

可持续发展的城镇复兴与工业用地转型 ——英国雷丁 Oracle 项目启示

韩晓莉¹, 宋功明¹, 姚润明²

(1. 西安建筑科技大学建筑学院, 陕西 西安 710055;

2. School of Construction Management and Engineering, University of Reading, Reading RG1 5AQ, UK)

摘要: 工业用地转型是各国城镇发展面临的普遍问题, 而通过工业用地转型实现城镇复兴的方法, 对于正处于工业转型升级过程的中国尤为重要。作为工业革命的肇始国英国, 通过主动调整城镇工业用地性质及完善城镇空间结构, 实现城镇复兴的实践, 对于我国产业转型下的城镇具有重要借鉴意义。本文通过实地调研英格兰东南部伯克郡雷丁城镇中心 Oracle 项目, 追溯英国城镇复兴政策的背景, 并梳理项目区位、功能、布局、形态、空间等基本特征, 深入研究 Oracle 项目对雷丁镇商业环境的改善效果, 归纳出增进路径联系提升环境质量、延续街道形象保存城镇记忆、完善城市功能激发城镇活力、塑造内街景观定义商业内涵、织补城镇肌理保护建筑文脉五大促进良好商业环境营造与城镇活力再生的策略。以上策略和方法对我国工业用地转型具有重要借鉴意义。

关键词: 可持续发展; 工业用地转型; 城镇中心; 城市复兴

中图分类号: TU981

文献标志码: A

文章编号: 1006-7930(2018)04-0536-07

Transformation of industrial land and urban regeneration with a perspective of sustainable development ——Revelation of the Oracle on local changes in Reading, UK

HAN Xiaoli¹, SONG Gongming¹, YAO Runming²

(1. School of Architecture, Xi'an Univ. of Arch. & Tech., Xi'an 710055, China;

2. School of Construction Management and Engineering, University of Reading, Reading RG1 5AQ, UK)

Abstract: Transformation of industrial land is the common problem in sustainable urban development. Methods used are particularly important to cities in China. Britain, as the first industrial country, is working on reviving the urban vitality by activating the abandoned industrial land in town center, and the practices are of great importance in solving a series of town problems in the process of industry transformation in China. This research investigates the Oracle, commercial leisure center in Reading, the southeast of England and traces the policy background of urban renewal and studies on project's effect on the improvement of the business environment in Reading. This paper summarizes characteristics of the location, site environment, function, shape, space et al. and induces five strategies for promoting urban regeneration. Study of urban regeneration strategy in a complex environment helps the regeneration of old city center in China.

Key words: sustainable development; transformation of industrial land; town center; city regeneration

城镇随着工业文明的发展而成为人类定居的主要形式, 工业用地亦成为现代城镇最主要的组成部分之一^[1]。工业既是城镇变化最主要的动力, 亦可能是城镇衰落最直接的原因^[2]。中国作为城镇化率已经超过 50% 的全球制造业大国, 自 20 世纪 90 年代以来, 制造业就业率维持在约 15%, 同时, 劳动力向服务业大量转移, 伴随工业在国民经济

中的比重日益下降, 工业区从特大城市向市郊和中小城市转移(丹尼·罗德里克), 城市工业区大量厂房和仓库被废弃, 对于以工业为主导产业的中小城市, 工业的转移甚至会引起人口损失及就业机会减少等社会问题^[3]。吴志强预测在 2025 年前后, 中国不仅有一批城市因产业发展而衰落, 更会出现特大城市因空气污染而导致工业撤离,

收稿日期: 2017-06-20

修改稿日期: 2018-07-05

基金项目: 国家自然科学基金项目(51478374); 国家留学基金委员会青年骨干教师项目(CSC); 榆林市科技局产学研合作项目(2012cxy3-9)

第一作者: 韩晓莉(1972—), 女, 博士, 副教授, 主要研究方向为黄土沟壑区绿色营建及其生态修复。E-mail: songjingchen001@126.com

城市更新成为新常态,而通过城市土地性质与空间调整促进城市经济再生的城市复兴势在必行^[4]。工业衰落给城镇带来的影响从企业收入减少、税收减少、就业机会减少、人口外流、土地和房屋闲置以及城镇形象衰败,是一个从经济向人口和空间逐渐蔓延的过程。可持续发展视角下的城镇工业用地转型就是在城镇发展过程中面对工业发展的不利条件,通过自身努力和外部刺激等手段,实现城镇在经济、社会、文化等方面自我修复,保持城镇与自然环境在资源、能源、废弃物等方面平衡有序的交流,为人创造全面发展的城镇环境^[5]。

城镇工业用地在城镇发展初期多位于城镇的边缘,地块尺度较大,临近城镇重要的交通设施(河流、公路、铁路等),随着城镇的扩张,工业用地逐渐被包裹在城镇内部,其污染物、噪声及震动等对周围的环境、人、空气、水和土壤等影响日益加剧,加之土地、劳动力等成本的增加,城镇中心的工业用地对城镇环境、空间结构造成阻碍更为严重,迫切的转型需求与资金、技术与人才等方面的短缺成为问题解决的关键。综合城镇发展过程中产业结构调整、城镇环境保护、土地经济效益实现等诸多目标,城镇工业用地性质及使用方式的转变^[6]成为城镇化可持续发展的突破点。

西方发达国家城镇中心工业用地转型是伴随着郊区化带来的城镇中心衰落,正因为如此,西方发达国家更早、更加深入地进行城镇中心工业用地转型的研究,城镇中心工业用地转型必须处理好与城镇复兴之间的关系,有效地改善了城镇社会、经济、环境。西方发达国家一系列利用工业用地转型实现城镇复兴的优秀案例及其成功经验对于正处于产业升级关键期的中国而言,无疑具有重要的现实意义。

1 可持续发展视角下英国城镇中心工业用地转型

英国是世界上首个工业化国家,在二次世界大战后的经济竞争中未能延续往日的辉煌,伴随着工业发展的周期性规律和环境问题,较早的面临城镇工业用地转型的问题。英国等发达国家对由工业转型引起的城镇衰退的积极应对,使大多数城镇人口流失、形象衰退、土地和建筑废弃空置、经济萧条等现象得到遏制和改善的同时,修复了自然环境,保持了城市社会活力,提高了城

镇产业附加值,延续了城市形象,并提升了城镇综合效益。对英国城镇所采取的使城市重现活力的一系列政策、方法和措施的研究,对于饱受雾霾之苦,亟待进行工业转型的中国城市而言,无疑十分必要。应该说作为第一个工业化国家,英国的成功经验是源于其最先感受到工业生产所产生的污染对人类和自然环境造成的危害,同时凭借其工业化生产带来收益,通过在城镇规划管理政策上的不断探索得以实现。首先,确立以改善居住环境质量为起点的规划体系,通过政策制定从源头上严格管控污染问题,禁止污染严重的产业获取城镇土地;其次,利用资金优势,对符合环境改善要求,具有高附加值的产业进行资助扶持,保持城市风貌的同时充分利用原有设施,建立更和谐高效的城镇发展模式^[7]。1968年以来《英国大都市计划》的提出,从政策层面促进了英国诸多社会问题的解决,并带动了城市复兴的实践^[8]。

可持续视角下的英国城镇复兴从关注城镇建筑实体改善开始,逐渐转向关注工业用地转型后废弃工业用地再利用中社会、经济和环境效益。在处理“被工业或其他发展损害,未经改善处理不能得到有收益的利用”^[9]的废弃土地方面,当地政府废弃土地资助部门 DLG(Derelict Land Grant)与英国本土合作者会对需帮助地区被指定为废弃并需要帮助的治理区给予 100% 费用上的资助,对于其他团体的治理活动给予其投入费用 80% 的资助。对于这些指定区域的外围,则给予再利用工作净支出 50% 的补偿,而志愿者团体的小块清理工作亦可得到 30 000 英镑的资助。同时,对受到污染的工业用地的原所有者征收全额土地修复的补偿费,并建立土地修复标准和再利用层级目录,让再开发者认识到风险^[10]。

英国可持续发展的城镇复兴政策是借实践中遇到的新情况和新问题得以完善的,从资金扶持实体形象改善到奖惩并举的积极引导,发展为有预见性的整合社会经济关系,通过私有化发挥社会团体的民间智慧实现土地、经济转型,最后以资助吸引私人资本进入,并以 1990 年的环境保护法(Environment Protect Act)加以保障。这些改变是基于对工业用地转型问题的实质和执行主体的认识不断深入而进行的。管理层最初认为城镇衰落问题是缺乏维护资金导致的^[11],但在遇到受资助方通过拟定高成本的改善方式或者在改造过程中减少成本,使其自身收益最大化的利益博弈后,奖惩并举策略出现以惩处那些造成遗产破坏、棚

户区产生及工业用地污染的责任者,但同时这些措施亦导致私人业主不愿意介入需更新的区域,因此20世纪80年代撒切尔(Thacher)的地方政府规划和土地法案(Local Government Planning and Land Act),通过城市发展公司UDCS(Urban Development Corporations)以强制手段建立公私土地转换渠道,以削减法律强制执行的程序重新塑造市场导向的合作关系而使其发展计划得到执行。然而这些举措发挥的作用^[12]有限,此后的城市复兴主要通过资助来吸引私人投资,辅以税赋减免对选择区域进行帮助。1980年代后,需要政府先行帮助的特定项目提案明显可行,并以公平竞争的方式来延续政府与民间合作关系^[13]。英国城市复兴政策经历了从软硬兼施对特定项目资助、发展到建立合作关系参加公平的竞赛投标,从自上而下的社会资金福利分配、到资助与减税创造私有企业的成长能力、再到通过竞赛整合社会各利益相关群体的力量共同实现城市复兴;项目评价标准从由政府确定资助区域及资金分配方式、到由各城市平等参与的竞赛决定资助区域及资金分配方式。由此可见,可持续视角下的城镇复兴是从空间向经济及社会生活不断延伸的过程。雷丁镇The Oracle项目就是在这一背景下产生的,是城镇中各种利益相关者被政府邀请为这一区域准备包括计划书、宣传册和基本规划导则等一揽子计划,并参与城市挑战(city challenge)的投标,有力证明当地政府、商务部、志愿者组织及特定公司之间的伙伴关系。资助的评价标准关注项目的产出,更关注金钱的使用效率而不是金钱本身的分配。应该说政策的有效性促成了The Oracle等一系列项目成功。

本文总结英格兰东南部伯克郡的雷丁镇The Oracle项目从城镇废弃土地转变为集休闲、娱乐、零售、滨水空间、公共设施等功能为一体“城市客厅”和高端商业零售中心,通过利用城镇废弃土地完善城市功能、植入新兴产业,最终实现城镇复兴的成功经验,期望对我国正在进行的城市转型升级过程有所借鉴与帮助。

2 雷丁镇 The Oracle 项目概况及其特点

雷丁镇位于伦敦以西58 km²,泰晤士与凯尼特河(Kennet)之间的高地上,人口160 825,人口密度3 981人/km²(2014年中统计),包括郊区总人口232 662。作为英格兰南部一个重要的商业中

心和公路系统的结点,城镇内部道路呈环状叠合放射状的路网。在英国产业转型升级的背景下,传统工业搬离城镇中心,城镇中心出现大量的废弃、闲置土地,割断城镇形象、功能、肌理、路网的连续性,同时城镇基础设施落后,商业模式滞后,就业率低,急需提振经济活力。

The Oracle项目总建筑面积76 200 m²,是利用位于凯尼特河河边89 030 m²废弃的啤酒厂及交通用地,由Hammerson和阿布扎比投资机构合资经营,于1999年9月起分三期建设。一期包括主要购物及休闲场所;二期为大型商场和滨河休闲空间;三期完善了各部分之间的联系。至2000年5月全部建成,构成由停车空间、专业商店、大型百货和餐饮娱乐等组成的业态,增加雷丁三分之一的高端零售空间、2 300个停车位及户外休闲空间。其“休闲零售”的理念实现了产业转型与升级同步完成,促使城镇人口稳定增加、就业率提高、城镇空置的房屋、工厂废弃地大量减少、基础设施更加完善等多元综合效益的实现。The Oracle项目将新的空间形态植入城镇现有的脉络中,以循序渐进的方式实现城镇中心功能完善、联系加强、形象改善、商业升级和活力激发等特征的可持续发展的城镇复兴,并使雷丁2002年被评为英国排名第八的城镇中心和最好的国际购物中心。

2.1 完善城市功能激发城镇活力

城镇活力是由城镇各种可参与活动的数量和质量决定的。新增70 000 m²的商业、休闲、停车(约2 300个停车位)等空间,对于总人口23万的城镇在功能完善、品质提升、消费引导及就业方面作用是十分明显的。The Oracle完善城市功能,创造多元活动的可能,保持和提升城镇活力主要从三方面着手,首先增加大量的就业机会和消费场所使城镇成为通勤和流动人口的聚集地;其次引入大量的停车空间解决了城镇中心停车问题,释放了拥挤的老城中心原有商业空间的活力;再次,接纳新兴产业,并为原有产业提供充足的发展空间。据Oughton统计,因Oracle的建成,在几年的时间中雷丁的零售业中心已由原本火车站附近向东南部拓展和偏移。完善的城镇功能促进了市民对城市生活的参与,融入大众的日常生活空间场所,进一步推动了城镇复兴。

2.2 增进路径联系提升环境质量

城镇环境质量对城镇社会 and 经济发展具有直接影响,城镇中街道、广场、绿地等公共空间,确保了整个城镇区域的可达性。The Oracle项目

所处用地形状十分不规则,由被河流和街道分割的三部分组成,北部为不规则的三角形,一边与城镇最主要商业街相连,以明斯特街与中部分割;中部为 L 型,与南部以西南-东北走向的凯尼特河分割;南部为相对完整的长方形,紧邻 A329 公路,三块地块高差 6 m。项目通过引入高端零售业,完善了城镇公共服务设施,通过一座过街廊和两座步行桥(图 1)将北、中、南三块地块有机联系起来,通过 H 形的内部通高采光廊(图 2),建立了城镇步行商业街与凯尼特河更加安全、便捷、优美的室内联系,通过滨水休闲空间的建设增加了城镇公共空间的数量,并提升了环境品质,同时打破原有工业用地的封闭性,使城市街道、河流有机联系起来。此外,项目通过屋顶停车空间和单独的多层停车场实现了城镇步行空间与车行道路之间中转衔接;通过城镇广场、街道、休闲空间将自然空间与城市空间衔接起来。项目不仅完善了步行街道的类型、增加了数量、延伸了步行区域的范围,以良好的可达性更好地满足了社会的需求,同时提升了城镇环境质量,为闲置废弃土地带来大量人流,从而推动了雷丁镇的商业辐射能力。项目促成了雷丁城镇中心零售中心向东南部转移,促进了城镇中心二类产业的转型和三类产业的优化升级(图 3)。



图 1 步行桥细部

Fig. 1 Detail of foot bridge



图 2 商业内街

Fig. 2 Inner street



图 3 屋顶停车场入口

Fig. 3 Entrance to the roof parking lot

2.3 延续街道形象保存城镇记忆

城市记忆是人们对影响城市发展的形象,故事和人物等人类存在印记的记忆。城镇街道形象是城市记忆延续最为直观的方式,场所空间是传达城市记忆最广泛的形式。The Oracle 项目通过塑造与所处街道景观相统一的形象,以与各街道材料、色彩、建筑风格相协调的方式融合于街道。在主要步行街一侧以灰色石材古典立面与传统街道风貌相协调(图 4),在 A329 公路一侧以灰色的弧形多孔金属板材创造出简洁、明快的形象,符合公路景观的要求;在场地东西两侧,通过红砖墙在尺度和风格上与周边传统建筑保持一致。项目外观兼顾各街道形象完整性的同时,增加与城市整体风格呼应,创造出统一的城镇记忆,建筑围合室内、外空间,则展示并创造着新的城市记忆,给人们以长期繁荣、持续发展的心理暗示和象征。工业用地转型后环境的视觉和心理效果都得到了改善。



图 4 The Oracle 在邦德街的入口

Fig. 4 Board street entrance of the Oracle

2.4 塑造内街景观定义商业内涵

雷丁镇工业用地转型的过程,以商品销售为

媒介,整合休闲、娱乐及服务等内容,以身心愉悦的情景空间实现完整的消费体验。项目滨水空间是依托凯尼特河的自然弯曲处建设,以东西两端的公路桥和步行桥围合成内聚性空间(图5),河流两侧的建筑为酒吧、餐厅等滨水活动提供场所,建筑综合使用金属、玻璃、砖等多种色彩的材料,创造出丰富多彩生机勃勃的滨河景观和浓郁的文化氛围(图6)。商业内街所提供的宽敞明亮、舒适宜人 and 赏心悦目的环境,为城市商业休闲活动提供了更好的场地,实现了商业自身的升级。



图5 步行桥与入口的关系

Fig. 5 Foot bridge



图6 The Oracle 滨水面外观

Fig. 6 Riverside appearance of the Oracle

项目以联系各主要入口导向明确的商业内街及采光通廊两侧的低矮空间创造展示空间的尺度,吸引人流对商品展示的关注。具有段落感的内街以及各独立商场内部的中厅空间,创造出一个相对封闭的环境,进一步加强了内聚性与内向流动的感觉,加大购买行为发生的可能性。

The Oracle 项目通过商业内街的流线、视线及环境小品设计促进观者全方位的感官、行为和心理体验,将经过性人流的行为转化为观赏体验性行为,从而促进购买行为的发生。对消费者行为的引导有助于实现工业用地转型后商业价值。

2.5 织补城镇肌理保护建筑文脉

城镇肌理由路网及建筑体量构造而成,城镇大片废弃土地既隔断城镇功能,又容易导致城镇

局部交通拥堵、肌理混乱等问题。The Oracle 项目通过对大体量建筑外围形象细化,使大体量建筑与周边小体量建筑之间形成自然的过渡;通过细化和加密路网、扩展步行系统、完善车行系统,使城镇通行能力得到巨大的提升。城市肌理的延续,促进了城镇建筑文化传承。The Oracle 这一基底面积约 20 000 m² 的大体量建筑植入一个由小尺度建筑组成的城镇,通过将庞大的建筑体量化解成由小单元实现了与周边肌理的融合与织补,延续了传统城镇建筑文脉。

雷丁城镇工业用地转型这一实践过程^[14],从环境质量、城镇记忆、城镇活力、商业内涵和建筑文脉五个方面的努力,改善了城镇的视觉、心理和行为感受,其形象价值、商业价值及其在后期运营中成功有力的证实了可持续的城镇更新是空间的规划设计与政策的管控共同作用于城镇经济、社会及文化方能实现城镇的复兴。

3 雷丁镇 The Oracle 项目对城镇中心商业空间的影响

The Oracle 项目通过完善城镇功能激发城镇活力,增进路径联系提升环境质量,延续街道形象保存城镇记忆,塑造内街景观定义商业内涵,织补城镇肌理保护建筑文脉的开发策略,对城镇产生了一系列影响。Oughton et al. (2003)对此作了初步研究,其影响主要包括对城镇中心功能的影响、对城镇中心土地利用效率的影响。

3.1 对城镇中心功能的影响

项目建成对城镇中心产生一系列有利作用,弥补老城区商业空间、停车、服务设施及娱乐设施缺乏等问题;在提供充足空间的同时,提升了城镇中心服务范围、水平和质量(图7)。该图显示项目建成后城镇便利、服务、休闲功能得到发展,商业空间空置率下降,批发在商业中的占比下降,城镇商业机构更加合理。该中心提升城镇商业服务水平和质量,成功减少了前往伦敦消费人群的数量,增加了对周边城镇的服务功能。

3.2 对城镇中心土地利用效率的影响

商业空间数量的增加,更好地满足了城镇居民生活要求的同时,改善城镇形象、盘活闲置土地与房屋、提供大量就业机会、吸引人口回流,最终促进城镇经济、社会、文化环境的全面改善。城镇空间占有率是表征城镇效率的一个关键性指标,商业空间占有率的提高还带动为流动人口服

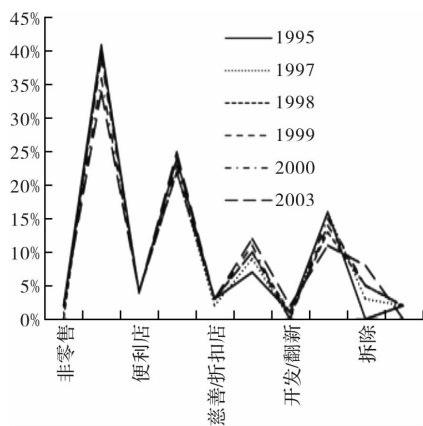


图7 雷丁城镇中心主要商业类型在 The Oracle 建成前后占有率的变化情况

Fig. 7 The main business type in the center of reading town is the change in the position of the Oracle

务的居住空间空置率的大量降低,城镇原有基础设施得到充分利用和改善,从而逆转了城镇衰落的过程,实现城镇复兴.城镇中心新建面积 70 000m²的商业综合体,在保持新建项目自身较高占有率的同时,周边商业空间占有率未明显降低.

项目对城镇中心的土地利用的效率的影响表现在现有房产占有率和项目本身空间的占有率两方面,而现有房产可以以项目附近街道为例进行分析,研究对附近街道房产占有率的统计数据的收集主要为 Board 街(图8)和 Friar 街(图9).数据显示雷丁主要商业步行街便利、服务等功能得到加强,空置率大大减少,这表明项目在保证空间充分利用的同时,促进了周边商业的分工与升级.

The Oracle 项目不仅仅是用地功能的置换,更重要的是创造城镇经济的新引擎,带动城镇经济结构转变.

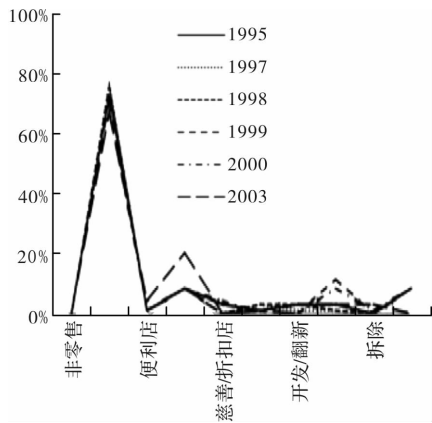


图8 雷丁城镇步行街 Board 街主要商业类型在 The Oracle 建成前后占有率的变化情况

Fig. 8 The main business type of the main business type on Board street in reading town is the change of the position before and after the Oracle

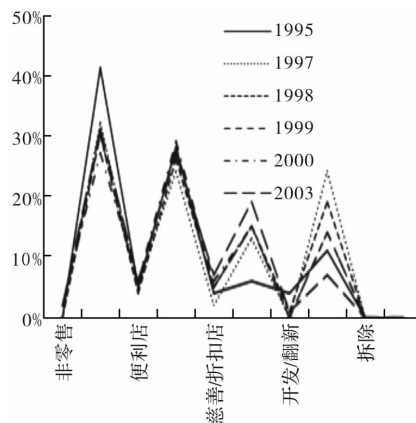


图9 雷丁城镇步行街 Friar 街主要商业类型在 The Oracle 建成前后占有率的变化情况

Fig. 9 Reading town main commercial pedestrian street Friar street types built in the Oracle before and after the change of share occupancy(vacancy rate)

4 结论

The Oracle 项目证实了可持续发展视角下的工业用地转型与城市复兴之间的密切关系.从城镇废弃土地的转型政策发展的原因及路径,乃至实际项目实践均证实以下三点:

(1)可持续发展的城镇工业用地转型离不开政策的支持,政策的建立、实施及面对问题进行的动态修订是释放土地这一生产要素活力的前提,也是规划设计的依据;

(2)可持续发展的城镇工业用地转型是离不开社会各方面的深度参与,实质性参与必须以发现城镇经济增长点、发掘投资者、深挖市场潜力、满足目标群体需求的经济活动为必由之路;

(3)可持续发展的城镇工业用地转型中城镇建筑形象持续改善与实体环境的塑造必须契合城镇经济、社会及文化发展脉络;

总而言之,成功的城镇复兴不是简单地以城市形体规划解决城市复杂问题,而是通过政府、社区、个人、开发商、专业技术人员、社会经济学家等共同努力而实现的城市形象、经济、社会 and 环境保护等多元可持续发展目标的实现;不是将因城市社会、经济和政治等各种原因造成的呈现破败状态的建筑大规模拆除重建,而是对衰败城镇采用更加灵活多样的更新改造措施,促进城镇可持续发展多元发展目标的实现,是提升城镇经济、社会、文化自我发展能力.

我国作为新兴的工业国家,正不断盘活城镇

中心闲置废弃的工业用地,从转型中寻找发展的机会,在升级中获取竞争的优势.我国城镇中心工业用地转型是一种有预见性的主动寻找适宜策略方法去顺应社会经济发展趋势,永葆城市活力与发展的潜力的举措.我国可持续发展的城镇复兴必须从建筑形象改善、功能完善、建筑遗产保护、产业升级等方面,从项目的政策基础、设计理念、实施过程到后期效果全过程,从整合投资-资助、利益相关群体、城市形象功能产业各要素去形成城镇发展合力,改善城市综合竞争力.英国有助于延续城市社会、经济脉络、建筑文脉、城市发展脉络的城镇管控方法,为我国城镇在经济、社会及生态等方面的可持续发展提供了政策管理、实证经验的借鉴.

参考文献 References

- [1] 张犁. 工业遗产对城市再生的影响:英国利兹市城市再生的特点与启示[J]. 西安交通大学学报(社会科学版)2014, 34(5):17-19.
ZHANG Li. The impact of industrial heritage or re-birth of a city with the city of Leeds in Britain as an example[J]. Journal of Xi'an Jiaotong University (Social Sciences) 2014, 34(5):17-19.
- [2] 张松. 上海黄浦江两岸再开发地区的工业遗产保护与再生[J]. 城市规划学刊, 2015, 222(2):102-109.
ZHANG Song. Conservation and regeneration of industrial heritage area in the Huangpu riverside redevelopment process in Shanghai[J]. Urban Planning Forum. 2015, 222(2):102-109.
- [3] 韩晓莉,李志民,宋功明. 城市历史地段更新模式研究[J]. 西安建筑科技大学学报(社会科学版), 2008, 27(1):36-39.
HAN Xiaoli, LI Zhimin, SONG Gongming. The renewal model of historical place in cities[J]. J. Xi'an Univ. of Arch. & Tech. (Social Science Edition), 2008, 27(1):36-39.
- [4] 罗彼德,简夏仪. 中国工业遗产与城市保护的融合[J]. 国际城市规划 2013, 28(1): 56-62.
LUO Bide, JIAN Xiayi. Accommodation of China's industrial heritage in urban conservation practices[J]. International Urban Planning 2013, 28(1): 56-62.
- [5] CULLINGWORTH J B. British planning: 50 Years of urban and regional policy[M]. London: The Athlone Press, 1999. 258-259.
- [6] TRILLO C. International property market-driven regeneration: a challenge to sustainable urban development? [J/OL]. Journal of Urban Regeneration and Renewal. [2016-04-06]. <https://www.henrystewartpublications.com/jurr/v10>.
- [7] ALEXANDER A, MORTON, A. Density and value: How much development can a regeneration project support and still make good places? Answer: It all depends on the local context[J]. Journal of Urban Regeneration and Renewal 2007. 1 (1): 83-95.
- [8] BALCHIN P, BULL G, KIEVE J. Urban land economics and public policy [M]. London: Macmillan Press Ltd, 1995.
- [9] HODGE I. Environmental economics: individual incentives and public choices[M]. London: Macmillan Press Ltd, 1995.
- [10] LARKHAM P. Conservation and city [M]. New York: Routledge, 1996.
- [11] WOOD C. Environmental impact assessment: a Comparative review[M]. London: Longman, 1995.
- [12] RYDIN Y. Urban and environmental planning in the UK[M]. London: Macmillan Press Ltd, 1998.
- [13] PUNTER J. Urban design and the British urban renaissance [M]. New York: Routledge, 2010.
- [14] CROSBY N, HUGHER C, LIZIERI C, et al. Messages from the Oracle: Assessing the impact of major In-town shopping centres[J]. BMC Infectious Diseases, 2005, 10(7):16-16.

(编辑 桂智刚)