

造

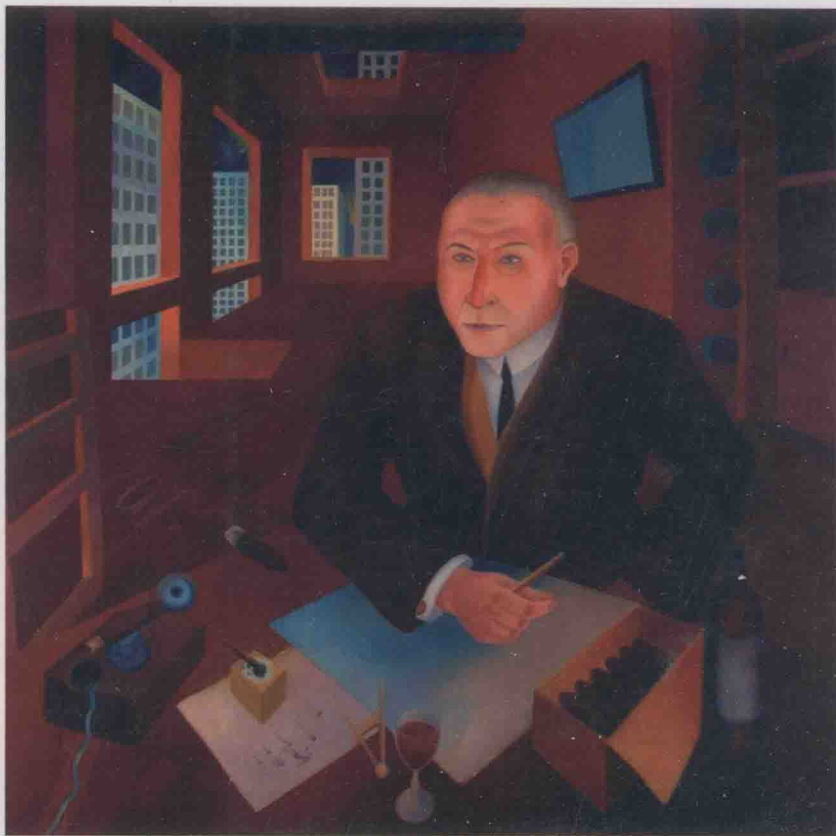
城

者

(原著第二版)

世界城市规划经典译丛

纽约和伦敦的房地产开发与城市规划



THE
CITY
BUILDERS

Susan S. Fainstein

[美] 苏珊·费恩斯坦 著
侯丽 译

 同济大学出版社
TONGJI UNIVERSITY PRESS

造

城

者

(原著第二版)

纽约和伦敦的房地产开发与城市规划

[美] 苏珊·费恩斯坦 著
Susan S. Fainstein

侯丽 译



同济大学出版社
TONGJI UNIVERSITY PRESS

中国·上海

图书在版编目(CIP)数据

造城者: 纽约和伦敦的房地产开发与城市规划 /
(美) 苏珊·费恩斯坦 (Susan S. Fainstein) 著; 侯丽
译. — 上海: 同济大学出版社, 2019.4
(世界城市规划经典译丛)
书名原文: The City Builders
ISBN 978-7-5608-8254-3

I. ①造… II. ①苏… ②侯… III. ①房地产开发—
对比研究—纽约、伦敦②城市规划—对比研究—纽约、伦
敦 IV. ①F299.712.335②F299.561.335③TU984.712
④TU984.561

中国版本图书馆CIP数据核字(2018)第268491号

©2001 by the University Press of Kansas

The City Builders: Property Development in New York and London, 1980-2000,
Second Edition, Revised has been translated into Chinese by arrangement with the
University Press of Kansas.

造城者——纽约和伦敦的房地产开发与城市规划

[美]苏珊·费恩斯坦 (Susan S. Fainstein) 著 侯丽 译

责任编辑 由爱华 责任校对 徐春莲 装帧设计 赵琦

出版发行 同济大学出版社 www.tongjipress.com.cn

(地址: 上海市四平路1239号 邮编: 200092 电话: 021-65985622)

经 销 全国各地新华书店

印 刷 常熟市华顺印刷有限公司

开 本 710mm × 960mm 1/16

印 张 20

印 数 1-3 100

字 数 400 000

版 次 2019年4月第1版 2019年4月第1次印刷

书 号 ISBN 978-7-5608-8254-3

定 价 79.00 元

本书若有印装质量问题, 请向本社发行部调换 版权所有 侵权必究

作者简介

苏珊·费恩斯坦 (Susan S. Fainstein)

美国城市政治学与规划学界知名学者，哈佛大学设计研究生院城市规划理论教授，退休后荣任高级研究学者。曾先后执教于罗格斯 (Rutgers) 大学、哥伦比亚大学、哈佛大学、新加坡国立大学。除本书外，她的经典著作还包括《公正城市》 (*The Just City*)、《规划理论读本》 (*Readings in Planning Theory*)、《城市理论读本》 (*Readings in Urban Theory*)、《性别与规划》 (*Gender and Planning*) 等。

译者简介

侯丽

1973年出生于重庆，1994年与1997年先后获得同济大学城市规划专业学士与硕士学位，2005年获得哈佛大学设计研究生院硕士学位，2009年获哈佛大学设计博士学位。现任同济大学建筑与城市规划学院城市规划系教授、博士生导师，国际规划史协会理事、中国城市规划学会历史与理论学术委员会委员、上海欧美同学会哈佛校友会理事等。研究领域为规划历史与理论，并着重探讨现代规划思想的跨国流动与传播问题。著有《鲍立克在上海》《石油城事》 (*Building for Oil*) 等。

封面图片

食利者 (Der Schieber)，海因里希·马里亚·达夫灵豪森 (Heinrich Maria Davringhausen) 1920—1921年绘制。

版权归属：Renata Davringhausen & Stiftung Museum Kunstpalast

世界城市规划经典译丛

《图说城市区域规划》

青山吉隆 编

王雷 蒋恩 罗敏 译 王德 校译

《商业中心与零售业布局》

MARKET CENTERS AND RETAIL LOCATION: Theory and Applications

B. J. L. BERRY, John B. PARR, B. J. EPSTEIN, A. GOSH, R. H. T. SMITH 著

王德 等译

《未来的城市交通》

FUTURE TRANSPORT IN CITIES

Brian RICHARDS 著

潘海啸 译

《明日之城》(第四版)

CITIES OF TOMORROW: An Intellectual History of Urban Planning and Design in the Twentieth Century, Third Edition

Peter HALL 著

童明 译

《生态城市的规划与建设》

BUILDING THE ECOLOGICAL CITY

Rodney R. WHITE 著

沈清基 吴斐琼 译

《后现代城市主义》

POSTMODERN URBANISM

Nan ELLIN 著

张冠增 译

《消失的故土》

NATIVE TO NOWHERE: Sustaining Home and Community in a Global Age

Timothy BEATLEY 著

王俊 张冠增 译

《城市设计》

URBAN DESIGN

Alex KRIEGER, William S. SAUNDERS 编著

王伟强 王启泓 译

《城市生态学新发展》

ADVANCES IN URBAN ECOLOGY

Marina ALBERTI 著

沈清基 译

译者序&前言

RFID

001	译者序 谁建造了我们的城市?
011	前言
019	第一章 经济重构与再开发
021	物质开发和城市空间的争夺
023	典型的再开发场景
027	理论争议
028	再开发政策的多重解释
033	利益及其解释
038	伦敦和纽约
038	地方条件和国家背景
041	研究方法
042	关键问题
049	第二章 房地产业与城市再开发
053	日益重要的全球城市
059	20世纪80年代的繁荣
064	房地产泡沫
068	复兴
082	经济和房地产周期
091	第三章 市场、决策者和房地产周期
092	为什么会有周期?
100	伦敦和纽约之对比
102	房地产周期的后果
107	第四章 政策与政治
110	制度结构

116	政治和意识形态
129	第五章 经济发展规划战略
130	规划的语汇
136	公私合作组织
137	规划收益和要求
139	城市开发公司和其他公私合作组织
147	趋同与分异
151	第六章 公私合作的实践：国王十字火车站和时代广场
153	国王十字火车站
157	时代广场
168	教训
175	第七章 创造新中心：斯皮塔菲尔兹和布鲁克林中心
176	斯皮塔菲尔兹
184	布鲁克林中心
192	开发动力机制
197	第八章 创建新地标（一）：炮台公园城
199	奥林匹亚和约克的崛起
202	炮台公园城
215	第九章 创建新地标（二）：码头区
216	再开发策略
221	金丝雀码头
224	奥林匹亚和约克公司的破产
230	码头区再开发的影响

239	第十章 房地产开发的特殊性及其影响
240	房地产行业的性质
245	如何评价造城者制造的场所?
255	造城者建造了怎样的场所?
263	第十一章 内城的开发政策
264	经济增长
270	私营决策和公共监察
274	附录
275	伦敦和纽约的人口与经济
279	参考文献
300	关键词索引
312	缩写释义
314	图片索引
315	苏珊·费恩斯坦主要著作
316	后记

谁建造了我们的城市？

《造城者》（*The City Builders*）是我在研究生阶段最喜爱的读物之一。纽约和伦敦作为规划师们耳熟能详的城市样本，在苏珊·费恩斯坦的这本书里被深刻解剖、无情批判。读书时更多的是怀着敬畏心理，喜欢城市繁华背后的精彩故事：例如赖希曼家族（Reichmanns）在北美的戏剧性发迹，而撒切尔如何说服他们进入伦敦市场，然后接手的梅杰政府在 20 世纪 90 年代的房地产危机中束手旁观，任其破产；例如费恩斯坦对那时在纽约之外还不怎么闻名的房地产开发商特朗普先生的冷嘲热讽。印象深刻的还有费恩斯坦以女性学者的独特视角，在研究改变伦敦和纽约面貌的大型城市项目时，除了制度分析，指出个性及性别因素也在影响着开发行业，对那些在房地产开发中占据权力主体的男性企业家们“受雄性自我意识驱动而努力建设高楼，并在城市景观上留下其个人印记”的评语，仿佛《动物世界》纪录片的旁白，每每想起都不禁莞尔一笑。

2006 年，在我研究生选课结束、准备博士论文开题的时候，我惊喜地发现苏珊·费恩斯坦受邀到哈佛设计研究生院（GSD）任教。显而易见，她曾经是时任院长艾伦·阿特舒勒（Alan Altshuler）最喜爱的博士生。GSD 在沸沸扬扬地酝酿着一场“设计”对“规划”的闹剧，仿佛七十年前的戏剧场面再现，费恩斯坦的加盟对长期偏设计而轻规划的设计学院有所助益，这让醉心新马克思主义和城市政治学的我喜出望外，可惜后来因为小女的出生我不得不中断了她的课程。这期间，我曾尝试把她的一些研究成果翻译成中文引介给国内读者，但因为种种原因被搁置。这些论文后来汇集成她的另一部代表作品《公正城市》（*The Just City*），2010 年在康奈尔大学出版社出版。可能是因为这个未完成的心愿吧，我博士毕业回国之后，在自觉翻译引介好书是受过东西方教育者应尽的义务时——虽然在我们高校的评价体系里已经成为一个得不偿失的苦差——我首先挑选了这本书。在我个

人看来，费恩斯坦学术生涯的基本观点，都淋漓尽致地在本书中表现了出来；而在实证案例方面，没有哪个案例比她所选择的纽约、伦敦两地的金融中心再开发更能代表这个时代世界城市所面临的典型挑战与危机。谁才是当代城市的缔造者？谁更有发言权？谁应该拥有居住在城市的权利？本书是理解她的思想脉络、理解英美城市开发和资本世界的最佳著作。在翻译过程中，我也高兴地发现，《公正城市》已经在国内被翻译出版，并成为当下城市研究的一个新热点。如果读者们把这两部姊妹篇放在一起读，就会明白它们之间的承继关系。

尝试翻译此书给了我重温经典并且逐字逐句深度阅读的机会。在敬畏之外，作为译者，我有了更深的理解、认同，以及不尽认同的地方，还有随着岁月流逝看到太平洋两岸城市繁华共情的些许悲凉。本书第一版完成于1994年，一方面，西方城市学者们先是欣喜地看到在经历了20世纪六七十年代的郊区化和内城衰落之后，城市开发与再开发重新回到了世界舞台，中心性增强了，城市变得更加聚集；另一方面，这种再中心化与传统规划理念所呼吁的理想空间模式大相径庭，城市成为以快速营利为目的的投机性建设爆发式增长以及现实的空间需求双重压力下的产物，地区之间无止境的竞争、不平衡的发展和收益造成越来越紧张的社会关系，生活的便利、城市的多样性、福利的均等、城市的公正，却渐行渐远。

《造城者》共分十一章。第一章为“经济重构与再开发”，介绍了本书研究的基本架构和与城市再开发相关的理论争议。后面的章节又可分为三部分。第二章至第五章审视了影响城市再开发的核心要素。其中第二章介绍了伦敦和纽约两地的房地产业发展，尤其是20世纪80年代的超级繁荣和90年代中后期市场复苏对房地产业的影响。第三章从土地供应、经营压力、资本市场、政府角色等多个角度解释了为什么房地产市场会存在明显的周期，并且指出了这两大世界城市房地产业在文化和制度上存在的差异，例如伦敦更依赖于金融城的“小圈子”，而纽约许多大公司为家族企业，跟竞选政治纠葛极大，不可避免地涉及腐败与政治献金。第四章“政策与政治”分析了两地的制度、政府架构以及意识形态基础。伦敦是一国之都，直属中央政府，它的政治表现基于国家控制下的多党体制，市政管理分散于33个地方政府；相比之下，纽约不是首都，甚至不是州府，它拥有高度的地方自治权，有一个集中的、强势的市政府，城市政策由单一地方党派所主导。费恩斯坦指出，尽管伦敦代表了更为强大的国家干预模式，然而，到了80年代中期，这两个城市公

共政策的内容及其逻辑开始明显趋同，20 世纪末英国工党政府的上台也没有扭转这一趋势，强调经济发展而不是社会福利成为两地共识。引用纽约市财政破产后上任的新市长科赫（1984）的话：“我为中产阶层讲话。你知道为什么吗？因为他们纳税，他们为穷人提供就业机会。”第五章“经济发展规划战略”比较了这两个城市的宏观规划，或者说，批评了纽约实质上一直缺乏长远的综合性战略规划，以及大伦敦地区规划管理机构在 80 年代至 90 年代的被迫缺席。不论是在增长或是衰退时期，伦敦和纽约的管治政体不约而同地依靠市场来发展经济和提供公共设施，撒切尔首相以放开市场和鼓励企业文化的名义削减再分配性质的政府项目，并且强迫市议会配合为私营开发商提供土地；而美国城市一直以来都要靠自己来完成城市的再开发。80 年代至 90 年代，无论是纽约还是伦敦，站在穷人一边的左翼党派代言人因为相对狭隘的关注点和较为消极的立场，在国家和城市舞台没有足够的影响力——城市别无选择，只能在以利益交换为基础的公私谈判框架内工作。

第六章至第九章介绍了纽约和伦敦中心区再开发的实证案例。费恩斯坦首先以纽约时代广场和伦敦国王十字（King's Cross）火车站为例，分析了两地中心区再开发的旗舰项目中公私合作的角力。时代广场是大型资本与政府结盟的产物，在 90 年代，42 街由于规模过大、市场走低几成“鬼城”，在本书原著第一版出版的时候貌似再开发已经失败，然而纽约规划局为应付危机所出台的过渡方案（包括要求所有商务建筑参照伦敦皮卡迪利广场或东京新宿区设立巨型外立面广告及灯光标识）虽然最初遭到开发商和业主的抵制，但最终被证明为这个地区带来了意外的收获——到 90 年代末，每年建筑广告收入为城市财政贡献数亿美元，娱乐产业的繁荣反而为商务带来更多机会。伦敦案例中，尽管国王十字火车站再开发遭遇了搁置，尤其是英法隧道的选线迟迟无法确定造成了负面影响，基础设施建设于 2007 年正式启动，但费恩斯坦的评论仍然是准确的：时代广场和国王十字火车站的方案都显示出批发式更新中更强烈的投机因素——这是一条要么全赢要么输光的道路，90 年代初的市场崩溃如今看来是从灾难中拯救了时代广场和国王十字火车站，为更加温和与不那么整齐划一的开发提供了喘息的空间。

毗邻伦敦金融城的斯皮塔菲尔兹（Spitalfields）和与曼哈顿隔河相望的布鲁克林中心区（Brooklyn downtown），是本书第七章的实证案例。两个项目都始于政府的方案征集，目标是在一个不那么时髦的地方创造新的商业中心，并且要求大量的

公共投资。虽然两个地区有着截然不同的历史和文化，但是其大型综合商务办公区规划却惊人地相似，新设计的建筑群在周围环境中显得突兀，以宣告再开发地区与过去的形象分道扬镳。

如上四个案例充分显示出本地社区与大都市区发展目标、公共物品与市场准则、公平与增长之间矛盾的价值观：建成区域的再开发必然对现有使用者产生不同影响，只有少数人因空间用途的改变而受益；商业开发项目被吹捧成城市持续繁荣的潜力所在，制造业属于过去，只有金融与先进服务业才能孕育产业扩张。以写字楼为中心的增长模式，制约了纽约和伦敦的贫困人口和蓝领工人从商务的扩张中分享福利，创造或保留的工作机会很少能提供给那些没有受到良好教育的市民，但是为这些举措而增加的公共投资最终会转嫁到市民和小型企业的税负上。一些社区反对者们因收到补贴而偃旗息鼓；另一些人虽然不太满意，但无可奈何。社区和开发商、地方政府之间的讨价还价使得总体规划的实施成为泡影。不过，“这很符合自由主义经济学的交易模式”（第七章结语）。

第八章和第九章记录了一个房地产帝国——奥林匹亚与约克公司（Olympia & York）——在纽约炮台公园城和伦敦码头区的开发历程及兴衰。从项目的规模、区位和在城市经济中的重要性而言，这两个地区毋庸置疑是 20 世纪末全球城市再开发中最耀眼的明星，被规划师和城市学者们反复引用，正如这两章的标题“创建新地标”。本书案例写作的精彩在于，在讨论公私合作关系、经济机会、房地产市场变化，以及抨击这些大型项目对本地居民的忽视之外，费恩斯坦在写作中呈现出更为复合的立场，如前文所述，让读者意识到个性和历史的机缘巧合在城市（再）开发中扮演了极其重要的角色，赋予这一案例古希腊悲剧式的色彩。也正是从这两个章节开始，本书脱离了较为单向的强调底层社会发展权利、将社会福利公正与商业市场开发相对立的立场。赖希曼家族所具有的助其成就无数次胜利的特质——创造性地运用金融工具、追求卓越创新、敢于豪赌——无情地招致了家族企业的毁灭。该企业的破产彻底将纽约和伦敦两地房地产市场击向谷底，重新塑造了人们对房地产市场的未来和特性的普遍预期。赖希曼家族是犹太人，这些房地产巨头的父辈最初定居于维也纳，二战期间流亡至摩洛哥，一家人全身心地投入帮助欧洲沦陷区犹太人逃亡的事业。总是能够创造性地运用金融工具是赖希曼家族财富增长的一个源头（赖希曼兄弟的母亲就曾精心设计了一套救援欧洲犹太难民的物资输送系统，以

巧克力作为集中营囚犯的流通货币，救助了上千的犹太难民）。赖希曼兄弟代表了行为保守和鲁莽之间不同寻常的组合，奥林匹亚与约克房地产开发历程中最伟大的胜利——纽约世界金融中心，以及导致其破产的巨型项目——伦敦金丝雀码头，记录了家族走向成功顶点然后急转直下的惊险历程。赖希曼家族的曲折故事，使得即使是像费恩斯坦这样坚定的左翼，字里行间也不禁透露出造化弄人的叹息。书中尝试分析影响房地产大亨决策行为的心理驱动：与特朗普不同，赖希曼兄弟生活极其低调，因慈善而闻名，“在不以道德著称的商界拥有值得信赖的良好声誉”；与此同时，他们也是贪婪的投机者，“对交易的迷恋促使他不断制造更大更好的交易”，保罗·赖希曼的信条是“进入任何一个领域最合适的时间就是当整个市场都认为错误的时间”。在第九章结尾分析其破产原因时，书中引用了约翰·利奇菲尔德（John Lichfield）的猜测，提供了个人性格与公共事件相互影响方面的独到见解，体现了作者内心深处对这一悲剧的复杂感想：

战争结束后，许多犹太家庭想要建设一个安全可靠的、不需要再逃离的永久定居地。在我看来，驱动赖希曼家族的不止于此，他们想创造一个足够富有的基石，富有到他们可以实践自我对法律的解释而无须妥协——那些妥协曾经一次次驱逐他们走向流亡。

最后两章对案例进行了总结。如何评价这场房地产开发热潮下创造的场所？我们怎么做会更好？有趣的是，经历了危机之后的复苏，费恩斯坦转向更加温和的立场，重新认识了时代广场和炮台公园城对城市的价值，并提出后结构主义者对这些千篇一律的CBD失去原真性、多样性的批评有失偏颇，过于求全责备中产阶级逃避主义的社会罪恶。基于对多元文化和民主价值观的诉求，后结构主义者批判这些商务中心开发中的建筑复制和空间隔离，认为这种空间发展模式既没有回应民主的选择，也没有为社会底层群体提供自我表达、和平交流的场所。费恩斯坦则认为，多数派民主与尊重差异之间存在着紧张关系，实质上，她尖锐地指出，大多数人并不渴望多样性，如果放手让非精英族群自主，他们同样会践行排他主义，社会融合的问题会变得更加复杂。虽然她不否认“不受限制的社会互动区域”确实代表了理想的公共空间，但她不那么相信它有真实存在的可能，更不相信没有“凌驾型控制”能确保这种理想实现。这是我在重读本书时，感到被冲击、想反驳，然而回想当下的现实又哑口无言的一段。

《造城者》的一大贡献是在实证的基础上丰富了对城市开发进行政治经济学分析的理论工具。从20世纪60年代中期起,有关城市发展的动力机制与权力结构研究开始在美国的政治经济学领域占有一席之地。城市舞台摇身变为城市战场,底特律的种族间仇恨演化成暴力对抗、西岸校园暴乱、东岸简·雅各布斯对峙罗伯特·摩西,都成了60年代西方城市运动的标志。学者们开始反思城市政策的影响,探寻谁是这些政策的受益者、谁左右了决策。城市更新不再被简单地看作一种进步的进程,城市开发的政策与其社会经济根源和决策过程联系起来,成为后续城市政治学研究的核心问题。正如罗伯特·达尔(Robert Dahl)研究耶鲁大学所在城市纽黑文的书名一样《谁在管治?》,卡斯特尔(Manuel Castells)在1977年的《城市问题》(*The Urban Question*)中指出,城市的政治冲突已经在空间上表现为从生产领域(如工厂)到消费领域(如住房和公共空间)的转移。新马克思主义修正了古典经济学中聚集经济的观点,提出空间集聚源自资本的驱使,而不是劳动者或者消费市场的自主选择,正如大卫·哈维(David Harvey)一直以来不断论述的观点,“资本积累和城市化如影随形”,资本流动带来空间集聚的同时也带来日渐增长的隔离和碎片化;并且,任何集聚都是不稳定的,因其带有内在的冲突,资本主义需要地理的扩张和重构来释放持续的资本积累需求所带来的压力,在随时可能爆发的危机阴影下,无穷尽地寻求空间修复(spatial fix)的更新版本。“我像是在一台上市公司的跑步机上。那些分析师们无时无刻不在盯着你。”——《造城者》中一位大型英国房地产公司投资总监如是说。

在此前提下,城市增长机器论(urban growth machine)结合美国城市政治经济的具体情境,提出为了增加税收、募集竞选资金和扩大商业利益或者政治影响力等多种目的,政府官员和经济精英往往会结成增长联盟,推行有利于资本利益的公共政策,规避会给资本增值带来负担的再分配政策。总而言之,“任何特定地方的政治和经济本质都是增长……一个地方的内在本质都是按照增长机器的方式运行的”。苏珊·费恩斯坦和她的先生诺曼·费恩斯坦提出了城市政治经济发展的多元模型,即城市政体模型(urban regime theory)。费恩斯坦夫妇认为,增长不足以涵盖所有地方的政治经济本质,根据他们的观察(和展望),至少可以分为维持型、发展型、进步型和机会扩张型四种类型的地方政体。在这里,政体(regime)一词专指政府和私营部门、地方精英、社会团体之间所建立起来的非正式的制度安排,通过这种

制度安排实现政治经济利益的交换和城市的治理。大多城市政体模型的倡导学者如斯通（Clarence Stone）以及城市增长机器学者，更倾向于正面地评价这种非正式制度的形成，关心不同阶层之间的合作，探讨如何维系和巩固这种政体，从而促进城市经济发展、提高城市治理能力，对公共政策的优化具有更为积极的工具性，如斯通（1988）所述：“权力争论关系的不是控制与抵制，而是互动及付诸行动——它是行动的能力（power to），而非控制的权力（power over）。”费恩斯坦夫妇除了注意到这种族群间积极的“沟通、互信与协作”，更关注的恰恰是其间的“控制和抵制”关系，更为批判性地去审查“合作”关系中固有的不平等，即“再开发过程中资本主义政治经济体系当中的结构偏好”（第一章“再开发政策的多重解释”）。

苏珊·费恩斯坦不完全认同新马克思主义学者将所有形式的权力都追溯于生产关系，对城市开发过程的理解不能全部以“资本主义逻辑”而概括——她在书中将他们称之为“结构主义者”，因为如果一味坚持经济逻辑为基础和阶级导向，无疑会走向“宿命论”或经济决定论。费恩斯坦认为，权力不能完全简化为经济优势的体现，权力需要消耗资源，这些资源除了金钱——当然物质资源在当代社会仍然是最有用的——还包括组织、政治支持和信仰。

《造城者》特别关注城市中心地区再开发中各种社会角色是如何构建他们的观点的。城市开发涉及一系列决策，大多城市政体模型的拥趸将城市决策看作一个成本效益分析的过程，假设拥有自我利益的个体在其中以目的方法理性追求最大回报。通过书中的实证案例我们看到，有限理性的个人对利益的认知不会自动回应其经济地位，也不是在可能的情境之间进行唯意志的选择，而是更多地代表源自经济、社会和意识形态力量在一个特定历史时刻互动所产生的结构性状态。更进一步说，对核心驱动利益的诠释不止一种，并且，经过每一次选择，个体行为的集合会不断再生并改变整体的经济和空间结构，从而改变角色在社会中的结构关系，这使得相似社会生产关系下不同的社会结果成为可能——这一点在第二版中因为观察的时间维度被拉长而格外明显。

本书的研究方法很大程度上应用和发展了政体理论，并将塑造社会群体物质利益的经济因素解释置于特定的政治—意识形态建构之下，就这一点而言，费恩斯坦仍然是一位新马克思主义学者。她与这一领域对城市与区域发展感兴趣的其他知名学者，如大卫·哈维、曼纽尔·卡斯特尔、彼得·马库斯（Peter Marcuse）和迈克尔·哈

洛 (Michael Harloe) 保持着紧密的学术联系和私人友谊。不过, 跟这些学者大多对规划持批判态度或者直接忽视不同, 费恩斯坦可能是其中最坚信规划作用的新马克思主义者。

《造城者》的第二版 (2001) 与第一版 (1994) 相比发生了较大的变化。第一版的封面采用了德国魏玛共和国时期艺术家海因里希·达夫灵豪森 (Heinrich M. Davringhausen) 的作品“食利者” (Der Schieber), 一位眼神狡黠的白人男性在画笔、圆规、雪茄、红酒和图纸前筹谋, 窗外是典型的现代主义方盒子办公楼群; 第二版, 对开发商、官员抑或规划师 (“造城者” 们) 的讽刺肖像变成了纽约布鲁克林中心的规划模型——书中评价较为正面的一个案例。在房地产最低落的时期回顾两大全球城市的开发项目, 不可避免会对开发商和公共政策更具批判性: 纽约的时代广场一片萧条, 伦敦的金丝雀码头申请破产; 而数年之后, 时代广场、炮台公园城和金丝雀码头一跃成为再开发成功的典范, 其他大型再开发项目也欣欣向荣, 案例的评价更趋于正面。第二版对案例章节进行了全面的更新, 不过神奇的是, 结论和理论综述并没有太大修改——这不禁让我们对实证的理论贡献何在有些疑问。从两版作品比较中得到的一个启迪恐怕就是做城市研究不敢太早下结论, 一个大型城市项目从筹划至成熟要历时数十年, 费恩斯坦能够在差异极大的历史时刻进行回顾而不改初衷, 令人佩服。出于偏爱, 译著封面设计沿用了第一版封面的艺术作品, 毕竟批判性才是本书及费恩斯坦其人的基本精神。

苏珊·费恩斯坦的学术生涯一路走来带着耀眼的光环, 作为一位女性学者在男性主导的学术研究领域中脱颖而出说明了她的天赋与勤奋。她本科就读于哈佛大学拉德克利夫文理学院 (当时哈佛文理学院尚不接受女生), 在民权和反战运动的浪潮中进入麻省理工学院取得政治科学博士学位, 恰逢罗格斯大学 (Rutgers University, 新泽西州立大学) 成立城市规划与开发系, 费恩斯坦由此开始了她作为一个政治科学家在罗格斯规划系近三十年的执教生涯。不能说费恩斯坦在此前与规划专业毫无关系——她的博士导师艾伦的成名作《城市规划进程》 (*The City Planning Process*) 长期高居北美规划学界的被引著作榜首。费恩斯坦的认真求学态度, 使得她执教后编纂的历版《规划理论读本》 (*Readings in Planning Theory*) 和《城市理论读本》 (*Readings in Urban Theory*) 一直是世界各地规划学生的入门读物。费恩斯坦是跨学科理论综述的高手, 这一点在她后来完成的《公正城市》里也表露无遗,