

北京历史文化名城保护旧城更新实施路径刍议

Initial Research on the Implementation Method of Old City of Beijing Regeneration for Historic Cultural Cities Conservation

倪 锋 张 悦 黄 鹤

文章编号1673-8985 (2017) 02-0065-05 中图分类号TU981 文献标识码A

摘 要 针对北京旧城除文物建筑外以平房为主的历史风貌地区如何更新实施进行了探讨。房地产开发是当前旧城更新的主要实施机制,带来旧城大规模开发的同时,面临着深层矛盾,主要包括经租房、直管公房和产权碎片化等问题。在分析大国首都定位对北京旧城的要求,回顾清朝旧城房屋管理历史,探讨产权私有化、建造的私权和市场化思维对实施的影响基础上,初步提出以政府为主体的框架性名城保护旧城更新实施思路,包括设定长远目标,持续推进;政府持有为主、统筹运营;理顺产权关系,责权清晰;建立促进物权整合的管控机制等方面内容。

Abstract This research focuses on the regeneration implementations of the historic districts shaped by single-story housing in the old city of Beijing, excluding registered historic buildings. As profit-oriented real estate development being the main implementation mechanism of old city regeneration, the old city undergoes through large-scale development which weakens the historic characteristics, and at the same time, faces some deep contradictions mainly composed of the complexity and fragment of property rights. Based on the analysis of the capital city's expectations towards the old city of Beijing, the history of inner city building management from Qing Dynasty, and the influence of property privatization and market-oriented private construction rights, this article proposes a preliminary regeneration framework focusing on government driven historic cultural cities conservations. The framework includes long-term achievements, government-owned coordinated operations, clarifying property right relations, and establishing management mechanism to promote the property integrity.

关键词 名城保护 | 旧城更新 | 房地产开发 | 实施路径 | 产权

Keywords Historic cultural cities conservation | Old city regeneration | Real estate development | Implementation methods | Property

在新的历史时期,北京旧城保护面临新的历史机遇和挑战,目前学术界和社会各方的讨论较多集中于历史文化名城的规划编制和保护目标,较少深入研究旧城的更新实施路径。探讨旧城保护和更新的实施,需要分析当前所处的历史阶段,揭示深层矛盾,厘清约束性条件,寻求适宜方向,探索务实可行的实施策略。本文主要针对除文物建筑外以平房为主的历史风貌地区更新实施的路径进行探讨。

物保护单位、普查登记项目、挂牌保护院落、优秀近现代建筑、历史文化街区和风貌协调区的平房院落,在空间面积上所占旧城比例已不高。以西城区为例,2015年房屋普查,旧城范围内平房约414万 m^2 ,其中直管公房约135万 m^2 ,私房约76万 m^2 ,单位产约159万 m^2 ,其他约44万 m^2 。以0.6的平均容积率推算,平房的占地面积约6.9 km^2 ,占西城旧城面积的22%左右。根据地形图粗略估算,历史文化街区和协调区内的平房约占所有平房的56%。历史文化街区内平房和非平房建筑基底面积之比约为2.7:1,风貌协调区内平房和非平房建筑基底面积之比约为4.5:1^[2]。

作者简介

倪 锋

北京市规划和国土资源管理委员会 规划西城分局
局长,教授级高级工程师,博士

张 悦

清华大学建筑学院
教授,博士生导师,博士

黄 鹤

清华大学建筑学院
副教授,博士

1 对改革开放后旧城更新实施机制的认识

1.1 目前旧城历史风貌遗存的概况

对于目前北京旧城而言,其历史风貌遗存除大的城郭轮廓、河湖水系、街巷胡同肌理、绿地和古树名木外,建筑空间主要包括文

1.2 房地产开发是当前旧城更新的主要实施机制

改革开放后,北京旧城更新改造的背景是社会主义市场经济不断蓬勃发展,特别是房地产的发展逐步成为经济发展的支柱产业,当房地产市场化来临,为旧城的更新改造实施提供了最强大的推力和手段,对名城保护也是最大的毁坏力。1990年,北京市做出加快危旧房改造的决定,提出了4个结合^①,其中一个就是与房地产经营相结合^③。由于经济效益优先,房地产开发基本上是以“拆一建三或四”^②的建设规模在推进,造成拆得越多建得越多。建国初期,北京旧城建筑面积约1 764万m²,其中住宅1 160万m²,其中94%是平房^④,1993年旧城建筑面积已达3 300万m²,建国后新建房屋占2/3以上^⑤,增量约0.9倍,到2015年已达约6 300万m²^⑥。可以看出1990年代初期房地产开发兴起后20余年,旧城的增量几乎是前面40余年增量的2倍。

为了对抗大规模改造对历史文化名城保护带来的伤害,小规模渐进改造的提出逐步成为社会道德上的共识,但在实施上却是苍白无力的,因为小规模渐进改造只是解决了实施的形态问题,没有解决经济问题,既然与房地产开发相结合,与虎谋皮,预设了经济平衡优先的立场,必然是一个灭失历史遗存和形成增量的结果。即使一些以保护旧城为出发点、异地平衡的建议,也是在全市范围形成更大的增量^⑦,这种想法仍未摆脱以房地产开发作为主要实施手段的思路。国内一些被誉为保护和开发双赢的范例,如上海新天地、成都太古里,其实都是商业地产开发成功的例子,其拆除大片、保护小部分的实际实施结果往往被主流舆论所忽视。

随着经济的发展,虽然旧城内剩余的房地产开发项目本身大都变得无利可图,甚至还要赔钱,但后期全国性金融机构和企业总部入驻带来高税收的聚集,还是促使地方政府努力推动项目的实现。近几年政府加大了历史文化街区人口疏散、房屋腾退和修缮的投入力度,但所占面积相比旧城整体比例甚

小。为了缓解资金压力,腾退的空间希望通过房地产经营引入社会资本的需求难以抑制。棚户区改造虽然不以盈利为目标,加之政府通过公益性的投资拆迁建设道路、绿化、文教卫等公共基础设施和服务设施降低了项目自我平衡的压力,但本质上没有改变原来的房地产开发模式。这也是资本作用空间的必然结果。目前以房地产开发为主的旧城更新实施机制尚未有根本性的改变。

2 旧城历史风貌遗存保护更新面临的主要难题

2.1 经租房问题^⑧

因问题太敏感,关于经租房公开的讨论、研究和报道有限,但在现实社会中则是一个不得不面对的巨大难题。原经租房产权人已自发形成一个特殊的群体,不断在民间发声,持续上访,给政府的日常管理造成了很大压力,很多政策的出台,因考虑维稳因素涉及经租房的问题都暂时搁置了。目前直管公房占平房很大一部分,而直管公房的一部分来源于经租房,以东城区为例,1958年经租房应纳入改造的房主1 550户,房59 791间,年底东城区房建局管理的国家经租房为873 437 m²^{⑧-⑨}。因此,对这部分直管公房的处理绕不开对经租房的处理。

从政府的角度来看,经租房社会主义改造是特定历史时期的产物,如果进行否定,不仅耗资巨大,且危及城市政府执政的合法性,因此不能倒溯,应重点解决自留房的纠偏纠错工作,适当调整因没有发还原房的经济补偿标准。而部分民间和法学界人士认为,对私房改造开启的对私权的压制打击是改革开放前住宅制度方面最大的政治失误^⑩。经租房的争议主要存在3个方面:一是经租房的合法性,二是经租房的补偿,三是原经租房主在后续房地产开发拆迁过程中没有获得增值收益。

2.2 直管公房问题

本文所指的直管公房是指作为福利性住房分配的这部分平房公房,从表面看,直管公房是政府分配给承租人租住,但由于承租人承租了公房,没有参与房改,失去了房改带来的红利,因此这种租赁关系已不是简单的租赁关系了。目前法院认为这种租赁关系是具有公益分配性质的一种特殊租赁关系^⑪。公有住房的使用权和承租权的性质,是理论和实务上争议颇多的一个问题。到底是合同债权、用益物权还是折中的定义,法律上尚未有明确的说法^⑫。目前的承租合同已成为实际上的无限期,公房的产权单位和承租人这种关系,是一种相对扭曲的关系,说公不公说私不私,实际在拆迁过程中承租人享受的补偿与私房主相比差距不大,不能简单地将承租人作为租户管理。加之随着承租人的去世,利益继承更迭,时间推移,如不进一步理顺其关系,将积淀为更加难以解决的历史沉痾。

2.3 产权碎片化问题

根据国土西城分局2013年对西城区历史文化街区的调查,私产每宗地的平均面积约为238 m²,直管公房约为485 m²^⑬。按照四合院标准图集,一进院落占地400—522 m²,中小二进院落占地510—660 m²,大二进院落占地704—875 m²^⑭,大部分院落已不是我们心目中传统四合院的形态。院落已经变小,同时由于继承、析产等原因,一个院落中的产权也在不断细分,产权人变多。将散落在多个产权人手中的产权整合需要资金大、周期长,加之公私混合、家庭纠纷等其他原因,产权的整合已成为现实的不可能,为了短期获利,一些院落的部分会被拆分成更小的部分进行买卖^⑮,加剧了院落产权的碎片化。以西城区为例,近几年,由于政府加大了对公房翻建、修缮的力度,公房中的严重破损房已下降到相当低的比例,而2016年初安全排查,私房中已有30%左右为严重破损房屋^⑯,产权碎片化是私房得不到良好维护和修缮的主要原因之一。

注释 ① 4个结合:危旧房改造与新区开发相结合、与住房制度改革相结合、与房地产经营相结合、与保护古都风貌相结合。

② “拆一建三或四”是一个大致的估计。1965年到1968年推行简易楼,拆了50万m²,改建成135万m²简易楼,大致为1:2.7。1974年危旧房改造又实行“滚雪球”方式,即拆平房,建5—6层楼房,办法是“拆一建三,分二余一”。参见:张金淦.北京规划建设五十年[M].北京:中国书店,2001:177.从经验判断,一般的项目,不达到1:3左右的拆建比很难做到经济平衡。

③ “经租房”是指20世纪50年代末期开始,政府通过统一租赁、统一分配使用和修缮维护,发给定租的赎买形式,对城市私有出租房进行社会主义改造的简称。20世纪80年代,这部分经租房屋改为公产,即现在统称的直管公房。

④ 2016年6月24日,新华网报道西城区天价过道学区房,一个不能住人的门道被卖到150万元。为了买卖学区房获利,调查发现小平房被拆得四分五裂。

3 新的历史阶段对旧城更新若干问题的再认识

3.1 大国首都的要求

2014年2月,习近平总书记在考察北京时指出“历史文化是城市的灵魂,要像爱惜自己的生命一样保护好城市历史文化遗产”。此次考察是在新的历史阶段对北京提出了新的要求,随着中国在世界上的崛起,首都在弘扬国家文化和大国形象上所承担的作用越发凸显。北京旧城已残存不多,但剩余部分作为中华优秀传统文化的结晶,仍是不可替代的宝贵财富和民族象征。历史辉煌的北京,它的历史遗产完好地存在是中华文明的象征,是世界华人凝聚力的所在,保护好旧城及一切遗产具有伟大的政治意义^[16]。因此,对北京旧城而言,特别是围绕中南海地区的核心地区,它展示给世人的形象至关重要,在某种意义上已超越了作为城市经济社会发展物质空间载体的功能作用。

3.2 历史回眸

对于中国古代城市的特点,徐莘芳提出城市职能中政治性是第一位的^[17]。中国古代城市与欧洲的古城市有着本质的不同,从公元3世纪开始,城市的建设严格控制在统治者手中^[18]。简单回顾清朝北京旧城房屋管理的历史,可以看到作为首都的核心地区,政府对于北京旧城的管理力度一直非常显著,其政治性毫无疑问成为主导。清军占领北京后,令原住民全部南迁到外城。在内城,政府将圈占的房屋作为国有资源,分配给旗人居住,在外城则维持原来的商品房制度,从而人为地形成两种不同的住房制度^[19]。当时的内城,“八旗所居,不杂厕也”。这种现象维持到咸同时期,达200余年^[20]。到康熙时期,房屋只允许旗人在旗内交易,到咸丰时期,开始允许旗人和汉民的房屋交易^[21]。从政权安全和政治意义的角度出发,政府肯定是会强化

对首都房屋的掌控,纳入国有管理体系。市场力量的介入是对国有管理的补充,但也仅仅是补充,无法与国家力量相抗衡。

3.3 产权私有化

进入21世纪,有一种观点认为为了更好地保护旧城平房,应推行产权私有化,实现居民自主地交换产权并维护和改造房屋,是解决问题的一个重要方法和关键环节^[22]。因为只要房屋的产权能够落实到个人,私有房屋的权利能够得到尊重,危房自然能够得到产权人的修缮,并在市场中得到自然的康复^[23]。但产权私有化是拯救旧城的灵丹妙药吗^[24]?

实施私有化的核心目的,是为发挥市场的资源配置作用铺平道路,但市场真的那么管用吗?参考一些其他城市,经历市场化洗礼后,产权私有化似乎并未给保护带来转机,比如泉州城南地区旧有房屋多为私有,产权高度碎片化,建筑陷入衰败,与继承人过多、产权关系混乱相关。此种情况也是中国历史文化名城的“通病”^[25]。同样在国外,产权私有化也会面临碎渣地的困境,只要土地所有者有强烈的动机要把土地分成一小块一小块,之后又没有整合碎片以做生产之用的补偿机制,就有可能形成碎渣地困局^[26]。因为土地的稀缺性、易于垄断,以及强烈的获利动机等特征决定了土地交易、土地利用单纯依靠市场调节往往是失败的。建国初期,旧城大部分是私房,但住房市场问题重重,也是当时国家推行经租房的原因之一,所以产权私有化的利弊很难判断。

一些土地私有制国家,政府也拥有一定比例土地作为公共利益落实的保障。比如美国,联邦政府拥有土地占全国国土面积的32%,州政府土地占10%,私人土地占58%^[27],在西部有些州,联邦土地占了领土的绝对多数,例如2013年联邦拥有84.9%的内华达州、61.2%的阿拉斯加州、64.9%的犹

他州、61.6%的爱达荷州、45.8%的加州,以及将近一半的怀俄明州和俄勒冈州^[28]。联邦政府直接负责联邦土地的管理,目的是维护它们的“自然状态”及其“科学、景观、生态、环境、空气和大气、水资源和考古价值的质量”^[29]。即使在东部各州联邦拥有土地比例较低,通常不超过10%,但在首都华盛顿特区,2013年联邦政府拥有土地占到21%^[28]。

3.4 建造的私权

旧城传统民居基本以青砖灰瓦为主,从建筑单体看略显单调,但造就了相当协调统一的整体性,形成有序风貌的重要原因之一是封建统治下严格的等级管制,社会地位的高低决定了房屋的建筑形式,也就是规定了个体建造的私权边界。解放后,单位的控制力很强,个体服从集体的意识使得建造的私权也被限定在相对狭小的范围内,唐山大地震后,为解决住房问题,院落里“接、推、扩”经验的推广使得无序建造开始被放任^⑤。改革开放后,随着西方自由思潮的引入,个体意识的自我表现逐步增强,需求更加多样化,市场经济盛行,开始进行私权和公权的争论,纠缠不清,个体当然希望自身有更大的建造权力,比如有的别墅区违建达80%^⑥、平房私挖地下室等情况正是个体这种心态的反映。

另外,在建筑文化审美上也趋于多元甚至混乱,主要呈现出3种情况:一是传统建筑元素的拼贴和堆砌,大都已不按照传统规制进行建造,材料、做法、色彩、装饰、样式等滥用^[30],只要业主觉得好看,就拿来凑在一起,潜意识是对身份、财富和品位的炫耀;二是以现代建筑的审美对传统建筑的改造,有折衷也有抽象的转化,比如一些明星建筑师隈研吾、张永和、马岩松、张轲等人的作品^⑦,上海东方卫视“梦想改造家”和北京卫视“暖暖的新家”等装修改造媒体节目中的一些案例^⑧;三是普通百姓的实用主义,就是用最经济的建

注释 ⑤ “接、推、扩”即允许四合院接长一点、推出一块、扩大一点,鼓励居民搭建自建房。造成四合院内建筑密度从每公顷4 500 m²提高到6 000 m²,院落空地大都被自建房所占。参见:张金淦.北京规划建设五十年[M].北京:中国书店,2001:178.

⑥ 2016年7月19日,媒体报道“银监会官员别墅违建拒不整改称职务与房子无关,城管被拒单位门外”,参见网易新闻:<http://news.163.com/16/0719/19/BSC3KL6U00014SEH.html>.

⑦ 隈研吾项目:私人会所,茶室,地点:东城区东华门附近,2014;张永和项目:京兆尹,素食餐厅,地点:东城区雍和宫地铁站西南,五道营胡同2号,2012;马岩松项目:胡同泡泡,地点:东城区北兵马司胡同32号,2009;张轲项目:微杂院,微型图书馆,地点:西城区大栅栏茶儿胡同8号,2013,2016年10月获阿卡汗奖。

⑧ 媒体节目中的一些案例,往往只是从设计的创意出发,有的是对老城区平房非合法建筑的升级改造,有的是下挖增加层高做夹层,有的是在墙上增加窗户、在屋顶上开天窗,的确挖潜增大了使用面积,创造了更好的居住条件,但存在忽视对合法产权的认定,忽视与院落、胡同空间整体风貌协调等问题,放大了建造的私权,对观众在某些方面形成了误导。

材改造房屋,比如塑钢窗的流行。

而对于公共空间,个体反倒越来越不关心,比如老旧小区公共区域的衰败,胡同开墙打洞、占道经营、乱停乱放车辆等,反映了个体追逐利益而推卸义务的人性。从历史的变迁看,政府主要是依靠单位在管理个体,20世纪八九十年代,单位社会逐渐萎缩和解体,社区治理不断加强,但主要聚焦民生服务、保障和治安,公私权利的边界尚未形成社会共识,公民意识缺乏,对个体约束性管理面临巨大挑战,城管与市民层出不穷的冲突案件正是这种状态的反映。个体建造的混乱将解构旧城原有的历史风貌秩序,造成整体性的消失。

3.5 对市场化思维的反思

除房地产市场本身对旧城更新的影响外,其代表的市场化思维方式对旧城更新的影响也应引起我们批判性的反思。美国迈克尔·桑德尔对此有深刻的论述。“在过去的30年里,市场和价值观渐渐地以一种前所未有的方式主宰了我们的生活。市场和市场导向的观念入侵传统上由非市场规范所统辖的生活领域,乃是我们这个时代最重大的发展之一。如果不能深切地对市场角色和范围展开讨论,我们就会从拥有一种市场经济滑入一个市场社会”^[31]。以市场价值的观点来看待旧城的价值,就是这种市场思维带来的后果。当前有一种观点在谈论名城保护的时候,会首先谈到价值,其实大都谈论的是平房四合院的市场价值,认为其市场价值目前是被低估的,由于是稀缺资源,会随着市场经济的发展释放其极大的潜力价值,这在潜意识里是很危险的,就像桑德尔所说,如果生活中的一些物品被转化为商品,它们就会被腐蚀和贬低^[31]。历史文化名城正是这样的物品,如果我们过度利用市场经济的工具,就会把一些值得我们关切的非市场价值排挤出去,忘记我们保护旧城的初心。

4 旧城历史风貌遗存更新实施路径的建议

4.1 设定长远目标

历史城市的更新与发展是一个长期和缓慢的过程,急于改变现状,一方面经济条件不允许;另一方面,容易造成社会结构的破坏,引发诸多社会问题^[32]。以往的经验教训说明,以短期见效为目标,可能为后续造成更大的问题。应以愚公移山的决心,“蚂蚁啃骨头”一点一滴地逐步解决。比如资金问题,短期来看,资金的需求是巨大的,但是如果放在很长的历史阶段来衡量,依靠中央和地方政府共同承担,不会给财政造成太大的压力。假设以新中国建国100周年即2049年为规划目标,通过30多年持续的投入,一些根本性的难题将被逐步解决。

4.2 转变以房地产开发为主的旧城更新实施机制

对于剩余的历史风貌遗存的保护更新,作为公益事业来对待,以政府和公益性资金投入为主,转变房地产开发的经济运作模式。房屋以政府持有为主,整合各级政府的房屋管理机构,形成旧城内公有房屋管理的统一平台,统筹政策,明确收支两条线,收入与管理运营分开,部分管理可采取政府购买社会服务的方式,部分资源可以出租获利。加强政府对资源的统筹能力,建立机制保持房屋使用人的良性新陈代谢,不因一代一代的沉淀造成关系沉淀,变得难以调整。

4.3 理顺产权关系

旧城历史文化名城保护的深层问题核心是产权问题,以往解决旧城问题的目标常常是在形态的表象,绕着产权问题走,因此越往前走,越感觉到举步维艰,要解决问题,必须将产权关系理顺。关于经租房,如果一直保持国有所有权,可保持一定的稳定性,如果推向市场将造成更加多重的利益纠缠,为后续解决增加复杂性。可采取不可逆方式解决,但这肯定是一个复杂和漫长的过程,需要在适当时机以高度的政治智慧来解决。关于直管公房,应区别对待,给未参加房改的人群提供类似房改的机会,获取补偿后的一种选择是彻

底退出,结束承租关系,另一种选择是可以继续租住,但承租关系已变成清晰的有限期的债权债务关系。其他单位产公房也可参照此方法推进,逐步彻底理顺产权关系,为后续有效管理创造条件。

4.4 建立促进物权整合的管控机制

对于公房,在产权关系基本理顺后,推动资源的整合和调整,通过合并碎片化的院落和房产,促使院落的恢复。对于私房采取限制性规定,综合民政、税收等政策,严格控制析产和产权的碎片化。在现有房屋普查的基础上,原则上不再增加间数,并严格规定最小的析产建筑面积,通过税收优惠和财政补贴对于继承和交易过程中减少产权人数给予鼓励,同时更严格地限定建造的私权,建筑朝向胡同的立面和屋顶形式未经许可不得改变。强化政府代履行权利的行使,遇到因为产权碎片化房屋破败的情况,政府可以强制对房屋进行修缮,阻止历史风貌环境的衰败。

5 结语

总之,本文只是初步提出了一个框架性的名城保护旧城更新实施思路,许多方面还有待更深入的研究,特别是一些实施的做法需要在法律、法规和政策上有所创新和突破才能落实。本文提出的一些思路和做法在过往的实践中也有尝试,但随着外部环境的变化,政策常常前后左右摇摆,造成整体的停滞和困顿,因此持之以恒坚定目标非常重要。另外,实施过程中节奏的把握也很关键,不同阶段需要采取不同的策略。目前主要是理顺产权关系和腾退集聚资源,只有在权利义务关系基本明晰、资源掌握到一定数量时才宜开始整合、调整和利用。借用吴良镛先生在2004年北京总体规划修编旧城保护专题研究中的一句话作为结束语:“旧城保护,当前的确困难重重,但大方向一旦理顺,克服短期困难,就会转入康庄道路,并且越走越宽。”^[33] 田

(感谢北京市西城区房管局、北京市规土委国土西城分局、北京市西城区规划管理信息中心提供数据支持。)

参考文献 References

- [1] 西城区房管局. 西城区房屋普查数据[R]. 2015. Xicheng Housing Management Bureau. Housing census in Xicheng District[R]. 2015.
- [2] 北京市西城区规划管理信息中心. 地形图数据统计[R]. 2016. Xicheng Urban Planning Information Center. Topographic map statistics[R]. 2016.
- [3] 魏科. 1990—2004北京2次大规模危改[J]. 北京规划建设, 2005 (6): 71. WEI Ke. Redevelopment dilapidated houses from 1990 to 2004 in Beijing[J]. Beijing City Planning & Construction Review, 2005 (6): 71.
- [4] 张金淦. 北京规划建设五十年[M]. 北京: 中国书店, 2001. ZHANG Jingan. Urban planning and construction in Beijing fifty years[M]. Beijing: Cathay Bookshop, 2001.
- [5] 董光器. 对北京旧城保护和改造的回顾与展望[J]. 城市规划, 1993 (5): 14. DONG Guangqi. Review on historic preservation in Beijing [J]. City Planning Review, 1993 (5): 14.
- [6] 北京市城市规划设计研究院. 2015年北京城市总体规划评估相关材料[R]. 2015. Beijing Municipal Institute of City Planning & Design. Evaluation of Beijing master plan[R]. 2015.
- [7] 温宗勇. 关于北京旧城区大规模危改与古都风貌保护的思考[J]. 北京规划建设, 1998 (6): 42. WEN Zongyong. Thinking about redevelopment dilapidated houses and historic preservation in the Old City of Beijing[J]. Beijing City Planning & Construction Review, 1998 (6): 42.
- [8] 刘立早. 北京旧城四合院产权演变探析[J]. 北京规划建设, 2011 (7): 21-23. LIU Lizao. The evolution of courtyard property rights in the Old City of Beijing[J]. Beijing City Planning & Construction Review, 2011 (7): 21-23.
- [9] 北京市东城区房屋土地管理局. 北京市东城区房屋土地管理志[R]. 1998. Beijing Dongcheng District Municipal Land Resources and Housing Administrative Bureau. Land resources and housing administrative annals of Beijing Dongcheng District[R]. 1998.
- [10] 张群. 私房改造三部曲——兼论私权与人权[J]. 人大法律评论, 2011 (2): 154. ZHANG Qun. The trilogy of private housing reconstruction: a study on private rights and human rights[J]. Renmin University Law Review, 2011 (2): 154.
- [11] 国家法官学院案例开发研究中心. 中国法院2015年度案例(物权纠纷)[M]. 北京: 中国法制出版社, 2015. The Case Study Center of National Judges College. Case study of Chinese Courts 2015 (property disputes) [M]. Beijing: China Legal Publishing House, 2015.
- [12] 天津市高级人民法院课题组. 关于公有住房使用权纠纷案件的调查与分析[J]. 人民司法, 2012 (13): 60. The Research Group of the Supreme People's Court of Tianjin. Case study on the rights to the use of public houses[J]. People's Judicature, 2012 (13): 60.
- [13] 西城区国土分局. 西城区文保区地籍管理现状分析报告[R]. 2013. Xicheng Sub-Bureau of Beijing Municipal Bureau of State Land and Resources. The report of land use of historic district in Xicheng[R]. 2013.
- [14] 北京市建筑设计标准化办公室. 北京四合院建筑要素图(88J14-4-2006)[R]. 2006: 23, 26. Beijing Architecture Standardization Office. Architectural Elements of Beijing Courtyard House (88J14-4-2006) [R]. 2006: 23, 26.
- [15] 西城区房管局. 房屋安全排查[R]. 2016. Xicheng Housing Management Bureau. Housing safety investigation in Xicheng District[R]. 2016.
- [16] 吴良镛. 北京旧城保护研究(上篇)[J]. 北京规划建设, 2005 (1): 20. WU Liangyong. Study on old city of Beijing (part one)[J]. Beijing City Planning & Construction Review, 2005 (1): 20.
- [17] 徐莘芳. 论历史文化名城北京的古代城市规划及其保护[J]. 文物, 2001 (1): 67. XU Pingfang. Ancient city in Beijing[J]. Cultural Relics, 2001 (1): 67.
- [18] 徐莘芳. 论北京旧城的街道规划及其保护[J]. 北京联合大学学报: 人文社会科学版, 2008 (1): 26. XU Pingfang. The planning and preservation of the streets in the Old City of Beijing[J]. Journal of Beijing Union University: Humanities and Social Sciences, 2008 (1): 26.
- [19] 邓亦兵. 清代前期政府与京城房地产市场[J]. 清华大学学报: 哲学社会科学版, 2014, 29 (2): 77. DENG Yibing. Early Qing government and the real estate market in Beijing[J]. Journal of Tsinghua University: Philosophy and Social Sciences, 2014, 29 (2): 77.
- [20] 韩光辉. 北京历史人口地理[M]. 北京: 北京大学出版社, 1996: 273. HAN Guanghui. History and population geography in Beijing [M]. Peking University Press, 1996: 273.
- [21] 唐博. 清代北京旗人推动住房市场化[J]. 文史博览, 2015 (4): 55. TANG Bo. Housing market oriented in Beijing in the Qing Dynasty[J]. Culture and History Vision, 2015 (4): 55.
- [22] 朱嘉广. 旧城保护与危改方法[J]. 北京规划建设, 2003 (4): 52. ZHU Jiaguang. New ways of old city conservation and renovation of old and dilapidated houses[J]. Beijing City Planning & Construction Review, 2003 (4): 52.
- [23] 王军. 北京历史文化名城保护的实践及其争鸣(续)[J]. 北京规划建设, 2004 (12): 80. WANG Jun. Historic preservation in Beijing (continuation)[J]. Beijing City Planning & Construction Review, 2004 (12): 80.
- [24] 郭湘闻. 房屋产权私有化是拯救旧城的灵丹妙药吗? [J]. 城市规划, 2007 (1): 14. GUO Xiangmin. Is private houses property right a catholicon to preserve inner city?[J]. City Planning Review, 2007 (1): 14.
- [25] 王军. 关于泉州城南历史街区保护的意見[J]. 福建文化调查, 2015 (5): 2. WANG Jun. Views on preservation in south Quanzhou Historic District[J]. Fujian Cultural Survey, 2015 (5): 2.
- [26] 迈克尔·赫勒. 困局经济学[M]. 阎佳, 译. 北京: 机械工业出版社, 2009. Heller M. The gridlock economy: how too much ownership wrecks market [M]. LV Jia, translate. Beijing: China Machine Press, 2009.
- [27] 侯建伟. 城市土地制度的国际比较[J]. 经济问题探索, 1993 (8): 59. HOU Jianwei. The international comparison of urban land system[J]. Inquiry into Economic Issues, 1993 (8): 59.
- [28] Congressional Research Service. Federal Land Ownership Overview and Data [EB/OL]. <http://www.fas.org/sgp/crs/misc/R42346.pdf>.
- [29] 张千帆. 城市土地国家所有的困惑与消解[J]. 中国法学, 2012 (6): 179. ZHANG Qianfan. Confusion over 'state-owned' urban land and clearance[J]. China Legal Science, 2012 (6): 179.
- [30] 马炳坚. 四合院工程十滥[J]. 北京规划建设, 2008 (1): 62. MA Bingjian. Ten examples of Beijing courtyard house not built in accordance with the traditional model[J]. Beijing City Planning & Construction Review, 2008 (1): 62.
- [31] 迈克尔·桑德尔. 金钱不能买什么: 金钱与公正的正面交锋[M]. 邓正来, 译. 北京: 中信出版社, 2012. Sandel M. What money can't buy: the moral limits of markets [M]. DENG Zhenglai, translate. Beijing: China CITIC Press, 2012.
- [32] 董光器. 历史文化保护保护区破旧危房的改建的对策[C]//中国古民居保护和利用论坛资料汇编. 苏州, 2006: 24. DONG Guangqi. The strategy of redevelopment dilapidated houses in historic district [C]//Chinese Ancient Residence Protection and Use Forum. Suzhou, 2006: 24.
- [33] 吴良镛. 北京旧城保护研究(下篇)[J]. 北京规划建设, 2005 (2): 71. WU Liangyong. Study on old city of Beijing (part two) [J]. Beijing City Planning & Construction Review, 2005 (2): 71.