

# 城市更新研究的理论景观：概念演进、机制分歧与前沿议题

高梦秋

北京建筑大学城市经济与管理学院，中国·北京 100044

**摘要：**城市更新作为一个动态演进的研究领域，其概念内涵自 20 世纪以来经历了多阶段转型：从早期以物理改造为主导，逐步纳入社会公平、经济复兴与历史保护等维度，进而转向关注空间生产、治理网络与多主体协同，当代则在技术与理念升级的驱动下，进一步融入气候正义、算法治理与民主化等新兴议题。为理解城市更新实践中的深层机制分歧，可归纳出三大理论范式：增长导向范式聚焦空间商品化与资本积累，公正导向范式批判绅士化排斥及空间不平等与不正义，治理导向范式强调多方利益相关者的协调与平衡。面向当下与未来，城市更新研究应重点关注气候韧性更新中的正义分配、数字技术引发的权力重构、非正规空间的理论合法性及其历史与当代的综合考量，同时推进方法论层面的革新。本文系统勾勒了城市更新研究的理论景观，为整合碎片化文献、识别前沿方向提供了整合性分析框架。

**关键词：**城市更新；气候正义；历史保护；社会公平

## Theoretical Landscape of Urban Renewal Research: Conceptual Evolution, Mechanism Divergence, and Frontier Issues

Gao Mengqiu

School of Urban Economics and Management, Beijing Jianzhu University, China Beijing 100044

**Abstract:** As a dynamic and evolving research field, urban renewal has undergone multiple stages of transformation in its conceptual connotation since the 20th century: from being dominated by physical transformation in the early days, gradually incorporating dimensions such as social equity, economic revitalization, and historical protection, and then shifting to focus on spatial production, governance networks, and multi-party collaboration. In contemporary times, driven by technological and conceptual upgrades, it further integrates emerging issues such as climate justice, algorithmic governance, and democratization. To understand the deep mechanism differences in urban renewal practice, three theoretical paradigms can be summarized: the growth oriented paradigm focuses on spatial commodification and capital accumulation, the justice oriented paradigm criticizes gentrification exclusion and spatial inequality and injustice, and the governance oriented paradigm emphasizes coordination and balance among multiple stakeholders. Facing the present and future, urban renewal research should focus on the just distribution in climate resilience renewal, the power reconstruction triggered by digital technology, the theoretical legitimacy of informal spaces, and their historical and contemporary comprehensive considerations, while promoting methodological innovation. This article systematically outlines the theoretical landscape of urban renewal research, providing an integrated analytical framework for integrating fragmented literature and identifying cutting-edge directions.

**Keywords:** Urban renewal; Climate justice; Historical preservation; Social equity

## 0 引言

中国的城市化进程已经发展到存量为主导的新阶段，城市更新在其推进中扮演着重要的角色<sup>[1]</sup>。因此对于城市更新理论的研究显得尤为重要，有利于解决我国快速城市化遗留问题、满足新时代的要求<sup>[2-3]</sup>。城市更新不仅仅涉及经济问题，也关乎着环境、社会和文化等多重因素<sup>[4]</sup>。

当前城市更新的研究问题和挑战面临着碎片化、研究范式混杂以及东西方语境差距问题等。一方面，既有城市更新的研究更多集中于对城市更新的关注或案例研究或特定影响因素（如对房价的影响），而没有城市更新理论框架来指导城市更新的研究和实践；另一方面，城市更新的利益相关主体数量较多，其利益冲突和治理混事态也日趋

明显,中国等快速发展国家的权属不明晰、基础设施投资低、治理体系不够有效等问题进一步阻碍了市场力量和社会资本对城市更新的投入<sup>[5,6]</sup>。

本文试图全面理清现有城市更新研究的理论谱系,总结其内在逻辑沟叉,同时进一步勾勒出目前和未来城市更新的研究热点,为城市更新研究和实践提供一个更加坚实的理论基础。

## 1 概念演进:从物质重建到关系嵌合

城市更新的概念并非一成不变,而是随着社会经济发展和城市问题而不断演变的。

### 1.1 起源阶段(1950s–1970s):“Urban Renewal”——以清除贫民窟为治本手段的物理干预模式

早期城市更新主要集中在物理环境的改造<sup>[7]</sup>,例如美国在20世纪50年代通过《住房法》呼吁贫民窟的清除、大规模住房重建、以及英国战后的城市重建,这一系列的城市更新的一个重要特点是由政府主导、大批量的拆迁和重建,都是为了更新城市现状而努力,但往往会损害原有社区的社会结构<sup>[8]</sup>。这些早期的运动会忽略对于社会公平和社会参与的考虑,造成更多社会排斥和空间不利结果的日益突出<sup>[9]</sup>。例如对于摩洛哥等快速城市化的非洲其他国家而言,这些早期城市更新也产生了一些不良后果,出现了土地利用快速变化和加速非正式住区扩张的出现<sup>[10]</sup>。

在这一阶段,城市更新的理论框架更多偏向于物理空间的改造、经济效益的提高,对于社会维度和居民福祉的关注相对较少。城市被视作能够进行改造的物质实体,其所面临的问题可以借助大规模的工程建设予以解决。然而,这种自上而下的规划方式,常常无法切实解决城市深层次的社会经济问题,反倒有可能产生出新的问题<sup>[11]</sup>。

虽然早期城市更新模式在社会效益方面存在有一定争议,但它也为之后的城市再生和城市更新等概念的演进奠定了基础,还让学者和规划者开始思考城市发展中物质与社会、经济之间的复杂关联。对这些早期实践进行批判性思考,使得城市更新研究逐渐朝着更注重多利益相关者协作决策、社会参与、可持续发展的综合性方法转变。

### 1.2 反思阶段(1970s–1990s):“Urban Regeneration”——引入社会公平、经济复兴和历史保护

在回顾早期“Urban Renewal”所带来的负面影响进程中,城市更新逐渐朝着更看重社会、经济、文化维度的“Urban Regeneration”方向转变<sup>[12]</sup>。欧洲国家,特别是英国,借助进行SDPS等计划开始着重强调社区参与、经济振兴以及历史文化遗产的保护<sup>[13]</sup>。此时,城市更新被当作

解决城市衰败、经济转型和环境问题的关键工具<sup>[14]</sup>。

于此阶段,“城市再生”概念开始强调把社会、经济和环境等方面因素相结合,藉此达成可持续发展的战略目标。例如在冲突后的城市里,工业遗产的再生被视作一个相当关键的促进因素,其不但能够对经济发展起到推动作用,而且能够借助提供新型社会文化活动、就业机会来促进社会结构实现重塑<sup>[15]</sup>。这样的方式认识到了社会方面在城市再生过程中的重要意义,特别是在社会结构遭受破坏的区域,对社会因素予以考量,对于达成可持续的城市发展而言意义重大。

历史文化遗产保护在城市更新中扮演的角色也越来越显著。联合国教科文组织把历史城市景观视为世界遗产,城市历史中心区的管理、维护成为可持续城市规划遭遇的新挑战<sup>[16]</sup>。这些历史核心区不单单是当代城市的经济、社会、环境和物质资产的关键构成部分,还在城市发展中也有着重要的战略作用。

同时,社区参与、基层创新在城市更新中的作用也受到了越来越多的关注。有研究指出基层与包容性创新对于推动社会创业、城市更新具有重要意义<sup>[17]</sup>。通过借助社会企业等形式进行的包容性创新活动,能够给城市再发展带来积极作用。

20世纪70年代到90年代的“Urban Regeneration”范式,代表着城市更新理论和实践的重大转变,也就是从单纯的物质改造转变为更具综合性、包容性和可持续性的发展模式,突出了社会公平、经济复兴和历史保护在城市发展中的关键地位。

### 1.3 整合阶段(2000s–2010s):“Urban Revitalization”——空间生产、治理网络、多主体协同

步入21世纪,城市更新的视角有了进一步拓展,更加注重空间生产所具有的社会性,以及在更新进程中多个主体之间的协同治理<sup>[18]</sup>。相关研究开始聚焦于城市更新的治理模式、不同利益相关者在这一过程中的互动与冲突情况。

在这一特定的时期之中,城市空间被看作是社会过程与权力关系所产生的成果,而并非仅仅只是简单的地理容器。空间生产理论指出,城市空间并非只是物理结构,更是由社会、经济、政治力量相互作用而建立起来的动态场所。城市更新通过空间生产,给社会结构、居民生活和文化认同带来了比较深远的影响。在中国快速城市化进程中出现的诸多城市更新项目,尤其是针对人类住区环境的改造,充分展现了这种空间生产的社会性。比如,对长江三

角洲 40 个地级市在 2009 年至 2019 年期间人类住区环境时空变化所进行的研究表明,城市更新对改善城市景观、居住环境有着积极作用,同时也伴随着潜在的社会影响<sup>[19]</sup>。在全球范围内,对绅士化现象的研究也表明资本流动怎样重塑城市空间,使得原有居民居住环境、社区社会结构发生改变,凸显了城市更新过程中空间生产的社会公平问题。

传统的由政府自上而下主导的城市更新模式显现出不少弊端,在此阶段对治理网络、多主体协同的关注变成核心特征。城市更新项目变得愈加复杂,其进程涉及政府、市场、社区居民、非政府组织等多方利益相关者。怎样有效协同这些主体,建立协商、合作且具有适应性的治理机制,是城市更新项目实施成功的关键所在。比如,在旧城区更新时,产权模糊、基础设施投资不足、当地城市规划法规等问题,致使市场力量和社会资本难以有效介入,同时还缺乏有效的城市治理和社会动员系统,两者共同造成了治理失败,这意味着需要一个“城市再生引擎模型”来协调各方利益,推动多主体有效参与<sup>[20]</sup>,这表示需要一个“城市再生引擎模型”来协调各方利益,促进多主体有效参与。

从整体情形而言,这一阶段的城市更新研究,于理论层面上会更加着重空间的社会生产属性,在时间维度方面则转向建立多主体协同的治理网络,其目标是实现更具公平性、拥有可持续性,并且富有文化活力的城市更新。这一阶段为后续的城市更新理论的发展、实践探索奠定了坚实基础,特别是在应对全球化和气候变化挑战等领域提供了全新视角。

#### 1.4 当代转向(2010s-至今):“Just Green Renewal”——嵌入气候正义、算法治理、产权民主化、非正规性承认

近年来,城市更新研究展现出更加包容、更具可持续性的趋势,着重对气候变化挑战、韧性城市建设<sup>[21]</sup>以及和数字技术应用<sup>[22]</sup>等方面予以关注颇为关键。此阶段的研究与实践体现出,城市发展在应对气候变化、技术发展、社会公平挑战进程中进行了反思且达成了创新。

随着全球气候问题的日益严重,城市更新不仅仅与经济的发展和物理变化有关,而是把城市气候韧性和可持续性作为更新目标。其中绿色基础设施是提升城市韧性的途径,例如对城市排水而言,绿色基础设施的参与可以很好地完成渗透、拦截和蒸发过程,从而有效减轻城市洪涝,将气候变化所带来的一系列影响降到最低<sup>[23]</sup>。气候正义发展不平衡或可以使得“环境负担的转移”和“受益不平等”

发生,进而有新的社会正义问题出现。例如,当一种绿色空间分布于富人区,贫民区等外部则面临着环境恶化和设施不足,对气候正义原则的挑战就发生了<sup>[24]</sup>。

所以,研究者关注如何在绿色城市更新中实现空间正义,保证所有人群都能分享绿色城市更新所带来的福利。

这一阶段的城市更新研究深刻地反映了城市发展现实中的复杂性。这一阶段的城市更新更是从单纯的物理改造走向城市发展面临的各种重大挑战,更加将气候变化、技术伦理、社会公正等全球化议题引入城市更新、城市治理过程中,共同构筑一个更公平、包容、绿色、有韧性的城市未来。

### 2 机制分歧:三大理论范式的深层张力

城市更新问题本身带有若干“理论对立性”,不同范式的“城市更新”研究在本体论立场、价值取向、方法论偏好上各有明确特色。

#### 2.1 增长导向范式

该范式认为城市更新是资本与政府结盟的结果,城市更新目的是空间商品化和资本积累<sup>[25]</sup>。城市是一种“增长机器”,可以借助房地产、城市基础设施等方式吸引投资,推动经济增长<sup>[26]</sup>。但这种模式可能引起绅士化、社会排斥、空间不平等。它主要有三个机制:一是资本循环和空间修复。旧的城市空间不能再向资本积累做出较大贡献,于是资本进行相应的空间修复、空间转换<sup>[27]</sup>。这意味着资本将一个空间永久性障碍物换成一个新的能够提供高收益的空间,或者利用城市更新改造现有空间以重新获得资本的青睐。二、政府和开发商的联盟。政府和一些私人开发商、土地所有权持有者及其他商业利益集团组成了强有力的联盟来开发城市更新项目。三、土地增值与房地产市场。变更用地性质、提升地段区域环境、美化地段基础设施导致地段升值,相应地段房地产市场的兴旺。

#### 2.2 公正导向范式

公正导向的范式起源于批判性城市理论,是对初期城市更新所造成的排斥和社会空间不平等问题的反思<sup>[28]</sup>。批判性城市理论受到乐大卫·哈维等学者的空间正义范式的深刻影响,他们认为城市空间是一种社会生产的结果,城市空间的分配和利用往往反映和再生产社会不公。因此城市更新要作为促进空间正义、修正历史错误的工具。

如上所述,和公正导向的现代数字技术的应用一样,城市更新中的现代数字技术需要权力重配、数据主权、隐私、算法偏见的问题,如果算法训练数据有偏见、算法设计没有充分考虑社会公正性,会造成某些社区或者某些特

定社群在城市更新上遭到排斥,加剧既有的不平等问题。

### 2.3 治理导向范式

传统自上而下的政府主导更新模式容易引发社区排斥、社会冲突,治理导向范式跳出了单主体管理的思路,主张搭建多层次治理网络,让所有相关方都能参与到决策和落地的全流程里。城市更新涉及的利益关系本就复杂,决策不能僵化,要靠协商、对话和动态调整化解矛盾,跟着实际情况随时优化更新方案。

### 3 前沿议题:城市更新理论的六个生长点

当前城市更新研究正围绕以下几个方面形成新的知识增长点:气候变化压力下,城市更新开始融入气候韧性策略,比如推进绿色基础设施建设。但这类设施的配置很可能出现环境负担转嫁、受益群体不均的情况,反而触发新的社会正义问题。城市更新需要同时兼顾过去、现在与未来的需求。比如后冲突城市的工业遗产再生,就不能只算经济账,还要考虑社会融合的作用。代际公平、遗产时间性、“慢更新”伦理都是这一方向的重点研究内容。拉美“自组织更新”、东亚“共治微更新”等全球南方的实践经验,跳出了西方既有理论框架,为城市更新研究提供了新的参考。这类实践更看重地方性知识、社区参与和适应性策略,能打破西方理论的单一主导局面。

### 4 结语

城市更新的理论发展,并不是一条笔直的过程,更像是各种理论流派同时存在、相互交织的复杂局面。未来研究的一个重要方向,就是让这些不同理论之间多对话、多碰撞,甚至尝试彼此融合。再看中国的城市更新实践,政府推动力度大,产权关系盘根错节,还要同时兼顾规模和速度——这些特点意味着,我们在借鉴国际经验的同时,更需要摸索出一套真正适合自己国情的做法和理论。未来的研究可以试着搭建一个“多元理论对话平台”,用真实案例去检验各种理论,也让不同概念之间能够“翻译”得通。只有这样,才能逐步形成更贴近现实、更能指导实践的城市更新理论体系。

#### 参考文献:

- [1] LIU Y. Space Reproduction in Urban China: Toward a Theoretical Framework of Urban Regeneration[J/OL]. Land, 2022[2026-04-07].
- [2] ZHANG B, XIONG Y, LIU H, et al. A Comprehensive Bibliometric Analysis of Urban Renewal Research during 2012 - 2022[J/OL]. Buildings, 2023[2026-04-06].
- [3] ZHENG L, ZHENG Y, FU Z. The Impact of Urban

Renewal on Spatial - Temporal Changes in the Human Settlement Environment in the Yangtze River Delta, China[J/OL]. Land, 2024[2026-04-07].

[4] XIANG P, YANG Y, LI Z. Theoretical Framework of Inclusive Urban Regeneration Combining Nature-Based Solutions with Society-Based Solutions[J/OL]. Journal of Urban Planning and Development, 2020[2026-04-07].

[5] LIAO Z, LIU M. Critical barriers and countermeasures to urban regeneration from the stakeholder perspective: a literature review[J/OL]. Frontiers in Sustainable Cities, 2023[2026-04-07].

[6] SHEN T, YAO X, WEN F. The Urban Regeneration Engine Model: An analytical framework and case study of the renewal of old communities[J/OL]. Land Use Policy, 2021[2026-04-07].

[7] ZHU Y, SONG J, BAI Y. China's Urban Regeneration Evolution from 1949 to 2022: From the Perspective of Governance Mode[J/OL]. Land, 2024[2026-04-07].

[8] ZHANG H, CONG C, CHAKRABORTY A. Exploring the institutional dilemma and governance transformation in China's urban regeneration: Based on the case of Shanghai Old Town[J/OL]. Cities, 2022[2026-04-07].

[9] RAFIEIAN M, KIANFAR A. Guiding public policy in gray spaces: A meta-study on land ownership conflicts (1987 - 2022)[J/OL]. Cities, 2024[2026-04-07].

[10] SUMARI N S, COBBINAH P B, UJOH F, et al. On the absurdity of rapid urbanization: Spatio-temporal analysis of land-use changes in Morogoro, Tanzania[J/OL]. Cities, 2020[2026-04-07]. DOI:10.1016/j.cities.2020.102876.

[11] WANG H, ZHAO Y, GAO X, et al. Collaborative decision-making for urban regeneration: A literature review and bibliometric analysis[J/OL]. Land Use Policy, 2021[2026-04-07].

[12] ZIJUN Y E. Review of the Basic Theory and Evaluation Methods of Sustainable Urban Renewal[J/OL]. IOP Conference Series: Earth and Environmental Science, 2019[2026-04-07].

[13] MARTINOVIĆ A, IFKO S. Industrial heritage as a catalyst for urban regeneration in post-conflict cities Case study: Mostar, Bosnia and Herzegovina[J/OL]. Cities, 2018[2026-04-07].

- [14] ABASS A S, KUCUKMEHMETOGLU M. Transforming slums in Ghana: The urban regeneration approach[J/OL]. *Cities*, 2021[2026-04-07].
- [15] MARTINOVIĆ A, IFKO S. Industrial heritage as a catalyst for urban regeneration in post-conflict cities Case study: Mostar, Bosnia and Herzegovina[J/OL]. *Cities*, 2018[2026-04-07].
- [16] CHAHARDOWLI M, SAJADZADEH H, ARAM F ,et al. Survey of Sustainable Regeneration of Historic and Cultural Cores of Cities[J/OL]. *Energies*, 2020[2026-04-07].
- [17] SCAFFIDI F. Average social and territorial innovation impacts of industrial heritage regeneration[J/OL]. *Cities*, 2024[2026-04-07].
- [18] WANG H, ZHAO Y, GAO X ,et al. Collaborative decision-making for urban regeneration: A literature review and bibliometric analysis[J/OL]. *Land Use Policy*, 2021[2026-04-07].
- [19] ZHENG L, ZHENG Y, FU Z. The Impact of Urban Renewal on Spatial - Temporal Changes in the Human Settlement Environment in the Yangtze River Delta, China[J/OL]. *Land*, 2024[2026-04-07].
- [20] SHEN T, YAO X, WEN F. The Urban Regeneration Engine Model: An analytical framework and case study of the renewal of old communities[J/OL]. *Land Use Policy*, 2021[2026-04-07].
- [21] HETTIARACHCHI S, WASKO C, SHARMA A. Rethinking urban storm water management through resilience - The case for using green infrastructure in our warming world[J/OL]. *Cities*, 2022[2026-04-07].
- [22] CHEN J, REN K, LI P ,et al. Toward effective urban regeneration post-COVID-19: Urban vitality assessment to evaluate people preferences and place settings integrating LBSNs and POI[J/OL]. *Environment Development and Sustainability*, 2024[2026-04-07].
- [23] HETTIARACHCHI S, WASKO C, SHARMA A. Rethinking urban storm water management through resilience - The case for using green infrastructure in our warming world[J/OL]. *Cities*, 2022[2026-04-07].
- [24] Practical Dilemma and Countermeasures of Green City Renewal from the Perspective of Spatial Justice Chinese Full Text: Abstract, Citation (BibTeX) & Reference | Bohrium[EB/OL]. [2026-04-07].
- [25] ZOU Y. Capital switching, spatial fix, and the paradigm shifts of China's urbanization[J/OL]. *Urban Geography*, 2021[2026-04-07].
- [26] FU Y, ZHANG X. Mega urban agglomeration in the transformation era: Evolving theories, research typologies and governance[J/OL]. *Cities*, 2020[2026-04-07].
- [27] ZOU Y. Capital switching, spatial fix, and the paradigm shifts of China's urbanization[J/OL]. *Urban Geography*, 2021[2026-04-07].
- [28] GU Z, ZHANG X. Framing social sustainability and justice claims in urban regeneration: A comparative analysis of two cases in Guangzhou[J/OL]. *Land Use Policy*, 2021[2026-04-07].