

# 纽约中产化的历程、特征及对中国大城市的启示\*

## The Process and Characteristics of Gentrification in New York and Its Enlightenment for China's Large Cities

郑文杰 朱喜钢 孙洁 ZHENG Wenjie, ZHU Xigang, SUN Jie

**摘要** 纽约作为世界经济中心和全球中心城市,中产化过程起步早且发展历程丰富,对其他城市的中产化发展具有较大的借鉴意义。在国内外学者已有研究的基础之上,对纽约中产化的发展过程及其各阶段的特征进行梳理,重点介绍其在1990年代初期经济衰退之后所呈现出的全新面貌。通过对我国大城市与纽约的中产化发展背景及特征之间异同的对比,探寻一条本土化的中产化路径,对我国大城市未来的内涵式发展具有重要意义。

**Abstract** As the world's economic center and one of the global cities, New York has undergone an early-started gentrification process, which is of great reference value to the process in other cities all over the world. Based on the existing research both at home and abroad, this paper summarizes the development stages and the characteristics of each stage of gentrification in New York, and mainly introduces its brand-new characteristics after the early 1990's recession. By comparing the background and characteristics of the gentrification process in China's large cities and New York, this paper points out that it is of great importance to find a healthier way of promoting gentrification for the connotative development of China's large cities.

**关键词** 中产化 | 历程 | 特征 | 纽约

**Keywords** Gentrification | Process | Characteristics | New York

文章编号 1673-8985 (2019) 04-0098-06 中图分类号 TU981 文献标志码 A

DOI 10.11982/j.supr.20190415

### 作者简介

郑文杰  
南京大学建筑与城市规划学院  
硕士研究生

朱喜钢 (通讯作者)  
南京大学建筑与城市规划学院  
教授,博士生导师

孙洁  
南京大学建筑与城市规划学院  
助理研究员

## 0 引言

历史上的城市中心曾因其区位优势吸引了大量高品质公共服务和富裕阶层的集聚,成为城市繁荣的象征。然而,这种情况在二战之后的美国却发生了巨大转折。随着后工业时代的到来,美国富裕阶层纷纷前往环境更优美的郊区,并带动商业、就业、公共服务等方面的郊区化,市中心面临人口流失、税收锐减、环境破败等一系列危机。在内城空心化和经济结构转型的背景下,纽约开始了中产化进程。虽然在发展初期受到许多阻力,但在1990年代初期的经济衰退过后,纽约中产化却呈现出新面貌,展现出中产化作为一种空间重构过程的巨大力量。如今纽约的中产化已经相对成熟,并成

为学界研究的典型案例,为许多城市的中产化进程提供了宝贵的经验。

改革开放之后,我国社会经济进入快速发展时期,大规模的新城建设与旧城更新齐头并进,迅速改变了城镇的空间结构与景观格局<sup>[1]</sup>。自1980年代以来,城市的旧城改造也成为许多中国城市的重要任务<sup>[2]</sup>。1990年代末,随着我国大规模城市更新与旧城改造的进行,“中产化”的概念被首次引入国内,并有学者以我国南京<sup>[3]</sup>、广州<sup>[4]</sup>等大城市为例进行了实证研究,证明中产化确实已经在我国发展起步。但是中产化的反对之声也随之而起,为中产化的推进带来了一定的阻力。尤其是近年来我国城市发展进入存量规划时代,通过旧城更新盘活城市

\*基金项目:2017年国家社会科学重点基金项目“大都市中产化进程与政策研究”(编号17ASH003)。

表1 西方城市中产化的主要历史阶段

中产化阶段	时间段	阶段特征	阶段效应
第一阶段（起步阶段）	1960s早期—1973年	空间上零星分布； 政府支持	提升改造了大量破败社区；为新一轮中产化创造了条件
过渡时期	1973年—1978年	经济衰退的过渡期	中产化减速
第二阶段（锚定阶段）	1978年—1988年	快速扩张； 不限于大型全球城市； 反中产化运动激烈	内城环境质量不断提升； 郊区住宅传统优势减弱
过渡时期	1988年—1993年	经济衰退的过渡期	中产化陷入极大争议之中
第三阶段（回归与蔓延阶段）	1973年至今	迅速回归与蓬勃发展； 自身重组之后的全新面貌	成为全球城市策略

资料来源：笔者根据参考文献[5-6]自制。

存量土地与空间成为城市内涵式发展的必然要求。如何看待旧城更新过程中出现的中产化现象？中国大城市中产化的未来走向如何？中产化发展如何趋利避害？通过对纽约中产化的解读和中外中产化的对比，可能会为上述问题提供一些答案。

## 1 纽约中产化的发展概述

Loretta Lees认为，今天的中产化与1970年代初、1980年代末，甚至1990年代初的中产化都是完全不同的<sup>[5]</sup>。这一说法得到了广泛认同。Jason Hackworth和Neil Smith以纽约市的中产化历程为主要参照对象，按照不同时期的特征将西方中产化过程分为3个历史阶段<sup>[6]456-468</sup>（表1）。

### 1.1 第一阶段：空间上的零星分布与政府的参与

在1973年的经济危机到来之前，中产化处于起步阶段，主要体现了两方面特征。

一方面，中产化主要在美国东北部和西部的小社区中独立存在<sup>[6]466</sup>，整体来看是零星分布的。其主要推动者是被称为“开拓者”的中产阶层，通常包括艺术家等社会群体<sup>[7]</sup>。他们以低廉的价格购买或者擅自占用内城工薪阶层社区和穷人聚居区内的破败建筑，并按自己的审美和需求对其进行修缮和改造。比如随着二战后工厂迁出城市中心，纽约苏荷区留下了大量铸铁建筑风格的厂房。从1960年代早期开始，这里低廉的租金及铸铁建筑宽敞的空间就吸引了一批批艺术家的入驻。他们对空置空间

的改造为苏荷区带来了浓郁的艺术氛围；此外他们通过成立协会等方式争取居住合法化，并推翻了一系列威胁苏荷区生存的政府规划，奠定了苏荷区中产化的基础。由于这些“开拓者”通常实力有限，一定程度上决定了早期中产化没有成为广泛的空间现象，只是以零星发展的形式存在。

另一方面，内城衰败使政府意识到内城投资不足的危险，并认为中产化是“改善内城衰败”的良药<sup>[6]466</sup>，而且奉行凯恩斯主义的美国政府有强大的能力和意愿对市场进行干预。因此，该阶段中产化的发生往往伴随着政府的支持，比如通过立法解决艺术家在苏荷区的居住合法化问题<sup>[8]</sup>、鼓励私人资本购买和修缮内城住宅并提供资金奖励等<sup>[9]</sup>。

总体来说，中产化第一阶段中的投资者、开发商以及政府利用房产价值低迷的契机，改造提升了大量破败的社区，为新一轮的中产化创造了条件<sup>[6]467</sup>。

### 1.2 第二阶段：空间上的迅速扩张与公众的激烈反抗

1970年代末，市场经济开始恢复活力，中产化也前所未有地迅速发展<sup>[6]466</sup>。与第一阶段的中产化相比，第二阶段的中产化已不再局限于纽约这样的全球性城市中，而是进一步扩张到了波士顿、爱丁堡这样较小的城市中。

第一阶段的中产化进程改善了原来破败社区的建成环境和文化氛围，吸引了较多中产阶层和富裕阶层，这使得房租上涨，造成大多数低收入原住民不得不搬离原居住地的窘境。

可以说，那些无家可归的贫困居民之所以生活越来越不稳定，是与中产化有直接联系的<sup>[10]</sup>，这也引发了工人团体和低收入群体的激烈反抗。1970年代中期，随着凯恩斯主义的终结以及新自由主义的兴起，在这种激烈的反抗声中，政府不再像之前那样积极地支持中产化，转而以带有附加条件的公共政策的方式间接干预中产化。如，开发商对社区的中产化改造要想获得政府的支持，必须首先有足够的资金实力；但是贷款方同样要求开发商首先要获得政府支持。这使得开发商陷入进退两难的境地，许多中产化项目被迫中断。

但总体来说，虽然该阶段的中产化遇到了阻力，但是随着经济衰退之后市场活力的复苏，中产化还是突破了第一阶段中零星发展的状态，迅速扩张开来。

### 1.3 第三阶段：全新面貌与全面推进

1990年代初，经济衰退的到来打断了中产化平稳推进的步伐，中产化进程减速，甚至许多城市的中产化被“扼杀”。在这样的背景下，中产化作为一种空间过程是否会继续存在的问题引起了学界的广泛争论，中产化的空间意义和理论意义也引起了诸多学者的质疑，甚至有学者认为中产化有限的空间意义会消失殆尽。

但随着经济危机的平复，中产化进程在一片争论声中迅速回归，并且呈现出与前两个阶段截然不同的新特征。可以说，中产化过程在1990年代的经济衰退之后进行了自身重组，以一种全新的面貌开始了其第三阶段的

全面推进。

## 2 纽约中产化现阶段的全新面貌

### 2.1 空间上: 向外扩散与向内填充并行

中产化的全面扩张表现在两个维度:城市之间的扩张和城市内部的扩张。

中产化在城市之间的扩张催生了许多城市的首次中产化。虽然中产化在1970年代已经比较常见,但仍有很多学者认为当时的中产化是一个短暂的、微不足道的现象<sup>[11]815</sup>。现在,经过城市之间的扩张,中产化的空间意义被越来越多的学者所认可。

中产化在城市内部的扩张表现为两方面(图1)。一方面是“向外扩散”,即中产化从城市内城核心扩展到原本被认为不可能出现中产化的地区<sup>[11]825</sup>,包括城市边缘地区、少数族群聚居地等。另一方面是“向内填充”,即中产化扩张到靠近市中心尚未中产化的地区,如政府公共住房社区。在中产化早期,靠近城市CBD的地段经历了高度再投资的过程,一度成为再投资的核心区;但是在中产化的第三阶段,再投资的核心不再集中于内城中心地段,而是集中于城市内环外缘<sup>[11]825-828</sup>。可以说,中产化在城市内部的扩张导致了内城投资的土地经济学发生改变。

这种现象出现的原因可以归结为城市发展的“不均衡性”。所谓“非均衡发展”是指社会发展并不在每个地方以同样的速度或沿着相同的方向发生,而是存在不平衡<sup>[12]</sup>。其一,经历20多年的发展,那些投资风险较小的、容易中产化的社区基本都实现了中产化,中产化的进一步发展不得不向投资风险较高的内城外缘扩展。其二,在内城中心持续再投资和市场的的作用下,靠近内城中心的公共住房社区虽然有政府的租金管控,但还是变得容易被中产化。

### 2.2 政府参与: 更为直接主动

在中产化起步阶段,政府通过资金支持、分区改革、支持艺术家的改造活动等积极地推动中产化;在第二阶段,政府放弃了对中产化

的直接干预,仅对中产化进行有限的间接干预<sup>[11]820-821</sup>;而在中产化的第三阶段,政府的干预变得更为直接主动。如在纽约长岛市,皇后西项目(The Queens West Project)是其中产化推进的重要项目。在该项目于1982年公布之后,大量房地产开发商都立即表示出浓厚的兴趣。由于该项目中的住宅部分需要依靠抵押贷款才能实施<sup>[6]472</sup>,而当时的城市政府并不愿意为开发商提供这种贷款担保,导致皇后西项目的启动面临诸多阻力。直到1996年,联邦住房管理局(FHA)给出第一个针对性抵押贷款保险,该项目终于得以推动<sup>[6]473</sup>。在丹波同样出现了类似的情况。丹波的中产化主要是由沃伦塔斯(Walentas)的房地产开发公司垄断推动的。获得足够融资是开发商取得纽约州政府支持的前提条件,但由于沃伦塔斯无法独立获得足够的金融资本,政府便放弃了对该公司的支持。到1990年代,这种情况出现了转机,政府开始支持那些无法获得项目融资的开发商,丹波中产化也得以推进。

该阶段中,国家干预回归且变得更加直接,其原因有以下几方面:首先,在城市核心已经实现高度再投资且中产化需进一步扩张的背景下,中产阶层和投资者不得不把目标转向有一定风险的社区<sup>[6]469</sup>。但这些社区的中产化投资面临着巨额财务风险<sup>[13]</sup>,甚至超出个体资本家的能力范畴,因此1990年代的城市政策必须有力地消除开发商的财务担忧<sup>[14]</sup>。其次,联邦政府持续权力下放,扩大了地方部门权力,使其无需事先安排好替代住所就可以拆除公共住房<sup>[11]822</sup>。再次,联邦政府对地方政府财政再分配的减少,加大了地方政府的财政压力,为了获取足够的财政收入,许多城市都不得不想尽办法吸引和留住中产阶层<sup>[15]</sup>。此外,政府越来越多地关注到中产化带来的正面价值和积极效应,开始认识到中产化符合城市发展需要,有助于实现其积极追求的全球城市目标。

### 2.3 市场力量: 大型开发商取代小型业主

中产化进程的前两个阶段更多地是由中产阶层自身推动,只不过由艺术家等“开拓者”

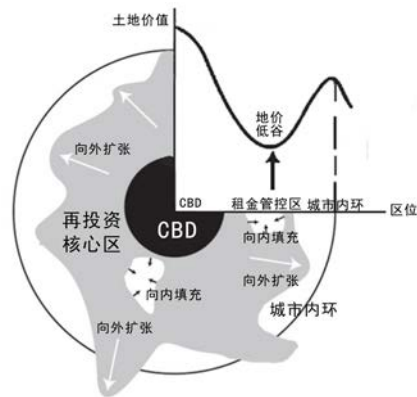


图1 中产化在城市内部的扩张  
资料来源:笔者根据参考文献[12]修改。

转变成了具有一定经济实力的中产阶层。而在第三阶段,中产化过程却更多地由大型开发商所推动。例如艺术家和工匠在1980年代中期开始进入丹波,对其中的工业阁楼进行整修,开始了丹波的中产化;而1990年代初期的经济衰退之后,沃伦塔斯的开发公司却驱逐了这些阁楼里的艺术家,几乎垄断了这个社区的中产化开发。

该转变很大程度上受经济结构调整和房地产行业整合的影响。由于受到金融管制放宽、信贷扩张以及核心制造业经济向房地产转型的影响,房地产市场和金融市场在1980年代进行了实质性整合<sup>[11]819</sup>,整合之后的房地产开发公司变得更加强大。这样强大的大型企业开发商拥有了更高的抵御风险能力,在中产化向开发风险较高的边缘地区扩展的过程中,他们能获得更多的开发机会。与此相反,小型业主越来越无力承担不断上涨的中产化开发成本与开发风险,其生存空间被大大挤压。最终出现大型企业开发商取代小型业主成为中产化主要市场力量的现象。

### 2.4 公众反对运动: 弱化与式微

在20世纪七八十年代,中产化使得原先居住在市中心的工人阶层面临无家可归的危险,他们不得不为了自身权益而奋起反抗,且取得了一定的成效。如克林顿居民认为城市重建计划会造成自己被迫搬离现在生活的地方,于是他们通过克林顿计划委员会(CPC)联合起

来反对该规划,并引起了国会女议员贝拉·阿布祖格的注意<sup>[64]70</sup>。最终,纽约市计划委员会建立了克林顿特区,以禁止实施可能造成现有居民被迫迁居的规划,原住民迎来了一场“庶民的胜利”。

然而到1980年代末,社区组织的反抗活动开始逐渐失去政府支持,并最终走向两个不同的方向<sup>[11]823</sup>。一方面,一些团体的政治主张和目标超出了政府的接受范围,导致政府与社区团体之间出现对抗,有时甚至会出动警察暴力停止抗议活动。很多反中产化团体在这样巨大的政府压力之下解体。另一方面,一些政治主张较温和的社区团体发展成社区发展公司,并在一定程度上代替政府履行某些社会职能(如经济适用房的供应等)<sup>[11]824</sup>。可以看出,社区组织已经无法坚定有力地组织反中产化运动,中产化的反对之声正逐渐弱化。

反中产化运动的弱化可以归结为以下两方面的原因。一方面是上文提到的社区反对团体的政治立场发生了变化。首先,政府的重压使得许多反中产化团体被迫解散;其次,许多社区反对团体转变为社区发展公司之后,其运转很大程度上依赖于政府的资金补贴,财政的脆弱性决定其不得不依附于政府而生存<sup>[11]824-825</sup>;最后,许多社区团体成员自身也是中产化过程的受益者,他们很难继续坚定地反对中产化。另一方面,内城再投资的空间复合效应也导致中产化反对声的衰弱<sup>[11]824</sup>。由于居住于内城的工薪阶层是中产化过程的主要“受害者”,因此他们也是中产化反对运动的主要参与者。在中产化的前两个阶段,工薪阶层在城市核心区有较高的人口密度,他们亲眼目睹中产化的发生,并且空间的集聚也方便他们之间的交流,故前两个阶段的反抗运动比较有凝聚力。但是随着中产化的推进,城市核心区的工薪阶层越来越少,“密度红利”的丧失使得这些团体不能再进行有力的抗争。

总之,虽然1990年代初期的经济衰退造成了许多城市中产化的减速和停滞,但是经济危机过后,中产化以强劲的势头卷土重来,并在4大方面出现新的变化。这4方面的变化互相影

响、互相强化,最终使得中产化展现出现阶段的新面貌。

### 3 类比与启示

#### 3.1 中国大城市中产化与纽约中产化的对比

##### 3.1.1 中产化发展背景的对比如

我国改革开放40年来,城市发展突飞猛进,中产化在许多大城市中出现。将中国大城市中产化与纽约中产化的发展背景相比,可以发现两者的异同之处。

一方面,中国大城市中产化也发生在内城衰败和旧城更新的背景之下。经过增量规划时代后,城市郊区和新城的崛起给大城市内城带来了一定的经济与人口上的冲击,内城面临着建成环境破败、老龄化等一系列问题。随着城市更新如火如荼地展开,中产化进程出现并加速推进。尤其在当前追求内涵式发展的理念下,存量土地的优化更新必然成为城市发展的主要方向之一,而这又会进一步推进中产化。中国尚处于起步阶段的中产化现象未来将如何发展,又如何能在城市更新中发挥最大效应、趋利避害?中产化帮助纽约内城走出衰败深渊、重构内城活力的经验可以为我们提供借鉴。

但是另一方面,中国大城市的中产化发展背景也有独特性。虽然当下中国内城出现了一定的衰败趋势,但仍然保持着一定的活力和较高的人口密度,内城衰败并未达到“空心化”的严重程度。而且,与20世纪五六十年代的纽约相比,中国内城面临的情况要乐观得多。比如,内城基础设施的建设和公共服务设施的提供相对完善,内城公共卫生状况良好;方便快捷的公共交通、新型城市规划理念的影响等使城市无序蔓延、大规模郊区化的可能性大大降低;同时内城的犯罪率也较低。这些方面都有利于中国内城逃脱“空心化”的厄运,但这也意味着中国中产化可能面临着更严重的挑战,我们必须未雨绸缪。

##### 3.1.2 中产化特征机制的对比如

对比纽约与我国城市中产化的现阶段特

征,我们可以发现两者都呈现出“政府直接参与”“大型开发商推动”“中产化反对声较弱”和“中产化持续扩张”的特征,但是出现这些特征的原因却各不相同。

我国城市中产化出现以上特征与我国的政治经济制度有密不可分的关系。我国城市土地属国家所有,城市居民只是享有土地的使用权,只有政府才具有决定和变换土地使用性质的权力。分税制改革后,土地成为地方财政的重要来源,政府往往通过招拍挂的方式出让有待中产化的土地,这就决定了政府对中产化的直接参与,并成为中产化最强大的推动力量。在经济利益的驱动和市场竞争的压力下,只有大型开发商才有实力获得土地的开发权,因而大型房地产公司是我国中产化的另一个重要推动者。在城市更新和中产化过程中,政府通常会通过提供安置房或者货币安置的方式来满足被迫迁居的城市原住民的居住需求。因此,在原住民没有土地所有权的背景下,政府的安置举措很大程度上安抚了他们的情绪,使得我国大城市的中产化并没有出现大规模的强烈反对声。可以说,在我国,国家实际上是中产化的关键。这种以国家特有形式发起的中产化可以称为“政府发起的中产化”<sup>[16]</sup>“规划引领的中产化”<sup>①</sup>(图2)。

而就纽约中产化而言,上述4方面特征的出现是中产化发展到现阶段的必然。随着纽约中产化发展到相对成熟的阶段,中产化的积极效应被广泛认可;在社会效应和经济效应的驱动下,政府积极参与中产化以增加财政收入、改善城市面貌、提升城市竞争力。同时,中产化进一步推进的难度增加,加之经济利益的驱使,大型房地产企业成为中产化市场主体的不二之选。中产化发展日趋成熟也给城市居民带来利益,同时伴随政府的引导和推动,居民和社区组织也不再有强烈的反抗意愿和能力。随着动力的强化和阻力的弱化,中产化在多元驱动下进一步扩张是必然趋势(图3)。

通过对比可以看出,在全球化语境下,中国基于城市更新的中产化过程既表现出某些与西方趋同的表征、机制与规律,更体现出中国特色

注释 ① 朱喜钢. 中国中产化的实践与启示,《中国社会科学》(内部文稿), 2016(4)。

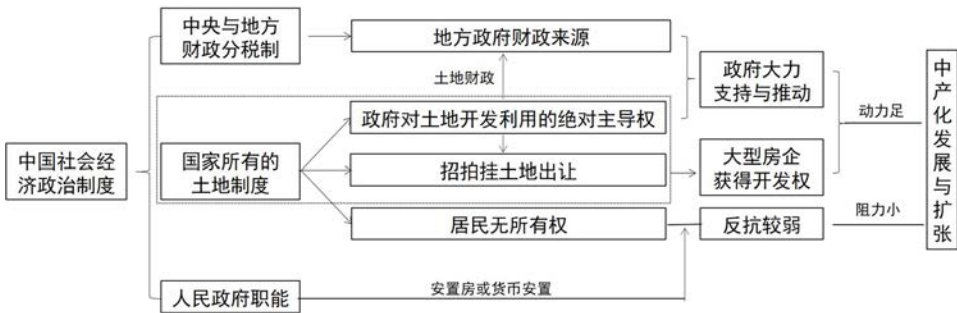


图2 中国大城市中产化的机制  
资料来源：笔者自绘。

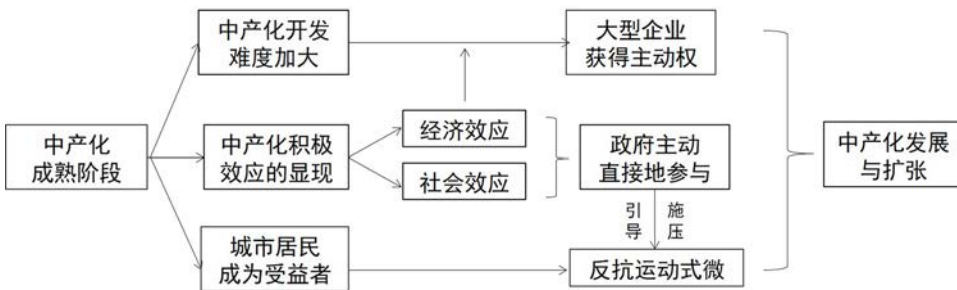


图3 纽约中产化的机制  
资料来源：笔者自绘。

背景下的独特性、复杂性和过渡性特征<sup>[17]</sup>。

### 3.2 启示

我国大城市的中产化现象发展至今，已出现多元化的趋势。从类型上来说，我国中产化衍生出新建中产化、旅游中产化、乡村中产化、教育中产化等多种形式；从空间功能的角度来说，我国中产化空间可以归纳为3种类型，即休闲旅游带动的商业消费空间（如新天地）、创意产业主导的文化艺术空间（如北京798）和高端地产开发的居住生活空间（如北京南池子）<sup>[18]</sup>。这些不同类型的中产化发挥了促进城市内部产业结构调整、改善城市环境、提升城市空间品质等一系列正外部效应。但中产化也有其负面性。纽约的经验告诉我们，通过对中产化过程进行合理引导，中产化会走出质疑与困境，并可以服务于城市的发展目标，成为城市发展的助推力。我们要做的就是借鉴其经验时“学而择其优”，探讨适合我国实际的、本土化的中产化发展策略。

#### 3.2.1 理性审视空间发展趋势，审慎选择中产化区位

历史上的西方城市曾出现过社会经济分化、不同阶层之间居住隔离等社会分异问题，我国城市也不例外。中高层通常会选择背山靠水的地区居住，而低收入群体不得不居住在衰败的内城或者远离市中心的郊区；在经济利益的驱动之下，开发商通常会倾向于选择优越区位的社区进行中产化改造，社会分异在市场的的作用下呈现出愈演愈烈的趋势。

纽约中产化的扩张过程说明，虽然中产化在一个城市的出现具有必然性，但中产化在城市中出现的具体区位却具有一定的偶然性；而政府的态度与政策在其中扮演着重要角色。因此，为了避免社会分异加剧和城市空间发展失衡，政府应该通过充分的评估，理性审视城市空间的发展趋势，选择合理的中产化区位，引导中产化有序进行。

#### 3.2.2 重新解读公平性，改善弱势群体生存环境

对于中产化的批判主要集中在造成低收入群体被迫迁居、加剧空间隔离等社会层面。在中产化过程中，被迫迁出的居民遭受了多方面的利益损失<sup>[19]</sup>，低收入群体的应有权利被剥夺，社会公平性被破坏。然而，上述对“公平性”

的理解不免有些片面。一方面，随着拆迁补偿标准的提高和拆迁制度的完善，中产化过程中原住民的群体利益得到了很大程度的保障；“拆二代”等现象的出现更是说明拆迁群体得到的财产补偿甚至远超过其可能遭受的财产损失。另一方面，被迫迁居并不一直都是中产化的结果。在没有中产化的街区，由于住宅得不到及时维修而不断破败，租金不断下降，住宅所有者不得不放弃住宅所有权，最终住房会破败至住户无法居住而迁居。因此，导致居民被迫迁居的不是中产化过程本身，而是市场经济的必然规则。

但无论被迫迁居是否是中产化过程的直接后果，低收入阶层在中产化过程中处于弱势是不争的事实。在未来的中产化进程中应注重对弱势群体生存环境的改善；除建设安置房社区之外，还要加强对社会居住分异的研究，避免社会分异和社会极化的加剧。

#### 3.2.3 打破传统增长联盟，构建新的利益共同体

从上文对“公正”批判性认识的角度上来说，判断中产化是否正义的标准不应是有无群体置换的发生，而应是参与该过程的多主体是否得到生存环境的改善与相关利益的保障。但事实上，在中产化过程中，地方政府、开发商、金融部门与地产机构等组成的“城市增长联盟”成为中产化过程中最大的既得利益者，而外迁的低收入群体和大量贷款购房的中产阶层并未能获得多大利益<sup>[20]</sup>。

这种理想与现实之间的偏差要求我们首先必须考虑中产化过程造成社区居住人口转变的各种可能方式，使制定的相关政策具有可操作性和有效性，保障不同阶层城市居民的利益。此外，自土地和住房政策改革之后，政府为改善城市形象和城市发展环境，采取各种策略促进城市地区的资本流动，使得大量资本涌入土地和房屋市场。但是市场资本的绝对经济利益导向性也决定了它的盲目性，政府必须在不损害市场主体应得利益的前提下对市场行为进行引导和规范。从而使中产化的成果为各方参与主体所共享，以打破“政府+市场”的传统“增长联盟”，建立一种“政府+市场”+“中

产阶层+原住民”的新型利益共同体。

#### 4 结语

中产化现象自从由英国学者Glass在对伦敦内城社会结构变迁研究时发现起,至今已经成为一种全球性城市发展战略<sup>[21-22]</sup>。纽约的经验表明,中产化虽然在一定程度上产生了对低收入群体的不利影响,但总体上,中产化是推动纽约成为全球城市的助推器。纽约经验对于我国大城市中产化发展的借鉴意义在于:一方面,我们要坚定对中产化的信心,相信中产化会推动城市可持续发展;另一方面,我们应尽量避免重现纽约中产化曾出现的社会问题与矛盾,通过对本土化策略的研究与制定来科学引导中产化的发展。相信中产化将成为促进城市内涵式发展、提升城市竞争力的强劲动力。■

#### 参考文献 References

- [1] 张庭伟. 1990年代中国城市空间结构的变化及其动力机制[J]. 城市规划, 2001 (7): 7-14.  
ZHANG Tingwei. The urban restructuring of Chinese cities in 1990s and its dynamic mechanism[J]. City Planning Review, 2001 (7): 7-14.
- [2] 孟延春. 西方绅士化与北京旧城改造[J]. 北京联合大学学报, 2000 (1): 24-28.  
MENG Yanchun. Gentrification in western countries and rehabilitation in Beijing City[J]. Journal of Beijing Union University, 2000 (1): 24-28.
- [3] 朱喜钢, 周强, 金俭. 城市绅士化与城市更新——以南京为例[J]. 城市发展研究, 2004, 11 (4): 33-37.  
ZHU Xigang, ZHOU Qiang, JIN Jian. The gentrification and urban renew: in case of Nanjing[J]. Urban Studies, 2004, 11 (4): 33-37.
- [4] 何深静, 钱俊希, 邓尚昆. 转型期大城市多类中产化现象探讨——基于广州市六个社区的案例分析[J]. 人文地理, 2011, 26 (1): 44-49.  
HE Shenjing, QIAN Junxi, DENG Shangkun. Various forms of gentrification in transitional period in China: a case study of six communities in Guangzhou[J]. Human Geography, 2011, 26 (1): 44-49.
- [5] LEES L. A re-appraisal of gentrification: towards a geography of gentrification[J]. Progress in Human Geography, 2000 (24): 389-408.
- [6] HACKWORTH J, SMITH N. The changing state of gentrification[J]. Journal of Economic & Social Geography, 2001, 92 (4): 464-477.
- [7] 常丹丹. 美国大都市区中心城市绅士化现象评析[D]. 长春: 东北师范大学, 2006.  
CHANG Dandan. Commentary on the gentrification phenomenon in U.S. central cities within metropolitan areas[D]. Changchun: Northeast Normal University, 2006.
- [8] HULA R C. Rediscovering housing policy[J]. Urban Affairs Review, 1990, 26 (2): 313-319.
- [9] BEAUREGARD R. Trajectories of neighborhood change: the case of gentrification[J]. Environment and Planning A, 1990, 22 (7): 855-874.
- [10] SMITH N. The new urban frontier: gentrification and the revanchist city[M]. London: Routledge, 1996.
- [11] HACKWORTH J. Post recession gentrification in New York City[J]. Urban Affairs Review, 2002, 37 (6): 815-843.
- [12] 孙群郎, 常丹丹. 美国内城街区的绅士化运动与城市空间的重构[J]. 历史研究, 2007 (2): 135-148, 192.  
SUN Qunlang, CHANG Dandan. The gentrification of inner city blocks and the reconstruction of urban space in U.S.[J]. Historical Research, 2007 (2): 135-148, 192.
- [13] HACKWORTH J. Inner-city real estate investment, gentrification, and economic recession in New York City[J]. Environment and Planning A, 2001, 33 (5): 863-880.
- [14] WYLY E, HAMMEL D. Islands of decay in seas of renewal: housing policy and the resurgence of gentrification[J]. Housing Policy Debate, 1999, 10 (4): 711-771.
- [15] NYDEN P. Book review of *Selling Cities: Attracting Homebuyers through Schools and Housing Programs*[J]. Urban Affairs Review, 1997, 32 (6): 897-899.
- [16] HE S. State-sponsored gentrification under market transition: the case of Shanghai[J]. Urban Affairs Review, 2007, 43 (2): 171-199.
- [17] 宋伟轩. 西方城市绅士化理论纷争及启示[J]. 人文地理, 2013, 28 (1): 32-35, 120.  
SONG Weixuan. Theoretical disputes and enlightenment on gentrification in western cities[J]. Human Geography, 2013, 28 (1): 32-35, 120.
- [18] 周敏, 林凯旋, 黄亚平. 我国城市更新中的绅士化运动反思[J]. 规划师, 2013, 29 (12): 116-120.  
ZHOU Min, LIN Kaixuan, HUANG Yaping. Reflection on gentrification along with urban renewal in China[J]. Planners, 2013, 29 (12): 116-120.
- [19] WALKS A, AUGUST M. The factors inhibiting

- gentrification in areas with little non-market housing: policy lessons from the Toronto experience[J]. Urban Studies, 2008, 45 (12): 2594-2625.
- [20] 宋伟轩, 朱喜钢, 吴启焰. 中国中产阶层化过程、特征与评价——以南京为例[J]. 城市规划, 2010, 34 (4): 14-20.  
SONG Weixuan, ZHU Xigang, WU Qiyan. Process, characteristics and comments of gentrification in China: a case study of Nanjing[J]. City Planning Review, 2010, 34 (4): 14-20.
- [21] GLASS R. Introduction: aspects of change[M]. London: Centre for Urban Studies, 1964.
- [22] SMITH N. New Globalism, new urbanism: gentrification as global urban strategy[J]. Antipode, 2002 (34): 427-450.