

Revisión sistemática de las finanzas públicas en la regeneración urbana: teorías, paradigmas e integración en la planificación

YAN Juan, WU Zhiqiang, WU Tao, FENG Xiaoxiao

Resumen: En un contexto de disminución de los dividendos del suelo y de creciente restricción fiscal, la lógica de las finanzas públicas en la regeneración urbana se transforma profundamente. A partir de una revisión sistemática de 71 publicaciones centrales en inglés, este estudio examina la evolución de los mecanismos de financiación pública, los paradigmas teóricos, los instrumentos fiscales y el papel de la planificación urbana. Identifica cuatro fases: dirección estatal, orientación de mercado, conducción financiera y coordinación mediante gobernanza. Estas fases corresponden al keynesianismo, el neoliberalismo, la financiarización y la gobernanza fiscal. El estudio clasifica cinco tipos de instrumentos y muestra que los recursos pueden proceder de la valorización del suelo, los incentivos tributarios, la redistribución de riesgos entre actores, la circulación interna de ingresos y el diseño intertemporal, además de las ventas de suelo y los bonos especiales. También explica cómo la planificación urbana se inserta en la generación de ingresos, la movilización de recursos y la regulación del riesgo. Con base en la experiencia internacional, señala para China incentivos de corto plazo, débil coordinación y límites de equidad, y propone una trayectoria sostenible basada en evolución por etapas, responsabilidad diferenciada, colaboración multiactor e integración con los sistemas de planificación.

Palabras clave: regeneración urbana; revisión sistemática; finanzas públicas; inserción institucional; planificación urbana

1 Introducción

La dificultad central de la regeneración urbana en China ya no radica principalmente en la falta de técnicas de diseño, planificación o construcción. Se encuentra en el desequilibrio sistémico entre circulación de capital, creación de valor y distribución de beneficios. Este desequilibrio limita la eficiencia de los fondos públicos, la entrada de capital privado y los incentivos de los actores. Con la caída de los ingresos fiscales basados en el suelo, la restricción de los bonos especiales y el retroceso del ciclo inmobiliario, la financiación mediante transferencia de suelo o expansión de deuda se vuelve difícil de sostener.

La regeneración urbana china comenzó como remodelación de áreas antiguas y acumuló amplia práctica e investigación [1-3]. Los estudios se han centrado en el espacio físico, la planificación, la construcción, la conservación patrimonial y los efectos sociales y ambientales [4-5]. Las finanzas públicas incorporadas a la regeneración han recibido menor atención. Internacionalmente, la eliminación de barrios marginales tras la Segunda Guerra Mundial y los programas posteriores de mejora barrial y construcción comunitaria transformaron las formas urbanas y sus estructuras socioeconómicas [6-7].

Esta revisión sistemática examina las etapas internacionales de la regeneración urbana, sus características fiscales, las teorías del campo, los instrumentos financieros usados en el extranjero y los canales de obtención de fondos. También analiza cómo la planificación urbana afecta el equilibrio fiscal. El corpus final incluye 71 estudios en inglés seleccionados entre 1.309 registros.

2 Métodos de investigación y fuentes de datos

El estudio sigue el marco PRISMA, Preferred Reporting Items for Systematic Reviews and Meta-Analyses. El método garantiza transparencia y reproducibilidad, pero depende de la formulación de preguntas y palabras clave; por ello puede omitir estudios con otra terminología y simplificar la complejidad del problema.

Se consultaron Web of Science Core Collection, Ei y Scopus. Los términos combinaron urban regeneration, urban renewal, urban redevelopment, urban revitalization, urban rehabilitation y urban transformation con

finance, financing, public finance, fiscal policy, land value capture, tax increment financing, investment, urban planning y spatial planning.

Expresión de búsqueda: ("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").

La búsqueda inicial obtuvo 1.485 registros: 171 de Web of Science, 225 de EI y 1.089 de Scopus. Tras eliminar duplicados quedaron 1.309. Los criterios exigían tratar planificación o cuestiones espaciales, finanzas públicas y regeneración urbana; estar publicados formalmente; ser estudios empíricos, teóricos o conceptuales; estar en inglés; centrarse en contextos fuera de China; y no ser revisiones. Se evaluaron 344 textos completos y se seleccionaron 71 estudios.

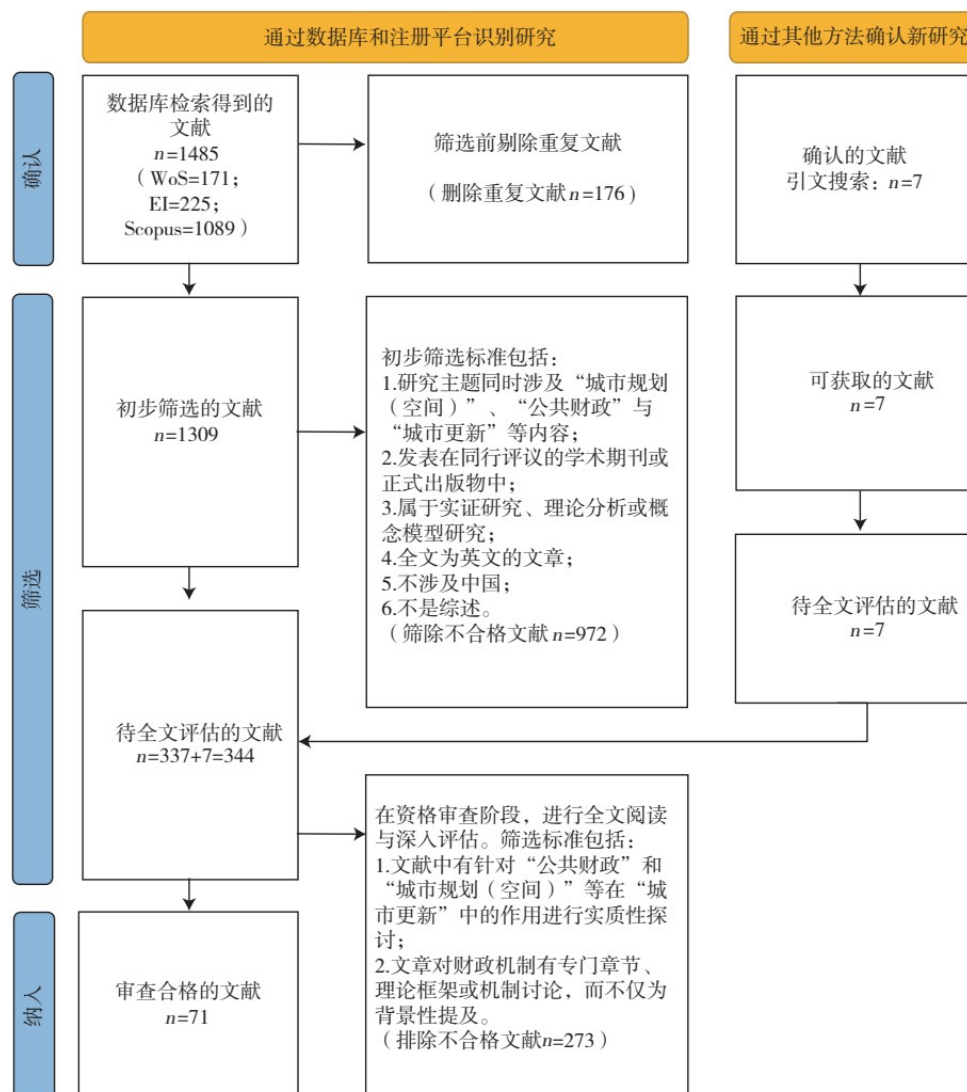


Fig. 1 Marco metodológico de la revisión sistemática. Fuente: adaptado de Page et al. (2021).

3 Resultados de la búsqueda bibliográfica

3.1 Revistas principales

Los trabajos se concentran en revistas de planificación urbana, economía urbana, política del suelo y gobernanza regional. Urban Studies publicó siete artículos, seguida por Town Planning Review, Land Use Policy, European Planning Studies e International Journal of Urban and Regional Research. Esto muestra la conexión entre finanzas públicas, gobernanza espacial y economía del suelo.

3.2 Distribución regional de los investigadores

Los 71 estudios incluyen más de cien autores. La producción se concentra en Europa, Norteamérica y Asia oriental. Reino Unido, Países Bajos, Alemania, Estados Unidos, Japón y Corea del Sur son particularmente activos. Europa aborda instituciones fiscales, gobernanza y justicia espacial; Norteamérica enfatiza la financiarización; Asia oriental profundiza en reajuste del suelo, reparto de ingresos y mecanismos comunitarios.

3.3 Palabras clave y cuestiones clave

Los temas principales son captura de valor del suelo, asociaciones público-privadas, tax increment financing, sostenibilidad fiscal, coordinación de gobernanza y capacidad institucional. La literatura se desplaza desde fuentes únicas de financiación hacia herramientas diversificadas, como reajuste del suelo, incentivos tributarios, reparto de ingresos, titulización de activos y derivados financieros.

4 Etapas de la regeneración urbana y características fiscales

Trece estudios abordan la evolución de los mecanismos fiscales. Algunos sintetizan cambios por etapas en responsabilidad fiscal y operación del capital [8-11], mientras otros muestran cómo las prácticas nacionales se ajustan bajo presión institucional.

4.1 Responsabilidad fiscal y etapa dirigida por el Estado

Después de la Segunda Guerra Mundial, la financiación estaba integrada en el gasto público y la responsabilidad fiscal coincidía con la obligación estatal de reparar el espacio urbano. Los casos incluyen vivienda pública de posguerra en el Reino Unido [12], reconstrucción bajo la Housing Act en Estados Unidos [13] y apoyo público al redesarrollo en Corea del Sur [14].

4.2 Participación del mercado guiada institucionalmente

Desde los años ochenta, el gobierno ya no cubre todo el costo de la regeneración. Utiliza ganancias de planificación, incentivos tributarios y mecanismos financieros para orientar capital privado. El Reino Unido emplea planning gain [11], Estados Unidos usa Empowerment Zones y New Markets Tax Credits [15-16], e Irlanda aplica incentivos para vivienda en centros urbanos [17].

4.3 Etapa dirigida por la finance

Con la incorporación de mecanismos de mercado, la financiación se vuelve dependiente del capital financiero [18]. Las fuentes incluyen mercados de capital, empaquetamiento de retornos futuros y activos financieros. Países Bajos y Bélgica articulan bancos de suelo con instituciones financieras [3], mientras Turquía utiliza plataformas multiactor [19]. La alta conexión con el capital también genera riesgos, como la burbuja inmobiliaria irlandesa asociada a incentivos tributarios [8].

4.4 Resiliencia fiscal y gobernanza multiactor

La crisis de 2008 expuso riesgos acumulados. Algunos gobiernos reforzaron inversión pública directa [13], incorporaron equidad, ecología y objetivos sociales en la evaluación fiscal [20], o desarrollaron estructuras de coordinación multinivel en Europa continental [21]. La etapa se orienta hacia gobernanza fiscal, resiliencia y equilibrio entre actores.

5 Teorías y paradigmas relacionados

Más de la mitad de los estudios utilizan paradigmas que otorgan base normativa y legitimidad política a las etapas anteriores (Fig. 2).

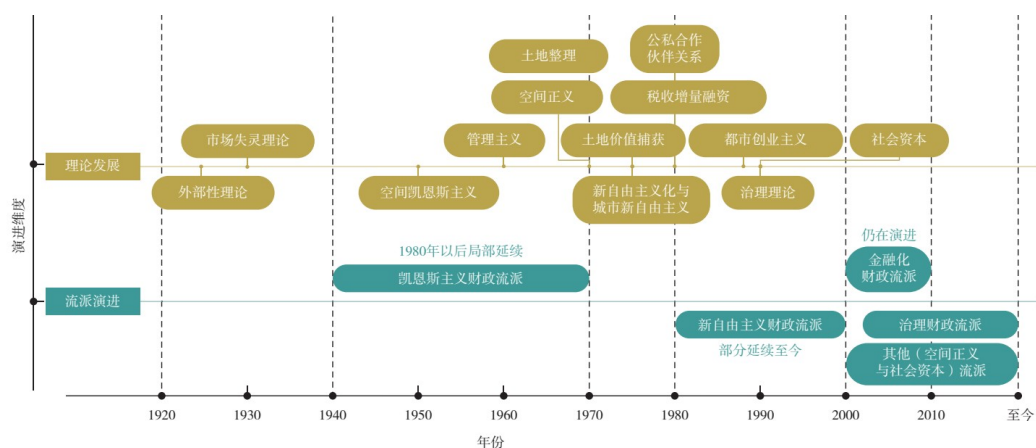


Fig. 2 Evolución de los paradigmas y teorías relacionados con las finanzas públicas en la regeneración urbana.

5.1 Paradigma fiscal keynesiano

El keynesianismo de posguerra justifica la intervención estatal para estabilizar la economía, corregir fallas de mercado, construir vivienda, reconstruir infraestructura y crear empleo [11,22-24]. El sistema público asume brechas de financiación y riesgos. Los UDAG estadounidenses [26] y las corporaciones públicas de activos de Copenhague y Hamburgo [27] ilustran esta lógica.

5.2 Paradigma fiscal neoliberal

El neoliberalismo promueve descentralización fiscal, mercado, capital privado y reparto de riesgos [28-32]. Lexington usa tax increment financing [30], Coimbra derechos transferibles de desarrollo [29], Seúl reparto de dividendos entre promotores y propietarios [33], y Francia reformas de REIT [32].

5.3 Paradigma de la financiarización

La expansión de los mercados de capital convierte el espacio urbano en plataforma de acumulación [31,34]. Los ingresos futuros, la titulación, los bonos de ingresos, los REITs y los derechos de desarrollo organizan el financiamiento [34-36]. São Paulo y sus CEPAC [37-38], así como Milán [35], muestran flexibilidad, pero también volatilidad, especulación y transferencia de riesgos [10,39].

5.4 Paradigma de gobernanza fiscal

Después de 2008, la gobernanza fiscal inserta los instrumentos en coordinación institucional, cooperación intergubernamental, estructuras policéntricas, PPP, reparto flexible de riesgos e incentivos de política [27,35,40-42]. Bélgica y Países Bajos muestran cómo estos arreglos reducen la exposición local a los mercados de capital [10,35].

5.5 Otros paradigmas

La justicia espacial critica la reproducción de desigualdad bajo neoliberalismo y financiarización [35,43]. El paradigma del capital social destaca participación comunitaria, redes de confianza y resiliencia local. En Estambul, el reajuste del suelo incorpora protección del capital social para reducir pérdidas de los residentes [44].

6 Instrumentos de finanzas públicas

La regeneración puede financiarse no solo con presupuestos o venta de suelo, sino también mediante retornos futuros, estructuras tributarias, derechos espaciales y mecanismos financieros.

6.1 Herramientas de captura de valor del suelo: anticipar valorización futura

La land value capture recupera beneficios públicos a partir de rendimientos futuros, derechos de desarrollo e impuestos al incremento de valor [45-46]. Incluye tax increment financing [47-49], titulación de derechos de desarrollo [33,37] e impuestos directos a plusvalías del suelo o del capital, como en Irlanda y Turquía [17,50].

6.2 Herramientas de incentivo tributario: movilizar capital privado

Las reducciones, diferimientos y créditos fiscales atraen inversión privada [51-52]. En Estados Unidos, NMTC, HTC y Empowerment Zones apoyan conservación y revitalización [15-16,28,53]. En Irlanda se permite deducir gastos de regeneración, elevando el retorno esperado [43,54].

6.3 Asociaciones público-privadas: reestructuración del riesgo

Las PPP redistribuyen responsabilidad fiscal y riesgo entre gobierno y mercado [41,55-58]. BOT y PFI financian grandes proyectos [34,36]. UDAG muestra subsidios públicos parciales para movilizar capital privado [26]. Copenhague y Reino Unido desarrollaron entidades cuasimercantiles para activos públicos, suelo e ingresos [49].

6.4 Vehículos de financiación de propósito especial: circulación interna

Los vehículos dedicados reciclan ingresos y activos de la regeneración. Bancos municipales de suelo en Países Bajos y Bélgica crean circuitos fiscales cerrados [10]. Fondos rotatorios reinvierten alquileres, ingresos de activos o primas [27]. JESSICA canaliza inversión europea mediante subfondos del Banco Europeo de Inversiones [21].

6.5 Comercio de derechos de desarrollo: valor fiscal de derechos futuros

Los derechos transferibles convierten la capacidad edificable en un derecho transferible y financierizable. Países Bajos permite liberar y circular derechos entre parcelas [59]. Brasil usa CEPAC para titularizar derechos futuros de edificabilidad y anticipar ingresos de primas de desarrollo [37] (Fig. 3).

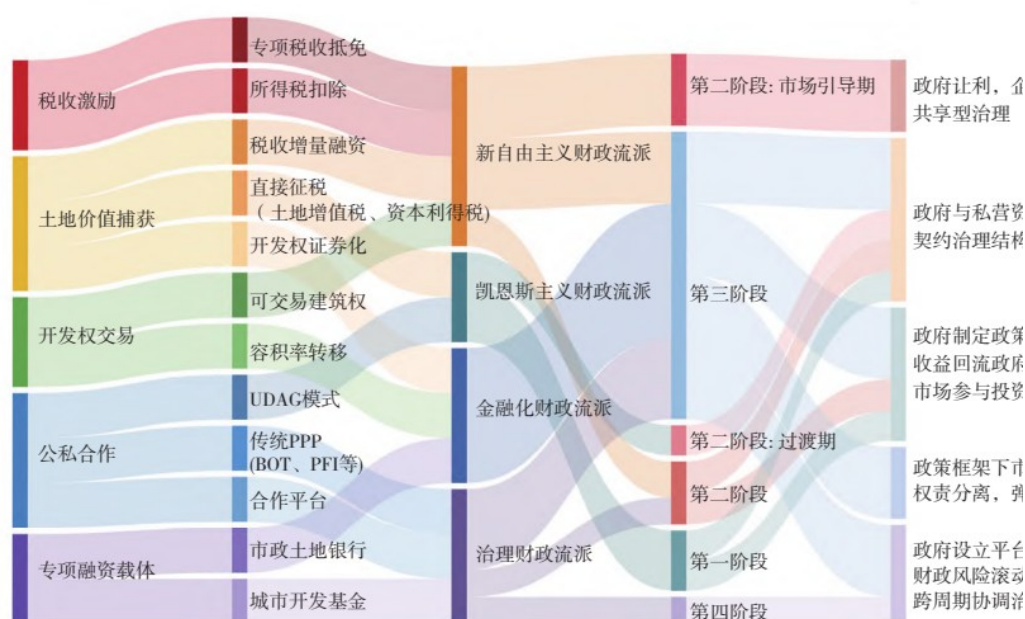


Fig. 3 Panorama de los instrumentos fiscales para la regeneración urbana.

7 El papel de la planificación urbana en el equilibrio fiscal

El superávit o déficit fiscal resulta de instituciones, planificación, financiación y mercado [23,60-66]. La literatura destaca captura insuficiente de valor [50], baja capacidad local de gestión financiera [30] y volatilidad por uso excesivo de incentivos tributarios [17]. La planificación se vuelve clave para movilizar recursos, generar ingresos y regular riesgos [68-74].

(1) La planificación define ingresos mediante intensidad de desarrollo, coeficiente de edificabilidad y oferta de suelo, afectando prima del suelo, riesgo de mercado, vivienda social, superficie vendible, precios y obligaciones de apoyo [33,50,57,75].

- (2) Integra derechos de desarrollo y gestión de activos públicos. Copenhagen City & Port coordina suelo, permisos y maximización de ingresos para financiar infraestructura y deuda [49].
- (3) La aprobación urbanística funciona como interfaz de negociación fiscal. Bonos de edificabilidad, revisión rápida y acuerdos de desarrollo convierten ganancias de planificación en obligaciones públicas [30,33].
- (4) En una lógica mixta Estado-mercado, la planificación coordina capacidad fiscal, retorno de promotores e intereses comunitarios mediante zonas de acción [76], derechos transferibles [59] y áreas funcionales estratégicas [65], influyendo en equidad y justicia espacial [77-78].

En China, Pekín, Guangzhou y Chengdu han experimentado con reajuste del suelo, transferencia de derechos y reparto de ingresos. Sin embargo, predomina la lógica de corto plazo y la función reguladora de la planificación sigue limitada.

8 Conclusión

La caída de ingresos por suelo, el estrechamiento de bonos especiales y la debilidad inmobiliaria hacen riesgoso el modelo basado en dividendos del suelo y deuda. Es necesario diseñar mecanismos públicos sostenibles.

La revisión identifica cuatro etapas: liderazgo estatal keynesiano, orientación neoliberal de mercado, inserción financiera y coordinación de gobernanza fiscal. Cinco herramientas -captura de valor, incentivos tributarios, PPP, vehículos dedicados y transferencia de derechos- movilizan recursos mediante valorización futura, concesiones fiscales, reestructuración de riesgos, circulación interna y diseño intertemporal. La planificación se inserta mediante control de intensidad, gestión de activos, negociación de permisos e incentivos espaciales.

China combina fuerte papel público, mecanismos de mercado, rápida penetración financiera y coordinación institucional rezagada [79-80]. La dependencia local de ingresos del suelo, intensificación del desarrollo y plataformas de financiación produce riesgos de derrame fiscal, desajuste de vencimientos, baja coordinación y sobreestimación de ingresos [81].

En el corto plazo, se requieren circuitos de capital mediante tax increment financing, titulación de derechos y PPP. En el mediano plazo, fondos dedicados, deuda pública larga, transferencias provinciales y reservas públicas deben ajustarse a la capacidad local. En el largo plazo, la sostenibilidad exige gobernanza inclusiva, retorno de beneficios públicos, responsabilidades operativas y derechos de gobernanza espacial.

Referencias

- [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](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/10.1080/0959991 6.2025.2484804](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. DeciŹ Ź [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, HAERBURG 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 III ence 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.

Traducción asistida por IA