

# 互动关系视角下北京新发地地区城市更新策略探究

□ 高 洁, 刘 畅, 李莹颖

**【摘要】**农产品批发市场地区城市更新的实施逻辑是结合市场转型升级的路径和阶段,适时调整地区空间布局、空间供给和管控措施,促成市场转型升级与城市发展减量提质“相向而行”。文章以北京新发地地区为例,从空间蓝图、空间产权、空间管控、空间政策四个方面分析当前我国农产品批发市场空间治理问题及其对地区持续更新行动形成的挑战。同时,以促进多元要素集聚、打造对外展示平台为更新目标,从融入区域格局和缝合板块边界两个层面明确更新路径,构建了“单元控规+动态更新规划+城市设计”的更新管控体系以及创新利益分配机制和立体分层出让的更新保障机制,促进了新发地地区的整体更新。

**【关键词】**城市更新; 互动发展; 农产品批发市场; 北京新发地地区

**【文章编号】**1006-0022(2022)11-0090-07 **【中图分类号】**TU984 **【文献标识码】**B

**【引文格式】**高洁,刘畅,李莹颖. 互动关系视角下北京新发地地区城市更新策略探究[J]. 规划师, 2022(11): 90-96.

Urban Renewal Strategies of Beijing Xinfadi Area from the Perspective of the Interactions/Gao Jie, Liu Chang, Li Yingying

**【Abstract】**The renewal of agriproduct wholesale market area shall be based on the path and stage of market transformation, adjust the spatial layout, space provision, and space governance, and promote the integration of market upgrading and quality urban development. With Xinfadi agriproduct wholesale market area as an example, the paper analyzes the spatial governance problems of agriproduct wholesale market and the sustained renewal challenges of market area from four space issues: blueprint, property, governance, policy. To promote the aggregation of multiple elements and build an exhibition platform, the paper proposes two renewal paths of regional integration and sewing the edges of blocks, builds an urban renewal governance system by unit regulatory plan, dynamic renewal plan, and urban design, and an insurance mechanism with benefit sharing and vertical property transferring. It will promote the general renewal of Xinfadi agriproduct wholesale market area.

**【Keywords】**Urban renewal, Interactive development, Agriproduct wholesale market, Beijing Xinfadi area

## 0 引言

农产品批发市场(以下简称“农批市场”)以农产品及其加工品为交易对象,为买卖双方提供长期、固定的批发交易场所,并配套相应的加工和服务周转功能。按照地域特点,可将农批市场分为产地、集散地、销地三类<sup>[1]</sup>。其中,销地农批市场通常位于大城市近郊区甚至中心城区,与城市空间演变存在伴生关系,这种伴生

关系表现为一种互馈作用,即农批市场总是随着城市发展而升级变化,进而引发市场周边城市空间的变化。近年来,农批市场功能布局混乱、空间效益低、安全隐患突出等问题凸显,给周边地区带来了交通拥堵、环境污染等多重负面效应。

随着我国城市建设进入“由外延快速扩张转向内涵提质增效”的新时期,“十四五”规划明确提出实施城市更新行动,以推动城市高质量发展。农批市场

**【基金项目】**北京市2020年“双百行动计划”项目、首都高端智库决策咨询课题(2020ZKBJ001)、中国博士后科学基金面上项目(2019M650471)

**【作者简介】**高洁,注册城乡规划师,现任职于北京工业大学城市建设学部。

刘畅,通讯作者,注册城乡规划师,现任职于中国城市规划设计研究院绿色城市研究所。

李莹颖,华中科技大学建筑与城市规划学院硕士研究生。

及其周边地区作为城市的重要组成部分,涉及民生保障、卫生防疫、空间整治等诸多方面,对改善人居环境、建设健康城市十分关键,逐渐成为城市更新的重点地区。当前我国学者多从三个方面研究农批市场的建设与更新,一是从宏观区域尺度研究批发市场的空间格局及形成机制,如潘裕娟等人从城市性质、城市空间发展、产业集群和物流服务四方面对广州批发市场的供应物流空间格局进行了探讨<sup>[2]</sup>;二是从中观片区尺度研究市场转型过程中的功能定位和空间布局等策略,如李道勇等人提出了非首都功能疏解背景下新型农批市场发展的创新模式<sup>[3]</sup>,崔承印等人从预测总量、明确功能等方面提出了北京农批市场规划建议<sup>[4]</sup>;三是从微观建筑尺度研究市场本体的更新改造,包括风貌提升和内部分区优化等,如王蕊基于建筑现象学理论提出了北方地区农批市场的建筑设计策略<sup>[5]</sup>。总体来看,宏观和中观尺度的研究对象多聚焦于全门类批发市场,针对农批市场及周边地区更新治理的研究较少,而农批市场在功能必要性及转型路径上同其他批发市场均存在较大差异。微观尺度的研究视角多聚焦于建筑本体改造,对农批市场地区整体更新策略的研究较少,忽视了农批市场同城市空间的互动发展关系,存在“就市场论市场”的局限性。鉴于此,本文以北京新发地地区为例,从新发地农产品批发市场(以下简称“新发地市场”)主体和市场周边地区两个空间层次,系统思考新发地市场转型升级和新发地地区城市更新治理的协同支撑策略,以期为大城市农批市场的升级改造提供新思路。

## 1 农批市场与城市的互动发展历程

### 1.1 “依城生市”阶段

改革开放以后城市快速扩张,农产品供应紧张的问题日益突出,伴随城乡集市贸易的快速恢复和发展,第一代农

批市场应运而生。这一时期的农批市场仅具有农产品集散和价格形成的基本功能,采用“一对一”现货交易模式,以露天场地和简易棚为交易场所,交易摊位沿街分布,自发形成马路市场。其特征是“圈地、圈院子、盖围墙”,没有明确的市场边界,功能单一,同城市区域空间结构的互馈关联较弱(图1)。

新发地市场是首都快速发展的时代产物,依托紧邻京开高速的交通区位,吸引农民自发聚集摆摊售卖,逐渐形成露天街头市场。随着北京放开管理吸引各地的农产品进京,村民们集资划地,建立了最初的新发地市场,呈现出集体产业发展的一般特征。随着北京城市扩展,新发地市场基于自身地域优势,不断调整运营模式,扩大用地规模,呈现出蔓延生长的态势。

### 1.2 “市扩侵城”阶段

20世纪80年代末,国家推出“菜篮子工程”,地方政府提出“谁投资,谁收益”原则,全国形成农批市场建设热潮。该时期农批市场采用兼行批发和零售的流通模式,“前店后仓、商物合一”,大部分经营主体主要采取摊位式经营方式,即传统的现金、现货、现场“三现”交易模式。农批市场的土地使用方式初级、交易效率低下、城市规划在市场建设管理的引导上出现缺位,使得该时期的农批市场同城市空间布局优化呈现负反馈关系(图2)。

新发地市场也是在这个时期发展成为全国乃至亚洲最大的农批市场,其依靠提供中间商业场所以及收取摊铺或停车场地租金、佣金、管理费来获取平台利润的传统空间运营和盈利模式必然造成空间无序扩张、功能结构失衡。随着人口和商品的不断集聚,商流、物流、车流、客流等要素在同一空间高度交叠,增大了农批市场所在地区的交通和环境压力,这也是新发地市场对周边地区产生负外部性的根本原因。新型冠状病毒肺炎疫情爆发前,新发地市场每日进出的车流量高达3万辆(次)、客流量达6

万多人(次),是首都的拥堵点之一。

### 1.3 “市优适城”阶段

随着数字经济的发展,农产品供应链体系发生变革,各大商超、电商平台纷纷对生鲜、农产品交易进行分流,传统的农批市场已经无法满足产品流通与居民消费的需求,开始向智慧农批转型升级。加之城乡土地供应收紧,农批市场占地面积总体呈减量趋势,对交通和环境的负面影响减小,但这属于被动适应性的优化,由于交易模式惯性和空间治理滞后,农批市场周边地区“多流”混合的局面并未得到根本改善(图3)。

新型冠状病毒肺炎疫情爆发之后,新发地市场取消了零售功能,采取买卖分区的交易模式,将车流从商流、客流中剥离,实现人车分流、货物进出车辆分流,进行商流、物流、车流、客流的分类管理与实时信息监测。然而,这些措施并未从根本上改变“三现”交易模式,没有真正实现智慧农批的升级。以韩国首尔的可乐洞市场为例,为减小对城市运转的压力和满足居民消费升级需求,其搭建了成熟的互联网直销平台,配套了直销场地和先进的物联网、互联网技术,使居民享受到“网购农产品”的服务。

### 1.4 “市城共融”阶段

面向绿色开放的时代需求,部分农批市场在智慧农批的基础上,构建了“农产品进销存+供应链管理+第三方支付+产品展销+游览学习”的交易服务平台、资源整合平台和地方特色展示平台,充分融入城市功能空间网络。该阶段的农批市场运营高效、功能复合、空间集约、智慧共享,既是城市农产品供应的保障区,又是城市特色展示、游玩展览、交往交流的活力场所,主动与城市在功能、空间和制度上融合、协同发展(图4)。

目前我国农批市场及周边地区尚未

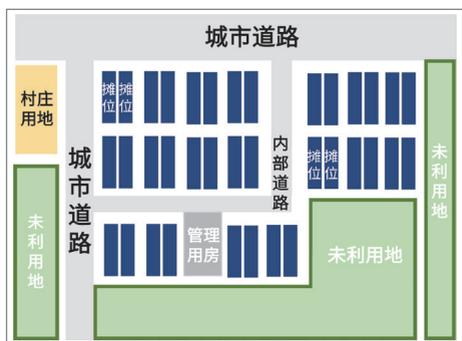


图1 “依城生市”阶段发展模式图

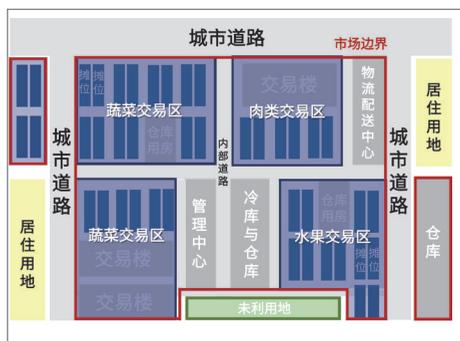


图2 “市扩侵城”阶段发展模式图

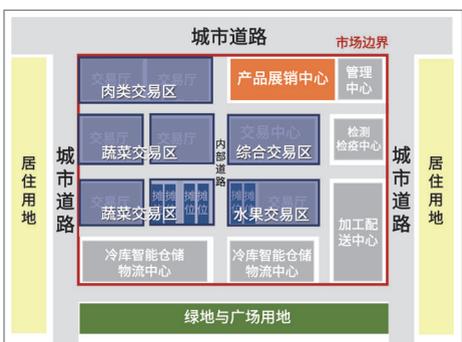


图3 “市优适城”阶段发展模式图



图4 “市城共融”阶段发展模式图

实现高度融合发展，日本、韩国等发达国家农批市场地区的建设可以为我国提供借鉴。以日本东京丰洲市场为例，它是一个融合展览、旅游功能的大型海鲜市场，不仅拥有功能混合的交易大楼，还特别设置了以“食物”为主题的观光路线和配套设施，在提供水产品、农产品批发和配送服务的同时，还能提供餐饮、观光等服务，吸引了大量消费者前来品尝美食或游玩。丰洲市场的四个主区域通过空中步道连接，并接入了城市步道系统。在市场东北侧，政府对存量用地进行更新整治，建设“千客万来设施”，即24小时营业的温泉酒店和新商业大楼，将其作为市场主要揽客设施。

### 1.5 小结

在平台经济的新环境下，农批市场和城市的互动发展关系将发生深刻变化，即由以市场扩张、城市被动适应大体量的农批市场为主逐步转向以市场收缩、城市功能结构优化和品质提升为主。相应地，农批市场及周边地区的功能和空

间将面临重构，因此需要把握市场与城市在不同阶段的互动关系，制定适应性的空间供给和治理措施，促成市场转型升级与城市发展减量提质“相向而行”<sup>[6]</sup>。农批市场地区的城市更新将遵循“磁场逻辑”，即将农批市场及周边地区分别比作磁铁和磁场，农批市场在不同的发展阶段吸附不同的流动要素，从物流、车流到商客流、游客流等，而保障要素有序流动则需要周边场所的协同优化以形成稳定的磁场环境。只有通过持续更新提升市场升级、要素流动、场所提质三者的匹配度，才能实现地区空间价值的整体提升。

## 2 北京新发地地区的空间治理问题与更新困境

经过近40年的高速发展，新发地地区已经形成了以交易市场为主体，附属加工及周转场地、居住社区和市政设施在市场外围混合的空间格局。以交通廊道和区级边界为界，地区总面积约为

410 hm<sup>2</sup>，其中市场交易区及配套周转场地的面积约为200 hm<sup>2</sup>、居住社区的面积约为90 hm<sup>2</sup>。新发地地区的空间治理既面临其他功能片区存在的产权交织、利益主体多元的共性问题，也面临着结合市场转型升级步调动态优化空间治理措施的个性需求，这些都为地区持续性更新带来了挑战。

### 2.1 空间蓝图模糊，导致阶段更新目标不清晰

调研发现，新型冠状病毒肺炎疫情爆发后，新发地市场采取了取消零售功能、优化功能分区、运营分区管理等过渡性措施，这对于优化市场运营秩序具有显著成效，但并未从根本上摆脱传统盈利模式的惯性思维。在北京农产品供应体系重构、绿隔地区减量提质、数字经济推动生鲜供应链升级的多重因素影响下，新发地市场的空间供给趋于收缩，传统经营模式面临挑战。受困于短期经营效益，新发地市场发展方向摇摆、转型压力陡增。相应地，新发地地区的城市更新虽明确了“不为”，却迷惑于“可为”，更困惑于“何为”。

蓝图指引行动，市场转型升级方向和路径方面的困惑，导致以市场为核心的地区空间发展蓝图和更新目标不清晰。巴黎翰吉斯国际农产品批发市场和东京丰洲市场的经验表明，农批市场及周边地区的城市更新需要以地区整体发展蓝图为纲，纲举目张地制定地区更新的分阶段目标。因此，新发地地区的城市更新，一方面要保障市场的转型升级符合北京市和丰台区的地区发展蓝图，另一方面地区的功能布局和组织也需要适应新发地市场的功能优化及经营模式创新，由此才能实现互馈互促、协同优化的空间治理新格局。

### 2.2 空间产权混杂，增加整体更新成本

新发地市场以市场为核心带动的非



心，新发地地区的城市更新需要回应新时期高质量发展背景下，北京需要什么样的农批市场、农批市场如何带动周边地区品质跃升、城市如何引领和支撑农批市场的转型升级等问题。因此，新发地地区的城市更新，不仅要从单一维度以城市设计方法解决地区发展中的空间形态和品质问题<sup>[9]</sup>，还要将其置于城市整体格局中，通过多维度的更新策略明确空间蓝图、促进空间融合、完善空间管制、推动空间政策精细化，从而提升地区空间治理能力<sup>[10]</sup>。

### 3.1 更新目标：促进多元要素集聚，打造对外展示平台

顺应北京农产品供应体系重构<sup>①</sup>以及数字经济加持下生鲜供应链升级的双重趋势，落实北京绿隔地区减量提质的空间发展要求，并借鉴发达国家农批市场与城市协同发展的经验，将新发地市场定位由产品集散中心升级为展销调配中枢。在经营模式上，改进传统的“三现”交易模式，分离物流功能，利用积累的产销信息优势，引导生产、促进消费，实现产销有序衔接<sup>[11]</sup>。在空间组织上，将当前的部分交易场地和周转场地更新为开敞空间、消费体验和展销空间，侧重于发展产品展示、服务体验功能或引入新兴业态等，促使新发地市场的功能逐步走向复合化。

在此背景下，新发地地区应促进多元要素集聚，打造对外展示平台，将农批市场与城市商业相融合。新发地地区在动态发展中，应适时拓展潜在商客要素，以各类要素流动为纽带，强化与城市的功能互动，促进“市场流动要素”与“城市空间网络”的深度融合。在项目建设初期，将原有的批发零售业态调整为订单销售、样品展览展示和电子商务等业态，形成业态时尚引领区，以及文化商务、科技与民生产业的融合区。对于疏解腾退场地，赋予其展销、展示的功能，并在此举办具有国际影响力的

品牌农产品贸易展会，强化品牌集聚与扩散能力。在项目建设后期，搭建服务平台，引入和培育设计、科技、文化等新型业态，推动其发展为区域商贸流通业龙头和二次产业孵化器，为区域发展注入新的活力。

### 3.2 更新路径：以空间融合为导向，分类部署更新项目

针对新发地地区城乡交界处的外部环境和产权交织的内在构成情况，着重通过区域和内部两个层面的空间融合建立整体性的更新项目体系。

#### 3.2.1 融入区域格局，塑造复合型绿楔

从区域整体功能格局来看，新发地地区处于生态融合发展带上，同时又处于北京的绿隔地区，地区空间治理与发展应体现生态绿色的更新理念。从地区空间价值来看，新发地地区的耕地是距离主城区最近的耕地，这是新发地地区形成和发展的空间基础，也是北京国土空间开发保护新格局下该地区的独特价值。因此，应强化新发地地区的文化与生态内涵，以退地还绿为抓手，融入区域生态融合发展带，在转型升级过程中推动农批市场与城市功能形成更加协调紧密的共生关系。

顺应未来新发地市场转型发展方向，将其占地面积由1680 hm<sup>2</sup>逐步缩减至670 hm<sup>2</sup>，打造蔬菜综合交易楼、果品综合交易楼、周转配送区3个相对独立又有机联系的功能片区。腾退土地用于退地还绿，并有机楔入3个片区和其他城市功能之间，作为市场和周边城市功能的分割廊道，以优化地区风环境。其中，城镇用地部分通过微改造建设街区公园，可临时承载展销、展示的功能，举办具有国际影响力的品牌农产品贸易展会。在集体用地方面，开展生态修复、耕地复垦，通过农用地经营权流转发展都市农业，培育展示、科普教育等功能，并在此基础上打造融合公园绿地、城市功能的复合型绿楔，带动地区空间品质整

体跃升<sup>[12]</sup>。

#### 3.2.2 缝合板块边界，打造共享活力环

农批市场和周边功能交界地带存在周转场地、未利用地及交通廊道相互分割的现象，然而该地带是地区内部的重要空间，既是地区对外展示的窗口，也是本地居民日常生活的公共场所。针对当前农批市场与周边地区空间割裂的问题，地区更新可对存量用地进行整合改造，构建城市共享活力环<sup>[13]</sup>，以提升街区品质、推进品牌形象升级。改造的核心路径是在市场和周边功能分区的边界上新增绿色空间或预留重要设施与公共功能空间，缝合边界两侧的离散功能，将消极空间转变为活力空间。结合沿共享活力环打造高密度节点空间的契机，部署一系列街道空间更新项目，公共空间中的增量部分可以通过公共空间换容积率等政策，从地区整体的城市更新项目中获取<sup>[14]</sup>(图7)。

### 3.3 更新管控：构建“单元控规+动态更新规划+城市设计”的规划体系

农批市场及周边地区的更新不是单一的规划项目，而是着眼于长远和全局目标的可以动态调整的规划行动，应从城市和地区互动发展、协同治理的角度，构建“单元控规+动态更新规划+城市设计”的空间管控和引导体系，逐步落实既定更新目标。

#### 3.3.1 以单元控规为总纲

北京“村地区管”机制为统合集体用地和国有用地作为更新单元的控规编制提供了制度保障。针对农批市场及周边地区产权混杂和建设改造条件差异大的固有特性，需要在单元控规的编制中进行技术创新，增加面向存量城市更新的相关引导性条文，以单元控规为总纲，统筹制定村庄规划实施方案，指导单元的整体更新。

具体而言，要由强调“性质+指标”的刚性管控走向“用途+清单+指标”

刚弹结合的管控，从技术层面保障农批市场地区存量更新的可行性。一方面，面向农批市场地区功能改变的地块，由传统控规单一的用地性质管理调整为多种方式组合的建筑物用途控制。近期，从结构安全、卫生安全和负外部性等角度着手制定用途准入负面清单，规定不可改变的建筑本体和用途类型；远期，建立完备的技术体系，按用途大类对用地性质和建筑功能进行管理，制定许可的正面清单<sup>[15]</sup>。另一方面，面向存量用地开发强度变更，在保障公共利益和公共安全并符合更新目标的前提下，对更新单元内项目的用地性质、容积率、建筑高度等指标，按照规划的要求予以优化<sup>[16]</sup>。无论是用途还是指标调整的行政审批，均需要采取论证许可制度。

### 3.3.2 以动态更新为举措

城市更新是随着城市发展善用存量的自我调节过程，农批市场地区的更新要面向市场转型升级的不同阶段，关注利益主体的需求变化，适时调整空间约束和引导措施。因此，需要动态调整和优化更新项目库，促进形成“以点带面—反馈调节—供需匹配”的动态优化机制，保障空间的供给侧和需求侧相互匹配。

新发地地区应以不断增加公共空间的面积和开放度，以及提高公共空间覆盖率和品质为主线，分别针对农批市场主体更新、周边地区空间融合提升目标编制年度更新项目行动计划，并将城市更新项目的公共要素供给、实施与运营、空间绩效、土地退出等相关要求纳入土地使用权出让合同。对于未约定全生命周期管理要求的存量经营性产业用地，可签订补充合同进行约定。同时，也要注重对情景的预判和多元政策的储备，根据权益主体的反馈，动态调整相关要求，逐步推进管控措施的精细化，形成动态、持续、长效的全生命周期的更新保障机制（图8）。

### 3.3.3 以城市设计为引导

当城市居民的消费需求从解决日常

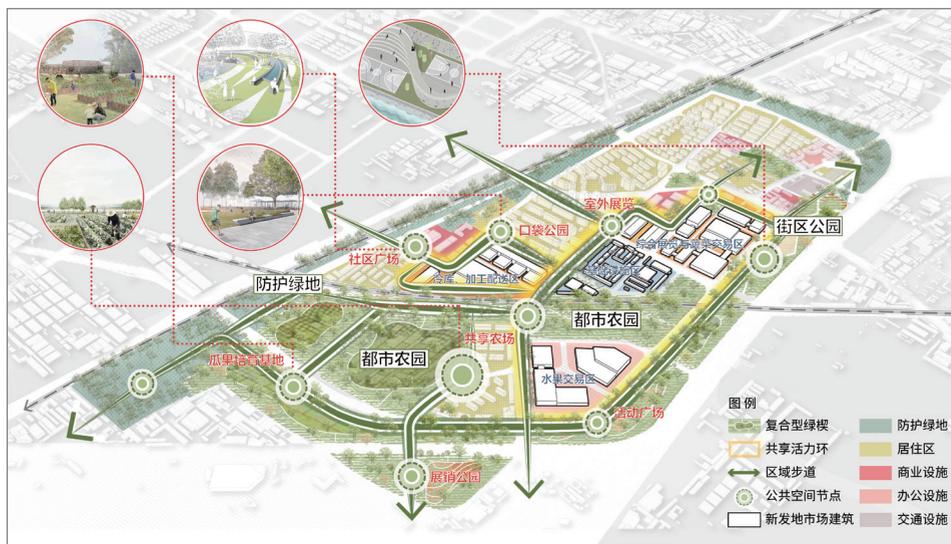


图7 复合型绿楔与共享活力环示意图



图8 动态更新项目推进示意图

生活所需上升为文化情感的回归时，农批市场地区也应该在既有交易功能的基础上，主动迎合消费转型、沉浸式体验等新趋势、新需求，进行主题式更新，激活场景生命力。通过叠加特色风貌塑造、街区品牌重塑、文化元素植入等城市设计手段，赋予城市空间更多的内涵和价值并加以展示，提升农批市场地区的场景力，进而有效激发空间更新的活力，以品质提升和功能创造给周边地区带来正外部性，这也是互动发展视角下现代城市更新理念的生动演绎。

在建筑单体上，远期在市场交易大楼建设屋顶花园，同时建设空中连廊和区域慢行绿道，衔接内部展示空间和区域绿

道系统，促进游客、商户、采购客户分流。在主题设置上，在共享活力环内打造农耕博览、艺术生活和生态休闲等主题区段，提升地区活力。在文化内核上，发挥都市农园附加的文化价值，打造南城这一颇具烟火气、充满新活力的消费与文化地标。在艺术品质上，将视觉艺术设计和公共活动融入小微空间形成触媒，激发多重更新实践<sup>[17]</sup>。

### 3.4 更新保障：平衡区域内的利益分配，探索立体分层出让

城乡交界地区空间治理问题产生的根源在于城市功能的统一性要求与“城乡二元”土地制度的分配管理政策衔接

不畅。新发地地区的更新中多元利益主体协调的本质就是要解决农批市场这一集体经营性建设用地建设强度变化所带来的潜在价值利益分配或成本分担的平衡问题<sup>[18]</sup>。因此,需要由政府牵头搭建多方参与的协作平台,综合村民、市民和市场经营主体等多方利益诉求,完成资源整合。在提供公共服务设施、市政基础设施、公共空间等公共要素的前提下,可以按照规定采取转变用地性质、按比例增加经营性物业建筑量、提高建筑高度等鼓励措施<sup>[19]</sup>。对于个别跨权属地块的项目要实施“一地一议”政策,以提升操作的可行性及改造主体的能动性。

另外,发达国家农批市场地区的更新经验表明,展销、加工、配送、餐饮、教育等多种功能在建筑内的垂直混合是现代化农批市场的突出特征,能够促进产品流通效率和土地利用效率的提升。由于新发地市场具有商业经营项目和民生保障工程的双重属性,为适应市场转型升级中的不确定性,对于农产品综合交易楼应采用灵活的用地管理模式,探索实行立体分层出让的空间供给制度。借鉴新加坡的白地制度,在工业用地的基础上<sup>②</sup>,允许将15%~30%的建筑面积划定为展销、餐饮、办公等用途,在该区间内可根据市场发展的不确定性灵活地进行功能置换,只要不超过最初政府对可变混合性质的规定,便不需要缴纳土地溢价,这使农批市场可以快速地应对市场需求的变化,并根据市场需求对其利用方式进行调整,实现地区土地价值最大化。

#### 4 结语

“城”与“市”向来密不可分,市场是城市繁荣与活力的象征,其百态千姿最终沉淀为城市发展的重要印记。在城市品质内涵提升的新时期,农批市场及周边地区是新时期城市更新的关键地区,其规划涉及民生保障、卫生防疫、

人居环境、空间整治等多个领域的问题。将农批市场地区置于城市整体格局中,依据总体空间蓝图确立更新目标,从融入区域格局和缝合板块边界两个层面构建更新路径,以“单元控规+动态更新规划+城市设计”完善更新管控体系,并在利益分配和空间供给上形成更新的制度保障,是推动农批市场地区持续更新、与城市互馈发展的核心策略。■

#### [注 释]

- ① 2020年,环首都1小时鲜活农产品流通圈基本建成,北京农产品供应由新发地单核供应发展为环京多点供应的新格局。
- ② 根据土地分类标准,农产品批发市场用地属于商服用地。为支持农产品批发市场建设,《国务院办公厅关于促进物流业健康发展政策措施的意见》提出出让用于建设农产品批发市场的土地时,可参照工业地价制定出让底价政策,但最终成交价格由市场竞争确定。新发地综合交易大楼就是按工业用地性质出让的。

#### [参考文献]

- [1] 方小山,肖大威.专业批发市场发展动态研究及规划探析[J].城市规划,2002(10): 61-63.
- [2] 潘裕娟,曹小曙.广州批发市场的供应物流空间格局及其形成机制[J].地理学报,2012(2): 179-188.
- [3] 李道勇,董艳霞.功能疏解背景下北京农批市场发展创新模式研究[J].商业经济研究,2018(20): 145-148.
- [4] 崔承印,于彤舟.北京农产品批发市场规划[J].北京规划建设,2002(3): 68-70.
- [5] 王蕊.建筑现象学指导下北方地区农产品批发市场建筑设计的研究[D].沈阳:沈阳建筑大学,2017.
- [6] 田莉,陶然,梁印龙.城市更新困局下的实施模式转型:基于空间治理的视角[J].城市规划学刊,2020(3): 41-47.
- [7] 郭炎,袁奇峰,谭诗敏,等.农村工业化地区的城市更新:从破碎到整合——以佛山市南海区为例[J].城市规划,2020(4): 53-61, 89.
- [8] 王世福,易智康.以制度创新引领城市更新[J].城市规划,2021(4): 41-47, 83.

- [9] 冯高尚,张尚武.公共价值导向的城市重点地区整体更新规划策略——以昆明翠湖周边地区整治与提升规划为例[J].城市规划学刊,2019(增刊1): 150-157.
- [10] 高洁,刘畅.伦理与秩序——空间规划改革的价值导向思考[J].城市发展研究,2018(2): 1-7.
- [11] 张玉玺.农产品流通理论思考与实践探索——北京新发地市场的实践与经验[M].北京:社会科学文献出版社,2012.
- [12] 刘畅,高洁,董珂.论国土空间规划的资产效应[J].城市发展研究,2021(8): 41-49.
- [13] 林融,毛芸芸,田昕丽.共享活力环:城市更新视角下城市内向型空间活化路径[J].规划师,2017(10): 60-64.
- [14] 姜凯凯.城市更新背景下土地产权的退出障碍与治理对策——基于空间要素循环的视角[J].城市发展研究,2021(8): 100-106.
- [15] 王世福,张晓阳,费彦.城市更新中的管治困境与创新策略思考[J].城乡规划,2018(4): 14-21, 32.
- [16] 周洋岑,徐杰,黄姝.城市更新中低价值空间改造困境的反思与探索[C]//活力城乡美好人居——2019中国城市规划年会论文集(02城市更新),2019.
- [17] 谷秋琳,简宝钢.艺术介入视角下城市红色文化遗产地展示的场所空间更新策略——以陕北为例[J].城市发展研究,2021(2): 15-20.
- [18] 赵万民,李震,李云燕.当代中国城市更新研究评述与展望——暨制度供给与产权挑战的协同思考[J].城市规划学刊,2021(5): 92-100.
- [19] 赵燕菁,宋涛.城市更新的财务平衡分析——模式与实践[J].城市规划,2021(9): 53-61.

[收稿日期]2021-12-10