

基于“资产为本”理论的老旧社区更新 路径与实践

□ 匡晓明, 李 崛, 陆勇峰

【摘要】当前老旧社区更新存在资金支持与社会力量参与不足, 以及由此引发的社区治理不可持续的风险。基于此, 文章从社区资产的角度出发, 梳理了“资产为本”的社区发展理论, 明确了社区资产的概念、分类, 以及资产增值与活化利用的方式, 并结合既有经验提出“资产为本”的老旧社区更新路径, 包括资产地图绘制、更新组织确立、展望及行动计划制定、规划实施与评估。同时, 以上海辽源花苑社区更新为例, 重点阐述了其在社区资产盘点的基础上, 联合多个利益主体确定社区展望与行动计划, 并进行规划实施与评估的经验, 以期能为其他地区的实践提供有益借鉴。

【关键词】社区资产; 资产为本; 老旧社区更新; 更新路径; 上海辽源花苑

【文章编号】1006-0022(2022)03-0082-07 **【中图分类号】**TU984 **【文献标识码】**B

【引文格式】匡晓明, 李崛, 陆勇峰. 基于“资产为本”理论的老旧社区更新路径与实践[J]. 规划师, 2022(3): 82-88.

Old Community Renewal Path and Practice with "Asset-Based" Concept/Kuang Xiaoming, Li Jue, Lu Yongfeng

[Abstract] There is a lack of participation and financial support from multiple social forces in old community renewal, and it results in the unsustainability of community governance and increasing risks. In such a context, we firstly explain "asset-based" community development theory from the perspective of community assets, and clarifies the concept and classification of community assets, as well as the general ways of asset mobilization. Then, we put forward the "asset-based" renewal path of old communities, including asset mapping, community organization, vision and action plan, implementation and evaluation. Furthermore, we elaborate on its experience in Liaoyuanhuayuan Community Renewal case, Shanghai, especially the way to mapping asset, establish community organization, develop an action plan, and carry out implementation and evaluation.

[Key words] Community asset, Asset-Based, Old community renewal, Renewal path, Liaoyuanhuayuan community

0 引言

当前老旧社区更新逐步转向以社区规划、社区营造等理论为指导的渐进式更新, 避免对城市空间和社区纽带造成毁灭性破坏^[1-3]。部分城市如深圳、上海等率先

推行社区规划师制度, 探索以社区规划师制度为切入点, 带动物质空间更新并协助提高社区治理水平的路径^[4-5]。

然而, 绝大多数情况下社区更新仍以地方政府为主导, 在多元社会力量参与和资金支持方面存在严重不足, 不利于基层社区治理的可持续^[6], 甚至可能会加剧社

【基金项目】 国家自然科学基金项目 (51878455)

【作者简介】 匡晓明, 同济大学建筑与城市规划学院副教授, 上海同济城市规划设计研究院有限公司城市设计研究院常务副院长。

李 崛, 上海同济城市规划设计研究院有限公司规划师。

陆勇峰, 上海同济城市规划设计研究院有限公司城市设计研究院副总工程师、城市空间与生态规划研究中心副主任。

区衰败的风险^[7]。

造成以上困境的主要原因为老旧社区更新多是以社区需求或问题为出发点，在外部力量主导下对社区发展的被动回应，缺乏对社区自身优势与资源的关注与发掘^[8-10]。鉴于此，部分学者从社区资产的角度出发，提出老旧社区更新应从以需求为导向转变为以资产为本，充分发挥社区的内部潜力，在改造物质空间的同时提升社会治理能力。例如，深圳凤凰社区在社区营造中融入资产盘点调研，并与多个利益主体协同开展居民能力培育、项目培育、文化与微经济体系建设等活动，在改善社区环境的同时有力提升了社区资产的价值，证明了“资产为本”理论在社区更新中的可行性与有效性^[11]。黄瓴等人聚焦山地城市的线性空间特征，结合“资产为本”理论提出了促进环境品质与活力提升、保持地方文化特色的社区更新策略，并强调在挖掘社会内生动力的同时重视政府力与市场力的建设，显然这是与我国国情相吻合的^[8]。姜洪庆等人针对忽视社区资产潜力与社会力量的问题，认为应重视社区资产的自我发掘，并根据经济资本、文化资本与社会资本的特征差异，提出这些资本与市场力量、社会团体力量、专业力量等的共享模式，为不同资产类型在社区更新中的活化利用提供了理论与方法支撑^[9]。此外，“资产为本”理论在佛山顺德区桃村的成功实践也表明其在推动乡村社区公民自治、可持续建设与治理等方面拥有巨大的潜力^[12]。

“资产为本”理念在实践中取得一定成效的同时，也出现了以下问题：①社区资产的利用对象以物质环境为主，对人力与社会网络的关注度较低；②对老旧社区资本特征的挖掘不够深入，缺乏将社区资产主动转变为规划目标与行动的组织方式和手段。在此背景下，有必要厘清“资产为本”理论的内在逻辑，并进一步探索在现有制度架构与发展阶段下动员社区资产的策略。本文首先梳

理了“资产为本”理论的核心要义，在此基础上结合既有经验提出了“资产为本”的老旧社区更新路径，并以上海辽源花苑更新为例，对其实践应用进行详细阐述。

1 “资产为本”理论概述

“资产为本”的社区发展理论发端于20世纪90年代末的美国，其后在世界各国逐步得到广泛应用^[13-15]。与需求导向不同，“资产为本”理论是优势视角下的一种内生性发展理论，其不再以社区问题与需求为重心，而是强调对社区资产的发掘与利用，以及在集体行为驱动下的可持续发展^[16-19]。

1.1 “资产为本”的概念解析

“资产为本”理论认为社区中的自然环境、公共设施、地理区位等有形资产，以及居民、社区组织和公共机构所拥有的天赋、技巧及能力等无形资产，共同构成了社区发展中不可或缺的资源与优势，并以社区资本的形式存在与被感知，具有增值、共享与代际传递等特征^[20]。

已有研究对社区资本的分类并不完全一致，典型的有以物质、人及社会资本为代表的三分法^[21]，以物质、人力、社会、金融及政治资本为代表的五分法^[22]，以及以物质、人力、社会、经济、政治、环境及文化资本为代表的七分法^[23]等。其中，物质资本、人力资本及社会资本

被视为最本质的社区资本形式^[18, 21]。“资产为本”理论强调基于社区资本特征的适应性发展，并遵循以下三个原则：①资产为本，即通过资本投资的形式实现社区资产增值与集体性收益，尤其关注社会、经济等目标的综合实现；②内在取向，即将居民、社区组织与公共机构等解决问题的能力建设置于社区发展的首位，不再单纯依赖外来组织主导社区发展事宜^[23]；③关系驱动，即以居民、社区组织与公共机构的关系网络为驱动力，推进社区规划的具体实践并进一步夯实社区治理基础^[13, 16]。

1.2 “资产为本”的实现方式

资产动员被视为“资产为本”理论的核心内容，有用且高效的社区资产动员不仅关系到内生型与本地化社会网络的建立，还直接影响社区规划的现实性与可行性。根据“资产为本”理论，社区资产动员的关键过程包括绘制资产地图、建立社区联系网络、确定愿景并制定行动计划等阶段，且始终将公众参与贯穿其中^[16, 24]。

作为社区资产动员的前提和基础，绘制资产地图很好地体现了资产为本与需求导向的差异^[16]，其可以全面反映社区建成环境、自然环境的资源与优势，以及居民、社区组织及公共机构的关系网络与能力特征，形成判断社区发展方向与潜力的重要依据（表1）。在此基础上，由专业组织者与在地组织合作，建立具有

表1 社区资本及资产地图绘制

类型	关注对象	内在特征	资本作用
物质资本	建成环境（区位、公共空间、基础设施、建筑等）；自然环境（绿地、河流等）	社区价值的空间载体；多为饱和或过饱和状态；对市场力量有强吸引力	社区资产增值或共享的空间载体，是连接社区与市场力量的桥梁
人力资本	社区成员的劳动技能、艺术才能、领导及组织等能力	与社区品质强相关；对市场力量吸引力较弱	刺激社会资本的发展，影响社区发展的品质
社会资本	社区组织（潜在的关系网络）；公共机构或私人公司（可使社区受益的外部性）	是集体行动推进社区治理的核心力量；依赖于社区结构的稳定性；对市场力量吸引力较弱	社区可持续发展的直接驱动力，与社区发展相互促进

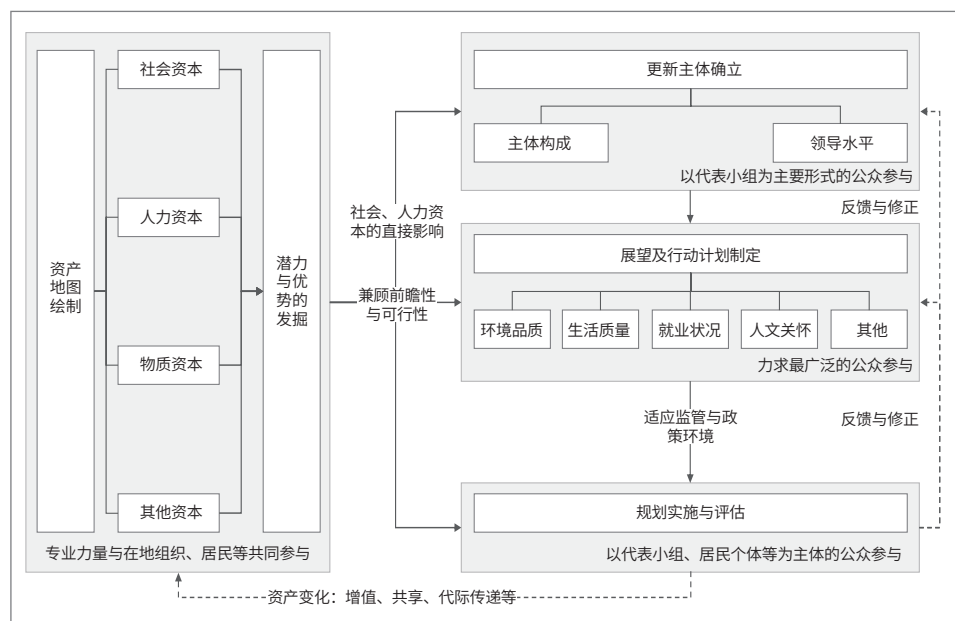


图1 “资产为本”的老旧社区更新路径

代表性和可实践的社区组织（如规划委员会），通过合适的公众参与手段最大限度地征询社区成员的意见和建议，形成关于社区未来的共同愿景与行动计划并监督实施^[18]。

资产动员强调全过程的公众参与，但大多数情况下并不追求社区成员的全体参与，而是根据所处阶段的需求选择相应的公众参与方式。例如，在社区联系网络构建阶段，公众参与强调以代表小组作为社区组织与社区成员之间互动与合作的载体，并通过恰当的技能使其兼具功能性、有意义^①；在确定愿景并制定行动计划阶段，公众参与力争获取最广泛社区成员的建议和意见，并且充分关注利益群体的意见^[18]。

2 “资产为本”的老旧社区更新路径

“资产为本”理论从社区发展的角度为老旧社区更新提供了优化策略，一方面它强调应跳出现状问题的局限，根据社区资产潜力对未来发展进行愿景制定；另一方面它将更新支点从物质空间扩大到更广泛的人力与社会资本，有力夯实了社区治理的基础。由此，本文提出“资产为本”

的老旧社区更新路径（图1）：①绘制社区资产地图，关注公共机构、社会组织、废弃空间等资本现状，有效识别社区的优势和潜力；②确立由在地居民、社区组织及专业机构等构成的更新主体，尤其注重发挥党建平台的统领作用；③征询社区成员意见与建议，制定面向未来的展望及行动计划；④规划实施与评估，对资产动员及计划执行中的存在问题进行反馈与修正，为资产地图的更新奠定基础。

2.1 社区资产地图绘制

资产地图绘制的关键在于资产盘点，其常用的方法为问卷调查、焦点小组调研等^[18]。前者属于结构化或半结构化的调研，耗时少且经济成本较低，但其回收率与问卷质量常常难以保证，因而设计合理的问卷尤为关键，要求设计者具备一定的社会调研专业知识与沟通协调能力^[25]；后者多采用围绕特定主题的半结构化访谈形式，灵活性强、易与被访谈者建立情感连接，所获取的信息也更为深入和聚集，但缺点是时间与经济成本较高，且存在样本有偏差的风险^[26]。在实际操作过程中通常将二者结合，如在

问卷调查的基础上，针对特定场景或利益群体开展焦点小组调研，以更全面地刻画社区资产。此外，考虑到当前社区基层人员在专业技能与素养上的局限性，在把握总体目标的前提下寻求社区规划师团队或其他专业力量的帮助十分必要。

2.2 社区更新组织确立

基于资产地图，可以快速把握社区的社会关系网络现状，并确定社区更新组织的主体构成与优先级。从既有经验来看，以居民委员会为核心、依托党建平台协调多利益主体的模式在统筹推进专业力量、市场力量、公共机构与在地居民的关系网络建设中展现了强大力量^[27-30]，未来随着市场力量逐步加入老旧社区更新事业，有必要进一步释放更新组织在战略引领、平衡多方利益中的作用。与此同时，更新组织的建立也要注重程序的规范性与合理性，加强其决策的权威性，并在实施过程中提高公众参与技能的运用，准确把握社区成员意愿，以减少后期执行过程中的阻力。

2.3 展望及行动计划制定

平衡前瞻性与可行性是展望及行动计划制定过程中的关键点^[31]。前瞻性意味着社区更新行动不只是对现状的被动应对，而是在动员社区资产的基础上对其潜力的兑现。目前大部分老旧社区更新的行动计划仅关注物质空间改造部分，鲜有对社区在城市发展中角色定位的积极思考，这种忽视社区发展的静态规划易使社区在充满不确定性的未来中失去主动权^[32]。同时，行动计划也要考虑到执行的可行性，对于长期的较为复杂的目标可以分阶段执行，并为其指定责任主体、明确预期完成时间和资金来源等事项以增强行动的说服力。

2.4 规划实施与评估

监管或政策背景是规划实施中不容忽视的一点^[18]，尤其在涉及物质资本如

用地变更或空间再造时,这在产权分散、土地相关法规不健全的老旧社区中体现得尤为明显。正因为如此,计划的制定应建立在对地方政府现有政策法规等的把握之上,在实施中对可能出现的波动有所准备,当行动计划偏离既定目标时及时地介入并予以调整。规划评估关注的重点是社区资产的变化,以及在实施过程中对策略或行动的反馈与修正。考虑到评估过程的复杂性,将资产评估限定为资产地图范围内社区房价、吸引投资、就业人数、团体数量等的变化通常是有益的。

3 上海辽源花苑社区更新实践

上海辽源花苑社区更新项目是有社区规划师参与的更新项目,项目中提出的破除围墙策略不仅有效提高了社区空间品质、增强了居民的认同感与归属感,更是直接推动了社会资本、物质资本等资产的活化与增值。

辽源花苑社区更新项目由上海江浦路街道办事处发起,并委托街道社区规划师团队负责具体更新事宜。项目占地面积为 1.24 hm²,总建筑面积为 2.5 万平方米,涉及户数 427 户。改造区域由空间上相互独立的三个社区(铁路工房、辽源西路 190 弄和打虎山 1 弄社区)组成,这些社区被高约 5 m 的围墙分隔。与其他老旧社区一样,辽源花苑社区面临着道路连续性差、公共空间缺乏、停车设施不足、环境品质不高,以及生命通道被占用、私搭乱建等问题。更为棘手的是,围墙对空间的分割在事实上削弱了三个社区优化改造的潜力,其中辽源西路 190 弄和打虎山 1 弄因难以实现规模效应而陷入物业失管的境地,造成了资源浪费与社会总福利的下降。

与此同时,社区规划师团队发现辽源花苑社区具有以下资源与优势:①公众参与意识较好,社区居民投身于社区事务的热情较高,此前已有睦邻家园中心志愿

者工作基础,熟人网络相对发达;②社区隐性资产较为丰富,除去相当规模的违法建设用地外,还有面积约为 700 m² 的闲置空间;③改造资金由江浦路街道办事处按照社会保障资金专项拨付,不存在资金压力。为避免“问题—响应—问题复发”的更新依赖困境,推进社区治理的良性发展,基于“资产为本”理论探索培育社区内生动力、激发资产增值并实现内涵式发展成为辽源花苑社区的自然选择。

3.1 基于日常事务绘制资产地图

“资产为本”理论并不回避社区存在的问题,它强调在行动之前对社区资产的有效识别与分析。由于长期以来与在地居民有着较为密切的交流和互动,对社区情况了解较为深入,社区规划师团队得以高效盘点社区资产。在日趋复杂的社区更新压力下,这种将资产地图绘制与居委会、社区规划师团队或其他专业力量的工作结合,以实现资产盘点日常化的方式可以充分发挥基层群众自治的优势,大大提高了资产地图的绘制效率。具体来看,辽源花苑的社区资产涉及以下内容:①物质资本,包括良好的区位(位于中心城区,紧邻上海昆明学校总校与和平公园)、社区绿地与广场、社区商业、睦邻家园中心、非机动车棚及潜在存量空间等;②社会资本,包括江浦路街

道委员会、五环居民委员会、业主委员会等社区组织与商业机构;③人力资本,包括老年、中年、青年等群体的个人技能与职业资源,以及社区规划师、志愿者等社区力量。与需求地图相比,这种对社区自身优势与资源的审视无疑增加了居民对社区生活的信心,有利于社区凝聚力的提高(图2)。

通过进一步分析发现,辽源花苑社区的社会资本基础较好,尤其在正式组织层面拥有良好的关系网络。物质资本虽然大部分处于价值饱和阶段,但是仍有显著的价值洼地——围墙(在地居民称之为“打靶墙”)。“打靶墙”占据大量空间且被视为物理阻隔,长期以来其潜力均未被发现与释放。与此同时,社区组织、公共机构与在地居民之间因“打靶墙”产生了空间上的共情,换言之,“打靶墙”作为阻隔社区组织与机构、居民之间沟通交流的障碍,更多的是带来一种消极的作用,但它已经成为社区内部成员的一种物质和精神纽带。

3.2 联合多个利益主体共同成立“规划委员会”

通过分析得知辽源花苑社区具有较好的社区组织与机构基础,且有以社区规划师团队为代表的专业力量加持,因而社区更新组织建立的重点应是资源的整合,以形成由多利益主体组成的“规

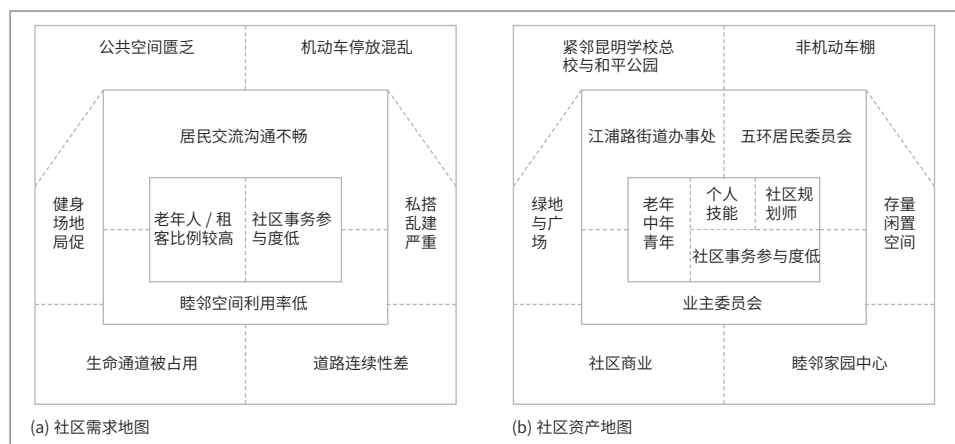


图2 社区需求与资产地图

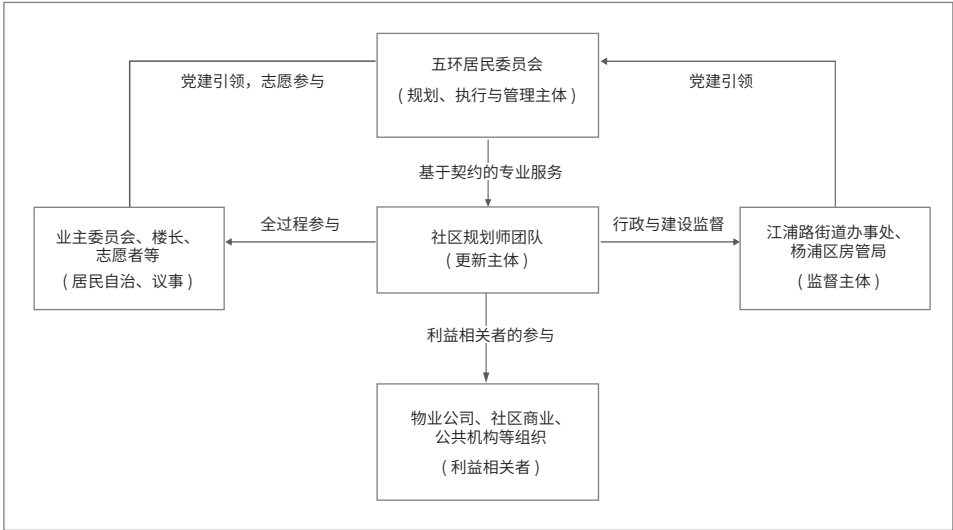


图3 “规划委员会”构成

表2 辽源花苑社区展望及行动计划

目标	子目标	行动计划	责任主体
共享	空间共享	拆除“打靶墙”，共享机动车位，非机动车库	五环居民委员会、业主委员会、社区规划师团队
	服务共享	合并业主委员会，重新命名社区	五环居民委员会、业主委员会、社区规划师团队
		新增、提高辽源西路1弄与铁路工房物业管理服务	五环居民委员会、物业公司
活力	增加公共空间	拆除“打靶墙”，拓展公共空间，创建连续步道	五环居民委员会、业主委员会、社区规划师团队
绿色	循环利用	调整现有垃圾收集站点位置与开放时间	五环居民委员会
	绿地优化	修整现有绿地，提高其可达性与观赏性	五环居民委员会、物业公司
健康	睦邻、健身场所优化	提高睦邻家园可达性与利用率；转移泵站位置	五环居民委员会、社区规划师团队
	安全	打通生命通道与消防车道	五环居民委员会、社区规划师团队

表3 辽源花苑社区资产变化

更新阶段	参与主体	参与形式	社区资产变化
项目启动与前期调研	江浦路街道办事处、五环居民委员会、社区规划师、居民等	座谈会、问卷调查、焦点小组访谈等意见征询与目标确定	居民的非正式关系网络得到巩固，居民与业主委员会等社会网络不断扩大
规划设计	社区规划师、五环居民委员会、业主委员会、居民等	基于目标的方案设计与行动计划确定，方案投票、反馈与修改	社会关系网络进一步发展
项目实施	社区规划师、五环居民委员会、业主委员会、居民等	居民矛盾调和，新社区命名	可见的、有形的物质环境改善与品质提升；社区商业与就业带动
引进物业与业主委员会合并	五环居民委员会、业主委员会、居民等	党群议事例会，投票选举	良性的社区治理基本形成

划委员会”^②。该组织核心成员由江浦路街道五环居民委员会代表、原铁路工房—辽源西路190弄—打虎山路1弄业主委员会代表、社区规划师团队代表、楼长与志愿者代表、江浦路街道办事处与杨浦区房屋管理局代表等构成，是社区更新项目的规划、执行和管理者（图3）。

其中，五环居民委员会作为社区的基层自治组织，负责改造项目的组织、执行与管理，拥有更新事宜的决策权，但其行动仍需受到地方政府代理人——江浦路街道办事处和杨浦区房管局的约束与监督。社区规划师团队亦不再局限于充当绘图员或技术员，而是在参与规划设计之外更多地承担智库与利益协调者的职责。这种在社区事务与联结居民中的深度参与，使社区规划师团队在某种程度上得以对决策产生影响。业主委员会、楼长、志愿者等主要扮演着连通“规划委员会”与社区成员的中间力量，是信息交换、互动与反馈的桥梁，其中业主委员会在重大事务如物业引进、服务方选择等方面进行投票决策，而楼长与志愿者相对灵活，在居民意愿调查、目标反馈与协商及行动计划执行中发挥着重要作用。此外，“规划委员会”还引入物业公司、社区商业、公共机构等利益主体参与更新项目，真正践行了“以集体行动应对生活议题”。

3.3 制定社区展望及行动计划

在“规划委员会”的主导下，结合资产地图与需求调研、公众意见征询等，辽源花苑社区更新项目确定了共享、活力、绿色、健康的4个规划目标及7个规划子目标（表2）。

共享是此次社区更新最为重要的目标，其强调在空间共享的基础上提高社区认同感与归属感，重点行动计划包括拆除“打靶墙”、共享物业管理服务及新社区命名等。活力、绿色与健康是在空间与服务共享的基础上对社区生活品质的更高追求，其中活力目标的实现涉

及拆除“打靶墙”、公共空间的拓展与优化、连续步道的创建等,绿色目标更多的是关注为资源和能源的节约与循环利用提供便捷通道,而健康则把睦邻家园的高效利用、健身场所优化、打通生命通道与消防通道作为行动计划的重点。与此同时,为规避责权模糊带来的效率低下与利益纠纷等问题,在行动计划中明确了具体的责任主体。大部分情况下五环居民委员会是具体行动的管理主体,而社区规划师团队负责执行,江浦路街道办事处、杨浦区房管局及业主委员会等承担监督责任。

3.4 规划实施与资产评估

行动计划的执行意味着有形、可见的变化。由于计划制定阶段社区成员已在目标与计划上达成一致,执行期间遇到的阻力相对较小^[18],辽源花苑社区更新项目从正式动工到竣工验收仅耗时约8个月,项目的完成速度不可谓不快。之后社区成员通过邮件、微信、现场征集等形式为新社区名称提供方案,最终票选确定了“辽源花苑”这一社区名称,并由社区书法名家书写社区牌匾,至此正式确立了“辽源花苑人”身份认同。

空间改造的完成激发了物业管理服务共享、业主委员会合并等行动的推进,并为进一步的社区认同感与归属感实现提高了有利条件。然而,行动计划的执行并非总是顺利,尽管在改造之后社区物业由辽源花苑物业公司正式托管,但是由于原辽源花苑三个独立的业主委员会无法正常运转,物业管理服务一度陷入困境。在此背景下“规划委员会”的监督与介入颇为及时,五环居民委员会党总支牵头与物业管理供应商代表、居民代表等成立临时的“党群议事会”,主动协调物业意愿、成本等细节,并通过月例会的形式就具体问题进行协调沟通,最终使物业管理走上正轨,物业费收缴率达到80%以上。与物业管理相比,业主委员会合并受新型冠状病毒肺炎疫

情影响而略为滞后,但依然于2020年8月召开第一次辽源花苑业主大会,成功选举出7名业主委员会委员,宣告辽源花苑社区融合的正式完成。

改造之后辽源花苑社区资产的增值体现在以下三方面:一是物质资本的融合与共享,主要包括交通系统的优化重组、公共空间的增加及社区环境品质的提高等;二是以社会关系网络为代表的社会资本扩展,尤其是非正式组织如楼长、志愿者与居民间的关系得到巩固;三是人力资本的丰富和发展,这主要得益于媒体宣传之下社区在商业、就业与居住方面的吸引力提升。此外,2020年8月辽源花苑被优先列入杨浦区适老化改造试点,改造惠及社区40%以上的老年人,展示了社区资产增值的“滚雪球”效应(表3)。

4 结语

本文在梳理“资产为本”理论的基础上提出了老旧社区更新路径,并以辽源花苑社区为例验证了其在实践中的可行性,在一定程度上回应了现阶段社区更新依赖外部力量、重物轻质发展的问题。本文提出的更新路径并非是对既有实践的否定与颠覆,而更多的是一种优化补充与横向拓展,将有助于调动在地成员管理社区事务的积极性,以促成良性、可持续的社区治理,这与“十四五”规划提出的创新基层社会治理的目标相一致。与此同时,未来应继续推进社区更新投融资的金融制度创新、低效空间用途转用的规划适应及相关技术标准体系等的制度设计,以形成规划技术与政策工具的合力。■

[注 释]

- ①功能性是指社区成员的参与有助于形成更好的决策和更周到的社区计划;有意义是指能为公众创造机会去影响决策并提高社区所有者的意识。
- ②“规划委员会”并非官方称谓,而是对社

区新组织目标与使命的一种定义。

[参考文献]

- [1] 庄少勤. 上海城市更新的新探索[J]. 上海城市规划, 2015(5): 10-12.
- [2] 阳建强. 走向持续的城市更新——基于价值取向与复杂系统的理性思考[J]. 城市规划, 2018(6): 68-78.
- [3] 杨贵庆, 何江夏. 传统社区有机更新的文献研究及价值研判[J]. 上海城市规划, 2017(5): 12-16.
- [4] 刘思思, 徐磊青. 社区规划师推进下的社区更新及工作框架[J]. 上海城市规划, 2018(4): 28-36.
- [5] 司马晓, 赵广英, 李晨. 深圳社区规划治理体系的改善途径研究[J]. 城市规划, 2020(7): 91-101, 109.
- [6] 王书评, 郭菲. 城市老旧小区更新中多主体协同机制的构建[J]. 城市规划学刊, 2021(3): 50-57.
- [7] 王承慧. 走向善治的社区微更新机制[J]. 规划师, 2018(2): 5-10.
- [8] 黄瓴, 沈默予. 基于社区资产的山地城市社区线性空间微更新方法探究[J]. 规划师, 2018(2): 18-24.
- [9] 姜洪庆, 马洪俊, 刘垚. 基于“资产为本”理念的社会力量介入城市既有住区微改造模式探索[J]. 城市发展研究, 2020(11): 87-94.
- [10] 卢彦君. 资产为本视角下的老旧工业区更新活化研究——以西安幸福岸线片区为例[C]//2019城市发展与规划论文集, 2019.
- [11] 刘怡萍, 江芙蓉. 资产为本的社区营造实践——以光明区凤凰社区营造为例[J]. 大社会, 2019(12): 32-33.
- [12] 李敏, 李志坚. 资产为本理念下社区营造的实践与反思[J]. 智能建筑与智慧城市, 2020(6): 118-120.
- [13] 文军, 黄锐. 论资产为本的社区发展模式及其对中国的启示[J]. 湖南师范大学社会科学学报, 2008(6): 74-78.
- [14] 陈红莉, 李继娜. 论优势视角下的社区发展新模式——资产为本的社区发展[J]. 求索, 2019(9): 75-76, 68.
- [15] 周晨虹. 内生的社区发展: “资产为本”的社区发展理论与实践路径[J]. 社会工作, 2014(4): 41-49, 153.
- [16] Kretzmann J P, McKnight J L. Building Communities from the Inside Out: A Path toward Finding and Mobilizing a

Community's Assets[M]. Chicago: Acta Publication, 1993.

- [17] Harrison R, Blickem C, Lamb J, et al. Asset-based Community Development: Narratives, Practice, and Conditions of Possibility—A Qualitative Study with Community Practitioners[J]. Sage Open, 2019(1):1-11.
- [18] Phillips R, Pittman R. An Introduction to Community Development[M]. London: Routledge, 2008.
- [19] 黄瓴. 从“需求为本”到“资产为本”——当代美国社区发展研究的启示 [J]. 室内设计, 2012(5): 3-7.
- [20] Shapiro T M, Wolff E N. Assets for the Poor: The Benefits of Spreading Asset Ownership[M]. New York: Russell Sage Foundation, 2001.
- [21] Raliney D V, Robinson K L, Allen, et al. Essential Forms of Capital for Sustainable Community Development[J]. American Journal of Agricultural Economics, 2003(3): 708-715.
- [22] Ferguson RF, Dickens W T. Urban Problems and Community Development[M]. Washington, DC: Brookings Institution Press, 1999.
- [23] Green G P, Haines A. Asset Building

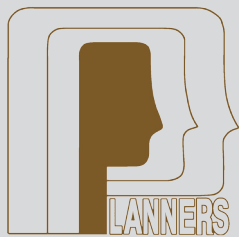
& Community Development[M]. Los Angeles: Sage publications, 2008.

- [24] Pinkett R D. Bridging the Digital Divide: Sociocultural Constructionism and an Asset-based Approach to Community Technology and Community Building[C]//81st Annual Meeting of the American Educational Research Association (AERA), 2000.
- [25] 风笑天. 问卷法 [J]. 青年研究, 1993(5): 39-43.
- [26] 方蒸蒸, 程晋宽. “焦点小组访谈”的比较教育研究方法意义 [J]. 外国教育研究, 2012(6): 19-25.
- [27] 杨守涛. “劲松模式”的基本经验 [J]. 前线, 2021(8): 79-82.
- [28] 刘佳燕, 张英杰, 冉奥博. 北京老旧小区更新改造研究: 基于特征—困境—政策分析框架 [J]. 社会治理, 2020(2): 64-73.
- [29] 王承华, 李智伟. 城市更新背景下的老旧小区更新改造实践与探索——以昆山市中华北村更新改造为例 [J]. 现代城市研究, 2019(11): 104-112.
- [30] 刘炳胜, 张发栋, 薛斌. 由内而外的城市社区更新何以可能? ——以X社区更新治理为例 [J]. 公共管理学报, 2022(1): 121-133, 174.

[31] Mathle A, Cameron J, Gibson K. Asset-based and Citizen-led Development: Using a Diffracted Power Lens to Analyze the Possibilities and Challenges[J]. Progress in Development Studies, 2017(1): 54-66.

[32] 忻晟熙, 李吉桓. 从物质更新到人的振兴——英国社区更新的发展及其对中国的启示 [EB/OL]. <http://kns.cnki.net/kcms/detail/11.5583.TU.20210509.1149.002.html>, 2021-04-14.

[收稿日期] 2021-12-10



“规划师论坛”栏目 2022 年每期主题

- 第一期：“双碳”目标下的规划探索与应对
- 第二期：TOD 模式与站场经济圈规划
- 第三期：城市体检评估制度与规划实践
- 第四期：土地征收成片开发方案编制探索
- 第五期：基于“七普”的人口结构与规划应对
- 第六期：要素流动与区域空间治理
- 第七期：国土空间规划发展与城乡规划学科建设
- 第八期：基于“三调”的用地结构与建设用地高效发展
- 第九期：城市更新行动计划与制度保障
- 第十期：共同富裕与规划公平
- 第十一期：流域国土空间规划与生态保护
- 第十二期：责任规划师制度与城乡精细化治理