

# 英美社区更新的社会化转型趋势及其启示

□ 李昊昱, 姚之浩

**【摘要】**社区更新在保障社区公共安全、稳定社区就业、缓和居住空间分异等方面具有显著的作用。文章分析 20 世纪 60 年代以来英美社区更新的社会化转型趋势, 发现其社区更新呈现出反贫困反犯罪、提供社会住房、促进阶层混合和振兴社区经济等 4 种社会修复导向; 借鉴英美的城市更新经验, 对我国的社区更新提出根据社区居民的需求制定更新规划、针对社区现存的问题引导更新规划的编制和资源投放、完善社区更新的“政策工具箱”、对社区和居民赋权赋能的建议。

**【关键词】**社区更新; 社会化转型; 社会修复; 英美经验

**【文章编号】**1006-0022(2023)05-0137-06 **【中图分类号】**TU984.199 **【文献标识码】**B

**【引文格式】**李昊昱, 姚之浩. 英美社区更新的社会化转型趋势及其启示 [J]. 规划师, 2023(5): 137-142.

## The Social Transformation of Community Renewal in UK and USA and its Inspiration/LI Haoyu, YAO Zhihao

**【Abstract】** Community renewal plays a moderating and intervening role in improving public safety, stabilizing community employment and easing residential space differentiation. This article analyzes the social transformation trends of community renewal in the USA and the UK since the 1960s, and finds that community renewal presents four social restoration orientations: reducing poverty and crime, providing social housing, promoting social mixing, and revitalizing community economy. Drawing on the urban renewal experiences of the UK and the USA, the article puts forwards suggestions for community renewal in China, including formulating renewal plans based on the willingness of community residents, guiding the preparation and resource allocation of renewal plans to address existing community problems, improving the "policy tools" of community renewal, and empowering the community and its residents.

**【Key words】** community renewal; social transformation; social restoration; experience from UK and USA

## 0 引言

社区更新是城市更新行动的具体实践。2022 年住房和城乡建设部启动完整社区建设试点工作, 推动社区更新从房屋设施改造向社区服务完善和社区治理健全的联动转型。新型冠状病毒感染疫情的爆发唤起了社会对城镇老旧小区公共卫生、社会贫富分异等问题的关注, 引发了学界对我国老旧社区社会性修复的深层次思考。现阶段我国社区更新以空间更新为主, 较少关注社会经济维度的问题, 缺乏对社会问题的响应策略及规划应对措施。相对于传统侧重硬件环境建设的“经济型旧区改造”, 经济效益与社会效益并重的“社会型城市更新”

更具包容性<sup>[1]</sup>。本文将社区更新中对经济和社会问题的关注界定为“社会化”过程。

第二次世界大战后, 英美两国的内城出现了环境衰败、就业岗位流失、犯罪滋生等问题。面对错综复杂的社会问题, 英美自 20 世纪 60 年代起开始推进社区更新行动, 更新目标从消除破败转变为兼顾经济发展、社会福利、阶层融合<sup>[2-3]</sup>, 社区更新呈现明显的社会化转型趋势。英美两国在社区更新演进过程中引入市场机制, 强调多元主体参与和社区赋权, 探索公共部门、私营企业、社区三方合作的治理模式。英美社区更新的经验可为我国持续推进社区存量发展、完善社区更新实施机制提供思路。本文从社会化转型视角

**【基金项目】** 北京高校卓越青年科学家计划项目 (JJWZYJH01201910003010)、江苏省研究生科研与实践创新计划项目 (KYCX22\_3306)、“十四五”重点学科建筑学—创新团队建设项目 (082240004/002/003)

**【作者简介】** 李昊昱, 苏州科技大学建筑与城市规划学院硕士研究生。

姚之浩, 通信作者, 博士, 注册城乡规划师, 苏州科技大学建筑与城市规划学院讲师、硕士生导师。

梳理了20世纪60年代以来英美社区更新的演进历程及其治理特征,进而提炼社区更新的4种社会修复导向及实施支撑条件,最后总结了英美经验对我国社区更新规划与实施的启示。

## 1 英美社区更新的历程与社会化转型

### 1.1 英国社区更新:由政府行动计划引领到社区主导更新

#### 1.1.1 起源:福利主义背景下的政府主导式更新(20世纪60—70年代)

英国早期社区更新的出发点是改善住房环境、抑制内城衰退,呈现显著的自上而下特征。20世纪60年代末,由英国中央政府开启的城市计划、社区发展计划等被视为英国社区更新的政策开端<sup>[4]</sup>。基于《住房法案》,英国建立了以旧住房更新为资助重点的社区更新资金使用体系,由中央政府向地方提供专项拨款,地方政府通过补贴吸引开发商参与内城低效用地的更新。由于没有设定更新目标和缺乏对社会问题的关注,社区更新无法解决贫困循环、就业岗位缺失等结构性问题<sup>[5]</sup>。

#### 1.1.2 发展:市场化导向下的伙伴关系模式建立和拓展(20世纪80—90年代)

随着城市计划等国家福利主义项目走向失败,英国中央政府试图与私营企业建立伙伴关系以缓解城市衰退,社区更新逐渐成为私人投资领域,地方政府和社区在社区更新中处于边缘化位置<sup>[6]</sup>。市场力量出于对经济利润最大化的追求和对风险的规避,忽视了就业岗位、技能培训、可负担住房和福利设施等社会需求<sup>[7]</sup>,已更新的社区由于缺乏民生资源投放,贫困人口外溢。因此,政府开始借助第三方组织解决社会问题,如资助“城市行动队”为社区提供短期应急支持<sup>[5]</sup>。20世纪90年代后英国中央政府审视了市场主导城市更新的局限性,开始将社区物质更新与社会议题相结合。

1991年由英国环境部发起的“城市挑战”计划是将社区加入社区更新伙伴关系的关键政策,该计划将城市更新基金竞标主体规定为政府、私营企业和社区构成的伙伴组织。此后,英国中央政府将城市更新基金简化为“单一再生预算”以更高效地分配投标资金,同时削减私营企业参与城市更新的补助、撤销相关优惠政策,促使企业与社区联合。

#### 1.1.3 成熟:地域导向转型与社区赋权时期(2000年至今)

2000年后,《社区新政计划》和与之并行的《邻里更新承诺》奠定了社区住房等物质环境更新与就业、犯罪、教育等社会问题关联的社区更新基调,二者旨在以精准的资源投放解决社会排斥问题<sup>[8]</sup>。2011年英国政府颁布了《地方主义法》,地区政府在公共事务方面被赋予更大的自主权。2012年发布的《国家规划政策框架》引入了邻里规划,邻里规划被纳入地方规划。在邻里规划中,社区论坛可以依法划定社区范围、编制邻里规划,社区居民和社区组织具有提名、使用社区资产的权力<sup>[9]</sup>。地方主义转型加深了社区更新的本地化和社会化程度,能最大限度地遵循地方居民的意愿,为社区提供了利用现有资源推动自身发展的机会。

### 1.2 美国社区更新:从贫民窟清除到多元议题结合

#### 1.2.1 起源:联邦政府推行的大规模反贫困运动(20世纪60年代)

20世纪60年代美国联邦政府主导推行了更新计划,目标是实现社会资源再分配,救济贫困社区居民。1964年的“向贫困开战”行动以消除社区贫困为着力点,并结合《经济机会法案》来干预社区更新。美国联邦政府依据《经济机会法案》发起社区行动计划,以公共资金为杠杆撬动私人投资,从资金补助、土地开发等方面加强对社区的管理。美国早期的社区更新在一定程度上改善了内城居住环境,建立了社区更新行动机制,

但是由于过度依靠政府购买服务、更新规划孤立且缺少弹性等,社区更新并未解决贫困人口地域性聚集的问题<sup>[10]</sup>。

#### 1.2.2 发展:市场投资和第三方力量崛起(20世纪70—80年代)

20世纪70年代,美国大规模的基础设施建设接近尾声。在美国经济滞胀的背景下,美国联邦政府主导的社区更新面临财力有限、机构臃肿等问题,社区更新权责逐渐分散,商业投资和地方参与开始被重视。1974年,美国国会通过了《住房和社区发展法》,提出向地方政府提供社区发展补助金,引导私人投资。在社区层面,在《社区服务法案》《社区再投资法案》的支持下,非营利性质的社区发展公司迅速崛起,开始承担财政转移支付、吸引私人投资、促进社区与其他部门深度联系、运营社区项目等多项职能<sup>[11]</sup>。这一阶段的社区更新由市场主导,社区发展公司作为政府和市场的补充,在私人开发公司、公益基金会、政府部门、社区组织之间构建了紧密的合作伙伴关系。

#### 1.2.3 成熟:社区导向的综合治理时期(20世纪90年代至今)

市场导向的社区更新聚焦于物质更新和土地开发,依靠资金供给方建构的伙伴关系弱化了社区参与,导致低收入社区的话语权被削弱,规划策略趋向单一化<sup>[12]</sup>。20世纪90年代,美国联邦政府通过出台《国家和社区服务法案》、制定“希望六号”住房计划、划定授权区和企业社区等方式将商业税收激励、住房补助与社会服务拨款相结合,鼓励志愿者、NPO等专业力量进入社区,社区更新回到了社区导向的模式。2009年,为应对社区衰退、犯罪率上升、教育失衡等挑战,美国联邦政府在“希望六号”住房计划的基础上提出了“选择性邻里”计划<sup>[13]</sup>,以此建立和加强社会组织、专业机构、企业之间的伙伴关系,扩展合作内容,建设可负担住房,提供儿童托管、贫困救助等社会服务,创造振兴社区商业和改善基础设施的机会。在这一阶段,



社区基金会、社区发展公司等第三方组织推动社区更新演变为综合社区动议，强调社区居民参与、决策的权力<sup>[12]</sup>。美国联邦政府在此过程中逐步退出对社区更新的直接干预，转而通过整体目标把控、规划框架制定和政策调整来缝合多种社会关系，帮助业主对社区进行自主更新。

## 2 英美社区更新促进社会修复的导向

### 2.1 反贫困与反犯罪

英美两国的社区更新具有反贫困与反犯罪的目标倾向，社区更新从贫民窟拆除演变为一系列有利于社区资产提升和社会关系塑造的行动过程。反贫困与反犯罪的空间实践集中在公共空间改造、基础设施补全、风貌美化等微观尺度，其以微更新为契机提升居民技能水平、减少社区资源损失，解决社区结构性贫困。英国的《社区新政计划》旨在缩小贫困社区与其他社区之间的差距，缓解社会排斥。居民、政府、非营利组织和开发商等主要利益相关者通过合作伙伴组织这一形式，制定综合性的反贫困计划<sup>[14]</sup>。2011年英国地方主义改革后的社区更新重视结构性贫困问题，社区论坛根据社区社会服务需求量划定更新单元边界，赋予社区教育机构技能培训、家庭教育等多种职能，促进社区赋权，避免贫困人口外溢和脱贫后返贫。

在美国，社区土地信托已成为利用社区资源扶持社区贫困人口的常见模式。该信托通过创建非营利的社区公司，达成社区控制资产的目的。以纽约南布朗克斯社区为例，由居民代表、专家等利益相关者组成的南布朗克斯土地和社区资源信托董事会作为社区非营利公司，收购土地资源。2018年，南布朗克斯社区启动了社区棕地规划研究，以推进社区更新。为有效利用政府资源，规划以信托和原社区组织为主体承接市政府给予社区的帮扶基金，将政府更新政策融入社区更新计划。

出于提升社区负担能力的目的，规划将社区资产利用计划分为两类：一类是基于现有闲置空间资源，为收购和发展社区资产绘制战略地图；另一类是为目前不存在但社区未来将优先发展的新兴资产制定实现计划。见图1。

### 2.2 提供社会住房

英美从20世纪60年代起通过兴建社会住房以保障贫困人口和工人的固定居住空间，减缓社会矛盾。随着社区更新转型，社会住房相继出现政府资金无力承担维护费用、保障性住房私有化等现象，导致社会住房供给与地方需求不符，城市劳动力流失严重。在此背景下，英美从政策引导和社区赋权两个层面保持社会住房的数量，并增加不同居民群体间的社会经济互动。

在政策引导层面，非排斥性住房政策是促使美国社会性住房增加的直接原因。“纽约2050”规划要求开发商在重新区划的地块中增加额外的容量来建设一部分永久可负担住房，倡导模块化建造以降低可负担住房供给的成本和时间。2000年以后，英国政府尝试通过市场金融资本参与政策(Private Finance Initiative, 简称“PFI”)，为私营企业参与建设社会住房提供资金方面的优惠，

同时社区存量土地利用方面适当捆绑商品住房开发，以补充社会住房存量翻新和增量建设所需资金。以英国利兹的小伦敦社区为例，利兹市议会为解决资金投入不足、社区住房损毁等问题，利用PFI住房计划鼓励私营企业承接社区社会住房和公共服务设施的翻新、增建，以及市场化住房开发工作(图2)。PFI因其开发、更新和运营服务相结合的全生命周期管理模式以及政府对社会绩效的强制性设定，将私营企业“锁定”到社区更新治理中，保证了社会住房更新的可持续性<sup>[17]</sup>。

在社区赋权层面，广泛的社区参与和社区运营使社区自建、合作共建等多种社会住房建设模式成为可能。美国“选择性邻里”计划包含政府、非营利组织、企业等多种申请者，保证了申请与实施团队成员的多元化<sup>[18]</sup>。此外，“选择性邻里”计划明确提出社区居民应享受教育、工作培训等社会服务内容，避免社会住房社区沦为贫民区。英国政府赋予了社区非营利住房协会、社区组织和邻里委员会管理、建设、维修社区住房的权利。例如，伦敦硬币街社区自1984年起便开展了住房导向的社区更新，主要措施是以社区组织为基础建立住房合作社，由合作社主导建设社区租赁住房 and

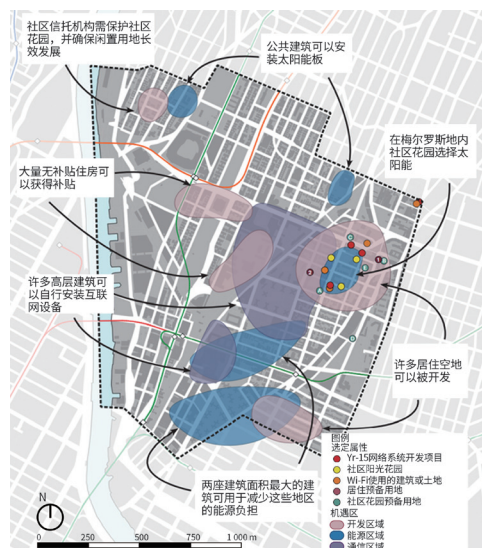


图1 南布朗克斯土地和社区资源信托实施规划图<sup>[15]</sup>

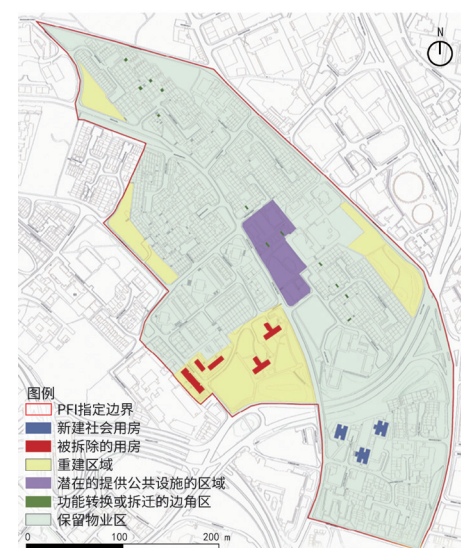


图2 利兹小伦敦社区PFI指定边界与更新区域划分示意图<sup>[16]</sup>

可出售住房，并进行周期性的住房翻修。

## 2.3 促进阶层混合

促进社会公平是英美社区更新的重要目标。美国联邦政府权力下放后的社区更新政策强调个人机会平等、社区多元和谐，更加关注社区社会资本和场所意义。随着城市建设用地减少、碎片化程度加剧，社区更新愈发关注小规模的地块更新。填充式开发重新利用了社区内的空地和低效用地，在这些用地上新建建筑或公共空间，这一举措具有提高住房存量、完善社区基础设施、增补社区公共空间的作用，有利于延缓物理环境的衰败<sup>[19]</sup>(图3)。填充式开发过程强调社区居民了解和控制社区资产，促进不同收入居民间的良性互动，创建稳定的混合收入社区。

居住型开发是各领域填充式开发关注的对象。纽约、底特律等城市采取混合填充开发的方式，保持一定比例的商品住宅和社会住宅，增进了阶层融合。纽约以重新区划的方式来支持现有公共住宅项目中的空地二次开发，为可负担住房建设筹集土地资源<sup>[20]</sup>。截至2011年，纽约5个区的零星空地中约67%的用地被再开发利用，其中有约27%的用地被用于住宅开发<sup>[21]</sup>。社区公共交往空间建设也是社区融合更新的常见手段，其通过参与式规划解决复杂的社区公共问题。例如：美国的社区花园建设是由社区信托机构或社区发展公司主导的，并与居民、学校进行合作，其优先考虑对居住片区中的空地进行美化建设；口袋公园项目则依赖愿意承担建设责任的居民和社区组织共同完成<sup>[22]</sup>。总之，填充式开发是实现社区参与、提升社区社会资本的重要手段，空间细节的改善过程使资源匮乏的群体也能够参与社区更新行动，增强了社区凝聚力，促进了社区不同阶层居民的融合。

## 2.4 振兴社区经济

经济增长是英美社区更新重要的着

力点，通过社区经济手段，扩充就业岗位、振兴社区商业、实现社区包容发展。英国地域导向时期的社区更新行动重视建立指标识别经济问题，并将该指标作为更新规划的依据。以英国桑尼赛德社区更新为例，该社区的合作伙伴组织于2003年制定了地区再生计划，提出了6项更新战略目标来管控桑尼赛德的土地使用、公共领域和环境、经济活动。经济产出的指标量化有助于社区争取政府资源、明确空间改造目标<sup>[23]</sup>。

经济活动与居民需求的关联也是社区更新的重点。例如，2011年英国安菲尔德社区组织依据《地方主义法》将利物浦足球俱乐部球场及周边土地提名为资产清单，俱乐部业主使用土地或租赁球场需征得社区居民的同意，这避免了商业行为对社区产生的负外部性<sup>[24]</sup>。2014年，利物浦市议会牵头编制了安菲尔德空间更新框架。该框架划定了各类社区机会区，制定了机会区存量空间再利用的实施细则和特殊要求(图4)。合作伙伴组织在安菲尔德空间更新框架的基础上与社区合作开展了多个项目，主要面向社区供应商和居民，将社区存量资源转化为具有经济效益的商业资源，增加工作岗位、满足社区需求。

20世纪90年代后，美国社区商业通廊利用改造审批手续简化、运营成本降低的优势，成为振兴社区企业、丰富

社区经济活动的重要载体<sup>[26]</sup>。在美国费城，社区商业通廊更新由社区发展公司联盟推动，赋予居民参与决策和主导更新计划的权利，社区可根据发展需要对通廊规划提出意见，社区需求是更新依据之一<sup>[27]</sup>。在实践中，社区发展公司联盟建立了本地商家与社区居民的对话平台，在了解居民需求和商家运营状况的基础上，优化商业资源供给配置。同时，社区发展公司联盟对社区小型制造业、本地企业给予补贴，并通过明确社区商业空间、改造废弃房屋、创造社区步行空间、推动土地混合利用的方式优化社区经济活动的物理空间，为社区提供就业岗位和商业服务。

## 3 英美社区更新社会化转型的支撑

### 3.1 多样化的更新规划模式

英美多样化的社区更新规划模式为社区、地区政府、第三方组织、市场主体等主体实施更新提供了多种选择。英国的社区论坛模式以及美国的社区主导申请、委托政府或社会部门编制社区规划等模式，保证了更新实施和裁决权属于社区<sup>[12, 28]</sup>。填充式规划、混合用地规划等多种规划方式使社区更新资产增值成为可能。此外，英美社区更新规划涵盖了社区商业空间规划、经济机会空间

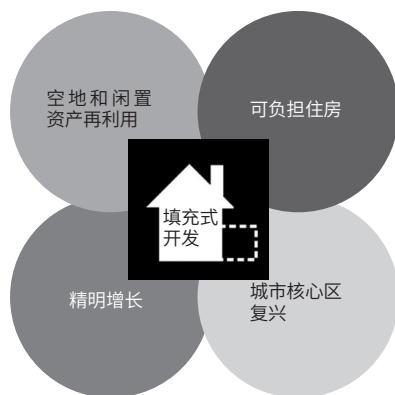


图3 填充式开发涉及的领域示意图



图4 安菲尔德社区商业机会区示意图<sup>[25]</sup>



规划、社会住房建设规划、教育规划和反贫困规划等多种专项规划，空间改造包含了多维社会议题。研讨会、场所地图绘制等非正式的规划方式也因便于居民参与、高效达成提案、清晰呈现规划结果等优点被广泛使用。

### 3.2 多类型的政策工具支持

政策工具是英美社区更新效率与公平的法律保障，根据应用情况可将其划分为管控型和引导型两类。管控型政策是英美保障公众利益、弥补市场失灵的重要工具，如：美国“选择性邻里”计划通过限定社区可负担住房比例，打造了混合多元的社区；英国《地方主义法》要求邻里发展规划必须满足地方当局制定的战略愿景并需地方公民投票通过，这不仅保障了社区更新中的居民权利，还减少了社区间的恶性资源竞争。引导型政策面向社区权益人或更新的实施者，为更新规划的编制、实施过程提供技术支持。例如：纽约编制的《邻里规划行动手册》从组织编制、居民学习和参与、方案设计、结果审议、实施规划全生命周期流程支持社区规划；英国地方政府部发布的《复兴促进社区成长：支持社区主导再生的工具包》赋予了社区投标权、挑战权、建设权、土地收回权等4项权利，并为社区、私营企业、志愿组织、地方当局等参与主体提供了可利用的政策工具，帮助社区获得更新规划的控制权。

### 3.3 多维度的外部资源介入

英美老旧社区往往是贫困集中、种族问题严重、缺乏基础资源的衰败社区，需要在外部资源介入和引导下实现物理环境改造和社会关系修复。一方面，政府划拨资金，自上而下地提供技术、政策支持，同时非营利组织给予的信息、融资支持是社区更新重要的外部资源。另一方面，社区与社会企业及当地学校建立的合作关系也为社区带来了发展资金、技术平台等资源。地方赋权使社区可以选择相应的规划方式改善社区住房

紧张、社区贫困等问题，这一过程有利于促成集体行动、形成社区共识，降低社区更新的协商成本。

## 4 英美社区更新经验对我国社区更新的启示

### 4.1 从社区居民的具体需求出发明确更新规划的内容框架

社区更新规划作为一种社会性规划，需兼顾社区物质环境改善、社区经济发展和社区服务需求，遵循人地结合的目标导向。从英美社区更新的经验来看，社区更新规划的内容框架应包含就业、教育、保障性住房等议题，并且应结合社区经济资产、社会资源和文化资源，面向居民需求拓展社区生活圈的社会功能。社区更新规划的编制应对社区资产进行识别和分析，结合场地特征和发展条件判断资产增值潜力及价值洼地。可参考英国社区论坛模式，统筹、盘活社区物质和非物质资源，根据居民生活行为特征对社区存量资产提出处置建议。此外，社区更新的框架应结合社区愿景纳入社区发展计划、城市设计导则等内容，同时依照居民需求设置社区公共服务配套参数、社区经济产出等引导性指标，对更新项目的交付时限做出安排。

### 4.2 从社区急迫解决的问题出发引导规划编制和资源投放

社区更新规划的编制需考虑目标社区当下面临的紧迫问题，我国大多数老旧社区除了物质环境衰败还隐含了贫困人口聚集、社会资本流失、年轻人口流出等社会问题，迫切需要通过社区更新缓和社区分异现象。英美社区更新的反贫困经验表明，政府需对资源严重不足的社区进行针对性的资金倾斜和技术帮扶，特别要注重基础教育、养老、社区卫生等非营利性资源的投放，缓解社区结构性贫困，同时还需将社会服务指标融入社区层面的规划体检之中，完善规划实施评估机制。除自上而下的社区更新行动以外，规划编制还需明确存量空间

资源的再利用指引，为自下而上的社区自主微更新、社区营造等实践提供引导。从南布朗克斯棕地规划的经验来看，社区更新规划内容需涵盖社区资产利用计划，将社区资产提升作为社区更新的目标之一，形成需求清单和资产清单，引导地方企业、商户、非营利组织等参与社区资产运营和增值开发，从而增加社区就业机会，减少老旧社区的人口流出。

### 4.3 完善社区更新的“政策工具箱”

社会化导向的社区更新需要政策工具的支持。在空间政策方面，需制定盘活闲置低效社区土地、房屋资产的支持政策和技术规范，鼓励通过换购、租借等方式增设服务设施，创新存量社区资产再利用的模式。可借鉴英国自主建造住房的产权重构经验，事先明晰社区共有权属部分的使用权、收益权和经营权，降低社区自主更新的成本和风险<sup>[29]</sup>。在资金政策方面，明确财政奖补和专项扶持的要求与内容，探索社区长期更新运维的资金获取渠道；制定社区公益性服务和经营性服务分级分类的资金补贴、税费减免标准，促使财政供给、社会投资有效对接社区需求，夯实社区经济基础。在权利保障方面，可在城市更新地方立法或地方国土空间规划条例层面建立社区更新公众参与机制，将社区沟通和征询行为内化为规划决策机制的一部分<sup>[30]</sup>，保障社区更新相关利益主体的知情权、参与权和决策权。

### 4.4 对社区和居民的赋权赋能

英美社区更新的赋权路径主要分为以方案编制为触媒的设计赋权和以建立社区组织为基础的运营赋权，其目的都是提高居民个人能动性、降低社区行政治理成本。在设计赋权方面，社区规划师、社会组织等专业力量可通过挖掘社区低效、闲置的公共空间，或者以社区文化为触媒培育共治基础，或者通过更新方案联合成果署名、制定公约、建立沟通机制等方式激励居民参与社区更新。

在运营赋权方面,可以在社区层面引导建立由地方国资平台出资主导,街道、居委会和业委会等参与议事协商的社会服务型企业,承担社区经济、资产运营、社区服务等职能,探索公益与商业的平衡机制。

## 5 结束语

社区更新不是一个短周期的行动式项目,而是一个依托本地居民的集体行动促进社区空间再生产的长周期过程,老旧小区更新应从高成本的一次性整治改造走向渐进式的社会化更新。社会化导向的社区更新有助于发现和解决社区问题,减缓社区结构性贫困,促进阶层融合。英美社区更新社会化转型的本质是对社区治理中政府、社区、第三方组织、市场等力量的再平衡,演进中的社区问题是驱动社区更新治理机制转型的关键。借鉴英美经验,需准确把握我国社区治理结构和社区问题的地方性特征,将社区更新作为一种社会性治理手段,推动社区更新因地制宜。□

### [参考文献]

- [1] 陶希东. 中国城市旧区改造模式转型策略研究:从“经济型旧区改造”走向“社会型城市更新”[J]. 城市发展研究, 2015(4): 111-116, 124.
- [2] SHAW K, ROBINSON F. Centenary Paper: UK Urban Regeneration Policies in the Early Twenty-first Century: Continuity or Change?[J]. Town Planning Review, 2010(2): 123-151.
- [3] 姚之浩, 曾海鹰. 1950年代以来美国城市更新政策工具的演化与规律特征[J]. 国际城市规划, 2018(4): 18-24.
- [4] ATKINSON R, MOON G. Urban Policy in Britain: The City, the State and the Market[M]. London: Macmillan, 1994.
- [5] COUCH C. Urban Renewal: Theory and Practice[M]. London: Macmillan, 1990.
- [6] CAMERON S. Housing, Gentrification and Urban Regeneration Policies[J]. Urban Studies, 1992(1): 3-14.
- [7] COUCH C, SYKES O, BÖRSTINGHAUS W. Thirty Years of Urban Regeneration in Britain, Germany and France: The Importance of Context and Path Dependency[J]. Progress in Planning, 2011(1): 1-52.
- [8] MACLEAVY J. (Re) Analysing Community Empowerment: Rationalities and Technologies of Government in Bristol's New Deal for Communities[J]. Urban Studies, 2009(4): 849-875.
- [9] WILLS J. Emerging Geographies of English Localism: The Case of Neighbourhood Planning[J]. Political Geography, 2016(4): 43-53.
- [10] ROY A, SCHRADER S, CRANE E S. "The Anti-Poverty Hoax": Development, Pacification, and the Making of Community in the Global 1960s[J]. Cities, 2015(3): 139-145.
- [11] STOECKER R. The CDC Model of Urban Redevelopment: A Critique and an Alternative[J]. Journal of Urban Affairs, 1997(1): 1-22.
- [12] ROHE W M. From Local to Global: One Hundred Years of Neighborhood Planning[J]. Journal of the American Planning Association, 2009(2): 209-230.
- [13] 杨昌鸣, 张祥智, 李湘桔. 从“希望六号”到“选择性邻里”:美国近期公共住房更新政策的演变及其启示[J]. 国际城市规划, 2015(6): 41-49.
- [14] 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[J]. 国际城市规划, 2022(3): 81-88.
- [15] New York City Mayor's Office of Environmental Remediation. South Bronx Community Brownfield Planning Study[Z]. 2020.
- [16] Leeds City Council. Little London Housing Private Finance Initiative[Z]. 2006.
- [17] HODKINSON S. Housing Regeneration and the Private Finance Initiative in England: Unstitching the Neoliberal Urban Straitjacket[J]. Antipode, 2011(2): 358-383.
- [18] The Urban Institute. Developing Choice Neighborhoods: An Early Look at Implementation in Five Sites[R]. 2013.
- [19] Joint Center for Housing Studies of Harvard University. Patching the Fabric of the Neighborhood: The Practical Challenges of Infill Housing Development for CDCs[R]. 2007.
- [20] 李甜. 纽约可负担住宅更新建设策略与实践[J]. 住宅科技, 2017(10): 64-72.
- [21] KREMER P, HAMSTEAD Z A, MCPHEARSON T. A Social-ecological Assessment of Vacant Lots in New York City[J]. Landscape and Urban Planning, 2013. DOI: 10.1016/j.landurbplan.2013.05.003.
- [22] KIM G, NEWMAN G, JIANG B. Urban Regeneration: Community Engagement Process for Vacant Land in Declining Cities[J]. Cities, 2020. DOI: 10.1016/j.cities.2020.102730.
- [23] PUGALIS L. Hitting the Target but Missing the Point: The Case of Area-based Regeneration[J]. Community Development, 2013(5): 617-634.
- [24] SOUTHERN A. Something is Stirring in Anfield: Elite Premier League Football and Localism[J]. Local Economy, 2014(3): 195-212.
- [25] Liverpool City Council. Anfield Spatial Regeneration Framework[Z]. 2014.
- [26] MINNER J S, SHI X. Churn and Change along Commercial Strips: Spatial Analysis of Patterns in Remodelling Activity and Landscapes of Local Business[J]. Urban Studies, 2017(16): 3 655-3 680.
- [27] 毛键源, 陈雯, 孙彤宇. 美国费城社区商业通廊的多元协同治理模式[J]. 新建筑, 2020(4): 45-51.
- [28] SENDRA P, FITZPATRICK D. Community-Led Regeneration: A Toolkit for Residents and Planners[M]. London: UCL Press, 2020.
- [29] 余美瑛. 英国自主建造住房体系解读及对我国社区存量更新的启示[J]. 规划师, 2019(10): 87-92.
- [30] 陈雪莹, 段杰. 中英城市更新实践中社区参与的权力结构与制度逻辑[J]. 规划师, 2021(5): 82-88.

[收稿日期] 2023-01-01