

超大城市保障性租赁住房空间治理优化研究 ——以上海市为例

Study on Spatial Governance Optimization of Affordable Rental Housing in Megacities: A Case Study of Shanghai

洪 成 HONG Cheng

摘 要 发展保障性租赁住房关系到城市空间生产与空间权益分配,其空间治理优化对解决超大城市住房突出问题具有重要意义。在文献综述的基础上,分析超大城市保障性租赁住房空间治理的内涵、原则与框架,探讨其中的重要关系。以上海市为例,分析超大城市保障性租赁住房空间治理特征与问题,即数据基础相对薄弱、规划传导管控不足、协同机制有待完善、空间政策有待加强。最后提出强化住房调查与需求研究、完善规划传导与评估、优化数字化协同机制、探索分区差异化政策等对策建议。

Abstract The development of affordable rental housing is related to the production of urban space and the distribution of spatial rights and interests, and the optimization of its spatial governance is of great significance to solve the housing challenge in megacities. On the basis of the literature review, this paper analyzes the connotation, principles and framework of spatial governance for affordable rental housing in megacities, and discusses the important relationships among them. Taking Shanghai as an example, the paper analyzes the characteristics and problems of spatial governance of affordable rental housing in megacities, namely, relatively weak data foundation, poor planning articulation and control, incomplete coordination mechanism, and insufficient spatial policies. Finally, it puts forward countermeasures and suggestions such as strengthening housing survey and demand research, improving planning transmission and evaluation, optimizing digital coordination mechanisms, and exploring differentiated spatial policies.

关 键 词 保障性租赁住房;空间治理;超大城市;住房规划

Key words affordable rental housing; spatial governance; megacities; housing planning

文章编号 1673-8985 (2025) 04-0064-06 中图分类号 TU984 文献标志码 A

DOI 10.11982/j.supr.20250409

作者简介

洪 成

上海市房地产科学研究院

高级工程师,硕士,343417811@qq.com

0 引言

随着我国城市住房供求关系发生重大变化,住房供需矛盾从总量转向结构性,突出反映在人口流入多的超大城市,焦点在于新市民、青年人的阶段性住房困难。在此背景下,发展保障性租赁住房(以下简称“保租房”)成

为超大城市转变发展方式的重要举措:一方面有助于解决新市民、青年人的居住问题,使其“进得来、留得下、住得安、能成业”;另一方面有助于集聚创新要素,提高超大城市的人才吸引力与核心竞争力^{[1][2]}。

我国超大城市已进入存量发展阶段,规

划领域的关注重点也从“规模化建设”转向“全过程治理”。规划建设保租房涉及城市空间生产与空间权益分配的底层逻辑,不仅为新市民、青年人提供了基本居住空间,也决定了其日常生活的环境与区位。在我国城市大规模建设阶段,各类保障性住房出现了选址偏远、过度集中、设施不足、职住分离等空间问题,造成城市空间绩效降低和社会效益受损^[2]。在新的发展阶段,有必要立足保租房空间发展全过程进行整体治理与系统协调。这不仅是当前超大城市发展治理的重要议题,也是贯彻落实“人民城市”理念的内在要求。

1 相关文献综述

1.1 国外社会住房发展与布局空间

欧美国家在住房短缺期间大量集中兴建社会住房,其选址往往落在较为弱势的区域,导致了社会阶层分化、低收入群体大范围聚居等问题^[3]。美国学者John Kain^[4]提出空间不匹配假设,发现缩小就业和住房之间的空间障碍可以显著改善弱势群体的经济前景。1970年后,欧美国家社会住房逐渐从集中建设转变为配建模式,在增加供应量的同时也关注到房屋品质、周边设施、人文环境等因素^[5]。例如,美国采用包容性住房计划,推动社会住房无差别融入商品房住区,不仅解决了种族隔离和空间分异,还有助于减少通勤,解决地方工作岗位和住房供给的不匹配问题^[6]。

国外学者对欧洲12个国家的社会住房政策和实践进行了比较研究,认为除丹麦和法国以外,其他10个国家社会住房的市场化程度均有明显提高^[7]。英国伦敦通过多种政策手段引导市场主体参与社会住房建设,并强化住房规划的编制实施,推动社会住房空间适配^[8]。

1.2 我国配租型保障性住房发展与布局空间

促成住房理论认为:对于发展中国家,住房建设不应当是没有政府干预的自发行为;政府不应当是住房和补贴的唯一来源;政府

应发挥协作者和促成者的作用,完善制度框架,促进各方合作实现住房发展^[9]。多位学者探讨了保租房与其他类型保障性住房在机制、政策、供给、退出等方面的差异^[10-11]。朱庄瑞^[12]建议以保租房建设为突破口,提升租赁住房的产权稳定性和吸引力,助推新市民融入城市。部分学者提出,要从建立长效机制、落实主体责任、优化结构布局、保障运营资金、实施专业化管理等方面提升保租房发展质量^[13-14]。

有学者提出,在市场经济语境下,空间的生产本身成为城市政府、工商资本实现资本积累的途径^[15]。因保租房的“福利品”性质,政府一般尽可能降低土地、配套设施的成本,使得受保障对象变相被“剥夺空间”^[16]^[17]。刘晓君等^[17]提出,工作和生活的不便利是居民退租公共租赁住房的主要原因。俞振宁^[18]认为在上海减量化发展背景下,租赁住房用地供应积极性不高,同时面临选址偏远、职住分离等问题。谭荣^[19]提出,保租房面临用地紧缺、选址受排挤、制度成本高等问题,建议创新规划土地政策。

1.3 相关研究评述

欧美国家较早经历了社会住房过度集中带来的居住问题,因此注重优化住房发展方式以改善人群聚居格局。国内相关研究涵盖了保租房政策理论、空间生产、空间效应等方面,目前还没有针对保租房空间治理全过程的研究。本文综合政策与空间的双重视角,以上海市为例,探讨超大城市保租房空间治理的理论框架与现实问题,并提出优化建议。

2 保租房空间治理理论逻辑

2.1 概念内涵

根据空间生产理论,空间并不是孤立存在的物质空间,空间本身就是社会关系,空间在生产着新的社会关系^[20]。建设保租房已成为超大城市空间生产的重要载体,并深刻影响着社会空间,这是优化保租房空间治理的逻辑起点。保租房空间治理是政府与其他群体合作,

对保租房空间发展进行综合管理的过程。其中,政府肩负着行政管理者和公共利益代理人的双重角色;市民通过用脚投票和公众参与发挥影响,其空间需求和利益是治理的最终落脚点;市场主体以经济收益为导向,参与多个发展环节。

保租房空间治理的对象是保租房相关的空间资源与空间关系,涉及职住关系(城市层面)、公共服务(周边层面)、邻里交往(住区层面)、居住品质(住房层面)等多个层面;方式是政府引导下的多主体联动;目标是多元主体利益协调,实现空间公平正义与综合效益最大化;抓手是空间生产过程,涉及政策、规划、土地、资金等多项要素。

2.2 治理原则

2.2.1 人民性

大卫·哈维指出,空间生产蕴含着特定社会的意识形态与价值准则。人民性是社会主义城市的根本属性^[21],这一属性决定了保租房的发展属于谁、依靠谁和为了谁。保租房空间利益相关群体不仅包括入住对象,也包括业主、周边居民等其他群体。发展保租房要保证多数者的重要需求,并向弱势群体适当倾斜,消除因收入差异带来的空间隔离。

2.2.2 科学性

习近平总书记在上海考察时指出:“一流城市要有一流治理,要注重在科学化、精细化、智能化上下功夫。”保租房具有双重空间效应,既可以改善居住条件、增强地方认同、拓展城市功能,也可能导致资源剥夺、空间失配、居住隔离等问题。发展保租房需要尊重城市发展规律,通过科学的机制与工具实现有效治理。

2.2.3 整合性

保租房是住房政策与社会经济关系在空间上的投影^[16]^[38-40],其发展需要统筹考虑住房与其他要素的协同关系。保租房涉及多主体、多领域、多要素的整合,单一维度的决策可能降低整体空间绩效。发展保租房应注重技术逻辑、社会逻辑与行政逻辑的协调,并融入城

市宏观治理体系,以系统观念追求整体优化。

2.3 重要关系

2.3.1 集中与分散

保租房以集中或分散的方式分布存在争议:过于集中可能导致通勤距离增加,设施压力加大,空间分异加剧;过于分散可能导致管理成本增加,社会网络解体,社区融合困难^[22-23]。“理性城市人”以最小气力追求最优的空间接触机会和最高的自存共存平衡^[24],发展保租房一方面要追求空间公平正义,另一方面也要考虑管理服务的可能,实现入住者自存共存平衡。

2.3.2 政府与市场

在住房发展中,政府与市场的力量相互渗透,边界趋于动态化和模糊化^[25]。保租房涉及资源要素多而经济性弱,如果完全依赖市场力量会面临落地困难、规模不足、布局偏远等问题;如果完全依赖政府力量则会与住房市场割裂,降低资源配置效率。发展保租房需要整合市场与政府的双重力量,通过政府手段解决空间公平问题,通过市场力量促进供需高效匹配。

2.3.3 标准与差异

标准化是治理现代化的基石^[26],保租房空间紧凑,适合以标准化方式提高建设效率^[27]。然而新市民、青年人群体存在较强异质性,其住房需求受年龄、职业等多重因素的影响^{[1]147-149}。过度标准化可能导致居住空间同质化,难以满足多元化需求。因此,保租房发展应采取“通用标准+弹性定制”模式,在确保基本功能的同时兼顾群体差异,实现精准供给。

2.4 框架模式

2.4.1 数据基础

随着信息技术的发展,城市治理走向“智慧化”。有效治理的前提是准确把握发生着的空间问题,因此及时、丰富、完整的数据是保租房空间治理的基础。保租房空间治理离不开供给和需求两个维度的数据支撑,涉及人、房、

地、钱等方面的基础信息。

2.4.2 规划体系

规划是决策与实施相融合、多方参与协调治理的复杂过程^[28]。保租房的有效治理离不开分级分类的规划体系。保租房空间治理内容应当纳入不同层级的规划,一方面各有侧重,体现“一级政府、一级事权”,另一方面通过纵向传导和横向协调,实现逐级细化和有效衔接。

2.4.3 协同机制

城市治理的关键在于寻求利益主体的整合机制^[29]。保租房的选址、土地、配套、建设等事项涉及各类机构和人员,不仅是技术问题,更是复杂的社会经济问题。保租房空间治理需要面向发展全局,协调各方目标与行为逻辑,防止执行中的片面化与短期化行为。

2.4.4 政策工具

政策供给是治理水平的重要体现。保租房发展涉及土地、产权、财政、税收等多方面的政策工具,相关政策的导向和力度对保租房空间生产具有重大影响。保租房空间治理要充分发挥政策指引作用,将空间导向性融入不同领域的政策工具中。

3 上海保租房空间治理实证分析

3.1 保租房建设迅速,供需匹配度有待提高

上海保租房体系由公共租赁住房和政策性租赁住房体系融合发展演变而来。自2021年出台保租房政策开始,上海把发展保租房作为超大城市住房体系建设的重中之重,举全市之力加快推进^{[1]61}。截至2024年底,上海已累计建设筹措各类保租房53.8万套(间)、供应34万套(间),分别达到“十四五”规划目标的89.6%和85%。从发展速度和规模来看,保租房已成为上海优化城市空间结构的重要载体,并深刻影响着保障对象的居住生活。

上海保租房的供需匹配度有待进一步提升,这一问题在不同地区的表现形式和影响因素存在差异。上海中心城就业岗位集中、租赁需求旺盛,但空间资源紧约束导致保租房供应

成本高、难度大。中心城已供应保租房规模占比低于保障对象规模占比^①。部分就业在中心城的保障对象出现职住分离,增加了通勤成本和交通压力。与中心城相比,上海郊区保租房供应成本相对较低,已供应保租房分布范围相对较广。郊区部分保租房项目规模较大,但周边产业集群缺乏、公共交通不便,导致实际入住率较低。

3.2 保租房空间治理框架有待进一步完善

3.2.1 数据基础有待夯实

上海住房数据由房管部门掌握,其中新建住房数据更加丰富准确。住宅用地数据由规划资源部门掌握,由于涉密程度高,可获取性较差。常住人口数据由统计部门掌握,实有人口数据由公安部门和研究机构掌握。住房投资交易数据由相关职能部门和研究机构掌握。居民住房面积、类型、支出等数据以人口普查、人口抽样调查和统计年鉴数据为主,以研究机构调查数据为辅。上海市民住房需求、居住意向、居住满意度等主观性数据主要来源于研究机构的抽样调查。

总体来看,上海保租房空间治理的数据基础有待夯实,人、房、地、钱的基础数据衔接性还有待加强。目前较难实现全市不同区域、不同类型住房供需数据的精细化比对,制约了空间治理手段的科学性和针对性,给精准调控、因区施策带来一定困难。

3.2.2 规划传导管控不足

上海多项规划涉及保租房空间治理(见表1)。既有规划对保租房在中微观层面的传导和管控较弱,导致其在实际选址布局中容易受到空间挤压。

既有规划中保租房相关内容包括指标、策略、布局3类:指标是新增住房中政府、机构和企业持有的租赁性住房比例;策略是对保租房选址提出的文字性指引;布局是保租房相关的规划图纸。目前上海单元规划层面的保租房规划内容与市级总规深度类似,对详细规划层面的用地布局引领性较弱。在详细规划中,上海通过Rr4用地管控保租房新建和改建活动,

注释: ① 据《上海城市发展战略规划研究报告2023》,上海中心城区就业人口约占全市人口的56.8%,保租房占比约45.5%。

表1 上海保租房空间治理相关规划内容要点
Tab.1 Key points of spatial governance planning of Shanghai affordable rental housing

| 规划名称 | 指标 | 策略 | 布局 |
|-----------------------|---|----------------------------------|---------------|
| 上海市住房发展“十四五”规划 | “十四五”时期租赁住房的供应量、供应比例 | 加大新城、产业园区周边、轨交沿线、人口导入区域租赁住房的供应力度 | — |
| 上海市城市总体规划(2017—2035年) | 保障性住房总套数占住房总套数的比例;新增住房中政府、机构和企业持有的租赁性住房比例 | 保障性住房重点结合就业中心、轨道交通站点、公共活动中心等布局建设 | 市域、主城区用地布局规划图 |
| 某单元单元规划 | 新增住房中政府、机构和企业持有的租赁性住房比例 | 租赁住宅供给与布局导向 | 单元居住用地布局图 |
| 某街坊详细规划 | Rr4用地规模、容积率 | 租赁住宅、保障性住房实施导向 | 住宅用地布局图 |

资料来源:笔者根据相关资料整理。

通过其他住宅用地管控保租房配建活动。从公共干预的角度来看,商品住房的市场化属性更强,适合留有一定弹性;保租房具有准公共产品属性,应适当加强规划控制,才能有效抑制外部性,促进空间匹配。

3.2.3 协同机制有待完善

上海保租房建设涉及政府、企业、居民3类主体,其中政府可以细分为市级、区级、街镇3级政府的不同部门,企业可以细分为国企和民企,居民可以细分为保障对象、本地业主、周边居民及就业者等。

从政府层面来看,保租房空间治理协同机制有待完善。政府的保租房治理是通过各部门制定实施政策、行政管理等方式开展。从空间治理事权来看,保租房政策标准制定和操作指引由住建、房管部门承担;规划编制实施由住建、房管和规资部门承担;审核立项由发改部门承担;土地供给由规资部门承担;社区治理由民政部门、街镇政府等承担。市、区两级保租房工作领导小组和联席会议是部门间协调的主要载体。总体来看,保租房不同建设阶段的空间事权涉及多个职能部门,常态、有效的协同机制还有待完善。

从居民和企业层面来看,保租房供需对接和联动参与机制有待优化。对居民而言,上海保租房供后评价机制相对健全,供前需求收集和规划参与机制有待完善。对市场主体而言,保租房资产流动性差、回本周期长,融资和运营难度较大。只有建立起合理的激励制度,通过“外部效益内部化”提高市场主体的参

与积极性,才能有效借助市场力量优化空间资源配置。

3.2.4 空间政策有待加强

为支持保租房发展,上海出台了规划、土地、金融、财税、公共服务等多方面政策,相关政策工具的空间引导性亟需加强。

根据既有政策,上海通过新建、配建、改建3种方式建设保租房。新建政策方面,支持通过单独选址的Rr4用地、集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地等建设保租房,并需满足符合规划、设施可承载、交通便利等原则性布局要求。配建政策方面,规定新出让商品住房用地配建企业自持租赁住房(主要用作保租房),产业园区产业类项目配建宿舍型保租房,配建比例标准无区域差异。改建政策方面,支持非居存量房屋改建为保租房,并需满足职住平衡、满足基本公共服务和市政交通配套等原则性选址要求。

保租房由于经济功能较弱,在激励政策不足的情况下易受到空间挤压,从而布局在相对偏远的地区。在租赁需求旺盛的上海中心城,无论通过新建、配建还是改建方式供应保租房都会面临空间不足和成本较高的问题,较难形成充足房源。

4 上海保租房空间治理优化策略

4.1 强化住房调查与研究,夯实治理数据基础

一是强化全市住房调查及关联数据整合。建议定期开展上海城镇住房普查与抽样调

查,并轨组织住房调查与人口普查、国土调查、自然灾害综合风险普查等调查工作,统一住房相关数据的口径标准。在此基础上建立跨部门数据协同机制,整合人一房一地一钱数据形成空间信息平台,摸清“家底”。

二是优化保租房供需预测技术方法。需求方面,加强保租房满意度和租客需求调查,尤其是注重不同人群的租住意愿特征。以就业岗位分布、租赁人口规模、租住意愿与需求等数据为基准,形成全市不同板块口径统一、结果可比较的保租房需求预测机制。供给方面,结合各板块居住用地供应、服务设施配套、地区发展潜力、开发限制因素等条件,形成标准化的保租房供给潜力预测方法。通过精细化的供需数据对比,夯实保租房空间治理的数据基础。

4.2 完善规划传导与评估,优化治理过程载体

一是完善保租房规划传导和实施制度。上海应进一步完善住房发展规划与单元规划、详细规划的衔接传导机制,细化分解保租房建设任务,强化中微观层面的空间落地。针对保租房建立“地随人走”的用地指标流动机制。将保租房供应作为城市更新及商品住房项目实施中的重要环节,并与土地出让、项目审批等程序挂钩,完善激励制度。

二是建立保租房规划动态评估机制。持续跟踪全市各区就业人口规模、租赁人口结构、产业支撑、土地供应、设施配套等方面的变化情况,建立住房规划动态评估和调整机制。将保租房发展作为城市体检评估的重要内容,根据保障对象和关联因素的变化趋势,对保租房建设布局进行主动式评估优化,及时发现和应对空间问题,促进供需动态匹配。

4.3 优化数字化协同机制,提高各方参与程度

一是推动数字化协同,促进工作衔接。立足保租房规划建设与运营全周期,进一步

优化不同部门对保租房的管理边界与相互关系。以空间综合效益为基准优化各项指导政策与评价考核机制,推动不同部门目标一致、行动协同。依托信息化手段,对保租房调查、规划、建设、申请、轮候、配管等工作进行数字化协同,提升整体效能。

二是强化柔性治理手段,激发多主体参与活力。创新市场化激励手段,引导社会资本更有效地参与保租房建设运营,实现空间资源配置中的外部性内在化。在政府搭台与监督的基础上,通过征询反馈、操作指引、工作联系站等方式促进多主体协同合作。建立保障对象全过程参与评价机制,在保租房的供前规划、供后评估中引入市场主体和社会组织,提高规划编制实施过程中的多主体参与程度。

4.4 探索分区差异化政策,引导治理成果落地

一是探索差异化的保租房配建政策。针对通勤便利、配套设施齐全、保租房需求旺盛的地区,推动配建指标以实物形式实现。针对保租房供给饱和或就业通勤不便、租赁需求较少的区域,以货币交易等方式将相应的配建指标转移到需求旺盛的地区进行建设供应。

二是实施差异化的激励措施。建议结合住房供需调查与规划编制,划定全市保租房发展重点地区范围,促进适建用地优先用于保租房建设。在重点地区执行差异化的财税、审批与容积率政策,推动保租房高强度发展及空间复合利用。结合城市更新盘活重点地区闲置存量空间,打通非居存量建筑改造用作保租房的政策堵点,鼓励利用小型地块、过渡性用地建设保租房。

5 结语

发展保租房已成为我国解决城市住房问题的重要举措,快速增加的保租房对城市空间结构和市民生活产生了深远影响。随着我国超大城市进入质效提升的存量发展阶段,未来

应持续优化保租房空间治理,在增加供给的同时,推动整体空间绩效提升。

(感谢上海市房地产科学研究院严荣研究员、张黎莉副研究员对相关研究的帮助与指导。)

参考文献 References

- [1] 严荣,张黎莉,等.上海保障性租赁住房发展研究[M].北京:中国建筑工业出版社,2023.
YAN Rong, ZHANG Lili, et al. Research on the development of affordable rental housing in Shanghai[M]. Beijing: China Architecture & Building Press, 2023.
- [2] 杨帆,张修宁,王佳音.城市中心区保障性住房空间分布及形成机制思考[J].上海城市规划,2023(5):79-85.
YANG Fan, ZHANG Xiuning, WANG Jiayin. Spatial distribution and forming characteristic of affordable housing in urban central area[J]. Shanghai Urban Planning Review, 2023(5): 79-85.
- [3] 严荣.西方国家住房保障政策思路的演进脉络[J].中国房地产,2016(6):27-34.
YAN Rong. The evolution of the housing security policy ideas in western developed countries[J]. China Real Estate, 2016(6): 27-34.
- [4] KAIN J F. Housing segregation, negro employment, and metropolitan decentralization[J]. The Quarterly Journal of Economics, 1968, 82(2): 175-197.
- [5] 王志成,阿南德·夏尔马,拉切尔·奥布里.美国住房保障制度导向启示[J].资源与人居环境,2017(12):60-65.
WANG Zhicheng, SHARMA A, AUBREY R. Guidance of American housing security system[J]. Resources and Habitat Environment, 2017(12): 60-65.
- [6] 顾媛媛,邢忠,陈子龙,等.“空间—社会”关系视角下保障房规划研究——美国包容性住房计划的启示[J].国际城市规划,2021,36(5):129-137.
GU Yuanyuan, XING Zhong, CHEN Zilong, et al. Research on the social housing community planning from the perspective of spatial-social relation: reflection on inclusionary housing programs in the United States[J]. Urban Planning International, 2021, 36(5): 129-137.
- [7] KATHLEEN S, WHITEHEAD C, ARRIGOITIA M F, et al. Social housing in Europe[M]. New York: John Wiley & Sons, 2014.
- [8] 李强,张敏清,梁英竹.伦敦保障性租赁住房发展特征研究及对上海的思考[J].上海城市规划,2023(2):81-86.
LI Qiang, ZHANG Minqing, LIANG Yingzhu. Research on the development characteristics of affordable rental housing in London and reflection on Shanghai[J]. Shanghai Urban Planning Review, 2023(2): 81-86.
- [9] 张磊,姜雷.发展中国家低收入者住房理论发展轨迹:多元性与渐进性[J].城市发展研究,2011,18(3):6.
ZHANG Lei, JIANG Lei. Housing theories in developing countries: multiple trends and incrementalism[J]. Urban Development Studies, 2011, 18(3): 6.
- [10] 李东.保障性租赁住房的政策与效用分析[J].上海房地,2021(11):6-10.
LI Dong. Policy and utility analysis of affordable rental housing[J]. Shanghai Real Estate, 2021(11): 6-10.
- [11] 章雯芝,陈峰.保障性租赁住房与公共租赁住房比较及启示[J].中国房地产,2022(13):20-24.
ZHANG Wenzhi, CHEN Feng. Comparison and enlightenment between affordable rental housing and public rental housing[J]. China Real Estate, 2022(13): 20-24.
- [12] 朱庄瑞.大城市新市民住房产权形态及差异化治理路径研究——基于产权稳定性的视角[J].山东社会科学,2022(11):162-168.
ZHU Zhuangrui. Research on housing property right form and differentiated governance path of new citizens in big cities: from the perspective of property right stability[J]. Shandong Social Sciences, 2022(11): 162-168.
- [13] 王春敏,孟超.完善保障性租赁住房政策研究[J].中国房地产,2023(9):30-37.
WANG Chunmin, MENG Chao. Research on improving affordable rental housing policy[J]. China Real Estate, 2023(9): 30-37.
- [14] 倪虹.以发展保障性租赁住房为突破口,破解大城市住房突出问题[J].行政管理改革,2021(9):44-49.
NI Hong. Develop fast government-subsidized rental housing and solve the prominent issue of housing in big cities[J]. Administration Reform, 2021(9): 44-49.
- [15] 陈浩,张京祥,吴启焰.转型期城市空间再开发中非均衡博弈的透视——政治经济学的视角[J].城市规划学刊,2010(5):8.
CHEN Hao, ZHANG Jingxiang, WU Qiyan. The imbalance of powers and politics: political economy in urban redevelopment projects during the period of institutional transition[J]. Urban Planning Forum, 2010(5): 8.
- [16] 黄扬飞.保障房住区的空间生产与社会效应[M].杭州:浙江大学出版社,2021.

- HUANG Yangfei. Spatial production and social effects of affordable housing[M]. Hangzhou: Zhejiang University Press, 2021.
- [17] 刘晓君,张丽.居民对公租房社区人居环境感知与居住意愿研究——以西安市为例[J].现代城市研究,2018(7):114-123.
- LIU Xiaojun, ZHANG Li. Determinants of human settlement satisfaction and settlement intention of residents with public housing in China: an empirical study in Xi'an[J]. Modern Urban Research, 2018(7): 114-123.
- [18] 俞振宁.上海促进保障性租赁住房高质量发展的思路和举措[J].科学发展,2022(6):101-106.
- YU Zhenning. Ideas and measures to promote the high-quality development of guaranteed rental housing in Shanghai[J]. Scientific Development, 2022(6): 101-106.
- [19] 谭荣.为保障性租赁住房做好土地政策支撑[J].中国土地,2021(9):8-10.
- TAN Rong. Land policy support for affordable rental housing[J]. China Land, 2021(9): 8-10.
- [20] 张京祥,陈浩.南京市典型保障性住区的社会空间绩效研究——基于空间生产的视角[J].现代城市研究,2012,27(6):6.
- ZHANG Jingxiang, CHEN Hao. Research on social space performance of typical low income residences in Nanjing: from the perspective of space production[J]. Modern Urban Research, 2012, 27(6): 6.
- [21] 姚尚建.“人民”的城市及其指向——城市性概念的初步检讨[J].浙江学刊,2021(1):55-62.
- YAO Shangjian. The city of "people" and its orientation: a preliminary review of the concept of urbanism[J]. Zhejiang Academic Journal, 2021(1): 55-62.
- [22] 孙斌栋,刘学良.美国混合居住政策及其效应的研究述评——兼论对我国经济适用房和廉租房规划建设的启示[J].城市规划学刊,2009(1):90-97.
- SUN Bindong, LIU Xueliang. A review on the research on housing mix policies and its effects in American cities: its implications to the plan and construction of affordable housing and low-cost housing in China[J]. Urban Planning Forum, 2009(1): 90-97.
- [23] 李甜,宋彦,黄一如.美国混合住区发展建设模式研究及其启示[J].国际城市规划,2015,30(5):83-90.
- LI Tian, SONG Yan, HUANG Yiru. Developing mode of mixed-income housing in the United States and its implication[J]. Urban Planning International, 2015, 30(5): 83-90.
- [24] 周麟,田莉,梁鹤年,等.基于复杂适应性系统“涌现”的“城市人”理论拓展[J].城市与区域规划研究,2018,10(4):126-137.
- ZHOU Lin, TIAN Li, LEUNG Hok-Lin, et al. Development of "Homo Urbanicus" theory based on the "emergence" of complex adaptive system[J]. Journal of Urban and Regional Planning, 2018, 10(4): 126-137.
- [25] 王振坡,宋嘉卓,王丽艳,等.我国城市住房问题演变与求解:基于政府—社会—市场关系的回顾与展望[J].学习与实践,2021(7):35-44.
- WANG Zhenpo, SONG Jiazhao, WANG Liyan, et al. Evolution and solution of urban housing problem in China: review and prospect based on government-society-market relationship[J]. Study and Practice, 2021(7): 35-44.
- [26] 俞可平.标准化是治理现代化的基石[J].人民论坛,2015(31):44.
- YU Keping. Standardization is the cornerstone of governance modernization[J]. People's Forum, 2015(31): 44.
- [27] 张显成.大规模定制在我国保障房建设中的应用研究[J].现代城市研究,2014,29(11):17-22.
- ZHANG Xiancheng. Study on the application of mass customization in affordable housing construction in our country[J]. Modern Urban Research, 2014, 29(11): 17-22.
- [28] 武廷海.探寻城市地区规划的新范式——从“程序性规划”到“规划过程”[J].城市规划,2001(6):14-19.
- WU Tinghai. Search for a new paradigm of urban planning from procedural planning to planning process[J]. City Planning Review, 2001(6): 14-19.
- [29] 王佃利,王桂玲.城市治理中的利益整合机制[J].中国行政管理,2007(8):13-17.
- WANG Dianli, WANG Guiling. Interest integration mechanism in urban governance[J]. Chinese Public Administration, 2007(8): 13-17.