

■ 当代城市规划著作大系

我国城市更新中住房 保障问题的挑战与对策 ——基于城市运营视角的剖析

郭湘闽 著

中国建筑工业出版社

当代城市规划著作大系

我国城市更新中住房 保障问题的挑战与对策 ——基于城市运营视角的剖析

郭湘闽 著

中国建筑工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

我国城市更新中住房保障问题的挑战与对策——基于城市运营
视角的剖析/郭湘闽著. —北京: 中国建筑工业出版社, 2011.10

(当代城市规划著作大系)

ISBN 978-7-112-13522-6

I. ①我… II. ①郭… III. ①住宅-社会保障-研究-中国
IV. ①D632.1 ②F299.233.1

中国版本图书馆CIP数据核字 (2011) 第176722号

本书得到北京哲学社会科学“十一五”规划课题 (编号: 06BdCS007) 出版基金、教育部人文社会
科学研究项目 (编号: 09YJCGAT001) 基金资助, 特此感谢!

* * *

责任编辑: 黄 翊 王莉慧

责任设计: 叶延春

责任校对: 姜小莲 刘 钰

当代城市规划著作大系
我国城市更新中住房保障问题的挑战与对策
——基于城市运营视角的剖析
郭湘闽 著

*

中国建筑工业出版社出版、发行 (北京西郊百万庄)
各地新华书店、建筑书店经销
北京嘉泰利德公司制版
世界知识印刷厂印刷

*

开本: 850×1168毫米 1/16 印张: 11 字数: 265千字
2011年11月第一版 2011年11月第一次印刷

定价: 38.00元

ISBN 978-7-112-13522-6

(21287)

版权所有 翻印必究
如有印装质量问题, 可寄本社退换
(邮政编码 100037)

前言

城市更新与住房保障问题分别是当前我国城市发展中广受瞩目的热点问题，而两者的叠加——在城市更新中所凸显出的住房保障问题——则更是汇聚了万千社会矛盾于一身。政府、市场与民众等各方利益群体都在其中倾注着自身强烈的利益诉求，而各方利益交织的结果意外地造成了各种社会矛盾的尖锐化。作为社会弱势群体，广大中低收入家庭在城市更新中不幸成为利益受损的一方。他们的住房权益难以抵御强势利益群体的侵蚀，导致各种社会纷争乃至极端事件的频繁发生。这些促使我们深深地反思以往城市更新路径的合理性。

从更广阔的视野来观察，可以发现这类城市发展矛盾的出现并非偶然，它出现在我国社会整体转型的大背景下，伴生着私有财产保护的入宪、社区自治的兴起、政府治道的变革、市场经济的发轫与成熟……凡此种种，无不成为城市更新中的住房保障问题带来了种种挑战，也进而为其最终化解设下了层层障碍。在契机与挑战交织的十字路口，住房保障之路该何去何从？这些繁复错综的问题需要我们从新的视角与层面进行梳理和解析。

为此，本书选择从城市运营这一新的角度切入，对现行城市经营之道进行系统的观察与反思，并结合理论与实际案例两个层面的探索，对城市更新中住房保障问题的妥善解决给出一己之见。

笔者认为，城市经营之道是影响到城市更新与住房保障的内在关键。而以往的城市经营模式存在两个方面的主要弊端：第一，在我国财税制度“分灶吃饭”的大环境下，城市经营被狭隘地理解为依赖土地生财，因此对土地开发利益的过度追求被延伸到包括城市更新在内的各个领域当中，对其中的住房保障产生了不可低估的负面影响。第二，狭义的城市经营观念使得保障性住房被视为纯粹需要政府独自承担开发的公益物品，因而被归类为财政负担，在追求城市收益的语境中容易遭到忽视。

实际上，城市经营所涵盖的内容远远不限于有形的土地资产，还包括了丰富的有形或无形的城市资源，如产权、品牌等；同时国际经验表明，保障性住房也并非单一的公益物品，它也完全可以通过市场途径来进行经营并取得赢利。为此本书针对传统狭义城市经营概念的局限性，提出以广义的“城市运营”理念来甄别和替代其提法，从上述不同的层面去克服现行城市经营模式的缺陷，为城市更新中的保障性住房建设重新注入有力的助推剂。

本书首先对我国城市更新中存在的住房保障困境进行了分析，然后结合对国内外典型城市的比较，对住房保障机制——城市经营的传统路径进行了反思，提出应当以广义的“城市运营”来取代狭义的城市经营模式。据此本书再进一步展开系统的分析，分别从城市运营的基础路径、实施手段、决策模式乃至收益分配方式等几个方面详细解析其中的不足与改良策略。最后，本书提出了实行“梯度更新”策略的设想，以实现城市运营模式与城市

更新的有效对接，达到保障广大中低收入群体住房权益并兼顾相关各方利益诉求的目标。

文中试图以北京等代表性城市为研究对象，通过统计学分析等实证研究方法，并结合产权经济学、公共管理学等多学科的前沿理论，努力形成规范分析与实证分析相结合、既有一定理论探索又有实际案例辅证的研究成果目标。

从目前形成的结果来看，这一研究目标初步得到了实现，但是限于笔者个人有限的学识和精力，其中不可避免地还存在着许多不足之处。虽然笔者抱着为解决中国城市问题一隅而孜孜以求的初衷，但“取法乎上，仅得其中”，谨以此不成熟的成果求教于各界有识之士，恳切期望能得到多方面的反馈乃至批评。

本书仅自初稿成形到最终得以付梓就经历了漫长的两年多时间，其中部分缘于笔者本人承担着忙碌的教学、科研和行政工作，值此完稿之际，谨向成书过程中参与文字和版面修正工作的研究生刘长涛、王冬雪、郑文均以及张舒同学表示谢意。

目 录

前 言

1 绪论	1
1.1 研究缘起及意义	3
1.2 研究目标与思路	4
1.3 城市更新中住房保障问题的研究进展	5
1.4 研究方法	6
1.5 内容框架	6
2 城市更新中传统“城市经营”理念与住房保障的冲突	9
2.1 我国保障性住房供应的窘境	11
2.2 境内外典型城市保障性住房的调查及解读	12
2.2.1 京、沪、广、深四大城市的规划分析	13
2.2.2 中国香港和新加坡的保障性住房规划分析	15
2.2.3 境内外住房规划的对比总结	17
2.3 住房保障运作机制的缺失与反思	17
2.3.1 建设资金过分依赖土地财政	17
2.3.2 缺乏专业化的管理机构进行市场化运营	20
2.3.3 忽视了对保障性住房的后期运营	21
2.4 小结：住房保障与城市运营的协调	23
3 城市更新中住房保障政策的演变与困境——以北京为例	25
3.1 城市更新中住房保障政策的演变（20 世纪 90 年代以来）	27
3.2 近期住房保障政策与规划思路解读	29
3.2.1 国家有关政策	29
3.2.2 北京市有关政策与规划	30
3.3 城市更新中居民住房保障的规划困境	32
3.3.1 住房保障的运营思路及其对城市更新规划的挑战	32
3.3.2 当前旧城住房保障运营机制的特征及其转变思路	36
3.4 小结：探求城市更新规划与城市运营机制的协调创新之道	37

4	城市更新中居民住房需求的定量实证分析	39
4.1	政策背景	41
4.2	研究框架	43
4.2.1	现有住房需求研究分析	43
4.2.2	研究目标与方法	44
4.3	典型实证案例的选取及其概况	45
4.4	社会基本情况和居民住房更新意愿分析	47
4.5	住房更新需求的定量分析	49
4.5.1	居民需求与现行住房政策的对照分析	49
4.5.2	影响住房需求的因素分析	53
4.5.3	保障性住房套型比例的需求分析	56
4.5.4	采用存量住房解决住房保障问题的可行性	58
4.6	小结：依靠存量“可承受型住房”解决旧城住房保障问题	60
5	城市运营基础：土地市场化出让制度分析	63
5.1	现行土地再开发机制的内在逻辑剖析	65
5.2	城市更新中住房保障与土地再开发的冲突——以北京市大栅栏规划为例	67
5.2.1	更新规划背景	67
5.2.2	逐个院落更新的“微循环”规划指导思想	69
5.2.3	土地开发中实际的运营后果	72
5.3	土地再开发机制与城市更新中住房保障的冲突反思	74
5.3.1	城市更新中土地不宜片面依赖市场化经营	74
5.3.2	土地再开发机制不应排斥社区居民的参与	75
5.3.3	土地再开发制度设计应充分考虑城市更新中住房保障的实际需要	76
5.4	小结：城市更新中住房保障规划与土地再开发机制的协调变革	77
6	城市运营实施：房屋产权私有化政策分析	81
6.1	公有产权制度下大规模城市更新的成因	83
6.2	产权私有化是维护居民权益的灵丹妙药么	84
6.3	产权理论基于效率与公平两个维度的反思	85
6.3.1	从产权经济学看私有化的效率程度	85
6.3.2	从产权伦理学看私有化的公平程度	89
6.4	海外城市更新中公共住房的产权制度考察	92
6.4.1	英国：旧城住房中的公共产权及自主更新	92
6.4.2	美国：多样化共有产权解决低收入群体的住房保障问题	93
6.4.3	中国台湾：社区产权整合与共有的市场化运作	98

6.5 共有产权是一种可行的更优产权模式	99
6.6 实证测算：以北京市德内大街某区域为例	103
6.7 小结：基于共有产权制度的旧城住房保障之路	105
7 城市运营决策：规划管理体制分析	107
7.1 当前城市更新中公共干预与住房保障的困境	109
7.1.1 宏观层面：居民有限的参与权利不利于化解住房保障矛盾	109
7.1.2 微观层面：社区住房非政府组织的发展不足	110
7.2 单中心理论——强化政府干预的理论渊源	111
7.2.1 笃信政府干预能克服市场缺陷的单中心理论	111
7.2.2 对单中心规划机制的反思	112
7.3 多中心理论——对政府主导下单一秩序观的挑战	114
7.3.1 破除传统观念窠臼的多中心理论	114
7.3.2 多中心格局中的半市场化多元竞争关系	116
7.3.3 公共服务中的多中心机制应以社区为基点进行建构	116
7.4 海外城市更新中社区自主的经验	117
7.4.1 英国：社区从城市更新决策边缘走向中心的角色演变	117
7.4.2 美国：从官方走向社区的多中心更新模式	119
7.5 小结：建构基于社区自主的多中心运营机制	127
8 城市运营收益：土地发展权利制度分析	131
8.1 土地发展权视角下城市更新中的居住权益冲突	133
8.2 土地发展权在城市更新中住房保障方面的应用前景	135
8.3 中外城市更新规划中的土地发展权制度比较	136
8.3.1 土地发展权的制度前提	136
8.3.2 土地发展权的应用方式	138
8.4 小结：完善以土地发展权为利益平衡杠杆的城市更新规划	141
9 结语	143
9.1 “梯度更新”：一种基于城市运营的理念	145
9.1.1 “梯度更新”的定义	145
9.1.2 与相关理论比较	146
9.2 实现路径：城市更新中运营机制的系统创新	147
9.2.1 “梯度更新”的实施路线图	147
9.2.2 对各方利益平衡途径的考虑	148
9.2.3 城市运营机制创新对规划师的启示	149

附录.....	151
附录 1 德内大街居民调查问卷（部分）	153
附录 2 德内大街某开发商规划方案经济测算表	157
附录 3 大栅栏社会调查访谈记录（部分）	160
参考文献.....	164

1.1 研究缘起及意义

当前,随着中国快速城市化的发展势头,土地的集约使用正面临着严峻的挑战。蔓延式的城市外向型开发及征地运动,不仅引发了广泛的社会矛盾,更导致土地利用效率低下、公共设施配套滞后以及环境污染等一系列问题。中国各地城市政府日益认识到,从粗放式的外延扩张向内涵式的城市更新方向转变,将是未来保证城市可持续发展的重要前提。在此背景下,城市更新正成为中国各城市规划中密切关注的热点议题。

与此同时,住房保障问题也正广泛地受到社会各界关注。在传统视角下,保障性住房被定义为纯粹的公共物品,其供给完全由政府来承担。但在当前中央和地方政府明确划分各自财权与事权的背景下,“城市经营”一度成为热门的城市发展语汇,城市政府在有限的财力下为了保证城市建设的持续投入,必须依靠将土地等价值可市场化的资源作为资产来加以经营,而需要政府单向投入和独力支持的保障性住房就往往会被视为财政的包袱。特别是在城市更新的过程中,优良的城市中心区位往往让位于高档商品房建设,而保障性住房普遍选址偏远、配套不全、就业与生活成本高企,严重影响了广大中低收入群体的生活品质。

因此,在这种狭义“城市经营”观的导向下,与城市更新相伴生的各地保障性住房的建设举步维艰,迟迟得不到应有的重视。正是基于这一原因,即使供给为数不多,不少保障性住房在推出之后依然遭到冷遇,个中原因确实发人深省。

这种情形至少产生了以下负面的社会后果:

(1) 保障性住房供应中“雷声大雨点小”的巨大反差,严重透支了政府的公信力,制约了城市更新的有效推进;

(2) 在供不应求的局面下保障性住房资源不被公众欢迎,浪费了珍贵的社会资源,妨碍了众多中低收入群体借助城市更新契机改善居住环境的进程。

目前,社会宏观形势的发展对城市更新政策向更具科学性和公平性方向演变提供了难得的契机。

首先,“和谐社会”的创建要求城市更新必须妥善处理各种利益主体的权益冲突,特别是要重点解决中低收入群体的基本居住保障问题。特别是在目前各地主要城市的住房价格居高不下,“人人有其屋”成为民望所归,更成为决策者难以回避的重要责任。在城市更新所引发的拆迁安置难题面前,如何妥善解决旧城区居民的安居问题,不仅需要责任感,更迫切呼唤必要的制度安排。

其次,随着2007年7月1日《物权法》正式实施,产权保护理念深入人心,居民维权意识的高涨使得以往动辄大规模外迁原居民和强制拆迁的更新模式从法理上失去了立足之地。这就需要规划研究者认真思考一下在新法背景下的合法更新途径。

再次,倡导“渐进式、小规模”更新的观点已经在学术界成为共识,开发商主导的更新弊端正饱受诟病,以社区为基点的新型规划路径正呼之欲出。不过这种方式要顺利实现,还需要来自制度层面更多的支持。

综上所述,我国社会当前的转型特质是市场经济之手与政府干预之手的交织化,因此

城市更新中的保障性住房建设如果不能从根本上借助城市运营(市场与政府之力的适宜结合)来跨越开发建设中的既有弊端,城市社会经济的可持续发展将受到严重的影响。

为此,从城市运营的视角出发,探寻我国城市更新中住房保障问题的挑战及其对策,具有重要的现实意义和理论研究价值。

1.2 研究目标与思路

既然狭义“城市经营”观与保障性住房建设的内在矛盾对我国城市更新构成了如此巨大的负面影响,那么该如何解决这两者之间的冲突呢?本文力图从以下角度展开探索:

第一,对中国最具代表性的若干主要城市(北京、上海、广州、深圳等)进行了实证分析,指出了城市改造过程中各地保障性住房建设中所面临的窘境——在供不应求背景下推出的保障性住房居然遭到广大中低收入群体的冷遇。通过与香港、新加坡成功开发保障性住房经验的对比,从深层次的“城市经营”机制上去剖析市场经济条件下保障性住房运营的有效路径,并由此揭示城市更新中保障性住房的开发观念应当从狭义的“城市经营”转向广义的“城市运营”。

第二,本文认为,与单纯注重经济效益、关注土地出让的狭义“城市经营”理念不同,“城市运营”理念覆盖了更为广阔的内容,综合考虑到社会效益与经济效益的平衡,并跳出了单一的“以地生财”思路,通过土地与房屋、实体与产权相结合的综合运营机制,来妥善解决城市更新中所遭遇的资金困境。

由此而言,本文所探讨的“城市运营”机制至少涵盖了如下方面:

- (1) 土地出让制度;
- (2) 房屋产权与运营制度;
- (3) 规划管理制度;
- (4) 土地发展权益分配制度。

为此本文结合城市更新,将从以下层面展开对其的分析:

(1) 保障性住房需求考察。以北京为例,对旧城居民真实的住房需求意愿进行了实证考察,对当前保障性住房供给的政策(如区位选择、户型、各类型住房的供应比例等)与居民意愿之间的反差给出了基于案例的定量评估。

(2) 土地出让制度分析。对当前土地的市场化出让制度进行了剖析,指出现行的土地再开发制度与住房保障发生了内在的冲突,亟待针对城市更新的需要进行改良。

(3) 房屋产权与运营制度分析。对各地政府鼓励的房屋产权私有化政策进行了反思,指出建立公共住房制度而不是片面推动房屋私有化,方为解决旧城居民住房之困的根本良策。

(4) 规划管理制度分析。结合公共管理学中关于单中心和多中心理论的论述,阐释了建立基于社区自主的多中心规划体制可以有助于推动住房保障的自我运作和有效管理。

(5) 土地发展权益分配制度分析。通过引入土地发展权的概念,从土地发展权益的角度去解析城市运营中现有利益分配格局的不合理性,指出应当完善以土地发展权为平

衡杠杆的新型利益分配模式。

1.3 城市更新中住房保障问题的研究进展

在国内,吴良镛院士(1994)早期提出了著名的“有机更新”思想,指出要采用小规模渐进的方式来推动旧城可持续发展。其后张杰(1996)、吴明伟(1996)、耿慧志(1998)、倪岳翰(1998)等分别对我国旧城中心区更新的动力机制进行了分析,进一步提出社区小规模改造与整治的思想。谭英(1999)从居民的角度出发,对北京旧城居住区的改造方式进行了反思,提出应改变现行规划中忽视人口和住房等社会问题的决策方式。

随之,方可(2000)针对当代北京城市更新中所暴露的种种矛盾,对现行的大规模改造方式进行批判性反思,提倡实行“社区合作更新”模式。孟延春(2000)结合国内不同地区的实践,剖析了城市更新过程中人口规划不当所带来的中产阶层化现象,建议要提高人口与住房容量规划的科学性。

范文兵(2001)、史建华等(2003)总结了上海和苏州的保护更新经验,从规划思路、立法与实施几个角度阐发了可持续发展模式的设想。朱嘉广(2003)、邵磊(2003)通过对北京旧城保护和危改的回顾,指出当前城市更新在鼓励居民参与主导方面存在的制度不足,认为要促进依托于社区居民的小规模、渐进式更新。焦怡雪(2003)通过对北京什刹海地区的个案研究,从规划、操作实施和管理不同角度对基于社区的旧城保护与更新模式进行了探讨。郭湘闽(2006;2007)指出城市更新规划需要重视居民住房产权的多样化,同时应营造政府、市场与社区居民等多种群体共同参与的局面,呼吁依靠社区居民的自主意愿来开展相关规划决策。

而在西方,城市更新的动向也受到了“居民自主治理”思潮的显著影响。以奥斯特罗姆夫妇(2000a;2000b)、迈克尔·麦金尼斯(2000)等为代表的著名学者,对传统崇尚政府单一权威中心的“单中心理论”发起了挑战,提出了广受关注的“多中心理论”。该理论认为,城市管理应当从政府单一的垄断性权威中摆脱出来,把治理权力授予多元社会主体,以形成多层次的交叠管理和市场化竞争。

在此基础上衍生出来的“社群自主治理”理论,更进一步指出公共服务或产品完全可以由小规模民间社群自行承担,从而打破了必须由政府来提供所有公共产品的传统观念。这为推动城市更新中的公众参与、鼓励社区居民自主承担社区范围内的更新规划和管理提供了一个崭新的思路。

Elise M. Bright(2000)、Sean Zielenbach(2000)等学者通过实地调查纷纷指出,在美国的城市更新行动中要致力于复兴被遗忘的社区,除了改善物质环境以外,更要注重引导居民的自主更新和参与规划。Chris Caple(2000)、Colin C. Williams等(2001)提出在复兴衰落的城市社区时,必须重视扶持以居民为主体的自主性更新活动,城市更新与保护应注重住房等社会问题的解决。John Pierson等(2001)回顾了美国在城市更新中社区重建的历程,认为对于社区居民的重视是其中成功的关键原因。Jonathan S. Davies(2001)、Craig Johnstone等(2004)总结了英国城市更新的经验,分析指出政府与社区之

间的合作关系是保证相关规划得到顺利实施的核心要素。Rob Imrie 等（2003）呼吁在城市复兴过程中充分发挥当地社区在制定城市政策中的参与作用，以实现住房保障等社会可持续发展目标。

总体看来，国内外学者从以居民意愿为导向、重视住房保障规划的视角开展了许多积极探索，完善了以“小规模、渐进式”为指导原则、以鼓励居民自主更新为实施路径的城市更新理论体系。不过一些有待深入探讨的方向依然值得我们关注：

（1）有关成果基本集中于对“小规模、渐进式”更新和居民自主更新原则的宏观探讨，与切实解决居民住房保障问题密切联系的相关研究较少。

（2）相关研究以规范分析和定性研究为主，基于实证基础之上的定量分析很少见。已有的量化分析主要局限于简单的交互分析（即只分析孤立的某个变量对居民意愿的影响，而忽视了众多其他变量同时产生的可能影响），因此从科学意义上说其结论缺乏严谨性和精细度。

（3）对于在实施层面上如何推动“小规模、渐进式”更新的有效运作，使之真正成为实践的主流，还存在很多尚未引起足够重视、然而非常值得关注的机制问题。特别是在当前市场经济观念盛行、政府治理转型、《物权法》实施以及住房保障问题引人注目的大背景下，更需要对现行住房保障机制中那些阻碍性的城市运营方式，开展更为深入的分析。

为此，密切结合城市更新中的保障性住房需求，从实证分析和制度分析相结合的路径出发对城市运营机制进行反思和修正，无疑可以成为一条具有新意的研究途径。

1.4 研究方法

1. 定量研究与定性研究相结合

定量研究集中表现为对居民住房需求的分析，综合采用了城市地理信息系统（GIS）、抽样调查与应用统计以及数学统计模型等多种先进的技术手段，针对具体案例中的居民住房需求和更新意愿开展了多元因素影响下的定量分析。

定性研究集中表现为在对城市运营的各个环节分析中，在实际案例的基础上，先后结合土地经济学、产权经济学、产权伦理学、公共管理学等学科的有关理论，针对城市更新的若干主要运营机制缺陷进行了阐发和剖析。

2. 实证分析与制度分析相结合

实证分析集中表现为在对当前住房保障困境的分析上，以京、沪、广、深四大城市为对象进行了解析，并且在对关于城市运营机制的分析中以北京前门大栅栏、德内大街花枝小区等地的实际案例作为分析依据。制度分析集中表现为对城市运营的各个制度环节进行了深入的剖析。

1.5 内容框架

本书主要分为九个部分，内容安排如下（图 1-1）：

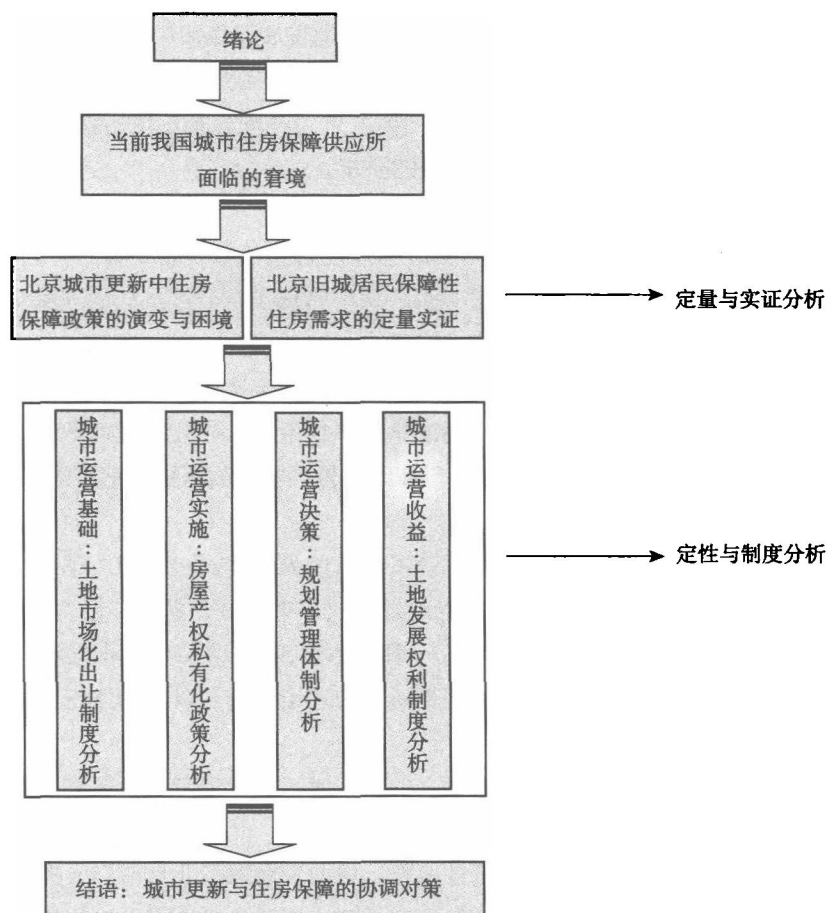


图 1-1 总体研究框架

第 1 部分：绪论。主要阐述了本研究的意义、研究方法、内容框架和创新之处，指出从城市运营视角分析我国城市更新中住房保障问题的重要意义。

第 2 部分：城市更新中传统“城市经营”理念与住房保障的冲突。以京、沪、广、深等主要城市为实证研究对象，通过与香港、新加坡等境外城市在保障性住房规划方面的成效差距对比，揭示其背后存在的城市经营理念差异与成因。

第 3 部分：城市更新中住房保障政策的演变与困境——以北京为例。概述了城市更新中住房保障政策的发展演变和当前的困境，提出通过运营机制创新转变保障方式的思路。

第 4 部分：城市更新中居民住房需求的定量实证分析。选取北京德内大街某 20hm² 典型旧城地块作为观察对象，采用定量分析和实证研究方法论述上述观点的可行性。通过与现行住房保障政策的对照，指出旧城居民对住房选择和自主更新的真实意愿，据此提出了“可承受型住房”的概念和政策建议。

第 5~8 部分：城市更新中相关的规划制度分析。重点从土地利用模式、规划实施手段、规划决策方式、经济平衡机制等四个方面剖析了现行规划机制的缺陷及其对策。对当前旧城土地一律采用“招拍挂”方式出让、房屋产权一概私有化、单中心规划管理体系、土地发展权益制度缺失等问题进行了反思，提出了改革土地出让制度、建立保障性房屋“共有

产权”、采用基于社区的“多中心”管理体制、设立土地发展权作为规划基础等一系列观点。

第9部分：结语。概括前文观点，进一步阐发为“梯度更新”理论。通过与“小规模更新”和“过滤”理论的比较，说明了“梯度更新”理念基于住房保障问题的特点，并论述了其实施路线图和对城市运营机制创新的要求。

本研究的创新点体现为：

(1) 在错综复杂的矛盾当中，剥离出城市运营机制这一主导性矛盾作为分析的基点，以此衡量城市更新与住房保障机制的科学与否，从中体现了当今城市规划理念从单纯注重物质空间控制属性走向重视公共政策属性的转型过程。

(2) 综合采用多学科的前沿理论和先进技术分别作为定性研究和定量研究的工具。在定性研究中分别借鉴了土地经济学、产权经济学、产权伦理学、公共管理学等学科的有关理论；在定量研究中则运用统计学模型来分析多元因素影响下的居民住房需求和更新意愿，目前尚未检索到类似的研究。

(3) 对于城市的可持续更新路径提供了一些个人的见解和观点。如改革土地市场化出让制度以满足保障性住房用地供应，设立土地发展权以夯实规划基础，建立“共有产权”的保障性住房制度，采用基于社区的“多中心”管理体制，呼吁重视“可承受型住房”建设，乃至在这些理念基础上总结升华出了“梯度更新”的理论雏形。以上均体现了作者个人的思考点滴，可供学术界和有关决策人士参考。

需要说明的是，在从事这项具有探索意义的研究时，虽然笔者努力去尝试捕捉潜在在重重现象之下的规律性本象，但囿于知识和实践的局限性，其中必定有很多不成熟乃至不准确的观点，有待专家指正。例如由于条件所限，目前只获取了北京前门大栅栏和德内大街部分地块的地理信息系统数据，因此在开展定量研究时只能选取以上地块进行问卷调查和定量统计。如果将来有条件获得更大范围数据的话，希望能够将本研究所采用的方法进一步加以推广深化，可能会得到更多有价值的结论。

所以在此呈现的只是个人现阶段的点滴认知，期待众多相关领域的专家学者能够多多给予批评指正。