

DOI: 10.53104/dyshfzyj.2026.02.01.003

城市更新中“居住者”与“产权人”的身份差异及权益表达

何晴¹

1. 河海大学, 江苏 南京 210024

摘要：城市更新不仅改变建筑、街区和公共设施，也会重新调整不同群体与城市空间之间的关系。在更新实践中，“居民”常被作为一个整体来讨论，但进入具体程序后，产权人、租户、长期居住者、小商户和其他空间使用者并不处在同一位置。产权人拥有较为清楚的权属凭证，更容易被纳入意愿征询、补偿协商和改造决策过程；一些真实生活或经营在更新空间中的非产权居住者，虽然同样受到更新影响，却常常缺少稳定的表达渠道。本文围绕城市更新中“居住者”与“产权人”的身份差异展开分析，认为这种差异并不只是法律身份上的不同，还会影响谁能够进入更新程序、谁的利益更容易被记录、谁的生活影响更可能被忽视。租户搬迁、租金上涨、通勤变化、小商户经营中断、低成本居住空间减少等问题，往往难以被产权补偿逻辑充分吸收。城市更新需要尊重产权人的正当权利，但也不宜把产权关系等同于全部社区利益。只有把实际居住、空间使用和生活依赖纳入更新视野，城市更新中的权益表达才可能更接近真实的社区结构。

關鍵字：城市更新；居住者；产权人；身份差异；权益表达；空间使用

Identity Differences and Rights Expression Between “Residents” and “Property Owners” in Urban Renewal

HE Qing¹

1. Hohai University, Nanjing, 210024, P. R. China

Correspondence to: HE Qing; Email: h3874738576@126.com

Abstract: Urban renewal changes more than buildings, streets, and public facilities. It also reshapes the relationship between different groups and urban space. In renewal practice, “residents” are often discussed as if they were a single group. Yet once a project enters concrete procedures, property owners, tenants, long-term occupants, small business operators, and other users of space do not stand in the same position. Property owners usually have clearer ownership documents and are more easily included in opinion collection, compensation negotiation, and renewal decision-making. By contrast, some non-owner occupants who actually live or conduct business in the renewed space are also affected by the project, but they often lack stable channels for expressing their interests. This paper focuses on the identity difference between “residents” and “property owners” in urban renewal. It argues that this difference is not only a matter of legal status. It also shapes who can enter renewal procedures, whose interests are more likely to be recorded, and whose everyday losses may be overlooked. Issues such as tenant relocation, rent increases, changes in commuting distance, disruption of small businesses, and the reduction of low-cost living space are not easily absorbed by a compensation logic centered on property ownership. Urban renewal needs to respect the legitimate rights of property owners, but property relations should

通信作者：h3874738576@126.com

引用格式：何晴. 城市更新中“居住者”與“產權人”的身份差異及權益表達[J]. 東亞社會發展研究, 2026, 2(1): 17-24.

not be treated as equivalent to all community interests. Only when actual residence, use of space, and everyday dependence on place are brought into view can rights expression in urban renewal come closer to the real structure of community life.

Key words: urban renewal; residents; property owners; identity difference; rights expression; use of space

引言

城市更新已經成為近年城市治理中的重要內容。它所面對的並不只是破舊建築、老化設施和低效空間，也包括長期沉積在城市生活中的居住問題、公共服務問題和社區關係問題。相關報導顯示，2024 年我國共實施城市更新項目 6 萬餘個，完成投資約 2.9 萬億元^[1]。這一規模說明，城市更新已不只是局部性的工程安排，而是在較大範圍內影響城市空間結構和居民日常生活的治理過程^[2]。

從積極意義上看，城市更新能夠改善老舊居住環境，補齊公共設施短板，提升街區品質，也有助於盤活存量空間^[3]。許多老舊社區、老舊街區、城中村和低效片區，確實需要通過更新來改善基礎設施和公共服務條件。道路、管網、公共空間、停車、綠化、養老和兒童服務設施等方面的改善，往往能夠直接改變居民的生活感受。若只從空間品質和城市功能角度看，城市更新具有比較明確的公共價值。

不過，城市更新並不只是空間改造。它一旦進入具體實施，就會涉及誰參與協商、誰表達意見、誰獲得補償、誰承擔搬遷成本、誰能夠繼續留在原有空間中生活等問題。也就是說，城市更新會重新調整人與空間之間的關係。這裡的“人”並不只是一個抽象的居民整體。產權人、租戶、長期居住者、小商戶、外來務工人員、青年租住者和陪讀家庭，都可能生活在同一片更新空間中，但他們和這一空間發生關係的方式並不一樣。

在很多更新程式中，產權人更容易被看見。房屋權屬、產權登記、補償資格、改造意願徵詢、搬遷協商等事項，都需要明確的權利主體。產權人擁有較為清楚的制度身份，也更容易被納入正式程式。相比之下，一些沒有產權卻真實居住或經營在這裡的人，雖然同樣受到更新

影響，卻未必擁有穩定的表達管道。租戶可能關心租金是否上漲、是否需要搬離、通勤距離是否改變；小商戶可能關心客流是否還在、經營空間是否保留；外來務工人員和青年租住者可能更在意低成本居住空間能否繼續存在。這些利益並不總能被產權補償和業主協商程式充分吸收。

因此，討論城市更新中的權益表達，不能簡單把“居民”看成一個內部一致的群體。產權關係當然重要，產權人的權利也應受到尊重；但如果城市更新只圍繞產權展開，就容易把實際居住者和空間使用者的生活利益推到邊緣。本文圍繞城市更新中“居住者”與“產權人”的身份差異展開分析，討論這種差異如何影響權益表達，並進一步說明城市更新如何在尊重產權的同時，更充分地看見真實生活在空間中的人。

1 城市更新中的產權識別邏輯

城市更新進入具體實施階段以後，首先遇到的往往不是抽象的空間改善問題，而是權利主體的確認問題^[4]。某一棟樓是否改造，某一片街區是否更新，某處房屋是否需要搬遷，後續補償如何安排，這些都必須落實到具體主體身上。相較於實際居住情況，產權關係更清楚，也更容易被行政程式和專案流程識別。房屋登記、產權證書、業主身份、面積資訊等，能夠為更新工作提供相對明確的物件和依據。

也正因為如此，產權人在城市更新中更容易進入正式程式。無論是改造意願徵詢，還是補償方案討論、搬遷協商、收益分配和後續安置，產權人通常都是首先被聯繫、被登記和被確認的物件。對政府部門、實施主體和基層組織來說，產權人具有明確的權利身份，圍繞產權人推進工作，程式上更清楚，也更容易形成可追蹤的責任鏈條。相比之下，“誰真實住在

這裡” “誰長期使用這裡的空間” “誰依賴這裡維持生活和經營”，這些問題雖然重要，卻不如產權關係那樣容易被快速確認。

這種產權識別邏輯本身有其現實合理性。城市更新涉及資產處置、補償安排和權屬變化，如果沒有清楚的產權主體，很多工作難以推進。產權人的房屋權益應當受到尊重，補償、協商和表決也不能脫離產權基礎。問題並不在於城市更新關注產權，而在於產權一旦成為識別利益主體的主要甚至唯一依據，其他類型的空間關係就容易被放在次要位置。

在實際生活中，產權人和居住者並不總是同一批人。有些房屋由業主持有，但長期出租給外來務工人員、青年租住者或陪讀家庭；有些街區中的小商戶並不擁有鋪面，卻依靠固定客流和社區關係維持經營；有些老人或低收入群體長期居住在某一空間中，卻並不具備完整產權身份。對他們來說，城市更新帶來的影響並不比產權人小。租金變化、搬遷壓力、通勤距離、經營環境、子女上學和鄰里關係，都可能因為更新而發生改變。

但這些實際影響往往難以像產權關係一樣進入正式程式。產權可以登記，面積可以測算，補償可以核定；而居住依賴、經營依賴、社區關係和生活便利性則更分散、更日常，也更難被寫進項目材料之中。城市更新在追求程式清晰和推進效率時，便容易優先處理能夠被量化、被登記、被確認的產權利益。那些沒有產權卻真實使用空間的人，雖然也生活在更新的影響範圍內，卻不一定能以明確身份進入協商過程。

因此，城市更新中的產權識別邏輯並不是單純的制度偏差，而是一種在實際操作中逐漸形成的治理慣性。它使專案推進具有清楚物件，也讓補償和協商有了制度依據；但它同時也帶來一個問題：當“產權人”被默認等同於“居民”或“利益相關者”時，城市空間中更複雜的居住關係就會被簡化。城市更新要處理的不只是房屋權屬，還包括人在空間中長期形成的生活聯繫。產權人是城市更新中的重要主體，但並不能完全代表所有實際居住者和空間使用者^[5]。

2 非產權居住者的生活利益遮蔽

城市更新中的非產權居住者，並不是空間中的旁觀者。很多人雖然不擁有房屋或商鋪產權，卻真實生活在這一空間之中，並把日常生活、工作安排和社會關係建立在這裡。租戶依賴這裡的租金水準、交通位置和生活便利，小商戶依賴周邊客流和熟人關係，外來務工人員依賴低成本居住空間接近就業機會，青年租住者可能依靠相對便宜的租金維持在城市中的工作和生活。對於這些群體來說，城市更新並不只是外部環境變化，而是會直接改變他們的生活條件。

從人口流動的現實看，非產權居住者也並不是少數。第七次全國人口普查資料顯示，我國人戶分離人口為 49276 萬人，其中流動人口為 37582 萬人^[6]。大量人口在戶籍地之外居住、工作和生活，使城市中的居住關係遠比產權關係複雜。一個人真實住在某個社區，並不意味著他擁有這裡的產權；一個人長期使用某一空間，也不意味著他能夠以產權人身份進入更新程式。城市更新如果只按照產權關係識別利益主體，就會把大量實際居住和使用空間的人放在比較模糊的位置。

非產權居住者的利益主要是一種生活利益。它不像產權利益那樣可以通過面積、權屬、補償標準和資產價值來表達，而更多體現在日常生活的連續性上。租戶關心的是更新之後房租是否上漲，是否還能留在原來的生活圈中；外來務工人員關心的是搬離以後通勤成本會不會增加，是否還能負擔新的居住空間；青年租住者關心的是生活便利和工作距離；小商戶關心的是原有客流、經營位置和社區熟人關係是否還能延續。這些利益都不抽象，卻很難被直接寫進產權補償和改造協商的表格之中。

也正因為生活利益具有分散性和日常性，它在城市更新中很容易被遮蔽。產權利益可以被登記，可以被計算，也可以圍繞補償方案進行談判；生活利益則往往表現為搬家是否方便、孩子上學是否受影響、老人看病是否方便、經營成本是否增加、鄰里關係是否被打斷。它們對具體個人和家庭很重要，但在項目推進中常常被認為難以統計、難以補償，甚至被視為個人選擇。租戶搬走，被理解為租賃關係變化；商戶經營受影響，被理解為市場競爭；外來人口

居住空間變化，被理解為城市流動的自然結果。這樣一來，生活利益雖然存在，卻不容易變成城市更新中的正式議題。

產權人與非產權居住者之間的利益並非完全對立。許多更新項目改善了公共環境，產權人和租戶都可能受益；道路、排水、照明、消防、公共空間等設施提升，也會改善實際居住者的生活條件。但二者的利益重點並不一樣。產權人更容易從房屋價值、補償安排、改造收益角度理解更新；非產權居住者更關心更新之後還能不能以可承受的成本繼續生活在這裡。空間變好了，並不意味著原來的使用者都能繼續留下來。城市更新中的利益差異，很多時候正是在這種看似共同受益的過程中顯現出來。

非產權居住者的生活利益被遮蔽，並不是因為這些利益不重要，而是因為它們不符合城市更新中常見的識別方式。城市更新習慣於處理房屋、土地、產權和補償，卻不太容易處理租住穩定、生活半徑、經營關係和社區依賴。對非產權居住者而言，真正重要的未必是能否獲得產權補償，而是自己的生活安排是否會被更新打斷。城市更新若要更完整地理解社區利益，就不能只看誰擁有空間，也要看誰實際使用空間、依賴空間，並在空間中形成了日常生活。

3 權益表達中的身份門檻

城市更新中的權益表達，並不是只要有利益就能自然發生。誰能夠被通知，誰能夠參加會議，誰的意見會被記錄，誰的訴求能進入方案討論，往往取決於其在更新程式中的身份位置。產權人因為擁有清楚的房屋權屬，更容易被識別為正式利益主體。非產權居住者雖然也受到更新影響，但他們的表達往往缺少穩定入口。這種差別構成了城市更新中的身份門檻。

3.1 表達資格依附於產權身份

在城市更新實踐中，意見徵詢、業主會議、改造表決、補償協商等環節，通常更容易圍繞產權人展開。產權人有明確的房屋權屬，社區組織和實施主體也更容易通過產權登記、房屋資訊和業主名冊聯繫他們。誰擁有房屋，誰就更容易被視為“需要徵詢的人”；誰具有產權，誰的意見也更容易進入正式程式。

這種表達資格並不一定在制度文本中明確排斥非產權居住者，但在實際運行中，產權身份常常成為參與的基礎條件。租戶、小商戶、外來務工人員等群體可能真實居住或經營在更新區域內，卻不一定在業主名冊中出現，也不一定會被納入正式通知範圍。很多更新專案需要快速推進，實施主體也傾向於先處理權屬清楚、聯繫方便、責任邊界明確的產權人。這樣一來，表達機制表面上面向“居民”，實際覆蓋的卻更接近“產權居民”。

這並不是說產權人不應擁有表達資格。產權人承擔房屋資產變化的直接後果，其意見當然應被認真對待。問題在於，城市更新中的“居民意願”如果主要通過產權人來呈現，就會把社區內部更複雜的人群結構壓縮掉。居住者是否受到影響，並不完全取決於是否擁有產權。對於長期居住或長期經營的人來說，更新帶來的生活變化同樣真實，只是他們進入表達程式的資格並不穩定。

3.2 房東利益不能完全代表租戶利益

在租賃關係中，房東和租戶都與同一處空間發生關係，但他們關心的問題並不一樣。產權人可以代表房屋權屬利益，卻不一定能夠代表租戶的生活利益。房東可能更關注房屋是否升值、補償是否合理、改造後出租收益是否增加；租戶關心的則可能是租金是否上漲、租約能否繼續、是否需要搬離、通勤距離是否改變、孩子上學和日常照護是否受到影響。

這兩類利益有時可以重合。比如環境改善、管網更新、公共空間修復，產權人和租戶都可能受益。但在更多情況下，二者之間存在明顯差異。房屋價值提升對產權人是收益，對租戶卻可能意味著租金上漲；街區業態升級對產權人和商鋪業主可能是資產增值，對原有小商戶可能意味著經營成本提高；居住環境改善對社區整體是好事，但如果原來的租戶因此被迫遷出，他們並不一定能分享更新後的收益。

房東也未必有動機替租戶表達這些生活影響。即使房東願意轉達，租戶的具體處境也很難被完整代替。租戶生活中關心的是日常成本、時間安排和生活連續性，這些內容通常不屬於房屋權屬問題，也不容易被納入補償協商。將

房東意見直接等同於租戶意見，會使租戶在形式上被代表，在實質上仍然缺席。

3.3 非產權居住者的意見難以進入正式記錄

非產權居住者並不是沒有意見。租戶可能擔心改造後房租上漲，小商戶可能擔心施工影響經營，外來務工人員可能擔心搬遷後通勤成本增加，青年租住者可能擔心原有生活圈被打斷。問題在於，這些意見往往難以進入正式記錄。它們可能出現在鄰里聊天、微信群討論、臨時諮詢或個別投訴中，卻未必成為更新方案中的有效資訊。

這種情況和表達管道不穩定有關。產權人通常可以通過業主會議、居民議事、補償協商等方式表達意見，非產權居住者則常常不知道應該向誰反映。即使他們向社區或房東表達了訴求，也不一定能夠確認這些意見是否被記錄、是否被提交、是否會影響方案調整。表達如果沒有穩定的入口，就容易變成零散聲音。零散聲音很難進入正式材料，也更難影響後續決策。

城市更新中的表達差異，很多時候不是表現為直接禁止某些人說話，而是表現為某些人的聲音更容易被組織起來，另一些人的聲音更容易散落在程式之外。產權人的意見可以通過制度管道彙集，非產權居住者的意見卻常常停留在個體層面。久而久之，更新方案所呈現出來的“居民意見”，可能只是社區中一部分人的意見。那些沒有產權但真實生活在空間中的人，其處境容易在程式上變得模糊。

4 身份差異引發的更新治理偏差

“居住者”與“產權人”的身份差異，最後會反映到城市更新的治理結果中。一個專案在程式上完成了意見徵詢、方案公示和補償協商，並不意味著它已經充分回應了所有受影響群體的生活處境。身份差異如果長期存在於更新過程之中，容易使城市更新形成幾種偏差：被看見的意見不夠完整，被回應的利益不夠均衡，一些由更新帶來的生活影響又被重新推回市場和個人。

4.1 “居民意願”的代表性不足

城市更新常常強調尊重居民意願，相關程

式也會設置意見徵詢、座談溝通、公示回饋等環節。問題在於，這裡的“居民意願”到底由誰來表達，並不是一個小問題。如果被聯繫、被統計、被組織起來的主要是產權人，那麼“居民意願”就可能在程式上成立，卻在社區結構上不夠完整。

產權人的意見當然重要。房屋資產、補償安排、更新收益都與產權人直接相關，城市更新不可能繞開產權人的表達。但社區生活並不只由產權人構成。租戶、小商戶、外來務工人員、長期無產權居住者，也同樣會受到更新影響。若這些人的聲音沒有進入意見徵詢，更新方案即便獲得較高比例的同意，也未必能反映整個空間中的生活需求。

代表性不足還會影響更新方案對問題的判斷。產權人集中關注房屋品質、補償條件、改造收益和環境提升，方案設計也就更容易圍繞這些問題展開。非產權居住者關心的租金承受能力、搬遷成本、生活半徑、經營客源、照護安排，則可能被看作附帶問題。這樣形成的“居民意願”，看似清楚，實際上經過了身份篩選。城市更新聽見了一部分居民的聲音，卻未必聽見所有生活在這一空間中的人。

4.2 更新收益與生活成本分配不均

城市更新通常會帶來可見的空間改善。道路修整、設施補齊、公共空間優化、建築環境提升，都可能使區域品質提高。產權人可能因此獲得更好的居住環境，也可能獲得房屋價值提升、資產收益改善等結果。對產權人來說，更新常常既是生活環境改善，也是資產價值調整。

非產權居住者面對的情況要複雜得多。空間品質提升並不一定意味著他們能繼續留在原來的空間中。租戶可能因為租金上漲而搬離，小商戶可能因為改造施工、業態調整或租金提高而失去原有經營位置，外來務工人員可能因為低成本居住空間減少而被迫遷往更遠區域。城市更新讓空間變得更好，但原有使用者未必都能分享更新後的好處。

這裡存在一種容易被忽視的分配差異。產權人更容易獲得更新帶來的資產性收益，非產權居住者卻更可能承擔生活成本。前者的收益能夠通過房屋價值、補償標準和環境改善被識

別，後者的成本則分散在搬家、通勤、租金、經營、人際關係和時間消耗之中。空間改善與居住排斥並不是完全相反的兩件事，它們有時會在同一個更新過程中同時發生。

這種分配不均並不意味著城市更新本身沒有價值。問題在於，當更新收益主要以產權和資產形式呈現，而生活成本主要由非產權居住者自行承擔時，城市更新的公共性就會受到影響。城市變得更整潔、更有秩序、更適合投資和消費，但部分原本依賴這一空間生活的人卻被擠出原有生活範圍。更新後的空間看似更加完善，原來的社會關係和生活結構卻可能被重新打散。

4.3 公共治理責任被市場邏輯吸收

非產權居住者在城市更新中遇到的困難，常常容易被解釋為市場變化。租戶搬離，被看作租賃關係自然調整；租金上漲，被看作區域價值提升後的正常結果；小商戶經營困難，被看作商業競爭和經營風險；外來務工人員居住空間被壓縮，被看作城市發展過程中的流動結果。這些解釋並非完全沒有道理，但如果所有影響都被歸入市場，就會遮蔽城市更新本身的公共治理屬性。

城市更新不是普通的市場交易。它往往由政府推動或引導，涉及規劃調整、公共資源配置、基礎設施投入、社區組織和空間功能重組^[7]。它改變的不只是房屋價格，也改變了不同群體進入城市生活的條件。非產權居住者的搬遷、租金壓力和生活半徑變化，並不能完全被看作私人選擇，因為這些變化是在公共治理行為推動下發生的。

當公共治理責任被市場邏輯吸收以後，非產權居住者的困難就很難被正式處理。租戶難以繼續居住，可能被理解為“租不起就換地方”；小商戶客流流失，可能被理解為“經營風險自擔”；低成本居住空間減少，可能被理解為“城市發展必然過程”。這樣一來，城市更新對弱勢空間使用者的影響就被自然化了。它不再被看作需要討論的治理問題，而被看作個人適應能力問題。

城市更新需要處理空間品質提升，也需要面對空間使用關係的變化。產權人、租戶、小商

戶和其他實際居住者所處位置不同，更新對他們產生的後果也不相同。若城市更新只回應產權關係和市場結果，就會把一部分生活成本留給最難表達的人承擔。治理偏差並不一定來自明顯的排斥，而可能來自程式上只看見一部分人、方案中只回應一部分利益、後果上只承認一部分責任。

5 面向空間使用者的包容性更新

城市更新要回應“居住者”與“產權人”的身份差異，並不是要削弱產權人的權利。產權關係是城市更新中必須尊重的制度基礎，產權人的補償、協商和表決資格也有其正當性。真正需要調整的是，城市更新不能把產權關係當作識別社區利益的唯一方式^[8]。除了誰擁有房屋，還應看到誰實際居住在這裡，誰依賴這裡經營，誰在這裡形成了穩定的生活安排。只有把空間使用者納入更新視野，城市更新才不至於把社區理解得過於單一。

更新前的資訊調查可以適當擴展。很多項目在前期會統計房屋面積、產權狀況、建築品質和改造意願，這些工作當然必要，但還不夠。社區中有多少租戶，租戶居住時間大致多長，是否有低收入家庭、老人、兒童、外來務工人員，沿街小商戶是否依賴本地客流，更新可能帶來哪些搬遷和租金壓力，這些資訊也應進入前期判斷。它們不一定直接決定產權補償，卻能幫助更新方案更準確地理解空間中的實際生活結構。

意見徵詢也可以在不改變產權表決規則的前提下更有彈性。產權人仍然是重要主體，但長期居住者、承租人、小商戶也應有表達生活影響的管道。比如，可以通過租戶意見收集、商戶溝通會、社區開放說明會、線下訪談等方式，讓非產權居住者說明更新對自己生活和經營的影響。表達生活影響，並不等於取得產權意義上的表決權。它更像是一種補充性的公共表達，使更新方案在處理產權問題之外，也能看見居住穩定、通勤距離、經營延續和社區關係。

更新方案還需要區分產權補償和生活影響。產權補償解決的是房屋權屬和資產利益，生活影響則涉及能否繼續獲得可負擔空間、基本公

共服務、穩定通勤和原有社區關係。租戶不一定享有產權補償，但這並不意味著其生活受影響可以完全不被考慮。對於受更新影響較大的租住群體，可以在資訊告知、搬遷過渡、租賃服務銜接、公共服務延續等方面提供必要支援。對依賴原有客流的小商戶，也可以在施工安排、經營資訊告知和空間功能調整中保留一定協商餘地。

包容性更新還需要重新理解公共利益。公共利益不能只等同於空間變新、環境變好、房屋價值提升，也不能只通過產權人的資產改善來衡量^[9]。對很多非產權居住者來說，低成本居住空間、熟悉的生活半徑、穩定的通勤條件、鄰里互助關係和小規模經營環境，本身就是城市

生活的一部分^[10]。如果這些生活基礎在更新中被快速打散，而更新程式又沒有給他們留下表達機會，城市空間雖然變得更整潔，城市的包容性卻可能下降。

城市更新處理的不只是房屋和土地，也包括人與空間之間長期形成的生活聯繫。產權人是重要主體，但不是唯一主體。真正居住和使用空間的人，即使沒有產權，也應當在更新過程中擁有被聽見的機會。面向空間使用者的包容性更新，不是把所有人的權利拉平，而是在尊重產權邊界的同時，減少那些因為身份不夠正式而被忽視的生活影響。

參考文獻：

- [1] 人民日報. 2024年全國實施城市更新專案6萬餘個，完成投資約2.9萬億元[EB/OL]. 2025-01-21.
- [2] 中共中央辦公廳，國務院辦公廳. 關於持續推進城市更新行動的意見[Z]. 2025.
- [3] 陽建強，陳月. 1949—2019年中國城市更新的發展與回顧[J]. 城市規劃, 2020(2): 9-19.
- [4] 丁凡，伍江. 城市更新相關概念的演進及在當今的現實意義[J]. 城市規劃學刊, 2017(6): 87-95.
- [5] 張庭偉. 從城市更新理論看理論溯源及範式轉移[J]. 城市規劃學刊, 2020(1): 9-16.
- [6] 國家統計局. 第七次全國人口普查公報（第七號）[EB/OL]. 2021-05-11.
- [7] Harvey, D. The Right to the City[J]. New Left Review, 2008(53): 23-40.
- [8] 住房城鄉建設部網站. 住房和城鄉建設部關於在實施城市更新行動中防止大拆大建問題的通知[Z]. 2021.
- [9] Fainstein, S. S. The Just City[M]. Ithaca: Cornell University Press, 2010.
- [10] Lefebvre, H. The Right to the City[A]. In Kofman, E., Lebas, E. Writings on Cities[C]. Oxford: Blackwell, 1996: 147-159.

版權聲明

© 2026 作者版權所有。本文依據“知識共用署名 4.0 國際授權合約”（CC BY 4.0）以開放獲取方式發佈。該許可允許使用者在任何媒介中自由使用、複製、傳播與改編文章（含商業用途），惟須明確署名原作者及出處，並注明所作修改（如有）。完整協議詳見：<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.zh-hans>

出版聲明

所有出版物中的陳述、觀點及資料僅代表作者及供稿者個人立場，與 Brilliance Publishing Limited 及/或編輯人員無關。Brilliance Publishing Limited 及/或編輯人員對因內容所提及的任何理念、方法、說明或產品

所導致的人身或財產損害概不負責。