

Empoderamiento de los espacios de baja eficiencia mediante una planificación provisional: rutas espaciales de valor y mejora de la perspectiva de las instituciones de gastos

ZHAO Qingnan

Resumen: Como enfoque flexible de planificación, construcción y gestión, el permiso de planificación provisional hace hincapié en transformar espacios infrautilizados en espacios vibrantes y, por lo tanto, realizar incrementos de valor espacial. Países como Alemania y los Países Bajos han incorporado el permiso provisional de planificación en los marcos normalizados de ordenación de la planificación de la tierra, pero todavía no se ha aplicado ampliamente en el campo de renovación urbana de China. Este estudio aborda la relación entre el control de planificación a largo plazo y el uso a corto plazo de la tierra, analiza exhaustivamente las regulaciones locales sobre permiso de construcción temporal y casos completados en toda China, y considera las demandas, riesgos y desafíos actuales del desarrollo. Centrándose en dos escenarios de aplicación, la seguridad de los medios de subsistencia y el cultivo industrial, propone un mecanismo de gestión de circuito cerrado de tres pasos compuesto por la combinación de la demanda y el perfeccionamiento del acceso, la supervisión del proceso y los resultados de los beneficios, y la integración y formalización del sistema. El objetivo es proporcionar opciones explícitas y transparentes para la renovación urbana, permitiendo a los encargados de adoptar decisiones seleccionar enfoques apropiados según las características regionales y las condiciones reales de los espacios de baja eficiencia, estimulando así incrementos de valor espacial. El estudio también tiene por objeto incorporar estrategias provisionales en un sistema de gestión basado en el cumplimiento para la renovación urbana, a fin de fortalecer el papel rector de la planificación.

Palabras clave: uso temporal; utilización transitoria; renovación urbana

1 Definición de conceptos y análisis de políticas

1.1 Evolución conceptual de la planificación temporal

El uso temporal del espacio se ha convertido en un fenómeno común en el desarrollo urbano moderno y se considera cada vez más como un método importante para la regeneración y renovación urbana [1]. Conceptualmente, el uso temporal enfatiza el uso en lugar de propiedad. Busca transformar las depresiones de desarrollo urbano en espacios vibrantes mediante medidas eficaces. Para las tierras y edificios no utilizados cuya demanda futura de desarrollo es incierta, el uso temporal a menudo introduce actividades a corto plazo, espontáneas, informales y creativas de cinco a diez años o más, generando efectos positivos a largo plazo, como la apreciación del valor de la tierra y la exploración de direcciones de transformación del sitio [2]. La experiencia internacional demuestra que la planificación temporal ha evolucionado mediante la exploración espontánea dirigida por los ciudadanos, la promoción organizada dirigida por el gobierno y la experimentación planificada dirigida por los desarrolladores. Si el uso temporal se considera sólo como un método de desarrollo, su legitimidad es insuficiente y pueden surgir problemas de equidad social. El uso temporal dirigido por el Gobierno, debido a sus consideraciones de valor más amplias, es más adecuado como instrumento formal y sostenible para la renovación y regeneración urbana [3]. Como enfoque de renovación de bajo costo e individualizado, la planificación temporal puede lograr la micro-renovación, la renovación suave y la rápida renovación del espacio de stock a través de medios específicos de contexto [4], ayudando a mantener el organismo urbano en un estado saludable [5].

1.2 Temporal Land Use and Interim Planning Permission

Alemania y los Países Bajos han incorporado el uso temporal de la tierra en marcos regulares de ordenación de la planificación de la tierra. Alemania fomenta funciones de renovación temporal flexibles y diversas, incluyendo restauración y entretenimiento, verde y parques, arte y cultura, y otros tipos de renovación temporal, y explora caminos de desarrollo adecuados a través de la experimentación espacial. Los Países Bajos permiten la planificación temporal y el permiso de construcción para desviarse de los planes regulatorios hasta diez años, y también establecen un objetivo de transición de hasta diez años en los planes recién preparados, después de lo cual el control se aplica según el objetivo final de planificación [1].

La Ley de Planificación Urbana y Rural de China establece procedimientos de planificación para proyectos de construcción en áreas urbanas y urbanísticas bajo diferentes modos de ordenación territorial, y estipula que la construcción temporal en tales áreas debe ser aprobada por la autoridad de planificación. En la práctica, el uso temporal de la tierra y el permiso de construcción temporal están conectados con el permiso de planificación provisional, pero no equivalentes. El uso temporal de la tierra se refiere principalmente al uso a corto plazo de la tierra antes del desarrollo final, mientras que el permiso de planificación temporal proporciona un arreglo institucional más explícito para la construcción, la conversión de las funciones y el funcionamiento durante un período de transición. Por lo tanto, puede convertirse en un puente entre el control de planificación a largo plazo y la demanda de uso a corto plazo.

图 1-1 临时用地与临时规划许可核心定义对比分析

未取得规划许可或用地审批的临时用地建设，属违法用地或违法建设，面临责令整改、拆除、罚款等处罚；超期使用或复垦不到位将追究法律与经济责任。

对比国外，我国的临时用地使用周期较短，且要求与既有规划功能的一致性较高，其管控属性强于发展引导属性。

《自然资源部关于规范临时用地管理的通知（试行）》提出“《临时建设工程规划许可证》和《临时乡村建设规划许可证》的有效期不超过 2 年，期满需要延续的，申请人应当在期限届满 30 日前向规划和自然资源管理部门提出申请，经批准可以延续。每次期限不得超过 1 年”，进一步明确了操作流程与规则。但

的通知（试行）》提出“《临时建设工程规划许可证》和《临时乡村建设规划许可证》的有效期不超过 2 年，期满需要延续的，申请人应当在期限届满 30 日前向规划和自然资源管理部门提出申请，经批准可以延续。每次期限不得超过 1 年”，进一步明确了操作流程与规则。但

表 1 临时用地与临时规划许可核心定义对比分析

Tab.1 Comparative analysis of the core definitions of temporary land use and temporary planning permission

Tab. 1 Prácticas representativas de uso temporal de la tierra y permiso de planificación temporal.

1.3 Application of Interim Planning Permission in Chinese Local Systems

Las normas locales de China han estudiado gradualmente el permiso de construcción temporal, el uso temporal de tierras y las medidas de gestión conexas. Estas reglas suelen especificar objetos aplicables, autoridades de aprobación, períodos de uso, condiciones de extensión, requisitos de demolición o retiro y asignación de responsabilidad. El período general suele ser de uno a dos años, mientras que la infraestructura y otros casos especiales pueden permitir un período más largo. Algunas ciudades conectan el permiso temporal con interés público, servicio de emergencia, cultivo industrial e ineficiente renovación de tierras. Sin embargo, el sistema sigue siendo fragmentado. El permiso temporal se entiende a menudo como un procedimiento de gestión de la construcción, y su papel en la renovación urbana y la activación del espacio de baja eficiencia no está suficientemente institucionalizada.

临时用地	建设项目施工、地质勘查等临时使用,不建永久性建(构)筑物,使用后可复垦恢复原地类的土地	《土地管理法》第 57 条、《土地管理法实施条例》第 20 条	用地权属、复垦责任、使用期限(一般≤2 年,特殊基建≤4 年)
临时建设用地规划许可	城市/镇规划区内临时用地的位置、面积、用途等规划许可	《城乡规划法》第 44 条	核定用地符合国土空间规划与用途管制
临时建设工程规划许可	临时用地上建(构)筑物的设计、规模、布局等工程许可	《城乡规划法》第 44 条	管控临时建设不影响规划实施与公共利益

表 2 部分城市城乡规划条例中关于临时建设许可的有关要求梳理

Tab.2 Review of requirements concerning interim construction permission in urban and rural planning regulations of selected cities

名称	条文要求	要义提炼
北京市城乡规划条例	临时建设用地批准文件和临时建设工程规划许可证的有效期不超过 2 年,期满需要延续的,应当在期限届满前向规划和自然资源主管部门提出申请,经批准可以延续,每次期限不得超过 1 年	不超过 2 年,可延期,明确“每次”不超过 1 年
上海市城乡规划条例	临时建设工程规划许可证的有效期不超过 2 年,可以申请延期 1 次,但延期不超过 1 年。涉及临时建设用地的,临时建设工程规划许可证的有效期应当与临时建设用地批准文件的期限一致	不超过 2 年,可延期 1 次,且不超过 1 年
广州市城乡规划条例	城乡规划主管部门在批准临时建设工程时应当明确使用期限,使用期限届满后一律不得延期。临时建设者应当在使用期限届满前自行拆除,恢复土地原状	按约定的期限,不能延期
深圳市城市规划条例	临时建设用地使用期限为 2 年,期满确需延期的可以申请延期 1 次,但是延长期限不得超过 1 年。使用期满用地者负责拆除一切临时建筑物、构筑物	不超过 2 年,可延期 1 次,且不超过 1 年
天津市城乡规划条例	临时用地的使用期限不得超过 2 年。确需延长使用期限的,应当按照原审批程序办理延期审批手续,延长使用期限不得超过 1 年。因城市建设需要终止临时用地时,建设单位或者个人应当无条件腾迁	不超过 2 年,可延期,不超过 1 年

Tab. 2 Selected local rules on temporary planning permission in China.

1.4 Definición del espacio de baja eficiencia

El espacio de baja eficiencia se refiere a las tierras y edificios urbanos existentes cuya producción funcional actual, valor social, vitalidad espacial o contribución al servicio público es significativamente menor que su valor potencial. Puede incluir terrenos industriales ociosos, edificios vacantes, instalaciones comerciales subutilizadas, fábricas antiguas, espacios públicos marginales o espacios de transición que esperan un redesarrollo a largo plazo. Estos espacios a menudo se ven limitados por la propiedad poco clara, el alto costo de redesarrollo, la demanda de mercado inmaduro o los desajustes entre el uso existente y la función futura planificada. Por consiguiente, su ineficiencia no es sólo un problema físico o económico, sino también un problema institucional creado por la brecha entre el control rígido de la planificación y la demanda flexible a corto plazo.

1.5 Explicit Institutional Advantages

El valor del permiso provisional de planificación radica en hacer una ruta de renovación temporal explícita, transparente y basada en normas. En comparación con la renovación informal, reduce la incertidumbre y los costos de transacción institucional [6-7]. En comparación con el desarrollo formal inmediato, permite que los espacios de baja eficiencia se activen antes de que las condiciones finales de planificación y desarrollo sean

maduras. También puede fortalecer la confianza pública, aclarar los derechos y las obligaciones y proporcionar un mecanismo de supervisión y retiro. Desde la perspectiva de la financiación de la renovación urbana y de la captación del valor público, crea un camino provisional por el que los recursos ociosos pueden generar beneficios sociales, económicos y espaciales antes del redesarrollo a largo plazo [8-12].

2 Permiso provisional de planificación para abordar las dificultades de renovación urbana

2.1 dilemas de la renovación urbana

La renovación urbana en China enfrenta cada vez más la contradicción entre los objetivos de transformación a largo plazo y la demanda social a corto plazo. Muchos espacios de baja eficiencia están cerrados por disputas de propiedad, condiciones de planificación poco claras, altos costos de demolición y reconstrucción, y rendimientos de mercado inciertos. En algunos casos, la renovación formal requiere largos ciclos de aprobación, grandes inversiones de capital y una compleja coordinación de intereses. Esto hace difícil responder rápidamente a las necesidades de sustento, los espacios de innovación, los servicios comunitarios y el cultivo industrial en pequeña escala. Los estudios existentes han hecho hincapié en la reestructuración del valor, la captación del interés público y la planificación de la acción en la renovación urbana [13-21], pero el mecanismo para activar espacios de baja eficiencia antes de la renovación formal sigue siendo insuficiente.

2.2 Escenarios aplicables de la autorización provisional de planificación

El permiso provisional de planificación es particularmente adecuado para dos tipos de escenarios. El primero es la seguridad de los medios de vida. La activación temporal puede proporcionar viviendas asequibles, servicios comunitarios, instalaciones culturales, espacios deportivos, guarderías y servicios de ancianos, y otras funciones públicas en áreas donde la renovación formal aún no está lista. La práctica temporal de viviendas de transición de Hong Kong ofrece lecciones útiles para utilizar estrategias provisionales para atender necesidades sociales urgentes [14]. El segundo es el cultivo industrial. Las antiguas fábricas, los almacenes ociosos, las tierras industriales de baja eficiencia y los edificios vacantes pueden transformarse temporalmente en oficinas de innovación, espacios culturales y creativos, espacios de fabricación, comercio comunitario o portadores de industria experimentales. Tales usos pueden probar la demanda del mercado, acumular vitalidad y proporcionar evidencia para la planificación y desarrollo formales posteriores [15-17].

明确的显性制度，降低制度性交易成本，	施工过程的附属设施建设。部分城市利用这种途径为城市中特定空间的及时改造与升级提供了法定支撑。通过临时用地及建设规划许可，在不改变土地权属
不断改善营商环境，是实施创新驱动发展战略的前提和基础 ^[7] 。尤其当前城市更新工作还处在摸索阶段，及时总结推出	

表3 更新领域显性制度与隐性制度对比
Tab.3 Comparison of formal and informal institutions

对比维度	显性制度(城市更新领域)	隐性制度(城市更新领域)
约束力	强制力强,但执行流程相对繁琐,易导致市场主体积极性降低	无强制力支撑,依赖参与者自觉,易被突破
灵活性	规则固化调整滞后,难适配动态需求	边界模糊无明确条文,不同主体理解差异大

Tab. 3 escenarios de aplicación de permiso de planificación provisional en renovación urbana.

3 Value Deconstruction of Interim Planning Permission

3.1 Incremento de valor espacial basado en la autorización de planificación provisional

El permiso provisional de planificación puede generar incrementos de valor espacial mejorando la eficiencia del uso de la tierra, mejorando los servicios sociales y reduciendo la vacante. Convierte espacios ociosos o ineficientes en activos urbanos utilizables y visibles. A corto plazo, puede crear ingresos de alquiler, oportunidades de empleo, servicios de barrio y espacios de actividad pública. A mediano plazo, puede probar la idoneidad funcional, atraer actores del mercado y reducir la incertidumbre en la renovación formal. A largo plazo, puede proporcionar pruebas de planificación para la transformación regular y ayudar a las autoridades públicas a juzgar qué funciones deben mantenerse, ajustarse o formalizarse. Las comparaciones de casos muestran que la activación temporal puede producir mejoras mensurables en el uso del espacio, la producción económica y los beneficios públicos (tabla 4; Fig. 1; Fig. 2).

表 4 首钢园区公共空间及临时建筑活动开展情况统计 (2024 年 1 月至 12 月)

Tab.4 Statistics on activities held in public spaces and temporary buildings in Shougang Park (January - December 2024)

活动类型	活动数量 / 次	带动客流 / 万人次
会展类活动	20	216.9
文化类活动	90	163.0
科技类活动	14	77.9
体育类活动	15	13.4

Tab. 4 Comparación del valor espacial antes y después de la conversión temporal.



Fig. 1 Ejemplo de activación temporal de un espacio de baja eficiencia.

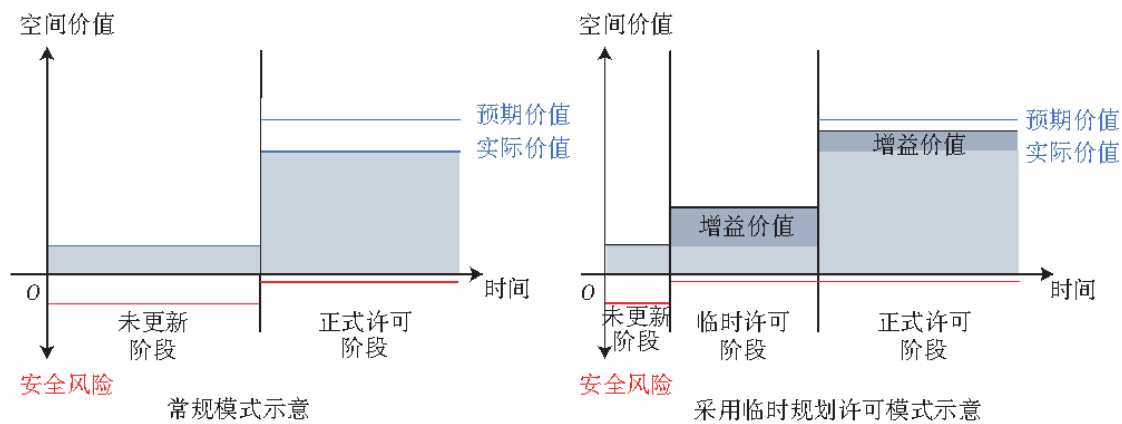


图2 通过临时功能安排实现空间价值增益示意

Fig.2 Schematic diagram of spatial value enhancement through interim functional arrangements

Fig. 2 Comparación de incrementos de valor antes y después del uso provisional.

3.2 Riesgos y problemas potenciales

La aplicación del permiso provisional de planificación también entraña riesgos. En primer lugar, el uso temporal puede convertirse en una forma disfrazada de evitar los controles de planificación formal si las condiciones de acceso no son claras. En segundo lugar, los proyectos temporales pueden generar externalidades como la presión de tráfico, el ruido, los riesgos de seguridad de incendios y los conflictos con los residentes circundantes. En tercer lugar, si los resultados de los beneficios son insuficientes, los incrementos de valor generados por la flexibilidad institucional pública sólo pueden ser capturados por actores privados. En cuarto lugar, el límite entre usos temporales y permanentes puede difuminarse, dificultando la retirada. Estos riesgos requieren reglas explícitas sobre acceso, duración, supervisión, retorno de beneficios, retiro y transición formal.

4 Mecanismos específicos para el uso de la autorización provisional de planificación

La aplicación del permiso provisional de planificación debe seguir un mecanismo de cierre de tres etapas: la demanda de ajuste y de acceso, la supervisión de procesos y los resultados de los beneficios, y la integración y formalización del sistema (Fig. 3). Este mecanismo busca hacer explícita, controlable y convertible la renovación temporal.

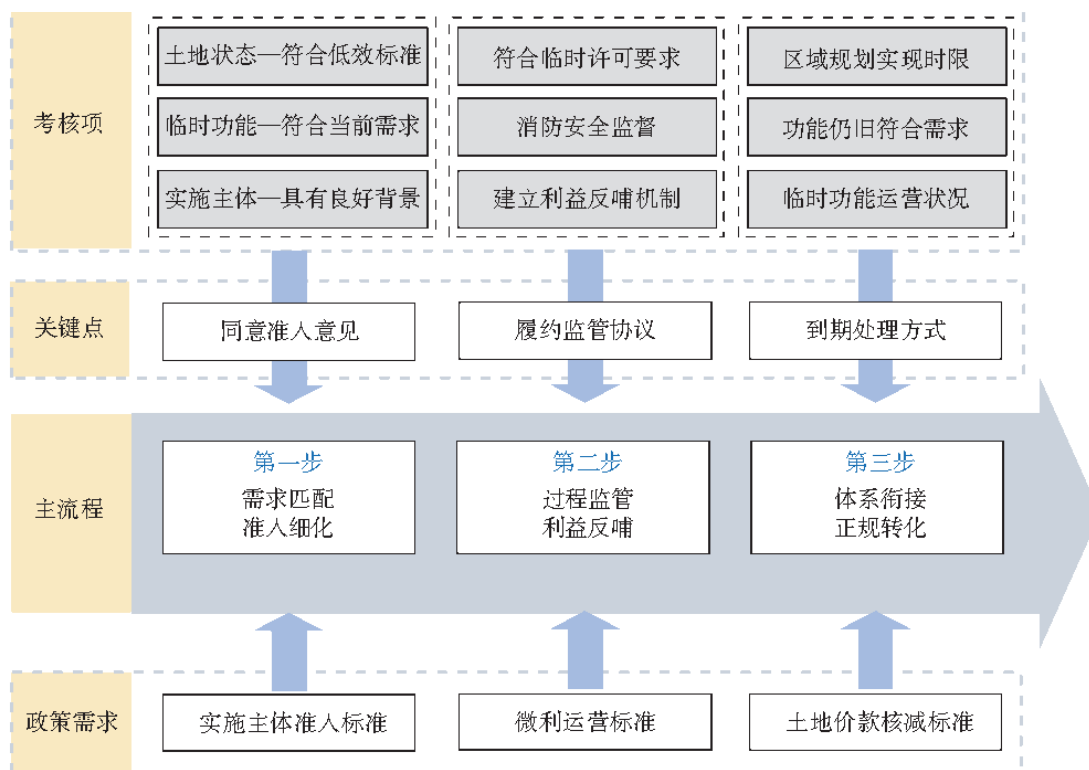


图3 “三步走”模式示意
Fig.3 Schematic diagram of the "three-step" model

Fig. 3 Mecanismo de gestión de tres pasos cerrado para el permiso provisional de planificación.

4.1 Demanda Acceso emparejado y refinado

El acceso debe basarse en una combinación precisa entre la demanda regional y las condiciones espaciales. Las autoridades públicas deben identificar espacios de baja eficiencia, aclarar las condiciones de propiedad y seguridad, y evaluar si el uso temporal puede responder a la seguridad de los medios de subsistencia, el cultivo industrial, el suministro de servicios públicos o las necesidades comunitarias. Las listas de acceso pueden especificar usos temporales alentados, permitidos, restringidos y prohibidos. Los proyectos relacionados con la seguridad, el medio ambiente, el patrimonio o los principales intereses públicos deben ser objeto de un examen más estricto. El mecanismo de acceso también debería definir la duración, las condiciones de extensión, las obligaciones de retiro y las responsabilidades de los operadores de proyectos.

4.2 Supervisión de procesos y retroalimentación de beneficios

Durante la ejecución, la supervisión del proceso debe abarcar la seguridad de la construcción, la seguridad contra incendios, los efectos ambientales, los cambios de uso, la calidad de las operaciones y las denuncias públicas. Una plataforma de supervisión digital puede integrar permiso de planificación, uso de la tierra, gestión de la construcción y datos de operación. La retroalimentación de beneficios debe garantizar que los incrementos de valor generados por la flexibilidad institucional temporal vuelvan en parte a los intereses públicos. Entre los posibles mecanismos cabe citar la contribución del servicio público, la provisión de instalaciones, el descuento de alquiler para las funciones de sustento, la participación de la comunidad y el reparto negociado de los

ingresos. Esto puede evitar que el uso temporal se convierta en una herramienta puramente privada de búsqueda de ganancias.

4.3 Integración del sistema y transición formal

El permiso provisional de planificación debe conectarse con los sistemas de planificación formal. Después del período temporal, los proyectos deben evaluarse en función del beneficio público, el desempeño operacional, el control de la externalidad y la coherencia con la planificación a largo plazo. Los proyectos con buenos efectos y funciones compatibles pueden incorporarse en planes detallados de planificación, ejecución de la renovación urbana o procedimientos formales de conversión del uso de la tierra. Los proyectos que no cumplan los requisitos deben salir según el mecanismo acordado. Mediante esta transición, las estrategias temporales pueden formar parte de un sistema de gestión de la renovación basado en el cumplimiento.

5 Conclusión y perspectivas

El permiso de planificación provisional proporciona un camino institucional flexible y explícito para activar espacios de baja eficiencia. Puede conectar el control de planificación a largo plazo con la demanda de uso de la tierra a corto plazo, responder a la seguridad de los medios de subsistencia y el cultivo industrial, y promover incrementos de valor espacial. Su funcionamiento eficaz depende del acceso refinado, la supervisión de procesos, la retroalimentación de beneficios y la transición formal. La labor futura debería incorporar estrategias provisionales en un sistema de gestión de la renovación urbana basado en el cumplimiento, fortalecer la orientación de planificación, mejorar los instrumentos reguladores locales y elaborar métodos de evaluación para medir los incrementos de valor espacial y los beneficios públicos.

Notas

- (1) The Urban and Rural Planning Law of the People's Republic of China was adopted at the 30th meeting of the Standing Committee of the Tenth National People's Congress on October 28, 2007, and was subsequently amended in 2015 and 2019.
- (2) One opinion and two permits refers to the preliminary land-use and site-selection opinion for a construction project, the construction land planning permit, and the construction project planning permit.
- (3) To standardize and strictly manage temporary land use and strengthen cultivated-land protection, the Ministry of Natural Resources issued the Notice on Standardizing Temporary Land-Use Management in 2021. Destaca que si, en las estadísticas anuales, las tierras temporales dentro de un condado o ciudad que han estado atrasadas durante más de un año sin completar la recuperación de tierras alcanzan más del 20% de la zona que debe ser reclamada, el departamento provincial de recursos naturales debe exigir que ese condado o ciudad suspenda la aprobación del nuevo uso temporal de la tierra y reanude la aprobación según la situación de rectificación.
- (4) The Beijing Municipal Commission of Planning and Natural Resources issued the Opiniones on Standardizing and Strengthening Temporary Land-Use Management in 2020, specifying that temporary land-use entities may not alter the approved use of temporary land and may not transfer, lease, hipoteca, or otherwise provide the site or above-ground buildings and structures for use by others.
- (5) La venta de precios abiertos se refiere al modelo de desarrollo primario.
- (6) Utilizar primero y pagar más adelante se refiere a un modelo de período de transición en la renovación urbana.
- (7) La Conferencia de Trabajo Económico Central, celebrada en diciembre de 2025, propuso que se aprovechara plenamente el potencial económico, que se fomentara el apoyo a las políticas y la innovación en materia de reforma, y que las políticas liberaran la vitalidad y garantizaran una gestión racional.

(8) Based on the statistical analysis in the National Analysis Report on the Production Time of Domestic Enterprises (2023) issued by the State Administration for Industry and Commerce.

(9) El terreno de reserva estratégica de Beijing se refiere a los recursos espaciales reservados para futuras necesidades de desarrollo urbano. En principio, no puede activarse antes de 2035. En los planes espaciales territoriales actuales a todos los niveles, no se asignan funciones planificadas claras a estas tierras, y son relativamente grandes y concentradas en la distribución.

Referencias

- [1] Research on flexible pathways for renewal of inefficient industrial land [J]. *Planners*, 2024, 40(12): 83-89.
- [2] Deng Linna, Tang Yan. Research progress and value connotation of temporary use in China and abroad [J]. *Urban Planning International*, 2025, 40(6): 93-101.
- [3] Yi Xiaoxiang, Zhang Haoping, Xia Lei. Temporary-use strategies and implications for addressing vacancy in international shrinking cities [J]. *Urban Planning Forum*, 2022(2): 111-118.
- [4] Zhang Jingxiang, Lu Xinyue, Han Bijun. Temporary urban renewal and planning response oriented to long-term transformation [J]. *Journal of Urban Studies*, 2024, 45(6): 1-9.
- [5] Wu Zhiqiang. Twelve keys to urban renewal [J]. *Urban Planning Forum*, 2024(3): 16-23.
- [6] Li Qing. Research on governmental credibility from an institutional perspective [D]. Beijing: Party School of the CPC Central Committee, 2021.
- [7] Shen Boping, Chen Yi. Government transformation, institutional innovation, and institutional transaction costs [J]. *Inquiry into Economic Issues*, 2019(3): 173-180.
- [8] Yan Juan, Wu Zhiqiang, Wu Tao, et al. A systematic review of public finance for urban renewal: Stages, schools, and planning embeddedness [J]. *Urban Planning Forum*, 2025(4): 10-18.
- [9] Shui Haoran, Miao Chunsheng, Zou Bing, et al. Returning increments to the public: Analysis and evaluation of Shenzhen's urban renewal and land-transfer system [J]. *Urban Planning Forum*, 2025(3): 52-61.
- [10] Tian Li, Yao Zhihao, Yu Jianghao, et al. Evolution and transformation of urban renewal planning in China: Based on a government-market-society analytical framework [J]. *Planners*, 2024, 40(2): 1-7.
- [11] Yan Dong, Guo Yuanyuan. Development of industrial land in urban centers from land transfer to property leasing [J]. *Urban Planning Forum*, 2018(5): 98-105.
- [12] Liang Yinlong. Mechanism explanation of public-interest capture and dissipation in urban renewal: A rent-difference optimization model based on property-rights public-domain theory [J]. *City Planning Review*, 2023, 47(4): 86-92.
- [13] Yan Jinming, Feng Siyuan, Xia Fangzhou. Reflections on modernization of the territorial spatial governance system and governance capacity [J]. *Chinese Public Administration*, 2024(4): 129-140.
- [14] Liu Jiayao, Zhu Jin, He Shenjing. Development and implications of temporary affordable housing in Hong Kong: From the perspective of temporary urbanism [J]. *Shanghai Urban Planning Review*, 2024(5): 35-41.
- [15] Ju Pengyan, Zhao Qingnan. Planning reflections on progressive renewal of large traditional industrial districts: The Shougang industrial district case [C]//Urban Planning Society of China. *Diversity and Inclusion: Proceedings of the 2012 Annual National Planning Conference*, 2012.
- [16] Shao Xutao, Tang Yan. Benefit distribution mechanism of cultural and creative industries in old factories: From informal and semi-formal to formal renewal, based on Beijing evidence [J]. *Urban Development Studies*, 2023, 30(10): 121-127.
- [17] Zeng Peng, Huang Jingtao, Shi Xiaodong, et al. Urban renewal driven multidimensional value restructuring [J]. *City Planning Review*, 2025, 49(11): 2-7.

- [18] Zhou Lan, Ding Zhigang. Reflections on urban renewal action planning oriented to real social demand [J]. City Planning Review, 2022, 46(10): 39-45.
- [19] Wang Jianguo, Zhou Jian, Tian Li, et al. Academic discussion on innovative practice and key breakthroughs in urban renewal [J]. Urban Planning Forum, 2025(2): 1-12.
- [20] Li Zhe, Gong Qingyu, Ding Shouyi, et al. A planning path for protecting and renewing historic and cultural districts based on value capture: The Changdi historic district in Jiangmen, Guangdong [J]. Planners, 2025, 41(8): 97-105.
- [21] Zhao Min, Zhao Yanjing, Liu Zhi, et al. Academic discussion on fiscally sustainable urban renewal [J]. Urban Planning Forum, 2024(3): 1-9.
- [22] Jiang Zhuyi. Characteristics, benefits, and significance of informal renewal of industrial land: With a comparison to formal renewal models [J]. Urban Planning Forum, 2022(1): 111-118.
- [23] Zhu He, Chen Yiyuan, Wang Jiayu, et al. Pricing methods and adjustment policies for stock spatial resources under sustainable urban renewal goals [J]. Urban Planning Forum, 2024(5): 106-112.

Traducción asistida por IA