

城市更新对居民福祉影响的研究进展与启示——基于英文文献视角

Development and Enlightenments of Research on How Urban Regeneration Influence Residents' Well-being: A Perspective of English Literature

胡语宸 张敏 焦林申 陈培培 常恩予
HU Yuchen, ZHANG Min, JIAO Linshen, CHEN Peipei, CHANG Enyu

摘要：城市更新进入新阶段后要求更加关注民生福祉，学术界对城市更新如何影响居民福祉的研究不断涌现。笔者对城市更新影响居民福祉的主要英文文献进行回顾，总结出既有研究所聚焦的5个热点主题，包括：城市更新目的与居民福祉的关系，城市更新中物理环境变化对居民福祉的影响，城市更新中社会环境变化对居民福祉的影响，城市更新中的福祉公平研究以及基于福祉的城市更新框架研究。结果显示，城市更新的目的是否响应居民诉求，城市更新带来的物理环境提升是否涉及搬迁，城市更新对社会环境的扰动是否涉及社会参与和赋权，城市更新带来的绅士化及群组影响差异等，均会对居民福祉产生正向或负向影响。最后基于综述内容，笔者提出未来研究展望和实践建议，包括：加强纵向数据搜集，形成相关数据库和辅助决策平台；进一步探究城市更新对居民福祉的影响机制；在中国语境下开展城市更新影响居民福祉的实证研究，以解决城市更新实践中的矛盾和难题。

Abstract: As urban regeneration comes into a new stage, urban residents' well-being has attracted increasing attentions. Researchers have widely examined how urban regeneration influences residents' well-being. Based on the key-word search of Web of Science, this paper aims to review the related researches. We summarize five main research themes, including the relationship between the aims of urban regeneration and wellbeing, the influence of physical environment change on well-being during urban regeneration, the influence of social environment change on well-being during urban regeneration, well-being justice in urban regeneration and the framework of urban regeneration based on well-being. The results show that if the aim of urban regeneration could meet residents' needs, the preconditions of improvement of physical environment brought by urban regeneration, if the disturbance of social environment by urban renewal involves social participation and empowerment, and the gentrification and group differences brought by urban regeneration are important aspects of improvement or decrease of well-being during urban regeneration. Finally, we give suggestions on future research in China. First, longitudinal data should be collected and there should be a decision platform based on simulation of well-being under the context of urban regeneration. Second, the mechanism of urban regeneration impact on well-being should be further explored. Moreover, this paper suggested that the empirical research of how urban regeneration could influence well-being should be conducted under Chinese context to solve conflicts and problems during urban regeneration.

关键词：城市更新；居民福祉；影响机制；研究进展；研究评述

Keywords: urban regeneration; residents' well-being; influential mechanism; research progress; research review

作者：胡语宸，南京大学建筑与城市规划学院；鲁东大学资源与环境工程学院，讲师。
huyc967@outlook.com

张敏（通信作者），南京大学建筑与城市规划学院，教授，博士生导师。min_zhjs@sina.com

焦林申，南京大学建筑与城市规划学院；浙大城市学院国土空间规划学院，讲师

陈培培，南京大学建筑与城市规划学院，特任副研究员

常恩予，南京大学建筑与城市规划学院；河南大学黄河文明与可持续发展研究中心，河南大学科学与工程学部，讲师

0 引言

我国“十四五”规划明确提出要实施城市更新行动，城市更新政策的重要性已经提升到前所未有的高度^[1]。新时期城镇化发展要求城市更新要以人民为中心^[2]，住房和城乡建设部发布的《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》强调，城市更新首先要尊重人民意愿^[3]，关注城市更新过程对居民日常生活的影响已逐渐成为共识。城市更新是一种策略性的城市物理环境和社会环境变动，直接或间接影响城市居民日常生活和身心状况。如何在城市更新实践中找到“以人民为中心”的实践抓手，以及如何在相关研究中落位以人为本的视角，成为亟待考虑的问题。最近的政策和研究表明，对居民福祉的考虑能够为以人为本的城市更新实践和研究提供落脚点^[4,5]。

区别于医学地理学以客观疾病和健康要素衡量居民生活状态^[6]，本文中的“福祉”更倾向于表达居民主观体验后的一种综合存在^[7]，既包括物质需求也包括非物质需求，对居民福祉的考虑更能体现城市更新过程对居民的复杂影响。居民福祉的相关研究在地理学和城乡规划学中已备受关注，在城市建成环境与福祉^[8]、社区邻里环境与福祉^[9]、城市绿地与福祉^[10]等方面的探讨已趋成熟。城市更新对居民福祉影响的相关研究虽起步较晚，但近年的

研究成果大幅增加,来自可持续科学、环境科学、医学和社会科学领域的学者发现了一些有意义的结果^[11-12],这些结果均表明城市更新对居民福祉有重要影响,且这种影响关系着城市更新成功与否^[13]。但目前仍缺乏对已有研究的系统梳理,城市更新影响居民福祉的路径和机制尚不清晰。

虽然国内已有研究开始关注健康导向的城市更新框架^[13],但城市更新影响居民福祉的研究领域仍未受到广泛关注。对城市更新过程中目标群体的福祉及其影响机制了解不足,可能导致城市更新无法达到既定目标,甚至产生不公平现象,损害居民的整体生活质量,背离城市更新初衷。总的来说,在我国城市更新模式从单一维度的硬件改造转向关注人居环境品质和城市内涵升级的背景下^[14],以人为本的城市更新更需要相应的理论指导实践。鉴于此,有必要基于已有英文文献系统梳理城市更新对居民福祉的影响,总结热点研究内容,以促进我国语境下该领域实证研究的开展。由此,笔者首先对该领域相关文献进行梳理,通过关键词图谱和突现图谱总结出研究总体趋势;其次,梳理该研究领域的几个重要方面,总结影响要素;最后进行研究评述,并提出未来研究展望。

1 概念解析与研究进展

1.1 概念解析

城市更新实践及其核心理念不断转变,从最开始的仅关注物质空间逐渐演变为多维度的城市保护、修复和再利用过程,发展阶段也从推倒重建和消除贫民窟进入以人为本和可持续发展过程,提倡人居环境、历史肌理保持以及公平正义^[15-16]。城市更新的概念不断拓展和变化,相关术语较为庞杂,主要分为城市重建(urban renewal)、城市再开发(urban redevelopment)、城市振兴(urban revitalization)、城市复兴(urban renaissance)和城市更新(urban regeneration)几类概念^[17]。相关概念的侧重可能不同,但都涉及对城市环境的人为改变,通常指通过某些措施或项目使一个寻求改善的地区在经济、物质、社会和环境等方面产生长时间、持久改变的过程^[17],且这种变动过程能够对居民福祉产生深远影响。

“福祉”主要对应英文 well-being 一词,指人良好的存在状态。目前学界普遍认为,福祉包含主观福祉和客观福祉两个层面。主观福祉以居民主观评价为主,可用主观幸福感(subjective well-being)、快乐(happiness)、生活满意度(life satisfaction)等指标表示^[18-19];客观福祉通常以收入、寿命、教育等客观指标指代^[20]。笔者通过对主要文献的初步浏览发现,城市更新影响居民福祉领域中的福祉界定以居民主观评价为主。

综合以上概念解析,笔者在 Web of Science 数据库中,以 urban renewal、urban redevelopment、urban revitalization、

urban renaissance、urban regeneration 为主题,与 subjective well-being、well-being、happiness、quality of life、life satisfaction 取并集进行检索,文献类型设置为 article,语言为 English,检索时间跨度为 1992—2022 年,最终获得 239 篇文献。后续通过精细化阅读对文献进一步挖掘,从而总结出城市更新与居民福祉研究的几个重点方面内容。

1.2 研究进展

2000 年以前,仅有零星文献探讨城市更新与居民福祉的关系,2018—2023 年,此类研究大量涌现。研究阶段可以分为研究起步期(2001—2007 年)、波动发展期(2008—2016 年)和研究繁荣期(2017 年以来)(图 1)。(1)在研究起步期和波动发展期,除了 2008 年和 2013 年有较多发文量,其余年份呈波动上升态势。根据突现词的统计结果,这一阶段,社会影响(social impact)、旗舰项目(flagship project)、身份认同(identity)、家(home)等代表城市更新社会影响和一些标志性大型更新项目对福祉影响的研究关注度逐渐提升,此外,该阶段对中国香港的关注增多(图 2)。(2)2017 年以来,发表数量和被引频次均呈快速增长态势,在 2021 年达到巅峰。这一阶段的关键词突现结果显示,建成环境(built environment)、绿色空间(green space)等代表城市更新物理环境改善对幸福感影响的关键词开始得到关注,失所(displacement)等代表城市更新可能带来的不平等现象开始作为影响居民福祉的因素被纳入研究。基于福祉的城市更新政策顶层设计和评估研究贯穿以上两个时期,代表突现关键词包括政策(policy)、影响评估(impact assessment)、管理(management)等。研究方法也逐渐从自然随机实验法(randomized trial)向模型(model)使用转换。

某一研究领域文献关键词之间的共现关系是分析该领域研究热点和前沿的重要依据,总结出的关键词图谱可以在

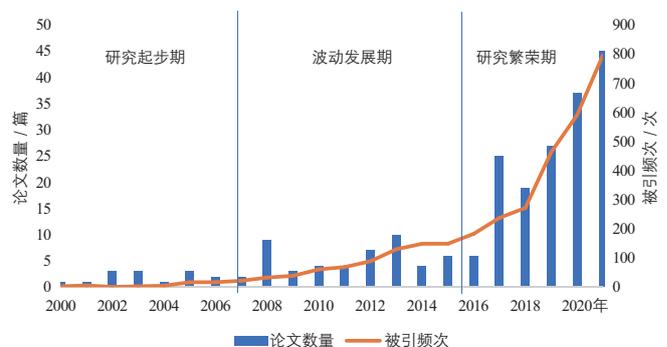


图 1 2000—2022 年不同时期 Web of Science 数据库中城市更新与居民福祉关系相关研究发文数量和被引频次

地和废弃物业的更新改造可以较大程度提升居民的社会安全感,居民的情感、身体活动和社会交往也可得到明显改善^[25]。但也有研究表明,在城市更新目的确定的过程中,如果没有考虑到居民福祉相关要素,而仅考虑改善社会问题,如通过改善基础设施提升就业情况等,可能难以达到城市更新的既定目标,不能为当地就业带来好处^[26],也不能提升当地居民福祉。

另外,一些国际会议、大型活动或体育赛事的举办机会能够促进东道主城市的整体更新,对居民福祉产生显著影响。汤普森等(Thompson et al.)发现,伦敦奥运会带来的城市更新在短期似乎提升了居民福祉,但从长远来看,这种提升是不可持续的^[27]。根本原因是此类城市更新面向的只是奥运会本身,并未兼顾当地居民的诉求和城市未来发展^[27]。同样,针对南非的研究结果也证明了这个观点:为了活动成功举办,当地居民甚至要牺牲一定利益,这导致其福祉下降^[28]。但是对第九届金砖国家峰会举办地中国厦门的城市更新的跟踪调查结果显示,会后一些福祉相关指标均有所提升,主要原因是交通相关设施和城市竞争力的提升^[29]。由此可见,如果居民发现城市更新并未解决实际问题或改善社会经济环境,自身和城市的发展机会仍受限制,他们更倾向于认为城市更新举措是“表面功夫”,从而导致其福祉的降低^[30,31]。

2.2 城市更新中物理环境变化对居民福祉的影响

城市更新项目通常带来物理环境的直接改善,如新的公共空间、翻新的住宅和改善的服务设施等^[32]。因此,物质环境改善被认为是居民福祉提升的前提之一^[11,33],尽管也有研究发现这种改善并不一定能带来理想结果^[30]。

城市更新通常涉及整体搬迁,如英国的格拉斯哥社区健康和福祉(GoWell: The Glasgow Community Health and Wellbeing)项目、美国的“向机会迁移”(Moving to Opportunity)项目和我国的棚户区改造计划等。大部分研究表明,这种由城市更新导致的重新安置能在一定程度上改善居民的物质环境,如居民住房条件得到显著提升^[34]。有研究发现,从全国尺度来看,中国城市更新导致的大规模城市房屋拆迁一定程度上提升了住房满意度^[35]。然而不少学者对于物理环境改善是否一定能够促进福祉提出质疑。例如:莱姆等(Ram et al.)通过两年随访的纵向对比研究发现,搬迁到东伦敦后居民的居住条件明显改善,但是其福祉和心理健康水平未显著提升^[36];美国的“向机会迁移”项目^[37]、巴塞罗那的4个社区更新案例^[38]和荷兰的相关研究^[39]都显示,城市更新中的搬迁会导致居民福祉的降低。但是约旦等(Jourdan et al.)发现,如果居民有机会迅速返回原址,并发现环境明显改善,他们的乐观情绪会远远超过城市更新可

能带来的痛苦,福祉会有较大提升^[40]。尽管居民渴望提升居住的物理环境^[41],但搬迁过程中的痛苦以及搬迁后各种设施可达性的下降、住房成本的增加、与朋友邻居的远离等会显著降低其福祉^[42,43]。因此,搬迁过程带来的福祉降低与物质环境改善之间能否达到某种平衡,决定了城市更新的福祉效应。

城市更新物理环境改善的时空性对于居民福祉存在不同影响。研究表明,城市更新的环境变化对福祉的影响可能存在一定的距离衰减效应。例如:香港的研究发现,城市更新项目中,离居住者家最近的环境因素改善比离家较远的环境提升对福祉的影响更大^[33]。时间维度上,城市更新前期,居民对环境改善的期待可能会提升其短期福祉^[42];但在城市更新过程中,可能需要忍受施工带来的额外噪声、污染、交通设施不便,或者是生活环境完全改变的不适应,导致其福祉受到较大负面影响^[43];在城市更新后期,如果缺乏环境监管或未能及时处理城市更新带来的有害物质,居民会感到在此过程中缺乏“控制感”,导致福祉水平的降低^[44]。

2.3 城市更新中社会环境变化对居民福祉的影响

城市更新对社会环境或社会空间的影响是深远的。一方面,城市更新提供了促进社会环境改善的机会,如促使居民间进行社会交流以及让居民感受到较强的社会支持,从而提高居民福祉^[44]。有研究表明,中国的城市更新过程中,社会资本和居民满意度均有一定增加^[45]。另一方面,城市更新也可能破坏原有的社会环境,导致居民福祉降低,如与朋友邻居的分离、对陌生住户的不适应、社交网络的干扰、原有的生活节奏被打乱、犯罪率上升以及对社会安全的担心等,都可能对居民健康和福祉产生负面影响^[12,43]。此外,城市更新也可能破坏社区的文化和历史遗产^[12],削弱社区凝聚力,导致居民福祉下降^[46]。

在城市更新过程中,居民的情感会受到不同程度的影响。特别是城市更新经常发生在历史背景较长的老旧社区,居民的地方依恋和社区感往往比其他社区中的居民更强。但是多数城市更新项目会对原有社区情感产生破坏,如中断地方依恋、消除社区感以及对社区自豪感的打击等。这些给居民带来的痛苦会“中和”城市更新带来的好处,导致福祉水平无法提升,甚至直接下降^[43,44]。迪拜的案例说明了城市更新如何为了精英阶层的利益,破坏非正式社区的原有社会结构,中断了居民的地方依恋,导致原居民陷入痛苦^[43]。有学者采用前景理论中的损失厌恶来解释以上现象,即居民福祉更易受到城市更新过程中损失的负面影响,特别是原有社区情感的丧失,这种影响往往超过从物质条件改善获得的福祉益处,因此提出城市更新需要更多政策弹性^[47]。

此外，城市更新中居民的社会参与、邻里赋权可对提升福祉产生积极作用，增强居民的控制感和决策权，使居民在变化的物理环境和社会环境扰动中寻求到一些不变的部分，如身份认同。提升居民社会资本，恢复城市更新带来的情感损失，居民福祉才能得到维持^[48]。因此，社会参与和居民赋权是城市更新中居民福祉的重要调节因素^[44,49,50]。

2.4 城市更新中的福祉公平研究

虽然城市更新带来城市面貌的日新月异令人欢欣鼓舞，但环境过于频繁和迅速的改变可能在社会层面产生福祉不公平的现象^[51]。

一方面，城市更新带来的扰动对于不同群体的福祉影响不同，弱势群体受影响的可能性更大^[46]。利斯（Lees）发现，在波特兰的城市更新过程中，青年群体的福祉下降，原因是多数青年人认为自己在城市更新中受到了不公正待遇，社会地位由青年群体变为“不受欢迎的人”（undesirables）和“危险的年轻人”，这种紧张关系和社会地位的改变降低了其福祉^[52]。低收入群体和少数族裔也更易受到城市更新的负面影响，从而导致福祉的下降^[12,53]，来自美国的一项长期跟踪调研证实了该观点^[54]。但并不是所有证据都指向城市更新对于弱势群体和少数群体福祉具有负面作用，如针对同性恋少数群体和灾后弱势群体的研究表明，城市更新项目有助于这些群体福祉的提升^[55,56]。施皮格尔等（Spiegel et al.）对古巴基韦斯特（Cayo Hueso）社区更新计划进行评估后发现，即使在最脆弱的群体（如老年人和青少年）中，其自我评估生活质量也得到了改善^[57]；莫汉等（Mohan et al.）发现社区更新

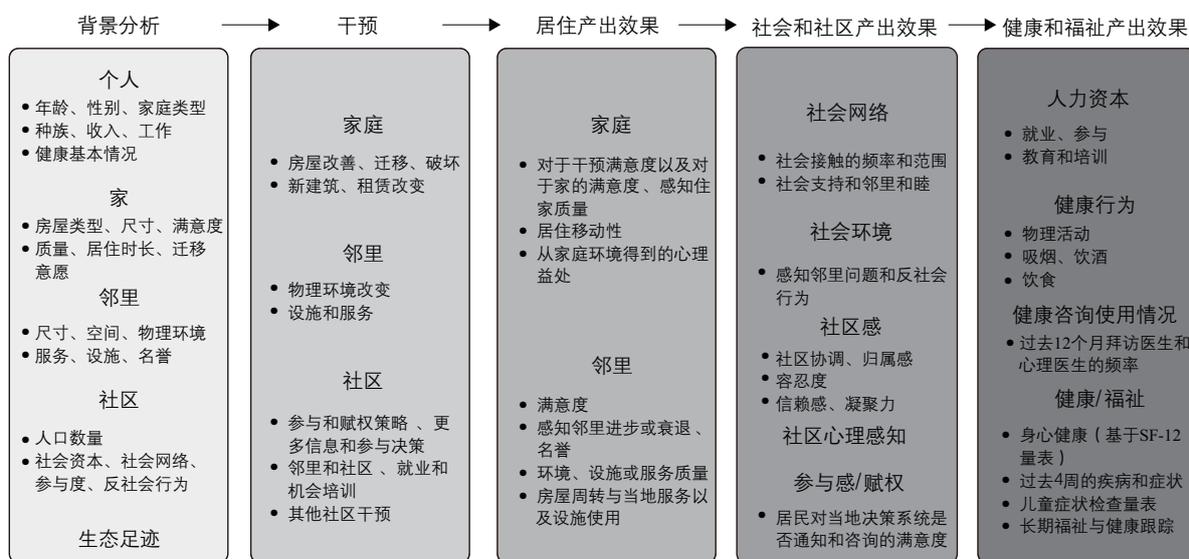
对于退休的老年人满意度增幅较其他群体更加明显^[58]。

另一方面，在城市更新后期或城市更新完成阶段，原有居民在绅士化过程中可能面临失所的可能，导致福祉受到负面影响^[59]，一些居民的社会地位和资源更有可能被剥夺和置换。例如：城市更新通常会带来新的投资和改进，这在一定程度上提高了社区的吸引力，导致房价和物价上涨，低收入居民被迫搬离，更富裕的居民则会迁入^[60]。被迫迁移的居民可能面临复杂处境，如工作可达性的降低、获取同等级新住所的资金困难等，导致其福祉明显降低^[55]。剩余居民由于与新迁入的居民之间形成巨大的社会、经济和文化差异，易产生较强的剥夺感，最终导致更新地原有居民整体福祉的下降^[47,55]。阿瓦迪（Alawadi）发现，一些非正规住区的住民在城市更新过程中常常发现自己处于“尴尬”位置，即经常暴露于绅士化和不平等的负面影响之下，此外对福祉的不公平觉察甚至能在相同阶层的居民间传导，从而导致城市整体福祉水平的下降^[43]。

2.5 基于福祉的城市更新框架研究

在大量实证研究的基础上，相关机构和学者尝试建立基于居民福祉的城市更新框架，从目标对象居民的福祉视角入手反推城市更新顶层设计，探索自下而上的城市更新模式^[61,62]。

英国 GoWell 项目通过大型的城市更新“自然实验”形成天然的实验组和对照组，并且通过对地区重建计划的福祉评估，形成了基于福祉和健康的城市更新指导和测评框架（图 4）。该框架主要由背景、干预、干预结果、居住产出效果、社会和社区产出效果、健康和福祉产出效果



注：SF-12 量表为国际通用的心理健康测度量表。

图 4 英国 GoWell 城市更新实施和评估框架

资料来源：作者译自参考文献 [61]

出、社会和社区产出、人力资本和健康产出等部分构成，各部分都包含多个分指标，基本涵盖从个人、家庭到社区多个尺度的福祉，并以此来指导可持续城市更新^[63]。智利也有类似的以福祉和健康为核心的城市更新指导和评测框架，名为“城市再生、生活质量和健康框架”（RUCAS: Regeneración Urbana, Calidad de Vida y Salud）（图5）。该框架以社会经济属性、房屋设施使用及感知、建成环境、邻里联系、健康行为、福祉与健康六大要素为核心，这些核心要素指标被分配到前期干预、干预效应和健康及福祉产出等各个更新环节，以达到指导或评估的目的^[64]。这种基于福祉和健康的城市更新指导框架是以人为本城市更新指导框架的新尝试，有助于减少城市更新过程中的不公平，促进社会的可持续发展^[65]。罗格斯等（Rogers et al.）提出，多层次建模、多主客观指标结合，以及结合地方叙事开发的、以福祉为核心的城市更新框架是今后需要重点探索的方向^[61]。

3 研究评述与未来展望

3.1 研究总结

通过对英文文献的梳理发现，城市更新对于居民福祉影响的研究视角呈现出分支主题汇聚、多学科交叉和多理论视角引入的态势。研究内容分为五大方面，具体研究结论存在一定的共识和分歧。研究趋势总体倾向于关注城市更新带来的复杂、非线性的社会经济现象变动及其背后的地方性、公平性对居民福祉的影响。

在研究视角上，新城市主义首先在一定程度上促成了学者对城市更新过程中环境变动影响福祉的相关研究^[66-67]。在近期的研究中，公平性理念正成为学者研究城市更新和福祉问题的出发点，如对于迁移过程和弱势群体福祉的关注充分体现了城市更新中需要解决的社会公平和环境正义等问题^[40,52]。也有学者引用行为学中的前景理论来解释居民福祉在城市更新过程中的变化^[47]，认为居民幸福感主要受城市更新带来的损失面的影响，进而呼吁关注更新过程中的恋地情节。此外，以多学科视角进行相关研究已经成为城市更新与福祉研究的新趋势——以地理学和城市规划学科为主导，医学、心理学、社会学、环境科学、管理科学等学科也充分发挥学科属性，共同促进相关研究发展。在研究方法上，由于城市更新项目存在一定的时间滞后效应，多数研究数据获取自纵向跟踪式调研，方法多采用逻辑斯蒂回归等量化方法^[68]。鉴于城市更新对福祉影响的复杂性，量化研究中应该更加注重非线性方法和复杂模型的使用。也有学者呼吁，在城市更新与福祉的相关研究中应该考虑加入人文主义地理学和文化地理学的研究方法^[61]，如地方民族志和具身实践等方法^[24,47]，以更好地诠释该过程的复杂性和矛盾性，凸显城市更新背后地方的历史文化背景以及群体间的赋权和博弈如何影响居民福祉。

城市更新的顶层设计和不同扰动过程对居民福祉产生不同影响，这些影响的正负性又可能通过某些过滤机制产生变化（图6）。仅考虑政治目的和经济目的而发起的城市更新通常对居民福祉产生负面影响，而社会导向和大型活动导向

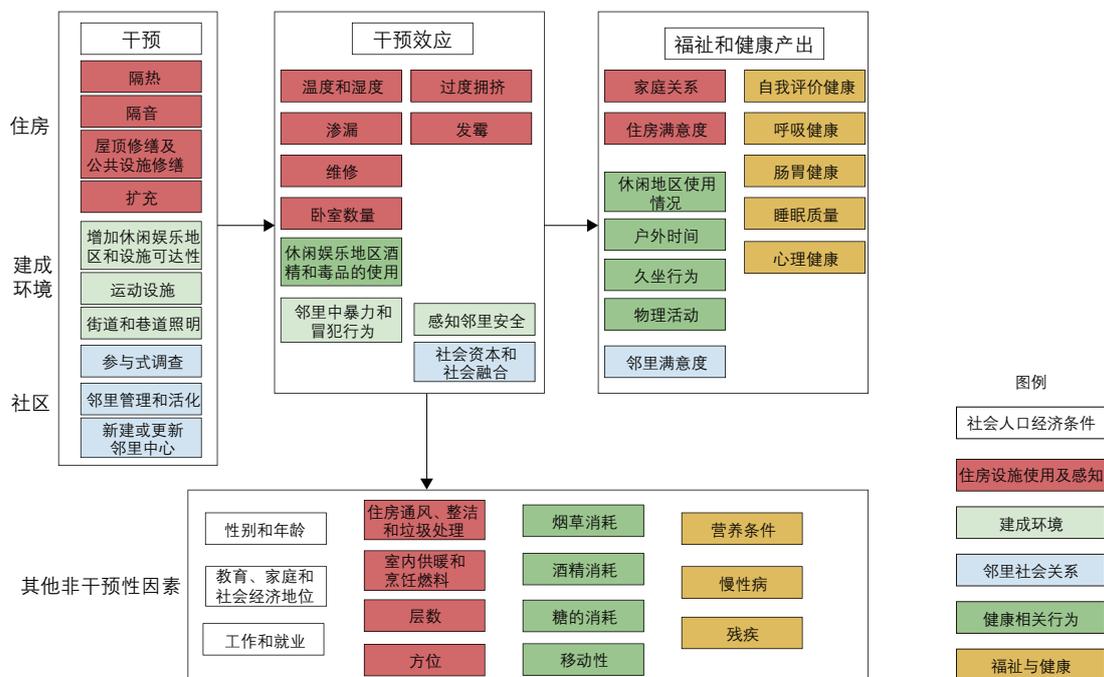


图5 智利 RUCAS 城市更新实施及评估框架

资料来源：作者译自参考文献 [62]

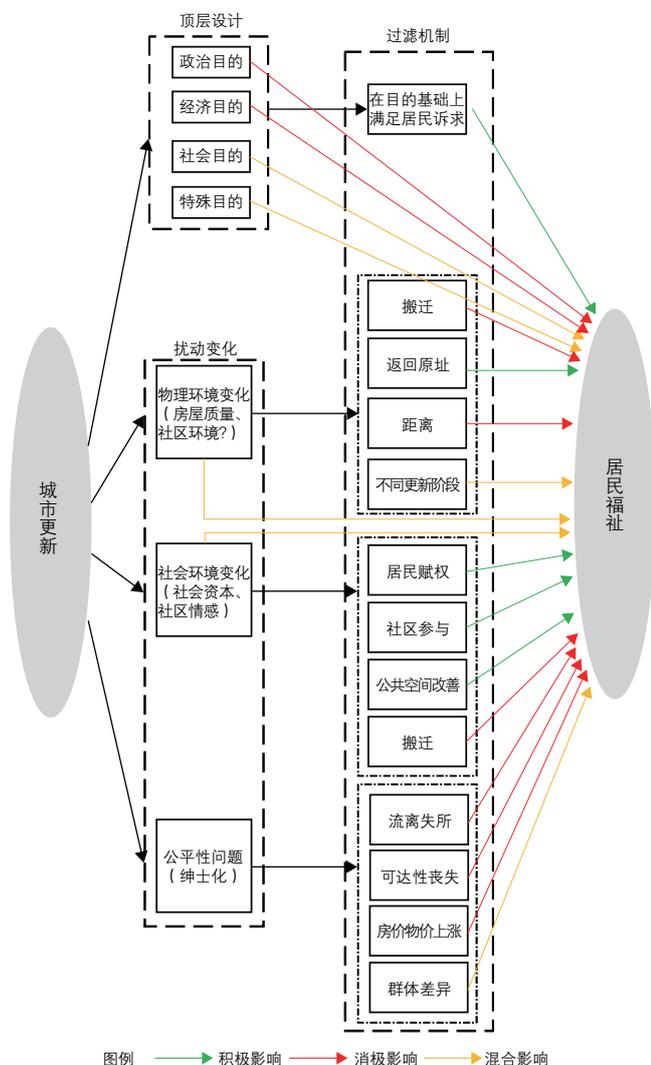


图6 城市更新对居民福祉的影响机制

的城市更新可能导致居民福祉的短期提升，但从长远来看，对福祉的提升并不明显，甚至会导致整体福祉的下降。总的来看，在城市更新项目决策阶段，如果将提升居民福祉作为重要目标之一，那么城市更新对居民福祉提升的实践效果就可能得到保障。此外，城市更新通常会带来物理环境的改善，但这种物理环境的改变对居民福祉的影响并不一定均为正向效应，而是存在一定的前提，例如基于原址的或能够迁回原址的物理环境提升类城市更新项目对于居民福祉有显著促进作用。城市更新也能够对社会环境产生扰动从而影响居民福祉，城市更新过程可能破坏原有的社区情感而导致原社区居民福祉整体下降^[69]，而城市更新中的社会参与以及居民赋权被证明能够缓解城市更新对社区情感的负面影响，以此维持或提升福祉。最后，城市更新导致的绅士化是导致原居民和社区整体福祉下降的重要原因^[61,67]，且这种城市更新带来的

公平性问题对福祉影响可能存在传导效应^[70]。

3.2 研究评述和未来研究思考

首先，现有研究对城市更新与居民福祉关系还存在一定的认知局限，需要加强相关理论的溯源和整合，建立新的理论框架。在笔者归纳的5个研究热点中，除了城市更新的目的和福祉关系，大量研究主要关注城市更新过程所造成的环境变化对居民福祉的影响，在本质上与城市环境影响福祉的研究难有区分。实际上，城市更新与社会经济发展的宏观背景和政府财政紧密挂钩，已经不能简单地将其看作对物理环境的扰动，其带来的经济变化对居民福祉的影响不容忽视，但目前对该维度的专门讨论不足。此外，城市更新作为一种复杂的社会行动，具有政策性、结构性和主体多元性特征，其本身的基础、目标、形式及其与居民之间的互动过程对于福祉的影响值得深入探讨。因此，有必要对城市更新进行理论溯源，如城市改造动力的政治经济学和城市社会学理论，城市更新动力机制的多元理论、政体理论和结构理论等^[71]，并将城市更新理论与福祉科学的相关理论结合，构建城市更新对福祉影响的理论框架，以得到更加深刻的研究结论。

其次，需要开发城市更新对居民福祉影响的决策模拟系统。由于城市更新项目普遍投入大、周期长，有必要在前期模拟预测它对居民福祉的影响，以便更准确地确定城市更新的重要目标和需解决的关键问题。目前的框架和研究局限于评估环节，加入决策模拟系统可以提高相关研究对实践的指导作用。此外，城市更新对不同群体福祉影响的复杂性以及不同群体对于变动的适应性和接受度不同，因此模拟预测平台的建设需要依赖非线性预测模型、复杂系统、人机交互系统和博弈模型等模型方法，并且需要通过大量项目积累基础数据来修正评估模拟结果。

最后，需要增加我国背景下城市更新对居民福祉影响机制的案例研究。国内外城市更新的政治体制、社会文化背景、城市更新发展阶段、城市更新地域范围等方面均存在较大差异^[72]，因此我国不能直接照搬西方相关研究的结论，而应探索符合中国语境的以人为本、为人民谋幸福的城市更新实践路径。为实现这一目标，需要加强我国城市更新背景下对居民福祉影响的研究。一是需要加强数据搜集和研究基础支撑。这是因为城市更新具有时滞性，需要针对具体案例展开纵向研究和跟踪调研，以发现项目前中后期居民福祉的变化情况或规律。二是需要重视我国城市更新背景下的福祉公平问题研究。绅士化作为城市更新的一个重要方面，是影响居民福祉的重要因素，目前尚未在国内引起足够重视。我国的城市更新频繁涉及拆迁、异地搬迁等物质空间和社会空间的巨大变化和扰动，城市更新的福祉公平性研究因此显得尤为迫切。

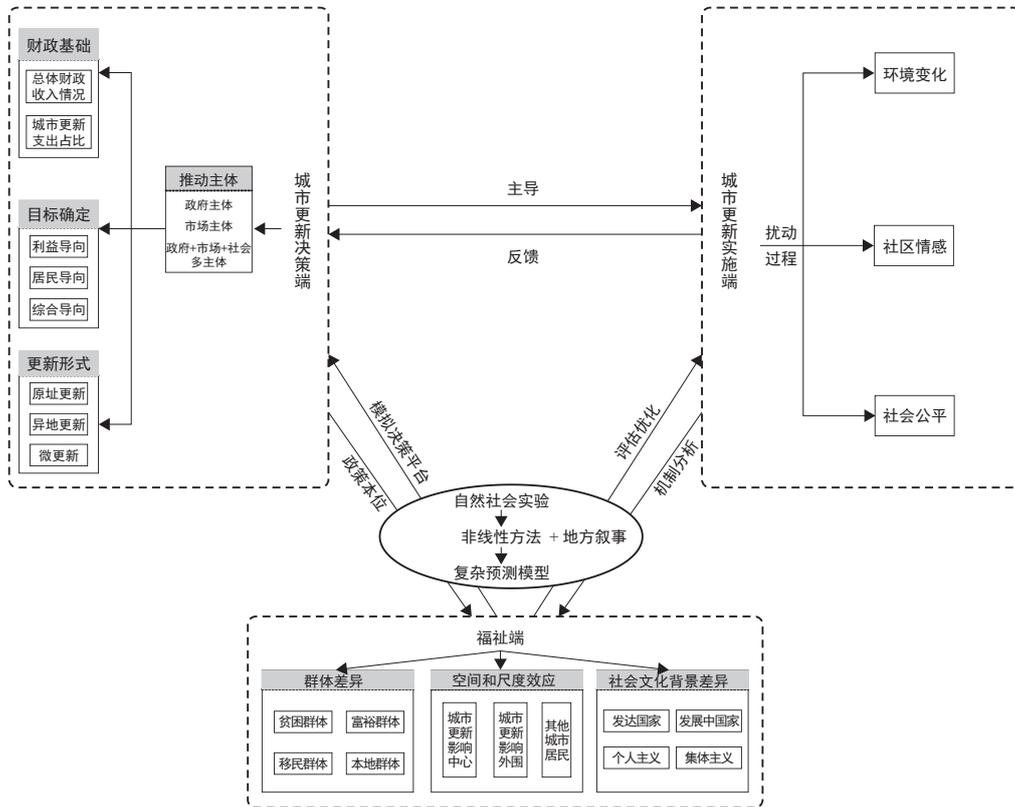


图7 城市更新影响居民福祉的研究框架

三是由于我国幅员辽阔，城市更新政策的地理差异明显，需要考虑不同区域、省份、城市的更新政策对居民福祉影响的差异性。

基于对过往研究评述和未来研究展望，笔者提出了城市更新影响居民福祉的研究框架（图7）。在城市更新决策端，应考虑到不同主体参与下的财政基础差异以及城市更新目标和形式的差异对更新过程和居民福祉产生的不同影响。在城市更新实施端，城市更新带来的扰动过程（如环境变化、社区情感、社会公平等）会通过何种机制影响居民福祉端仍需继续探索。在福祉端，群体差异、空间和尺度效应以及社会文化背景差异应该在研究中被重点考虑；此外，基于居民福祉进行具体更新项目的评估优化以及建立支持政府决策的模拟平台是必要的。

3.3 研究不足

尽管本文较为全面地总结了英文文献中城市更新对居民福祉影响的研究，但检索词的差异可能导致文献收集结果存在一定差异，如篇幅限制并未将“健康”作为关键词进行检索，将城市更新对健康的影响纳入考虑可能更能揭示城市更新对居民客观状态的影响，后续可以进一步考虑城市更新对

健康影响的综述研究。此外，本文仅初步介绍该领域的大致研究进展，并未着重探讨国内外城市更新差异，英文文献中的研究结果多大程度上适合中国的城市更新发展仍存疑，后续研究可就该问题作进一步讨论。**UPI**

注：文中未注明资料来源的图表均为作者绘制。

两位匿名评审专家提出的宝贵修改意见令作者受益匪浅，谨致感谢！

参考文献

- [1] 中华人民共和国中央人民政府. 中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要[EB/OL]. (2021-03-13)[2022-12-17]. http://www.gov.cn/xinwen/2021-03/13/content_5592681.htm.
- [2] 唐燕. 我国城市更新制度建设的关键维度与策略解析[J]. 国际城市规划, 2022, 37(1): 1-8.
- [3] 中华人民共和国住房和城乡建设部. 住房和城乡建设部关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知[EB/OL]. (2021-08-30)[2022-12-17]. http://www.gov.cn/zhengce/zhengceku/2021-08/31/content_5634560.htm.
- [4] 陈之常, 马亚东. 中国城市更新对居民幸福感的影响研究: 基于遗传算法投影寻踪和面板空间分位数模型[J]. 管理评论, 2022, 34(8): 43-53.
- [5] 马静, 刘冠秋, 饶婧雯. 地理环境与时空行为对主观幸福感的影响研究进展[J]. 地理科学进展, 2022, 41(4): 718-730.

- [6] POPAY J. Regeneration and health : a preliminary review of the literature[M]. London: Kings Fund, 2001: 25-35.
- [7] 王圣云, 沈玉芳. 从福利地理学到福祉地理学: 研究范式重构 [J]. 世界地理研究, 2011, 20(2): 162-168.
- [8] 刘晔, 肖童, 刘于琪, 等. 城市建成环境对广州市居民幸福感的影响: 基于 15 min 步行可达范围的分析 [J]. 地理科学进展, 2020, 39(8): 1270-1282.
- [9] 申悦, 傅行行. 社区主观特征对社区满意度的影响机理: 以上海市郊区为例 [J]. 地理科学进展, 2019, 38(5): 686-697.
- [10] 肖华斌, 何心雨, 王玥, 等. 城市绿地与居民健康福祉相关性研究进展: 基于生态系统服务供需匹配视角 [J]. 生态学报, 2021, 41(12): 5045-5053.
- [11] CHEUNG C, LEUNG K. Retrospective and prospective evaluations of environmental quality under urban renewal as determinants of residents' subjective quality of life[J]. Social indicators research, 2008, 85(2): 223-241.
- [12] TIN W J, LEE S H. Development of neighbourhood renewal in Malaysia through case study for middle income households in New Village Jinjang, Kuala Lumpur[J]. Sustainable cities and society, 2017, 32: 191-201.
- [13] 孙文尧, 王兰, 赵钢, 等. 健康社区规划理念与实践初探: 以成都市中和旧城更新规划为例 [J]. 上海城市规划, 2017(3): 44-49.
- [14] 李震, 赵万民. 国土空间规划语境下的城市更新变革与适应性调整 [J]. 城市问题, 2021(5): 52-60.
- [15] 翟斌庆, 伍美琴. 城市更新理念与中国城市现实 [J]. 城市规划学刊, 2009(2): 75-82.
- [16] 赵万民, 李震, 李云燕. 当代中国城市更新研究评述与展望: 暨制度供给与产权挑战的协同思考 [J]. 城市规划学刊, 2021(5): 92-100.
- [17] 丁凡, 伍江. 城市更新相关概念的演进及在当下的现实意义 [J]. 城市规划学刊, 2017(6): 87-95.
- [18] 陈宏胜, 王兴平, 刘晔, 等. 城镇化与居民主观福祉关系研究: 兼论对城乡规划的检视与启示 [J]. 城市规划, 2020, 44(7): 18-27, 90.
- [19] 王圣云, 沈玉芳. 福祉地理学研究新进展 [J]. 地理科学进展, 2010, 29(8): 899-905.
- [20] MORRIS E A. Do cities or suburbs offer higher quality of life? intrametropolitan location, activity patterns, access, and subjective well-being[J]. Cities, 2019, 89: 228-242.
- [21] PASTAK I, KÄHRİK A. The impacts of culture-led flagship projects on local communities in the context of post-socialist tallinn[J]. Sociologicky casopis, 2016, 52(6): 963-990.
- [22] DOUCET B, VAN KEMPEN R, VAN WEESEP J. Resident perceptions of flagship waterfront regeneration: the case of the Kop van Zuid in Rotterdam[J]. Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie, 2011, 102(2): 125-145.
- [23] FOROUHAR A, HASANKHANI M. Urban renewal mega projects and residents' quality of life: evidence from historical religious center of Mashhad Metropolis[J]. Journal of urban health, 2018, 95(2): 232-244.
- [24] DE LOS RÍOS BERNARDINI S. Improving the quality of life in low-income neighbourhoods occupied by tenants[J]. Environment and urbanization, 1997, 9(2): 81-100.
- [25] JIN H, KWON Y, YOO S, et al. Can urban greening using abandoned places promote citizens' wellbeing? case in Daegu City, South Korea[J]. Urban forestry & urban greening, 2021, 57: 126956.
- [26] HUXLEY P, EVANS S, LEESE M, et al. Urban regeneration and mental health[J]. Social psychiatry and psychiatric epidemiology, 2004, 39(4): 280-285.
- [27] THOMPSON C, LEWIS D J, GREENHALGH T, et al. "Everyone was looking at you smiling": East London residents' experiences of the 2012 Olympics and its legacy on the social determinants of health[J]. Health and place, 2015, 36: 18-24.
- [28] GUNTER A. Stadium upgrades as local economic development: the fallacy of the Ellis Park Sports Precinct upgrade as LED[J]. South African geographical journal, 2011, 93(1): 75-88.
- [29] CHIANG Y C, GAO D R, LI X, et al. Effect of urban transformation and the age-friendly city strategy on the improvement of residents' subjective well-being: simulation based on the scenario method[J]. Journal of urban planning and development, 2021, 147(4): 04021044.
- [30] ROGERS A, HUXLEY P, EVANS S, et al. More than jobs and houses: mental health, quality of life and the perceptions of locality in an area undergoing urban regeneration[J]. Social psychiatry and psychiatric epidemiology, 2008, 43(5): 364-372.
- [31] WU W, HE F, ZHUANG T, et al. Stakeholder analysis and social network analysis in the decision-making of industrial land redevelopment in China: the case of Shanghai[J]. International journal of environmental research and public health, 2020, 17(24): 9206.
- [32] MEHDIPANAH R, MALMUSI D, MUNTANER C, et al. An evaluation of an urban renewal program and its effects on neighborhood resident's overall wellbeing using concept mapping[J]. Health and place, 2013, 23: 9-17.
- [33] NG S H, KAM P K, PONG R W M. People living in ageing buildings: their quality of life and sense of belonging[J]. Journal of environmental psychology, 2005, 25(3): 347-360.
- [34] HERATH D, LAKSHMAN R W D, EKANAYAKE A. Urban resettlement in Colombo from a wellbeing perspective: does development-forced resettlement lead to improved wellbeing?[J]. Journal of refugee studies, 2017, 30(4): 554-579.
- [35] LI F, XIAO J, CAI F. Wealth, labor supply and life satisfaction: the case of urban housing demolition in China[J]. Economics letters, 2019, 183: 108597.
- [36] RAM B, LIMB E S, SHANKAR A, et al. Evaluating the effect of change in the built environment on mental health and subjective well-being: a natural experiment[J]. Journal of epidemiology and community health, 2020, 74(8): 631-638.
- [37] LUDWIG J, DUNCAN G J, GENNETIAN L A, et al. Neighborhood effects on the long-term well-being of low-income adults[J]. Science, 2012, 337(6101): 1505-1510.
- [38] MEHDIPANAH R, RODRÍGUEZ-SANZ M, MALMUSI D, et al. The effects of an urban renewal project on health and health inequalities: a quasi-experimental study in Barcelona[J]. Journal of epidemiology and community health, 2014, 68(9): 811-817.
- [39] JONGENEEL-GRIMEN B, DROOMERS M, KRAMER D, et al. Impact of a Dutch urban regeneration programme on mental health trends: a quasi-experimental study[J]. Journal of epidemiology and community health, 2016, 70(10): 967-973.
- [40] JOURDAN D, VAN ZANDT S, TARLTON E. Coming home: resident satisfaction regarding return to a revitalized HOPE VI Community[J]. Cities, 2013, 35: 439-444.
- [41] LI X, KLEINHANS R, VAN HAM M. Ambivalence in place attachment: the lived experiences of residents in danwei communities facing demolition in Shenyang, China[J]. Housing studies, 2019, 34(6): 997-1020.
- [42] CHEUNG C, LEUNG K. Social mitigation of the impact of urban renewal on residents' morale[J]. Social indicators research, 2012, 106(3): 523-543.
- [43] ALAWADI K. Place attachment as a motivation for community preservation: the demise of an old, bustling, Dubai community[J]. Urban studies, 2017, 54(13): 2973-2997.
- [44] LOMAS M J, AYODEJI E, BROWN P. Experiences of place attachment and mental wellbeing in the context of urban regeneration[J]. Health and place, 2021, 70: 102604.
- [45] DU T, ZENG N, HUANG Y, et al. Relationship between the dynamics of social capital and the dynamics of residential satisfaction under the impact of urban renewal[J]. Cities, 2020, 107: 102933.
- [46] YUNG E H K, CONEJOS S, CHAN E H W. Social needs of the elderly and active aging in public open spaces in urban renewal[J]. Cities, 2016, 52: 114-122.
- [47] YAN J, BAO H. A prospect theory-based analysis of housing satisfaction

- with relocations: field evidence from China[J]. *Cities*, 2018, 83: 193-202.
- [48] BABA C, KEARNS A, McINTOSH E, et al. Is empowerment a route to improving mental health and wellbeing in an urban regeneration (UR) context?[J]. *Urban studies*, 2017, 54(7): 1619-1637.
- [49] WILKIE S, MICHALINO P. The influence of participative co-production use for urban public-space regeneration on residents' perceptions of life satisfaction and social cohesion[J]. *Journal of architectural and planning research*, 2014, 31(4): 271-281.
- [50] KEARNS A, WHITLEY E. Are housing and neighbourhood empowerment beneficial for mental health and wellbeing? evidence from disadvantaged communities experiencing regeneration[J]. *SSM - population health*, 2020, 12: 100645.
- [51] 胡正凡, 林玉莲. 环境心理学 (第三版) [M]. 北京: 中国建筑工业出版社, 2012: 10-11.
- [52] LEES L. The ambivalence of diversity and the politics of urban renaissance: the case of youth in downtown Portland, Maine[J]. *International journal of urban and regional research*, 2003, 27(3): 613-634.
- [53] DE SOUSA SILVA C, VIEGAS I, PANAGOPOULOS T, et al. Environmental justice in accessibility to green infrastructure in two European cities[J]. *Land*, 2018, 7(4): 134.
- [54] LUDWIG J, DUNCAN G J, GENNETIAN L A, et al. Long-term neighborhood effects on low-income families: evidence from moving to opportunity[J]. *American economic review*, 2013, 103(3): 226-231.
- [55] HAYSLETT K L, KANE M D. "Out" in Columbus: a geospatial analysis of the neighborhood-level distribution of gay and lesbian households[J]. *City & community*, 2011, 10(2): 131-156.
- [56] NEWMAN G, LI D, PARK Y. The relationships between neighbourhood vacancy, probable PTSD, and health-related quality of life in flood-disaster-impacted communities[J]. *Urban studies*, 2022, 59(15): 3077-3097.
- [57] SPIEGEL J, BONET M, YASSI A, et al. Evaluating the effectiveness of a multi-component intervention to improve health in an inner-city Havana community[J]. *International journal of occupational and environmental health*, 2013, 9(2): 118-127.
- [58] MOHAN G, LONGO A, KEE F. Evaluation of the health impact of an urban regeneration policy: neighbourhood renewal in Northern Ireland[J]. *Journal of epidemiology and community health*, 2017, 71(9): 919-927.
- [59] McCARTHY M. Urban development and health inequalities[J]. *Scandinavian journal of public health*, 2002, 30(59): 59-62.
- [60] ÖKTEN A N, İNAL-ÇEKİÇ T, KOZAMAN S. Civic engagement in an informal settlement: between the devil and deep blue sea[J]. *Cities*, 2021, 112: 103110.
- [61] ROGERS A, HUXLEY P, THOMAS R, et al. Evaluating the impact of a locality based social policy intervention on mental health: conceptual and methodological issues[J]. *International journal of social psychiatry*, 2001, 47(4): 41-55.
- [62] NG M K. Quality of life perceptions and directions for urban regeneration in Hong Kong[M] // SHEK D, CHAN Y, LEE P, eds. *Quality-of-life research in Chinese, western and global contexts*. Dordrecht: Springer, 2005: 441-465.
- [63] EGAN M, KEARNS A, MASON P, et al. Protocol for a mixed methods study investigating the impact of investment in housing, regeneration and neighbourhood renewal on the health and wellbeing of residents: the GoWell programme[J]. *BMC medical research methodology*, 2010, 10(1): 1-12.
- [64] BAEZA F, VERGARA V A, GONZÁLEZ F, et al. The Regeneración Urbana, Calidad de Vida y Salud - RUCAS project: a Chilean multi-methods study to evaluate the impact of urban regeneration on resident health and wellbeing[J]. *BMC public health*, 2021, 21(1): 1-15.
- [65] ORHAN E, KAHRAMAN Z E, GÜNGÖRDÜ N. Building a framework for analysing the quality of life at neighbourhood level: an empirical case from Ankara[J]. *Journal of construction in developing countries*, 2020, 25(1): 63-82.
- [66] RUSSO A P, SCARNATO A. "Barcelona in common": a new urban regime for the 21st-century tourist city?[J]. *Journal of urban affairs*, 2018, 40(4): 455-474.
- [67] 张衍春, 胡国华. 美国新城市主义运动: 发展、批判与反思 [J]. *国际城市规划*, 2016, 31(3): 40-48.
- [68] MIRZAKHANI A, TURRÓ M, BEHZADFAR M. Exploring the quality-of-life satisfaction in the historical fabrics of Iran through machine learning models[J]. *ACE: architecture, city and environment*, 2022, 16(48): 10512.
- [69] EGAN M, LAWSON L, KEARNS A, et al. Neighbourhood demolition, relocation and health. a qualitative longitudinal study of housing-led urban regeneration in Glasgow, UK[J]. *Health and place*, 2015, 33: 101-108.
- [70] MIŠIČ K U, PODNAR K. Perception of city management, fellow residents, and Perceived External Prestige (PEP) as antecedents of city affective commitment - the city marketing perspective[J]. *Cities*, 2019, 84: 66-74.
- [71] 张庭伟. 从城市更新理论看理论溯源及范式转移 [J]. *城市规划学刊*, 2020(1): 9-16.
- [72] 黄婷, 郑荣宝, 张雅琪. 基于文献计量的国内外城市更新研究对比分析 [J]. *城市规划*, 2017, 41(5): 111-121.

(本文编辑: 顾春雪)



本文更多增强内容扫码进入