

Систематический обзор публичных финансов в обновлении городских территорий: теории, парадигмы и интеграция в планирование

YAN Juan, WU Zhiqiang, WU Tao, FENG Xiaoxiao

Аннотация: В условиях сокращения земельных дивидендов и ужесточения бюджетных ресурсов логика публичных финансов в обновлении городских территорий претерпевает глубокую трансформацию. На основе систематического обзора 71 ключевой англоязычной публикации статья рассматривает эволюцию механизмов публичного финансирования, теоретические парадигмы, фискальные инструменты и роль городского планирования. Выделены четыре этапа: государственное лидерство, рыночная ориентация, финансовое ведение и координация управления. Им соответствуют кейнсианство, неолиберализм, финансиализация и фискальное управление. Исследование классифицирует пять типов инструментов и показывает, что ресурсы могут формироваться через рост земельной стоимости, налоговые стимулы, перераспределение рисков между акторами, внутреннее обращение доходов и межвременной дизайн, а не только через продажу земли и специальные облигации. Раскрыта институциональная логика включения планирования в получение доходов, мобилизацию ресурсов и регулирование рисков. Для Китая отмечены краткосрочные стимулы, слабая координация и ограниченная справедливость, после чего предлагается более устойчивая траектория, основанная на поэтапном развитии, дифференцированной ответственности, многоакторном взаимодействии и интеграции с системой планирования.

Ключевые слова: обновление городских территорий; систематический обзор; публичные финансы; институциональное встраивание; городское планирование

1 Введение

Главная трудность городской регенерации в Китае уже не сводится к нехватке проектных, планировочных или строительных технологий. Она связана с системным дисбалансом между движением капитала, созданием стоимости и распределением выгод. Этот дисбаланс снижает эффективность публичных средств, ограничивает частный капитал и ослабляет стимулы участников. По мере снижения земельных доходов, ограничения специальных облигаций и спада рынка недвижимости финансирование через передачу земли или наращивание долга становится все менее устойчивым.

Китайская городская регенерация началась с переустройства старых районов и накопила значительный опыт и литературу [1-3]. Основное внимание уделялось физическому пространству, планированию, строительству, сохранению наследия и социально-экологическим эффектам [4-5]. Публичные финансы изучались меньше. Международно ранними формами регенерации стали послевоенная расчистка трущоб, а затем программы улучшения районов и развития сообществ, изменившие городские формы и социально-экономические структуры [6-7].

Систематический обзор рассматривает этапы международной регенерации, их фискальные характеристики, теории, инструменты и каналы финансирования, а также влияние городского планирования на фискальный баланс. Итоговый корпус включает 71 англоязычное исследование из 1 309 записей.

2 Методы исследования и источники данных

Исследование следует рамке PRISMA, Preferred Reporting Items for Systematic Reviews and Meta-Analyses. Метод обеспечивает прозрачность и воспроизводимость, но зависит от вопросов и

ключевых слов; он может пропускать важные работы с другой терминологией и упрощать сложность проблемы.

Использованы Web of Science Core Collection, EI и Scopus. Запрос объединял urban regeneration, urban renewal, urban redevelopment, urban revitalization, urban rehabilitation и urban transformation с finance, financing, public finance, fiscal policy, land value capture, tax increment financing, investment, urban planning и spatial planning.

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

Первичный поиск дал 1 485 записей: 171 в Web of Science, 225 в EI и 1 089 в Scopus. После удаления дублей осталось 1 309. Критерии требовали одновременного рассмотрения планирования или пространственных вопросов, публичных финансов и городской регенерации; формальной публикации; эмпирического, теоретического или концептуального характера; английского языка; фокуса вне Китая; и отсутствия обзорного типа. После оценки 344 полных текстов отобрано 71 исследование.

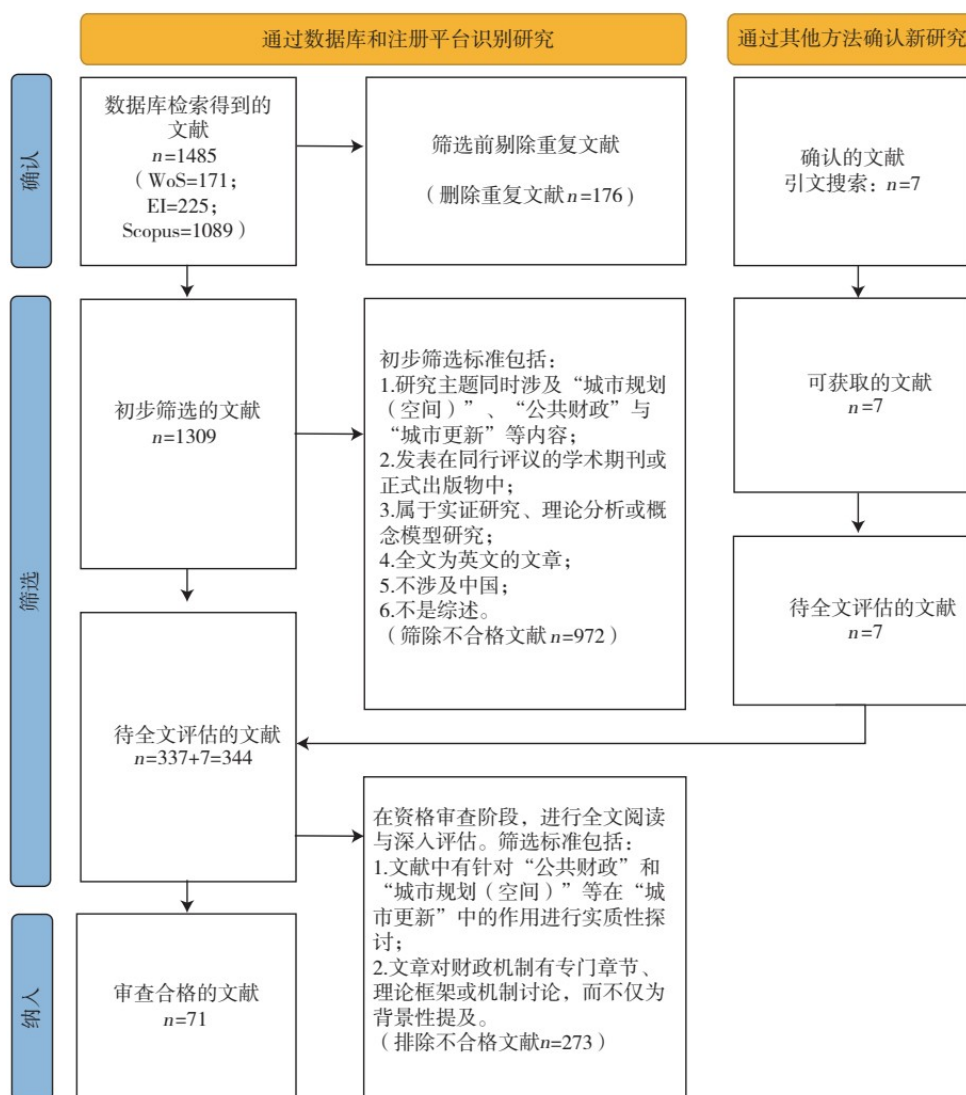


Рис. 1 Методологическая схема систематического обзора. Источник: адаптировано по Page et al. (2021).

3 Результаты поиска литературы

3.1 Ключевые журналы

Исследования опубликованы главным образом в журналах по городскому планированию, городской экономике, земельной политике и региональному управлению. Urban Studies имеет семь статей, далее следуют Town Planning Review, Land Use Policy, European Planning Studies и International Journal of Urban and Regional Research. Это показывает связь публичных финансов регенерации с фискальными финансами, пространственным управлением и земельной экономикой.

3.2 Региональное распределение исследователей

Корпус включает более ста авторов и концентрируется в Европе, Северной Америке и Восточной Азии. Активны Великобритания, Нидерланды, Германия, США, Япония и Южная Корея. Европейские работы рассматривают фискальные институты, управление и пространственную справедливость; североамериканские - финансиализацию; восточноазиатские - земельное перераспределение, разделение доходов и механизмы уровня сообщества.

3.3 Ключевые слова и основные проблемы

Основные темы включают capture of land value, PPP, tax increment financing, фискальную устойчивость, координацию управления и институциональную способность. Литература смещается от единых источников средств к диверсифицированным инструментам, включая земельное перераспределение, налоговые стимулы, разделение доходов, секьюритизацию активов и деривативы.

4 Этапы городской регенерации и фискальные характеристики

13 исследований прямо или косвенно рассматривают эволюцию фискальных механизмов. Одни обобщают изменения ответственности и движения капитала [8-11], другие анализируют национальные практики и институциональные корректировки.

4.1 Фискальная ответственность и этап государственного лидерства

После Второй мировой войны финансирование было встроено в публичные расходы, а государство отвечало за восстановление городского пространства. Примеры включают послевоенное жилье в Великобритании [12], реконструкцию по Housing Act в США [13] и публичную поддержку редевелопмента в Южной Корее [14].

4.2 Институционально направляемое участие рынка

С 1980-х годов государство перестало покрывать весь объем затрат и стало использовать planning gain, налоговые и финансовые стимулы для привлечения частного капитала. Великобритания использует planning gain [11], США - Empowerment Zones и NMTC [15-16], Ирландия - жилищные налоговые стимулы [17].

4.3 Финансово-ведущий этап

С встраиванием рынка в фискальные системы финансирование стало зависеть от финансового капитала [18]. Источники включают рынки капитала, упаковку будущих доходов и финансовые активы. Нидерланды и Бельгия соединяют земельные банки с финансовыми институтами [3], Турция использует многоакторные платформы [19]. Такая связь создает риски, что видно по ирландской недвижимости и налоговым стимулам [8].

4.4 Фискальная устойчивость и многоакторное управление

Кризис 2008 года выявил накопленные риски. Некоторые страны усилили публичное инвестирование [13], включили справедливость, экологию и социальные цели в фискальную оценку [20], а в континентальной Европе развили многоуровневую координацию [21]. Логика сместилась к фискальному управлению, устойчивости и балансу акторов.

5 Связанные теории и парадигмы

Более половины работ используют парадигмы, задающие нормативную основу и политическую легитимность этапов (Рис. 2).

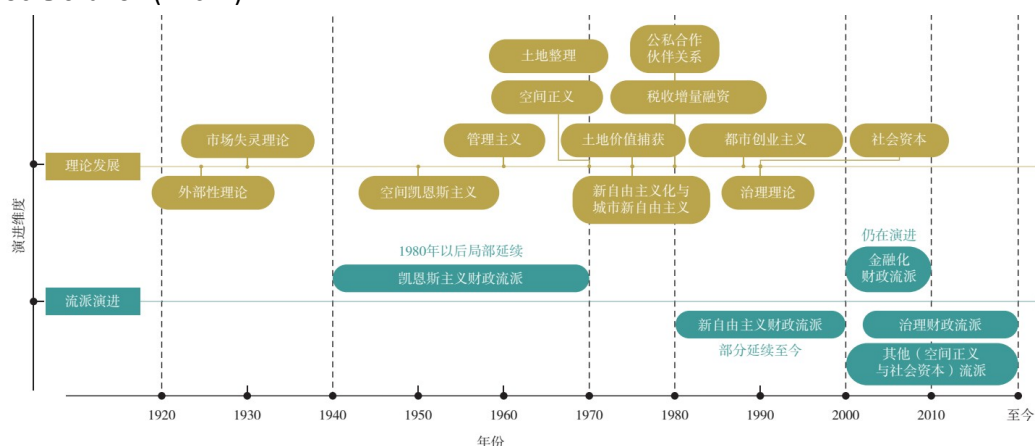


Рис. 2 Эволюция парадигм и теорий публичных финансов в обновлении городских территорий.

5.1 Кейнсианская фискальная парадигма

Кейнсианство оправдывает государственное вмешательство для стабилизации экономики, компенсации провалов рынка, строительства жилья, восстановления инфраструктуры и создания рабочих мест [11,22-24]. Публичная система несет дефициты и риски. UDAG в США [26] и публичные компании активов в Копенгагене и Гамбурге [27] отражают эту логику.

5.2 Неолиберальная фискальная парадигма

Неолиберализм продвигает децентрализацию, рынок, частный капитал и разделение рисков [28-32]. Примеры включают tax increment financing в Лексингтоне [30], transfer of development rights в Коимбре [29], разделение дивидендов в Сеуле [33] и реформы REIT во Франции [32].

5.3 Парадигма финансиализации

Расширение рынков капитала превращает городское пространство в платформу накопления [31,34]. Будущие доходы, секьюритизация, revenue bonds, REITs и права развития структурируют финансирование [34-36]. CEPAC в Сан-Паулу [37-38] и Милан [35] показывают гибкость и одновременно волатильность, спекуляцию и перенос рисков [10,39].

5.4 Парадигма фискального управления

После 2008 года фискальное управление встраивает инструменты в институциональную координацию, межправительственное сотрудничество, полицентрические структуры, PPP, гибкое разделение рисков и политические стимулы [27,35,40-42]. Бельгия и Нидерланды демонстрируют снижение локальной зависимости от рынков капитала [10,35].

5.5 Другие парадигмы

Теория пространственной справедливости критикует воспроизводство неравенства [35,43]. Парадигма социального капитала подчеркивает участие, доверие и локальную устойчивость; в Стамбуле земельное перераспределение включает защиту социального капитала жителей [44].

6 Инструменты публичных финансов

Средства для регенерации могут поступать не только из бюджета или продажи земли, но также из будущих доходов, налоговых структур, пространственных прав и финансовых механизмов.

6.1 Инструменты capture of land value: будущий рост стоимости

LVC возвращает общественные выгоды через будущие доходы, права развития и налоги на прирост стоимости [45-46]. Варианты включают tax increment financing [47-49], секьюритизацию прав развития [33,37] и прямое налогообложение прироста земельной или капитальной стоимости, как в Ирландии и Турции [17,50].

6.2 Налоговые стимулы: привлечение частного капитала

Снижения, отсрочки и кредиты привлекают частный капитал [51-52]. В США NMTC, НТС и Empowerment Zones поддерживают сохранение и ревитализацию [15-16,28,53]. В Ирландии вычеты расходов на регенерацию повышают ожидаемую доходность [43,54].

6.3 Публично-частное партнерство: перераспределение риска

PPP перераспределяют фискальную ответственность и инвестиционный риск [41,55-58]. BOT и PFI поддерживают крупные проекты [34,36]. UDAG показывает частичные субсидии для мобилизации частного капитала [26]. Копенгаген и Великобритания развили квазирыночные структуры управления публичными активами и землей [49].

6.4 Специальные финансовые структуры: внутреннее обращение доходов

Целевые структуры перерабатывают доходы и активы регенерации. Муниципальные земельные банки в Нидерландах и Бельгии создают замкнутые фискальные контуры [10]. Revolving funds реинвестируют аренду, доходы активов и премии [27]. JESSICA направляет европейские инвестиции через субфонды ЕИБ [21].

6.5 Торговля правами развития: стоимость будущих прав

Передаваемые права превращают строительную емкость в финансово используемое право. Нидерланды позволяют высвобождать и переносить права между участками [59]. Бразильский CEPAC секьюритизирует будущие права застройки и заранее закрепляет доходы от девелоперских премий [37] (Рис. 3).

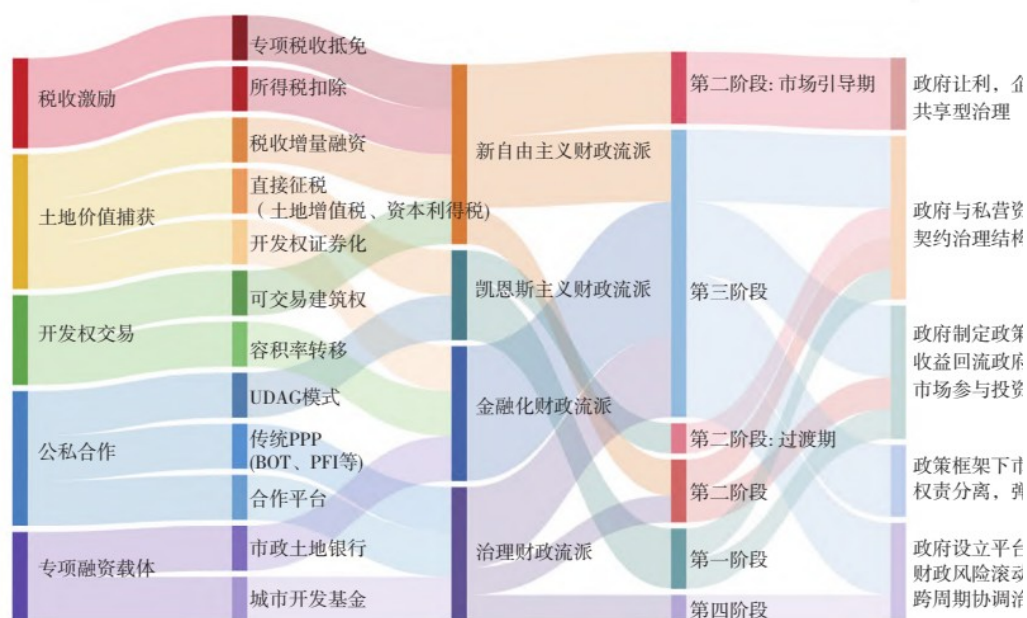


Рис. 3 Обзор фискальных инструментов городской регенерации.

7 Роль городского планирования в фискальном балансе

Профицит или дефицит формируется через институты, планирование, финансирование и рынок [23,60-66]. Литература отмечает слабый захват стоимости [50], низкую способность местных акторов управлять финансовыми инструментами [30] и волатильность от чрезмерных стимулов [17].

Планирование становится механизмом мобилизации ресурсов, создания доходов и регулирования рисков [68-74].

(1) Планирование задает доходы через интенсивность развития, коэффициент застройки и предложение земли, влияя на земельную премию, рыночный риск, социальное жилье, продаваемую площадь, цену и обязательства по инфраструктуре [33,50,57,75].

(2) Оно интегрирует права развития и управление публичными активами. Copenhagen City & Port координирует землю, разрешения и максимизацию доходов для инфраструктуры и долга [49].

(3) Разрешительная система является интерфейсом фискальных переговоров. Бонусы площади, ускоренные процедуры и соглашения о развитии превращают планировочные выгоды в публичные обязательства [30,33].

(4) В смешанной логике государства и рынка планирование координирует фискальную способность, доходность девелоперов и интересы сообщества через action plan zones [76], перенос прав [59] и стратегические зоны [65], влияя на справедливость и стабильность [77-78].

В Китае Пекин, Гуанчжоу и Чэнду экспериментируют с земельным перераспределением, переносом прав и разделением доходов. Однако система остается краткосрочно стимулирующей, а регулирующая функция планирования недостаточно развита.

8 Заключение

Снижение земельных доходов, ограничение облигаций и слабость девелопмента делают модель земельных дивидендов и долга системно рискованной. Необходимы устойчивые механизмы публичного финансирования.

Обзор выделяет четыре этапа: кейнсианское государственное лидерство, неолиберальную рыночную ориентацию, финансовое встраивание и координацию фискального управления. Пять инструментов - LVC, налоговые стимулы, PPP, целевые структуры и перенос прав - мобилизуют ресурсы через будущую стоимость, налоговые уступки, перераспределение рисков, внутреннее обращение и межвременной дизайн. Планирование действует через интенсивность, активы, разрешения и пространственные стимулы.

Китай сочетает сильную публичную роль, рыночные механизмы, быстрое проникновение финансовых инструментов и отстающую координацию [79-80]. Местная зависимость от земельных доходов, интенсивности развития и платформ финансирования создает риски фискального перетекания, несоответствия сроков, слабой координации и переоценки доходов [81].

Краткосрочно нужны новые каналы капитала через tax increment financing, секьюритизацию прав и PPP. Среднесрочно нужны целевые фонды, долгие публичные долги, провинциальные трансферты и резервы земли. Долгосрочно устойчивость требует инклюзивного управления, возврата публичных выгод, операционной ответственности и пространственных прав жителей.

Список литературы

- [1] 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.
- [2] 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.
- [3] 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.
- [4] 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.
- [5] 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.
- [6] 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.
- [7] 翟斌庆, 伍美琴. 城市更新理念与中国城市现实[J]. 城市规划学刊, 2009(2): 75-82.
- [8] NORRIS M, GKARTZIOS M, COATES D. Property-led urban, town and rural regeneration in Ireland: positive and perverse outcomes in different spatial and socio-economic contexts[J]. European Planning Studies, 2014, 22(9): 1841-1861.
- [9] TEKIN I, GULTEKIN A A. Rebuilding of Beyoglu-Istiklal Street: a comparative analysis of urban transformation through sections along the street 2004-2014[J]. METU Journal of the Faculty of Architecture, 2017, 34(2): 153-179.

- [10] VAN LOON J, OOSTERLYNCK S, AALBERS M B. Governing urban development in the Low Countries: from managerialism to entrepreneurialism and financialization[J]. *European Urban and Regional Studies*, 2019, 26(4): 400-418.
- [11] THOMPSON M, HEPBURN P. Self-financing regeneration? capturing land value through institutional innovations in public housing stock transfer, planning gain and financialisation[J]. *Town Planning Review*, 2022, 93(3): 251-274.
- [12] CROOK A D H, MORONEY M. Housing associations, private finance and risk avoidance: the impact on urban renewal and inner cities[J]. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 1995, 27(11): 1695-1712.
- [13] SHELTON T, WILLIAMS B. Making the Cotton District (white): urban renewal, new urbanism, and the construction of a nostalgic neo-plantationist pastiche[J]. *Annals of the American Association of Geographers*, 2023, 113(5): 1153-1171.
- [14] BANG SHIN H. Living on the edge: financing post-displacement housing in urban redevelopment projects in Seoul[J]. *Environment and Urbanization*, 2008, 20 (2): 411-426.
- [15] MCCARTHY J. US urban empowerment zones[J]. *Land Use Policy*, 1998, 15(4): 319-330.
- [16] FORBES J. Using economic development programs as tools for urban revitalization: a comparison of empowerment zones and new markets tax credits[J]. *University of Illinois Law Review*, 2006, 2006(1): 177-203.
- [17] MACLARAN A, MURPHY L. The problems of taxation-induced inner-city housing development: Dublin's recipe for success? [J]. *Irish Geography*, 1997, 30(1): 31-36.
- [18] RYBERG-WEBSTER S. Preserving downtown America: federal rehabilitation tax credits and the transformation of U. S. cities[J]. *Journal of the American Planning Association*, 2013, 79(4): 266-279.
- [19] TOPAL A, YALMAN G L, CELIK O. Changing modalities of urban redevelopment and housing finance in Turkey: three mass housing projects in Ankara[J]. *Journal of Urban Affairs*, 2019, 41(5): 630-653.
- [20] MADANIPOUR A, MICIUKIEWICZ K, VIGAR G. Master plans and urban change: the case of Sheffield city centre[J]. *Journal of Urban Design*, 2018, 23(4): 465-481. **城市更新公**
- [21] NADLER M, NADLER C. Promoting investment in sustainable urban development with JESSICA: outcomes of a new EU policy initiative[J]. *Urban Studies*, 2018, 55 (9): 1839-1858.
- [22] RUTLAND T. The financialization of urban redevelopment[J]. *Geography Compass*, 2010, 4(6): 1167-1178.
- [23] HEMPHILL L, BERRY J, MCGREAL S. A financial appraisal of business improvement districts in the UK[J]. *Environment and Planning C: Government and Policy*, 2014, 32(4): 680-696.
- [24] AKIN O. Discussion on the dynamics of urban transformation: the case study of Kadikoy, Istanbul[J/OL]. *ACE: architecture, city and environment*, 2022, 16: 48 [2025-02-28]. <http://dx.doi.org/10.5821/ace.16.48.10291>.
- [25] MICHELI S, BRUGMAN J. The Changi-marina bay corridor: green strategies for Singapore's soft power[J]. *Arq: Architectural Research Quarterly*, 2023, 27(1): 61-71.
- [26] 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): 93-109.
- [27] BRUNS-BERENTELG J, NORING L, GYDEHØJ A. Developing urban growth and urban quality: entrepreneurial governance and urban redevelopment projects in Copenhagen and Hamburg[J]. *Urban Studies*, 2022, 59(1): 161-177.
- [28] TAPP R. Layers of finance: historic tax credits and the fiscal geographies of urban redevelopment[J]. *Geoforum*, 2019, 105: 13-22.
- [29] FERREIRA A. Reconsidering the merit of market-oriented planning innovations: critical insights on transferable development rights from Coimbra, Portugal[J]. *Land Use Policy*, 2020, 99(1): 104977.
- [30] WARD K, WOOD A. "We just need the developer to develop": entrepreneurialism, financialization and urban redevelopment in Lexington, Kentucky[J]. *Environment and Planning C: Politics and Space*, 2021, 39(7): 1471-1491.
- [31] LO C L, JACKSON C. Urban regeneration and office market sustainability: capturing private-sector investment[J/OL]. *Journal of 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>.
- [32] WIJBURG G. Reasserting state power by remaking markets? the introduction of real estate investment trusts in France and its 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.
- [33] LEE C M, LEE J H, YIM C H. A revenue-sharing model of residential redevelopment projects: the case of the Hapdong redevelopment scheme in Seoul, Korea[J]. *Urban Studies*, 2003, 40(11): 2223-2237. [43]
- [34] GUIRONNET A, ATTUYER K, HALBERT L. Building cities on financial assets: the financialisation of property markets and its implications for city governments in the Paris city-region[J]. *Urban Studies*, 2016, [44] 5(7): 1442-1464.
- [35] SAVINI F, AALBERS M B. The de-contextualisation of land use planning through financialisation: urban redevelopment in Milan[J]. *European Urban and Regional [45] Studies*, 2016, 23(4): 878-894.
- [36] MCGREAL S, ADAIR A, BERRY J, DEDDIS B, HIRST S. Accessing private sector finance in urban regeneration: investor and non-investor perspectives[J]. *Journal of Property Research*, 2000, 17(2): 109-131. [46]

- [37] MOSCIARO M, PEREIRA A. Reinforcing uneven development: the financialisation of Brazilian urban redevelopment projects[J]. *Urban Studies*, 2019, 56(10): [47] 2160-2178.
- [38] MOSCIARO M. Selling Milan in pieces: the finance-led production of urban spaces [J]. *European Planning Studies*, 2021, 29 (1): 201-218.
- [39] THEURILLAT T, CREVOISIER O. [48] The sustainability of a financialized urban megaproject: the case of Sihlcity in Zurich [J]. *International Journal of Urban and Regional Research*, 2013, 37(6): 2052-2073.
- [40] DOUCET B, SMIT E. Building an urban 'renaissance': fragmented services and the [49] production of inequality in Greater Downtown Detroit[J]. *Journal of Housing Built Environment*, 2016, 31(4): 635-657.
- [41] CHEN Y W, WU C, FENG C, et al. Pub- [50] lic-private partnership in urban development: the experience of the Netherlands 划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.
- [42] PONTRANDOLFI P, SCORZA F. Making urban regeneration feasible: tools and procedures to integrate urban agenda and UE cohesion regional programs[C]// *Lecture notes in computer science*. Cham: Springer, 2017, 9788: 564-572. DOI: 10.1007/978-3-319-62407-5_40.
- [43] MCGREAL S, BERRY J, LLOYD G, MCCARTHY J. Tax-based mechanisms in urban regeneration: Dublin and Chicago models[J]. *Urban Studies*, 2002, 39(10): 1819-1831.
- [44] TURK S S, ALTES W K K. Potential application of land readjustment method in urban renewal: analysis for Turkey[J]. *Journal of urban planning and development*, 2011, 137(1): 7-19.
- [45] ZABOROWSKI T. Land acquisition and land value capture instruments as determinants of public urban infrastructure provision: a comparison of the Polish legal framework with its German counterpart[J]. *Geographia Polonica*, 2018, 91(3): 353-369.
- [46] GUELTON S, POUILLAUDE A. Can the French development tax be a strategic land value capture instrument? [J]. *Town Planning Review*, 2023, 94(2): 215-239.
- [47] MCINTOSH J, TRUBKA R, NEWMAN P. Tax increment financing framework for integrated transit and urban renewal projects in car-dependent cities[J]. *Urban Policy and Research*, 2015, 33(1): 37-60.
- [48] OLAYINKA AGBOOLA A, AYODELE T O, OLOFA A. Tax increment financing in the UK and USA: its prospects for urban regeneration in Nigeria[J]. *Smart and Sustainable Built Environment*, 2018, 7(3/4): 277-292.
- [49] NORING L. Public asset corporation: a new vehicle for urban regeneration and infrastructure finance[J]. *Cities*, 2019, 88: 125-135.
- [50] TARAKCI S, TURK S S. Public value capturing in urban renewal: the Fikirtepe case (Istanbul, Turkey)[J]. *Journal of Hous2025 年第 4 期总第 291 ing and the Built Environment*, 2022, 37: 125-155.
- [51] GILLESPIE T. The real estate frontier[J]. *International Journal of Urban and Regional Research*, 2020, 44(4): 599-616.
- [52] CAMPBELL E, DONALDSON R. All in the mix: neighbourhood aesthetics, artwashing, and gentrification in Salt River, Cape Town[J]. *Journal of Housing and the Built Environment*, 2025. DOI: 10.1007/ s10901-025-10194-1.
- [53] RYBERG-WEBSTER S. The landscape of urban preservation: a spatial analysis of federal rehabilitation tax credits in Richmond, Virginia[J]. *Journal of Urban Affairs*, 2015, 37(4): 410-435. DOI: 10.1111/ juaf.12151.
- [54] ADAIR A, BERRY J, MCGREAL S. Fiscal policy, taxation incentives and innercity housing development[J]. *Housing Studies*, 1995, 10(1): 105-115.
- [55] BALSAS C. Commerce and the European city center: modernization, regeneration and management[J]. *European Planning Studies*, 2001, 9(5): 677-682.
- [56] TANTOW D. Urban improvement districts in urban restructuring- first results of the German ESG research initiative[J]. *Urban Research and Practice*, 2012, 5(3): 342-352.
- [57] MORANO P, TAJANI F. Saving soil and financial feasibility: a model to support public-private partnerships in the regeneration of abandoned areas[J]. *Land Use Policy*, 2018, 73: 40-48.
- [58] CALABRO F, DELLA SPINA L. The public-private partnership for the enhancement of unused public buildings: an experimental model of economic feasibility project[J]. *Sustainability*, 2019, 11(20): 5662.
- [59] DE KAM G, LUBACH D. Tradable building rights and the financing of urban renewal[J]. *Town Planning Review*, 2007, 78(1): 103-117.
- [60] BRYSON J R. Arts, dance, cultural infrastructure, and city regeneration: knowledge, audience development, networks, and 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
- [61] COLOMB C. Culture in the city, culture for the city? the political construction of the trickle-down in cultural regeneration [72] strategies in Roubaix, France[J]. *Town Planning Review*, 2011, 82(1): 77-98.
- [62] FORTE F. Illegal buildings and local finance in new metropolitan perspectives[J]. *Advanced Engineering Forum*, 2014, 11: [73] 600-606.

- [63] MAHGOUB Y. Project based learning for urban design education: resilient cities under rapid urban change, the case of Doha, 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.
- [64] TROY L. The politics of urban renewal in
- [65] HEAPHY L, WIIG A. The 21st century corporate town: the politics of planning innovation districts[J]. Telematics and Informatics, 2020, 54: 101459.
- [66] BLE I I, MURONI E, SAIU V. DeciČ Ć [76] sion support for effective urban regeneration projects: a model based on community interests-project costs analysis[M]. Cham: Springer Nature, 2023
- [67] MORANO P, TAJANI F. The breakeven analysis applied to urban renewal investments: a model to evaluate the share of social housing financially sustainable for private investors[J]. Habitat International, 2017, 59: 10-20.
- [68] STEINBRINK M, HAFERBURG C,
- [69] JIN Y, ECHENIQUE M, HARG[80] REAVES A. A recursive spatial equilibrium model for planning large-scale urban change[J]. Environment and Planning B: Planning and Design, 2013, 40(6): 1027-
- [70] NAPOLI G. Financial sustainability and morphogenesis of urban transformation project, part [C]// Computational Science and its Applications – ICCSA 2015. 2015, 9157: 178-193.
- [71] MORGADO S. Living on the edge: mismatches and expectations in a changing landscape[J]. LAND, 2023, 12(2). DOI: 10.3390/land12020386.
- [72] VALERO A. Transforming megacities: value and impacts of mixed-use developments with multi-criteria decision-making[J]. Real Estate Management and Valuation, 2024, 32(2): 112-125.
- [73] CABANEK A, NEWMAN P. Biophilic urban regeneration: can biophilics be a land value capture mechanism? [C]. Sustainable Development and Planning , VIII 2017, 210: 65-74.
- [74] JUNGFER C, PALMIERI F, KLING N. "Dalston! Who asked u? ": a knowledge centred perspective on the mapping of socio-spatial relations in East London[J]. Urban planning, 2022, 7(3): 191-205.
- [75] WDOWIARZ-BILSKA M, CIEPIELA A, LABUZ R. The transformation of countryside into a dispersed city: a critical local-scale analysis of selected Polish suburbs[J]. Bulletin of Geography Socio-economic Series, 2024, 66(66): 27-46. DOI: 10.12775/bgeo-2024-0031.
- [76] ALLAM Z, NEWMAN P. Economically incentivising smart urban regeneration: case study of Port Louis, Mauritius[J]. Smart Cities, 2018, 1(1): 53-74.
- [77] GUARINI M R, BATTISTI F. Application of a multi-criteria and participated evaluation procedure to select typology of intervention to redevelop degraded urban area[C]// Proceedings of 2nd International Symposium "New Metropolitan Perspectives". Reggio Calabria: Elsevier, 2016.
- [78] KIM H. Corruption as infrastructure: rendering the New Saigon global[J]. International Journal of Urban and Regional Research, 2020, 44(6): 1057-1071.
- [79] 吴志强. 城市更新十二诀[J]. 城市划学刊, 2024(3): 16-23.
- [80] 祝贺, 陈旖媛, 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]. 城市划学刊, 2024(5): 106-112.
- [81] 王若冰. 我国城市更新中保障公共利益的制度探讨[J]. 城市划, 2022, 46(9): 115-122.

Перевод с помощью ИИ