

الملخص: في سياق تراجع عوائد الأرض وتضييق الموارد المالية العامة، تشهد منطقية التمويل العام في التجديد الحضري تحولاً عميقاً. تستند الدراسة إلى مراجعة منهجية لـ 71 منشوراً إنجليزياً أساسياً، وتفحص تطور آليات التمويل العام، والنماذج النظرية، والأدوات المالية، ودور التخطيط الحضري. وتحدد أربع مراحل: قيادة الدولة، والتوجيه السوقي، والقيادة المالية، والتنسيق الحوكمي. وترتبط هذه المراحل بالكينزية، والنيوليبرالية، والأمولة، والحوكمة المالية. وتصنف الدراسة خمسة أنواع من الأدوات وتبين أن الموارد يمكن أن تأتي من ارتفاع قيمة الأرض، والحوافز الضريبية، وإعادة هيكلة المخاطر بين الفاعلين، والدوران الداخلي للإيرادات، والتصميم العابر للزمن، وليس فقط من بيع الأراضي والسندات الخاصة. كما توضح كيف يندمج التخطيط الحضري في توليد الإيرادات، وحشد الموارد، وتنظيم المخاطر. وبلاستناد إلى الخبرات الدولية، تشير إلى هيمنة الحوافز القصيرة الأجل وضعف التنسيق ومحدودية العدالة في الصين، وتقتراح مساراً أكثر استدامة قائماً على التطور المرحلي، وتماييز المسؤوليات، والتعاون متعدد الفاعلين، والتكامل مع أنظمة التخطيط.

الكلمات المفتاحية: التجديد الحضري؛ المراجعة المنهجية؛ التمويل العام؛ الإدماج المؤسسي؛ التخطيط الحضري

1 المقدمة

لم تعد الصعوبة المركزية في التجديد الحضري في الصين تكمن أساساً في نقص تقنيات التصميم أو التخطيط أو البناء. فهي ترتبط باختلال بنوي بين تدفق رأس المال، وخلق القيمة، وتوزيع المنافع. ويحد هذا الاختلال من كفاءة الأموال العامة، ومن دخول رأس المال الخاص، ومن حوافز مشاركة الفاعلين. ومع تراجع الإيرادات المعتمدة على الأرض، وتضييق السندات الخاصة، وانحسار دورة العقار، يصبح تمويل التجديد عبر تحويل الأراضي أو توسيع الدين أقل استدامة.

بدأ التجديد الحضري الصيني بوصفه إعادة تطوير للأحياء القديمة، ثم راكم ممارسة وأدبيات واسعة [1-3]. ركزت الدراسات غالباً على الفضاء المادي، والتخطيط، والبناء، وحفظ التراث، والآثار الاجتماعية والبيئية [4-5]. أما التمويل العام المضمن في التجديد فظل أقل دراسة. دولياً، مثلت إزالة الأحياء العشوائية بعد الحرب العالمية الثانية، ثم برامج تحسين الأحياء وبناء المجتمعات، أشكالاً مبكرة غيرت البنى المكانية والاجتماعية والاقتصادية للمدن [6-7].

تبحث هذه المراجعة المراحل الدولية للتجديد الحضري، وخصائصها المالية، ونظرياتها، وأدواتها، وقنوات التمويل، كما تفحص تأثير التخطيط الحضري في التوازن المالي. ويضم corpus الدراسة 71 بحثاً إنجليزياً اختيرت من 1,309 سجلات.

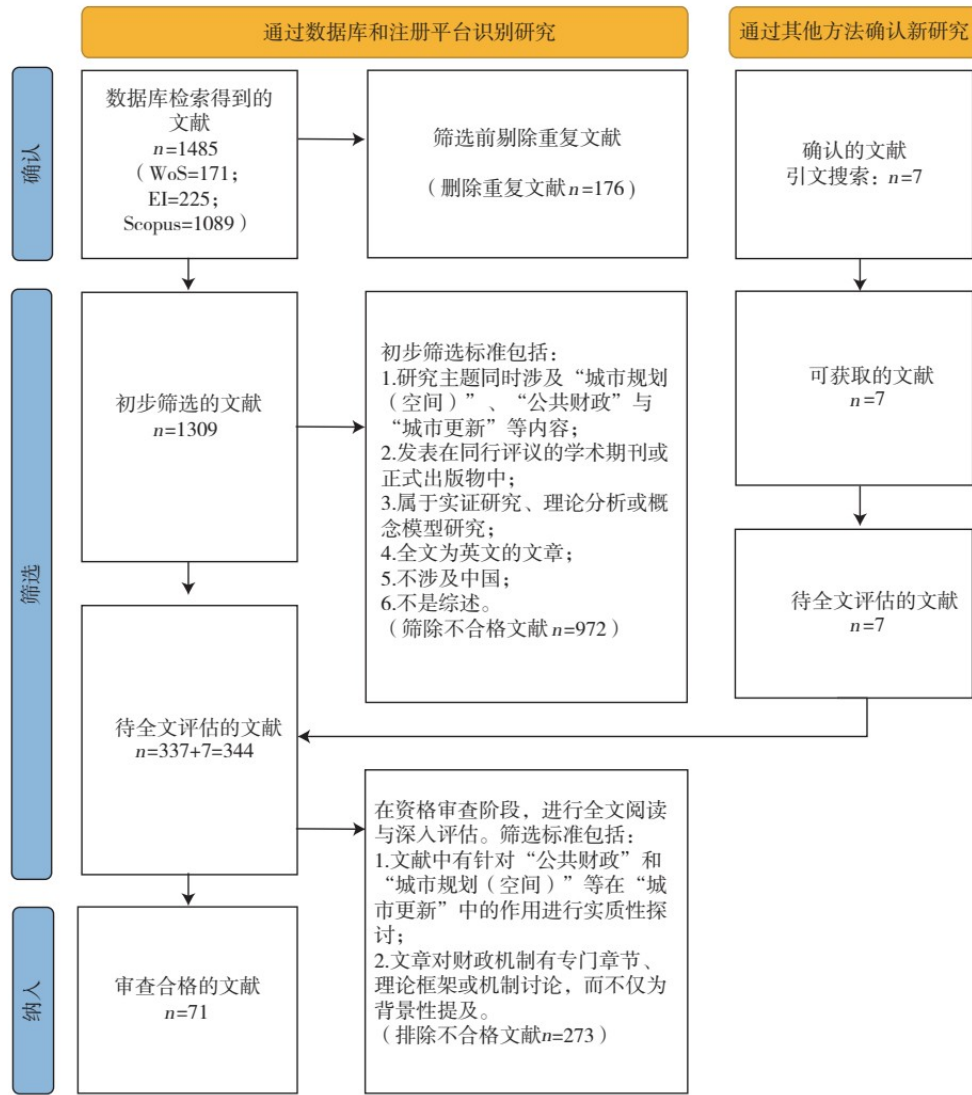
2 منهجية البحث ومصادر البيانات

تتبع الدراسة إطار PRISMA، أي Preferred Reporting Items for Systematic Reviews and Meta-Analyses. يتيح هذا المنهج الشفافية وقابلية التكرار، لكنه يعتمد على صياغة الأسئلة والكلمات المفتاحية، وقد يغفل دراسات مهمة ذات مصطلحات مختلفة أو يبسط تعقيد المشكلة.

استخدمت الدراسة Scopus و El و Web of Science Core Collection. وجمعت كلمات البحث urban و urban regeneration و urban transformation و urban rehabilitation و urban revitalization و urban redevelopment و renewal و finance و financing و public finance و fiscal policy و land value capture و tax increment financing و investment و spatial planning و urban planning.

صيغة البحث: ("urban regeneration" OR "urban renewal" OR "urban redevelopment" OR "urban" AND ("finance" OR "financing" OR "revitalization" OR "urban rehabilitation" OR "urban transformation" OR "public finance" OR "fiscal policy" OR "land value capture" OR "tax increment financing" OR "investment") AND ("urban planning" OR "spatial planning"))

أسفر البحث الأولي عن 1,485 سجلاً: 171 من Web of Science، و 225 من El، و 1,089 من Scopus. وبعد إزالة التكرارات بقي 1,309. اشترط الفرز تناول التخطيط أو القضايا المكانية، والتمويل العام، والتجديد الحضري؛ والنشر الرسمي؛ والطابع التجريبي أو النظري أو المفاهيمي؛ واللغة الإنجليزية؛ والتركيز على خارج الصين؛ وألا تكون الدراسة مراجعة. وبعد تقييم 344 نصاً كاملاً اختيرت 71 دراسة.



الشكل 1 الإطار المنهجي للمراجعة المنهجية. المصدر: بتصرف عن Page et al. (2021).

3 نتائج البحث في الأدبيات

3.1 المجالات الرئيسية

نُشرت الدراسات أساساً في مجلات التخطيط الحضري، والاقتصاد الحضري، وسياسات الأرض، والحوكمة الإقليمية. وتصدر Urban Studies بسبع مقالات، تليها Town Planning Review و Land Use Policy و European Planning Studies و International Journal of Urban and Regional Research. ويظهر ذلك ارتباط التمويل العام للتجديد بالمالية العامة، والحوكمة المكانية، واقتصاد الأرض.

3.2 التوزيع الإقليمي للباحثين

تشمل الدراسات أكثر من مئة مؤلف وتتركز في أوروبا وأمريكا الشمالية وشرق آسيا. وتبرز المملكة المتحدة وهولندا وألمانيا والولايات المتحدة واليابان وكوريا الجنوبية. تركز البحوث الأوروبية على المؤسسات المالية والحوكمة والعدالة المكانية؛ وتركز الأمريكية الشمالية على الأمولة؛ وتدرس شرق آسيا إعادة تكييف الأراضي، وتقاسم الإيرادات، والآليات المجتمعية.

3.3 الكلمات المفتاحية والقضايا الرئيسية

تتمحور الكلمات المفتاحية حول النقاط قيمة الأرض، والشراكة بين القطاعين العام والخاص، و tax increment financing، والاستدامة المالية، وتنسيق الحوكمة، والقدرة المؤسسية. وتنقل الأدبيات من مصدر تمويل واحد إلى أدوات متنوعة مثل إعادة تكييف الأراضي، والحوافز الضريبية، وتقاسم الإيرادات، وتوريق الأصول، والمشتقات المالية.

4 مراحل التجديد الحضري وخصائصه المالية

تتناول 13 دراسة تطور الآليات المالية. بعضها يلخص تغير المسؤولية المالية وحركة رأس المال [8-11]، وبعضها الآخر يوضح تكييف الممارسات الوطنية تحت الضغط المؤسسي.

4.1 المسؤولية المالية ومرحلة قيادة الدولة

بعد الحرب العالمية الثانية، كان التمويل مدمجاً في الإنفاق العام، وكانت الدولة مسؤولة عن إصلاح الفضاء الحضري. تشمل الأمثلة الإسكان العام في المملكة المتحدة [12]، وإعادة البناء بموجب Housing Act في الولايات المتحدة [13]، والدعم العام لإعادة التطوير في كوريا الجنوبية [14].

4.2 مشاركة السوق الموجهة مؤسسياً

منذ الثمانينيات لم تعد الدولة تتحمل التكلفة كلها، بل استخدمت مكاسب التخطيط والحوافز الضريبية والمالية لتوجيه رأس المال الخاص. استخدمت بريطانيا [11] planning gain، والولايات المتحدة Empowerment Zones و [15-16] NMTC، وإيرلندا حوافز ضريبية للإسكان في مراكز المدن [17].

4.3 مرحلة القيادة المالية

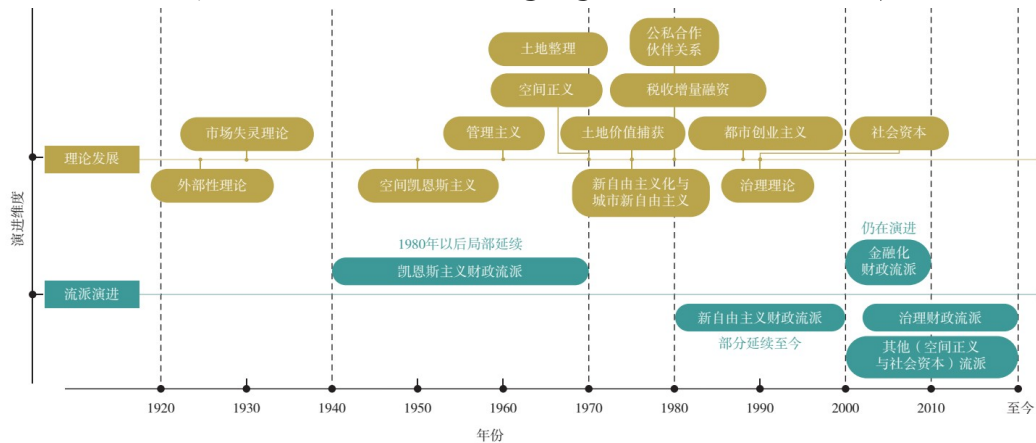
مع إدماج السوق في الأنظمة المالية أصبح التمويل أكثر اعتماداً على رأس المال المالي [18]. تشمل المصادر أسواق رأس المال، وتغليف العوائد المستقبلية، والأصول المالية. ربطت هولندا وبلجيكا بنوك الأراضي بالمؤسسات المالية [3]، واستخدمت تركيا منصات متعددة الفاعلين [19]. لكن هذا الاقتراح خلق مخاطر كما في فقاعة العقار الإيرلندية المرتبطة بالحوافز الضريبية [8].

4.4 المرونة المالية والحوكمة متعددة الفاعلين

كشفت أزمة 2008 المخاطر المتركمة. عززت بعض الدول الاستثمار العام [13]، وأدخلت العدالة والأهداف البيئية والاجتماعية في تقييم الأداء المالي [20]، وطورت أوروبا القارية تنسيقاً متعدد المستويات [21]. ومن ثم أصبح الاتجاه نحو الحوكمة المالية والمرونة وتوازن الفاعلين.

5 النظريات والنماذج المرتبطة

تستخدم أكثر من نصف الدراسات نماذج تمنح المراحل السابقة أساسها المعياري وشرعيتها السياسية (الشكل 2).



الشكل 2 تطور النماذج والنظريات المرتبطة بالتمويل العام في التجديد الحضري.

5.1 النموذج المالي الكينزي

يرر النموذج الكينزي تدخل الدولة لاستقرار الاقتصاد، وتصحيح فشل السوق، وبناء الإسكان، وإعادة إنشاء البنية التحتية، وخلق الوظائف [24-11,22]. تتحمل المالية العامة فجوات التمويل والمخاطر. ويوضح برنامج UDAG في الولايات المتحدة [26] وشركات الأصول العامة في كوبنهاغن وهامبورغ [27] هذا المنطق.

5.2 النموذج المالي النيوليبرالي

يدفع النموذج النيوليبرالي نحو اللامركزية، والسوق، ورأس المال الخاص، وتقاسم المخاطر [28-32]. تشمل الأمثلة tax increment financing في ليكسينغتون [30]، وtransfer of development rights في كويمبرا [29]، وتقاسم الأرباح في سيول [33]، وإصلاحات REIT في فرنسا [32].

5.3 نموذج الأمولة

تحول أسواق رأس المال الفضاء الحضري إلى منصة تراكم [31,34]. وتنظم العوائد المستقبلية، والتوريق، وrevenue bonds، وREITs، وحقوق التطوير التمويل [34-36]. وتظهر CEPAC في ساو باولو [37-38] وميلانو [35] مرونة هذه الآليات، لكنها تكشف أيضاً التقلب والمضاربة ونقل المخاطر [39,10].

5.4 نموذج الحوكمة المالية

بعد 2008 تدمج الحوكمة المالية الأدوات في التنسيق المؤسسي، والتعاون بين مستويات الحكومة، والبنى متعددة المراكز، والشراكات، وتقاسم المخاطر، وحوافز السياسات [42-27,35,40]. وتبين بلجيكا وهولندا كيف تخفف هذه الترتيبات تعرض المالية المحلية لأسواق رأس المال [10,35].

5.5 نماذج أخرى

تنتقد العدالة المكانية إعادة إنتاج اللامساواة [35,43]. ويرز نموذج رأس المال الاجتماعي المشاركة، والثقة، والمرونة المحلية؛ ففي إسطنبول أُدرجت حماية رأس المال الاجتماعي في إعادة تكييف الأراضي لحماية مصالح السكان [44].

6 أدوات التمويل العام

يمكن أن يأتي تمويل التجديد من الموازنات أو بيع الأرض، كما يمكن أن يأتي من العوائد المستقبلية، والبنى الضريبية، والحقوق المكانية، والآليات المالية.

6.1 أدوات التقاط قيمة الأرض: تقديم العوائد المستقبلية

تسترد LVC المنافع العامة عبر العوائد المستقبلية وحقوق التطوير والضرائب على زيادة القيمة [46-45]. وتشمل tax increment financing [47-49]، وتوريق حقوق التطوير [33,37]، والضرائب المباشرة على زيادات قيمة الأرض أو رأس المال كما في إيرلندا وتركيا [17,50].

6.2 أدوات الحوافز الضريبية: تعبئة رأس المال الخاص

تجذب التخفيضات والتأجيلات والائتمانات الضريبية الاستثمار الخاص [52-51]. في الولايات المتحدة تدعم NMTC وHTC Empowerment Zones الحفظ والتجديد [16,28,53-15]. وفي إيرلندا تؤدي خصومات نفقات التجديد إلى رفع العائد المتوقع [43,54].

6.3 الشراكة بين القطاعين العام والخاص: إعادة هيكلة المخاطر

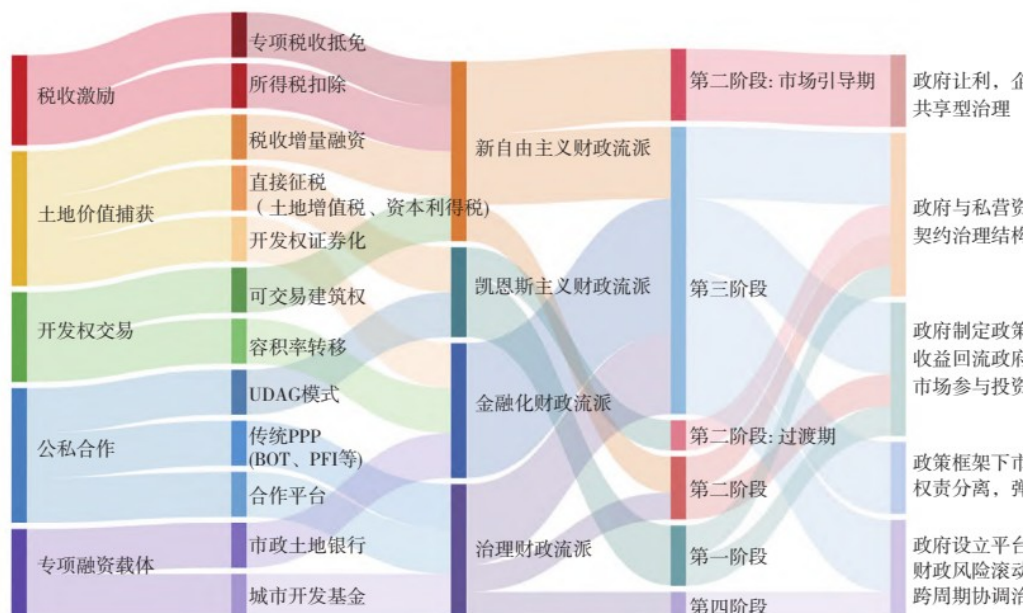
تعيد PPP توزيع المسؤولية المالية ومخاطر الاستثمار [58-41,55]. وتدعم BOT وPFI المشروعات الكبرى [34,36]. ويوضح UDAG استخدام دعم عام جزئي لتحريك رأس المال الخاص [26]. كما طورت كوبنهاغن وبريطانيا كيانات شبه سوقية لإدارة الأصول العامة والأرض والإيرادات [49].

6.4 مركبات التمويل المخصصة: الدوران الداخلي للإيرادات

تعيد المنصات المخصصة تدوير إيرادات وأصول التجديد. تخلق بنوك الأراضي البلدية في هولندا وبلجيكا دورات مالية مغلقة [10]. وتعيد الصناديق الدوارة استثمار الإيجارات وإيرادات الأصول والعلاوات [27]. ويوجه JESSICA الاستثمارات الأوروبية عبر صناديق فرعية لبنك الاستثمار الأوروبي [21].

6.5 تداول حقوق التطوير: قيمة الحقوق المستقبلية

تحول الحقوق القابلة للنقل القدرة البنائية إلى حق قابل للتداول والتمويل. تسمح هولندا بتحرير الحقوق ونقلها بين القطع [59]. ويورق نظام CEPAC البرازيلي حقوق البناء المستقبلية ويثبت مسبقاً إيرادات علاوات التطوير [37] (الشكل 3).



الشكل 3 نظرة عامة على الأدوات المالية للتجديد الحضري.

7 دور التخطيط الحضري في التوازن المالي

يتشكل الفائض أو العجز من تفاعل المؤسسات، والتخطيط، والتمويل، والسوق [66-23,60]. تبرز الأدبيات ضعف التقاط القيمة [50]، ومحدودية قدرة الفاعلين المحليين على إدارة الأدوات المالية [30]، والتقلب الناتج عن الإفراط في الحوافز [17]. ويصبح التخطيط آلية لحشد الموارد، وتوليد الإيرادات، وتنظيم المخاطر [74-68].

(1) يحدد التخطيط الإيرادات عبر كثافة التطوير، ومعامل المساحة الطابقية، وعرض الأرض، مؤثراً في علاوة الأرض، ومخاطر السوق، والإسكان الاجتماعي، والمساحة القابلة للبيع، والأسعار، والالتزامات الداعمة [33,50,57,75].

(2) يدمج التخطيط حقوق التطوير وإدارة الأصول العامة. ينسق نموذج Copenhagen City & Port الأرض والتراخيص وتعظيم الإيرادات لتمويل البنية التحتية والدين [49].

(3) يصبح نظام الموافقة التخطيطية واجهة للتفاوض المالي. تحول مكافآت المساحة والإجراءات السريعة واتفاقيات التطوير مكاسب التخطيط إلى التزامات عامة [30,33].

(4) في منطق مختلط بين الدولة والسوق، ينسق التخطيط القدرة المالية، وعوائد المطورين، ومصالح المجتمع عبر action plan [76] zones، ونقل الحقوق [59]، والمناطق الاستراتيجية [65]، مؤثراً في العدالة والاستقرار [78-77].

جربت بكين وقوانغتشو وتشنغدو في الصين إعادة تكييف الأراضي، ونقل الحقوق، وتقاسم الإيرادات. غير أن النظام لا يزال محكوماً بحوافز قصيرة الأجل، ولم تتطور وظيفة التخطيط التنظيمية بما يكفي.

8 الخاتمة

يجعل تراجع إيرادات الأرض، وتضييق السندات، وضعف التطوير العقاري النموذج القائم على عوائد الأرض والدين عرضة لمخاطر نظامية. لذلك يصبح تصميم آليات تمويل عام مستدامة أمراً ضرورياً.

تحدد المراجعة أربع مراحل: قيادة الدولة الكينزية، والتوجيه السوقي النيوليبرالي، والإدماج المالي، وتنسيق الحوكمة المالية. وتعي خمس أدوات - التقاط قيمة الأرض، والحوافز الضريبية، وPPP، والمركبات المخصصة، ونقل الحقوق - الموارد عبر القيمة المستقبلية، والامتيازات الضريبية، وإعادة هيكلة المخاطر، والدوران الداخلي، والتصميم العابر للزمن. ويعمل التخطيط عبر ضبط الكثافة، وإدارة الأصول، والتفاوض حول التراخيص، والحوافز المكانية.

تجمع الصين بين دور عام قوي، وآليات سوقية، واختراق سريع للأدوات المالية، وتأخر في التنسيق المؤسسي [80-79]. ويخلق اعتماد الحكومات المحلية على إيرادات الأرض، وتكثيف التطوير، ومنصات التمويل مخاطر انتقال العبء المالي، وعدم تطابق الأجل، وضعف التنسيق، والمبالغة في تقدير الإيرادات [81].

على المدى القصير، يلزم بناء قنوات رأس مال جديدة عبر tax increment financing، وتوريق الحقوق، وPPP. وعلى المدى المتوسط، ينبغي توظيف الصناديق المخصصة، والديون العامة الطويلة، والتحويلات الإقليمية، واحتياطات الأرض وفق القدرات المحلية. أما على المدى الطويل، فتتطلب الاستدامة حوكمة شاملة، وعودة المنافع العامة، ومسؤوليات تشغيلية، وحقوقاً مكانية للسكان.

المراجع

.王建国, 周俭, 田莉, 等. “城市更新的创新实践与关键突破”学术笔谈[J]. 城市划学刊, 2025(2): 1-12 [1]

.周岚, 丁志刚. 面向真实社会需求的城市更新行动规划思考[J]. 城市规划, 2022 (10): 39-45 [2]

.丁寿, 胡敏, 肖越, 等. 历史城市的“自主更新”模式: 历程回顾、制度障碍和政策框架[J]. 城市规划学刊, 2025(1): 78-85 [3]

.吴志强, 严娟, 徐浩文, 等. 城乡规划学科发展年度十大关键议题 (2024—2025) [J]. 城市规划学刊, 2024(6): 8-11 [4]

.赵民, 赵燕菁, 刘志, 等. “城市公共财政可持续的城市更新”学术笔谈[J]. 城市规划学刊, 2024(3): 1-9 [5]

.唐燕, 范利. 西欧城市更新政策与制度的多元探索[J]. 国际城市规划, 2022, 37(1): 9-15 [6]

.翟斌庆, 伍美琴. 城市更新理念与中国城市肌理 [J]. 城市规划学刊, 2009(2): 75-82 [7]

NORRIS M, GKARTZIOS M, COATES D. Property-led urban, town and rural regeneration in Ireland: positive and perverse [8]

outcomes in different spatial and socio-economic contexts[J]. European Planning Studies, 2014, 22(9): 1841-1861

TEKIN I, GULTEKIN A A. Rebuilding of Beyoglu-Istiklal Street: a comparative analysis of urban transformation through sections [9]

along the street 2004-2014[J]. METU Journal of the Faculty of Architecture, 2017, 34(2): 153-179

VAN LOON J, OOSTERLYNCK S, AALBERS M B. Governing urban development in the Low Countries: from managerialism to [10]

entrepreneurialism and financialization[J]. European Urban and Regional Studies, 2019, 26(4): 400-418

- THOMPSON M, HEPBURN P. Self-financing regeneration? capturing land value through institutional innovations in public [11]
.housing stock transfer, planning gain and financialisation[J]. *Town Planning Review*, 2022, 93(3): 251-274
- CROOK A D H, MORONEY M. Housing associations, private finance and risk avoidance: the impact on urban renewal and inner [12]
.cities[J]. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 1995, 27(11): 1695-1712
- SHELTON T, WILLIAMS B. Making the Cotton District (white): urban renewal, new urbanism, and the construction of a [13]
.nostalgic neo-plantationist pastiche[J]. *Annals of the American Association of Geographers*, 2023, 113(5): 1153-1171
- BANG SHIN H. Living on the edge: financing post-displacement housing in urban redevelopment projects in Seoul[J]. [14]
. *Environment and Urbanization*, 2008, 20 (2): 411-426
- MCCARTHY J. US urban empowerment zones[J]. *Land Use Policy*, 1998, 15(4): 319-330 [15]
- FORBES J. Using economic development programs as tools for urban revitalization: a comparison of empowerment zones and [16]
.new markets tax credits[J]. *University of Illinois Law Review*, 2006, 2006(1): 177-203
- MACLARAN A, MURPHY L. The problems of taxation-induced inner-city housing development: Dublin's recipe for success? [J]. [17]
. *Irish Geography*, 1997, 30(1): 31-36
- RYBERG-WEBSTER S. Preserving downtown America: federal rehabilitation tax credits and the transformation of U. S. cities[J]. [18]
. *Journal of the American Planning Association*, 2013, 79(4): 266-279
- TOPAL A, YALMAN G L, CELIK O. Changing modalities of urban redevelopment and housing finance in Turkey: three mass [19]
.housing projects in Ankara[J]. *Journal of Urban Affairs*, 2019, 41(5): 630-653
- MADANIPOUR A, MICIUKIEWICZ K, VIGAR G. Master plans and urban change: the case of Sheffield city centre[J]. *Journal of* [20]
Urban Design, 2018, 23(4): 465-481. **城市更新公**
- NADLER M, NADLER C. Promoting investment in sustainable urban development with JESSICA: outcomes of a new EU policy [21]
.initiative[J]. *Urban Studies*, 2018, 55 (9): 1839-1858
- RUTLAND T. The financialization of urban redevelopment[J]. *Geography Compass*, 2010, 4(6): 1167-1178 [22]
- HEMPHILL L, BERRY J, MCGREAL S. A financial appraisal of business improvement districts in the UK[J]. *Environment and* [23]
Planning C: Government and Policy, 2014, 32(4): 680-696
- AKIN O. Discussion on the dynamics of urban transformation: the case study of Kadikoy, Istanbul[J/OL]. *ACE: architecture, city* [24]
and environment, 2022, 16: 48 [2025-02-28]. <http://dx.doi.org/10.5821/ace.16.48.10291>
- MICHELI S, BRUGMAN J. The Changi-marina bay corridor: green strategies for Singapore's soft power[J]. *Arq: Architectural* [25]
Research Quarterly, 2023, 27(1): 61-71
- REED I W. The life and death of UDAG: an assessment based on eight projects in five New Jersey cities[J]. *Publius*, 1989, 19 (3): [26]
.93-109
- BRUNS-BERENTELG J, NORING L, GYDEHØJ A. Developing urban growth and urban quality: entrepreneurial governance and [27]
.urban redevelopment projects in Copenhagen and Hamburg[J]. *Urban Studies*, 2022, 59(1): 161-177
- TAPP R. Layers of finance: historic tax credits and the fiscal geographies of urban redevelopment[J]. *Geoforum*, 2019, 105: 13- [28]
.22
- FERREIRA A. Reconsidering the merit of market-oriented planning innovations: critical insights on transferable development [29]
.rights from Coimbra, Portugal[J]. *Land Use Policy*, 2020, 99(1): 104977
- WARD K, WOOD A. "We just need the developer to develop": entrepreneurialism, financialization and urban redevelopment [30]
.in Lexington, Kentucky[J]. *Environment and Planning C: Politics and Space*, 2021, 39(7): 1471-1491
- LO C L, JACKSON C. Urban regeneration and office market sustainability: capturing private-sector investment[J/OL]. *Journal of* [31]
Property Research, 2025 [2025- **更新公共财政研究的系统综述：阶段、流派与规划嵌入** 06-25].
<https://doi.org/10.1080/09599916.2025.2484804>
- WIJBURG G. Reasserting state power by remaking markets? the introduction of real estate investment trusts in France and its [32]
implications for state-finance relations in the Greater Paris region[J]. *Geoforum*, [42] 2019, 100: 209-219. DOI:
.10.1016/j.geoforum.2019.01.012
- LEE C M, LEE J H, YIM C H. A revenue-sharing model of residential redevelopment projects: the case of the Hapdong [33]
redevelopment scheme in Seoul, Korea[J]. *Urban Studies*, 2003, 40(11): 2223-2237. [43]

GUIRONNET A, ATTUYER K, HALBERT L. Building cities on financial assets: the financialisation of property markets and its [34]
 .implications for city governments in the Paris city-region[J]. *Urban Studies*, 2016, [44] 5(7): 1442-1464

SAVINI F, AALBERS M B. The de-contextualisation of land use planning through financialisation: urban redevelopment in [35]
 .Milan[J]. *European Urban and Regional [45] Studies*, 2016, 23(4): 878-894

MCGREAL S, ADAIR A, BERRY J, DEDDIS B, HIRST S. Accessing private sector finance in urban regeneration: investor and non- [36]
 investor perspectives[J]. *Journal of Property Research*, 2000, 17(2): 109-131. [46]

MOSCIARO M, PEREIRA A. Reinforcing uneven development: the financialisation of Brazilian urban redevelopment projects[J]. [37]
 .*Urban Studies*, 2019, 56(10): [47] 2160-2178

MOSCIARO M. Selling Milan in pieces: the finance-led production of urban spaces [J]. *European Planning Studies*, 2021, 29 (1): [38]
 .201-218

THEURILLAT T, CREVOISIER O. [48] The sustainability of a financialized urban megaproject: the case of Sihlcity in Zurich [J]. [39]
 .*International Journal of Urban and Regional Research*, 2013, 37(6): 2052-2073

DOUCET B, SMIT E. Building an urban ‘renaissance’: fragmented services and the [49] production of inequality in Greater [40]
 .Downtown Detroit[J]. *Journal of Housing Built Environment*, 2016, 31(4): 635-657

CHEN Y W, WU C, FENG C, et al. Pub- [50] lic-private partnership in urban development: the experience of the Netherlands 划 [41]
 嵌入严娟吴志强吴涛冯潇潇 [C]// *Proceedings of CRIOCM 2005 International Research Symposium on Advancement of*
 .*Construction Management and Real Estate*. Hangzhou: Chinese Research Institute of Construction Management, 2005

PONTRANDOLFI P, SCORZA F. Making urban regeneration feasible: tools and procedures to integrate urban agenda and UE [42]
 cohesion regional programs[C]// *Lecture notes in computer science*. Cham: Springer, 2017, 9788: 564-572. DOI: 10.1007/978-3-
 .319-62407-5_40

MCGREAL S, BERRY J, LLOYD G, MCCARTHY J. Tax-based mechanisms in urban regeneration: Dublin and Chicago models[J]. [43]
 .*Urban Studies*, 2002, 39(10): 1819-1831

TURK S S, ALTES W K K. Potential application of land readjustment method in urban renewal: analysis for Turkey[J]. *Journal of [44]*
 .urban planning and development, 2011, 137(1): 7-19

ZABOROWSKI T. Land acquisition and land value capture instruments as determinants of public urban infrastructure provision: [45]
 .a comparison of the Polish legal framework with its German counterpart[J]. *Geographia Polonica*, 2018, 91(3): 353-369

GUELTON S, POUILLAUDE A. Can the French development tax be a strategic land value capture instrument? [J]. *Town Planning [46]*
 .*Review*, 2023, 94(2): 215-239

MCINTOSH J, TRUBKA R, NEWMAN P. Tax increment financing framework for integrated transit and urban renewal projects in [47]
 .car-dependent cities[J]. *Urban Policy and Research*, 2015, 33(1): 37-60

OLAYINKA AGBOOLA A, AYODELE T O, OLOFA A. Tax increment financing in the UK and USA: its prospects for urban [48]
 .regeneration in Nigeria[J]. *Smart and Sustainable Built Environment*, 2018, 7(3/4): 277-292

NORING L. Public asset corporation: a new vehicle for urban regeneration and infrastructure finance[J]. *Cities*, 2019, 88: 125- [49]
 .135

TARAKCI S, TURK S S. Public value capturing in urban renewal: the Fikirtepe case (Istanbul, Turkey)[J]. *Journal of Hous2025 年 [50]*
 .第 4 期总第 291 ing and the Built Environment, 2022, 37: 125-155

.GILLESPIE T. The real estate frontier[J]. *International Journal of Urban and Regional Research*, 2020, 44(4): 599-616 [51]

CAMPBELL E, DONALDSON R. All in the mix: neighbourhood aesthetics, artwashing, and gentrification in Salt River, Cape [52]
 .Town[J]. *Journal of Housing and the Built Environment*, 2025. DOI: 10.1007/ s10901-025-10194-1

RYBERG-WEBSTER S. The landscape of urban preservation: a spatial analysis of federal rehabilitation tax credits in Richmond, [53]
 .Virginia[J]. *Journal of Urban Affairs*, 2015, 37(4): 410-435. DOI: 10.1111/ juaf.12151

ADAI R A, BERRY J, MCGREAL S. Fiscal policy, taxation incentives and innercity housing development[J]. *Housing Studies*, 1995, [54]
 .10(1): 105-115

BALSAS C. Commerce and the European city center: modernization, regeneration and management[J]. *European Planning [55]*
 .*Studies*, 2001, 9(5): 677-682

TANTOW D. Urban improvement districts in urban restructuring- first results of the German ESG research initiative[J]. Urban [56]
.Research and Practice, 2012, 5(3): 342-352

MORANO P, TAJANI F. Saving soil and financial feasibility: a model to support public-private partnerships in the regeneration [57]
.of abandoned areas[J]. Land Use Policy, 2018, 73: 40-48

CALABRO F, DELLA SPINA L. The public-private partnership for the enhancement of unused public buildings: an experimental [58]
.model of economic feasibility project[J]. Sustainability, 2019, 11(20): 5662

DE KAM G, LUBACH D. Tradable building rights and the financing of urban renewal[J]. Town Planning Review, 2007, 78(1): 103- [59]
.117

BRYSON J R. Arts, dance, cultural infrastructure, and city regeneration: knowledge, audience development, networks, and [60]
conventions, and the relocation of a Royal Ballet company from London to Birmingham[J]. Norsk Geografisk Tidsskrift- Norwegian
Journal of Geography, 2007, 61(3): 98-110. 第 291 期

COLOMB C. Culture in the city, culture for the city? the political construction of the trickle-down in cultural regeneration [72] [61]
.strategies in Roubaix, France[J]. Town Planning Review, 2011, 82(1): 77-98

FORTE F. Illegal buildings and local finance in new metropolitan perspectives[J]. Advanced Engineering Forum, 2014, 11: [73] [62]
.600-606

MAHGOUB Y. Project based learning for urban design education: resilient cities under rapid urban change, the case of Doha, [63]
Qatar[C]// Proceedings of the 2015 IEEE [74] International Conference on Smart City Innovations. Doha: IEEE, 2015: 1-6.
.DOI:10.1109/SCI.2015.7318064

TROY L. The politics of urban renewal in [64]

HEAPHY L, WIIG A. The 21st century corporate town: the politics of planning innovation districts[J]. Telematics and [65]
.Informatics, 2020, 54: 101459

BLE I I, MURONI E, SAIU V. DeciČ Č [76] sion support for effective urban regeneration projects: a model based on community [66]
interests-project costs analysis[M]. Cham: Springer Nature, 2023

MORANO P, TAJANI F. The breakeven analysis applied to urban renewal investments: a model to evaluate the share of social [67]
.housing financially sustainable for private investors[J]. Habitat International, 2017, 59: 10-20

,STEINBRINK M, HAERBURG C [68]

JIN Y, ECHENIQUE M, HARG[80] REAVES A. A recursive spatial equilibrium model for planning large-scale urban change[J]. [69]
-Environment and Planning B: Planning and Design, 2013, 40(6): 1027

NAPOLI G. Financial sustainability and morphogenesis of urban transformation project, part [C]// Computational SciIII ence [70]
.and its Applications – ICCSA 2015. 2015, 9157: 178-193

MORGADO S. Living on the edge: mismatches and expectations in a changing landscape[J]. LAND, 2023, 12(2). DOI: [71]
.10.3390/land12020386

VALERO A. Transforming megacities: value and impacts of mixed-use developments with multi-criteria decision-making[J]. [72]
.Real Estate Management and Valuation, 2024, 32(2): 112-125

CABANEK A, NEWMAN P. Biophilic urban regeneration: can biophilics be a land value capture mechanism? [C]. Sustainable [73]
.Development and Planning , VIII 2017, 210: 65-74

JUNGFER C, PALMIERI F, KLING N. "Dalston! Who asked u? ": a knowledge centred perspective on the mapping of socio-spatial [74]
.relations in East London[J]. Urban planning, 2022, 7(3): 191-205

WDOWIARZ-BILSKA M, CIEPIELA A, LABUZ R. The transformation of countryside into a dispersed city: a critical local-scale [75]
analysis of selected Polish suburbs[J]. Bulletin of Geography Socio-economic Series, 2024, 66(66): 27-46. DOI: 10.12775/bgeo-2024-
.0031

ALLAM Z, NEWMAN P. Economically incentivising smart urban regeneration: case study of Port Louis, Mauritius[J]. Smart [76]
.Cities, 2018, 1(1): 53-74

GUARINI M R, BATTISTI F. Application of a multi-criteria and participated evaluation procedure to select typology of [77]
intervention to redevelop degraded urban area[C]// Proceedings of 2nd International Symposium "New Metropolitan
.Perspectives". Reggio Calabria: Elsevier, 2016

KIM H. Corruption as infrastructure: rendering the New Saigon global[J]. International Journal of Urban and Regional [78]
.Research, 2020, 44(6): 1057-1071
.吴志强. 城市更新十二诀[J]. 城市规划学刊, 2024(3): 16-23 [79]
.祝贺, 陈旂媛, 王佳煜, 等. 城市更新可持目下的存量空源定价方法与政策[J]. 城市规划学刊, 2024(5): 106-112 [80]
.王若冰. 我国城市更新中保障公共利益的制度探讨[J]. 城市规划, 2022, 46(9): 115-122 [81]

ترجمة بمساعدة الذكاء الاصطناعي