和旧工业建筑的再开发途径而言,从可持续利用的角度,可置换为个性化和社会化的城市公共空间、城市绿地以及发展文化创意经济的城市休闲娱乐场所<sup>[43-44]</sup>;对于内城的经济衰退区和弱势群体聚居的边缘化地区,可通过建设大型零售购物业态等大型更新项目,促进地方经济复兴,扩大就业,实现对地区形象的重塑<sup>[29]</sup>;在新经济的带动下,特色都市新产业集聚区成为内城旧制造业改造升级的重要手段,如约翰内斯堡利用服装产业对大都市区内城的经济复兴<sup>[45]</sup>;世界性体育和文化活动也是推动城市更新,提升城市形象的重要途径,如鹿特丹2001年欧洲文化展览会<sup>[46]</sup>,希腊2004年奥运会推动的城市更新<sup>[47]</sup>。

另有学者专门针对城市更新中的财政、税收的研究。如对比分析不同税收激励的模式对城市更新项目结果的评估<sup>[48]</sup>;研究不同投资者在城市更新中的投资行为,分析影响其投资决策的因素等,制订相应的吸引投资的更新政策<sup>[49]</sup>;对比税收和补贴等不同激励对“棕地”再开发实施的影响;在运作模式方面,运用制度理论分析当地政府和海外资本的联合开发的可操作途径<sup>[50]</sup>。

部分文献对更新有关的新技术工程手段和评估方法作了研究,包括建立评估体系检测更新项目的可持续性、非盈利性目标的实现情况<sup>[51]</sup>,定性模糊分析方法评价城市更新项目成败的影响因素<sup>[52]</sup>,GIS在城市更新中对公众参与决策的应用等<sup>[53]</sup>。

## 4 中国城市更新研究之动态

中国学者对“城市更新”研究内容的演化是同中国不同时期经济建设和城市发展的主题密切相关的。随着中国城市化进程的不断推进,城市更新也相应不断衍生出更广泛的内容。从旧城改造到城中村改造再到当前随着中国产业链升级而面对

的产业转型,对城市更新的研究内容随着城市建设发展的需要而不断出现新的内容。同时伴随中国社会经济发展水平的不断进步,以及受到国外后现代、人文主义等思潮的影响,在城市更新中不断涌现出的社会公平公正、公众参与的弱势群体表达权等社会问题也日益成为学者们关注的重点,关注视角从单一的地理规划学者向更广泛的社会、经济、行政、法律层面扩散。根据从1980-2009年的文献梳理,我们将国内学者对城市更新的研究内容演化划分为3个阶段,分别是20世纪80-90年代的单一化研究、90年代初-2000年的应用型研究以及2000年至今的综合性研究。

早期有关城市更新的研究主要针对大城市内部的旧城改造和基础设施完善,大部分是地理学者和规划学者对中国旧城改造及相关问题的研究,包括对各大中型城市危房改建的经验交流和改造方式的总结<sup>[54]</sup>及对苏联、英国城市更新历程等国外更新改造经验、城市更新原理和应用的少量报道<sup>[55]</sup>。

自20世纪90年代开始,随着中国城市化过程的不断推进,全国出现了大范围的旧城改造更新运动,对更新过程中出现的改造方式、规划设计、工程建设等应用领域研究成为研究的主要内容,出现了有关历史文化名城的保护更新改造设计、城市基础设施更新、住宅拆迁赔比与安置、更新重建容积率等应用型问题的探讨;同时对海外更新运动的成功经验借鉴和失败案例的反思也是这一时期学者们的研究重点,对于英国城市开发公司、美国商业改良区、棕地再开发做了大量报道;90年代后期,地理规划学者对国内更新实践活动做了总结与评价,对全国及各地方城市的更新现状、存在问题等做了总结和评价,对今后的进一步更新提出了政策和建议,并对城市更新动力机制的探讨和相关理论做了评述和介绍<sup>[56]</sup>;也有少量学者的研究对城市更新和拆迁中的社会问题略有提及。

进入2000年以来,在多元动力机制推动下中国的城市更新逐渐朝向以包括物质性更新、空间功能结构调整、人文环境优化等社会、经济、文化内容的多目标、快速更新阶段发展。伴随这一快速发展期的到来,对城市更新的研究也呈现多元化、多视角的复合性综合性研究态势。不同学科的研究者丰富了城市更新在经济学、管理学、社会学等领域的探讨;受人本主义影响,研究开始出现人文化、社会科学类转型,出现了很多对城市更新中社会公平



公正的研究。

此外,伴随中国经济发展和产业升级,城市更新也赋予了新的内容,对英国、德国旧制造业中心的经济复兴为主要目的的城市更新运动的介绍增多<sup>[57-58]</sup>,同时开始了对国内老工业地区综合更新的策略性思考的探索<sup>[59-60]</sup>;由于快速城市化的推进,中国部分大城市中的城中村问题开始受到学者们的广泛关注,对城中村问题的形成机制<sup>[61-63]</sup>、城中村改造模式的研究是这一时期的研究热点。同时不同学科背景的学者,对城中村改造进行了多视角的研究,包括对城中村利益相关者的博弈论分析<sup>[64]</sup>,城中村改造的经济成本<sup>[65]</sup>,改造对经济发展、社会结构变迁的影响<sup>[66]</sup>,对住房供给的实证影响研究,对城中村改造中的有效融资模式<sup>[67]</sup>等;在规划领域,伴随对公众参与、民主性的强调和倡导,对中国城市改造更新中的公众参与的现状分析和存在问题的讨论也是大部分文献中策略性建议所涉及的内容<sup>[68]</sup>。

## 5 结论与启示

### 5.1 结论

(1) 城市更新研究与经济发展水平、城市化过程所处阶段紧密相关

城市更新作为土地再利用和城市再开发的周期性复杂过程,其研究的趋势与不同时期经济发展水平、城市化过程所处阶段的城市发展目标和需求之间存在紧密联系。同时,在全球经济领域和社会学科中出现的各类新主义和思潮也不断影响着城市更新活动的演化。随着各地城市更新案例的逐年增多,城市更新的趋势演化特点主要有:更新策略更注重与国家经济政策的相互影响,更新途径与全球新经济及文化的转向结合紧密,更新效果的分析更全面辩证。自2000年以来有关城市更新的相关文献呈爆发式增长,更多是针对案例地的实际情况,寻求适合地方发展的城市更新途径,以达到促进经济增长、提升城市形象,提高城市在全球化过程中的竞争力的目标。根据各国城市发展的实际情况,城市更新从单一对衰退地区的改造升级,扩展为新的城市发展背景下伴生其他发展目标的更新机制。如后社会主义国家在社会体制变革背景下的城市更新;快速城市化地区城市土地高产出力利用推动下的城市再开发;后进城市在应对全球化过

程而发生的经济转型与城市更新等等。研究视角逐渐跳出以往单一分析的局限,以全面辩证的标准衡量更新案例的成败,即一方面肯定了更新对当地经济的促进和对城市物质景观的提升,但同时深层挖掘城市更新对社会结构及低端阶层的文化重构等的影响。

### (2) 城市更新研究存在明显地域差异

英国是最早开始城市更新的研究,同时也是文献比重最多的国家,除对更新的模式以及效果的研究外,更侧重对国家宏观政策的制度演化 and 对比分析<sup>[69]</sup>;欧美国家早期的城市更新研究多针对旧制造业中心的经济衰退问题,如美国的铁锈地带、英国旧制造业中心以及德国的鲁尔工业区<sup>[70]</sup>。

近年来,研究范围逐步扩大到促进内城复性、实现社会融合等解决城市问题的各个方面。与此同时,其他国家和地区依据其地方特色和实际发展需要所开展的各类更新案例不断增多,主要有以下几种类型:东欧后社会主义国家强调社会体制转型后的城市发展与更新,利用制度理论探讨制度变迁对城市更新的作用机制;南非、拉丁美洲等后进城市利用产业升级与城市更新实现城市晋级世界城市体系的目标<sup>[45]</sup>;意大利等历史文明地区在应对经济全球化冲击下的保护式更新与发展<sup>[36]</sup>;日本、韩国以及新加坡等早期受惠于西方产业链转型的外贸出口型经济区在应对新晋制造业中心崛起时期的产业转型与城市更新<sup>[70]</sup>。

### 5.2 启示

城市更新从早期欧美国家用于解决旧工业区衰退的经济复兴政策,逐渐成为各地区应对自身实际发展和城市化过程需要的城市建设管理体系,将在未来全球城市的演化进程中扮演更重要的角色。中国城市发展的非均衡性,决定了中国当前及未来的城市更新活动必须结合各地的城市演进阶段和实际发展情况,而当前世界范围内不断涌现的城市更新案例为中国的更新事业提供了丰富的经验借鉴和历史总结。从近年来城市更新研究进展的梳理中我们得到以下3点启示:

(1) 注重城市更新同城市建设、经济发展的内在联系机制。从研究中我们发现城市更新的内涵和工作的重点与城市化演进阶段,以及城市经济的发展具有一定的相关联系。城市更新概念下的旧城改造、土地再利用与城市发展过程中,经济结构重组、产业转移产业升级具有密不可分的相互联

系。如何从宏观角度,把握城市更新与经济发展、产业升级之间的因果联系,对于制定城市未来发展方向的城市发展决策者和城市建设研究者来说具有重要意义。探求城市更新与城市建设发展的匹配关系,量化城市更新体系与城市经济发展体系的协同关系,能够为城市建设的空间结构以及产业结构的优化提供重要的理论基础。

(2) 加强对城市更新中微观个体的行为研究。城市更新作为综合体系,涉及多元利益主体之间的复杂相互关系,如何在城市更新的范畴内,研究不同更新策略,以及产权制度影响下的开发商、原居民、城市低收入群体等各不同社会利益集团、社会阶层之间的行为关系,对于指导城市更新策略的制定具有重要的实践意义。对微观个体的研究,是使中国城市更新人性化的有效途径。

(3) 坚持可持续发展观下的综合城市更新研究。随着全球化背景下,地方城市的国际融入的不断加剧以及环境变化下的可持续发展的要求,使当前的城市更新愈来愈成为广泛联系社会、经济、文化、生态各个系统的耦合集团,如何运用系统学的观点研究城市更新这一复杂性问题需要综合多学科的高角度的全方位把握。

## 参考文献

- [1] Sassen S. Restructuring and the American city. *Annual Review of Sociology*, 1990, 16(4): 465-490.
- [2] Hutton T. The new economy of the inner city. *Cities*, 2004, 21(2): 89-108.
- [3] Eksted E. Neo-industrial Organizing: Renewal by Action and Knowledge Formation in a Project intensive Economy. New York: Routledge, 1999.
- [4] Walker R A. Is there a service economy? The changing capitalist division of labor. *Science & Society*, 1985, 49(1): 42-83.
- [5] Harvey D. From managerialism to entrepreneurialism: The transformation of urban governance in late capitalism. *Geographical Annular*, 1989, 71(1): 3-17.
- [6] Huu P H, Wakely P. Status, quality and the other trade-off: Towards a new theory of urban residential location. *Urban Studies*, 2000, 37(1): 7-35.
- [7] Fraser J A. Beyond gentrification: Mobilizing communities and claiming space. *Urban Geography*, 2004, 25(5): 437-457.
- [8] Marilyn L, Paul W. From enterprise to empowerment: The evolution of an Anglo-American approach to strategic urban economic regeneration. *Strategic Change*, 2004, 13(4): 219-229.
- [9] Paddison R. City marketing-image reconstruction and urban regeneration. *Urban Studies*, 1993, 30(2): 339-349.
- [10] Florida R. *The Rise of the Creative Class: And How It's Transforming Work, Leisure, Community and Everyday Life*. New York: Basic Books, 2002.
- [11] Pine J P, Gilmore J H. *The Experience Economy: Work is Theatre & Every Business a Stage*. Boston: Harvard Business School Press, 1999.
- [12] Maclaren P M. Changing approaches to planning in an 'entrepreneurial city': The case of Dublin. *European Planning Studies*, 2001, 9(4): 437-457.
- [13] Jacobs K. Waterfront redevelopment: A critical discourse analysis of the policy-making process within the Chatham Maritime project. *Urban Studies*, 2004, 41(4): 817-832.
- [14] Durose C, Lowndes V. Neighborhood governance: Contested rationales within a multi-level setting: A study of Manchester. *Local Government Studies*, 2010, 36(3): 341-359.
- [15] Andrew B, Tim H, Margaret Harrison. Selling cities: Promoting new images for meetings tourism. *Cities*, 2002, 19(1): 61-70.
- [16] Norma M R, Deborah L. branding the design metropolis: The case of Montréal, Canada. *Area*, 2006, 38(4): 364-376.
- [17] Pollard J S. From industrial district to 'urban village'? Manufacturing, money and consumption in Birmingham's Jewellery Quarter. *Urban Studies*, 2004, 41(1): 173-193.
- [18] McCarthy J. The application of policy for cultural clustering: Current practice in Scotland. *European Planning Studies*, 2006, 14(3): 397-408.
- [19] Masayuki S. Urban regeneration through cultural creativity and social inclusion: Rethinking creative city theory through a Japanese case study. *Cities*, 2010, 27(1): S3-S9.
- [20] Grodach C. Beyond Bilbao: Rethinking flagship cultural development and planning in three California cities. *Journal of Planning Education and Research*, 2010, 29(3): 353-366.
- [21] Ponzini D, Rossi U. Becoming a creative city: The entrepreneurial mayor, network politics and the promise of an urban renaissance. *Urban Studies*, 2010, 47(5): 1037-1057.
- [22] Lin C Y, Hsing W C. Culture-led urban regeneration and community mobilisation: The case of the Taipei Baoan Temple Area, Taiwan. *Urban Studies*, 2009, 46(7): 1317-1342.
- [23] Sharp J, Pollock V, Paddison R. Just art for a just city: Public art and social inclusion in urban regeneration. *Urban Studies*, 2005, 42(6): 1001-1023.
- [24] Bromley R D F, Tallon A R, Thomas C J. City centre regeneration through residential development: Contributing

- to sustainability. *Urban Studies*, 2005, 42(13): 2407-2429.
- [25] Kocabas A. Urban conservation in Istanbul: Evaluation and re-conceptualization. *Habitat international*, 2006, 30(1): 107-126.
- [26] John E, Nicholas D. Privatism and partnership in urban regeneration. *Public Administration*, 1992, 70(3): 359-368.
- [27] Vivien L, Chris S. Dynamics of multi-organizational partnerships: An analysis of changing modes of governance. *Public Administration*, 1998, 76(2): 313-333.
- [28] Wrigley N, Guy C, Lowe M. Urban regeneration, social inclusion and large store development: The seacroft development in context. *Urban Studies*, 2002, 39(11): 2101-2114.
- [29] Lowe M. The regional shopping centre in the inner city: A study of retail-led urban regeneration. *Urban Studies*, 2005, 42(3): 449-470.
- [30] Evans G. Measure for measure: Evaluating the evidence of culture's contribution to regeneration. *Urban Studies*, 2005, 42(6): 959-983.
- [31] Calvin J. Mega-events and host-region impacts: Determining the true worth of the 1999 Rugby World Cup. *International Journal of Tourism Research*, 2001, 3(3): 241-251.
- [32] Miles S. 'Our tyne': Iconic regeneration and the revitalization of identity in Newcastle Gateshead. *Urban Studies*, 2005, 42(5): 913-926.
- [33] Seo J K. Re-urbanization in regenerated areas of Manchester and Glasgow: New residents and the problems of sustainability. *Cities*, 2002, 19(2): 113-121.
- [34] Mee K N. Property-led urban renewal in Hong Kong: Any place for the community? *Sustainable Development*, 2002, 10(3): 140-146.
- [35] Fernando D O. Madrid: Urban regeneration projects and social mobilization. *Cities*, 2007, 24(3): 183-193.
- [36] Rossi U. The multiplex city: The process of urban change in the historic centre of Naples. *European urban and regional studies*, 2004, 11(2): 156-169.
- [37] Hemphill L, Berry J, McGreal S. An indicator-based approach to measuring sustainable urban regeneration performance (Part 1): Conceptual foundations and methodological framework. *Urban Studies*, 2004, 41(4): 725-755.
- [38] Raco M. The social relations of organizational activity and the new local governance in the UK. *Urban Studies*, 2002, 39(3): 437-456.
- [39] Henderson S, Bowlby S, Raco M. Refashioning local government and inner-city regeneration: The Salford experience. *Urban Studies*, 2007, 44(8): 1441-1463.
- [40] Mark W. 'In the shadow of hierarchy': Meta-governance, policy reform and urban regeneration in the West Midlands. *Area*, 2003, 35(1): 6-14.
- [41] Jonathan S D. Partnerships versus regimes: Why regime theory cannot explain urban coalitions in the UK. *Journal of Urban Affairs*, 2003, 25(3): 253-270.
- [42] Davies J S. Conjuncture or disjuncture? An institutionalize analysis of local regeneration partnerships in the UK. *International Journal of Urban and Regional Research*, 2004, 28(3): 570-588.
- [43] Ilka W, Rick B. Exploring the realities of the sustainable city through the use and reuse of vacant industrial buildings. *European Environment*, 1997, 7(6): 194-202.
- [44] Severcan Y C, Barlas A. The conservation of industrial remains as a source of individuation and socialization. *International Journal of Urban and Regional Research*, 2007, 31(3): 675-682.
- [45] Christian M R. Inner-city economic revitalization through cluster support: The Johannesburg clothing industry. *Urban Forum*, 2001, 12(1): 49-70.
- [46] Richards G, Wilson J. The impact of cultural events on city image: Rotterdam, cultural capital of Europe 2001. *Urban Studies*, 2004, 41(10): 1931-1951.
- [47] Liddle J. Regeneration and economic development in Greece: De-industrialisation and uneven development. *Local Government Studies*, 2009, 35(3): 335-354.
- [48] McGreal S, Berry J, Lloyd G, et al. Tax-based mechanisms in urban regeneration: Dublin and Chicago models. *Urban Studies*, 2002, 39(10): 1819-1831.
- [49] Guy S, Henneberry J, Rowley S. Development cultures and urban regeneration. *Urban Studies*, 2002, 39(7): 1181-1196.
- [50] Yang Y R, Chang C H. An urban regeneration regime in China: A case study of urban redevelopment in Shanghai's Taipingqiao area. *Urban Studies*, 2007, 44(9): 1809-1826.
- [51] Del SazSalazar S, GarciaMenendez L. The non-market benefits of redeveloping dockland areas for recreational purposes: The case of Castellon, Spain. *Environment and Planning*, 2003, 35(12): 2115-2129.
- [52] Nijkamp P, van der Burch M, Vindigni G. A comparative institutional evaluation of public-private partnerships in Dutch urban land-use and revitalization projects. *Urban Studies*, 2002, 39(10): 1865-1880.
- [53] Silvia G. Urban regeneration and democratization of information access: CitiStat experience in Baltimore. *Journal of Environmental Management*, 2009, 90(6): 2012-2019.
- [54] 吴良镛. 北京市的旧城改造及有关问题. *建筑学报*, 1982(2): 8-18.
- [55] 丁健. 苏联的旧城改造及其指标体系. *外国经济与管理*, 1988(10): 11-15.
- [56] 耿惠志. 论我国城市中心区更新的动力机制. *城市规划汇刊*, 1999(3): 27-31.
- [57] 董楠楠. 浅析德国经济萎缩地区的城市更新. *国际城市规划*, 2009(1): 123-127.



- [58] 冯圆圆. 英国城市复兴经验及其对中国的启示. 特区经济, 2009(1): 83-85.
- [59] 金杭杭, 沈丹. 试论工业建筑再利用对城市更新的影响. 浙江建筑, 2009(3): 9-11.
- [60] 倪敏东. 国外“棕地”改造的启示: 以武汉“龟山北”地区城市设计为例. 国际城市规划, 2009(2): 21-27.
- [61] 马航. 深圳城中村改造的城市社会学视野分析. 城市规划, 2007(1): 26-32.
- [62] 马星. “城中村”问题的形成与更新改造. 特区经济, 2007(1): 150-152.
- [63] 张润梅. 试析城中村形成的原因. 商场现代化, 2007(10): 217-219.
- [64] 孟天广. 公共治理、利害相关者与城中村改造模式创新. 商业时代, 2007(3): 8-9.
- [65] 陈连姝. 对“城中村”改造成本的探析. 商场现代化, 2007(2): 67-69.
- [66] 李志刚. 快速城市化下“转型社区”的社区转型研究. 城市发展研究, 2007, 14(5): 145-155.
- [67] 章振东. PPP融资模式对我国城中村改造的启示. 会计之友, 2007(12): 35-38.
- [68] 汪坚强. “民主化”的更新改造之路: 对旧城更新改造中公众参与问题的思考. 城市规划, 2002, 26(7): 43-46.
- [69] Andrew R, Bromley R D F, Thomas C J. Swansea. Cities, 2005, 22(1): 65-76.
- [70] Haase D, Haase A, Kabisch S. Guidelines for the "Perfect Inner City", discussing the appropriateness of monitoring approaches for re-urbanization. European Planning Studies, 2008, 16(8): 1075-1100.

## Studies of Urban Regeneration

YAN Ruogu<sup>1</sup>, ZHOU Suhong<sup>1,2</sup>, YAN Xiaopei<sup>1</sup>

(1. School of Geography and Planning, Sun Yat-sen University, Guangzhou 510275, China;

2. Guangdong Key Laboratory for Urbanization and Geo-simulation, Sun Yat-sen University, Guangzhou 510275, China)

**Abstract:** “Urban regeneration” is a re-development process which is an inevitable experience at certain urbanization stage, and urban regeneration under different backgrounds and geographical environments has different motivation mechanism, development mode and power relations, and has different economic, environmental and social effects. Based on the English literature in recent years about “urban regeneration” and the literature about urban renewal in China in the past 30 years, this paper summed up the studies on urban regeneration from the perspectives of geography, including the research scope, the study characteristics and the theories related to urban regeneration, to explain the formation mechanism of urban regeneration, the regeneration policy, the regeneration mode, the regeneration tools and the methodologies, as well as the developers in the regeneration project and the regeneration effects in different regions at different developing stages. Urban renewal movement originated the massive urban renewal activities in the West after World War II. Because this kind of physical renewal destructed the previous social fabric and the integrity of the internal space, it was widely questioned. The term “urban regeneration” originally referred to an urban renaissance strategy which responded to the decline of old industrial cities after the transfer of the global industrial chain in the West, especially in Britain. Then it gradually evolved to a city's comprehensive urban redevelopment activities, including other improvement areas within the city, to stimulate economic growth, to enhance urban vitality and to improve the competitiveness. With the “globalization” and “localization”, the researchers in the world began to show concern on various types of urban renewal movement and re-urbanization strategy. This paper summed up three future research directions of urban regeneration, including the internal mechanism between urban regeneration, city construction and economic development, the micro-study of the individual behavior in urban regeneration and integrated urban redevelopment under the concept of sustainable development, and gave some suggestions to studies on future urban redevelopment in China.

**Key words:** urban regeneration; regeneration policy; culture-led urban regeneration

本文引用格式:

严若谷, 周素红, 闫小培. 城市更新之研究. 地理科学进展, 2011, 30(8): 947-955.