

旧城保护与更新：国际经验及借鉴

◎单菁菁

摘要：旧城保护与更新是一项复杂的系统工程，本文结合快速城市化背景下我国城市更新面临的主要问题，通过对欧美国家旧城保护与更新的实践及其经验教训分析，从中探寻旧城保护与更新的有效途径与模式，为我国的城市更新与可持续发展提供有益借鉴。

关键词：城市更新 旧城保护 国际经验

【中图分类号】 TU984.3

一、引言

改革开放以来中国城市迅速发展：城市人口从1.7亿增加到6.2亿^①，年均增加1450万左右；城市建设规模急速扩大，其中仅“十一五”期间城镇固定资产投资就达到近80万亿元，占全社会固定资产投资总额的86%，是过去10年城镇固定资产投资总和的两倍还多。但在城市发展取得突出成就的同时，“建设性破坏”也随处可见，大量城市古迹、历史性建筑、传统社区在疾风骤雨式的城市更新中荡然无存，城市的历史肌理、传统格局、文化风貌因大拆大建而遭受破坏，既有社会结构、文化脉络、生活方式等被无情割裂而濒于瓦解。据我国文物界估计，改革开放以来以

“建设”名义对旧城的破坏超过了以往100年，而国外媒体也惊呼“推土机正在推走中国的文化遗产”^②。

从本质看，城市是一个以人为主体的，以自然环境为依托，以经济活动为基础，社会联系紧密，按照自身规律不断运转的有机整体^③。同生物有机体一样，城市发展也要经历形成、发展、兴盛、衰退、更新的过程。城市更新理论（Urban Regeneration）认为，旧城更新是城市的一种自我调节和自我完善的功能^④，当城市发展趋向衰败、城市功能日渐没落之时，若没有城市更新机制的介入，城市将逐渐走向消亡^⑤。因此，城市必须通过旧城更新实现其自身的新陈代谢，城市发展的实质就是城市不断更新的过程。更新是城市获得发展动力以避免衰退的来源^⑥。

同时，城市发展又是一个文明不断积累的过程。作为人类生产生活的聚集地，城市不仅是文化发展的重要载体，更是孕育和推动人类文明演进的核心力量。德国著名哲学家、历史学家施宾格勒曾评价：几乎人类所有伟大的文明都是由城市产生的，世界历史就是城市的历史。“没有城市，文明就很少有可能兴起”^③。而集中了大量历史建筑和传统街区的老城，不仅继续承担着一定的城市功能，更记载着丰富的历史信息和文化记忆，在人类文明传承中发挥着特殊重要的作用。因此，旧城更新必须以合理的保护为前提。

中国正处在快速的城市化进程中，城市更新必不可免。但中国又是一个具有悠久历史的文明古国，很多城市都拥有极富历史文化价值的历史街区与建筑。在快速城市化的背景下，这些城市普遍面临着大规模旧城改造与历史文化保护的尖锐冲突，如何处理好“保护”与“发展”的关系已成为当前旧城更新所亟待解决的问题。与中国相比，欧美国家普遍已完成城市化历程，其城市更新既有成功的经验也有惨痛的教训，认真研究这些经验教训，无疑会为我国城市发展提供有益的借鉴与启示。

二、境外旧城保护与更新的途径及模式

二战以后，欧美国家普遍开始了大规模的城市更新运动，其目的是恢复遭到30年代经济大萧条打击和两次世界大战破坏的城市，特别是解决住宅匮乏问题^④。最初西方的城市更新运动主要表现为对城市衰败地区的大规模“推倒重建”，然而

这种“大拆大建”的更新方式并未取得预期成果，反而在一定程度上给城市带来巨大破坏，如传统邻里关系的瓦解、城市文化特色的消失等，并引发了一系列尖锐的社会问题。20世纪60年代以后，欧美国家纷纷对以往的城市更新运动进行反思^{⑤⑥⑦}，积极探索和实施一种更为“审慎”与“和谐”的城市更新策略^{⑧⑨}。在实践中他们逐步认识到：城市更新不仅仅是房地产开发和物质环境的更新，历史文化及邻里社会的“保护”同样重要。

（一）旧城保护与更新的主要途径

“保护”是一种使城市和谐、持续发展的概念。欧洲国家的大量实践表明，那些他们尽心竭力保护的文化遗产和环境正在成为他们最宝贵的财富，成为城市生命之源、魅力之源。但“保护”决不代表维持不动，作为一个现代城市，只有历史的记忆而没有现代功能是难以为继的，科学技术的飞速发展、信息化社会的生产生活方式以及漫长的时间磨砺等因素，已经使许多古老区域在结构和功能上都无法适应今天的要求，如房屋老化、设施陈旧、结构失衡、功能衰退、发展迟滞等，这些物理性、结构性和功能性的不适正在造成城市发展轨迹的断裂，因此对其进行更新改造是十分必要的。问题的关键是新的建设如何统一于城市业已存在的环境中，如何在继承和弘扬城市既有肌理与文化遗产的同时，赋予其新的时代精神与功能，使之适应城市当前与未来的发展。在经历“大拆大建”的失败后，欧美国家对旧城更新采取了更加明智和审慎的态度，并在实践中逐步摸索出四种途径（4R模式），即：重建（Reconstruction）、

整治 (Rehabilitation)、开发利用 (Redevelopment) 和整体保护 (Reservation)。

1. 重建 (Reconstruction)

尽管大规模“推倒重建”式的城市更新曾因对旧城的严重破坏而广受诟病，然而有限度地“重建”仍然是旧城更新的重要手段。重建模式主要应用于那些因为功能不适应而造成土地闲置或基础功能严重损毁、已经不具有保留价值或保留条件的城市地区或建筑单体。重建的目的是去旧立新，使这些地区的城市空间重新焕发活力。虽然对这些地区的改造是对原有大多数城市要素的去除，并代之以新的城市要素，如对残旧建筑物或基础设施的拆除重建等，但这并不等同于对城市历史肌理的彻底消除。相反，重建或新建建筑必须注重对城市原有历史肌理和文化特色的传承，并注意保持与周围环境的整体和谐。

夏尔冬地区的城市更新是重建模式的范例之一。历史上，夏尔冬地区是法国的葡萄酒交易基地和运输码头，18~19世纪著名的法国波尔多葡萄酒就是从这里运往世界各地。但单一的地区功能决定了一旦这种功能存在的基础发生变化，地区的衰败便会迅速而彻底。20世纪，随着城市扩展和交通条件的变化，酒业运输逐渐迁往城市外围的高速公路附近，夏尔冬地区随即衰败，几乎成为没落的空城。1994年，波尔多市开始着手夏尔冬地区的旧城更新，由建筑师和当地历史学家、艺术家一起对更新项目进行研究和咨询。在该地区的更新改造中，虽然重建项目大约占到一半左右，但这些新建筑充分尊重了城市原有的历史肌理——垂直于河岸的狭长地块划分和高度密集的建设方式，同时把酒窖作为地区重要的文化符号之一予以相当

程度的保留¹⁰⁾。

柏林波茨坦广场重建是“重建”式更新的另一范例。波茨坦广场是战前柏林的社会文化生活中心，在二战中几乎被战火夷为平地，这使得重建成为复兴该地区的主要手段。由于波茨坦广场独特的城市地位与历史意义，柏林政府在旧城更新上采取了非常谨慎的态度，他们通过举行波茨坦广场总体城市设计的公开竞赛，优选出“传统街区的分块分布加短窄街道穿插”的欧洲传统城市模式，使重建地区在整体上延续了柏林规则严谨、交融紧凑的城市格局。同时，新建建筑也大量汲取了地方传统建筑的材料和色彩，与柏林原有建筑呼应统一。如区域内的最高建筑戴勒姆——奔驰公司大楼，就以赤土色的外立面表达了对地方传统建筑的尊重（见图1）。这些新建建筑既具备现代建筑的震撼力，又与城市原有的历史文化氛围和谐相融。

2. 整治 (Rehabilitation)

从城市更新角度看，很多历史性地区或历史性建筑的要素可以被一分为二：一方面在整体结构上尚可使用、仍在继续承担一定的城市功能；另一方面其内部因素已经出现某种不适。“整治”是借助现代技术和手段去除不适因素、增加现代功能、



图1 波茨坦广场重建
——汲取传统建筑要素⁴⁾

提升环境品质的过程,如对残旧建筑物进行必要的保养和维修,以防止其老化;或根据发展需要,对旧城结构进行或多或少的改变等。旧城整治必须同时考虑两个因素:优化城市生活和维护城市特色。

笔者曾数次赴澳门考察、交流,对澳门历史街区保护和旧城整治印象深刻。澳门历史城区是一片以澳门旧城区为核心,包括妈阁庙前地、岗顶前地、议事亭前地、耶稣会纪念广场等8个广场空间,以及妈阁庙、大三巴牌坊、大炮台、岗顶剧院、港务局大楼、民政总署大楼、圣若瑟修院及圣堂等22处历史建筑组成的历史街区。这片老城区不仅完整地保留了澳门400多年中西交流的文化精髓,其中的大部分建筑通过整治维修也依然发挥着其原有的功用。如1874年建成的港务局大楼,原为当时由印度来澳的警察驻地,现为港务局的办公大楼。始建于1860年的岗顶剧院(原称伯多禄五世剧院),是中国第一所西式剧院,至今仍在供戏剧及音乐会演出之用。建成于1784年的民政总署大楼,前身为市政厅,后经多次修缮,现为澳门特区政府所在地。而被当地居民亲昵称为“喷水池”的议事亭前地自开埠以来一直都是澳门市民的活动中心。经过合理恰当



图2 澳门历史城区的整治与修复

的修复与整治,这些古老的历史建筑、历史街区与现代生活非但不矛盾,反而相互促进、相互融合,其独特的魅力不仅深深吸引着世界各地的游客,也使澳门人民倍感骄傲与自豪。2005年澳门历史城区成功申报被列入《世界遗产名录》,成为世界文化遗产的宝贵财富。

南特市旧城整治也是城市更新的著名范例,这个法国第七大城市由于地理位置特殊,中世纪时就成为一个商业繁荣的港口城市,并留下了丰富的城市历史文化遗产。上世纪80年代,南特市开始了大规模的旧城整治,并特别强调要尽可能保护原有的建筑群以及城市的主要空间结构,同时严格控制新建建筑,增强城市整体特色的可识别性。为此,旧城整治确立了以下原则^[1]:

■ 保护和修复大量具有南特市特色和代表性的建筑群。

■ 尽可能挽救由于1943年轰炸及实施1948年城市规划所受到伤害的城市肌理。

■ 为避免城市中心过度三产化而优先维护和建造住宅。

■ 建议进行一些旨在增强城市肌理结构紧密性的城市改建。

通过旧城整治,南特市对历史街区的建筑外立面进行了大规模修复,对其内部设施进行了现代化改造,使大量具有较高艺术审美价值和历史文化价值的古老建筑重新焕发出新的光彩,而港口城市特有的优美动人的天际轮廓线和铸铁阳台、花饰等富有地方特色的建筑符号也得以小心翼翼地保留(见图3)。

3. 开发利用 (Redevelopment)

“开发利用”强调对旧城区的活化



图3 旧城整治前后的南特市传统建筑

和再利用，因为历史文化环境作为一种独特的资源是不可再生的，但却是可开发利用的。特别是对于那些有着悠久历史的城市来说，历史文化的痕迹往往无处不在。要使这些珍贵的历史文化遗产真正成为现代生活的一部分，决不能只是简单地把它放进玻璃罩中保护起来，而是要考虑如何更好地去利用它，如何采取丰富多彩的形式发掘出它应有的价值。而这本身也符合城市可持续发展的要求，毕竟保护只是手段，发展才是目的。

巴黎克拉尼浴场是高卢罗马时期遗留下来的最完整和最宏伟的建筑之一。作为一幢建于2000年前的历史建筑，Cluny浴场的建筑格局受到了完整而严格的保护，只对其内部的开阔空间进行保护性开发。目前，这里已建成一个中世纪博物馆和一个小型音乐厅，除了一些珍贵艺术品的日常展出外，也不定期地举办小型音乐会，这些充满艺术气息的活动赋予Cluny浴场以新的精神。在巴黎，这种历史建筑再开发、再利用的案例比比皆是：有“欧洲最美的博物馆”之誉的奥赛艺术博物馆，其前身是始建于1898年的奥赛火车站；被列入历史建筑保护名单的贝尔西Cour Saint-Emilion酒窖，如今被开发成商

业及文化活动的综合性服务设施；塞纳河左岸地区破败的仓库、码头、厂房现在成为艺术家们的聚集地，而巴黎大磨粉厂——这座代表着左岸地区工业历史的建筑物在经过大规模内部改造后，成为新大学的图书馆、行政中心和阶梯教室。合理的开发利用不仅保留了这些地区原有的历史风貌，也使这些衰败地区重新恢复了发展活力。

英国也是旧城再开发和再利用的典型，其《2000年英国城市改造白皮书》明确提出循环利用和可持续发展是旧城保护与改造的核心。作为老牌的工业化国家，英国在工业化结束、产业转型之后留下了大量的废旧工业用地和建筑。但政府在城市更新中对这些地区和建筑没有采取简单的推倒重建，而是通过内部改造和开发利用赋予其新的功能。如伦敦重要的金融区和购物区金丝雀码头（Canary Wharf），是由凋敝的东伦敦港口区改建而成，现已发展成为能够与金融城一较锋芒的新兴CBD；而颇负盛名的泰特（Tait）现代美术馆，前身则是位于泰晤士河畔的旧发电厂，经改建开发现已成为经常展出毕加索、达利、莫奈等大师作品的先锋艺术馆。英国第二大城市、被誉为“工业革命摇篮”的伯明翰，在其运河（工业革命时期的交通命脉）两岸遗留了众多老工厂、老仓库、老码头、老港口，这些厂房、仓库和斗牛场、牙买加甜酒行、老穆尔街火车站等承载着伯明翰历史的古老建筑一起，在旧城更新中得到重新开发利用，摇身一变成为现代化的音乐厅、文化会展中心、酒吧、餐馆等，而红砖、拱桥、大坡度屋顶、高大的砖砌烟囱等建筑外形却被作为重要的文化符号和景观标志保存了下

来。英国第二大商港利物浦，虽然至今仍保留着灯标、铁锚、绞缆机、修船的铁架等昔日码头繁忙的场景，但其废弃的船厂、仓库等却已被改造成为利物浦保护中心、博物馆、咖啡厅、酒吧、商店等，成为游客感受和体验英国港口工业历史的休闲观光地。

4. 整体保护 (Reservation)

“整体保护”是旧城保护的最高级别，其对象一般是那些具有特殊历史意义、文化价值或美学特征的历史街区。历史街区又称历史文化地段，是指在城市历史文化中占有重要地位，代表城市文脉发展和反映城市地方特色的地区，其判别标准一般包含3个要素，即：历史真实性、生活真实性与风貌完整性^[12]。历史街区是城市历史文化的载体，是一种重要的文化类型和文化资源，对它们的保护应是包括原住民在内的建筑环境、文化环境与社会环境的整体保护，其意义远超过对个体历史建筑或环境的保护。整体保护的首要目标是在保护历史街区风貌完整性的基础上，改善其居民的生活条件，并保持其发展活力，使这些历史街区成为继续“活着的城市”，而非了无生机的“城市博物馆”。

意大利博罗尼亚 (Bologna) 是世界上第一个提出“把人和房子一起保护” (整体保护) 的城市。这座位于意大利北部的历史名城，拥有欧洲最大规模的中世纪和文艺复兴时期的建筑群。在旧城改造之前，博罗尼亚市中心区是令房地产商垂涎三尺的地方，他们希望通过旧城改造拆除老建筑、赶走当地居民，以便进行房地产开发牟取暴利。但原来居住在这里的低收入居民依赖于城市中心的就业机会和社

会联系，不愿搬迁。这使得旧城改造阻力重重，社会底层居民的居住问题变得十分尖锐。

1970年博罗尼亚市政府通过了中心区整体保护规划，其要点是利用公共住房基金改善社区居民的居住环境，保护古建筑，同时以法律的形式规定中心区改造后必须保留90%以上的原住民。其具体做法如下：

■ 政府与当地私人房产主签订合同，在划定的市中心保护区由政府向同意改造整修的私人房产主提供技术和资金帮助，私人房产主在房屋修缮完成后仍将其出租给原居民。

■ 以法律形式规定社区内低收入家庭的房租不能超过其家庭总收入的12%~18%，同时由政府向部分低收入居民提供租金补贴。

■ 采取小规模滚动更新方式，一栋住宅整修完成以后，就让附近的居民搬进去，并让这些居民参与其后的整修工作，提出自己的意见。

博罗尼亚市中心区的整体保护工作取得了明显成效：市中心区的历史风貌、原有结构和整体环境都得到了有效保护和改善；维护了当地传统的邻里结构，并使居民的居住条件大为改观；在旧城更新过程中，居民的社区归属感和凝聚力大大加强；历史文化街区的保护意义得到更多市民的理解与支持。总之，通过整体保护，博罗尼亚政府有效地保护了市中心区的传统风貌与社会结构，并从根本上避免了投机式开发给城市带来的历史性破坏和市中心区贵族化所引致的社会性破坏。

除了历史街区，“整体保护”有时也会被运用于整个旧城，对旧城的整体保

护往往适用于那些年代悠久、具有丰富历史文化资源的城市。如罗马很早便以政府立法形式对其罗马古城的帝国大道、罗马市政厅、万神庙、古罗马斗兽场、君士坦丁凯旋门等文物古迹、历史建筑、城市风貌等进行整体保护。而城市的发展需求和现代功能，则由在罗马古城附近修建的新城——“新罗马”承担起来。罗马这种保护旧城、发展新城的做法，有效解决了发展与保护、现代与传统的冲突，被世界许多城市所效仿。

在上述“4R”模式中，“重建”是一种耗资最大和最激进的方法，一般只适用于城市中遭受严重破坏或者基础功能已经丧失的地区。但无论欧美国家还是我国，这种“大拆大建”式的旧城更新都曾对城市造成“不可逆”的破坏，因此在实践中这种方法需要谨慎用之。而整治、开发利用、整体改造则是更加温和、更加审慎和更加经济的城市更新途径，与重建相比，这些方法往往能够以较少资金取得更好效果，同时还可减少因拆迁安置等带来的社会问题。然而城市更新是一项复杂的系统工程，在实际操作中，往往需要多元途径才能达致目标，因而整治、开发利用、整体保护等手段常常被综合使用，只是根据实际情况其侧重有所不同而已。

（二）旧城保护与更新的运作模式

旧城保护与更新是城市建设中最为棘手的难题之一，而城市更新的运作模式特别是资金筹措更是其中突出的难点。欧美国家在这方面的实践对我们颇有启迪。

1. 运作模式

城市更新必然涉及利益调整，如何协调公共利益、商业利益以及原住民之间的利益，是城市更新过程中必须解决的问题。从上世纪70年代起，西方国家城市更新运作模式经历了从70年代的政府主导型，到80年代以公私伙伴关系为前提的市场主导型，向90年代以公、私、社区三方伙伴关系为基础、更加注重社区参与和社会公平的多方协调型的转变^{[13][14][15][16]}。

由于城市更新是公益事业，是高风险投资，没有政府主导，民间很难自行启动，因此政府在城市更新中的作用至关重要。它既要牢牢把握旧城改造的方向，防止各种投机行为对历史文化街区的破坏，又要充分吸取民众意见，以使城市更新真正实现促进城市发展、满足人的需求这一最终目标。目前，西方国家的普遍作法是政府与民间合作、有限市场化运作。即由政府主导，制定城市更新规划与政策，引导、激励私营企业参与城市更新

表1 西方城市更新的运作模式

	1970年代	1980年代	1990年代
运作模式	政府主导型	市场主导型	多方协调型
资金来源	主要来自中央财政，地方财政进行必要补充	以社会投资为主（企业、私人等），政府提供少量启动资金	以社会投资为主，政府提供一定补贴
主要特点	自上而下，福利主义	公私合作，市场主导，自上而下	三方合作，社区参与自下而上，上下结合

资料来源：参见参考文献[13]~[16]、[18]。

建设，而社区则发挥从咨询到参与的作用，并最终成为城市更新的拥有者^[7]。如美国城市建设促进法就明确规定，旧城改造必须充分保证包括建筑和土地租用者、所有者以及相关经营性企业等在内的多方利益群体的参与。而这种多方伙伴关系在实践中也被证明是一种“自下而上、上下结合”的更具包容性的更新模式。

2. 资金筹措

旧城更新耗资巨大，资金筹措十分重要。从整体上看，在1970年代，西方国家的城市更新资金主要来自于中央政府的财政拨款，由地方财政进行必要的补充，但这往往使政府背上沉重的财政负担而显得力不从心。到80年代，西方国家主要通过出资入股，与选定的一家或多家私营公司成立专门从事旧城改造的城市开发公司 (Urban Development Corporation)，由政府担保帮助其从银行贷款取得旧城更新所需的主要资金。进入90年代，以英国为代表的欧盟国家政府逐渐从直接设立城市开发公司中淡出，转而通过设立专项资金和设置投标门槛，激励地方政府建立多方伙伴合作机制，撬动更多私人资金进入到城市更新领域。尽管在不同时期，西方国家筹措城市更新资金的方式不同（见表1），但总结起来主要有以下几种：

一是建立专项基金。二战中法国城市遭受严重创伤，战后城市破败建筑占到约80%，其中大部分是具有100年以上历史的老建筑。1945年法国政府设立国家住宅改善基金，专门用于改善这些地区居民的居住条件。

二是进行辅助融资。对于历史街区保护和私有房产主自身传统建筑的改造由政府提供辅助融资的便利，如法国设立的

“促进房屋产权贷款”，就是专门用于鼓励房产主对自己传统建筑进行改造的低息贷款。

三是提供直接补贴。由地方政府向私有房产主提供房屋修缮补贴，鼓励其根据政府要求对所属房屋进行改造，并将改造后的住房出租给原有居民。如法国的住宅改善奖金、意大利的房屋整修补贴等。这种方法可以在政府资金有限的情况下，最有效地调动社会力量自我改造家园。

四是以政策优惠吸引社会投资。如对旧城改造和开发给予一定的税收、贷款等方面的政策优惠。

事实上，在实际操作中上述方法常常被配合使用，如法国旧城更新中的社会住宅开发就是非常典型的例子。社会住宅是法国针对低收入家庭所建造（或改造）的住宅，这些住宅的建设（或改造）主要由私人投资承担，政府给予一定的支持，包括：降低增值税（从19.6%降低到5.5%）；给予造价5%~10%的国家补贴；提供低息贷款等。所建社会住宅只能用于出租，由于得到国家的财政补贴和优惠政策，其建造成本大大低于一般商品住宅。对于租户来说，由于低收入家庭本身还享有不同程度的住房补贴，实际需要交付的房租很低；对于经营社会住宅的私营企业来说，尽管从事的是公益事业，利润空间较小，但由于申请社会住宅的家庭源源不断，企业承担的投资风险小、收益稳定；而对于政府来说，则以较低投入达到改善居民生活之目的，从而实现了“三赢”。

三、几点启示

目前，中国正处在快速城市化进程

中,城市建设普遍面临着旧与新、去与留、保护与发展的抉择。通过对西方国家旧城保护与更新实践的分析,可以得到以下几点启示:


1.“保护”不代表保持不变,而是要采取丰富多彩的形式使这些具有历史价值的地区和建筑生机勃勃地融入现代生活。

2.城市本质上是一个新陈代谢的有机体,发展中的时间梯度不可避免。城市更新必须遵循城市发展的客观规律,秉承有机更新的原则,采用循序渐进的方法,根据不同城市、不同地区发展中的实际问题,采用保护、整治、重建、开发利用等不同途径推动城市更新。那种急功近利、大拆大建、无视城市发展规律的“更新”,只会损害城市的健康和可持续发展。

3.城市更新绝不仅仅是旧建筑、旧设

施的翻新或重建,更不是以房地产开发为主导的经济活动,它具有深刻的社会人文内涵,必须建立多目标、可持续的综合体系,推动城市更新由传统的物质更新,转向融合社会、文化、经济和物质空间为一体的全面复兴。

4.城市更新的成功有赖于建立一个真正有效的城市更新模式,如包容开放的决策体系、多方参与的决策过程、协调合作的实施机制等。只有社区居民真正参与到城市更新中,公、私权力形成制衡,才能保证更新效率与公平的统一^[9]。

5.在城市更新过程中,政府要充分发挥规划、引导、监督、协调的主导作用,既要通过一些激励性政策和手段鼓励、吸引更多社会资本和私有企业参与到城市更新中来,又要确保公共利益不被商业利益所侵蚀。 

注释:

①2009年底统计数据。

②“推土机推走中国文化遗产?”,英国《金融时报》,2007年6月20日。

③《马克思恩格斯全集》第46卷上册,P499。

④所有图片资料均来自互联网,下同。

参考文献:

- [1]董雷.浅论历史街区更新的经验教训[D].天津大学,2006.
- [2]Adams D, Hastings E M. Assessing institutional relations in development partnerships: The Land Development Corporation and the Hong Kong government prior to 1997[J].Urban Studies,2001(9).
- [3]刘博敏.论现代城市更新与其发展趋势[J].东南大学学报,1996,(6).
- [4]朱峰.城市更新的经济观与民主观[A].建筑与文化,2005,(11).
- [5]Short J. R. Housing in Britain: The Post-War Experience. London: Methuen,1982.
- [6]J. Jacobs. The Death and Life of Great American Cities. Random House,1961.
- [7]Lewis Mumford, The City in History: Its origins. Its Transformation. and its Prospects.Brace & World. New York, 1961.
- [8]Paddison. R. City marketing,image reconstruction and urban regeneration[J].Urban Studies,1993,(30):339-349.
- [9]Wise D. Urban regeneration[J].Construction.1985,(52):48-52.
- [10]周俭,张恺.在城市上建造城市.中国建筑工业出版社,2003.

- [11]张凡.法国南特市城市历史文化保护与城市设计.http://blog.sina.com.cn/s/blog_4a4616090100asas.html
- [12]吴良镛.世纪之交的凝思:建筑学的未来[M].清华大学出版社,1999.
- [13]Davoudi S. City Challenge:the Three-way Partnership[J].Planning Practice and Research,1995,(5).
- [14]Carley M. Urban Partnerships. Governance and the Regeneration of Britain's Cities[J].International Planning Studies,2000,(3).
- [15]张更立.走向三方合作的伙伴关系:西方城市更新政策的演变及其对中国的启示[J].城市发展研究,2004,11,(4).
- [16]翁华锋.国外城市更新的历程与特点及其几点启示[A].福建建筑,2006,(5).
- [17]Hughes J., Carmichael P. Building partnerships in urban regeneration: A case study from Belfast. Community Development Journal,1998,(3).
- [18]董玛力,陈田,王丽艳.西方城市更新发展历程和政策演变.人文地理,2009,(5).
- [19]张修霞.国际名城旧城改造的经验与教训——以伦敦、巴黎和香港为例. http://blog.sina.com.cn/s/blog_68c2b14b0100iuua.html

作者简介:单菁菁,中国社会科学院城市发展与环境研究所副研究员,博士,主要研究方向:城市经济学、城市与区域发展战略、城市规划等。

(责任编辑:卢小文)

Urban Preservation and Regeneration: International Experience *Shan Jingjing*

Abstract: Urban preservation and regeneration is a comprehensive and systematic project. The study tries to address the problems facing Chinese cities in the process of rapid urbanization through analyzing the experience from Europe and the U.S. It is expected that their lessons can provide enlightening reference for China's urban renewal practice.

Keywords: urban regeneration; urban preservation; international experience