



中国城市复兴报告 (2017)

住房租赁新时代

北京首都开发控股(集团)有限公司

潘利群 主编

UFANGZULIN XINSHIDAI

中国建筑工业出版社

中国城市复兴报告 (2017)

住房租赁新时代

北京首都开发控股(集团)有限公司

潘利群 主编



中国建筑工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

住房租赁新时代/北京首都开发控股(集团)有限公司,
潘利群主编. —北京: 中国建筑工业出版社, 2018. 2

ISBN 978-7-112-21803-5

I. ①住… II. ①北… ②潘… III. ①房屋-租赁市场-研
究-中国 IV. ①F299.23

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2018)第 018480 号

党的十九大报告指出,“中国特色社会主义进入了一个新时代”。在这一重大政治判断之下,城镇化进程将进一步加快推进。一方面,旧城改造、棚户区改造、公共服务更新等城市更新需求日渐强烈;另一方面,满足多层次住房需求,实现“住有所居”目标,大力发展租赁住房的需求日渐强烈。

本书从产业发展、城市建设、资源环境、全球联系等四个方面对城市发展水平进行了比较分析,并结合当前热点,以“城市复兴背景下住房租赁市场发展”为主题,对城市复兴背景下我国住房租赁市场的发展情况进行了深入分析,解析了当前住房租赁市场存在的问题及其成因,科学预测了住房租赁市场发展的前景及趋势,对“租售同权”等焦点政策进行了分析,最后提出了促进我国住房租赁市场发展的政策建议。

* * *

责任编辑:封毅 毕凤鸣

责任校对:焦乐

住房租赁新时代

北京首都开发控股(集团)有限公司 潘利群 主编

*

中国建筑工业出版社出版、发行(北京海淀三里河路9号)

各地新华书店、建筑书店经销

北京红光制版公司制版

北京市密东印刷有限公司印刷

*

开本:787×1092毫米 1/16 印张:15 $\frac{3}{4}$ 字数:387千字

2018年2月第一版 2018年2月第一次印刷

定价:59.00元

ISBN 978-7-112-21803-5

(31645)

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)

编 委 会

总 顾 问：刘志峰

顾 问：冯 俊 秦 虹 柴 强 倪鹏飞

主 编：潘利群

副 主 编：李 岩

特邀主编：潘 文 周 江 胡安东 王惠敏

核心成员：（按姓氏笔画排列）

王 飞 王 宇 王 欢 王 霞 王艳飞 田 飞

田 勇 刘 虹 杜晓鹏 李 博 李永森 张慧芳

金浩然 周晓波 孟 佳 赵 强 浦 湛 黄 进

黄 冠 程敏敏 谢海生

研究机构：中国城市复兴研究院

序

迎接租赁新时代，为首都建设和谐美好人居

中国房地产业协会会长

刘志峰

党的十九大提出要加强建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。报告将“租”置于比“购”更优先的位置，充分说明加快发展住房租赁，满足城镇居民尤其是新市民、新就业大学毕业生、各类人才住房需求的必要性、重要性。

2016年6月国务院办公厅发布《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》以来，住房租赁市场发展很快，住房城乡建设部等九部委在广州等12个城市开展住房租赁试点，国土资源部等在北京等13个城市开展集体建设用地建设租赁住房试点；万科、恒大、碧桂园、保利、首开等房地产企业，魔方、自如、三六五公司等专业化租赁机构积极参与住房租赁，加快产业和房源整合；建设银行、国家开发银行、中信银行等分别与广东、湖北、陕西、河南、重庆等省市签订协议，推动金融创新和平台服务。加快住房租赁发展，已经在社会达成良好的共识。

但也要看到，住房租赁整体发展还不平衡不充分，“租”滞后于“购”的问题较为突出，距离满足群众美好生活的要求还有一定差距。

首先是租购供应比例不平衡。这几年在高房价影响下，被动租房的人群在不断增加，全国租房平均需求逐年扩大，尤其是人口净流入的大城市租房需求大，难以完全满足。其次是租赁住房供应结构不合理。租房以外地人口、新就业人群为主，他们的需求主要是中小户型、中低价位租赁住房，但市场供应以大户型成套住房为主，价位偏高、位置较远。三是租赁关系不稳定，租金租期没确切保障，出租住房年收益率仅2%左右，个人、企业投资经营住房租赁意愿不高。四是住房租赁供给不充分。从发达国家经验看，完善的住房租赁市场由个人出租者、机构出租者和服务者组成，而我国住房租赁市场供给主体以个人出租者为主，机构出租者、服务者只占2%左右。五是租赁住房品质不高。投放市场的大部分是老式公房、拆迁安置房、农民自建房，普遍存在水、热、电、气等配套不齐全，缺少物业管理和维修养护等问题。尤其是一些城市的城乡接合部和“城中村”，人居环境差、安全隐患多。

针对这些问题，一些房地产企业开始对住房租赁市场进行探索实践。其中，北京首都开发控股（集团）有限公司依托相关研究机构和自身研究力量，以城市复兴的视角，针对

我国住房租赁市场的定位、租赁人群的消费习惯、面临的机遇挑战和存在问题，以及租赁产业与国际上的差距，编写了这本《住房租赁新时代》，既呈现了我国住房租赁市场的发展现状和前景，也反映了首开集团利用住房租赁解决外来人口住房问题的实践，充分体现了首开集团作为国有大型企业的使命与担当。

我将该书的特点概括为：一是研究思路明确。首开集团以问题为导向，既展现了租赁住房设计、建设、改造的探索，也归纳了投资、管理、服务等做法。二是针对性强。重在围绕首都发展，从完善法律制度、优化租赁环境、发展专业机构、加强中介监管、提供政府服务五个方面，提出了对策建议，尤其在住房租赁运营模式、稳定租金租赁关系、拓展多样化房源、有效形成产业链等方面进行了有益探索。三是具有操作性。本书根据特大型城市人口流入压力大的特征，开展实地调研，对租赁人群的社会、文化和心理需求展开分析，向政府、市场、消费者、读者提供了较有说服力的案例和实证，为大城市发展住房租赁提供了借鉴。

本书带给我们的启示是：加快发展住房租赁，必须以满足群众美好生活为导向，以深化供给侧结构性改革为动力，以解决住房租购不平衡不充分的矛盾为切入点，做好住房租赁的建设管理和服务，发挥其在改善住房供应结构、丰富住房产品方面的作用。

一、支持长期租赁。2016年，我国租房人口基础约2亿人，到2020年将增至2.2亿人。面对如此大的租房人群，不能依靠短租的“权宜之计”，要发展长租的“长久之计”。如首开围绕“长租即长住、长住即安家”，加大长期租赁投资，提高自持住宅项目比例，已累计获得自持住宅项目用地71.5万平方米，自持面积42.9万平方米，自持比例达42.6%。同时应满足不同人群的租房需求，如厦门在产业园区配建公寓，既实现了职住平衡，也帮助产业工人解决租房问题；深圳、武汉配建人才公寓，满足新就业大学生和技工等蓝领的租赁需求；上海支持青年公寓发展，主要面向部分白领，满足多层次、多样化需求。

二、抓好城市试点。既要通过政策与机制创新，在12个试点城市对自持资产、闲置资产、存量物业进行升级改造，也要结合城市更新和盘活存量资产，整合房源，重点发展长租公寓、青年公寓、人才公寓，并且在试点城市做出样板示范，用优秀产品和良好服务占领市场，赢得租户信任。

三、加快金融创新。在房地产信托投资基金（Reits）、资产证券化（ABS）方面，加强与金融机构合作，目前建设银行与首开集团正在共同探索，通过金融创新满足住房租赁的资金需求。

四、推动平台建设。建立由政府主导、各主体参与，集信息发布、合同网签、登记备案、资金监管、信用评价为一体的住房租赁交易服务平台。把好房源的真实关、交易的透明关、租房使用的评价关，形成“信用租房”的大环境。

五、解决制约问题。针对住房租赁模式单一、人才短缺、融资渠道偏窄、品牌影响力弱等问题，补短板、强弱项；要探索可行的盈利模式，确保租金、租赁关系的稳定，在支付、安全、蓄客等方面进行技术和交易创新，强化标准规范，在住房租赁产业规划、产品分类、技术手段、运营管理、后期服务等方面填补空白，建立各种资本的进入和退出机制。

六、各方形成合力。要完善有利于住房租赁发展的金融、土地、税收政策，逐步形成

合理的住房租金和售价比例关系，尤其要发挥国有企业、大型企业、专业化租赁机构的作用。一方面，优先选择轨道交通沿线和新市民集中的开发区布点，将住房租赁、公寓发展与产业规划、人才安居相结合；另一方面，将符合条件的承租人纳入教育、医疗等公共服务范围。推动住房租赁健康有序可持续发展。

“一部首开史、半个北京城”。北京作为国际化大都市，既承担 2000 多万常住人口的居住任务，又要解决大量外来人口的居住问题。在党的十九大北京宣讲团“访街道、进小巷”活动中，住房租赁尤其是外来人口的居住问题，是群众最关注的话题之一。

为此，我希望，首开集团深入贯彻党的十九大精神，将《住房租赁新时代》书中的理论研究成果，尽快转化为住房租赁项目的具体实践，为满足首都居民和外来人口美好生活，实现社会和谐稳定发挥更大作用！

前 言

改革开放以来，伴随工业化快速发展，我国城镇化取得了举世瞩目的成就，城镇化率从 1978 年的 17.92% 上升到 2016 年的 57.35%。近乎三分之二的人口居住在城市，我国已经迈入城市时代。城市快速发展带来经济繁荣的同时，资源有限与可持续发展的矛盾、产业升级后城市功能的疏解、城市经济结构的重组及逆中心化和郊区化带来的大量建筑和土地被闲置、城市规划与改造导致城市文化逐渐丧失等问题日益凸显。

党的十九大报告指出，“中国特色社会主义进入了一个新时代”。在这一重大政治判断之下，城镇化进程将进一步加快推进。一方面，旧城改造、棚户区改造、公共服务更新等城市更新需求日渐强烈；另一方面，满足多层次住房需求，实现“住有所居”目标，大力发展租赁住房的需求日渐强烈。

城市发展新阶段的这些特征和面临的问题，亟需从理论和实践层面进行研究。在此背景下，本报告基于城市复兴理论，创造性的提出了城市复兴研究的理论框架，从微观层面的城市更新和宏观层面的城市发展两个方面构建城市复兴指数，对国内 35 个主要城市城市更新的规模、效果、潜力和前景等进行了评估，从产业发展、城市建设、资源环境、全球联系等四个方面对城市发展水平进行了比较分析，并结合当前热点，同时也是城市复兴中的焦点——住房问题，以“城市复兴背景下住房租赁市场发展”为主题，对城市复兴背景下我国住房租赁市场的发展情况进行了深入分析，解析了当前住房租赁市场存在的问题及其成因，科学预测了住房租赁市场发展的前景及趋势，对“租售同权”等焦点政策进行了分析，最后提出了促进我国住房租赁市场发展的政策建议。报告还以分报告的形式对我国住房租赁市场的现状进行了深入分析，对德国、日本、美国、英国、新加坡等发达国家及我国香港地区的住房租赁情况进行了研究，以期对我国住房租赁市场培育发展提供借鉴。

目 录

序 前言

第一部分 总体报告：城市复兴指数构建与评价	1
第1章 城市复兴理论的发展沿革	2
1.1 城市复兴的含义及其原则	2
1.2 城市复兴理论的发展：从城市更新到城市复兴	2
1.3 城市复兴的主要路径	8
第2章 城市复兴评估的概念框架与指数构建	10
2.1 城市复兴评估的概念框架	10
2.2 城市复兴评估的前提设定	11
2.3 城市复兴评估的指标体系与样本选择	11
2.4 指数数据来源与研究方法	13
第3章 城市复兴指数排名及总体评价	15
3.1 城市复兴指数排名	15
3.2 城市复兴总体评价	15
第4章 城市复兴指数分项报告	20
4.1 城市更新指数分析	20
4.2 城市发展指数分析	25
第二部分 主题报告：城市复兴背景下的住房租赁发展	27
第5章 我国住房租赁市场发展情况分析	29
5.1 我国住房租赁行业发展综述	29
5.2 我国住房租赁市场发展现状及特征	38
5.3 “互联网+住房租赁”市场模式与监管	45
第6章 我国住房租赁市场存在的主要问题及原因	50
6.1 我国住房租赁市场存在的主要问题	50
6.2 我国住房租赁市场存在问题的原因分析	52
第7章 美、德、法等国城市复兴背景下的住房租赁市场分析	56
7.1 美国城市复兴背景下的住房租赁政策环境及市场规模分析	56
7.2 德国城市复兴背景下的住房租赁市场政策及市场主体分析	66
7.3 法国城市复兴中住房租赁政策及借鉴	70
第8章 我国城市复兴背景下住房租赁市场发展趋势及前景预测	72

8.1	住房租赁市场发展趋势	72
8.2	住房租赁市场前景预测	76
第9章	住房租赁行业政策监测及影响分析	81
9.1	住房租赁政策环境分析	81
9.2	“租售同权”政策分析	89
第10章	我国城市复兴背景下发展住房租赁市场的对策建议	93
10.1	完善法律法规体系	93
10.2	健全中介服务体系	93
10.3	坚持供需两侧发力活跃市场	94
10.4	积极探索“互联网+住房租赁”信息服务平台	94
10.5	积极培育和发展机构出租者	95
10.6	盘活存量房市场,打通保障房与租赁市场通道	95
第三部分	分报告一:中国住房租赁市场现状研究	97
第11章	我国住房租赁市场发展现状和问题	98
11.1	发展现状	98
11.2	住房租赁市场存在的主要问题	102
第12章	我国长租公寓发展现状和问题	106
12.1	我国长租公寓发展概况	106
12.2	我国长租公寓典型案例	107
12.3	我国长租公寓投资运营特点	118
12.4	我国长租公寓发展存在的问题	121
第13章	我国政策性租赁住房发展现状和问题	123
13.1	我国政策性租赁住房的政策沿革	123
13.2	我国公租房的发展现状	125
13.3	我国公租房的融资与运营模式	129
13.4	我国公租房发展存在的问题	132
第14章	人口普查数据分析我国住房租赁需求与结构	135
14.1	城镇住房需求分析	135
14.2	住房租赁现状及结构特征	136
14.3	典型地区的住房租赁结构特征	139
第15章	大数据分析我国典型城市住房租赁市场	143
15.1	租金空间分异现状	143
15.2	租金与居民生活便利程度相关性分析	146
15.3	北京市租金与设施影响力距离衰退曲线	149
第16章	部分城市发展住房租赁的探索和实践	151
16.1	北京市	151
16.2	上海市	153
16.3	广东省城市	155

16.4 其他城市·····	158
第 17 章 我国发展住房租赁的对策建议 ·····	159
17.1 完善法律制度·····	159
17.2 优化发展环境·····	160
17.3 发展机构租赁·····	162
17.4 加强中介监管·····	165
17.5 提供政府服务·····	166
第四部分 分报告二：先进国家和地区住房租赁发展状况及经验借鉴研究 ·····	169
第 18 章 德国 ·····	170
18.1 住房租赁发展概况·····	170
18.2 住房租赁立法情况·····	173
18.3 市场化住房租赁的发展·····	175
18.4 政策性住房租赁的运作模式·····	177
18.5 专业化住房租赁企业情况·····	180
18.6 对我国住房租赁发展的启示·····	182
第 19 章 日本 ·····	184
19.1 住房租赁发展概况·····	184
19.2 住房租赁立法情况·····	187
19.3 市场化住房租赁的发展·····	189
19.4 政策性住房租赁的运作模式·····	190
19.5 专业化住房租赁企业情况·····	193
19.6 对我国住房租赁发展的启示·····	197
第 20 章 美国 ·····	199
20.1 住房租赁发展概况·····	199
20.2 住房租赁立法情况·····	201
20.3 市场化住房租赁的发展·····	202
20.4 政策性住房租赁的运作模式·····	204
20.5 专业化住房租赁企业情况·····	206
20.6 对我国住房租赁发展的启示·····	208
第 21 章 英国 ·····	210
21.1 住房租赁发展概况·····	210
21.2 住房租赁立法情况·····	211
21.3 市场化住房租赁的发展·····	212
21.4 政策性住房租赁的运作模式·····	213
21.5 对我国住房租赁发展的启示·····	215
第 22 章 新加坡 ·····	217
22.1 新加坡住房概况·····	217
22.2 住房租赁制度政策·····	219

22.3 住房租赁信托计划..... 220

22.4 对我国住房租赁发展的启示..... 220

第 23 章 中国香港 221

23.1 住房租赁发展概况..... 221

23.2 住房租赁立法情况..... 226

23.3 市场化住房租赁的发展..... 227

23.4 政策性住房租赁的运作模式..... 228

23.5 专业化住房租赁企业情况..... 230

23.6 对我国内地住房租赁发展的启示..... 232

附录 1 城市更新改造调查问卷 234

附录 2 调查问卷的信度与效度检验 237

第一部分 总体报告：城市复兴指数 构建与评价

第 1 章 城市复兴理论的发展沿革

1.1 城市复兴的含义及其原则

城市复兴是针对既有建成地区的城市问题而产生的，意在活化地方经济，复原社会功能，解决社会排斥的问题和提升环境质量（Couch 和 Fraser，2003：2）。不同于过去短期的、琐碎的以空间为关注核心，以项目导向为基础，缺乏全局的城市再开发，城市复兴实际上是一种多维度、综合性的解决城市问题的方法。Roberts（2000：17）给城市复兴下了一个初步的定义：“城市复兴是一项旨在解决城市问题的综合性、整体性的城市开发计划与行动，其目的是寻求某一亟需改变地区的经济、物质、社会和环境条件的持续改善。”

从城市复兴的概念来看，城市复兴的过程应当依据如下原则：

- 必须建立在对于城市地区的详细分析的基础上；
- 需要同时考虑物质条件改善，社会结构优化，经济活力和环境条件的改善；
- 通过实施综合整体战略，以均衡、有序、积极的方式解决城市问题；
- 确保上述目标的实现符合可持续发展的原则；
- 制定明确的、具有可操作性的具体目标，尽可能予以量化；
- 最大限度地利用自然、经济、人力和其他资源，包括土地和现有建成环境的基础；
- 努力实现各种相关参与者的全面参与，建立多方合作的伙伴关系模式；
- 建立跟踪机制来跟踪实现特定目标的进程，监控对环境 and 城市地区的内部和外部影响；
- 随时根据发生的变化对最初计划的实施进行调整；
- 为实现各种发展目标的综合平衡和多目标的实现，需要对各种要素的投入进行相应调整。

1.2 城市复兴理论的发展：从城市更新到城市复兴

表 1-1 是通过对相关文献进行梳理后得出的城市复兴理论的演化和发展，从中可以看出，城市复兴不再以物质空间为关注核心，或仅仅以项目导向为基础，而是一种对城市建成区的干预行为。从部门组织看，城市复兴的主体包括公共部门、私有部门和社区组织；从参与力量看，城市复兴是通过共同参与和团体协商找到解决问题的方法；从内涵实质看，城市复兴追求社会公平与公正的实现。由此可见，城市复兴是一个动态过程，目标不仅仅是改善城市环境和市民生活，使城市充满生机，增强城市经济活力，改善环境质量，更重要的是使城市更加具备社会和文化包容性，消除贫困，减少犯罪，提供广泛的受教育机会等。

从城市更新到城市复兴理念的演化 表 1-1

	城市更新	城市复兴
时代背景	凯恩斯主义在城市空间的映射	全球背景下的追求公平的城市运动
政策目标	大规模物质形态更新、缓解社会矛盾	建构平等的“公民社会”，实现可持续发展
开发主体	国家主导，依赖公共部门	多方合作，发挥社会作用
投融资方式	以政府投资为主	新增社区建设投资
空间尺度	内城衰退区	包括城市与区域层面
典型政策	内城改造	创意园区、社区重建
社会效应	生活福利改善	社区力量发育
环境效应	景观改造、环境提升	生态环境可持续发展

资料来源：根据相关文献搜集整理。

1.2.1 关于国外城市更新的理论研究

西方城市更新运动在大体上也是与其工业化发展程度相一致的，追溯起来，西方国家的城市更新大体经历了城市重建、城市振兴、城市更新、城市再开发、城市再生等几个阶段，其城市更新运动历史跨度长、时间久远，因此在长期的实践中也形成了比较成熟的理论体系。根据不同时期其城市更新研究表现出来的不同的特征，从以下几个方面来阐述西方国家城市更新的理论研究进展：

(1) 形体规划思想

18 世纪兴起于欧洲的产业革命推动了世界范围的城市化进程，在工业化发达的国家和地区，伴随着城市化的规模扩大，大量人口涌入城市，许多城市急剧扩张，城市的盲目发展导致出现了一系列的社会问题，包括交通拥挤、人口密集、土地紧张、环境严重污染、居住条件恶化等。特别是到第二次世界大战以后，由于许多城市遭到毁灭性破坏，贫民窟问题严重，一些大城市中心地区的人口和工业逐渐向郊区迁移，造成城市中心区不断衰退，为了战后重建和解决紧张的住房问题，一些欧美国家率先开展了大规模的“城市更新”运动。这些活动多以拆除、重建为主，其共同的特点是注重城市本身物质形体和空间结构的更新，主张通过城市形体塑造来改变城市的环境。

物质形体决定论奠定了大规模拆迁改造的理论基础，但是在这种所谓的理性的分析下进行的大规模拆迁改造也造成了很多盲目的推倒重建，原有的邻里社区关系被破坏了，城市空间变得单调乏味，城市的社会、历史、文化等因素在城市更新中也被忽略了。正如美国著名的人文主义城市规划学家简·雅各布斯所说，“推倒重建式的城市美化运动不仅在一定程度上破坏了环境，甚至还摧毁了有特色、有色彩、有活力的建筑物、城市空间以及赖以生存的城市化、资源和财产。”而且，她还尖锐地评价道：“它只是把贫民窟从一处转移到另一处，更糟糕的另一方面是，它消灭了现存的邻里和社区。”^❶事实上，这种限于物质改造的有形更新在后期遭到了很多批判和控诉。

(2) “人本主义”与“社区参与和邻里重建”思想的研究

❶ J. Jacobs. The Death and Life of Great American Cities [M] . America: Random House. 1961.

仅考虑城市整体规划的大规模城市改造，其实践结果并不令人满意。在对形体改造主导城市更新缺陷的反思下，一些学者开始从不同的视角来探索城市更新，这也促使了“人本主义”思想的产生和对“社区参与和邻里重建”思想的研究。

在“人本主义”思想研究方面，20世纪六七十年代，西方国家各著名学者相继提出了“人本主义”观点。其中，特别有影响力的有：1961年，美国著名的城市规划学家刘易斯·芒福德的《城市发展史》阐述了他对西方国家城市发展历史的观察和综合思考。他认为，城市规划的主导思想应重视各种人文因素，以人为中心，注意人的基本需求、社会需求和精神需求。^①1973年，E·F·舒马赫发表了一本颇有影响的著论《小的就是美的》，指出战后大规模的经济发展模式的缺点和局限。他提出规划首先应当考虑人的需求，主张在城市的发展中采用“以人为尺度的生产方式”和“适宜技术”。另外，关于人本思想的阐述，《马丘比丘宪章》中提出的在城市更新改造中对于历史价值保护的观点也具有很强的代表性。

在“社区参与和邻里重建”思想方面，不少学者对大规模推倒重建进行了强烈的抨击，他们强调要关注城市更新中的微观个体，注重社区重建和参与式的城市更新。如简·雅各布斯同时也指出这种方式摧毁了许多有特性、有色彩、有活力的建筑物、城市空间以及赖以存在的城市文化、资源和财产以及人们良好的社会网络。她认为大规模的改建只能使建筑师们热血沸腾，使政客地产商们热血沸腾，而广大人民群众却往往是利益的受害者，为避免这种情况发生，最好的办法就是让公众参与旧城更新的过程之中。只有参与其中，公众的意愿才能得以表达，公众的需要才能得以满足，公众的利益才能得以维护，这是不可替代的。另外，她主张以渐进式小规模更新改造替代以往的大规模更新，这样不仅可改善居民的居住条件，还可以实现居住社区与历史街区中社会网络和社区文脉的继承和发展。^②杜洛斯和罗恩德斯也在城市更新领域中侧重于对邻里更新、社区参与式重建以及社会动员的研究，他们提倡发挥民间力量，通过对社会资源的合理利用减少城市更新中弱势群体的边缘性，注重社会网络的作用。

由此，在众多学者所带动的人本主义为核心的规划思潮影响下，“人本主义”思想日益受到人们的重视。在20世纪70年代，一些欧美国际城市更新计划的主要目标是更新邻里社区，强调社会发展和公众参与，寻求城市人口与就业的平衡，以及在城市环境方面有新的改进。城市更新中更加注重了人的尺度和人的需要，更新重点从对贫民窟的大规模扫除与重建转向社区环境的综合整治、社区经济的复兴以及社区参与的三方伙伴关系塑造。

（3）“可持续发展”思想

在20世纪70年代由于经济萧条导致环境污染、资源破坏等问题，致力于环境和资源保护的社会经济学者提出了可持续发展的思想。这一思想在20世纪90年代后和城市更新思想合流，从而使城市更新迈向了更加注重人居环境和社区可持续性等新的发展方向。

1987年，在世界环境与发展委员会向联合国提出的报告《我们共同的未来》中，第一次提出了“可持续发展”的概念，即“既满足当代人的需要，又不损害后代人满足其需要的发展”。1996年伊斯坦布尔联合国第二届人类居住区会议明确将“可持续的人类居住

① 刘易斯·芒福德. 城市发展史——起源、演变和前景 [M]. 北京：中国建筑工业出版社，1989.

② J. Jacobs. The Death and Life of Great American Cities [M]. America: Random House. 1961.

区”作为承诺之一。可持续发展为将来的城市更新确立了主题思想。此后,“可持续发展”作为人类社会的发展战略在世界范围内的各个学术领域展开讨论,在可持续发展的思潮其影响下,城市更新的理论和实践得以进一步发展。一方面是前所未有的多元化,城市更新的目标更为广泛,内容更丰富。另一方面则是继续趋向以谨慎渐进式的小规模改建为主的社区邻里更新,谋求政府、社区、个人和开发商、工程师、社会经济学者等多边合作,认识到更新的目的是为了城市实现可持续发展。

随着城市更新目标多元化的演进,“可持续发展”的内涵逐渐延伸到城市的环境、社会、经济等方方面面。更新项目的影响范围也不仅仅局限在点状的物质更新本身,而是具有广泛的外部性。但是回顾这一时期城市更新的实际进程,可以看出,可持续发展战略在当时更多是停留在理念和认知层面,缺乏有效的实践介入。^①

(4) “城市复兴”思想

面对经济结构调整造成城市经济不景气、城市人口持续减少、社会问题不断增加的困境,为了重振城市活力,恢复城市在国家或区域社会经济发展中的牵引作用,在可持续发展思想的影响下,西欧国家城市更新的理论与实践有了进一步发展,逐渐形成了城市复兴的理论思潮。英国是城市复兴的先驱,有关衰退、结构重组的理论、政策和实践最早出现在那里。20世纪70年代,《英国大都市计划》提出“城市复兴”的概念,以求回应出现的种种复杂的城市社会问题。城市复兴涉及已失去的经济活力的再生和振兴,恢复已经部分失效的社会功能,处理未被关注的社会问题,以及恢复已经失去的环境质量或改善生态平衡等,城市复兴更着眼于对现有城区的管理和规划,而不是对新城市化运动的规划和开发。

与此同时,20世纪70年代,北美城市规划也引入了“城市复兴”理念,即“以综合和整合的视角并通过行动,引导对城市问题的分析,寻求转型地区的持续增长的条件,其中包括经济、形态、社会和环境等方面的内容”。^②

1992年,伦敦规划顾问委员会的利歇菲尔德在《为了90年代的城市复兴》一文中定义城市复兴为:“用全面及融会的观点与行动为导向来解决城市问题,以寻求一个地区在经济、物质环境、社会及自然环境条件上的持续改善。”^③虽然这还尚不能被认为是“城市复兴”一词的法定及唯一定义,但它可说是基本涵盖了城市复兴一词所应有的内容。

城市复兴实际上是一个重视运作的过程,它的目标不仅仅是改善城市的环境和生活,使城市充满生机,提高和增强城市经济、社会和环境的质量,积极主动引导城市实施既定的战略方针;更重要的是应该使一个城市更具备社会和文化的包容性,减少贫困和犯罪,提供受教育的机会,创造可持续发展的氛围,以及提供良好的城市设计。城市复兴是政府与私营机构合作的形式,需要各方面的参与,和良好的城市管治。城市复兴与社会和生态问题结合在一起,强调社会的公平与公正。城市复兴需要有一个好的城市发展战略,需要城市规划和城市设计控制政策的有效引导,同时还需要有很好的城市交通规划和政策。^④

① 宋立焘. 当前中国城市更新运行机制分析 [D]. 济南: 山东大学, 2013.

② Andrew Tallon. Urban Regeneration and Renewal [M]. London: Routledge, 2010.

③ 吴晨. 城市复兴的理论探索. [J]. 世界建筑, 2002.

④ 于立. 城市复兴——英国卡迪夫的经验及借鉴意义 [J]. 国内城市规划, 2008.