

北京存量工业用地更新的增值收益分配机制演进

梁颖 曾鹏

提 要 聚焦北京当前存量工业用地更新土地增值收益分配难点的机制设计应对方法,通过对我国当前既有模式的反思以及总体规划制约的剖析,对总体规划批复后北京近年来出台的3个涉及存量工业用地更新政策及法规的机制设计开展纵向比较。从3个政策、法规与总规衔接的紧密性、与更新实施的适应性、调控措施的力度和精度等视角,基于对高昂土地交易成本、总量约束和公益贡献可实施性等三个方面核心挑战的应对,剖析其增值收益分配机制的演进过程、特征和作用,并指出当前机制设计优化完善的重点方向,为规模减量情形下存量工业用地更新的增值收益分配机制设计提供了可复制的思路。

关键词 城市更新;存量工业用地;增值收益分配;利益还原;建筑规模减量

中图分类号 TU984 文献标志码 A
DOI 10.16361/j.upf.202301010
文章编号 1000-3363(2023)01-0069-05

Evolution of Value-Added Revenue Distribution Mechanism for the Renewal of Stock Industrial Land in Beijing

LIANG Ying, ZENG Peng

Abstract: The paper looks into the difficulties in value-added revenue distribution in the renewal of stock industrial land in Beijing and proposes corresponding solutions and mechanisms. It reflects on the existing models in China, analyzes the constraints of comprehensive planning, and compares the mechanisms behind three policies and regulations concerning the renewal of stock industrial land in Beijing in recent years after the approval of the comprehensive plans. By investigating the relationship between the three policies and the master plan, the adaptability of the policies to urban renewal practices, and the intensity and precision of the control measures, this paper analyzes the evolution, characteristics, and functions of the value-added revenue distribution mechanism in the renewal of the stock industrial land, while touching on the core challenges of high transaction cost, land quantity constraints, and the implementability of public welfare contributions. In addition, the paper also points out the key direction of optimizing the current mechanism design, and provides a replicable strategy for designing value-added revenue distribution mechanism for industrial land renewal under the condition of scale reduction.

Keywords: urban renewal; stock industrial land; value-added revenue distribution; benefit restoration; building scale reduction

对于已全面迈入存量更新发展时代的北京而言,“控增量、盘存量、促减量、提质量”已经成为规划工作的新常态和新形势,将非首都功能的存量疏解腾退与城市综合整治、增量管控、功能优化提升紧密结合,是《北京城市总体规划(2016—2035年)》(以下简称“总规”)对于当前北京存量更新工作开展的重点要求。对于总规实施的第二个阶段,北京市委在“十四五”规划和2035年远景目标的建议中明确提出,实施城市更新行动是提高首都城市治理水平的重要内容之一。当前,北京存量工业用地超过400 km²,其中有大量用地属于能耗较高、污染较高、用地不集约、产出效率较低的一般性制造企业,是总规要求的疏解再利用重点对象之一,盘活并利用好这部分规模庞大、潜力也巨大的存量空间,已经成为建设国际一流和谐宜居之都必须直面的重点问题。如何兼顾存量工业用地更新的公平与效率,关键在于制定并不断优化与北京当前特殊政策环境相适应的土地增值收益分配机制。

1 存量工业用地增值收益分配研究综述

1.1 土地增值收益及其分配的理论基础

土地增值收益被视为土地发展权之结果或自然延伸^[1],从产权理论来看,城市土地发展权是通过城市规划和用地政策予以规范的一种土地使用权的约束与限制,具体包括

作者简介

梁颖,北京市城市规划设计研究院高级工程师,165301421@qq.com
曾鹏,天津大学建筑学院副院长、教授

土地用途许可权、开发强度提高权、空间分割转让权等^[2]。收益分配问题源自对土地增值收益归属的多视角反思。国际上较为成熟的观点包括“涨价归公”“涨价归私”“公私兼顾”，其核心为基于土地作为特殊自然资源的公共归属以及基于土地使用权的所有者归属的思辨。收益产生的机制决定了其理论归属，其中：由土地用途改变、基础设施改善以及由于土地资源稀缺性等因素引发的自然增值应归属社会；由投资的增加、土地利用效率的改善引发的人为增值应归属投资者。然而由于土地增值普遍由多种情况共同引发且难以被准确量化，虽然增值收益向社会返还已成为广泛共识，却依旧存在激烈的分配博弈，这构成了增值收益分配问题探索的必要性和较高的复杂性^[3-6]。

总体而言，土地增值收益分配（分享）本质上是土地产权经济关系^[3]，对该问题的审视和理解不能脱离土地产权制度而开展。新制度经济学立足产权视角对土地交易的影响进行了解释^[7-8]，制度设计通过设定获取产权的土地交易规则，制约着土地增值收益的产生、实现及其捕获^[4]。被捕获的增值收益被称为“归公”部分也就是利益还原的实现，其还原强度决定着更新的公平性。当前国际上既有的利益还原方式包括直接和间接两种：直接还原表现为开发者缴纳税金、费用^[9-10]。间接还原通过规划管理手段实现，表现为开发者将土地、房屋等实物返还社会^[9-10]。捕获方式所涉及的土地交易成本则很大程度上制约着更新可实施性。遗留下来的增值收益即为“归私”部分，因市场的逐利性，该部分增值收益的高低与土地交易成本的多寡共同制约着投资动力即更新效率，因而其调节机制也是增值收益分配机制的重要组成部分。见图1。

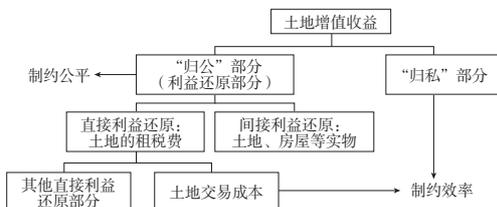


图1 土地增值收益构成示意图
Fig.1 Composition of land value-added revenue

1.2 存量工业用地更新的增值收益分配主要问题

1.2.1 我国当前存量工业用地更新增值收益分配主要模式及其问题

正因偏低的利益还原强度有碍社会公平，而偏高的利益还原强度亦会阻碍更新的实施，从而造成社会总福利的损失^[7]，为探索增值收益分配公平与效率的平衡点，推动了存量工业用地更新模式的不断优化。我国当前存量工业用地更新主要出现三种基本模式，模式的变迁集中体现了上述困境。

一是土储上市模式。我国现行土地制度通过政府向原权利人支付补偿金后收回土地重新上市招拍挂，以一次性获得土地出让金而实现利益还原，虽然这种模式的还原强度较高，但上市交易的土地流失风险制约了原权利人参与更新的积极性，且其依赖土地产权的“归零”，补偿博弈往往引发较大财政压力、难以达成补偿共识，从而制约更新实施及其利益还原的实现^[4, 7-8, 11]。这种更新困境从深层次反映出存量阶段发展需求与增量阶段管理方式的不适配^[12]。

二是产权和土地性质不变更模式，由于不涉及重新办理出让手续无法进行增值收益的捕获，极大地提升了原权利人的实施积极性，也正因不存在利益还原，该模式属于阶段性的权宜安排，并多伴随着建设容量等约束。

三是协议出让—补缴出让金模式，允许原权利人通过补缴出让金，继续获取土地使用权。虽然该模式未引入市场竞争机制，其利益还原强度较上市模式有所降低，但其更好地激发了市场实施动力、提升了更新的可实施性，因而该模式也成为我国当前存量工业用地更新增值收益分配的主流模式的雏形。然而，对于该模式的运用和探索，仍然存在一定的局限和挑战：

第一，就利益还原而言，高昂的土

地交易成本仍然对更新的可实施性存在较强制约^[13]。我国存量工业用地更新的增值收益产生于规划条件及土地出让合同的修改，随即通过土地出让金的收缴实现绝大部分的利益还原，因聚焦土地获取环节且一次性对增值收益实现集中捕获，引发了高昂的土地交易成本，然而增值收益的实现并被投资者获取则是在土地的开发利用或处置环节^[4]，增值收益的捕获与实现之间的时序逆差是造成该模式实施阻力的主要原因。因此，探索如何优化增值收益的捕获机制，在保障利益还原强度的基础上降低土地的交易成本、提升更新可实施性，成为了该模式优化探索的重点（图2）。

第二，就“归私”部分的增值收益而言，侧重探索“增量型”激励的发展情景。存量工业用地更新的增值收益来源主要包括建设容量增加^[14-15]、地均产出效益提升（土地用途改变、业态转型、空间品质提升等）、土地使用年期延长等^[2, 16-17]。然而当前我国走在更新制度探索前沿的多数地区，主要以提高建设容量为核心激励手段，这令“归私”部分的增值收益非常可观，较大程度上调动了市场的投资热情，各地逐步探索出适应自身发展需求和更新理念的“增量型”激励措施。如深圳，工业用地的容积率调整上限可达4.0，工业用地更新为新型产业用地容积率上限可达6.0，触发了强劲的更新动力。这种“增量型”的激励方式，虽然在特定地区的特定发展阶段具有其适应性，但难以适用于已进入减量发展阶段的地区。

1.2.2 北京当前存量工业用地更新的增值收益分配的挑战

2017年9月总规获得批复，北京进入了“减量提质”发展的新阶段，也成为了国内首个提出基于现状实现“减量”发展的地区，总规对存量工业用地的更新形成了总量约束、公益贡献两方面核

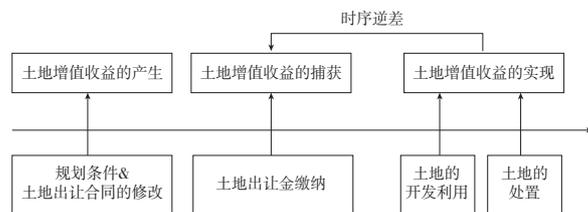


图2 存量工业用地增值收益捕获与实现之间的时序逆差
Fig.2 Time series deficit between capture and realization of value-added revenue of stock industrial land

心约束。一是总规要求中心城区规划总建筑面积与现状相比实现动态零增长,在总量约束制度环境下,“归私”部分的增值收益失去了“增量”这一支撑土地增值的主要动力,令市场的更新热情急速消退。二是总规指明了补齐城市短板的要求,然而提升公益贡献的可实施性面临着规模约束和成本约束的双重挑战,一方面就“归私”部分的增值收益而言,在总量约束下公益性与经营性设施的规模此消彼长,二者的相互制约令增值收益被进一步挤压,进而再度削弱市场的更新动力,另一方面就利益还原而言,引入了实物返还的间接还原,公益性土地和设施的价值及其实施成本作为利益还原的组成部分,若直接利益还原机制未随之优化,则整体还原强度随之提升,进而抑制了市场的实施积极性。

总体而言,“减量”背景下的存量工业用地增值收益分配问题很少被探讨,研究基础较为薄弱,这反映了该问题的复杂性及首创性。本次研究重点聚焦北京存量工业用地更新的增值收益分配机制,基于其与总规衔接的紧密程度、与更新实施的适应性、调控措施的力度和精度等视角,对于高昂土地交易成本、总量约束、公益贡献可实施性的多重挑战应对,梳理并总结机制的演进过程、特征和作用。

2 总规批复后北京存量工业用地更新的增值收益分配机制演进

作为率先提出并实践存量更新理念的城市之一,相较深圳、上海等更新制度的探索和建设步伐较快的城市,北京的存量更新政策、法规制定更为审慎,也略显迟缓。总规批复后,涉及存量工业用地更新的政策和法规主要有3个。2017年总规批复3个月后,北京市人民政府办公厅印发了《关于保护利用老旧厂房拓展文化空间的指导意见》(以下简称53号文)。2021年4月至5月,市政府印发《关于实施城市更新行动的指导意见》,并同步印发4份配套政策,其中包括由北京市规自委、住建委、发改委、财政局等四个部门联合印发的《关于开展老旧厂房更新改造工作的意见》(简称“1+4”文件)。至2022年11月,北京首

次颁布了《北京市城市更新条例(草案)》(以下简称《条例》)。政策和法规的不断完善充分表明了北京存量工业用地更新的增值收益分配机制持续迈向规范化和制度化。

2.1 53号文的增值收益分配机制分析

53号文是总规批复后第一个有关存量工业用地的制度安排,发出了政府放开存量工业用地更新管理的信号,给市场打了一剂“强心针”。但也正因处于政策探索期,其增值收益分配机制设计较为审慎,仅以拓展文化空间为改造抓手,并留有较多优化和容错空间,政策适用范围和激励措施均有一定的局限性,因此对市场的调动作用也较为有限。

就“归私”部分的增值收益而言,机制设计未形成体系。一方面约束机制未与总规实现充分衔接,另一方面对于总量约束引发的实施制约亦未做出有效应对。

就利益还原而言,为应对高昂的土地交易成本,侧重直接还原和激励机制的创新。第一,对于经营性设施获取土地,聚焦直接利益还原开辟了多种增值收益捕获的方式。一方面首次提出了以长期租赁方式获取土地,即增值收益的捕获可从土地获取环节变为保有环节,从一次性集中捕获变为多次、持续捕获,通过捕获时序、方式的优化有效缓解了土地交易的资金压力,标志着北京即将迎来适应存量阶段发展需求的土地管理方式;另一方面,原权利人仍可补缴地价、以协议出让方式获取土地,且允许通过先租后让、租让结合的方式获取土地,以复合机制设计令出让方式的可实施性得以提升。第二,为缓解资金周转压力,重点从3方面开展激励:一是考虑实施周期及运营的起步期,对增值收益进行延迟捕获,5年过渡期免征土地收益,对于弥合土地增值收益的捕获和实现之间的时序逆差具有积极意义;二是允许资金压力分摊或转嫁,考虑到原权利人经营能力的不确定性,为保障土地利用效率和产业发展水平,允许让渡土地的经营权和收益权等部分权利,引入长期合作的实施及运营主体;三是扩大资金来源,给予多种资金支持的激励措施。

就公益贡献而言,机制设计较为薄弱,尚未全面衔接总规的贡献要素要求,仅局限为文化设施的鼓励引导,且对于规模和成本的双重制约均未做出有效应对,市场的反响亦较为冷淡。

2.2 “1+4”文件的增值收益分配机制分析

“1+4”文件主要适用于北京中心城区范围内老旧厂房的更新改造,该文件对于北京存量工业用地更新具有一定的“里程碑”式意义,基本搭建了其增值收益分配机制的框架。相较53号文,政策的适用范围和系统性均有了大幅度提升。

就“归私”部分的增值收益而言,体现强约束、弱激励的机制设计特征。该文件重点衔接总规“减量提质”要求,明确了用途和容量的约束:一方面强化了土地用途及功能的引导,并新增了分区差异化管控的要求;另一方面明确了容量发展底线,强调在建筑规模“零增长”下实现内涵转换和功能提升。对于容量约束带来的实施制约,该政策虽尚未做出有效应对,但打破了自平衡的管控思路,允许通过区级层面总量平衡,基于产业升级及完善区域配套的需求,实现不超过15%的小幅增量,在落实总量约束的发展要求下,以小力度的激励措施提升了政策的更新适应性。

就利益还原而言,该政策进一步完善了直接还原和激励措施的机制设计。对于直接还原的增值收益捕获:一是进一步缓解以出让方式获取土地的资金压力,允许地价分期缴纳;二是新增了低交易成本的增值收益捕获方式,允许土地作价出资(入股),通过股权让渡替代地价缴纳。对于资金压力缓解,提升政策的更新适应性进一步增强激励力度:一是扩大了增值收益延迟捕获的激励范围,政策支持产业及业态均可享受过渡期政策;二是增加了资金回笼的路径,考虑到经营能力及产业发展需求,允许通过出租、转让加快资金回笼。

就公益贡献而言,机制设计进行了大幅完善。一方面政策与总规基本实现了全面衔接,对于公益要素做出了全面、系统的要求;另一方面对规模约束做出了有效应对,补短板的增量不计入街区管控总规模,由各区单独备案统计,这

令经营性和公益性设施可以分别开展规模统计，消除了总量约束下二者的制约关系。然而，因实物贡献的实施成本仍未纳入机制设计的考量，依旧难以有效激发市场参与贡献的积极性。

2.3 《条例》的增值收益分配机制分析

《条例》的颁布实现了北京市城市更新顶层制度的构建，就存量工业用地而言，其更新活动及监督管理的适用范围扩展到全市行政区，《条例》在“1+4”文件的基本架构上，通过几个强力“补丁”对存量工业用地的增值收益分配机制做出了精准优化，令更新实施中的瓶颈问题基本实现了全方面、规范化、深层次的应对。

就“归私”部分的增值收益而言，与总规高效衔接，全面完善了激励与约束机制体系。一方面《条例》重点创新了激励措施：一是对总量约束引发的实施制约做出精准应对，创新了弹性年期管理方式，允许依法适当延长土地使用年期，这令土地增值收益空间获得大幅提升，进而极大地释放了市场的动力；二是着眼于更新适应性提升，既增加了容量层面的小力度激励，对部分必要性的附属设施增量不计容，又创新了用途管理，探索实施建筑用途转换、土地用途兼容，为提升功能和业态配置的时空灵活性提供政策保障，对于提升土地产出效率、保障收益的可持续性发挥积极作用。另一方面，基于提质增效，重点完善了土地利用综合效能的约束机制，将产业类型、投资强度、产出效率、创新能力、节能环保等要求作为产业引入的条件，提升土地利用的集约性和规范性。

就利益还原而言，《条例》在“1+4”文件的基础上，侧重直接和间接还原机制的协调以及约束机制的完善。一方面，基于利益还原强度的统筹考虑，要求地价款确定考虑公益要素贡献等因素，即将实物贡献的间接还原强度在直接还原强度中适度核减，通过增值收益捕获机制的进一步复合，持续缓解土地交易的资金压力。另一方面，《条例》在加大了金融、财税等多种资金支持的同时，重点加强了土地租金管理的规范性，要求按照市场租金水平定期评估调整，时

间间隔不得超过5年，令租金水平与产业发展实现动态适应。

就公益贡献而言，机制设计实现系统化，首次增加了成本约束应对措施，将实物贡献的成本在利益还原强度中进行了统筹考虑，较好地激发了市场参与公益贡献的积极性，同时规模管控进一步规范，对于公益性要素等增量，从“1+4”文件的“由各区单独备案统计”变为“全区统筹”，对总规总量约束的要求实现了严格落实。

3 结论

3.1 北京近年来存量工业用地更新机制的演变特征

调动政府、市场、社会等多元主体的协同合作是实现城市更新多维价值主张和多元利益诉求的必然途径^[18-20]，而找寻公平与效率的平衡点是存量工业用地更新增值收益分配机制优化的核心，也是“减量提质”背景下的北京相关政策和法规持续优化完善的支点。总体而言，北京近年来存量工业更新的增值收益分配机制探索，体现出以下几方面特征。

(1) 更新理念体现“公平与效率兼顾”。从53号文的“政府引导、市场运作”，“1+4”文件的“政府推动、市场运作”，到《条例》的“政府统筹、市场运作”，变化的政府角色体现出更新管理趋向规范化的需求，不变的市场定位则表明了激发市场动力始终是机制优化的核心考量因素之一。

(2) 更新的土地增值收益分配作为具有高度复杂性的土地产权经济关系，问题的破解有赖于组合拳。上述3个政策及法规均不同程度形成了土地、金融、财税等多领域政策集成，其中，53号文

明确了市区10多个责任部门，“1+4”文件由北京市规自委、住建委、发改委、财政局等4个部门联合印发，《条例》则要求20余个市级部门按职责共同推进更新工作，这均充分表明更新工作的系统性以及实操工作的广泛覆盖面。

(3) 政策制定较为审慎，且持续进行着多步迭代优化，适用范围逐步扩大、调控方式不断丰富、调控力度逐步加大、实施细则逐步完善，更新的适应性逐渐增强。就利益还原而言，基本实现了在保障利益还原强度的前提下，有效缓解土地交易成本，提升更新的可实施性。一方面，土地增值收益的捕获方式逐步丰富、机制设计的复合特征持续加强(图3)，从53号文允许土地协议出让、长期租赁以及租让结合，到“1+4”文件可分期缴纳地价、土地可出资作价(入股)，再到《条例》地价款考虑公益要素的实物贡献成本，令土地增值收益从侧重土地获取环节的一次性集中捕获转向土地保有环节的持续性多次捕获，从侧重单一方式的增值收益捕获转向多种捕获方式相结合、多条路径灵活选择，从侧重直接还原转向基于还原强度统筹的直接与间接还原相协调；另一方面，土地交易的资金压力应对机制不断优化，过渡期免缴增值收益、允许引入长期运营主体、允许土地及地上物出租或转让等激励措施分步出台，金融、财税等激励措施及其力度亦持续加大。

(4) 机制设计与总规要求衔接的紧密性及多个政策意图导向的协调性逐步增强。就总量约束而言：一方面要求得到不断强化，从53号文的约定特定对象约束(工业遗产、享受过渡期的项目)，到“1+4”文件明确发展底线(建筑规模“零增长”)，再到《条例》的全面严格落实(以总量平衡为前提规范公益性约

		53号文机制 多路径选择&多方式结合	“1+4”号文新增机制 增加可选路径&增强激励力度	更新条例新增机制 直接与间接捕获方式统筹
直接 利益 还原	土地交易 环节捕获	协议出让 租让结合	地价分期缴纳 土地出资作价(入股)	地价款核减实物贡献
	土地保有 环节捕获	长期租赁	无新增	无新增
间接利益还原		-	无新增	公益要素实物贡献

图3 北京存量工业用地增值收益捕获机制演进过程示意

Fig.3 The evolution process of value-added revenue capture mechanism of Beijing's stock industrial land

束增量管理)。另一方面因其引发的实施制约得到有效应对。一是有序协调了“减量”与补短板的关系,通过跳出项目视角、基于不同管控范围总量平衡,消除了总量约束下公益性和经营性规模的此消彼长制约;二是有序协调了“减量”与功能优化的关系,以小力度的容量激励措施(15%配套设施增量可全区平衡、必要性附属设施增量不计容)增强更新的适应性;三是有序协调了“减量”与经营增收的关系,打破了以“增量”作为土地增值收益主要支撑因素的固有思维模式,以弹性年期拉高增值收益上限,倒逼土地利用效率和发展效能提升。

(5) 约束机制与激励机制的健全并重,提升土地利用的集约性和规范性。一方面,侧重被动约束机制的完善,旨在规避土地投机、资产流失等风险,如5年过渡期政策适用范围和时间点计算、地价影响因素、土地租金水平的定期评估调整、地价分期缴纳的比例及时限、作价出资(入股)部分的资产保值、土地转让须上市等;另一方面,侧重主动约束机制的完善,旨在优化城市功能布局、提升土地利用效率及产业发展效益,如分区差异化的更新利用方式、业态禁止和限制目录、用途兼容正负面清单及比例要求、建筑用途转换规则、履约监管协议等。

3.2 北京近年来存量工业用地更新政策和法规出台的作用及增值收益分配机制优化展望

从政策和法规制定的纵线发展角度来看:深圳、上海等地存量更新制度普遍在收紧和放松中往复并趋向规范化^[21-24];北京存量工业用地更新制度的探索期亦是其迈向完善的必经阶段,《条例》作为北京存量更新顶层设计搭建的载体,其颁布晚于另两份政策文件,这决定了另两份政策文件的增值收益分配机制必然具有一定的历史局限性,但其在特定时期发挥的更新推动作用仍不容忽视^[25]。特别是53号文,在疏解非首都功能的背景下,大量腾退后的老旧工业厂房闲置,为顺应其转型发展的迫切诉求,该文件以拓展文化空间为抓手先行先试,既盘活了一批存量工业用地、推动了城市功能的优化,也在审慎实践中

为后续的政策制定积累了经验。同时,53号文所创新的5年过渡期免缴增值收益的激励措施,不仅适应了更新实施必经的产业发展启动期,为项目经营提供了试错期,亦为机制优化完善提供了酝酿期和缓冲期,在53号文印发后的第5年,在首批执行过渡期政策的项目到期之际,《条例》正式颁布,令更新实施及其监管工作有法可依、有章可循。

此外,在《条例》的顶层设计框架下,北京的存量工业用地更新探索依然面临诸多挑战,协议出让的地价测算方法、公益贡献的地价核减规则、土地租金的定期评估调整操作办法、作价出资(入股)的实施要点、更新用途正负面清单、土地用途兼容比例和主用途管理办法、公益贡献的强度及奖励规则、土地流转的上限比例、产业效益监管的约束办法等重点问题,均作为制约增值收益分配机制的必要组成部分,有待后续进一步研究探索和优化完善。

参考文献

- [1] 彭鐔. 土地发展权与土地增值收益分配: 中国问题与英国经验[J]. 中外法学, 2016, (6): 1536-1553.
- [2] 严若谷. 旧工业用地再开发的增值收益与分配机制[J]. 甘肃社会科学, 2016(4): 251-255.
- [3] 朱道林. 土地增值收益分配悖论理论、实践与改革[M]. 北京: 科学出版社, 2017.
- [4] 胡映洁, 吕斌. 我国工业用地更新的利益还原机制及其绩效分析[J]. 城市发展研究, 2016(4): 61-66.
- [5] 范婉莹. 利益还原视角下上海中心城区工业用地更新研究: 兼论工业用地更新的规划博弈[J]. 规划师, 2018(1): 42-47.
- [6] 胡映洁, 吕斌. 城市规划利益还原的理论研究[J]. 国际城市规划, 2016(3): 91-97.
- [7] 赵氏, 王理. 城市存量工业用地转型的理论分析与制度变革研究: 以上海为例[J]. 城市规划学刊, 2018(5): 29-36.
- [8] 冯立, 唐子来. 产权制度视角下的划拨工业用地更新: 以上海市虹口区为例[J]. 城市规划学刊, 2013(5): 23-29.
- [9] 田莉. 有偿使用制度下的土地增值与城市发展[M]. 北京: 中国建筑工业出版社, 2008.
- [10] 田莉. 从国际经验看城市土地增值收益管理[J]. 国外城市规划, 2004(6): 8-13.
- [11] 胡映洁, 吕斌. 工业开发转型的推增值收益分配机制研究: 基于中国三大都市圈重点开发区的调研[C]//城乡治理与规划改革: 2014中国城市规划年会论文集(11规划实施与管理), 2014.
- [12] 梁印龙, 孙中亚, 蒋维科. “市场诱导”与“政府失灵”: 存量工业用地更新的困境与规划初探: 以苏州工业园区为例[J]. 城市规划学刊, 2018(6): 94-102.
- [13] 邹兵. 增量规划向存量规划转型: 理论解析与实践应对[J]. 城市规划学刊, 2015(5): 12-19.
- [14] 孙森, 李振宇. 中心城区工业遗存地用地特征与更新设计策略研究: 以长三角7个城市为例[J]. 城市规划学刊, 2019(5): 92-101.
- [15] 林强, 李泳, 夏欢, 等. 从政策分离走向政策融合: 深圳市存量用地开发政策的反思与建议[J]. 城市规划学刊, 2020(2): 89-94.
- [16] 赵燕菁. 旧城更新的财务平衡[EB/OL]. 中国城市规划网(2020-12-20) [2021-04-05]. <https://mp.weixin.qq.com/s/YcX-HXHvGdGOIDZBzafHJRA>
- [17] 程慧, 赖亚妮. 深圳市存量发展背景下的城市更新决策机制研究: 基于空间治理的视角[J]. 城市规划学刊, 2021(6): 61-79.
- [18] 钟晓华. 城市更新中的新型伙伴关系: 纽约实践及其对中国的启示[J]. 城市发展研究, 2020(3): 1-5.
- [19] 郭旭, 田莉. “自上而下”还是“多元合作”: 存量建设用地改造的空间治理模式比较[J]. 城市规划学刊, 2018(1): 66-72.
- [20] 赵冠宁, 司马晓, 黄卫东, 等. 面向存量的城市规划体系改良: 深圳的经验[J]. 城市规划学刊, 2019(4): 87-94.
- [21] 冯静. 工业用地存量更新的制度设计与规划实践: 以上海、深圳为例[C]//面向高质量发展的空间治理: 2020中国城市规划年会论文集(02城市更新), 2020.
- [22] 曾鹏, 李晋轩. 存量工业用地更新与政策演进的时空响应研究: 以天津市中心城区为例[J]. 城市规划, 2020(4): 43-52.
- [23] 唐燕, 杨东, 祝贺. 城市更新制度建设: 广州、深圳、上海的比较[M]. 北京: 清华大学出版社, 2019.
- [24] 蒋竹翌. 工业用地非正式更新的特征、效益与意义: 兼论与正式更新模式的比较[J]. 城市规划学刊, 2022(1): 111-118.
- [25] 付宇, 陈珊珊, 张险峰. 城市更新政策经验及启示: 基于上海、广州、深圳三地的比较研究[C]//共享与品质: 2018中国城市规划年会论文集(02城市更新), 2018.

修回: 2023-01