

新建绅士化研究评述——概念辨析和驱动机制

Literature Review of New-build Gentrification: Definition and Mechanism

李鹏鹏 刘思利
LI Pengpeng, LIU Sili

摘要：新建绅士化是我国常见的拆建型城市更新在社会空间上的映射，是我国绅士化的主要形式之一，也是全球第三波绅士化的核心要素。然而，当前对其概念化的不足之处、理解不清与误用，限制了其学术传播与价值挖掘。基于此，本文对其概念辨析、驱动机制和本土关切作深入阐释，以期为我国城市更新中的阶层置换研究提供新视角。笔者回顾公私关系演变下新建绅士化的产生背景，将其与经典绅士化进行系统性辨析，从驱动机制的视角探讨新建绅士化形成的必然性，进而得出结论：(1) 新建绅士化因保有“阶层重构”这一核心要素而被视为经典绅士化的发展性解读，二者的结构性差异体现在诱导阶层重构的建设行为不同，且在阶层置换、资本、土地利用等方面有诸多非结构性差异；(2) 新建绅士化是绅士化战略导向—资本次级循环导向—消费主义导向下绅士化发展的必经阶段，是一种高度商品化的绅士化形态；(3) 新建绅士化推动了绅士化研究的国际化，并为国内绅士化研究带来了新视角、新现象、新解释与新意义。

Abstract: New-build gentrification is the mapping of slash-and-build urban regeneration on social space, one of the main forms of gentrification in Chinese context, and the core element of the third wave of gentrification. However, the conceptualization of new-build gentrification is insufficient, ambiguous and somewhat misunderstood, hindering its academic exchange and value exploration. In addition, domestic research of new-build gentrification mainly focuses on the description of its phenomenon and superficial differentiation of its concept with other types of gentrification, but there is still a lack of understanding of its core characteristics, driving mechanism and specific subdivided types, along with an absence of systematical study of its original theory and academic concerns. In this case, it is unadvisable to do research about indigenization of new-build gentrification without reference and comparison to well-established global theory system. To fill this gap, through an extensive literature analysis, this paper reviews the background of new-build gentrification under transition of public-private partnerships, builds a systematic analysis between classical gentrification and new-build gentrification, discusses the inevitability of new-build gentrification in terms of the driving mechanism of gentrification, and finally, links the theory of new-build gentrification with what is happening in contemporary urban China. The paper makes the conclusions as follow. (1) New-build gentrification is regarded as a developmental understanding of classical gentrification because they share the core element, "class remake", while they are also so heterogeneous due to their structural distinctions in construction behaviors, along with non-structural distinctions in displacement, capital, and land use change. (2) New-build gentrification becomes an inevitable part of gentrification due to global strategy of gentrification, capital secondary circulation and consumerism, and is a more commercialized form of gentrification. (3) New-build gentrification expands the internationalization of the study of gentrification, and has great academic value and practical significance in contemporary China by enriching new perspective, new phenomena, new explanation, and new value to Chinese gentrification research.

关键词：新建绅士化；再开发；资本三级循环；空间商品化；间接置换

Keywords: New-build Gentrification; Redevelopment; Three Circuits of Capital; Commodification of Space; Indirect Displacement

作者：李鹏鹏，伦敦大学学院巴特莱特规划学院，博士研究生。ucbqp13@ucl.ac.uk
刘思利，硕士，江苏省规划设计集团有限公司城市更新规划设计院，规划师

引言

绅士化概念虽起源于英美，但现已存在于全球许多城市，并被当作吸引中高收入阶层以提升全球竞争力的城市战略^[1]；但同时其也产生了社会隔离、文脉丧失、居住与消费成本上升等问题，使其招致诸多批判。绅士化种类繁多，根据地域空间不同可分为乡村绅士化、内城绅士化、郊区绅士化等；根据建设行为不同可分为经典绅士化和新建绅士化（new-build gentrification）。其中，新建绅士化最早由戴维森和利斯（Davidson & Lees）于2005年提出^[2]。在绅士化的漫长研究历史中，它虽是个新生概念却被视为第三波绅士化的核心要素，其引起的邻里转型有惊人的速度与规模，并推动了全球范围的绅士化研究^[3]。目前新建绅士化研究主阵地仍在国外，在有限的国内研究中，多位学者进行了开创性工作。2010年，何深静（He）首次将新建绅士化概念与中国实况相联系，以上海内城为例探讨了新建绅士化对人口结构和社会经济的影响，为此概念在英美语境之外找到了力证^[4]；2018年，宋伟轩等以南京为例探讨了中国语境下新建绅士化的供应端驱动机制

与多重效应，认为“政府经营城市、资本循环增值和资源非均衡配置”是推动其发展的内在逻辑^[5]；2019年，黄幸和刘玉亭关注新建绅士化的中西方差异，认为其在中国源于“中国城市的发展背景、特殊的土地制度以及特定的社会文化环境”，并从消费端切入将中国家庭相对务实的住房选择与西方追求文化性的住房选择做对比，探讨其对新建绅士化的不同影响^[6]。

国内已有研究主要关注新建绅士化现象层面的描述和浅层概念辨析，对其核心特质、驱动机制和具体类型尚缺乏了解，尤其是未深入探讨新建绅士化与经典绅士化的根本性差异，致使二者概念边界存在模糊空间并阻碍了绅士化的分类细化研究。虽有学者认为新建绅士化是中国绅士化主流模式因而具有极大研究价值^[5]，但目前还缺乏足够的文章来支撑此观点，也缺乏系统性展示其原初理论与机制的研究，导致进行新建绅士化的本土化研究缺乏必要参考与对比，易使研究陷入闭塞局面。基于此，本文致力于系统性介绍新建绅士化的原初理论、机制和学术关切，拟在四个方面对国内绅士化研究作出理论贡献：(1) 结合国际认知，系统性辨析新建绅士化，探讨其对我国的适用性并建议从新建绅士化这一更精确视角分析我国拆建型城市更新促发的社会空间重构现象；(2) 通过梳理新建绅士化概念的原初关切，提高国内学界对间接置换型绅士化的关注；(3) 从新建绅士化必然性这一全新视角解释国内绅士化学界长久关注的问题，即为何是新建绅士化而非西方常见的经典绅士化成为中国绅士化主流模式之一；(4) 以新建绅士化为切入点，探讨中国绅士化样本的国际意义。本文将探讨西方语境下新建绅士化的缘起、争议、概念辨析、

驱动机制、细分类型和理论意义，最后对上述四个方面进行详细解读。

1 新建绅士化的概念缘起与辨析

1.1 概念缘起与争议

有关新建绅士化的概念争议源于绅士化现象演化所导致的认知争议，因此有必要审视绅士化现象的发展演化脉络，形塑此脉络的四个事实转变：企业主义政府、资本、建设行为和置换机制。本文依托哈克沃斯 (Hackworth) 基于西方语境的绅士化现象演变的三阶段认识论^[7]，阐明以上内容 (图 1)。在三波绅士化中，企业主义政府先后扮演了被迫投资者、放任型监管者、主要推动者三个角色，显示了渐强的企业主义风格。在政府引导下，市场资本逐渐大举进入绅士化领域，促成了由经典绅士化向新建绅士化的转变。

第一波绅士化指 1973 年前的“政府—个人资本”主导的老旧房屋私有化与翻新。伴随郊区化和产业衰退，西欧国家、美国、澳大利亚部分城市的内城面临衰退。政府为弥补私人投资不足被迫增加投资，并运用法规、发展规划、资金补助等多元手段吸引中产阶级回归城市，例如鼓励私人向政府购买废弃房产并在津贴下进行翻新。受古典贵族风格影响，绅士化者 (gentrifier) 喜欢用褐石、红砖、白墙等要素来翻新建筑，形成颇有象征意味的绅士化景象^[8]。格拉斯 (Glass) 首次使用绅士化 (gentrification) 一词来描述此现象——中产阶级逐渐迁入衰败的内城工人阶级住区后进行房屋翻新，并伴随着明显的景观改变和直接的阶层置换^[9]，它也被学者称为经典绅士化^[8]。

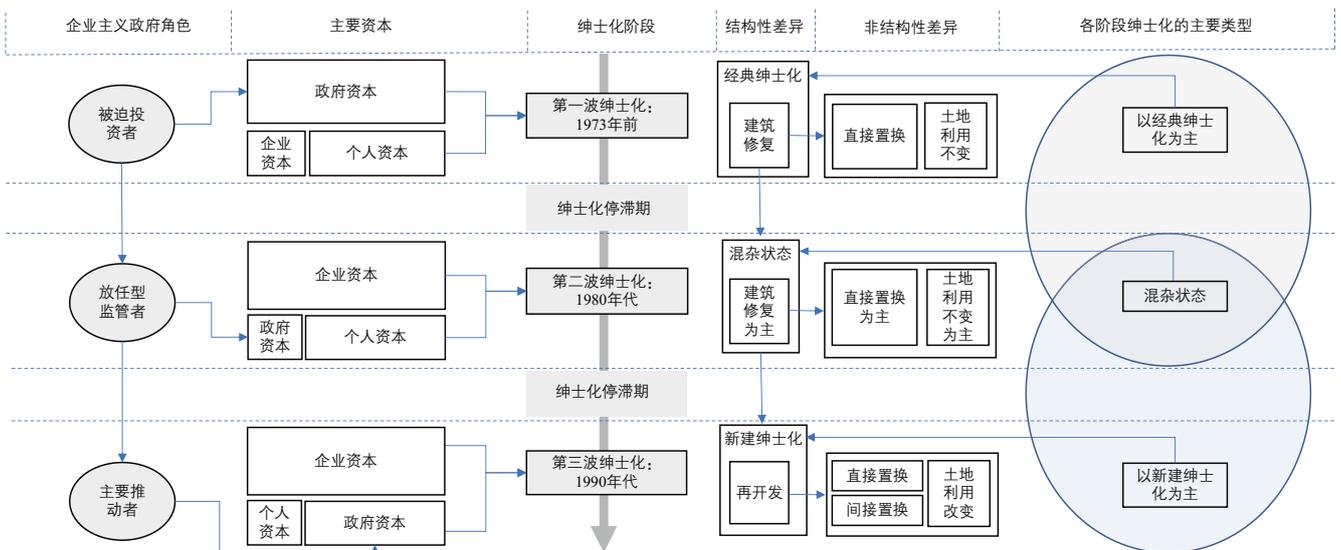


图 1 绅士化三阶段中的绅士化类型演化和企业主义政府角色

第二波绅士化指 1980 年代的“企业—个人资本”主导的内城房屋购买与翻新。第一波绅士化后，内城凭借其区位优势重获市场资本欢迎，政府则退居二线成为放任型监管者^[7]——在促进私人投资的同时监管过度绅士化。第二波绅士化范围更大、建设行为更多元，不仅包括传统的住区修复与重建，也涉及文化资源地段的再开发^[7,10]。

第三波绅士化指 1990 年代“政府主导、市场主营”的大资本导向城市再开发。1980 年代末的经济萧条抑制了私人投资和绅士化活动^[11]，但经济恢复后它再次强势，并从投资逐渐饱和的内城贫民住区向城市郊区拓展。因项目风险增加不利于前两波中的个人投资者和小开发商，大开发商成为这一波绅士化的市场主导力量^[3,7]。由于高风险区域要求更强的前期运作能力来解决土地征用与补偿问题，同时不时引发的社会冲突需要政府作为强势力量来维稳^[12]，加之绅士化对城市竞争力具有较大提升作用，政府部门乐于重新成为其主要推动者^[7]。此外，由个人投资者发起的寻求古典生活方式或文化认同的行为虽促进了前两波绅士化，但在大企业资本介入下出现“被挤出”效应^[7]，直接削弱了“中产阶级购买低收入者住房并进行翻新”的经典绅士化行为。绅士化的主要建设行为被“企业—政府”大资本导向下强调盈利与快速建设的城市再开发取代，主要代表是新建开发项目（new-build developments）。戴维森和利斯将其称为新建绅士化，视之为第三波绅士化的核心要素，并通过伦敦河畔复兴证明了新建绅士化的存在。此案例中，伦敦泰晤士河畔在“蓝丝带网络”计划下将废弃棕地再开发，建设了高档公寓、娱乐中心、酒店等综合性商业项目，并最终“间接”导致河畔区域发生了比内城区域更显著的阶层置换^[2]。

新建绅士化的提出引发了学界的两个认知争议，论战双方是经典定义派和概念革新派。第一个争议：绅士化是否必须伴随直接置换（direct displacement）？从阶层置换类型来看，经典绅士化的阶层置换一般指私人房主将原本租给低收入者的房屋转卖给中产阶级买家以获取可观价值差，属于直接置换^[8]。而新建绅士化的阶层置换更复杂，除了直接置换（旧住区的拆除重建），主要是以高昂的新建住房价格和服务设施价格筛选出高收入阶层，急剧提高临近区域的生活成本并破坏原有社会关系，低收入阶层多因经济或社会原因主动迁出绅士化区域，即所谓的价格阴影效应（price shadow），属于间接置换（indirect displacement）^[3]。兰伯特和博迪（Lambert & Boddy）等经典定义派首先认为绅士化必须是格拉斯最初描画图景中的直接置换，而新建开发项目有相当部分建于空地或棕地，没有原住民与直接置换，因此不适宜用“绅士化”来描述新建开发项目及其社会空间的变化过程^[13]。概念革新派如肖（Shaw）、戴维森和利斯、雷拉特等（Rerat

et al.）反驳道，虽然间接置换有不同的作用过程，但并不影响“阶层重构”（class remake）的结果，因此坚持使用新建绅士化的概念^[14-16]。随着阶层重构逐渐被学界接受为绅士化核心要素^[17-19]，有学者发现新建绅士化中的阶层置换甚至比经典绅士化更严重^[3]，因而逐渐认可了间接置换的合理性。

第二个争议：绅士化概念是否可以扩大到再开发领域？经典定义派质疑新建绅士化定义的过分扩大化——基于早期定义的绅士化都发生在内城居住区，而新建绅士化描述的一些再开发住宅项目并不在此列，因此应该用“居住化”（residentialization）而非绅士化来定义它^[13]。而概念革新派明确了二者的区别与联系：绅士化侧重于社会空间转变，常伴随着物质空间转变；再开发侧重于物质空间转变，并可能伴随着社会空间转变。二者存在一定重叠的可能，如果再开发项目引起了社会空间的“阶层重构”，则用绅士化对其进行描述更为恰当^[3,15]。此外，经典绅士化中受时代局限的规定要素（如必须发生在居住区，以及中产阶级对低收入者的直接置换）被认为是“古怪与特殊的”^[20]，应该发展地看待绅士化^[15]。

总结来说，对于置换类型和再开发的质疑导致学界对于绅士化的本质认知进行了激烈的论战，但最终随着对“阶层重构”这一绅士化核心要素的普遍性认知，间接置换以及突破传统内城住宅修复都不再是新建绅士化得以概念化的障碍，越来越广泛的研究认可新建绅士化的概念与现象^[14-21]，其被视为全球政治经济转型背景下政府与企业资本深度联动而发展出的一种新形式绅士化。

1.2 新建绅士化与经典绅士化之概念辨析

基于上述学术讨论，本文对新建绅士化和经典绅士化的定义做如下界定：新建绅士化是对再开发项目产生的社会空间上的直接或间接的阶层重构的概念化；经典绅士化指通过对老建筑进行翻新并对原有住户进行直接置换所导致的阶层重构。二者共有“阶层重构”这一绅士化核心要素，但诱发阶层重构的建设行为有所不同，也形成辨析这两种绅士化的结构性差异和决定性依据^[3,15]。新建绅士化概念构建的意义在于推动对超出住宅修复范畴的社会空间阶层重构现象的识别与概念化，强化绅士化的有效解释力，同时避免对经典绅士化的概念误用，推动绅士化的分类细化研究。新建绅士化与经典绅士化之间的结构性差异和非结构性差异如下。

1.2.1 结构性差异：建设行为不同是辨析二者的主要依据

新建绅士化的建设行为包括棕地、废地、老旧住区的再开发，往往涉及成片大规模拆除重建。经典绅士化的建设行为则是住宅修复（residential rehabilitation），不涉及原有建筑拆除

重建,一般规模较小且零散^[16]。除了建设行为这个结构性差异以外,新建绅士化与经典绅士化也往往伴随着以下差异,但其并非辨析两类绅士化的决定性依据,仅作为一般性特征。

1.2.2 非结构性差异: 阶层置换、资本、土地利用

从阶层置换类型来看,二者的差异已在前文详细说明,这里不再赘述。

从资本来看,新建绅士化资本主要指企业—政府资本(企业的项目资金投入和政府推动征地与基础设施建设投入),考虑到再开发项目须达到门槛规模才能产生价格阴影以引发直接或间接置换^[3,13],因此该类资本规模往往较大。而经典绅士化往往依靠个人—政府资本(中产群体住房投资+政府提供翻新或置业补助),是诸多小资本推动下零散房屋翻新长期积累的结果,继而逐渐改善街区整体风貌与投资吸引力,带来持续性的绅士化,可见经典绅士化资本具有小而持续的特点。

从土地利用来看,新建绅士化会寻求土地的“最优使用”(highest and best use)以实现收益最大化^[22],难免会涉及区划调整,融入商业、办公、娱乐等高收益功能^[21];而经典绅士化中用地的居住性质一般维持不变。

2 新建绅士化的必然性——绅士化驱动机制的视角

学界已从生产端的马克思政治经济学分析和消费层面的后现代主义分析入手探讨绅士化的成因^[5,22-23],本文试图归纳并梳理绅士化驱动机制以说明新建绅士化产生并壮大的必然性。

2.1 绅士化动机

绅士化动机是绅士化驱动机制的初始动力。从消费端看,后工业时代城市内部的白领阶层和技术工人代替体力劳动者成为职业构成的主导力量,他们偏好购买靠近就业中心、设施逐渐改善的内城中心住宅。因此,消费端绅士化主要出于居住或文化动机以追求更好的居住条件、文化体验与品位展示,具有个体主导特征^[23]。从生产端看,建筑折旧和内城衰败导致实际地租与最优利用下的潜在地租形成巨大租差,使内城住区重新吸引开发商投资,并通过修缮或再开发生产大量商品住宅以获利。因此,生产端绅士化主要出于投资动机,同时由于涉及的投资规模较大,往往由企业资本或政府资本主导。

第一波绅士化由居住或文化动机促发,而在后两波绅士化中,投资动机才是促使绅士化常态化并壮大的核心推动力——开发商挖掘“基于地点的产品”(product based on place)并推动利润导向的新建绅士化逐渐发展^[24]。一方面,

全球化背景下大资本逐渐主导了绅士化进程,哈克沃斯和史密斯(Hackworth & Smith)认为伴随投资规模与企业层级的提高,绅士化的经济驱动力使文化因素地位下降^[7];另一方面,史密斯(Smith)认为伴随政府的企业主义转型,以往亲居民需求的凯恩斯主义福利政策被亲增长主义的城市政策取代,导致重视社会再生产的消费端城市主义向重视社会生产的生产端城市主义转型^[1],绅士化消费端的文化动机逐渐减弱。同时,从文化动机本身来看,经典绅士化中中产阶级、雅皮士追求的独特生活方式和文化品位也逐渐被消费主义影响下的大众、奢华的世俗享受所代替^[6]。

2.2 建成环境修复

三级循环理论认为,初级循环(生产性部门)的过度积累资本会通过建成空间修复向次级循环(建成环境)转移以提高生产效率,继而向三级循环(科学技术和促进劳动力再生产的社会服务)转移,以推迟过度积累资本进入流通领域的时间,延缓经济危机^[25]。虽然学界对于绅士化核心定义有些争议,但普遍认为绅士化伴随着建成环境修复^[2,26],只是并不全部以资本积累为目的(即修复后的空间用于交易获利)。例如先驱绅士化者中追求通勤便利的内城白领,喜爱新奇体验而迁入风景优美乡村的中产阶级^[27],还有为提升社区艺术气息而改造旧厂房的纽约Soho区艺术家^[28],他们修复后的空间多用于自住以提高生活水平而不是追求资本积累。

绅士化中通常涉及三种类型的空间修复。(1)零散修复:针对单个产权建筑,使用现有结构进行建筑功能修复,在绅士化早期最为普遍。格拉斯将伊斯林顿的此类改造作为最早的绅士化案例^[9],此外还可见于克莱(Clay)和利斯(Lees)对美国城市的研究^[29-30]。(2)成片修复:一般指老旧社区的整体性修缮和服务设施优化,不涉及居民搬迁或建筑拆除,如国内常见的老旧小区改造。在西方主要指1960年代—1970年代政府主导的国家福利主义色彩的社区更新,如美国的现代城市计划、加拿大的邻里促进计划^[31]。(3)成片再开发:为提升已开发区域的社会经济活力,对其物质结构与空间形态进行彻底改变、拆除和再开发^[32]。它是新建绅士化的主要形式,过去由政府主导,如1960年前英美的清除贫民窟计划,后有市场力量加入,体现为再开发地产项目。

零散修复和成片再开发都是绅士化进程中的普遍形式,随着新自由主义下市场力量的介入加深,后者逐渐在第三波绅士化中占据核心地位,具体原因如下:首先,成片再开发是快速大规模的空间修复,能加速次级循环过程,实现资本快速积累;其次,虽然成片再开发的成本更高,但得益于彻底改造所能实现的土地最优利用的程度较前者高出不少,可获得更大租差利益;最后,相比个人投资者的零散再开发,

成片再开发的单体成本更低，同时专业地产商相比个人投资者更易获得银行贷款^[8]。

2.3 空间商品化

戴维森和利斯以及克拉克 (Clark) 都认同空间的商品化是绅士化的重要特征，即价值提高的修复后空间仍需通过商品化将价值转为交易价值，使投资者获利^[15,33]。卡斯特里 (Castree) 将“自然的商业化”的本质总结为私有性、可转让性、独立性、可抽象性、有价值、可置换^[34]。就建成空间而言，私有性和可转让性是推动其商品化的关键。在前两波绅士化中，撒切尔政府和里根政府推动了社会住房私有化以缓解财政压力，提升了可交易住房的市场供给量。第三波绅士化中，可转让性成为推动空间商品化的重要切入点。政府—开发商共同推动土地因“公共利益”被征收、兼并、转让、再开发，使原本交易意愿低的土地进入交易市场^[35]。受限于社会住房数量和租户购买力，早期绅士化的住房私有化进程较缓慢，相比之下以成片再开发为主要形式的新建绅士化极大加速了空间商品化的过程。瓦克斯穆特和维斯勒 (Wachsmuth & Weisler) 研究了互联网民宿与绅士化的关系，发现靠近景点的自住私人住宅转变为供游客短租的民宿产品同样提高了住房的可转让性，体现了新经济模式对于空间商品化和绅士化的推动^[36]。

2.4 阶层筛选

空间商品化后形成的不动产市场能根据经济条件与文化特质对入进行筛选，促发社会空间结构转变。一方面，在价格机制下富裕阶层置换贫困阶层占据修复后的空间，引起绅士化，即所谓的“绅士化是为更富裕人群创造生存空间”^[37]。霍伊特 (Hoyt) 研究美国早期住房数据后发现，新建住宅大多是为高收入者建造^[38]，而且经济筛选还通过价格阴影效应向邻近社区传导，致使居民因日益高昂的居住和生活成本而迁出^[2]。另一方面，一些城市边缘地带经修复后往往依据绅士化者的意愿形成特定的文化氛围与身份认同，成为亚文化 (subculture) 群体集聚地^[39]。例如：利 (Ley) 研究发现，加拿大的艺术家社区通过环境美化，将衰败社区变为兼具文化与经济资本的创意社区，持续吸引新艺术家迁入^[23]；克莱发现旧金山、波士顿的同性恋者出于隐私与文化认同考虑，持续迁入特定的内城衰败社区^[29]；还有学者进一步挖掘了绅士化与城市亚文化、政府形象工程以及创意产业的互动关系，发现深圳大芬村因油画制作贸易与低廉生活成本吸引大量画工进入，后经政府一定程度的商业化改造，虽然整体运营正规化但导致生活成本上升，使得相当部分低竞争力的画工被迫离开^[40]。以上研究表明，虽然这些艺术型社区的早期筛选

体现为文化性，但当资本发现其商业价值后便会投资建设昂贵的住房产品，使文化筛选变为经济筛选。

虽然经典绅士化和新建绅士化都包含文化筛选与经济筛选，但新建绅士化因其更强的经济筛选而拥有更强的筛选能力。首先，商业化再开发项目考虑到扩大消费受众以提升利润，会设置更多元的消费档位从而形成全面彻底的经济筛选机制，涉及经典绅士化中的中产阶级和更富裕的高收入人群，这一点可见巴特勒和利斯 (Butler & Lees) 的超级绅士化研究^[10]。其次，经典绅士化发生在现有社区而常招致居民抵制，政府亦会出台措施以避免低收入者被大量置换；而新建绅士化有相当部分发生在非居住用地上因而较少遭遇抵制^[3]，同时开发商不受约束地提高售价引发了更严重经济筛选。

2.5 小结

总体来看，新建绅士化是一种由逐利资本推动的高度商品化的绅士化形式，也是绅士化演化过程中的一个重要阶段与必然形态。具体而言，相比于经典绅士化的偏向消费端的居住/文化动机、零散修复、较弱的空间商品化、弱经济筛选，新建绅士化的偏向生产端的投资动机、成片再开发、更强的空间商品化、强经济筛选等四大特征使其社会空间与物质空间重构明显强过经典绅士化 (图 2)。这四大特征转变背后存在一个重要事实，即绅士化进程被逐利资本加剧介入并在政府、市场资本、住房消费者三方推动下加速。(1) 市场资本层面：史密斯和博勒加尔 (Beauregard) 认为资本持续从一级循环向次级循环转移并加剧进入城市建设开发^[26,41]，为寻求快速利润回报而采取拆除重建以尽快取得土地的“最优利用”与潜在地租^[15]，而非经典绅士化中零散修复的渐进式做法。(2) 政府层面：史密斯、杜塞等 (Doucet et al.) 和尼德特 (Niedt) 认为绅士化日益成为城市竞争战略，中产阶级的流入有助于优化城市劳动力结构并提升国际竞争力^[1,19,42]，为劳动力提供大量住房成为政府的重要任务并选择推动“大拆建—大供应”的新建绅士化。(3) 消费者层面：戴维森和利斯以及戈瑟姆 (Gotham) 认为资本主导的消费主义重塑了公众的住房偏好^[2,43]，开发商将创意、滨河、历史区域等概念连同社会地位标签与商品住房捆绑，使购买者相信购买住房即可获得精英阶层社会地位^[2]，使大众住房偏好从实用性转向奢华体验。

3 新建绅士化实际案例

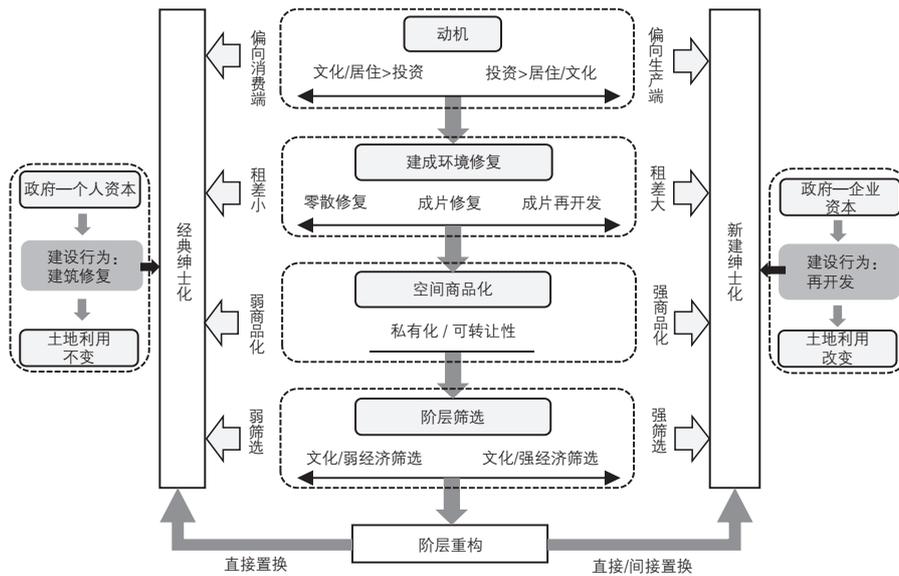
首先，新建绅士化的建设行为均是拆除重建型 (slash and build) 的再开发项目，因此其不适宜作为新建绅士化的细分依据，目前新建绅士化研究主要沿着直接置换型和间接

置换型两条路线进展。直接置换型新建绅士化主要是针对居住区的再开发，涉及的原住居民较多；而间接置换型新建绅士化主要是针对非居住区的再开发，一般不涉及原住民（表1）。这种划分方法首先出现在戴维森和利斯的开创性工作中^[2]，并为他们自己、雷拉特等、维瑟和科瑟（Visser & Kotze）后续的新建绅士化研究所沿续^[15-16,46]。具体而言，这种系统性的划分有如下理论意义：（1）对于案例研究的意义在于帮助案例明确其置换的类型、对象与强度，并理解地理空间差异（居住、非居住）对绅士化机制的影响；（2）对于概念界定的意义在于有助于分辨新建绅士化与经典绅士化在置换机制上的显著差异，避免概念误用；（3）对于绅士化理论发展的意义在于以类型学方法引导学界对于置换现象的理

论挖掘，尤其是间接置换型绅士化，并鼓励超出经典绅士化范畴的学术思考。

3.1 直接置换型新建绅士化

主要针对破败居民区的再开发，为中产阶级提供中高档住宅产品，因涉及直接置换往往招致原住民的强烈抵制。其中第一类是非正规住房的拆除重建，如广州恩宁和琶洲的城中村改造，经开发商、村集体、区政府三方协商未分配原址住房的城中村村民和低收入租户被迫迁出^[35]。第二类是社会住房拆除重建，常见于英美语境下凯恩斯主义时期建设的大量社会福利住房。以芝加哥布隆泽维勒为例——它原是黑人族裔活力社区，但去工业化使居民丧失工作机会，社区内老



注：灰框为二者结构性差异。

图2 绅士化驱动机制下经典绅士化与新建绅士化的差异

表1 新建绅士化的细分类型

细分类型	直接置换型：居住区的再开发		间接置换型：非居住区的再开发
	非正规住房拆除重建	社会住房拆除重建	棕地、废弃地再开发
项目难度	难度较大，抵制较多		难度较小、抵制较少
开发权转移	原住民土地→政府征收→开发商	住房协会/政府的公房→开发商	工厂主/港务公司/政府的棕地→开发商
原有功能	违建的非正规住宅集聚区	衰败污名化公房集聚区	景观优越的后工业厂区
功能改造	综合性开发（住宅/商业）	改建公房为中产阶级住房	综合性开发（办公/文化/高档居住/商业）
发展目标	整治风貌与居住环境/优化土地利用/增加住房供应	振兴衰败社区/吸引中产阶级/加强社会融合	产业升级/社会融合/振兴内城/土地再人口化（repopulate）
主要置换类型	直接置换：无产权居民强制迁出，有产权居民得到赔偿安置	直接置换：租金上涨或强制驱逐	间接置换：价格阴影效应
典型案例	恩宁、琶洲（广州） ^[35] ，高家浜（上海） ^[44]	布隆泽维勒（Bronzeville，芝加哥） ^[45] ，萨瑟克（Southwark，伦敦） ^[15]	克莱德（Clyde）河岸区（格拉斯哥） ^[19] ，旺兹沃思（Wandsworth，伦敦） ^[2]

旧公共住房与犯罪、毒品联系起来，终于在联邦政府住房供应计划中被拆除以新建高档社区，原低收入租客因房屋拆除被迫迁到更偏远社区，而迁入者多为中高收入者^[45]。类似案例还包括芝加哥的皮尔森（Pilsen）和伦敦的萨瑟克等^[15]。

3.2 间接置换型新建绅士化

主要针对非居住区再开发，包括废弃地、棕地等无原住民地段，涉及商业、办公、住宅等综合性功能开发，常与政府宏观开发战略结合。其主要是间接置换，居民对其抵制相对较弱。以格拉斯哥为例——它曾是世界造船中心，吸引了大量移民形成诸多工人社区，伴随去工业化，城市面临贫困与中高收入人口流失，克莱德河岸出现大量闲置工业用地。政府希望通过建设中产阶级住宅并扶植旅游业与创意产业，实现河岸空间经济价值最大化并打造“富裕且尊贵的空间”。河岸住房的高昂价格急剧提高了周边临近区域的生活成本，产生价格阴影效应继而强化了经济筛选，使得低收入阶层因经济原因主动迁出，导致间接置换发生。政府虽未直接参与该项目，但通过引导建设可负担住房来缓和绅士化^[19]。类似的文创导向的滨水棕地再开发还出现在鹿特丹、伦敦泰晤士河畔地区等诸多后工业城市中^[15]。

4 新建绅士化研究评述与意义探讨

4.1 破除传统限制，为绅士化研究注入活力

随着绅士化动因争论的平息以及1980年代末绅士化现象的冷寂，以经典绅士化现象为核心的绅士化研究陷入低潮期。史密斯、克拉克、戴维森、利斯等绅士化概念革新派主张基于时代背景和绅士化新现象发展地看待绅士化^[1,2,20,33]，如克拉克认为以往的绅士化定义过分关注其发生语境的特殊性，还错误地将其抽象出来作为绅士化的必然要素，将偶然性与必然性混为一谈，即将偶发的居住区翻新现象作为绅士化的全部，使绅士化概念复杂化。这虽受到博迪和兰伯特等经典绅士化定义派的质疑^[13]，但学界逐渐认识到阶层重构才是绅士化的核心要义，并摆脱了居住区、内城对绅士化定义的不合理局限，实现了利斯所说的对绅士化理解的当代性与经典性的统一^[47]。此外，房地产商、跨国精英、旅游机构拓展了原本单一的绅士化者群体，使绅士化现象演化出新建绅士化特征。此后，绅士化研究得以“轻装上阵”，并关注更广大的城市地域和新的建设行为^[33]。总之，新建绅士化拓宽了学者的研究视野并呼应了旅游绅士化、超级绅士化等其他新兴绅士化类型，使绅士化研究重回热门。

4.2 推动绅士化研究的国际化

英美语境下的经典绅士化是去工业化和郊区化诱发内城

衰败后的人与资本返城运动，但在未经历大范围内城衰败或郊区化不明显的地方，经典绅士化相对罕见，这降低了学者对当地绅士化现象的敏感性，导致1990年代前，绅士化在全球南方地区（Global South）语境下未受重视。当史密斯拓展了绅士化定义，继而戴维森和利斯正式提出新建绅士化后，摆脱地理限制（内城）和建设行为限制（住宅修复）促使学者更多地思考此前忽视的城市再开发、滨水复兴等现象背后的绅士化特征，有效推动了绅士化研究的国际化。也正因为前新建绅士化时代全球南方地区绅士化研究的缺失，当2002年史密斯提出绅士化作为一种全球城市策略后，学界弥漫着一种殖民主义的观点，即后发国家的绅士化是从先发国家学习来的^[48]。但正如新建绅士化概念提出者之一戴维森所说的，虽然绅士化概念源于英美语境，但已向全球南方地区扩展并有了本地化发展脉络，甚至体现出更大的强度与广度，绝非照搬英美等先发国家^[3]，将全球北方地区的理论盲目输出到全球南方地区会导致错误理解后者的本土绅士化现象^[3,49]。克拉克也提倡要扬弃一些旧语境的概念与限制，将新语境的理论作为原有理论的补充^[33]，侧面说明了全球南方地区特别是中国新建绅士化研究的学术价值。

全球南方地区是绅士化研究国际化的重要对象，其具有更强的土地开发和国家介入^[3]，但因各国土地制度、政策宽容性和城市化阶段不同，其新建绅士化的对象与强度也有所差异。以非正规定居点拆除重建为例，在印度、巴西、哥伦比亚等农业人口流动管制弱的国家，大量贫民窟是移民非法强占土地搭建的临时建筑群。虽然政府根据居住时间给予一定的产权合法化，但居民得到的拆迁补偿很有限，加之工作机会缺乏往往会加剧贫困^[50]。而我国的非正规定居点主要是城中村或棚户区，居民往往拥有房屋部分合法产权甚至土地产权。虽然早期存在一些不公平的赔偿案例，但随着国内城市更新赔偿法规的完善，目前原住民所获赔偿往往比上述国家优渥不少，如采用原址安置甚至会促使居民自绅士化（如广州猎德村）。此外，中国有较强的绅士化本土研究脉络，并受绅士化国际化影响在一些重要方面实现了与国际研究的接轨，如租差理论、住宅权、失所、正负面效益等，逐渐迈向“以本土化视角研究绅士化机制与周期，兼顾国内与国际宏观政治经济变化”的良性格局^[51]。

4.3 促进国内外绅士化发展阶段的探讨

利斯等（Lees et al.）和阿尔贝斯（Aalbers）在绅士化三波论的基础上将第四波绅士化定义为“更强化的住房金融化、亲绅士化政治和极化的城市政策”，以及第五波的“企业地主和平台资本主义支持下的绅士化”^[8,52]。基于居住权利的空间公平一直是绅士化探讨的重点，它被视为基本人权

故不应因人的贫富而有所差异。从西方绅士化发展阶段来看,从最早的郊区中产阶级、私人开发商到企业主义政府,再到金融化支持下的个人—市场—国家资本,剥夺居住权利的力量贯穿始终并显示出更强、更隐蔽的特征。例如爱彼迎(Airbnb)等短租平台,通过帮助景区周边住房实现短期租赁的商品化与网络化,实现了租差的提前变现而无需等到租差大到促发再开发时才可变现,体现了对绅士化经典理论的发展^[36]。

由于特殊的土地制度和城市化进程,我国绅士化阶段与西方不尽相同。何深静将中国绅士化分为三个阶段:1990年代零星绅士化、21世纪前十年绅士化普遍化、2010年后国家主导金融化下的绅士化复兴^[51]。由于经典绅士化在中国极其罕见,这种划分方式大致匹配西方的二、三、四阶段。在这些阶段中,有关中国绅士化社会公平性的探讨主要集中于两点:部分城市再开发带来的对原住居民留居能力的剥夺^[44],以及再开发后高涨的房价与生活成本^[53-54]。它们一定程度上体现了中国式的居住不平等,虽然形式有所不同但本质上与英美语境发生的社会空间阶级重构的内涵并无太大差异。

4.4 新建绅士化对我国绅士化研究的作用

新建绅士化也对国内绅士化研究带来积极推动作用,可概括为新视角、新现象、新解释与新意义。

4.4.1 新视角:新建绅士化是分析我国拆建型城市更新的精确视角

我国绅士化阶段划分和主要绅士化类型与西方不尽相同,因而在使用绅士化这一西方语境产生的概念时,要注意与中国实情进行匹配。新建绅士化在分析我国拆建型城市更新带来的社会空间重构现象时展现出很强的解释力与匹配程度,加深了拆建型城市更新的社会性探讨和人文关切。以新建绅士化这一更精确的视角看待类似场景,能避免误用其他类型绅士化概念可能造成的理解失当,并精确区分拆建型/非拆建型绅士化迥异的驱动机制。

4.4.2 新现象:提醒学界关注我国绅士化中的间接置换现象

新建绅士化的细分类型丰富,从阶层置换形式来看分为直接置换与间接置换。在国内大规模城市更新背景下,国内绅士化学者较多关注以非正规住区和老旧住区拆除重建为代表的直接置换类型,而对工业区再开发这种间接置换类型的关注十分有限。值得注意的是,戴维森和利斯提出新建绅士化的很大原因在于呼吁加强对间接置换类型中阶层重构现象的关注,因为其表现虽更隐蔽但影响更长久。而新建绅士化是因与果的绑定概念,仅讨论“新建”而未对“绅士化”部

分进行充分全面的讨论,显然是有缺失的。

4.4.3 新解释:从新建绅士化必然性来解释为何它是中国绅士化主流模式之一

从新建绅士化必然性视角来看,它相比经典绅士化更有普适性与必然性,这是由于世界范围内国家与资本力量对空间生产的普遍介入并重塑了绅士化的形式。经典绅士化仅是资本主导下的次要选项,尤其在郊区化弱却经历明显内城更新的新兴发展国家更加罕见。我国城市未经历明显郊区化,无法产生大量郊区中产阶级绅士化者^[55],所以严格意义上的经典绅士化并不多见^[51];而且我国内城住宅多为集合住宅,任何改建行为均需征得所有业主同意,这与西方经典绅士化中绅士化者自我赋权的翻新修复行为有显著区别。近年来在政府主导下,大量房地产资本进入城市更新领域推动城中村、棚户区等再开发项目,引发明显社会空间重构^[6,56],因而中国内城发生的绅士化更符合新建绅士化的定义。

4.4.4 新意义:探讨中国样本的国际意义

虽然中国并非绅士化研究的先发国,也正经历从学习跟跑迈向协同共进的过程,但这并不意味着我们会永远处于学术弱势或被学术殖民的地位。实际上,由于新建绅士化、学区绅士化^[57]等在中国常见而在西方语境并非主流的绅士化类型的存在,中国样本为丰富绅士化研究类型贡献了相当大的力量。此外,中国样本就一些主流绅士化议题也有建设性价值。首先,相比于西方新建绅士化中有限的原住民直接置换现象,我国的城中村、棚户区改造存在大量直接置换,这有助于论证新建绅士化的置换效应并不弱于经典绅士化以应对经典定义派的质疑。其次,我国房地产行业实力雄厚且位列国家支柱产业,其介入城市建成环境修复的程度较西方更大,从而强化了城市更新的逐利倾向并加速了社会空间转型,因此中国新建绅士化研究有助于理解更强力资本对绅士化进程的影响。最后,相比西方国家,我国的土地公有制、土地财政和企业主义政府表现为更强的国家行动力和更多元的政府角色,能加快城市更新的土地征收过程并推动邻里转型,使中国成为研究国家主导型绅士化的优秀样本。

5 结语

总体来看,本文系统性探讨西方语境下新建绅士化的缘起、争议、概念辨析、驱动机制、细分类型和理论意义,突破了以往国内研究对其的浅层、模糊的认知,并夯实了其理论内容。笔者认为,从概念辨析看,新建绅士化因保有“阶层重构”这一核心要素而被视为经典绅士化的发展性解读,二者的结构性差异体现在诱导阶层重构的建设行为不同,前

者是再开发,而后者是住宅修复,二者还在阶层置换、资本、土地利用等方面体现出诸多非结构性差异;从驱动机制看,新建绅士化是绅士化战略导向—资本次级循环导向—消费主义导向下绅士化发展的必经阶段,是一种高度商品化的绅士化形态;从理论意义看,新建绅士化推动了绅士化研究的国际化,并给国内绅士化研究带来了新视角、新现象、新解释与新意义。

我国正经历与西方 1990 年代类似的追求土地高端利用与商业价值的阶段,拥抱高端定位、高端业态与高端人群成为再开发项目的鲜明标签,但也造成了对低收入群体的隐形排斥。因此,重塑“以人为本”的普惠性目标,保障所有城市公民能公平使用这些再开发空间是存量规划阶段的长期性课题。例如研究绅士化区域的可负担住房政策、非消费性公共空间设置,以及商业化开发程度的刚性底线与弹性管控,真正使规划成果惠及所有阶层居民。在此背景下对我国新建绅士化的研究既有理论意义,更有现实意义。UPI

注:文中图表均为作者绘制。

参考文献

- [1] SMITH N. New globalism, new urbanism: gentrification as global urban strategy[J]. *Antipode*, 2002, 34(3): 427-450.
- [2] DAVIDSON M, LEES L. New-build 'gentrification' and London's riverside renaissance[J]. *Environment and planning a: economy and space*, 2005, 37(7): 1165-1190.
- [3] DAVIDSON M. New-build gentrification[M] // LEES L. *Handbook of gentrification studies*. Cheltenham: Edward Elgar Publishing Limited, 2018: 247-261.
- [4] HE S. New-build gentrification in central Shanghai: demographic changes and socioeconomic implications[J]. *Population, space and place*, 2010, 16(5): 345-361.
- [5] 宋伟轩, 王聪, 刘春卉. 中国大城市新建中产阶层化现象的供给端解析[J]. *人文地理*, 2018, 33(3): 27-33.
- [6] 黄幸, 刘玉亭. 消费端视角的中国大城市新建绅士化现象——以北京宣武门 ZS 小区为例[J]. *地理科学进展*, 2019, 38(4): 577-587.
- [7] HACKWORTH J, SMITH N. The changing state of gentrification[J]. *Tijdschrift Voor Economische En Sociale Geografie*, 2010, 92(4): 464-477.
- [8] LEES L, SLATER T, WYLY E K. *Gentrification*[M]. New York and London: Routledge, 2008.
- [9] GLASS R. *London: aspects of change*[M]. London: Mac Gibbon and Kee, 1964: 30.
- [10] BUTLER T, LEES L. Super-gentrification in Barnsbury, London: globalization and gentrifying global elites at the neighbourhood level[J]. *Transactions of the Institute of British Geographers*, 2006, 31(4): 467-487.
- [11] BAGLI C. 'De-gentrification' can hit when boom goes bust[N]. *The New York observer*, 1991-08-05(12).
- [12] COAKLEY J. The integration of property and financial markets[J]. *Environment and planning a*, 1994, 26(5): 697-713.
- [13] LAMBERT C, BODDY M. Transforming the city: post-recession gentrification and re-urbanisation[C] // University of Glasgow. *Upward Neighbourhood Trajectories Conference*. Glasgow: ESRC Centre for Neighbourhood Research, 2002: 26-27.
- [14] SHAW K. Culture, economics and evolution in gentrification[J]. *Just policy: a journal of Australian social policy*, 2002(28): 42-50.
- [15] DAVIDSON M, LEES L. New-build gentrification: its histories, trajectories and critical geographies[J]. *Population, space and place*, 2010, 16(5): 395-411.
- [16] RERAT P, SODERSTROM O, PIGUET E, et al. From urban wastelands to new-build gentrification: the case of Swiss cities[J]. *Population, space and place*, 2010, 16(5): 429-442.
- [17] PAYNE A A, GREINER A L. New-build development and the gentrification of Oklahoma city's deep deuce neighborhood[J]. *Geographical review*, 2019, 109(1): 108-130.
- [18] SLATER T. Municipally managed gentrification in south Parkdale, Toronto[J]. *Canadian geographer*, 2004, 48(3): 303-325.
- [19] DOUCET B, VAN KEMPEN R, VAN WEESEP J. 'We're a rich city with poor people': municipal strategies of new-build gentrification in Rotterdam and Glasgow[J]. *Environment and planning a*, 2011, 43(6): 1438-1454.
- [20] SMITH N. *The new urban frontier: gentrification and the revanchist city*[M]. London: Routledge, 1996.
- [21] STABROWSKI F. New-build gentrification and the everyday displacement of Polish immigrant tenants in Greenpoint, Brooklyn[J]. *Antipode*, 2014, 46(3): 794-815.
- [22] SMITH N. Toward a theory of gentrification a back to the city movement by capital, not people[J]. *Journal of the American Planning Association*, 1979, 45(4): 538-548.
- [23] LEY D. Artists, aestheticisation and the field of gentrification[J]. *Urban studies*, 2003, 40(12): 2527-2544.
- [24] ZUKIN S. *Landscapes of power: from Detroit to Disney World*[M]. California: University of California Press, 1993.
- [25] HARVEY D. *The limits to capital*[M]. Oxford: Blackwell, 1982.
- [26] SMITH N. Gentrification and uneven development[J]. *Economic geography*, 1982, 58(2): 139-155.
- [27] PHILLIPS M. Rural gentrification and the processes of class colonisation[J]. *Journal of rural studies*, 1993, 9(2): 123-140.
- [28] SHKUDA A. *The lofts of soho: gentrification, art, and industry in New York, 1950-1980*[M]. Chicago: University of Chicago Press, 2016.
- [29] CLAY P L. *Neighborhood renewal: middle-class resettlement and incumbent upgrading in American neighborhoods*[M]. Lexington: Heath, 1979.
- [30] LEES L. Super-gentrification: the case of Brooklyn heights, New York city[J]. *Urban studies*, 2003, 40(12): 2487-2509.
- [31] 董玛力, 陈田, 王丽艳. 西方城市更新发展历程和政策演变[J]. *人文地理*, 2009, 5: 42-46.
- [32] SAPUTRA A, ISNAENI H. Building rejuvenation approach through revitalization, rehabilitation and redevelopment-case of vertical housing in Jakarta[C] // Tropical Renewable Energy Center-Faculty of Engineering Universitas Indonesia. *International Tropical Renewable Energy Conference*. Jakarta: EDP Sciences, 2018, 67: 7.
- [33] CLARK E. The order and simplicity of gentrification: a political challenge[M] // ATKINSON R, ed. *Gentrification in a global context: the new urban colonialism*. London: Routledge, 2005, 256-264.
- [34] CASTREE N. Commodifying what nature?[J]. *Progress in human geography*, 2003, 27(3): 273-297.
- [35] SHIN H B. Economic transition and speculative urbanisation in China: gentrification versus dispossession[J]. *Urban studies*, 2015, 53(3): 471-489.
- [36] WACHSMUTH D, WEISLER A. Airbnb and the rent gap: gentrification through the sharing economy[J]. *Environment and planning a*, 2018, 50(6): 1147-1170.
- [37] SMITH N. *Gentrification*[M] // JOHNSTON R J, ed. *The dictionary of human geography*. 4th ed. Oxford: Blackwell, 2000: 294-296.
- [38] HOYT H. *The structure and growth of residential neighbourhoods in American cities*[M]. Washington, D.C.: Federal Housing Administration, 1939.
- [39] WANG J, CHANG T C, O'CONNOR J. Subcultures as urban chic: the worlding Asian cities[J]. *City, culture and society*, 2020, 20: 100330.

(下转 119 页)

- [11] BUITELAAR E. Cracks in the Myth: challenges to land policy in the Netherlands[J]. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 2010, 101(3): 349-356.
- [12] 于立, 陈春, 姜涛. 空间规划的困境、变革与思考[J]. *城市规划*, 2020, 44(6): 15-21.
- [13] 周静, 沈迟. 荷兰空间规划体系的改革及启示[J]. *国际城市规划*, 2017, 32(3): 113-121. DOI: 10.22217/upi.2016.223.
- [14] ZONNEVELD W. Verdwenen basisprincipes van de nationale ruimtelijke ordening[J]. *Stedenbouw en Ruimtelijke Ordening*, 2012, 93(4): 46-52.
- [15] ZONNEVELD W. Planning in retreat: the changing importance of Dutch national spatial planning[C]. Milan: Conference of the European Group of Public Administration, 2006.
- [16] 张书海, 王小羽. 空间规划职能组织与权责分配——日本、英国、荷兰的经验借鉴[J]. *国际城市规划*, 2020, 35(3): 71-76. DOI: 10.19830/j.upi.2028.323.
- [17] FALUDI A, VAN DER VALK A J. Rule and order Dutch planning doctrine in the twentieth century[M]. Dordrecht: Kluwer Academic Publishers, 1994.
- [18] 赵力. 论荷兰《空间规划法》规划制定权力的垂直分配与纠纷解决[J]. *国际城市规划*, 2018, 33(4): 124-131. DOI: 10.22217/upi.2017.124.
- [19] BUITELAAR E, GALLE M, SALET W. Third-party appeal rights and the regulatory state: understanding the reduction of planning appeal options[J]. *Land use policy*, 2013, 35: 312-317.
- [20] BUITELAAR E, SOREL N. Between the rule of law and the quest for control: legal certainty in the Dutch planning system[J]. *Land use policy*, 2010, 27(3): 983-989.
- [21] BLANC F. Inspection reforms: why, how, and with what results[M]. Paris: Oecd, 2012.
- [22] 陈静, 刘丽, 苑晓光. 国外土地督察的趋势及对我国的启示[J]. *国土资源情报*, 2015(4): 19-25.
- [23] VAN DIJK S, SCHOLS E, HEUBERGER P S C, et al. Review van de Nalevingsstrategie van de VROM-Inspectie[R]. Bilthoven: rijksinstituut voor volksgezondheid en milieu rivm, 2006.
- [24] 周汉华. 基础设施产业政府监管权的配置[J]. *国家行政学院学报*, 2002(2): 52-56.
- [25] 杜新波. 基于国内外相关监管制度比较视角的土地督察体制创新研究[D]. 北京: 中国地质大学, 2013.
- [26] FARMER A. Handbook of environmental protection and enforcement: principles and practice[M]. London: Routledge, 2012.
- [27] Ministry of the Interior and Kingdom Relations. Supervision developments in the Netherlands[R]. Ministry of the Interior and Kingdom Relations, 2016.
- [28] BERKHOUT H, VAN LANGEN M. Omgevingswet: Aanbevelingen voor verdere concretisering kwaliteitscriteria (3B's): Kwaliteitseisen in het digitaal stelsel omgevingswet[R]. Bilthoven: rijksinstituut voor volksgezondheid en milieu rivm, 2017.
- [29] 崔悦, 吴婧. 荷兰《环境与规划法》改革方向及其政策启示[J]. *中国环境管理*, 2021, 13(4): 78-83.
- (上接 51 页)
- [40] WANG J, LI S M. State territorialization, neoliberal governmentality: the remaking of Dafen oil painting village, Shenzhen, China[J]. *Urban geography*, 2017, 38(5): 708-728.
- [41] BEAUREGARD R A. Capital switching and the built environment: United States, 1970-89[J]. *Environment and planning a*, 1994, 26(5): 715-732.
- [42] NIEDT C. Gentrification and the grassroots: popular support in the revanchist suburb[J]. *Journal of urban affairs*, 2006, 28(2): 99-120.
- [43] GOTHAM K F. Tourism gentrification: the case of New Orleans' vieux carre (French Quarter)[J]. *Urban studies*, 2005, 42(7): 1099-1121.
- [44] WU F. State dominance in urban redevelopment[J]. *Urban affairs review*, 2016, 52(5): 631-658.
- [45] ANDERSON M B, STERNBERG C. "Non-white" gentrification in Chicago's Bronzeville and Pilsen: racial economy and the intraurban contingency of urban redevelopment[J]. *Urban affairs review*, 2013, 49(3): 435-467.
- [46] VISSER G, KOTZE N. The state and new-build gentrification in central Cape Town, South Africa[J]. *Urban studies*, 2008, 45(12): 2565-2593.
- [47] LEES L, LEY D. Introduction to special issue on gentrification and public policy[J]. *Urban studies*, 2008, 45(12): 2379-2384.
- [48] LOPEZ-MORALES E. Gentrification in the Global South[J]. *City*, 2015, 19(4): 564-573.
- [49] GHERTNER D A. India's urban revolution: geographies of displacement beyond gentrification[J]. *Environment and planning a*, 2014, 46(7): 1554-1571.
- [50] PATEL S. Upgrade, rehouse or resettle? an assessment of the Indian government's Basic Services for the Urban Poor (BSUP) programme[J]. *Environment and urbanization*, 2013, 25(1): 177-188.
- [51] HE S. Three waves of state-led gentrification in China[J]. *Tijdschrift voor economische en sociale geografie*, 2019, 110(1): 26-34.
- [52] ALBERS M B. Introduction to the forum: from third to fifth-wave gentrification[J]. *Tijdschrift voor economische en sociale geografie*, 2019, 110(1): 1-11.
- [53] WU W, WANG J. Gentrification effects of China's urban village renewals[J]. *Urban studies*, 2017, 54(1): 214-229.
- [54] HE S. Two waves of gentrification and emerging rights issues in Guangzhou, China[J]. *Environment and planning a*, 2012, 44(12): 2817-2833.
- [55] 吴启焰, 尹祖杏. 城市中产阶层化研究进展回顾及未来展望[J]. *人文地理*, 2008(2): 19-25.
- [56] ZHANG Y, FANG K. Is history repeating itself? from urban renewal in the United States to inner-city redevelopment in China[J]. *Journal of planning education and research*, 2016, 23(3): 286-298.
- [57] WU Q, ZHANG X, WALEY P. Jiaoyufication: when gentrification goes to school in the Chinese inner city[J]. *Urban studies*, 2016, 53(16): 3510-3526.

(本文编辑: 王枫)

(本文编辑: 王枫)