

传统城市地区的变迁和城市更新的影响 ——以中国南京三个居住社区为例^①

Changes in Traditional Urban Areas and Impacts of Urban Redevelopment:
a Case Study of Three Neighbourhoods in Nanjing, China

吴缚龙 何深静 文
龚迪嘉 译
钱欣 王德 审校

【摘要】自市场经济改革开始，中国的城市景观和城市内部结构经历了重大变化。最近的研究使我们宏观尺度的城市变迁有了深刻的理解：例如社会和空间隔离、农村移民和城市家庭的分化、土地使用的变革。较少研究从邻里社区这一微观视角理解城市变迁。城市更新塑造了许多新的城市景观。但是，传统的老城区依然在中国城市中占据很大比例，而这些老城区通常又承载着大量边缘群体。传统城市地区拥有较长发展史、高人口密度和低住房质量的特征，并在改革后经历了不同的变化。本研究基于南京三个传统城市地区的实地调查，旨在揭示建成环境和社会经济的变化可部分归因于不同程度的城市更新。更重要的是，本研究强调了基于邻里的社会交往对边缘群体的重要意义。本文认为，在当前大规模城市拆迁和快速更新的背景下，社区的整体拆除将不利于建设可持续发展的城市社会。在城市更新的过程中，应认真思考积极的社会目标。

【关键词】邻里社区变化 中国南京 城市更新

Abstract: Since market-oriented economy reform, China has experienced significant changes in urban landscapes and the internal structure of cities. Recent studies have provided some insightful understanding into urban changes at a macro-scale, e. g. social and spatial segregation, the division between rural migrants and urban households, changes in land uses. To a lesser extent, urban changes are understood at the microscopic level of the neighbourhood. Urban (re) development has created many new urban landscapes. Meanwhile, traditional old urban areas still constitute a significant Proportion of Chinese cities, and normally contain large concentrations of marginal population. Possessing the particular characteristics of long developing history, high population density, and low housing quality, traditional urban areas have also experienced different changes in the post-reform period. This study, based on a field survey of three traditional urban areas in Nanjing, attempts to reveal the built environmental and socio-economic changes which can be partly attributed to different levels of urban redevelopment. More importantly, the study highlights the significance of neighbourhood-based social interaction to marginal population. Against the backdrop of massive urban displacement and rapid redevelopment, it is argued that the effect of dismantling neighbourhoods could be detrimental to a sustainable urban society and the positive social objectives should be seriously considered in the process of urban redevelopment.

传统城市地区的变迁和城市更新的影响
——以中国南京三个居住社区为例

作者：吴缚龙，英国卡迪夫大学城市与区域规划学院教授

何深静，中山大学城市与区域规划学院副教授

译者：龚迪嘉，浙江师范大学地理与环境科学学院助教，浙江师范大学城乡规划与景观设计研究中心研究员

审校：钱欣，同济大学建筑与城规学院博士

王德，同济大学建筑与城规学院教授

^① 本文原文发表于 Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie, 2005, 96 (1): 75-95.

Keywords: neighbourhood changes, Nanjing China, urban redevelopment

1 引言

在社会主义制度下,城市住房是根据每个人的最小空间需求和最大空间权利,由当地政府或工作单位分配而得^[1-3]。城市居住区主要是由单位来开发,以单位大院的形式出现。社会主义中国的城市空间呈现出一个由半独立的单位大院构成的基本细胞结构,其中每一个单位实质上都是一个微型社会^[4,5]。除了这个单位大院的细胞结构以外,大规模的城市旧区和棚户区也广泛地存在于改革开放前的中国城市。在很多历史悠久的城市,老城区的结构中保留了古城门、街巷和建筑群,那里依然居住着大量的城市居民。在这些传统的城市地区,聚集着低矮而老式的建筑,其中大部分归当地房屋局所有并由它们分配给各户。在某些情况下,那些由子女继承下来的私房仍然属于个人私有,但其买卖是受到限制的。这些老城区通常保持着传统的建筑风格和浓郁的“邻里”氛围。此外,大型棚户区在中国改革开放前的许多城市中仍然存在。这些棚户区以破旧的住房和低收入的住户为特征,通常位于城市边缘,有的也位于内城的中心地区。总结起来,改革开放前中国的传统城市地区由单位大院、老城区和棚户区构成。这些传统老城区的邻里关系是相对稳定的、协调良好的,体现着社会的稳定性和均质性。

改革开放后,这些特征开始发生变化。随着土地出让制度和住宅商品化的引入,城市居民开始面临更多的住房类型和区位选择。因此,住宅的流动性逐渐开始增强^[6]。同时,城市发展进入一个崭新的时代,它导致了大规模的城市空间重构。于是,城市社区经历了重大变革,社区的同质性和社会稳定性被打破,出现了多样化和分化,隔离程度也逐渐加强^[7-11]。单位大院的细胞结构被逐渐打破,豪华住宅区以及商业、娱乐设施迅速取代了破旧的老城区。许多大城市,如天津^[10]、上海^[12,13]和广州^[14],都表现出了社会和空间分化。大多数有关城市变迁的研究都关注了城乡分工及其导致的社会二元结构^[15]或农村流动人口和富裕的城市企业家间的两极分化^[16]。城市地区间的差异逐渐扩大,而且现在已经逐渐引起人们研究的兴趣,出现了一些关于在社会和空间重组以及居住分化中的体制转变、权力下放、土地改革和住宅商品化方面的分析^[13,17-19]。

毫无疑问,城市更新同样对城市邻里社区产生了重大影响。大规模的内城地区改建为新的城市景观。许多原住

民已经搬迁,这些新建地区有着多样化的土地用途。然而,许多旧城依然保留着破旧的环境。随着社会流动性和住房私有化的增加,许多中等收入和高收入家庭逐渐迁出这些地区,而低收入家庭继续留在原地,同时也开始有农村流动人口进入该地区居住。在一定程度上,城市更新造成并加剧了城市内的分化。传统的城市地区现已逐步形成边缘群体的高度聚集地。此外,如雨后春笋般的城市更新导致了中国城市中大量的居住拆迁。描述了来自被拆迁居民的强大阻力,认为这是城市更新中的一大困境^[20]。将拆迁作为一个关键指标来衡量城市更新的负面影响^[21]。由城市更新所带来的住宅拆迁已成为中国城市复兴进程中一个难以捉摸和敏感的问题。正是城市更新中积极社会目标的缺失诱发了住宅拆迁中的巨大冲突。

在西方,有大量有关城市更新和城市复兴方面的文献。城市更新计划由于对街区的活力和多样性有破坏性的影响,以及驱逐了“被忽视的社会低端和少数群体”而遭到指责^[22-24]。最近的研究也批判了以经济利益为导向的城市更新项目中的社区拆迁导致低收入居民的流离失所,并提倡公众参与以及保障低收入群体的利益^[25,26]。

与西方大量有关社区发展和重建方面的文献形成对比的是,在中国,有关城市社区变迁及其社会性影响的研究非常有限。然而,对传统社区变迁过程和社会经济影响的考察是十分必要的。本研究旨在评估与建成环境、社会交往和社会凝聚力有关的传统城市地区的变化。传统城市地区邻里社会变化的研究将会在很大程度上加深我们在微观尺度上对城市物质和社会经济变化的理解。

本论文的结构如下。第一部分简要介绍,在成熟市场经济环境下不断变化的城市更新社会目标及其对城市社区的影响。第二部分接着讨论中国传统城市地区重建进程。第三部分将以中国南京市的三个社区为案例,从建成环境和社会经济特征方面评估传统城市社区的变化,最后讨论重建的影响和社区邻里关系对边缘群体的重要性。

2 市场经济发达国家不断变化的城市更新的社会目标

为改善环境恶化的城市地区的住房条件,并将那些穷人们赶出视线,以贫民窟清除和大规模的重建为特征的城市更新运动最早在1930年代出现在美国、英国和其他一些西方国家^[27]。在某种程度上,城市更新运动的现代主义设计已经满足了一些重要的城市功能。然而,由拆迁和置换政策所引发的长期的经济和社会成本过于沉重^[22,28]。尽管各个国家在特定的政策和执行方式上有很大差别,但城

市更新因社会目标缺失而遭到批判却十分相似。这些运动受到批评是因为它们给健康社区带来了负面的社会影响，并且产生了非人性化的城市空间，这些空间损害了城市生活的生机和多样性^[24,29]。

在城市更新运动失败后，一个试图恢复社区生机的新方法在1960年代的美国开始盛行，随后波及其他西方国家。新的城市更新强调当地居民参与社区重建，重点是在有限范围内（通常是基于社区的）改善现有的住房和环境而非将其拆除。与先前的城市更新不同的是，重建政策并没有简单地强调环境建设，而是对于衰败社区的社会发展给予了更多关注。这个阶段的许多新项目，如英国的“社区建筑”、美国的“社区发展”，都鼓励当地居民参与到决策制定的过程中来^[30]。在社区复兴运动中，当地居民团体努力地提升他们的住房环境，并成功地获得了由非营利机构或地方当局提供的协助^[31,32]。这些社区重建项目发展了社区组织和居民有意义的参与，这些在重建和管理进程中都起到了积极的作用。

大幅度依赖私人物业发展作为动力的经济利益引导的更新，被认为是1980年代和1990年代早期英国城市政策的中心，其特点是立即采取行动并取得明显效果^[33-35]。由于得到了公共和私人部门联合的责任保证，以经济利益引导的重建在很大程度上重塑了城市空间，改变了城市面貌，也促成了繁荣的房地产市场和地方经济的增长。尽管物业发展在塑造城市物质环境和给予城市标识特征方面起到了重要作用，甚至在某种程度上促进地方发展，但还是遭到批判，因为它过于狭窄地关注一个纯粹的物质更新而忽视了社会更新和公众参与^[36,37]。同样还有这样的批评，认为这些高贵的物业导向的更新计划仅仅有助于获得城市局部地区的物质和经济的更新而不是整合城市系统^[38]。奢华的公寓和享有声望的商业项目取代了当地的居民，并且几乎不会对当地的就业市场有任何贡献。内城社区出现大量的居住拆迁，形成了碎片化的城市结构。

自1990年代起，英国提出了一系列新的更新政策，伴随而来的是重点从经济利益导向的更新向更广泛议程的转变。一个强有力的重点被放在当地社区的作用上，他们的参与被认为对于更新活动的长期成功具有决定性作用。随着对城市更新社会方面的强烈关注，一种在公私之间自愿的和社区部门之间的多边合作被采用到以社区为基础的重建项目中^[39]。英国政府的社会排斥办公室（Social Exclusion Unit）制定了一项综合方法，通过改善公共服务和建设面向社区需要的、地方性的包容性伙伴关系，来处理当地贫困社区^[40]。相应地，一项重建贫困社区的计划得到美国政府的授权并自1990年代早期起实施。提升低收入

和中等收入社区的生活质量已成为基于社区的城市更新的重要目标，以终止，甚至逆转持续数十年的城市衰败^[25,41]。

总而言之，社会目标在经济利益导向的城市更新时期曾一度被忽视，这对城市社区带来了极大的破坏。然而，作为一个全面的社会和经济复兴的城市更新理念，在发达的市场经济国家中已被广泛接受。积极的社会目标，如邻里社区的复兴和活力重现、混合性的社区等，都已被采纳，并成为城市更新的重要组成部分。

3 传统城市社区的城市更新

中国城市社会领域的相关研究表明，中国城市社会结构的差异主要在于人口密度、教育程度、就业情况、住房质量、家庭结构等^[14]。在本论文中，传统城市地区这一术语指的是以漫长的发展史、相对高的人口密度、较低的教育程度、较低的收入水平和破旧住房为特征的城市地区。

在1970年代后期和1980年代前期所进行的市场经济改革初期，由于投资有限和城市地区的严重失修，城市更新的重点放在棚户区拆迁，脏乱环境的消除，并为工人阶级提供基本的住宿，建造了一些典型的“工人新村”来取代那些年代久远、破败不堪的城市地区。重建地区的环境得到重大提升。然而，由于高人口密度和高建筑密度，在整个城市范围内大规模地开展城市更新并不现实。更新计划往往限于那些年代久远、破败不堪的城市地区。城市中心区大量传统老城区的面貌维持不变。最传统的城市社区依然保持着均质和稳定的特点。在一定程度上，正是由于传统城市地区这种相对均质的社会构成、城市空间的不平等性以及社区支持的存在，内城地区的问题才没有演变成一个重大的社会问题。

在1990年代后期之前，城市更新的法规要求对原住民进行实物补偿或原址回迁，即让原住民返回重建地点。住房通常是根据住户人数进行分配，由政府或工作单位进行补贴。大多数城市更新项目由政府投资，或某些情况下由国有企业投资。城市更新对于政府而言是个沉重的负担。这些项目资金不足，因而通常采用较低的建设标准。由于缺乏投资，城市旧区综合改造并没有看到实质性的变化。于是，拥挤和基础设施不足的问题在城市中心环境恶化的地区依然存在。此外，随着由建筑填充和在城市内部建设小工厂而产生的建筑密度的增加，城市环境逐步恶化，更增加了城市更新的难度。城市更新的需求变得更加紧迫。

自1988年正式采取土地出让制度起，土地使用权已

被允许在市场上交易，而国家继续保持拥有城市土地所有权。这为城市开发公司从地方政府和单位获得土地，然后在二级土地市场进行土地转卖奠定了基础。随着城市人口数量的增长和城市结构的重组，中国城市正经历着城区蔓延；同时，中心城区在生产服务和商业功能方面仍保持着重要作用。在关于城市空间分配的市场制度被采纳后，被忽视已久的内城更新又得到广泛实施^[18]。随着土地和住房市场的发展，城市更新越来越依赖于物业开发来更新旧城区。为了应对城市人口增长的需求，大规模的城市更新开始发起，越来越多的私人投资者和开发商参与到其中。政府期望通过房地产开发的内城重建能推动经济增长。于是，以利润为导向的中国城市更新更多地强调了经济利益，而忽视了环境和社会问题。为了获得更多利润，中心区大多数经济利益导向的更新计划都兴建了商业楼宇或高档公寓，原住民不得不搬迁^[20]。房地产开发使中心区发生巨大变化。受利润甚至投机所驱动，中心区大规模的城市更新同样也导致了对社区健康和历史环境的巨大破坏。

自2001年11月起，中央政府采取了一项新政策使货币补偿合法化，它提供了一种实物拆迁补偿的替代选择。在这项新政策颁布之前，开发商被要求为动迁居民提供相应的住房。因此，许多新房子建在郊区以容纳动迁居民。采用货币补偿的目的是增加城市更新的可行性，并提供更多的住房选择。然而，这些用于补偿的钱对于让原住民在更新后的地区购买住房而言实在是太少了。于是，居民从原社区被“赶走”，不得不去城市边缘地区寻找更廉价的住所。在大多数内城更新计划中，居民的回迁率都非常低，在某些情况下甚至为零。低收入居民被那些能够承受得起高档住宅的高房价或者高端的商业设施和商务楼宇的中高收入住户所取代。通过这个更新过程，一些传统城市社区的形象发生了巨大变化。至于那些被搬迁到外部地区的居民，他们使用设施、社区配套服务和社交网络的便利性被剥夺了。

自大规模的城市更新起，一个重大的城市结构重组进

程在中国城市中颇为盛行。然而，随着相对滞后的广泛更新开始，中国的城市更新仍然任重道远。由于有极高的人口密度和搬迁成本，许多传统的城市地区对私人开发商的吸引力并没有那么大。此外，随着拆迁与安置冲突的加剧，内城地区的更新难度在增加。因此，城市更新就遭到尴尬：一方面，最有利润可图的中心城区得到更新；另一方面，大量急需提升的破旧地区几乎没有多少吸引投资的能力。于是，传统城市地区依然承载了中国市场经济过渡时期相当大的住房比例。2001年的北京有着340多万m²的破旧地区急需重建。21世纪上海新一轮城市更新的期望目标为1400万m²旧城区的更新。

在大量更新带来的城市变迁过程中，传统的城市社区在物质和社会经济特征上经历着不同的变化。然而，对于在社区层面究竟发生了什么变化所知甚少。在这些领域内，对于在中国市场经济改革背景下的变化有进一步了解将是非常有趣的。

4 南京三个社区的研究

研究地区——南京，江苏省省会，是中国历史上的十朝都会和长江三角洲地区的大城市之一。从表1可见，南京的经济发展远远落后于上海。同样，相对于中国南部更为发达的两个城市广州和深圳而言，南京也属于欠发达的，它的发达程度甚至比苏南地区的苏州和无锡还低。

作为一个传统工业城市，南京有着许多重工业的大型国有企业。改革开放之后，该市经历了产业结构调整，第三产业显著增加。正如表2所展示的，第三产业提供了61.47%的就业。与此相对的是，制造业领域的国有企业都面临着倒闭。于是，失业和下岗职工增加。下岗和失业的职工分别占到了劳动力的14.2%和3.2%。该城市正在由一个“生产型城市”向一个“消费型城市”转型。这意味着该城市不再是一个仅仅聚集生产的地方，而是一个提供各种消费服务的场所。

南京和其他城市的主要社会经济指标（2001年）

表1

	人口（百万）	国民生产总值（亿元）	工业产量（亿元）	消费品零售额（亿元）	人均可支配收入（元）
南京	5.53	1150.3	2040.5	465.8	8848
上海	12.62	4950.8	7657.0	1861.3	12883
无锡	4.36	1360.1	2930.1	390.8	9454
苏州	5.81	1760.3	4075.8	391.5	10515
广州	5.47	2684.8	2822.0	1243.9	14416
深圳	4.69	1908.2	2880.4	609.3	23544

（资料来源：南京市统计局（2002年）^[42]）

南京市产业和就业结构 (2001 年)

表 2

	产业部分			就业部分		
	第一产业	第二产业	第三产业	就业	下岗	失业
人口 (万人)	1.04	54.87	89.22	145.13	24.91	5.58
比例 (%)	0.72	37.81	61.47	82.6	14.2	3.2

(资料来源:南京市统计局 (2002 年)^[42])

就住宅分化和郊区化而言,南京也正经历着城市空间结构的调整。然而相比于其他城市,如北京、上海和广州,南京的城市空间重构并不彻底。由单位提供住房的制度和政府主导的更新在该城市依然普遍存在。同样,作为一个历史城市,旧城区中聚集着中低收入人口、下岗和失业人员,并且占据着这个城市中相对较高的比例。为了找寻传统城市地区变迁的踪迹,本研究的重点是通过对原住民进行问卷调查的方式来研究经历过不同层次城市更新的城市社区。五所村、高岗里和评事街是传统社区变迁中的三个代表地区,它们分别代表了 1980 年代后期经历了政府主导更新的城市边缘地区的棚户区、1990 年代早期经历了政府主导更新的位于传统内城地区的社区,以及缺乏更新而逐渐衰败的传统城市地区(图 1)。在这三个社区中,大多数居民都在同一个地方居住了很长时间,并见证了不同的变化,这能帮助我们重新构建变迁的社区“档案”。本研究的

目标是了解这些典型的旧城区中物质和社会经济的变化,以及评估不同层次的城市更新所带来的社会影响。

在重建前,五所村是南京内城边缘的一个棚户区,它代表了长江沿岸、集中着工人与农村移民的旧城区。该地区的住房条件和基础设施都非常恶劣。为了改善恶化的建成环境,政府于 1987 年发起了大规模的重建。然后由工作单位购买下这些住房单元并分配给他们的员工。重建后的五所村总共有约 2500 户。在重建后,高层公寓取代了传统的棚屋和低层住宅(图 2),住房条件和基础设施得到了很大程度的改善(图 3)。然而,由于传统环境的消失,居民之间的社会互动有所减少,虽然同一座大厦的居民(通常在同样的工作单位)彼此熟悉,但不同大楼里的居民(分属于不同的工作地点)彼此并不熟悉。在现代风格的住宅中生活,人们享有更多的隐私,但同时,邻里之间的相互帮助正逐渐减少。

传统城市地区的变迁和城市更新的影响
——以中国南京三个居住社区为例



图 1 三个社区的区位

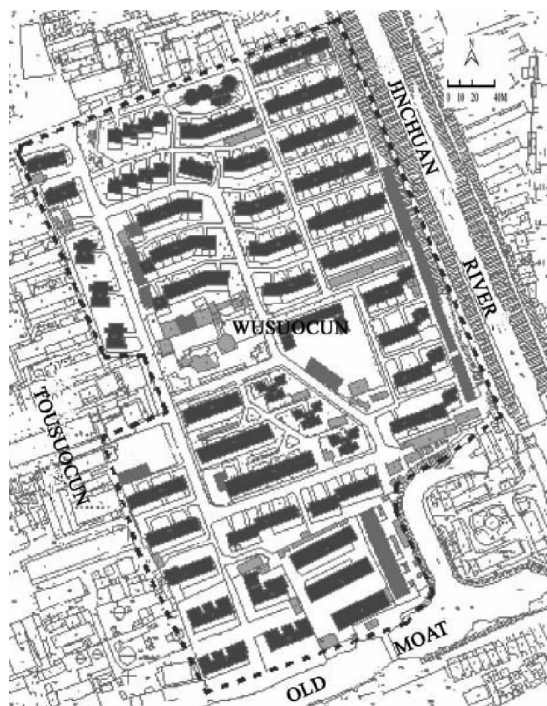


图 2 五所村平面布局

注:浅灰色表示低层建筑,深灰色表示多层建筑,下图皆同。



图3 重建后五所村经提升的建成环境



图5 高岗里保留传统建筑样式和街巷

高岗里位于古城门——中山门以西地区。该地区的特征是高人口密度与低层传统院落式建筑，它代表了中低收入工人聚集的旧城区。在更新以前，十几个家庭共享一个大房子（该房子以前曾属于一个富裕家庭）。这些建筑缺少独立的厨房和卫生设施。1992年由当地政府主导的更新计划在提升居住条件的同时保护了传统的建筑（图4），通过渐进的和低成本的改善完成了这项更新任务。

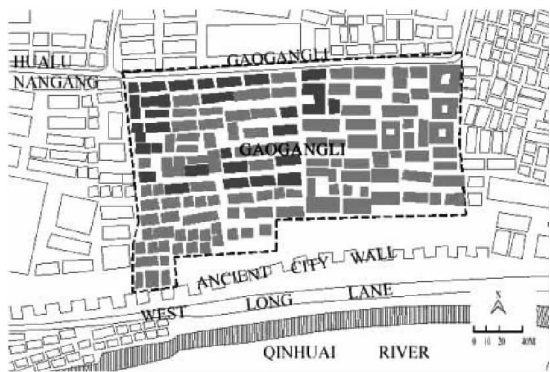


图4 高岗里平面布局

该项目于1996年完成。它拥有多重目标：避免大规模更新和搬迁，尝试一种低成本的、渐进的城市更新的方法来保持现存社区结构，保护传统建筑以及维护居民们对场所的集体记忆^[43]。原先的街道和有价值的历史建筑得以保护（图5），而那些质量差的建筑则被拆除。更新完成后所有居民都回迁到该地。然而，由于这是城市政府出资的低成本更新方式，因此不可避免地成为低质量的更新。尽管住房条件和基础设施得到了某种程度的改善，居民们依然抱怨不充足的居住空间和低下的住房质量。其实，在社区中并没有发生什么重大变化。

评事街位于南京中心区南部，1949年前是一个商业区，聚集着中低收入的零售商、失业人员和体力劳动者。

如今那里已成为一个典型的由现代建筑和商业开发围绕的破旧城市地区（图6、图7）。该地区的建筑仍然保留着晚清时期的建筑风格。普遍情况是20多个住户共享一幢居住建筑。过度拥挤成为一大主要问题。平均每个家庭的建筑面积仅为7~8m²/人。但是与其他发展中国家那些贫民窟中还不到5m²/人的居住空间相比的话，评事街和另外两个社区还不能被称为“贫民窟”。不堪忍受的住房条件已迫使那些相对富裕的家庭从该地区搬迁出去。剩下的居民中大多数是老年人、下岗工人、失业和低收入的家庭，他们没有能力搬出去。同时该地区中通过私人租赁导入的农村移民数量在增加。虽然该地区的居住条件很差，但大多数评事街的居民并没有打算搬离该地区。能够方便地使用中心城区的设施以及其他地方房价过高是使该社区相对稳定的主要原因。居民表现出对社区的强烈依赖，在居民之间也形成了社交网络，这成为他们日常生活的一部分。评事街保持了将近50年的破旧老城区状态。唯有的一些微小变化是那些居民自行进行的装修来改善居住条件和扩大居住空间。该地区被政府主导的更新所忽视是因为在中心区有着过高的人口密度，被房地产开发商忽视是因为给原住民的拆迁补偿成本太高。

这三个社区代表了不同类型的传统老城区，他们经历了不同层次的更新。五所村经历了大规模的环境变化。高岗里仅在住房条件和基础设施方面受到了零星的和渐进的变化。评事街几乎没有经历什么更新，依然保持着它传统的建筑风格、低质量的住房条件和不完备的基础设施。

数据收集——本研究是基于2001年5月在南京的三个社区中进行的问卷调查。为了找寻社区变迁的进程，本调查在三个社区进行了125份问卷调查（评事街45份，五所村50份，高岗里30份）。有效问卷中评事街41份，五所村47份和高岗里29份，问卷有效率分别为91.1%、94%和96.7%。样本是从这三个社区中随机抽取的，这种抽取是基于地址而非居民的名单，因为居民名字是保密且



图6 评事街的平面布局



图7 被高层建筑和商业开发环绕的评事街

不完全的，外来人口的名单并不在其中。为确保问卷的完成，受访者均为户主。

5 社会经济特征和建成环境的研究发现

社会经济概况——这三个社区都呈现出较高比例的老年人口（超过60岁）。居民们在这些社区中居住了很长时间：在五所村、高岗里和评事街的平均居住时间分别是15.4年、23.4年和29.1年（表3）。评事街的一些居民甚至在那里居住了近80年。因此，这三个社区都有着相对成熟的社会关系，大多数居民们都对邻居比较熟悉。从表3中我们也可以发现，这三个社区居民的受教育程度均比较低。五所村的大多数居民仅拥有小学或初中教育程

度，仅有17%的户主有大专或大学文凭。在高岗里，这项数据为6.3%。而大约9.8%的评事街居民是文盲。

该调查显示出非常高的下岗和失业率。结果可能受取样方法的影响，因为调查是在白天进行的（也在周末和假期进行，以避免错失有工作居民的问题）。总体而言，边缘群体，包括超过60岁的老年人、下岗和失业人员，其比例分别是：五所村72.2%，高岗里48.3%，评事街59.2%。结果表明，边缘群体在这三个社区中占到了过多的比例，这也是传统城市地区的一大特征。五所村是由地方政府实施更新的，大多数住房是由单位分配给员工的，于是居民主要集中在制造业领域。在产业重构时期，那些下岗和失业人员的比例相对于拥有更多元化的职业结构的其他地区而言变得更高。高岗里的职业结构和五所村的相似，但它的下岗和失业人口的比例要低些，退休人员的比例要高些。这是因为高岗里保留着它原有的人口结构，而在更新过程中没有吸纳大量的就业人口。评事街曾是一个传统的零售商业区，现正在转变为一个荒废的地区。大约17.5%的居民在制造业领域工作，15%的居民在私营企业部门和低端服务业工作。

三个社区中户主的社会经济概况 表3

	五所村	高岗里	评事街
年龄			
<25岁	8.5%	3.4%	2.4%
25~45岁	38.3%	37.9%	29.3%
46~60岁	19.1%	34.5%	34.1%
>60岁	34.0%	24.1%	34.2%
平均居住时间			
年数	15.4	23.4	29.1
住户规模			
每户人数	3.66	2.93	3.54
教育程度			
文盲	0.0%	0.0%	9.8%
小学	19.1%	6.3%	14.6%
中学	63.9%	87.4%	63.4%
大专/大学	17.0%	6.3%	12.2%
职业/就业状态			
制造业	2.1%	10.3%	17.5%
行政和技术职员	17.1%	17.3%	2.5%
私人企业/服务业	6.4%	3.4%	15.0%
下岗/失业	38.2%	24.2%	25.0%
退休	36.2%	44.8%	40.0%

续表

	五所村	高岗里	评事街
户月总收入			
<800 元	40.4%	48.3%	48.8%
800~2000 元	38.3%	31.0%	46.3%
2000~4000 元	17.0%	20.7%	4.9%
>4000 元	4.3%	0.0%	0.0%
边缘群体的比例 (老年人、下岗和失业人员)	72.2%	48.3%	59.2%

关于收入水平,受访家庭中接近一半报告他们的家庭月收入在 800 元以下。相对而言,五所村在三个社区中拥有最高的收入水平。即便如此,只有 17% 的家庭收入水平在 2000~4000 元之间,只有 4.3% 超过 4000 元。高岗里的收入概况和五所村相似。评事街明显是三个社区中收入情况最糟的。大约 48.8% 的家庭报告他们的月收入在 800 元以下,46.3% 在 800~2000 元之间,仅有 4.9% 的家庭报告的月收入超过 2000 元。考虑到南京的人均月收入水平为 900 元,调研中的收入概况表明这些社区为城市贫民的聚集区。

总结来看,这三个社区中的居民表现出相似的社会经济状况。在这些社区中,有着过多的老年人、低收入和低教育程度的家庭和下岗及退休的职工。

环境特征——将表 4 和表 5 比较,可以发现这些社区中的住房条件差于南京市的平均状况。就建筑面积而言,五所村、高岗里和评事街分别为 15.5m²/人,12.3m²/人和 8.1m²/人,而南京市的平均建筑面积为 20m²/人,全国的城市平均建筑面积为 21m²/人。评事街的情况是最糟糕的。

南京市平均居住信息 (2000~2001 年) 表 4

	2000 年	2001 年
住户规模 (人)	2.92	2.90
人均月收入 (元)	833.29	900.25
人均每月房租、水电费 (元)	56.22	53.89
人均建筑面积 ¹ (m ²)	19.2	20
人均道路面积 (m ²)	8.54	12.28
人均公共绿地面积 (m ²)	8.79	9.25

注:1. 建筑面积指住宅的总面积,其值比实际的居住面积大。
(资料来源:南京市统计局 (2002 年))

就建筑风格而言,五所村大多为多层建筑,这些多层建筑在更新后取代了棚户区。高岗里在更新之后依然保留

了传统的建筑风格。它的主要类型为院落式的低层住宅。评事街维修了其历史建筑,其主要类型为院落式住宅,但那里有着住宅拥挤和基础设施不足的严重问题。

这三个社区的住房质量各不相同。五所村 48.9% 的居民认为他们的住房质量达到平均水平。在高岗里这一数据下降到 34.5%,而在评事街只有 19.5%。高岗里大约 62.1% 的居民认为他们的住房质量较差,但是没有人认为它残破不堪。这在一定程度上表明低成本和渐进式更新方式的失败,这种方式仅改善了最破旧的房屋而在住房整体质量上没有较大的改变。考虑到高岗里的更新仅仅过去了十年,那么大比例的人口报告他们的住房质量为差,表明了低成本的住房更新并未阻止其进一步恶化。评事街 56.1% 的住户认为他们的住房质量差,19.5% 的住户抱怨了残破不堪的状况,这反映了在此社区中城市衰退的严重问题。

房屋所有权的形式分为公共和私人的两种。前者包括政府所有权和单位所有权,指那些由政府或单位分配的住房。私人所有权包括私人房屋的继承和通过补贴购买的住房。五所村的更新是由政府实施的,因而 14.9% 的住户从单位获得他们的住房。29.8% 的家庭住在政府的住房中;很大比例的住房 (40.4%) 是以折扣价格出售给居民,由他们的单位给予补贴。五所村的房屋所有权属于混合状态。与之形成对比的是,高岗里保留了传统城市地区的特征,那里的居民与单位并没有隶属关系。在高岗里,几乎没有任何住宅是由单位分配的。更新中有 55.2% 的住房是由当地政府分配的。该地区同样也是有着相对高集聚度的继承的私人住房,这在老城区中十分典型。高岗里的居民太穷,以至于无法“买下”他们的住房。于是,住房购买的比例只有 10.3%。购买住房在评事街基本上没有出现,那里 24.1% 的住房是继承的私人住房。占主导地位的房屋所有权是公共房屋,属于当地政府,由当地房管局管理。显然,城市更新在五所村的住房所有权方面产生了重大改变。更新的机遇使政府减少其所有权,使单位参与到住房供给中来,并促进住房私有化的进展。因此,五所村的“私有化”程度最高,达到 51.1% 的私有率,这正是因为相比于其他两个社区,五所村在更新过程中移民过来大量的国有企业员工,居民处在一个相对富裕的状态。

五所村的更新比其他两个社区更加全面。在五所村和高岗里,人们被问及在更新过程中进行了哪些主要的改善。正如表 5 所示,48.8% 的五所村居民回答的是社区中的住宅设施,如卫生设施、煤气、排水等得到了明显改善。大约有 25.5% 的人在更新后体验到了住房设施和居住

空间方面的显著改善。在高岗里，仅 10.2% 的居民认为住房质量和居住空间有所提升，而主要的改变似乎是在于住房设施，因为 85.9% 的居民认同设施的改善。在评事街，由于目前还没有更新，现在的问题是需要作出什么样的重大改善。可以看出，评事街居民最大的心愿是缓解过度拥挤的状况和避免物质环境的进一步恶化。

三个社区的建成环境 表 5

	五所村	高岗里	评事街
人均建筑面积 ¹ (m ² /人)	15.5	12.3	8.1
建筑风格	多层	带院子的低层	带院子的传统风格
住房质量 ²			
非常好	4.3%	3.4%	0.0%
较好	34.0%	0.0%	4.9%
一般	48.9%	34.5%	19.5%
较差	12.8%	62.1%	56.1%
破败	0.0%	0.0%	19.5%
房屋所有权			
政府/工作单位所有	44.7%	55.2%	68.9%
由政府分配	29.8%	55.2%	58.6%
由工作单位分配	14.9%	0.0%	10.3%
私人所有	51.1%	37.9%	24.1%
继承的私房	10.7%	27.6%	24.1%
通过补贴购买	40.4%	10.3%	0.0%
私人出租	4.3%	6.9%	6.9%
重大改善 ³			
市政设施 ⁴	48.8%	85.9%	63.4%
住房质量/地区	25.5%	10.2%	51.2%
配套设施 ⁵	12.7%	3.4%	0.0%
安全保障	6.0%	6.8%	19.5%

注：1. 建筑面积指住房总面积，其值比实际的居住面积大。
2. 住房质量是由受访者根据其满意程度所作出的主观估计。
3. 指在五所村和高岗里的重大改善或评事街需要进行的改善。
4. 例如：卫生设施、燃气、排水等。
5. 例如：诊所、公共学校、市场等。

三个社区中的不同社会交往和凝聚力强度——拥有边缘群体高集聚度（如老年人、下岗和失业工人）的传统城市社区为相互帮助和社会交往提供了重要基础。

为了评估这三个社区的社会交往强度，我们计算“交往得分”及标准差。“交往得分”的计算方法如下：我们提出了一个陈述性的问题——受访者对他邻居背景的了解

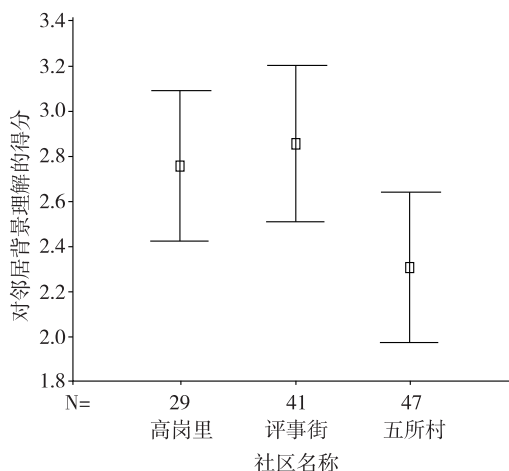


图 8 三个社区中对邻居背景理解的平均得分及 95% 的置信区间

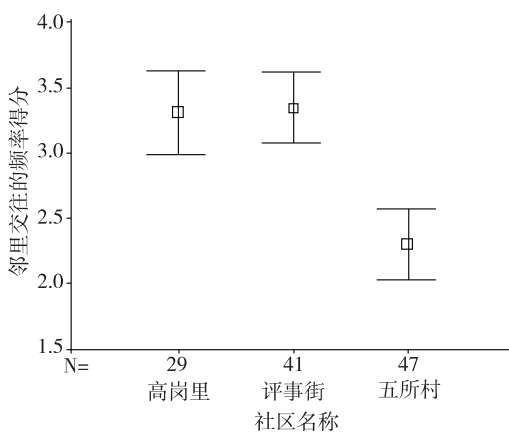


图 9 三个社区内部的交往频率平均得分及 95% 的置信区间

程度如何。回答“非常了解”的，记 4 分；回答“有一定了解”的，记 3 分；回答“了解甚少”的，记 2 分；回答“一无所知”的，记 1 分。结果绘制成图 8。中间那个小方块表示了社区中的平均得分，两个条块显示了 95% 的置信区间。这个图表能有效观察数据的变化。它显示出在不同社区中平均得分差异的有效性。很明显，评事街和高岗里的得分比五所村高得多。换句话说，也就是五所村的居民们相对于评事街和高岗里居民而言，对他们邻居了解甚少。类似地，我们计算了邻里交往频繁程度的得分。对与邻居交往频繁的（至少每周一次），记 4 分；对不怎么频繁交往的（每周少于一次的），记 3 分；对很少进行交往的居民，记 2 分；对那些从来不与他们邻居交往的，记 1 分。结果绘制成图 9。该图表明，评事街和高岗里的居民相对于五所村的居民而言，与他们邻居的交往更频繁。

为了比较三个社区中的社会交往和凝聚力的强度，将调查数据进行计算处理，来分别反映邻里社会交往水平和对社区的依赖和信任程度。

表6显示了对一系列陈述性问题回答“是”的居民比例。第一，我们询问居民是否了解他们邻居的背景。第二，我们问他们是否频繁地与他们的邻居交往（这两个问题在图8和图9中也被使用）。第三个问题是关于他们的邻居是否是他们的社会活动中的主要联系人。第四，通过询问他们是否向邻居请求过帮助以及他们在过去六个月里是否给邻居提供过一些帮助，来调查他们的互助程度。第五，我们来衡量对邻里关系的态度。以这些数据为基础，设计了一个指数，通过加权这些居民所占的百分比来衡量邻里社会交往程度。权重如下：充分了解邻居的背景信息(0.1)，频繁地与邻居交往(0.2)，将邻居作为主要的社会联系人(0.1)，过去六个月内向邻居请求过帮助(0.2)，过去六周内向邻居提供过帮助(0.2)，对邻里关系持积极态度(0.2)。三个街区的得分分别是五所村21.3，高岗里51.7，评事街59.0。评事街得分最高，而五所村则排名最低。

类似地，表7显示了对社区的依赖和信任度。六个陈述性问题所使用的权重分别是：愿意参与更新活动(0.2)，对开发商和政府形成伙伴关系的认同态度(0.1)，当社区面临威胁时愿意与邻居们共同采取行动(0.2)，在社区中居住了很长时间(0.3)，支持环境建设(0.2)。得分为，五所村37.12，高岗里56.55，评事街59.03。结果表明评事街的社会凝聚力程度最高。

这两个指标显示了这三个社区的不同特点。评事街的这两个指标均得分最高，表现出强大的邻里社会交往，居民对社区强烈的依赖和信任度，这表明了高度的社会凝聚力。高岗里虽然在得分上略低于评事街，但也表现出相似的特征。五所村有着最弱的邻里社会交往和最弱的社会凝聚力(表8)。

邻里社会交往的强度指数
(受访住户的百分比)

表6

	权重	五所村	高岗里	评事街
了解邻居的背景	0.1	40.4	72.4	63.3
经常与邻居交往	0.2	12.8	37.9	56.1
邻居是主要的交往对象	0.1	19.1	65.5	68.3
向邻居请求帮助	0.2	14.9	41.4	63.3
为邻居提供帮助	0.2	23.4	41.4	53.7
对邻里关系持积极态度	0.2	25.5	69.0	58.5
强度指数		21.27	51.73	59.01

对邻里的依赖与信任的强度指数

(受访住户的百分比)

表7

	权重	五所村	高岗里	评事街
愿意参与重建活动	0.2	63.8	93.1	80.5
对与开发商和政府发展伙伴关系持积极态度	0.1	48.9	55.2	61
面对威胁的共同行动	0.2	19.1	37.9	24.4
偏爱长期的居住	0.3	31.9	48.3	70.7
支持环境建设	0.2	30.4	51.7	53.7
强度指数		37.12	56.55	59.03

三个社区中社会交往和凝聚力的特征(%)

表8

	五所村	高岗里	评事街
邻里社会交往	弱(21.27)	强(51.73)	非常强(59.01)
对社区的依赖和信任	弱(37.12)	强(56.55)	非常强(59.03)

这些在环境、社会交往和凝聚力方面的差异，可部分归因于这三个社区的不同更新水平。在更新之前，五所村拥有很高比例的私人住房和边缘群体。在那里有着广泛的邻里交往和高度的社会凝聚力。然而，虽然住房条件和基础设施得到了很大程度的改善，但是大规模的更新减少了居民间的社会交往以及他们对社区的依赖。对于那些要进行社区以外的交往受到经济能力限制的边缘群体，社区在他们的生活中并没有起到多大作用。然而另一方面，高岗里经历了渐进式和低成本的更新，其目标是为了保护该地区的传统建筑。其发展同样也是由政府组织进行的。由于原住民都回迁到该地区，社会交往的基础得到了保留，但是由于采用的是低成本和渐进式的策略，其环境并未得到显著改善。评事街半个世纪以来几乎没有经历过更新，环境十分破旧，亟需更新。同时，稳定的住所形成了强烈的邻里感，这在各个方面都体现了社区的重要性，尤其是在边缘群体的生活中。

6 讨论与总结

传统的城市地区曾一度被认为是相对静态的，并很少受到关注。对南京三个社区的案例研究表明了在传统城市地区发生了不同的变化，并对环境和社会经济特征产生了不同的影响。目前为止，这些变化在社区层面并没有得到很好地认识。作为城市重构的最重要的推动力量之一，城市更新给改革开放后的中国城市带来了巨大变化。本研究表明，可以从不同层次的城市更新来理解传统城市地区的不同变化。

在改革开放初期,大规模的更新是由当地政府和与居民有关的各个单位参与来进行的。它的基本原则主要是通过物质空间设计和重新建设来改善最破败的地区,而对于社区结构的保护并未给予足够的关注。尽管住房条件和基础设施得到了大幅度改善,但社区结构遭到破坏,非正式的社会联系被打破。另一方面,由学者们所提倡的渐进式和低成本的更新并不能大幅度地改善住房条件和基础设施。虽然社区结构和建筑风格能得到维持,但居民对低标准的更新并不满意。低成本更新的问题在于它并没有真正解决住房短缺和居住环境的恶化。许多恶化了的城市地区仍然没有看到城市更新的迹象。像评事街那样的社区依然维持着恶劣的环境。此外,对居民进行就地房屋补偿的要求、社区设施的供给以及大量费用的支付都削弱了这些地区城市更新计划的可行性^[44]。改革开放之后,评事街依然没有得到更新的最大原因是巨大的拆迁补偿成本和实施更新的困难。尽管住房条件和基础设施都很破旧,但广泛的社区交往和社会凝聚力对于边缘群体提供了重要的支持。

随着改革开放的深化和土地出让制度的采用,由市场驱动的城市更新在全国各地普遍流行。政府也改变了规定,从强制性的就地搬迁到异地安置和货币补偿,通过这些政策的变化增强更新的吸引力。为了产生利润,城市中心区的商业更新通常会导致社区瓦解、住宅拆除及居民搬迁。由于没有考虑到城市社区的社会效益,这些项目往往在物质环境和居民心理两方面都产生负面影响。

本研究指出了不同程度的城市更新所带来的社区变化的影响。在三个社区中,由更新所带来的社会影响是不同的。五所村表现出最高水平的影响,是因为由传统的社区向工作地点转变的社会结构重建和重组占到了较大的比例。评事街受到的影响相对较少,但农村移民的增加和富裕居民的迁出在人口分布上引起了变化。高岗里受到了城市更新的影响,但由于原住民回迁至原社区中,高岗里更新后的社会融合程度与评事街相似,要远远强于五所村。这表明不仅是更新的强度,搬迁的方式也可能导致城市社区中不同水平的社会融合与凝聚力。显然,城市更新必然会引起社会影响。这里存在着一个已建成社区社会网络的收益和住房物质条件改善之间的博弈。但对更新地区的影响表明了两点。第一,随着越来越多的居民被迫从老城区搬迁至城市外围地区,社会网络正在经历着一个不可逆的变化。第二,改善住房条件方面的好处并不一定能补偿社会融合的损失。更新了的基础设施和住房条件大多数情况下是许多中国城市中心区的新业主所期望的,而由边缘群体所经历的隔离正在导致着潜在的社会问题,这是因为以社区为基础的社会交往和凝聚力对于边缘群体而言有着异

乎寻常的重要性。在中国向市场经济转型的背景下,形成了一大批的边缘人群,包括下岗和失业工人以及农村移民。那些总是集聚着边缘人口的传统城市地区成为他们的重要社会资本来源,能提供邻里互助和就业信息。本研究认为城市更新不仅仅是物质更新的需要。有必要在城市更新的进程中更多地关注边缘群体的利益和社会可持续发展。西方在城市更新中重视积极的社会目标的经验值得认真学习。

鸣谢:本研究得到英国研究院的支持(LRG-37484)

参考文献

- [1] Tang, W. S. Urban Land Development under Socialism: China between 1947 and 1977 [J]. *International Journal of Urban and Regional Research*, 1994, 18: 395—415.
- [2] Wang, Y. P. & A. Murie. The Process of Commercialization of Urban Housing in China [J]. *Urban Studies*, 1996, 33: 397—417.
- [3] Wu, F. Changes in the Structure of Public Housing Provision in Urban China [J]. *Urban Studies*, 1996, 33: 1601—1629.
- [4] Lo, C. P. Spatial Forms and Land Use Patterns of Modern Chinese Cities: An Explanatory Model. //N. Lee & C. Leung, eds., *China: Development and Challenge Vol. 2*. Hong Kong: Centre of Asian Studies, The University of Hong Kong, 1979.
- [5] Li, S. A Comparative Study of the Urban Land Use Patterns in Hong Kong and Guangzhou. //C. Leung, C. Jim & D. Zou, eds. *Resources, Environment and Regional Development*. Hong Kong: Centre of Asian Studies, The University of Hong Kong, 1989.
- [6] Li, S. & Y. Siu. Residents Mobility and Urban Restructuring under Market Transition: A Study of Guangzhou, China [J]. *Professional Geographer*, 2001, 53: 219—229.
- [7] Hu, X. H. & D. Kaplan. The Emergence of Affluence in Beijing: Residential Social Stratification in China's Capital City [J]. *Urban Geography*, 2001, 22: 54—77.
- [8] Lo, C. P. Economic Reform and Socialist City Structure: A Case Study of Guangzhou, China [J]. *Urban Geography*, 1994, 15: 128—149.
- [9] Logan, J. R. & Y. Bian. Inequalities in Access to Community Resources in a Chinese City [J]. *Social Forces*, 1993, 72: 555—576.
- [10] Logan, J. R., Y. Bian & F. Bian. Housing Inequality in Urban China in the 1990s [J]. *International Journal of Urban and Regional Research*, 1999, 23: 7—25.
- [11] Yeh, A. G. O & Wu, F. Internal Structure of Chinese Cities in the Midst of Economic Reform [J]. *Urban Geography*, 1995, 16: 521—554.
- [12] Wu, F. Real Estate Development and the Transformation of Urban Space in China's Transitional Economy, with Special Reference to Shanghai [M] /J. R. Logan, ed. *The New Chinese City*. Oxford: Blackwell Pub-

- lishing, 2002.
- [13] Wu, F. Socio-spatial Differentiation in Urban China: Evidence from Shanghai's Real Estate Markets [J]. *Environment and Planning A*, 2002, 34: 1591—1615.
- [14] Yeh, A. G. O., X. Xu & H. Hu. The Social Space of Guangzhou City, China [J]. *Urban Geography*, 1995, 16: 595—621.
- [15] Chan, K. W. Post—Mao China: A Two-class Urban Society in the Making [J]. *International Journal of Urban and Regional Research*, 1996, 20: 134—150.
- [16] Gu, C. L. & H. Liu. Social Polarization and Segregation in Beijing [M] // J. R. Logan, ed. *The New Chinese City*. Oxford: Blackwell Publishing, 2002.
- [17] Fan, C. C. The Elite, the Natives, and the Outsiders: Migration and Labour Market Segmentation in Urban China [J]. *Annals of the Association of American Geographers*, 2002, 92: 103—124.
- [18] Leaf, M. Inner City Redevelopment in China: Implication for the City of Beijing [J]. *Cities*, 1995, 12: 149—162.
- [19] Wang, Y. P. & A. Murie. Social and Spatial Implications of Housing Reform in China [J]. *International Journal of Urban and Regional Research*, 2000, 24: 397—417.
- [20] Fang, K. Dangdai Beijing Jiucheng Gengxin: Diaocha, Fenxin Yu Yanjiu (Contemporary Redevelopment in the Inner City of Beijing: Survey, Analysis, and Investigation) [M]. Beijing: China Construction Industry Publishing House, 2000.
- [21] Zhang, T. Urban Development and a Socialist Pro-growth Coalition in Shanghai [J]. *Urban Affairs Review*, 2002, 37: 475—499.
- [22] Gans, H. J. The Failure of Urban Renewal: A Critique and Some Proposals. In: J. Bellush & M. Hausknecht, eds., *Urban Renewal: People, Politics and Planning*. Garden City, NY: Anchor Books.
- [23] Hartman, C. The Housing of Relocated Families [J]. *Journal of American Institute of Planners*, 1964, 30: 266—286.
- [24] Jacobs, J. (1961), *The Death and Life of Great American Cities*. New York: Random House. Keating, L. Redeveloping Public Housing: Relearning Urban Renewal's Immutable Lessons [J]. *Journal of the American Planning Association*, 2000, 66: 384—397.
- [25] Keating, W. D. & N. Krumholz, eds. *Rebuilding Urban Neighbourhoods: Achievements, Opportunities and Limits* [M]. Thousand Oaks, CA: Sage Publications, 1999.
- [26] Patel, S., C. d' Cruz & S. Burra. Beyond Evictions in a Global City: People-managed Resettlement in Mumbai. *Environment and Urbanization*, 2002, 14: 159—172.
- [27] Carmon, N. Three Generations of Urban Renewal Policies: Analysis and Policy Implication [J]. *Geoforum*, 1999, 30: 145—158.
- [28] Short, J. R. *Housing in Britain: The Post-War Experience* [M]. London: Methuen, 1982. Solinger, D. J. *Contesting Citizenship in Urban China: Peasant Migrants, the State, and the Logic of the Market* [M]. Berkeley: University of California Press, 1999.
- [29] Hartman, C. Relocation: Illusory Promise and No Relief [J]. *Virginia Law Review*, 1971, 57: 745—817.
- [30] Wates, N. & C. Kneivitt. *Community Architecture: How People Are Creating Their Own Environment* [M]. London: Penguin, 1987.
- [31] Clay, P. *Neighbourhood Renewal: Trends and Strategies* [M]. Lexington, MA: Lexington Books, 1979.
- [32] Murrie, A. *Neighbourhood Housing Renewal in Britain* [M] // N. Carmon, ed. *Neighbourhood Policy and Programmes: Past and Present*. London: Macmillan, 1990.
- [33] Healey, P., S. Davoudi, M. O' Toole, D. Usher & S. Tavsanoğlu, eds. *Rebuilding the City, Property-led Urban Regeneration* [M]. London: E & F N Spon, 1992.
- [34] Imrie, R. & H. Thomas, eds. *British Urban Policy: An Evaluation of the Urban Development Corporation* [M]. 2nd edition. London: Sage Publications, 1999.
- [35] Turok, I. Property-led Urban Regeneration: Panacea or Placebo? [J]. *Environment and Planning A*, 1992, 24: 361—379.
- [36] Berry, J. N. & W. S. McGreal. Community and Inter Agency Structures in the Regeneration of Inner City Belfast [J]. *Town Planning Review*, 1995, 66: 129—142.
- [37] Cameron, S. & J. Doling. Housing Neighbourhoods and Urban Regeneration [J]. *Urban Studies*, 1994, 31: 1211—1233.
- [38] Loftman, P. & B. Nevill. Prestige Projects and Urban Regeneration in the 1980s and 1990s: A Review of Benefits and Limitations [J]. *Policy Practice and Research*, 1995, 10: 299—315.
- [39] Davoudi, S. City Challenge: The Three-way Partnerships [J]. *Planning Practice and Research*, 1995, 10: 333—344.
- [40] Wallace, M. A New Approach to Neighbourhood Renewal in England [J]. *Urban Studies*, 2001, 38: 2163—2166.
- [41] Ferguson, R. F. & W. T. Dickens, eds. *Urban Problems and Community Development* [M]. Washington DC: Brookings Institution Press, 1999.
- [42] Nanjing Statistical Bureau. *Nanjing Statistical Yearbook 2002* [M]. Beijing: China Statistical Press, 2002.
- [43] Zhong, D. & X. Chen. Maintaining and Developing Neighbourhood Structure in Old Town Area Renewal [J]. *Transaction of South East University*, 2000, 6: 65—75.
- [44] Dowall, D. E. Urban Residential Redevelopment in the People's Republic of China [J]. *Urban Studies*, 1994, 31: 1497—1516.