

Изучение механизмов содействия реализации ориентированной на сохранение и восстановление исторических территорий в Шанхае

ЧЭН Пэн

Абстрактный: Городское развитие Шанхая вступило в новую фазу со значительным акцентом на возрождение существующих территорий. В таких обстоятельствах сохранение исторического ландшафта приобрело ключевую роль в городском развитии. Учитывая высокую степень пространственного совпадения между историческими территориями и зонами городской регенерации, критический вопрос заключается в том, как эффективно защитить и омолодить местные особенности. Проекты регенерации в исторических районах часто получают общественное внимание и популярность; однако они также сталкиваются с многочисленными проблемами, такими как низкая вовлеченность общественности, единообразные подходы, препятствия для реализации и неустойчивая деятельность. Фундаментальной проблемой, преследующей усилия по регенерации, является отсутствие импульса. С помощью анализа случаев исследование выявляет три фактора, способствующих этой инерции, включая технические методологии, политику управления и эксплуатационные соображения. В статье подчеркивается важность принятия единой точки зрения, ускорения концептуальных сдвигов, понимания ресурсных характеристик исторического ландшафта и приоритетного повышения комплексной ценности посредством координации между подразделениями регенерации. Путем совершенствования методов и технических характеристик планирования сохранения, статья стремится улучшить меры политики, расширить пространственные ресурсы, создать более эффективные механизмы стимулирования и устранить узкие места. В статье излагаются три набора факторов — концептуальная технология, пространственные ресурсы и эффективность механизмов — для достижения высококачественного городского развития.

Ключевые слова: историческая территория; городская регенерация; реализация проекта; динамический механизм

Шанхай, назначенный вторым по значимости национальным историческим и культурным городом Китая, может похвастаться многослойным городским обликом и богатыми историческими и культурными ресурсами. Исторические и культурные ландшафтные зоны, состоящие из исторических культурных зон, охраняемых кварталов, охраняемых дорог (улиц и переулков) и водных путей, являются наиболее концентрированными представлениями уникального городского характера и культурной глубины Шанхая.

Поскольку Шанхай вступает в новую фазу городского обновления, характеризующуюся акцентом на фондовых ресурсах и коннотативном развитии, эти зоны стали центрами усилий по обновлению города из-за их насущной потребности в обновлениях, выраженных противоречий между сохранением и развитием и сложностей в реализации. Эти районы, которые привлекают значительное внимание всех слоев

общества, представляют собой такие проблемы, как заметные проблемы с объектами и окружающей средой, срочные требования к обновлению и неотъемлемые конфликты в балансе защиты и развития. Решение проблемы обновления этих районов является ключевым вопросом для Шанхая в достижении высококачественного развития.

В настоящее время исследования в этой области в Китае в основном сосредоточены на обобщении механизмов и практического опыта сохранения исторического ландшафта в рамках «сохранить, обновить и снести» [1-2], методов составления планов сохранения, технических проблем [3] и дифференцированных технических подходов, адаптированных к конкретным местам [4-5]. Устойчивое обновление городов требует совместного участия множества заинтересованных сторон. Хотя действия, обусловленные рынком, часто критикуются за их влияние на исторические ландшафты, участники рынка остаются решающей силой в процессах обновления. Установление четких правил для руководства деятельностью по обновлению и защиты общественных интересов имеет важное значение. Однако мало исследований затрагивало основной вопрос о том, как обеспечить мотивацию рынка и других различных заинтересованных сторон к участию в обновлении ландшафта.

Это исследование, проведенное на фоне перехода Шанхая от «строжайшей системы защиты» к стадии обновления «строгой, комплексной и проактивной защиты», проводит эмпирический анализ для решения проблемы низкого энтузиазма среди участников проекта в инициативах по обновлению ландшафта. Оно выявляет «инерционные факторы», которые сдерживают мотивацию, и предлагает создание усовершенствованной «единичной перспективы» обновления для новой эры. Эта структура стремится активировать «факторы жизненной силы» в трех измерениях — концептуальные и технические инновации, пространственные ресурсы и эффективность механизмов — для эффективного продвижения высококачественного, систематического и устойчивого обновления ландшафтных зон. (См. рис. 1)



Рис. 1. Структура исследования

1. Предыстория исследования

1.1 От «строжайшей системы защиты» к «проактивной защите»

Обнародование Положения о защите исторических и культурных ландшафтных зон и выдающихся исторических зданий в Шанхае (далее именуемого Положением о защите) в 2003 году ознаменовало создание «самой строгой системы защиты» в Шанхае. В последние годы Шанхай активно внедряет концепцию развития «сохранить, отремонтировать и снести»[6], расширяя пространственный охват охраняемых объектов. С 2016 года город объявил о 254 обозначенных охраняемых кварталах, охватывающих приблизительно 17 квадратных километров, усиливая ориентированное на спасение сохранение переулков Шикумэнь, промышленного наследия, крупных общественных зданий и других элементов, которые отражают историческую и культурную основу Шанхая[7]. Генеральный план Шанхая 2035 впервые предложил концепцию «Исторической городской зоны», основанную на городской застроенной территории 1949 года, охватывающей в общей сложности приблизительно 46,57 квадратных километров. В нем также определена Центральная зона активности (CAZ), охватывающая 76,33 квадратных километра, с центром в районе Бунд-Луцзяцзуй как центр глобальных городских функций, таких как международные финансы, торговля и штаб-квартиры, а также интеграция инноваций, творчества и культуры в таких областях, как Экспо-парк, Цяньтань и набережная Сьюхуэй[8].

В настоящее время более половины пространственного диапазона CAZ и исторической городской зоны совпадают, причем более четверти составляют юридически обозначенные охраняемые территории, такие как историко-культурные зоны и

охраняемые кварталы (см. рис. 2).

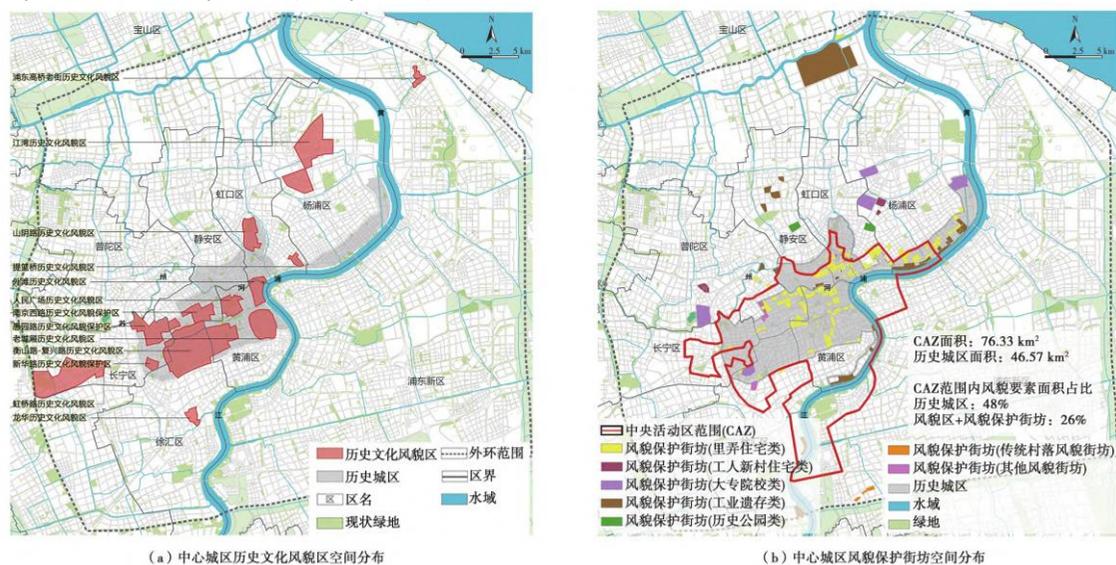


Рис. 2. Связь между историческими районами и CAZ в центральном городе Шанхай

Возрождение и использование исторических и культурных ресурсов все больше привлекают внимание. Национальные министерства неоднократно подчеркивали необходимость «сделать культурные реликвии полезными для формирования идентичности и стимулирования вдохновения» и «укрепить защиту и наследование исторической культуры, поддерживая баланс между защитой и использованием». Они выступают за интеграцию исторической культуры с современной жизнью как средство защиты, наследования и развития исторического культурного наследия. В 2019 году Шанхай пересмотрел Правила защиты [7], подчеркнув не только строгую защиту, но и целостные и проактивные подходы. Переход от сохранения, ориентированного на спасение, к активному и эффективному использованию более широких, более разнообразных и масштабных исторических и культурных ресурсов стал важнейшей задачей для инициатив Шанхая по историческому ландшафту.

1.2 Дилемма «баланса» при городском обновлении исторических ландшафтных территорий

Шанхай был первым городом в Китае, который изменил стратегию развития с «снести, отремонтировать и сохранить» на «сохранить, отремонтировать и снести», что ознаменовало переход к новому этапу коннотативного городского обновления. Как Меры по реализации городского обновления Шанхая, так и Правила городского обновления Шанхая (далее именуемые Правилами обновления), обнародованные в 2021 году, отдали приоритет «наследованию исторического и культурного наследия». Исторические ландшафтные районы, часто характеризующиеся низким качеством жилья, плохими условиями строительства, недостатком объектов обслуживания, отсутствием общественных пространств, разнообразными заинтересованными сторонами и сложными правами собственности, являются важным компонентом единиц городского обновления.

Обновление исторических ландшафтов требует баланса между сохранением исторического и культурного наследия и повышением уровня жизни жителей, оживлением региональной экономики и поддержанием социальных сетей. Эта двойная цель «двух сторон одной медали, высоко интегрированных» делает обновление исторических ландшафтов одной из самых сложных и трудных задач для

реализации.

Механизм мотивации, который относится к источникам мотивации, играет решающую роль. Например, механизм мотивации, обусловленный рынком, формируется посредством стремления к экономической выгоде различными экономическими субъектами. В контексте рыночной экономики это стремление фундаментально связано с интересами, в то время как планирование служит первоначальным перераспределением пространственных интересов. Инновация механизма мотивации для сохранения и обновления исторических ландшафтных территорий требует лучшего соответствия требованиям городского развития, использования культурного лидерства и оптимизации переговоров по пространственным интересам для повышения участия всех заинтересованных сторон в процессе обновления.

Две проблемы при реализации проектов городской регенерации в исторических районах Шанхая

2.1 «Четыре изменения»: эволюция методов городской регенерации

Шанхай давно осознал, что историческое и культурное наследие является жизненно важным ресурсом для городской регенерации. В процессе реализации появились следующие характеристики:

От элиты к общечеловеческим ценностям и от отдельных зданий к районам:

Раннее использование исторических и культурных ресурсов было сосредоточено на высокоценных отдельно стоящих зданиях, таких как садовые виллы и общественные здания. Эти проекты были небольшими по масштабу и часто перепрофилировались для офисных функций. С изменениями в социальной и экономической структуре и промышленной трансформацией вдоль ручья Сучжоу промышленные здания с высокой пространственной адаптивностью и гибкостью были преобразованы в студии художников и творческие пространства посредством проектов регенерации.

По мере развития инициативы мирового класса по созданию набережной «One River, One Creek» все больше объектов промышленного наследия трансформировались в узлы общественной активности, в которых размещались такие функции, как коммерческие офисы, культурные выставки, досуг, развлечения и роскошные отели. Одновременно исторические районы, характеризующиеся универсальной ценностью, такие как смежные кварталы Shikumen lilong (дома с переулками), также стали новыми центрами внимания. Например, проект Jinchao Balong сохранил групповую планировку Shikumen lilong, одновременно внедряя культурные, развлекательные и коммерческие функции, постепенно превращая этот район в значимую культурную достопримечательность.

От экономической отдачи к комплексной ценности: более широкая ценностная ориентация для городской регенерации:

В фазе «постепенного развития» основной целью была экономическая отдача. Например, проект Xintiandi, сохраняя Shikumen lilong как символ, подчеркивал общее экономическое восстановление проекта, но уделял мало внимания аутентичности или социальным сетям. В нынешнюю эпоху «развития запасов» Шанхай фокусируется не только на поддержании разумного экономического роста, но и на сохранении и передаче исторической культуры посредством регенерации, тем самым активируя всеобъемлющую ценность наследия. Наследие теперь рассматривается как «связь»,

которая объединяет материальное, социальное, культурное и экологическое пространства.

Например, открытие участка ручья Сучжоу около кампуса Восточно-Китайского университета политических наук и права не только продемонстрировало общественности уникальные исторические особенности, но и создало важный узел общественной активности вдоль ручья.

От отдельных заинтересованных сторон к разнообразным: поощрение более широкого участия в городской регенерации:

Ранние усилия по регенерации в основном были «сверху вниз» и осуществлялись государственными агентствами. По мере расширения масштабов регенерации проекты включали больше элементов, требующих защиты, сталкивались с возросшими проблемами координации и удлинляли сроки, что требовало участия различных заинтересованных сторон в переговорных процессах. В Шанхае практика регенерации теперь включает различные пути, такие как правительственное руководство сверху вниз, экспертное руководство и корпоративные подходы снизу вверх.

От отдельных структур к целостным системам: инновации в методах регенерации:

Ранние усилия были сосредоточены на «статическом сохранении», подчеркивая ремонт и реконструкцию внутренних пространств для удовлетворения функциональных потребностей. С расширением содержания и масштаба проекта современные методы регенерации подчеркивают целостные улучшения от зданий до их окружающей среды, интегрируя материальные и эмоциональные элементы, при этом балансируя между функциональным качеством, общественными службами и сетями общественной деятельности.

Например, в ходе реконструкции деревни Каоян № 1 регенерация достигла не только комплексной модернизации квартир, но и улучшения экологических ландшафтов, оптимизированной организации дорожного движения и улучшения в общественных службах. Кроме того, проект интегрировал культурные особенности для воссоздания местных сцен, устанавливая знаковые точки активности.

2.2 Обзор последних практик городской регенерации в исторических районах
В период с 2022 по 2023 год, согласно Плану действий по сохранению исторического и культурного наследия в районах Шанхая, было завершено в общей сложности 33 проекта городской регенерации, 26 из которых расположены в центральной части города. Эти проекты были сосредоточены в исторических районах и ключевых зонах вдоль инициативы «Одна река, один ручей» (рис. 3).

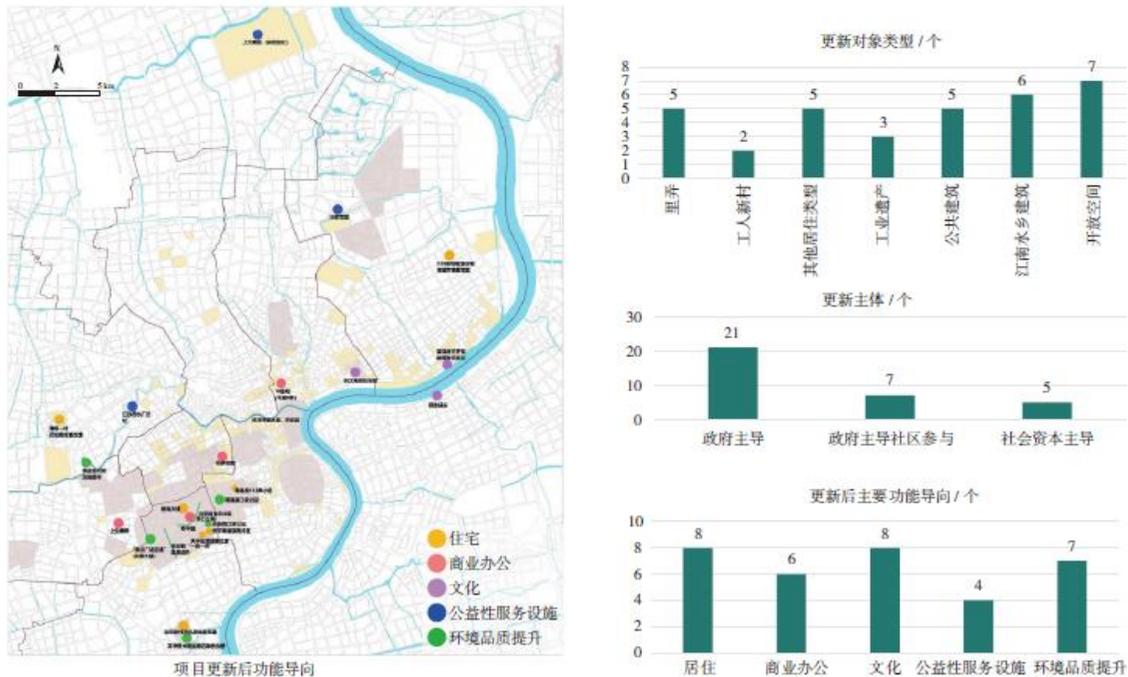


Рис. 3: Распределение и статус проектов городской регенерации в центральной части Шанхая (2022–2023 гг.)

Недавние проекты по восстановлению в Шанхае отражают более широкий фокус, включая исследования жилых районов, таких как рабочие поселки, и общее обновление водных городов в стиле Цзяннань в пригородных районах. Эти проекты также демонстрируют более диверсифицированную функциональную ориентацию. Хотя доля проектов по переоборудованию офисов в коммерческих целях остается низкой, они в целом получили положительную социальную обратную связь (рис. 4).

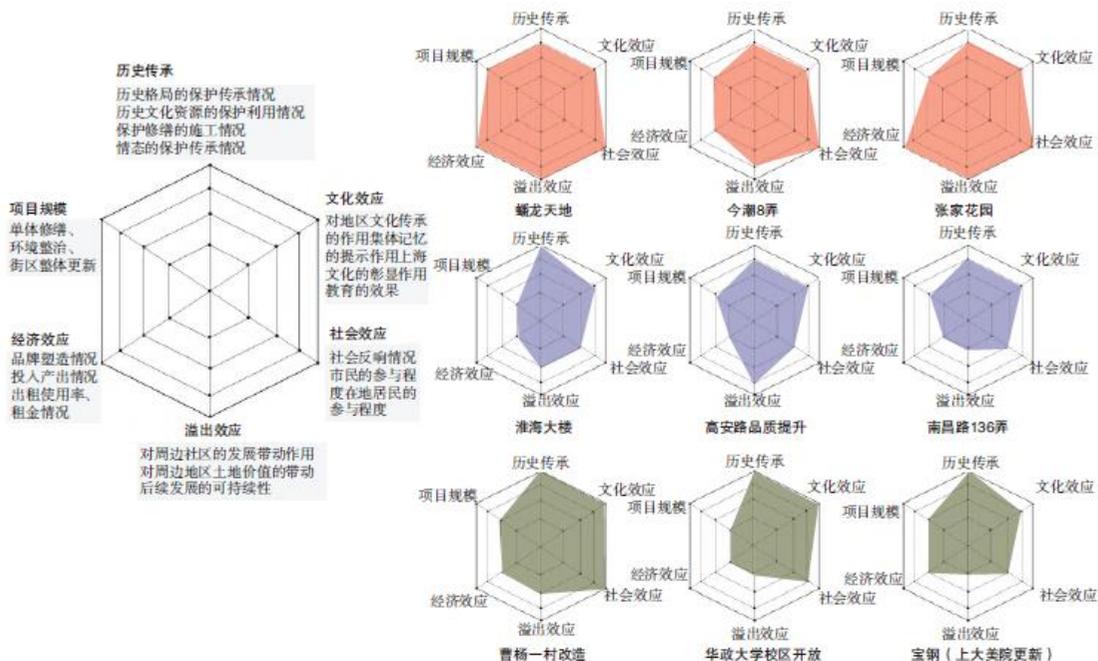


Рис. 4: Оценка реализации проектов городской регенерации в исторических районах

2.3 Отсутствие мотивации: основная проблема городской регенерации в исторических районах

Хотя все заинтересованные стороны признают непревзойденные преимущества городской регенерации в формировании культурной идентичности, брендинга и конкурентоспособности Шанхая, готовность участвовать в этих проектах остается низкой, а темпы инициирования проектов в целом низкие. В 2015 году Шанхай объявил о городском плане ключевых проектов регенерации в исторических районах, но на сегодняшний день почти треть (11 из 38) предложенных проектов еще не были инициированы.

Обзор последних планов по регенерации показывает, что правительство остается доминирующим участником, на долю которого приходится 80% проектов. Участие рынка минимально, и практически нет вовлеченности сообществ или частного капитала. Поскольку масштабы регенерации продолжают расширяться, растущий объем проектов неизбежно наложит значительное финансовое бремя на правительство, делая регенерацию неустойчивой в долгосрочной перспективе.

Отсутствие мотивации стало основной проблемой, сдерживающей будущую реализацию городской регенерации в исторических районах Шанхая (таблица 1).

Таб.1. Краткое описание статуса реализации проектов городской регенерации

Название проекта	Исходная функция	Функция после корректировки	Масштаб строительства / тыс. м ²	Площадь участка / га	Инвестиционные расходы / млрд юаней	Инвестиционная отдача
Тяньцзыфан	Жилой	Коммерческо-культурные объекты	2	7	0,1	Нет
Синань Гунгуань	Жилой	Жилой, коммерческий, офисы, гостиница	5,9	5	38	Убыток
Проект "Исток на Вайтане"	Общественное здание	Коммерческий, гостиничный, офисный, апартаменты, культура, туризм, крупные зеленые зоны	36,3	13,8	24,1	Убыток
Виллы Цзиньань	Жилой	Жилой	3,87	2,25	15,19	Нет
Проект по сохранению и реконструкции молодежного дворца района Чаннин	Жилой	Культурные и другие общественные учреждения	1	1	0,64	Нет
Цзяньбелили	Жилой	Гостиница, коммерция	2,3	1,7	11,6	Убыток
Хэншаньфан	Жилой	Коммерческие объекты	0,73	0,56	9,26	Ожидается 30 лет

Старый рынок Цзясань	Промышленное здание	Коммерция	0,36	0,26	0,11	Прибыль
Проект на улице Юнкан	Коммерция, жилье	Коммерция	0,28	-	0,085	Прибыль
Синагога Моси	Общественное здание	Общественное здание	0,06	0,07	0,03	Нет
Культурная улица знаменитостей Дуолуньлу	Жилой	Преимущественно общественные здания	-	18,64	1	Нехватка финансирования, трудности с продвижением проекта
Старый завод 1933	Промышленное здание	Общественное здание	3,17	3,3	1,2	Убыток
Проект "Шанхайский международный центр моды"	Промышленное здание	Общественное здание	14	12	5,47	Прибыль
Виллы Цзядин	Жилой	Гостиница	0,56	0,41	0,15	Нет
Реконструкция театра и кинотеатра в Фэнчэн	Объекты культуры и спорта	Объекты культуры и спорта	0,24	0,32	0,06	Ожидается 25 лет
Проект "Южный берег Шандули"	Жилой, промышленное здание	Многофункциональный коммерческий комплекс	4,74	3,95	5,98	Убыток, значительная вакантность

В ходе интервью с государственными служащими и ключевыми заинтересованными сторонами, участвующими в проектах по обновлению ландшафтов, было установлено, что отсутствие мотивации в основном обусловлено тремя факторами:

Технические проблемы: К ним относятся высокие требования к сохранению ландшафта как на уровне планирования, так и на уровне архитектуры, трудности в реализации показателей планирования и требований контроля, проблемы пространственной планировки и дизайна, неприменимость существующих показателей к ландшафтным территориям и проблемы, связанные с совместимостью исторических зданий с новыми функциями.

Длительные сроки реализации: Департаменты и заинтересованные стороны, участвующие в обновлении ландшафта, сложны, с множеством этапов, включая приобретение земли, формулирование и проверку планов защиты, и высокой неопределенностью во время строительства. Срок строительства намного больше, чем у других строительных проектов. Такие проекты, как Sinan Mansions и проект Bund Source, превысили 10 лет, что привело к чрезвычайно высоким первоначальным финансовым затратам.

Финансовые и эксплуатационные трудности: при обновлении ландшафтных зон добавление коммерческих площадей ограничено, и ключевым заинтересованным сторонам сложно найти устойчивые источники дохода. Например, только 14%

проектов в планах обновления могут обеспечить дополнительную коммерческую площадь. Большинство проектов обновления требуют долгосрочных инвестиций и обслуживания как «тяжелых активов». В настоящее время эти проекты обновления часто используют культуру как уловку для привлечения внимания и выбирают использование «эффекта интернет-знаменитости» для завышения цен на аренду и достижения быстрого возврата средств. Это приводит к частому несоответствию между «популярностью» и «покупательной способностью», при этом высокая арендная плата отпугивает культурные предприятия и снижает жизнеспособность района. В результате район становится однородным с точки зрения его деловых предложений. Например, после обновления улицы Укан-роуд в радиусе 1,1 км открылось 50 магазинов, более трети из которых были однородными кофейнями и легкими заведениями общественного питания. Это привело к высокой оборачиваемости магазинов, что повлияло на энтузиазм ключевых заинтересованных сторон в отношении участия в проектах по обновлению ландшафта.

3. Ограничения участия заинтересованных сторон в защите и обновлении: «Факторы инерции»

Факторы инерции являются глубинными причинами, влияющими на мотивацию. Исследование предполагает, что на отсутствие механизма мотивации в основном влияют факторы инерции в трех измерениях: технология, политика и экономика.

3.1 Преодоление стандартов: факторы инерции в техническом измерении

3.1.1 Оковы пространственных ресурсов

Хотя планы защиты указывают требования к соотношению участков в зонах планирования, фактический масштаб строительства ограничен жесткими ограничениями пространственных ресурсов, что часто затрудняет достижение этого. Например, площадь участка часто невелика, окружена плотной застройкой с существующими проблемами, такими как воздействие солнечного света и расстояние, а также требованиями по контролю над общим ландшафтом. Развитие подземного пространства также ограничено. Даже в районах, где нет строгих требований по защите, трудно решать такие проблемы, как существующие отношения между соседними объектами в планах обновления.

В настоящее время ограниченный потенциал планирования и развития в исторических ландшафтных зонах в основном сосредоточен в близлежащих кварталах, а права на застройку передаются для содействия реализации проекта. Участники рынка в таких проектах, как Panlong Tiandi и Xintiandi, часто используют этот метод. Однако, с одной стороны, и центральный город, и районы имеют ограниченные пространственные ресурсы, а инвестиционные риски в ландшафтных зонах высоки. С другой стороны, в других районах, особенно в районах с высоким соотношением участков, бизнес-проекты относительно стабильны с точки зрения развития и финансовой отдачи. Как районы, так и заинтересованные стороны не желают выделять связующие ресурсы. На уровне города также отсутствует межрайонная связь по земле и методы передачи мощностей. В результате права на застройку не могут быть привязаны к имеющимся пространственным ресурсам, что отрицательно влияет на энтузиазм в отношении проектов по обновлению ландшафта.

3.1.2 Несовместимость с техническими требованиями планирования

Будь то в планах защиты или в подробных нормативных планах, участки являются базовой единицей управления с жесткими контрольными показателями, такими как границы земель, тип землепользования, соотношение участков, высота зданий и

красные линии дорог. Историческая область, как сложный городской организм, черпает свое очарование и характер из функционального смешения и общей составной пространственной формы, созданной многослойной структурой. Текущие технические требования к планированию не содержат руководящих принципов о том, как сохранить эту текстуру в процессе обновления.

Исторические здания сами по себе могут иметь ограничения с точки зрения пригодности для современных функций, что приводит к частым незначительным корректировкам функций, соотношений участков и высот зданий во время защиты и обновления (см. рис. 5). Корректировки планирования обычно требуют длительного времени и могут повлиять на энтузиазм заинтересованных сторон. Для этого типа незначительного обновления, ориентированного на улучшение и отвечающего требованиям сохранения ландшафта, необходимо повысить гибкость планирования или обновить процесс планирования.

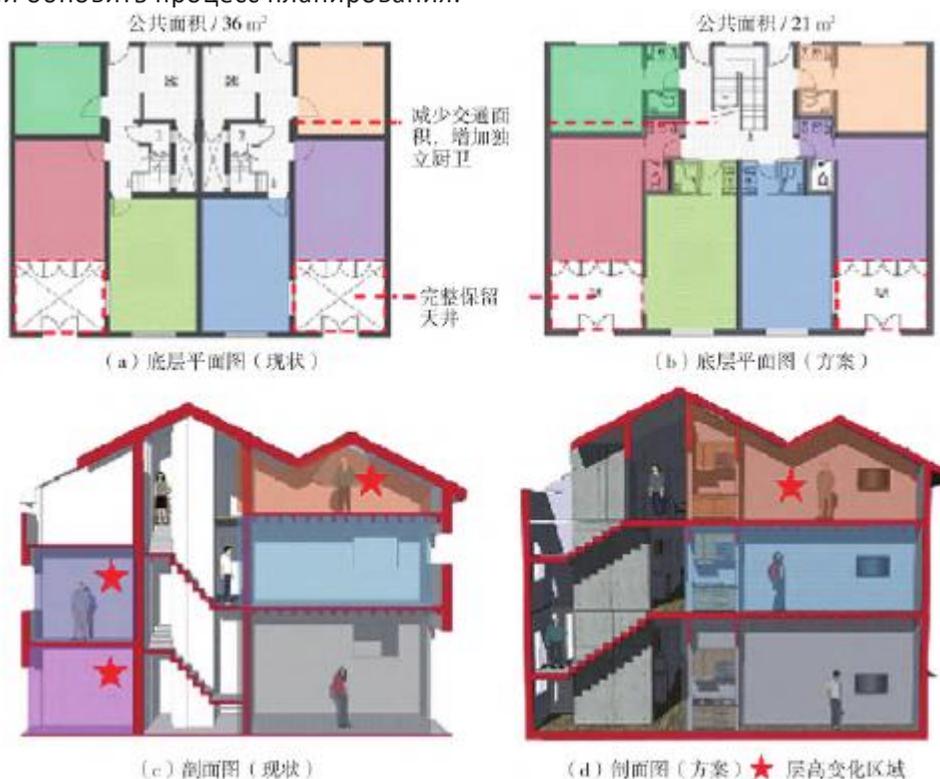


Рис. 5 Микрокорректировка высоты здания в целях улучшения условий жизни в переулке Чэньсин, район Хуанпу, Шанхай

Кроме того, в настоящее время нет различий в требованиях к земле и зданиям для объектов общественного обслуживания, учреждений базового образования, зеленых насаждений, транспорта и муниципальной инфраструктуры между ландшафтными зонами и другими городскими зонами. Отсутствие конкретных аннотаций или стандартов для фактических пространственных ограничений в ландшафтных зонах, таких как требования к солнечному свету для образовательных учреждений, минимальные требования к площади для муниципальных учреждений и вопросы, связанные с эффектом NIMBY (Not In My Backyard), часто приводит к трудностям в формулировании планов обновления.

3.2 Отсутствие механизмов поддержки: факторы инерции в политическом измерении

3.2.1 Отсутствие единой структуры политики верхнего уровня

В настоящее время в Шанхае нет единой системы ценностей или скоординированного рабочего темпа на высшем уровне проектирования. Хотя «Правила защиты» и «Правила обновления» резервируют политику и стандартные интерфейсы для обновления ландшафта, соответствующие политики, такие как жилье, обновление города, налогообложение, финансы и озеленение, по-прежнему управляются отдельно, без координации. Эти политики не обеспечивают необходимую институциональную поддержку для решения текущих трудностей, с которыми сталкиваются при обновлении ландшафта, что приводит к препятствиям в процессе реализации.

3.2.2 Отсутствие стимулирующей политики для поддержки обновления

Недавний обзор политики Шанхая по защите и обновлению исторического ландшафта показывает, что большинство политик применяются к планированию, строительству и другим этапам, но отсутствуют политики, затрагивающие ключевые вспомогательные области, такие как земля и финансы. Более 50% политик направлены на укрепление управления или совершенствование процессов, в то время как политики, поощряющие и поддерживающие усилия по обновлению, редки. Среди немногих позитивных политик поддержки большинство являются общими, универсальными политиками с небольшим практическим воздействием. Более того, отсутствуют «целевые политики» для решения критических вопросов, влияющих на мотивацию обновления, особенно в отношении сложных тем, таких как строительство полос и другие проблемы реализации. (См. Таблицу 2)

Таб.2 Сборник политик по городской регенерации в исторических районах Шанхая

№	Год	Название	Орган, издавший документ	Основное содержание	Направление
1	2020	«Мнение о поддержке работы по управлению земельными ресурсами для реконструкции старых районов»	Комитет по строительству, Бюро по планированию и ресурсам	Механизм использования земли	Активная защита
2	2020	«Операционные правила по субсидированию процентов специального фонда по охране исторического облика и обновлению города Шанхая»	Комитет по строительству, Финансовое бюро	Политика финансирования	Активная защита
3	2020	«Уведомление о совершенствовании политики распределения жилья в проектах реконструкции старых районов и коммерческого жилья»	Комитет по строительству, Бюро управления недвижимостью	Политика в сфере жилья	Активная защита
4	2020	«Уведомление о выпуске временного порядка управления реализацией проектов реконструкции старых районов Центра городского обновления Шанхая»	Комитет по строительству, Комитет по реформам и развитию, Комитет по планированию, Бюро по госимущество	Комплексный подход	Уточнение процедур

			ству, Жилищное управление, Финансовое бюро		
5	2020	«Метод идентификации затрат на землю для начальных этапов проектов реконструкции старых районов Центра городского обновления Шанхая»	Офис по реконструкции старых районов	Политика Финансирован ия	Уточне ние процед ур
6	2020	«Уведомление о выпуске временного порядка управления инвестициями в проекты реконструкции старых районов Центра городского обновления Шанхая»	Комитет по строительству, Бюро по планированию и ресурсам, Бюро по госимуществу	Механизм использовани я земли	Уточне ние процед ур
7	2020	«Временный порядок управления земельными ресурсами Центра городского обновления Шанхая»	Офис по реконструкции старых районов	Механизм использовани я земли	Уточне ние процед ур
8	2020	«Руководство по налоговым вопросам для проектов реконструкции старых районов Центра городского обновления Шанхая»	Офис по реконструкции старых районов	Политика Финансирован ия	Уточне ние процед ур
9	2020	«Уведомление о проведении работы по преобразованию запасов жилья для размещения при сносе»	Бюро управления недвижимостью	Политика Финансирован ия	Активн ая защита
10	2020	«Уведомление о дальнейшем совершенствовании механизма компенсации при сносе для ускорения реконструкции старых районов»	Комитет по строительству, Бюро управления недвижимостью	Политика Финансирован ия	Уточне ние процед ур
11	2020	«Уведомление о дальнейшем усилении управления безопасностью баз сноса в рамках реконструкции старых районов»	Бюро управления недвижимостью	Прочая политика	Усилен ие управле ния
12	2020	«Уведомление о дальнейшем регулировании управления компенсациями за муниципальные здания в рамках реконструкции старых районов»	Комитет по строительству, Бюро управления недвижимостью	Политика Финансирован ия	Активн ая защита
13	2021	«Некоторые мнения о ускорении обновления и реконструкции старого жилья в городе»	Городское правительство	Компле ксный подход	Активн ая защита
14	2020	«Технические указания по классификации, сохранению и защите исторических зданий в рамках реконструкции старых районов Шанхая (вступление в силу)»	Офис по реконструкции старых районов	Историч еские здания	Активн ая защита
15	2020	«Уведомление о дальнейшем усилении работы по сохранению и защите исторических зданий в рамках реконструкции старых районов»	Офис по реконструкции старых районов	Истори ческие здания	Усилен ие управле ния
16	2020	«Положение о защите исторических районов и выдающихся исторических зданий Шанхая»	Городское правительство	Компле ксный подход	Активн ая защита
17	2007	«Некоторые мнения о планировании и управлении дорог (улиц) в охраняемых исторических районах города» (утратило силу)	Городское правительство	Истори ческая защита	Усилен ие управле ния
18	2004	«Уведомление о усилении управления сохранением зданий в историко-культурных районах города»	Управление недвижимост и	Истори ческие здания	Усилен ие управле ния
19	2004	«Пробные мнения о защите и реставрации улиц и зданий в историко-культурных районах города»	Городское правительство	Истори ческие здания	Активн ая защита
20	2004	«Уведомление Шанхайского народного правительства о дальнейшем усилении защиты историко-культурных	Городское правительст	Компле ксный	Усилен ие

		районов и выдающихся исторических зданий»	во	подход	управле ния
21	2004	«Уведомление о усилении управления защитой выдающихся исторических зданий и зданий, переданных в аренду»	Управление недвижимос ти	Полити ка в сфере жилья	Усилен ие управле ния
22	2004	«Уведомление о введении классифицированного управления выдающимися историческими зданиями в Шанхае»	Управление недвижимос ти	Истори ческие здания	Усилен ие управле ния
23	2017	«Некоторые мнения о углублении органического обновления города и содействии защите исторического облика»	Городское правительст во	Компле ксный подход	Активн ая защита
24	2018	«Правила реализации политики управления землей и планированием в рамках «Некоторых мнений о углублении органического обновления города и содействии защите исторического облика»	Управление планирован ия и земельных ресурсов	Компле ксный подход	Активн ая защита
25	2004	«Технический регламент по ремонту выдающихся исторических зданий»	Комитет по строительств ву	Истори ческие здания	Усилен ие управле ния
26	2015	«Порядок реализации обновления города Шанхая»	Городское правительст во	Компле ксный подход	Активн ая защита
27	2015	«Правила реализации политики управления землей в рамках обновления города Шанхая»	Управление планирован ия и земельных ресурсов	Механи зм исполь зовани я земли	Активн ая защита

3.2.3 «Узкие места политики» в процессе

Сложность процесса и «узкие места политики» в операционных механизмах могут постепенно охладить энтузиазм организаций-исполнителей.

Узкие места в механизмах предложения земли: в настоящее время метод предложения земли для государственных земель относительно один, и неопределенность, привносимая традиционными методами передачи земли, такими как торги, аукционы или листинг, не может компенсировать огромные затраты, вложенные первоначальными владельцами собственности или другими субъектами развития на ранних этапах приобретения земли и освоения для сохранения наследия. Эти затраты включают рабочую силу, материалы и финансовые ресурсы, что серьезно влияет на уверенность в реализации проектов по восстановлению наследия.

Узкие места в механизмах консолидации собственности на недвижимость: Полное владение собственностью имеет решающее значение для обеспечения плавной реализации, эффективности и качества проектов по восстановлению наследия. Однако разнообразные и сложные типы собственности на исторические здания представляют собой проблему. В настоящее время отсутствуют эффективные решения для ситуаций, когда пользователи исторических зданий не имеют возможности или мотивации участвовать в реставрации и возрождении. Между тем, потенциальные участники, которые готовы и способны принять участие, не имеют достаточных путей или механизмов для консолидации собственности.

Узкие места в процессе утверждения: участие нескольких сторон, сложность системы и несоответствие технических стандартов приводят к многочисленным конфликтам на этапе планирования проекта, с повторными обсуждениями и переплетенными процессами, что значительно влияет на эффективность реализации. Кроме того, процесс утверждения также должен поддерживать такие аспекты, как подтверждение прав собственности, обработка рабочих процедур, сохранение исторических зданий и разделение подземного пространства для передачи и использования, особенно при преобразовании исторических зданий для коммерческого использования. Длительный

процесс утверждения учитывается в общей стоимости проектов по восстановлению наследия. Уже высокие первоначальные затраты и постоянно накапливающиеся расходы часто удерживают заинтересованные стороны от участия в таких проектах.

3.3 Труднобалансируемые счета: факторы инерции в операционном измерении

3.3.1 Несоответствие архитектурно-техническим стандартам

Подобно правилам планирования, существует также несоответствие технических стандартов и норм для планов регенерации исторических зданий. Например, строгое соблюдение стандартов по расстоянию между зданиями и ширине фасада часто приводит к отклонениям от предполагаемого характера наследия. Более того, реставрация, реконструкция или расширение исторических зданий, а также новые постройки, прилегающие к ним, часто не соответствуют стандартам пожарной безопасности, сейсмостойкости, энергоэффективности, модульного строительства и экологии. Это несоответствие создает риски для принятия будущих планов и выдачи разрешений на эксплуатацию после регенерации. Проблема архитектурных стандартов часто приводит к тому, что запланированный масштаб проекта оказывается недостижимым, что приводит к проблемам с финансированием на этапе реализации.

3.3.2 Отсутствие стимулов для вклада исторического наследия в городскую регенерацию

В городской регенерации Шанхая обмен соответствующими пространственными приращениями на улучшенные общественные объекты или качество открытого пространства является наиболее важным «движущим геном». Однако историческое наследие, жизненно важный ресурс регенерации, не имеет поддерживающих стимулов. Хотя в «Указе о городской регенерации» упоминается, что «новые недвижимые культурные реликвии, выдающиеся исторические здания и здания, которые необходимо сохранить в ходе городской регенерации, могут получать бонусы за соотношение площади», он не приравнивает регенерацию и использование исторического наследия к получению дополнительных вознаграждений за увеличение общественных объектов или открытых пространств.

Кроме того, из-за длительных сроков строительства в исторических районах имеются определенные законные сооружения, которые построены законно и имеют разрешения, но негативно влияют на характер наследия, и называются «незаконными сооружениями». В настоящее время не существует политики, направленной на решение проблемы сноса таких сооружений, что приводит к потере сертифицированной площади и ограничивает готовность заинтересованных сторон участвовать в восстановлении наследия.

3.3.3 Высокие финансовые затраты

Финансовые ограничения всегда лежат в основе ограничений движущей силы. Проекты регенерации часто не имеют эффективных и устойчивых механизмов финансирования, а финансовые затраты высоки. Например, инвестиции на ранней стадии в такие проекты, как *Sinan Mansions*, значительны, однако финансовые отчеты проекта постоянно находятся в дефиците, и сложно получить поддержку от соответствующих финансовых инноваций. Невозможность заложить права пользования историческими зданиями серьезно влияет на денежный поток, что затрудняет устойчивую деятельность.

Растущие издержки на отчуждение земли и обмен недвижимостью увеличили порог

для первоначального капитала, в то время как преобладающая модель лизингового бизнеса в проектах регенерации в сочетании с ограничениями на перепрофилирование исторического использования зданий и определенными запретами на продажу приводит к значительным колебаниям арендной платы. Это приводит к длительным периодам окупаемости капитала или ситуации, когда «эффект знаменитости» быстро генерирует прибыль, но будущие арендаторы не могут поддерживать деятельность.

3.3.4 Непредсказуемые затраты на строительство

Проекты по восстановлению часто сталкиваются с непредсказуемыми затратами на строительство. Это включает в себя неясные или недостаточно подробные требования к сохранению на ранних этапах, что приводит к дополнительным требованиям по защите интерьеров и деталей исторических зданий на более поздних этапах строительства. Такие проблемы затрудняют точную оценку эффективности доходов и результатов проектов по восстановлению наследия. Кроме того, нехватка опытных профессиональных строительных бригад усиливает непредсказуемость затрат.

4. Механизм мотивации: инновационные стратегии по содействию реализации регенерации

4.1 Управление тремя когнитивными сдвигами с «единичной точки зрения»: основа механизма мотивации

Недавние национальные и муниципальные политики, такие как «Руководящие принципы планирования и земельной политики для поддержки городской регенерации» и «Постановление о городской регенерации» Шанхая и «Мнения об ускорении перехода к методам развития для содействия высококачественной городской регенерации в городе (Пробная реализация)», предложили использовать «единицу городской регенерации» в качестве движущей силы для будущих усилий по городской регенерации. В отличие от границ проекта прошлых участков регенерации, единицы городской регенерации (рис. 6) имеют более сложные и разнообразные атрибуты. Установление «перспективы единицы» является важным основополагающим шагом в улучшении механизма мотивации регенерации.

针对“许多开发者会出于对历史环境保护要求和限制条件的顾虑而不敢参与保护更新项目”的情况，英国于2017年开始研究“遗产行动区”，并在2018年《英国文化白皮书》中正式启动了“遗产行动区”项目，以促进地区繁荣和公共活力复兴。
“遗产行动区”是一项多方协调参与的更新行动计划。项目范围由地方政府和“英国历史”结合地区功能发展、风貌特色、机遇和威胁等条件后共同研究确定，必须涵盖“保护区”、登录建筑等历史文化资源，也可以选取风貌成片、尚未列入名录但对地区风貌特征作用突出的区域。由于英国保护区类型多样，“遗产行动区”也可以是特色小镇和郊野地区。



Рисунок 6: Опыт Heritage Action Zone (Великобритания)

Источник: собственный рисунок автора и перевод из Weaver Street Council. North Loft Heritage Action Zone Design Guide, 2020

Подразделению нужна платформа, которая может координировать различные ресурсы в рамках определенной сферы, и это требует участия различных уровней правительства, планирования, проектирования, строительства, операционных групп и местных жителей. Подразделение делает акцент на пространственной интеграции, разрушая барьеры между физической формой и эмоциональной привлекательностью, между зданиями и открытыми пространствами, а также между государственными и частными правами. Оно отходит от старого мышления «обсуждения по месту» или «проектного мышления» и устанавливает более целостную и устойчивую операционную стратегию для региона.

Перспектива подразделения подчеркивает необходимость инноваций в управлении, требуя подхода, ориентированного на цели и проблемы, который охватывает планирование, проектирование, строительство, реализацию и эксплуатацию. Это создаст всеобъемлющую дорожную карту действий для поддержки интегрированной реализации.

Под руководством перспективы подразделения должны произойти три сдвига в традиционном мышлении регенерации:

Признание «ресурсной» природы исторической культуры: всестороннее понимание истории и культуры как бесценных и невозобновляемых стратегических ресурсов для городской регенерации имеет важное значение. Проекты по регенерации наследия являются долгосрочными инвестициями, а не краткосрочными усилиями, ориентированными на активы. Ценность этих ресурсов должна быть реализована в течение длительного периода времени, вовлекая местные сообщества и жителей в долгосрочное управление и устойчивую работу процесса регенерации.

Думая с более широкой пространственной точки зрения: города и регионы должны усилить поддержку регенерации наследия, поскольку ключевые проблемы в пределах одного объекта трудно решить в исторических районах. Городские территории должны предлагать поддержку из более широкого спектра и создавать политику или механизмы, адаптированные к конкретным потребностям, расширяя успешные существующие политики до более широких приложений. Кроме того, регенерация должна интегрироваться с региональным развитием, укрепляя местные сообщества и создавая волновой эффект для оживления окружающих территорий.

Установление логики регенерации, основанной на ценности: Регенерация наследия не должна фокусироваться исключительно на экономической прибыли и финансовом балансе, а должна переходить к признанию положительного воздействия регенерации в различных измерениях. Правительство должно учитывать социальные, культурные и другие ценностные аспекты регенерации, в то время как субъекты частного рынка должны думать о том, как проекты способствуют их собственному бренду и корпоративной ценности, включая принципы управления брендом в оценку успешности регенерации.

На этой основе исследование предлагает инновации в трех ключевых областях — концептуальные технологии, пространственные ресурсы и механизмы эффективности — для возрождения движущих сил возрождения наследия.

4.2 Факторы мотивации в концептуальной технологии

4.2.1 Инновации в методах планирования и составления планов защиты

Планирование защиты должно перейти от традиционного подхода «сверху вниз», ориентированного на элиту, к подходу, более ориентированному на пользователя, сосредоточенному на «том, что нужно людям». Планирование защиты должно интегрироваться в национальную систему пространственного планирования и подчеркивать реализацию и коммуникацию планов. Роль общего городского проектирования должна быть использована для разработки региональной функциональной организации, планирования деятельности и транспортных систем как части более масштабной стратегии защиты и восстановления.

4.2.2 Повышение гибкости управления планированием для возрождения наследия

Для удовлетворения потребностей в восстановлении наследия управление планированием должно обеспечивать большую гибкость. Это включает в себя возможность корректировки границ участка в определенных пределах или их слияние, содействие изменениям в использовании нежилых зданий, где это необходимо, и упрощение процедур увеличения площади этажа или высоты здания для функциональных улучшений.

4.2.3 Оптимизация технических стандартов для нормативных интерфейсов

Использование политических интерфейсов между «Указом о защите» и «Указом о регенерации» для устранения конфликтов в технических стандартах для регенерации исторических зданий, таких как те, которые связаны с пожарной безопасностью, устойчивостью к землетрясениям, предотвращением наводнений, ставками зеленых насаждений, модульным строительством и требованиями к жилью, является ключевым. Профессиональные отделы должны работать вместе для оптимизации технических стандартов и правил, создавая единую структуру действий верхнего уровня.

4.3 «Движущие факторы» пространственных ресурсов

4.3.1 Региональная перспектива: оживление основных пространственных ресурсов

Нехватка и ограниченность пространственных ресурсов являются основными причинами отсутствия энтузиазма среди различных секторов в отношении участия в обновлении исторических районов. Поэтому важно сосредоточиться на поиске пространства и инновационных механизмах стимулирования для поощрения участия всех сторон. Это требует всестороннего обследования ресурсов обновления в более широком пространственном масштабе, категоризации и анализа возобновляемых земель и масштаба застройки, указанных в плане сохранения. Для территорий, где дополнительное строительство, предусмотренное требованиями сохранения исторических объектов, не может быть реализовано, иерархическое планирование в рамках национальной структуры пространственного планирования, такое как планирование единиц, может быть использовано для достижения скоординированного баланса в других регионах.

Кроме того, необходимо проанализировать масштаб зданий, предназначенных для сноса в плане сохранения. При необходимости область корректировки может быть соответствующим образом расширена для включения других зданий, желающих пройти обновление и реконструкцию, тем самым достигая комплексного обновления.

Совмещая эти усилия с общегородским планом обновления города, область планирования должна быть расширена для охвата земель и территорий с намерениями обновления в масштабах города или района, фиксируя участки, которые могут поглотить трансферты планирования из исторических районов. Должен быть создан механизм общегородской координации, межрайонных трансфертов и межрайонного сотрудничества, поддерживаемый едиными специализированными методами расчета и институтами (рис. 7). Город также должен изучить общегородской банк прав на застройку для адаптации к изменениям на макроуровне на рынке эксплуатационной земли, обеспечивая разумный контроль рыночных ритмов. Между участками обновления и участками, получающими права на застройку, должен быть реализован механизм управления связыванием жизненного цикла, требующий синхронизированного строительства, разработки и принятия.

4.3.2 Поддержка политики адаптивного повторного использования зданий

Для соответствия требованиям по сохранению адаптивное повторное использование исторических зданий должно поддерживаться посредством политик, которые учитывают строительную деятельность, ведущую к увеличению площади этажей. Эти политики должны включать компенсацию для организаций, которые добровольно сносят сертифицированные «несанкционированные дополнения» для достижения целей обновления, дополнительные площади этажей в результате реконструкции промышленных зданий, освобождение от дополнительных сборов за землепользование для использования подземного пространства и разрешение на восстановление исторических внешних лестниц. Другие меры включают поощрение озеленения крыш, которое является независимым и открытым для общественности. В пригородных районах также должны быть созданы механизмы субсидирования для возрождения частных исторических зданий.

4.3.3 Инновационная финансовая политика для поддержки проектов

Стимулы к обновлению следует усилить, увеличив типы и масштаб вознаграждений за проекты, связанные с сохранением исторического наследия и адаптивным повторным использованием. Это включает дополнительные вознаграждения за создание новых мер по сохранению и предоставление дополнительных общественных и общественных объектов посредством усилий по обновлению. Включение сохранения исторического наследия в типы взносов на обновление города должно позволить бонусы за операционную площадь или высоту.

Инновационные финансовые стимулы для обновления исторического наследия должны быть созданы путем привлечения специальных фондов для привлечения различных социальных капиталовложений. Такие меры, как налоговые льготы, льготы и разработка инновационных финансовых продуктов, связанных с историческим наследием, должны смягчить давление долгосрочной иммобилизации капитала. Высокие затраты на землю могут быть решены путем принятия механизмов поэтапной оплаты сборов за передачу земли или путем предоставления организациям, ответственным за проекты по сохранению, права вычитать расходы на приобретение в качестве части платежей за передачу земли. Для предприятий, занимающихся историческим наследием (проектирование, строительство, надзор), также должны быть предусмотрены налоговые льготы и скидки на сборы.



Рис. 7. Исследование передачи прав на застройку в Шанхае

4.4 «Движущие факторы» механизмов эффективности

4.4.1 Повышение эффективности внедрения с помощью механизма «Сотрудничества трех экспертов»

Механизм «Сотрудничества трех экспертов» представляет платформу, включающую «Ответственного планировщика, Ответственного архитектора и Ответственного оценщика», создавая систему с большей проводимостью и проникновением. Этот подход решает проблемы наличия множественных сущностей, сложных систем, разнообразных требований и узких мест процесса. Благодаря технической интеграции и целостному управлению механизм направлен на обеспечение большего преимущества по времени для продвижения проекта (рис. 8). Система ответственности устанавливает надзор за полным циклом, от раннего планирования и формулирования предложения до строительства и операций после завершения. Он подчеркивает «раннее, всестороннее и достаточное» участие соответствующих заинтересованных сторон, устранение узких мест и оптимизацию процессов. Такая эффективность по времени снижает затраты на проекты обновления, в конечном итоге облегчая их реализацию.



Рис. 8. Механизм совместной платформы с проводимостью и проникновением

4.4.2 Инновационные механизмы предложения земли и агрегации прав собственности

Для проектов по реконструкции исторических районов рекомендуются инновационные подходы к предложению земли. К ним относятся «передача земли с учетом дизайна», «передача земли с сохраненными зданиями», комбинированная

передача земли для реконструкции и эксплуатации, а также более строгие требования к претендентам. Такие меры устанавливают предварительные условия для передачи земли и вводят инновационные режимы предложения, такие как «аренда-затем-передача» или сочетание аренды с продажей.

Также следует изучить механизмы агрегации прав собственности, включая выдачу сертификатов собственности для жилых зданий с правом пользования после комплексной реконструкции и независимо управляемых жилых единиц после выкупа. Необходимо обновить пути торговли и залога прав пользования различных исторических зданий. Можно создать специальный механизм транзакций прав собственности для исторических зданий, находящихся в государственной собственности, возможно, поддерживаемый базой данных транзакций прав собственности исторических зданий, управляемой Комиссией по надзору и управлению государственными активами. Кроме того, можно изучить новые методы, такие как приобретение или инвестирование прав пользования, связанных с ресурсами по уходу за пожилыми людьми.

5 Заключение

Города по всему миру все больше признают историческое и культурное наследие как жизненно важный стратегический ресурс для повышения городской конкурентоспособности и культурной мягкой силы. Первоначальная цель городского обновления — служить людям, поощряя более широкое и активное участие в решении меняющихся проблем и обеспечении устойчивого, органичного городского обновления. Поэтому Шанхай должен активизировать свои «движущие факторы», внедрять инновации в свои механизмы стимулирования и способствовать широкому участию в проектах обновления исторических районов. Это позволит культурным ресурсам играть всеобъемлющую и каталитическую роль в продвижении высококачественного городского развития.

Ссылки

- [1] 张松. 城市生活遗产保护传承机制建设的理念及路径: 上海历史风貌保护实践的经验与挑战 [J]. 城市规划学刊, 2021(6): 100-108.
- [2] 陈飞, 阮仪三. 上海历史文化风貌区的分类比较与保护规划的应对[J]. 城市规划学刊, 2008(2): 104-110.
- [3] 周俭, 梁洁, 陈飞. 历史保护区保护规划的实践研究: 上海历史文化风貌区保护规划编制的探索[J]. 城市规划学刊, 2007(4): 79-84.
- [4] 潘丽珍, 金超. 价值导向下青岛历史文化街区保护更新实践与思考[J]. 城市规划学刊, 2022(S1): 295-301.
- [5] 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(6): 96-104.
- [6] 张松, 张广汉, 张杰, 等. “新时代中国特色历史城市的价值认识及保护要义”学术笔谈会[J]. 城市规划学刊, 2018(1): 1-9.
- [7] 潘勋, 陈鹏, 奚文沁. 聚焦“整体保护”, 促进“积极保护”: 新时期上海历史风貌保护规划体系的创新实践和探索[J]. 城乡规划, 2021(1): 18-26.
- [8] 上海市人民政府. 上海市城市总体规划(2017—2035) [R]. 2017.
- [9] 中共中央办公厅 国务院办公厅. 关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的意见 [R]. 2021.
- [10] 上海市人民政府. 上海市历史风貌区和优秀历史建筑保护条例[R]. 2020.
- [11] 周俭, 葛岩, 张恺, 等. 上海历史文化风貌区条例[J]. 城市规划学刊, 2021(4): 26-34.
- [12] 陈悦. 历史文化名村保护规划实施过程评估方法探究: 以宁波为例[J]. 城市规划学刊, 2019(S1): 124-12.
- [13] 陈鹏. 新时期上海历史风貌保护地方立法初探: 《上海市历史文化风貌区和优秀历史建筑保护条例》修订导向研究[J]. 上海城市规划, 2018(2): 53-58.
- [14] 赵宝静, 张灏. 上海旧区改造中的里弄风貌保护附加图则创新探讨[J]. 上海城市规划, 2023(3): 94-100.
- [15] 上海市城市规划设计研究院. 中心城风貌保护街坊保护规划研究及城市设计试点工作[R]. 2016.
- [16] 上海市城市规划设计研究院. 上海市历史文化风貌区扩区和深化工作[R]. 2014.
- [17] 自然资源部. 关于加快转变发展方式集中推进本市城市更新高质量发展的规划资源实施意见(试行) [R]. 2023.
- [18] 戴明. 上海市历史风貌保护规划管理实践和探索[J]. 上海城市规划, 2010(5): 52-56.
- [19] 张松. 上海的历史风貌保护与城市形象塑造[J]. 上海城市规划, 2011(4): 44-52.

Ссылки

- [1] Чжан Сун. Создание механизма сохранения и передачи наследия городской жизни: опыт и вызовы практики сохранения исторического облика Шанхая [J]. Журнал градостроительства, 2021(6): 100-108.
- [2] Чэнь Фэй, Жуань Исань. Сравнительный анализ классификации и планирование сохранения историко-культурных районов Шанхая [J]. Журнал градостроительства, 2008(2): 104-110.
- [3] Чжоу Цзянь, Лянь Цзе, Чэнь Фэй. Исследование практики планирования сохранения исторических районов: изучение подходов к составлению планов сохранения историко-культурных районов Шанхая [J]. Журнал градостроительства, 2007(4): 79-84.
- [4] Пань Личжэнь, Цзинь Чао. Практика и размышления о сохранении и обновлении историко-культурных кварталов Циндао, основанные на ценностной ориентации [J]. Журнал градостроительства, 2022(S1): 295-301.
- [5] Ван Чэнхуа, Чжан Цзиньшуй, Цзян Цзиньсун. Сохранение и обновление историко-культурных кварталов с точки зрения микрообновления: градостроительный дизайн историко-культурного квартала Пинцзянь в Сучжоу [J]. Журнал градостроительства, 2017(6): 96-104.
- [6] Чжан Сун, Чжан Гуанхань, Чжан Цзе и др. Научная дискуссия «Осознание ценностей и ключевые аспекты сохранения исторических городов с китайской спецификой в новую эпоху» [J]. Журнал градостроительства, 2018(1): 1-9.
- [7] Пань Сюнь, Чэнь Пэн, Си Вэньцин. Сосредоточение на «комплексной защите», продвижение «активной защиты»: инновационные практики и исследования системы планирования сохранения исторического облика Шанхая в новый период [J]. Городское и сельское планирование, 2021(1): 18-26.
- [8] Народное правительство города Шанхая. Генеральный план города Шанхая (2017–2035) [R]. 2017.
- [9] Канцелярия Центрального комитета КПК и Канцелярия Госсовета. Мнения о усилении сохранения и передачи историко-культурного наследия в городском и сельском строительстве [R]. 2021.
- [10] Народное правительство города Шанхая. Положение о сохранении исторических районов и выдающихся исторических зданий города Шанхая [R]. 2020.
- [11] Чжоу Цзянь, Гэ Янь, Чжан Кай и др. Пример историко-культурных районов Шанхая [J]. Журнал градостроительства, 2021(4): 26-34.
- [12] Чэнь Юэ. Исследование методов оценки процесса реализации планов сохранения историко-культурных деревень: на примере Нинбо [J]. Журнал градостроительства, 2019(S1): 124-12.
- [13] Чэнь Пэн. Предварительное исследование местного законодательства о сохранении исторического облика Шанхая в новый период: направления пересмотра «Положения о сохранении историко-культурных районов и выдающихся исторических зданий города Шанхая» [J]. Шанхайское градостроительство, 2018(2): 53-58.
- [14] Чжао Баоцин, Чжан Хао. Обсуждение инновационного приложения дополнительных правил сохранения облика традиционных жилых районов в рамках реконструкции старых районов Шанхая [J]. Шанхайское градостроительство, 2023(3): 94-100.
- [15] Институт градостроительства Шанхая. Исследование планов сохранения кварталов и пилотные проекты градостроительного дизайна для сохранения облика центральной части города [R]. 2016.
- [16] Институт градостроительства Шанхая. Работа по расширению и углублению зон сохранения историко-культурных районов Шанхая [R]. 2014.
- [17] Министерство природных ресурсов. Пробное руководство по ускорению изменения способов развития и продвижению качественного обновления города [R]. 2023.
- [18] Дай Мин. Практика и исследования управления планированием сохранения исторического облика Шанхая [J]. Шанхайское градостроительство, 2010(5): 52-56.
- [19] Чжан Сун. Сохранение исторического облика Шанхая и формирование городского имиджа [J]. Шанхайское градостроительство, 2011(4): 44-52.