

# 多元租差框架下城市存量空间更新动力的再阐释

——以“朗园 Vintage”和田子坊为例

谢金丰 涂文颖

**提 要** 在存量规划的背景下,探讨在城市有限增量甚至是减量要求下更新的动力来源,推动城市存量空间更新能够以良性可持续的方式发展,是城市更新中极为重要的课题。基于租差理论,将传统的土地租差分解为折旧租差、发展租差、规则租差和场景租差等4个部分,形成多元租差的解释框架。其中,创新地在克拉克的场景理论基础上提出场景租差概念。基于多元租差框架,梳理各类租差的成因、特点及在城市更新中扮演的动力角色,进一步解释市场主体对拆除重建式更新与微更新的选择逻辑。以“朗园 Vintage”文创产业园和田子坊地区为例,通过案例分析总结其更新过程中租差变化的规律。提出:在未来的城市更新中要形成良性可持续的多元租差结构;重视场景租差效益,探索以规则租差激励场景租差实现的可能性,提升微更新动力;提供自上而下的制度保障,促进场景租差的持续增长。

**关键词** 多元租差;城市更新;场景租差;“朗园 Vintage”;田子坊

Reinterpretation of the Dynamics of Urban Renewal Based on Multiple Rent Gaps: Taking Langyuan Vintage and Tianzifang as Examples

XIE Jinfeng, TU Wenying

**Abstract:** Under the requirement of limited or even negative urban land increment, understanding the motivations for urban regeneration and promoting sustainable regeneration practices constitute crucial issues in the contemporary planning studies. Applying the rent gap theory, the paper breaks down the land rent gap into four components: depreciation rent gap, development rent gap, rule rent gap, and scenario rent gap, with the latter being a novel concept inspired by Clark's scenario theory. The paper also examines the causes, characteristics, and dynamics of various rent gaps in urban regeneration, and explains the rationale behind market players' choice between demolition-redevelopment and micro-regeneration. Using Langyuan Vintage Cultural and Creative Industrial Park and Tianzifang area as cases, the paper analyses the patterns of rent gap changes in the regeneration process. It argues that future urban regeneration requires a healthy and sustainable multiple rent-gap structure. In addition, the paper suggests that scenario rent gap should be valued, the possibility of incentivizing the realization of scenario rent gap with regular rent gap should be explored to enhance the momentum of micro-renewal, and institutional support should be provided to promote the sustainable increase of scenario rent gap.

**Keywords:** multiple rent gap; urban renewal; scenario rent gap; Langyuan Vintage; Tianzifang

中图分类号 TU984 文献标志码 A  
DOI 10.16361/j.upf.202301011  
文章编号 1000-3363(2023)01-0074-06

我国的城乡规划已从增量扩张进入存量再开发,从新区建设转向城市更新<sup>[1]</sup>。过去的实践已经反映出,对城市内低水平的存量空间一味采取大规模拆除重建式的更新方式,往往会导致超量的建设,容易带来城市传统风貌的破坏、自然生态环境的破坏、社会空间的巨大负面影响等问题<sup>[2-3]</sup>,越来越多的学者和从业者指出应积极采用微更新的方式解决城市存量空间问题。我国许多一线城市的实践中,越来越多的存量空间只有小幅增量余地甚至是被要求减量更新,故采用小规模、渐进式的微更新手段,通过对地块内较小尺度的环境整治更新来提升品质,进而激活整个区域持续更新,成为重要的存量空间更新思路<sup>[4]</sup>。

与拆除重建的方式相比,微更新的核心问题在于动力不足<sup>[5]</sup>。受限的建设容量、高昂的拆迁及沟通成本、较低的空间增值收益等使得市场主体乃至政府对微更新的积极性明显较弱,给城市微更新的实施带来极大困难,甚至陷于停滞。在这一背景下,较多的城市存量空间微更新实践开始探索文化复兴、场景营造、客群运营等方式,其中部分实

## 作者简介

谢金丰,清华大学建筑学院城市规划系硕士研究生, xiejf21@mails.tsinghua.edu.cn  
涂文颖,清华大学建筑学院城市规划系硕士研究生

践也达到了相对良性的更新效果，成为被广泛效仿的典型案例<sup>[6-7]</sup>，但对这些项目成功的内在机制缺乏解释和理论总结。探讨在城市有限增量甚至是减量要求下更新的动力来源，推动城市存量空间更新以更良性可持续的方式发展，是未来城市发展中极为重要的课题。

近年来，租差理论被广泛用于解释城市更新现象，其从土地租金视角出发，对于更新的动力以及更新后的收益分配有着很好的解释力。如：丁寿颐<sup>[8]</sup>提出了租差理论在中国的阐释框架的修正，并以广州为例分析了广州城市更新的制度演变历程；阴劼等<sup>[9]</sup>利用租差理论以深圳市为例讨论了中国城市的更新模式。已有研究大多对租差以整体形式考虑，相对难以解释增量空间有限的微更新的动力来源。同时，场景理论近年来在城市更新领域受到关注<sup>[10-11]</sup>，被认为是街区保护和场景营造中非常重要的理论支撑，较好地指导了相关实践的开展。

综上，本文尝试基于租差理论，将传统的土地租差分解为四个部分，形成多元租差的解释框架，并在场景理论的启发下提出“场景租差”这一概念以解释城市存量空间更新中可能的动力来源，在此基础上分析市场主体对更新方式的选择机制。在理论分析的基础上，本文以“朗园Vintage”和田子坊为例，具体分析城市存量空间更新过程中各种租差的变化情况，以期为相似的更新实践提供借鉴。

## 1 多元租差分析框架的建立

### 1.1 租差理论溯源与其解释局限

在资本循环与转换理论、不平衡发展理论的背景下，尼尔·史密斯(Neil Smith)<sup>[12]</sup>在1979年提出了租差理论(Rent Gap Theory)，又称租隙理论。这一理论首先将土地价值和建筑价值拆分成房屋价值、销售价格、资本化地租和潜在地租等4个概念，并将租差定义为潜在地租水平与当前土地使用下的实际资本化地租之间的差距<sup>[12-13]</sup>。只有当租差足够大时，开发者才能够在投入资本支付改造过程的成本、利息之后获得利润，即驱动城市更新过程的发生。租差理论指出，在城市更新的过程中，往往

是资本的回归带动了人向中心城的回归，而其中的关键要素就是租差的实现与分配。

但传统租差理论难以有效解释土地开发规则不同带来的租差差异。传统租差理论指出租差主要来源一方面是房屋折旧的一系列连锁反应，另一方面是城市基础设施的不断投入带来的地租上涨，这是西方土地私有制度下的市场主导下的主要规律。由于我国土地发展权、城市土地所有权往往为政府所有<sup>[14]</sup>，我国的城市更新过程较大幅度地依赖政府主导，往往由于更新时期、更新政策、更新主体不同，土地开发强度和使用方式上存在巨大差异，造成了差异巨大的潜在地租，传统的租差理论中政府的角色仅停留在信用担保层面，没有办法有效解释这一土地开发规则带来的租差差异。

传统租差理论对于城市存量更新，特别是微更新过程中产生的非空间增量收益也缺乏理论阐述，难以解释客观存在的私人主体通过城市微更新获得利益的现象。城市更新是一个物质空间和社会、文化等诸多要素交互作用的过程，更新中租差的形成显然不仅仅来自空间开发带来的物质空间的改变，也来自这一互动过程。在一些包含重要文化宣传、活力提升式的微更新发生后，地区仍然可以在不进行巨大空间增量的前提下获益。传统租差理论仅关注物质空间带来的地租变化，对于综合更新带来的收益缺乏有效的表征。

因此本文认为，基于中国城市更新中多主体租差形成的实际过程，按照租差形成的原因对租差进行具体的分类，对于认识城市更新进程中的利益形成与分配有着重要价值。本文尝试进一步针对我国的城市更新路径提出多元租差分析框架。

### 1.2 多元租差分析框架的提出

针对租差理论在解释我国城市更新过程遇到的问题，国内已有学者<sup>[15]</sup>提出将租差分解为折旧租差、发展租差、规则租差等3部分。基于租差分解的理论框架能够有效解释租差的实际来源和产生过程，如对于传统理论中很难解释的由政府主导的开发规则改变带来的租

差有很好的解释效果。但三元租差仍然不能有效解释微更新带来的租金上涨现象，特别是非空间增量部分带来的租金上涨。

为此，本文在已有研究的基础上认为可以按照租差的形成原因将租差分解为四个部分(图1)：①建筑物自身在使用中因折旧带来的使用品质下降，导致实际地租下降产生的“折旧租差”；②土地开发强度及利用方式不变的情况下，城市的基础设施投资和城市房地产市场带动的潜在地租增长，进而产生的“发展租差”；③土地开发强度、功能等利用方式、交易成本的变化带来的潜在地租增长而产生的“规则租差”；④土地内部的使用者对区域内进行场景营造、文化运营等带来的潜在地租内生性增长而产生的“场景租差”。

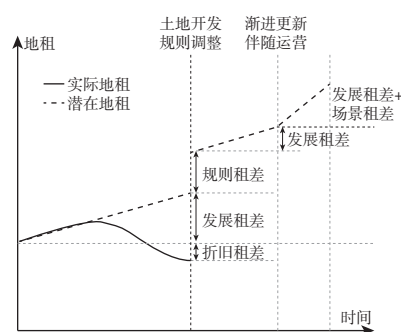


图1 多元租差模式图

Fig.1 A diagram of multiple rent gaps

四类租差在空间上也有着一定的对应关系。折旧租差往往来自于建筑物的折旧，对应建筑物本身；规则租差往往是政府对应地块单元的开发规则变化形成的，对应着地块尺度；场景租差是一定范围内的特定文化场景形成的租差，对应小型片区尺度；发展租差则来自整个城市的投入和市场的变化，对应着城市尺度。四类租差中，场景租差为首次提出，且对于理解城市存量更新特别是微更新有重要意义，故下文进行详细展开。

### 1.3 场景租差的提出

场景租差的提出基于克拉克(Clark)提出的“场景理论”<sup>[16]</sup>，这一理论有别于增长机器理论强调的土地、劳动力、资金和管理推动的城市发展，认

为城市是娱乐的机器，当城市发展到了工业阶段，城市需要借助创意阶层及文化娱乐活动带动城市转型，而这类文化活动在空间维度上体现为地区设施组织结合形成的“场景”<sup>[17]</sup>。独特的场景极大地催生了如打卡、体验、聚会等消费行为的出现，并成为拉动区域人流、促进区域发展的重要动力，使得所在地区往往呈现出地租的上涨进而带来“场景租差”，场景也因此成为了一个以空间为必要载体的产品。对应用到传统租差框架中，“场景”修正的是潜在地租确定所依赖的“最高且最佳的使用条件”，场景的营造实际是推高了这一条件的上限而使得一部分主体具备达到更高潜在地租的能力。

场景租差的形成往往需要三类要素：对物质环境的投入、特定人群的吸引集聚和社群环境的维护。物质环境的投入即要求对特色要素进行深入挖掘、对空间环境进行高品质甚至是戏剧性打造，以此作为场景最主要的资源；特定人群往往是创意人群即“主理人”和中产消费群体，通过主理人对特色资源的演绎、活化和传播，形成特色场景的广泛吸引力，推动中产消费群体和“主理人”群体间的积极互动，正是这个互动过程让场景营造得以实现，但单一、短期的场景营造很难形成长期的地租升值，仍需要对社群活动进行维护来使得场景互动能长期存在，并最终形成良好的口碑提升可持续性。可见，场景租差的形成往往包含空间打造、资本注入、人才集聚、运营维护等多个部分，其和传统的开发形成的租差有巨大差异。

## 2 多元租差框架下城市存量更新动力的再阐释

### 2.1 多元租差在中国城市更新进程中的动力角色

由于折旧租差的主要成因是建筑物的折旧，往往较少受到主观因素的影响，更多是更新的背景条件，因此本文主要阐述发展租差、规则租差、场景租差三者的角色。

#### 2.1.1 发展租差是城市更新的底层动力

按照尼尔·史密斯原始租差理论中提到的租差框架，市场自发形成的城市

更新在西方国家的时间周期往往要到75—105年<sup>[18]</sup>，但在我国的很多重要人口流入地城市，时间周期远远小于这一时长，这恰恰是发展租差起到了核心作用，形成了城市更新的底层动力。一方面，城市化进程的快速推进带来了城市内大量基础设施的高强度投入，使得建筑质量破败的旧城或是在城市化中从郊区转变为中心区的社区，凭借其周边高品质的基础设施，获得了较高的发展租差，成为更新的焦点地区；另一方面，随着城镇化进程的快速推进，大量农村人口进入城市，再加之房地产市场的一定泡沫化现象，城市用地的供需关系失衡，使得大城市中心区发展租差飞速上涨。

发展租差短期快速增长大部分缘于我国过去一段时间快速城市化进程，很难再复制，但从长远来看，维持一定水平的发展租差作为城市更新的重要动力仍然重要。发展租差的扩大关键依赖于城市经济的发展，而未来城市经济发展中的一部分动力又来自城市更新带动下的投资收益，这一循环是城市空间发展的重要推动力，故此应当在城市建设中重视发展租差的长期性特点，促进发展租差的可持续增长。

#### 2.1.2 规则租差代表了城市更新进程中的制度动力

规则租差主要来自政府对更新过程的制度和规则约束，在我国政府掌握土地发展权、主导城市更新的大背景下成为政府主体干预城市更新进程、调整利益分配的重要手段。地方政府往往以建设容量增加、用途转变等方式提高土地价值，如广州市以荔湾广场为代表的大量拆除重建类的城中村容积率成倍增长，以及在“三旧改造”的制度中协议供地和土地出让金返还的方式<sup>[19]</sup>。这些手段有效放大了规则租差，极大地加快了城市更新进程，也让政府在城市更新的开发过程中直接获益。

由于现有的开发模式往往包括政府收储和再次招拍挂等过程，政府具备再分配租差利益的权力。在实际更新过程中，面对较高的租差带来的高额利润，政府往往主动或被迫地允许高强度开发和土地用途改变的现象。应当说规则租差背后的利益博弈在现行的土地体制下将长期存在，谨慎利用规则租差，兼顾

平衡各方利益，平衡公平与效率是未来城市更新中的重要任务。

另外，面对城市存量空间的减量更新需求，规则租差代表的制度动力是很多城市更新能否实现的关键。制度供给带来的简政放权可能激发主体动力、公共资金的支持可提供资金动力、用途的转变许可能够提供空间动力等<sup>[19]</sup>，这些均能为城市减量更新提供一定程度的红利，以吸引更多主体参与到城市更新中，推动更新顺利进行。

#### 2.1.3 场景租差代表了城市更新进程中的运营动力

场景租差来自城市区域的内涵式增长，是城市跳出以空间增量作为发展动力之后租差的重要来源，其将增长的价值蕴藏在城市空间内的文化活动、行为特征等内容之中，外化为区域空间、功能的组织和布局上。其和另外三类租差的显著不同主要体现在两个方面：一是场景租差的实现不仅高度依赖于空间建设的品质、空间文化特色的彰显，同时高度依赖于空间运营；二是其他类型的租差往往由一次性的建设投入带来，而场景租差要求运营方在一次建设后不断地向空间投入资本，市场主体也因此需要重新考虑长短期资金投入与长期回报收益间的关系，同时更长的成本收益核算周期也使得短期看起来无法平衡收益的开发项目，具备长远获利的可能性。

在我国城市目前增量用地逐渐减少，部分特大城市核心区短周期内可待更新的存量用地有限，拆除重建式更新从社会经济角度看均难以为继的大背景下，利用场景租差的城市内涵式更新就显得尤为重要。和发展租差要求大量的城市公共品投入、规则租差容易造成公共利益受损相比，对场景租差的构建和挖掘提供了一条城市竞争力可持续发展的重要道路。对场景租差的普遍重视和利用也是城市发展从开发型城市转向运营型城市的重要一步。

## 2.2 场景租差对更新模式选择的启示

本文进一步分析拆除重建式更新与微更新过程之间租差形成机制的不同(图2)，分析场景租差对于存量空间更新模式选择的重要影响。建筑建成后，随

随着城市发展和房屋折旧,发展租差与折旧租差逐渐积累,积累到一定值则存在城市更新潜力。此时如果发生拆除重建式更新(图2中蓝线),土地将会由于其增加的建设量获得巨大的规则租差,更新结束后,伴随着城市的发展和房屋折旧,土地实际租金下降,理想租金上升,新一轮租差积累继续发生。如果发生包含场景营造的微更新(图2中红线),土地在短期内由于较少的建设量增加、功能转变或两者兼具而获得少量规则租差,但微更新进程以渐进的方式持续发生,房屋折旧较少的同时,不断积累发展租差与场景租差,使得其实际租金不断接近潜在地租,逐渐上涨,最终具备超过拆除重建式租差的可能。

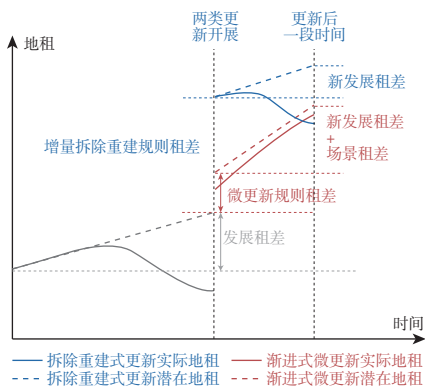


图2 拆除重建式更新与渐进式微更新租差的对比

Fig.2 Comparison of rent gap between redevelopment and incremental micro-regeneration

上述分析反映出,在持续积累发展租差与场景租差的前提下,微更新在长远来看具备超过拆除重建式更新地租的潜力,即在实践中,传统账目平衡中的负收益项目如果能够做好场景营造,就在长远账目上具备经济平衡的可能。在这种情况下,有创造场景租差潜力的市场主体才会主动介入,有意愿以微更新的形式进行开发运营。上述过程中,微更新地租越早达到拆除重建式的租金,市场主体就会越倾向于选择微更新方式。影响这一时间的主要因素有二:第一是增量拆建型带来的规则租差与微更新带来的规则租差间的差距,当增量拆建可以带来巨大的空间增量和经济利益时,微更新带来的场景租差显得微不足道,微更新也因此不会成为开发主体的选择;

第二是场景租差的大小和获得速度,如果在微更新后,能够相对快速地获得较大的场景租差,则更新主体会更倾向于选择微更新。在规划实践中,很多老旧厂区、历史保护区多会采用打造文化氛围、营造场景的方式也印证了这一点,往往由于用地属性、容积率、建设高度的限制,这些区域无法拆除重建,同时又具备较多的文化资源,有着提升场景租差的潜力,使得微更新后的地租胜过拆除重建的更新方式所产生的地租,才推动了微更新的实现。

### 3 多元租差视角下的城市微更新案例分析

为更好地阐释多元租差视角下的城市微更新机制,本文选择较为典型且相对成功的微更新案例:北京“朗园Vintage”文化创意产业园和上海田子坊地区,具体分析其更新过程中各类租差的变化特点。这两个案例有着其典型性和代表性,前者是全过程都采用了资本运营打造的方式,而后者则是在自发形成后再有资本进入和政策干预。

#### 3.1 “朗园Vintage”文化创意产业园更新

##### 3.1.1 更新历程简述

“朗园Vintage”文化创意产业园(以下简称“朗园Vintage”)是北京较早的基于工业遗产更新形成的文创产业园,其前身为北京万东医疗器械厂。位于北京市东城区CBD南部、北京电视台东侧,是“CBD-定福庄国际传媒产业走廊”的头部区域,周边分布由中央电视台、北京电视台、人民日报等文化传媒企业与大型新闻出版发行单位组成的影视传媒功能集群。单从区位角度看,“朗园Vintage”若以传统的拆除重建模式开发,具有极大实现高地租收益的可能。

首创集团在2009年通过招拍挂的方式拿到了这一用地的完整产权,但拿到用地至今,土地用地性质均为工业用地,且受限于周边住宅的日照限制无法大幅度增加建设量,集团在成本核算后采用了微更新的方式。更新的第一阶段主要为“改造投入阶段”。在获得产权后的两年内,运营方投入近千万元改造用地内

的基础设施,使其设施能够承载未来办公的要求,但保留原有厂区建筑风貌,基本维持了原有厂区建筑的结构框架和园区内的空间组织结构,除少量底层商业改造外,建筑面积几乎无增加。改造的同时进行招商,企业进驻和基础设施改造同时进行,进入园区的企业也会要求按照其自己的想法进行主动改造干预。这一阶段,园区内部租金为5元/(d·m<sup>2</sup>),低于周边写字楼的平均值6元/(d·m<sup>2</sup>),整体入驻率较高。更新的第二阶段主要为“打造运营阶段”。园区运营方要求园区内文创办公企业租户开放底层作为商业运营,并且引入特色化的咖啡、餐吧、小型讨论空间等精品复合业态为文创产业提供活力,同时园区自持10%的物业面积用于活动、演出的举办以及场所氛围的打造,全年举办活动超过300场,有效形成了文化氛围和场所感。目前其单位日租金已超过其所在CBD地区的甲级写字楼水平,最高时达14元/(d·m<sup>2</sup>)<sup>①</sup>。在这一阶段,大量知名导演、设计师、传媒工作者的入驻,使得园区出现了多样的文化事件,园区的活力长期得到维持。

##### 3.1.2 多元租差框架解读

“朗园Vintage”项目是典型的城市存量空间微更新过程,正是由于其无法大幅增加建筑量,规则租差上的限制激励了场景租差的积累。在保留了原有厂区形态的基础上,利用原有建筑空间进行了更新再利用。在“改造投入阶段”前,北京CBD区域的大规模、高强度建设和基础设施投入带来的是这一区域整体巨大的发展租差,这是推动项目更新有可能实现的核心原因。在获得用地之后,首创集团通过转换功能实现了部分规则租差,但却没有拆除重建以大幅度增加容积率。这一阶段的建设虽然有效释放了这一区域的租金价值,但从其低于周边租金的事实也可看出其并未达到租差理论中的“最优使用条件”。

在“打造运营阶段”,园区充分利用其空间特色扩大场景租差,形成了打造文化高地吸引特定稀缺文化人群的发展模式,并且进行长期的社群氛围的维护,在进一步挖掘潜力发展租差的基础上,持续将场景产品转换成租金收益,有效实现了在已有空间场所内的较高租差实现。总体来看,“朗园Vintage”微更新的

实践通过“发展租差+功能改变的规则租差+场景租差”三者的合理配比,形成了在有效维持运营方长远高收益高回报的基础上,对城市公共利益的良好输出(图3)。

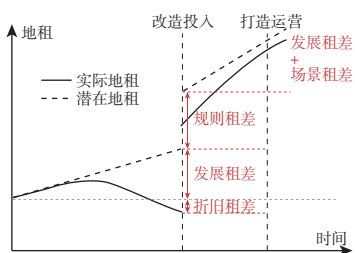


图3 多元租差视角下的朗园Vintage地租变化模式图

Fig.3 A diagram of land rent changes in Langyuan Vintage from the perspective of multiple rent gaps

### 3.2 田子坊地区微更新

#### 3.2.1 更新历程简述

田子坊位于上海市黄浦区泰康路,最早除部分租借机构和小型加工厂之外,主要是大量的里弄住宅。从上海市中心一个普通的里弄住宅区,通过社会组织和居民的参与逐渐转变为一个复合多元的文化消费地标,是当时城市更新中的重要代表<sup>[20-21]</sup>。其更新大致经历了三个阶段:第一阶段为“文创进入”阶段。在这一阶段,田子坊将原有工业厂房改造成艺术家工作室,凭借低廉的地租吸引多位艺术家入驻创意工厂,并由艺术大师黄永玉题名“田子坊”<sup>[22]</sup>,整个地区的文化艺术氛围初步形成。第二阶段为“文创融合”阶段。创意工厂的空间已经不能满足大量艺术家的创作需求,外溢现象显现,一部分艺术家租赁周边居民住房作为画室、工作室,周边一定数量的居民住宅逐渐转变为非居住性质的经营性场所,整个区域呈现出特色化的艺术家和里弄生活融合的场所特点,但也出现了一定的商业设施和居民居住空间的矛盾,政府曾在这一阶段尝试进行拆除重建式的更新,但未能实现。第三阶段为“文创退出”阶段。随着田子坊的发展,其内部的商业、餐饮、旅游比例逐渐增加,地租上涨使得艺术家们被迫搬离,逐渐演变成特色商业类街区,商业性设施和居民居住空间的矛盾加剧<sup>[22]</sup>。

#### 3.2.2 多元租差框架解读

田子坊是上海城市更新中典型的小规模、渐进式更新。在“文创进入”阶段中,文化艺术从业者由于田子坊优秀的空间区位、便捷的基础设施和相对低廉的房租而进入田子坊,在这一阶段发展租差是推动田子坊更新的主要动力;艺术家入驻后,在不断的更新改造中折旧租差不再增加。艺术家的大量进入使整个地区逐渐转向“文创融合”阶段,原有的工业园区发生了用途的转变并且营造出特色化的文化空间氛围,对整个地区的活力提升起到了重要的作用,场景租差和规则租差在这一阶段的持续积累使得商业业态逐步增多,且规则租差由于商业的进入有了较快的增长。在“文创退出”阶段,随着租金抬升造成的大量艺术家搬离,地区的文化公共品提供减少,文化氛围减弱,场景租差迅速下降,整体租差下降。

田子坊案例中艺术家等文创要素退出、场景租差下降的过程体现出场景租差的外部效应,值得在之后的实践中反思。场景租差的作用对象往往不只是一个建筑,而是整个城市片区,其带来的正外部性没有通过合理的制度约束或是产权引导下的分配,反哺给真正带来场景租差的艺术家群体,使得利益分配最终发生了一定程度的失衡,再加之缺乏有效的保护补偿机制,让最初的一批文创群体逐渐流失(图4)。

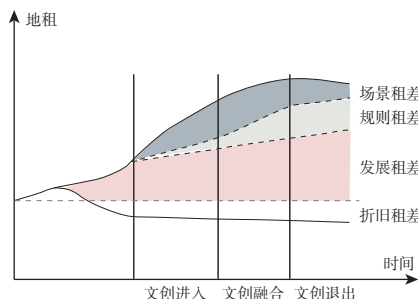


图4 多元租差视角下田子坊更新阶段模式图

Fig.4 A map of the renewal phases of Tianzifang from the perspective of multiple rent gaps

## 4 结论与讨论

本文从租差理论的视角,基于我国城市更新的特点,构建了针对城市存量

空间更新分析的多元租差框架,将租差分解为折旧租差、发展租差、规则租差和场景租差,梳理了各类租差在城市更新中的成因、特点和意义,并以“朗园Vintage”文化创意产业园和田子坊地区为例,以多元租差视角对案例进行实证分析。综合以上内容,本文对城市存量空间更新进程提出以下认识和建议。

#### 4.1 形成良性可持续的多元租差结构是未来城市更新的重要任务

通过对多元租差内涵及其在我国城市更新中扮演角色的梳理,本文认为城市更新的持续进行有赖于良性的多元租差结构。应该持续进行城市基础设施投资和公共品的供给,保持发展租差的可持续增长,作为推动城市更新的重要动力;谨慎利用规则租差,根据城市发展的客观需要和未来预期,调整城市更新进程,平衡各方利益;同时鼓励场景租差的形成,作为城市未来增长和城市特色塑造的重要竞争力。针对不同区域、不同发展阶段面临的实际问题,合理调整租差结构能够有效促进城市更新高效顺利开展,达到事半功倍的效果。

#### 4.2 在存量空间更新过程中积极重视场景租差效益,探索以规则租差激励场景租差实现的可能性,促进可持续更新

场景租差在存量空间更新语境下有着重要的意义,也是未来城市更新的重要动力。面对较高的城镇化率和逐渐放缓的城市建设速度,发展租差在未来的增速将逐渐放缓,规则租差的获得也将由于城市风貌的管控、政府资金有限等因素受到限制,场景租差将会是未来城市更新的重要动力。积极重视场景租差,对于促进存量空间更新进程、提高城市用地效率有着非常重要的意义。

促进城市存量空间更新进程,增强更新的动力,可以尝试探索以规则租差激励场景租差实现的可能。通过降低拆除重建式的规则租差收益、明确政策导向以及策划优先、重视运营的方式,可以让市场主体认识到更新的收益,提升社会参与微更新的动力。同时我们也可以通过降低更新过程中的交易成本、完善更新法规等方式,降低通过场景租差

来实现城市更新的风险门槛,促进多元主体参与城市更新特别是微更新进程。

#### 4.3 鼓励自下而上的多元利益主体参与的同时,需要提供自上而下的制度保障,保持场景租差的可持续性

“朗园 Vintage”和田子坊的案例为城市更新如何维持场景租差提供了一定的经验教训。一是场景租差的积累形成往往是一个较长的周期,需要持续地投入。在城市更新中要认识到这一特点,从以往算短时平衡的小账转向算大的时空平衡的大账,在更新实践中适当放宽资金平衡考核周期对于认识场景租差价值、推动更新实施有重要价值。二是场景租差往往带有外部性,打造场景带来的收益并不一定完全由其创造者获得,所以应当在更新的过程中,通过一定自上而下的制度设计或是产权约束形成对场景租差产生者的反哺,保持场景租差能够给公共品供给者提供可持续的回报,让更多自下而上的参与者能够看到城市存量空间更新可能带来的收益,才能有更多的主体参与到城市更新的进程中。

致谢:感谢本文写作过程中清华大学教授张杰、田莉及助理教授来源提供的宝贵意见。

#### 注释

① 信息主要来自笔者与“朗园 Vintage”运营者访谈。

#### 参考文献

- [1] 邹兵.增量规划向存量规划转型:理论解析与实践应对[J].城市规划学刊,2015(5):12-19.
- [2] 田健,左进,苏薇,等.微更新理念下的旧城

区存量空间活化策略与实践探索[C]//中国城市规划学会,杭州市人民政府.共享与品质:2018中国城市规划年会论文集(02城市更新),2018.

- [3] 何子张,洪国城.基于“微更新”的老城区住房产权与规划策略研究:以厦门老城为例[J].城市发展研究,2015,22(11):51-56.
- [4] 王承华,张进帅,姜劲松.微更新视角下的历史文化街区保护与更新:苏州平江历史文化街区城市设计[J].城市规划学刊,2017,238(6):96-104.
- [5] 张鑫.行为经济学视角下社区微更新机制探索[J].城市建筑,2021,18(18):12-16.
- [6] 赵万民,李震,李云燕.当代中国城市更新研究评述与展望:暨制度供给与产权挑战的协同思考[J].城市规划学刊,2021(5):92-100.
- [7] 张杰,刘岩,魏炜嘉.遗产地保护利用全流程实施的“DIBO方案”:以景德镇河东老城工业遗产保护利用系列项目为例[J].城乡规划,2021(Z1):9-17.
- [8] 丁寿颐.“租差”理论视角的城市更新制度:以广州为例[J].城市规划,2019,43(12):69-77.
- [9] 阴劭,司南,张文佳.租隙理论视角下的中国城市更新模式研究:基于深圳市的实证[J].城市规划,2021,45(1):39-45.
- [10] 李和平,靳泓,CLARK T N,等.场景理论及其在我国历史城镇保护与更新中的应用[J].城市规划学刊,2022,269(3):102-110.
- [11] 周详,成玉宁.基于场景理论的历史性城市景观消费空间感知研究[J].中国园林,2021,37(3):56-61.
- [12] 姜凯凯,高浥尘,刘春卉,等.租差研究的国外进展及对国内研究的启示[J/OL].国际城市规划,2021-08-24.[2022-01-07].<http://kns.cnki.net/kcms/detail/11.5583.TU.20210823.1450.002.html>.
- [13] 洪世健,胡洲伟.资本转移的时空差异:租差理论视野下城市空间不平衡发展逻辑探讨[J].城市发展研究,2019,26(6):114-121.
- [14] 田莉,夏菁.土地发展权与国土空间规划:

治理逻辑、政策工具与实践应用[J].城市规划学刊,2021,No.266(6):12-19.

- [15] 姜凯凯,高浥尘,宋伟轩.我国城市更新的三元租差解释及启示[J].城市发展研究,2021,28(9):101-108.
- [16] SILVER D, CLARK T. 场景:空间品质如何塑造社会生活[M].祁述裕,吴军,等译.北京:社会科学文献出版社,2019.
- [17] 詹绍文,王敏,王晓飞.文化产业集群要素特征、成长路径及案例分析:以场景理论为视角[J].江汉学术,2020,39(1):5-16.
- [18] CLARK E. The rent gap and transformation of the built environment: case studies in Malmö 1860-1985[J]. Geografiska Annaler: Series B, Human Geography, 1988, 70(2): 241-254.
- [19] 李锦生,石晓冬,阳建强,等.城市更新策略与实施工具[J].城市规划,2022,46(3):22-28.
- [20] 孙施文,周宇.上海田子坊地区更新机制研究[J].城市规划学刊,2015(1):39-45.
- [21] 汪明峰,周媛.权力—空间视角下城市文创旅游空间的生产与演化:以上海田子坊为例[J].地理研究,2022,41(2):373-389.
- [22] 彭健航,胡晓鸣.基于产权视角对自下而上城市更新模式的反思:以上海田子坊为例[J].建筑与文化,2014(2):117-119.

修回:2023-01