

苏州老城更新的绅士化发展进程及其对策研究

RESEARCH ON THE GENTRIFICATION PROCESS AND STRATEGY OF SUZHOU OLD CITY

何江夏 王雨村

HE Jiangxia; WANG Yucun

【摘要】苏州的老城更新在城市化的快速发展进程中不可避免地出现绅士化现象。绅士化在老城更新的物质空间环境和社会人文发展方面起着促进亦或抑制的作用。保护与发展的价值观碰撞使老城更新的绅士化在新时代呈现出新的特征并面临着新的时代诉求,即调整资源要素以应对人口结构失衡、构建良性促进机制来梳理多种绅士化动力因素、重构空间结构和形态以满足功能的置换。本文梳理苏州老城更新的绅士化进程特征,提出苏州老城的绅士化发展新模式、重塑绅士化的空间结构、重构绅士化的运行机制。

【关键词】绅士化;老城更新;进程;对策

ABSTRACT: With the rapid development of urbanization, the renovation of Suzhou Old City inevitably confront gentrification phenomenon. Gentrification plays a dual role which promoting or restraining the physical environment and social culture development. The collision of values between protection and development brings about new features and new demands for the gentrification of old city renewal in the new era, i.e., adjusting the resources to cope with the imbalance of the population structure, building a benign promotion mechanism to cope with various driving forces, reconstructing spatial structure and form to satisfy function replacement. This article analyzes the characteristics of the gentrification process of Suzhou Old City, and puts forward the new development mode, and suggests to reshape the spatial structure and to reconstruct the operating mechanism of the gentrification of Suzhou Old City. **KEYWORDS:** gentrification; old town renewal; process; strategy

绅士化是老城更新过程中的一种现象,它

以拆旧建新、修缮改造等多种实施方式为手段。其主要影响通常表现为提升老城区空间环境的品质、促进社会结构的演替并引起文化内涵的质变。具体表现为文化消费设施增多、人居环境提升、社区风貌改善。作为老城更新的重要手段之一,绅士化对城市更新起着正负两方面的作用^[1, 2]。如纽约哈莱姆区的绅士化运动,绅士化为该地区提供了更多就业机会并降低了犯罪率,促进了地区经济的积极发展,但绅士化过程中的消极因素也会造成地区内的低收入居民被迫迁居,小型商业的破产^[3]。

苏州老城包括以护城河为界的古城区和独具苏州特色的“三线、两片”^①历史风貌地段,主要是指以居住为主体功能的“平江府”,即以护城河为界的古城区。绅士化的不可避免性和不可选择性特征^[4]给苏州的老城更新发展带来双重冲击。丰富的历史要素和集聚的公共资源作为绅士化内生动力,提升了老城区的社会—空间环境。但是历史文化名城保护规划对苏州老城建设有限制性要求,老城更新过程中产生的绅士化现象与传统文化内涵的保护发生了矛盾。近年来,苏州老城区的房地产项目为应对土地价值的提升,往往以老城优质公共资源和传统文化遗存为依托,着重开发高端住宅项目从而获取利润回报,忽视中低收入群体的实际需求,造成社会资源分配不公、阶层两极化愈渐严重和空间分化。

1 苏州老城更新的绅士化发展进程

1.1 阶段划分

以中西方绅士化发展阶段特征^[2, 5, 6, 7]为参考,结合苏州老城更新进程中的绅士化现象发生的时间序列和主要特征,可以将其分为三个主要阶段,即以局部危旧房改造与城市基础设施建设为主的探索期(1978—1997);以大规模拆旧建

【作者简介】

何江夏(1991—),女,同济大学建筑与城市规划学院,博士研究生。

王雨村(1964—),男,苏州科技大学建筑与城市规划学院,党委书记、教授,本文通信作者。

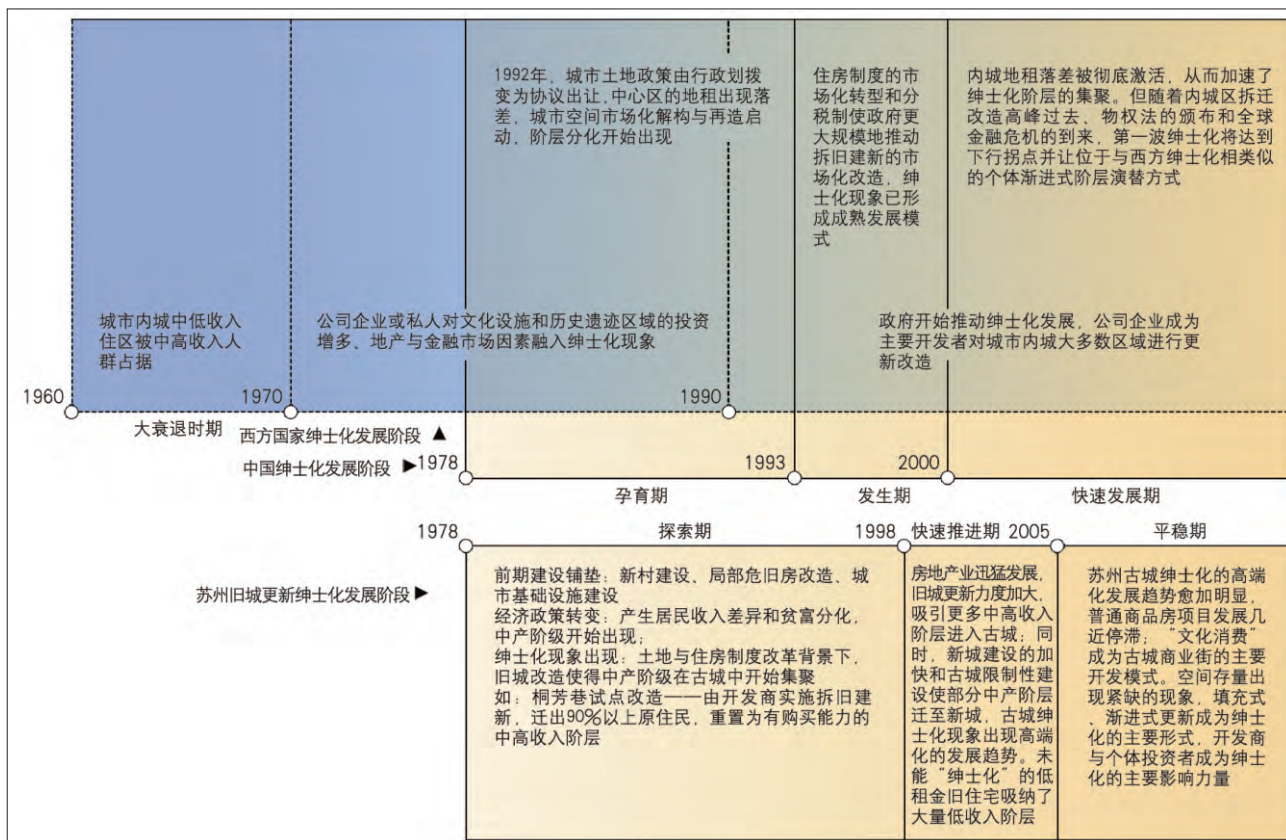


图1 参照中西方绅士化历程下的苏州老城更新绅士化发展阶段划分

Fig.1 Development stage of gentrification in Suzhou Old City according to the gentrification process of China and the West

新、结合房地产开发为主的快速推进期（1998—2004）；在不同动力机制推动下的存在多样化更新形式的平稳期（2005年至今）（图1）。

1.2 阶段特征

苏州老城区绅士化现象阶段性的特征主要体现在动力机制和人口两个方面。动力机制的产生源自于资源要素的不同组合形式在市场中所发挥的作用，在不同发展阶段发挥不同的作用和价值。从外部影响因素来看，探索期以改善居民居住条件和基础设施为出发点的政府政策驱动为主，包括政府和单位为解决居民住房问题而建造大批住区、改造基础设施以及危旧街坊，目的是改善生活环境；快速推进期以房地产市场规律影响下的市场驱动为主，老城更新通常是大规模的拆旧建新，服务设施一般为商业消费导向；平稳期，多元主体参与的市场成为主导动力，老城更新模式以小规模填充开发为主^[7]。

从内生因素来看，苏州老城绅士化的发展动力主要受到历史文化、旅游休闲和公共服务设施三方面的影响。历史文化方面，包括历史建筑作为物质载体的文化消费和高收入群体对身份象征的追求两个因素。前者以私人会所、艺术作坊、博物馆等形式出现，吸引老城内外及对文化

有消费诉求或创作诉求的群体；后者以高档低层住宅形式出现，住区规模较小，高昂的房价决定了其居住者的高消费人群的阶层特征（图2^[8]—图4）。旅游休闲方面，以外来绅士化人士对休闲娱乐和度假疗养的追求为影响要素，前者常与历史建筑的修缮改造相结合，将功能置换为游园或消费型场所，吸引的绅士化群体类型多元，包括外地游客和新城区的通勤人口；后者往往以单位形式出现，如王洗马巷2号院，曾以上海市某单位的疗养院作为经营内容。公共服务方面，老城区优质的教育、医疗资源以及基于私人产权的社区服务，吸引着大批中产阶层和“新中产阶层”^[9]入驻普通公寓住宅或商铺（图5）。历史文化要素和旅游休闲要素的影响主要发生在快速推进期和平稳期，公共服务要素的影响主要发生在快速推进期。

绅士化现象的人口阶段性特征表现为：探索期，中高收入阶层人士进入老城寻求发展机会，部分低收入人士因无法适应老城的居住环境或缺乏就业机会而离开老城；快速推进期，市场的繁荣使老城内外的人口流动更为活跃，总体来说，老城内的中产阶层的户籍人口在流失，外来低收入常住人口增加，大批原住民的丧失和外来人口的流入是人口结构两极分化的根本原因^[5]；平稳

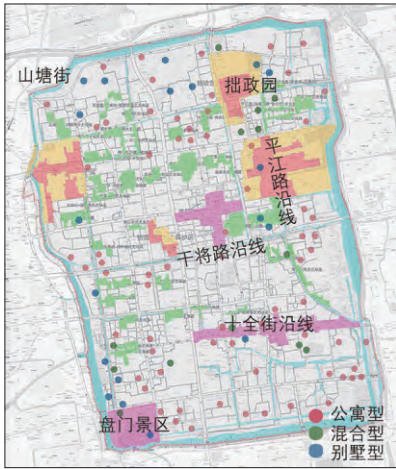


图2 苏州老城区不同类型住区分布
Fig.2 Distribution of different types of residential area in Suzhou Old City
资料来源：参考文献8。

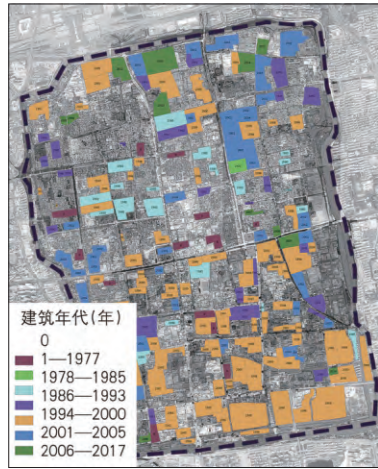


图3 苏州老城区不同年代住区分布
Fig.3 Distribution of residential areas of different periods in Suzhou Old City
资料来源：根据2017年搜房网数据绘制。

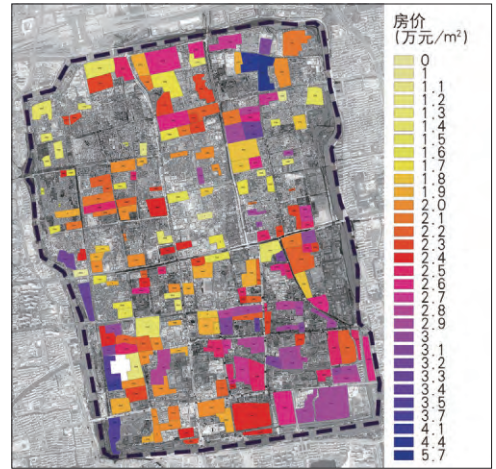


图4 苏州老城区住区房价分布
Fig.4 Housing price distribution of residential areas in Suzhou Old City
资料来源：同图3。

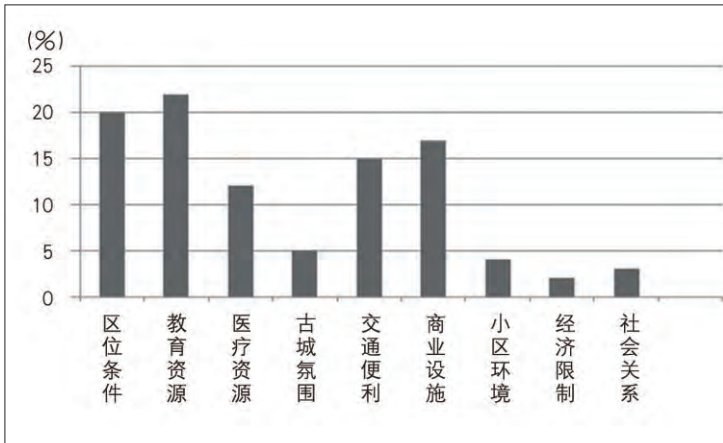


图5 择居于老城区内的普通住宅小区的首要原因占比
Fig.5 Proportion of the main reason for choosing the residential area in the old city
资料来源：根据调查问卷绘制。

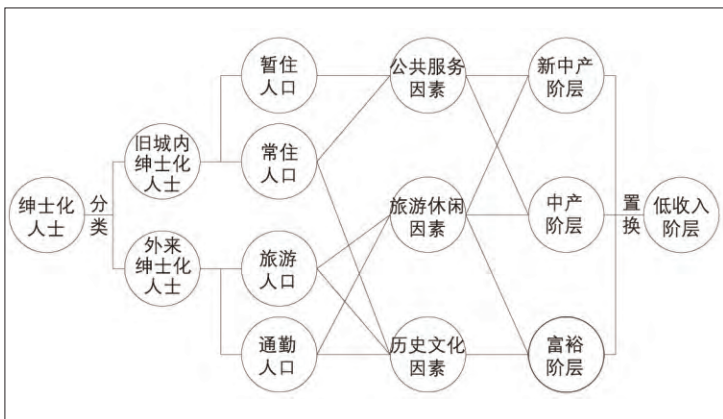


图6 绅士化三种影响因素所对应的人口特征
Fig.6 Demographic characteristics corresponding to three factors of gentrification
资料来源：根据参考文献4~7整理绘制。

期，低收入和高收入群体增势显著，所增加的“新中产阶层”和低收入阶层大多由外来人口构成(图6，图7)。

1.3 新时期的矛盾

十九大提出社会主要矛盾转变为人民日益增长的美好生活需要和不平衡不充分发展之间的矛盾。城市更新在此时代背景下也产生了新的关注重点，包括去功能短板、软环境提升、协同共治等^[10]。老城区在以保护为主的发展定位和市场的内外环境共同作用下，其绅士化现象呈现出三种类型的动力因素，包括历史文化型、公共服务型、旅游休闲型。公共服务的功能失衡、有限的古城保护方式以及缺乏有序治理等问题，导致历史文化、公共服务、旅游休闲三方面要素之间尚未形成良性的促进关系，老城更新在新的时代背景下面临发展困境。首先，优质的公共服务通常是历史文化型绅士化的前置条件；其次，拆旧建新式的开发模式抑制了以“老城”为特色品牌的旅游休闲型绅士化的发展；最后，旅游休闲型、历史文化型的绅士化在设施建设上的趋同性使得两者产生强烈的“互动反应”。探索期的住房建设、基础设施改造、危旧街坊改造、工业退城进区等政府行为，推动了公共服务型绅士化的发展，此后才逐渐出现历史文化型绅士化。如今，为保护老城区风貌，政府通过迁出优质公共服务设施来达到减缓交通、环境压力的目标，公共服务型绅士化受到制约，历史文化型绅士化发展也因此受到抑制^[11]。大量规模较大的普通公寓式住宅和门禁社区破坏了老城区的肌理、割裂了社会网络(图8)，使老城区丧失了风貌特色。近年来，老城区地价不断升值，投资主体出于效益回报的考量，促使住区转向高端化的开发模式，公益型设施转向收益型设施和精品会所发展，单位、工厂转向创意产业园发展。这进一步抑制了公共服务型绅士化，从而造成老城区绅士化发展的僵局。与此同时，出于政府对老城区的保护定

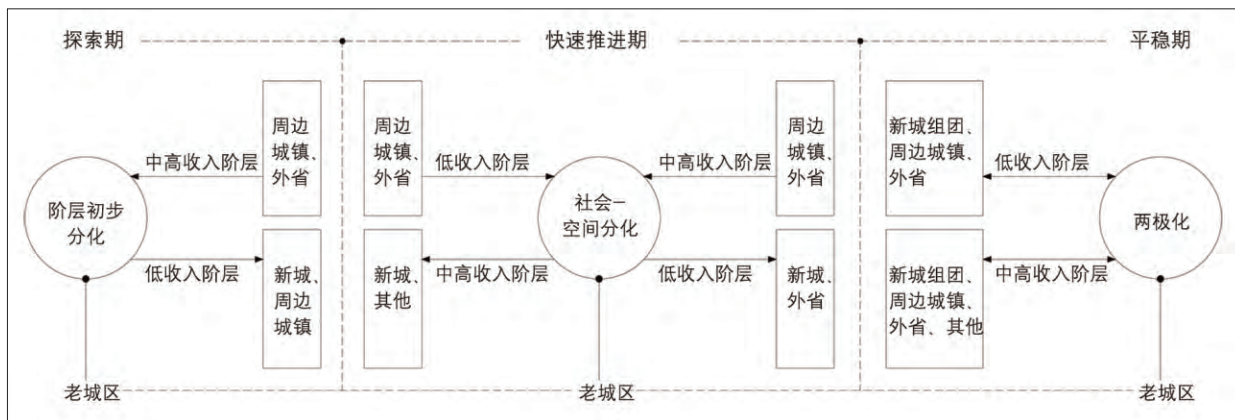


图7 不同绅士化阶段苏州老城区人口结构变化特征

Fig.7 Demographic characteristics of Suzhou Old City at different gentrification stages

位，老街坊成为“难改难拆”的价值洼地，吸引了许多低收入群体的聚居，老城区呈现出两极分化的现象。

从住房量价数据来看，普通公寓住宅供给不足、高端住区供应过剩和商业地产活跃度下降印证了老城区绅士化的发展困境。2014年起，姑苏区住宅市场供需比逐渐上升。近5年，75m²以下、75~90m²和90~100m²面积段住宅成交占比急剧萎缩。至2016年，100m²以下的面积成交量占比和新增面积几近为零，市场逐步被大面积段住宅占领。2017年，120~144m²住宅成为市场主力，144m²以上大面积住宅成交占比近两年显著提升^[12]（图9）。尽管普通商品住房供应量明显下降，但中等收入群体对老城的大面积住房仍有大量需求。

普通公寓住宅的供应不足导致了老城区对中等收入群体的吸纳不足，加上住房保障政策的缺失，老城社会结构出现严重失衡。2014年，老城区低收入群体比例为80%，中等收入为18%，高等收入为2%，贫富分化显著^[13]。其中低收入群体主要聚居于居住条件较差的老旧住房之中，产权关系、交易成本等历史遗留问题使得其难以改变现实状况。此外，绅士化迫使低收入群体被中高收入群体逐步替代，造成地缘性社会网络的割裂。直接或间接的筛选机制使改造更新后的原住民回迁率低于40%。越高端的住区该现象越突出，如桐芳巷，回迁率仅为5%^[14]。在商业方面，近5年姑苏区商业供应量和成交量逐年减少，并远低于市内其他区域。2017年姑苏区商业地产市场的供求比为0.79，成交均价以微弱差距仅次于均价最高的高新区。

从空间环境上看，由于上升的土地价值使开发商的逐利成本提高，致使小规模、渐进式的开发模式造就了一批碎片分布的高端住区，形成封闭性极强的“块状障碍”。大量的排他性空间，造成社会隔离、道路网的阻塞等问题，也消

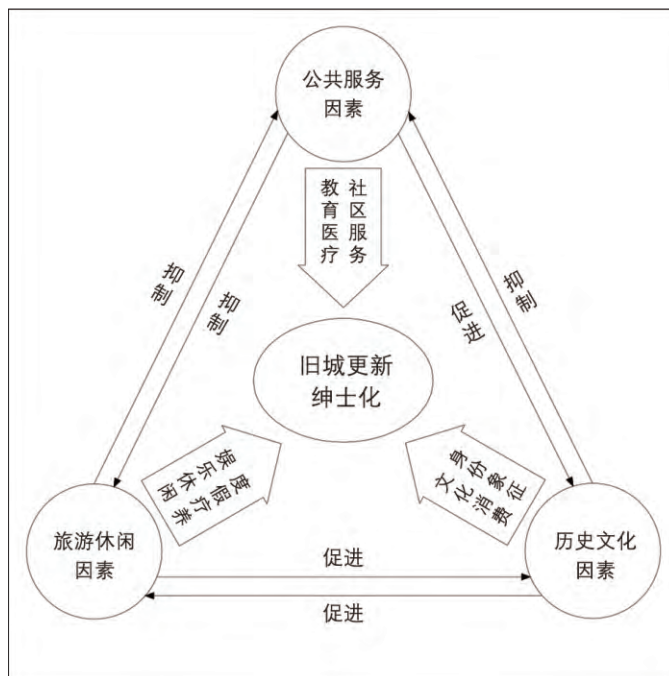


图8 绅士化的三个主要动力因素及其相互关系

Fig.8 Three main driving factors and their relationship in gentrification

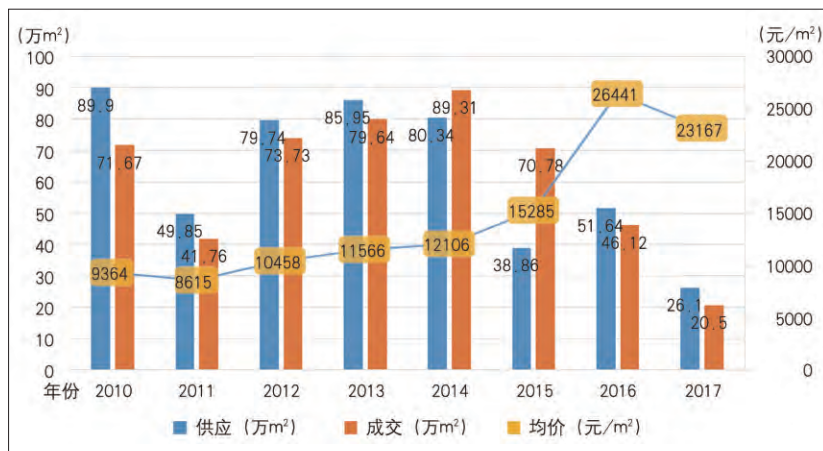


图9 姑苏区2010—2017住宅市场量价走势

Fig.9 Volume and price trend of 2010—2017 residential market in Gusu District

资料来源：据历年苏州市房地产年鉴绘制。

解了老城区内独具特色的“灰空间”的趣味性(图10~图12)。同时,老城内的旅游业推动了商业的发展,产权界定模糊、管理机制失效等原因使历史建筑被多次分割租赁,并且出现乱搭乱建现象,如平江路商业化改造模式的成功引发大批后来者在旧住宅中的无序经营和改造(图13~图15)。

2 苏州老城更新绅士化发展的新时代诉求

2.1 资源要素调整

党的十八届三中全会指出,发挥市场在资源配置中的决定性作用。然而,在保护老城区的发展定位下,市场要素配置失灵,公共服务要素流失、本土特色文化要素锐减、多元资本要素流入等原因使苏州老城区绅士化现象趋向高端化发展,老住区则愈加贫困化发展。由此,应通过有序整合资源要素使上述三类动力机制两两之间形成良性促进或有益抑制。以空间要素、资本要素、人力资源、信息资源重组的方式重塑新时代背景下老城区更新的绅士化发展模式。通过征收补偿、出让优惠、指标转移、信贷支持、税收减免、专项资金等一系列举措,保证要素的互动能够顺利运行,引导公共服务、住房发展的定位转型。

2.2 良性促进机制

在绅士化发展不可避免的前提下,旅游休闲与历史文化要素之间的快速反应亟需消极外部干

预,通过资源要素整合使公共服务导向型同旅游休闲导向型绅士化形成正向促进关系,然后再作用于历史文化导向型绅士化,成为三者间良性促进关系中重要的中间环节,形成新的动力机制,改善市场的不完全竞争(图16,图17)。同时,在新的动力机制构建过程中,低收入阶层人士可以从中寻求改善生活、增加就业的机会和渠道,从而一定程度上缓解两极化带来的不公平、不合理现象。

2.3 空间结构重组

老城区绅士化的影响要素相互作用关系的转变使业态类型和设施功能类型发生转变,需要新的物质空间来承载并形成新的空间结构关系。新的空间形式生成新的社会关系和生产关系,将反作用于新一轮的绅士化。因此,空间结构的重组成为调整资源要素的重要手段。索亚认为,正义的空间性是正义自身内在的构成要素,是一直以来正义与非正义如何被社会地建构与演化的决定因素^[15]。若以智慧化的管理方式加强政府宏观调控作用,对公共空间进行智慧创新升级,能够减少绅士化运动过程中的负效用,体现空间的正义^[16, 17]。而现代信息技术的发展使之成为可能。卡斯特认为,社会对空间的重构与网络信息技术的相互作用演绎出地方性、流动性、社会性的多重空间概念^[18]。地方性空间即传统的基于物质的场所空间;社会性空间是基于地方性和流动性



图10 老城区普通公寓住宅现状
Fig.10 Current situation of ordinary apartment in old city



图11 老城区高档低层小区住宅现状
Fig.11 Current situation of low-rise residence



图12 老城区传统民居住宅现状
Fig.12 Current situation of traditional residence in old town



图13 乱搭乱建现状
Fig.13 Chaos and unauthorized construction



图14 无序经营的商业现状
Fig.14 Business of disorderly operation



图15 平江路商业街现状
Fig.15 Current situation of Pingjiang Road Commercial Street

空间而衍生的具有社会性特征的空间形式。流动空间是基于网络信息技术，在社会的经济、政治与象征结构中，进行有目的的、重复的、可程序化的一系列交换与互动序列。在地方性空间基础上根据社会行动重组节点场所并使之互动^[15]。基于现代信息技术的地方性、社会性、流动性空间的分类方式，老城区空间结构的重组成为可能。

3 苏州老城更新绅士化的新模式探讨

3.1 优化公共服务，推进合理的绅士化模式

3.1.1 合理分配公共资源

通过合理分配公共资源要素，稳定老城内的原住民群体、保护部分艺术家，并针对性地引导本地旅游非正式部门的转型，促进外来资本投入，从而吸引外来旅游的中产阶层、新中产阶层，满足该类群体对公共设施的功能性需求，引导绅士化的适度发展。完善居住配套、改善就业环境，包括教育、医疗设施的保留和升级及就业环境的改善。前者可在新城区设立分部或形成人才流动、信息共享机制提升社区级的教育、医疗服务水平；后者可通过产权重组并增加财政补助和政策扶持以重塑社区经济环境、增大企事业单位职工福利范围，如增设员工培训、定期体检等制度，升级休闲设施、商业设施、交通设施品质，拓展设施服务能力，提升居民对通勤和消费体验的满意度(图18)。

在公共空间方面，应尊重老城区现有的历史格局，即构成老城区公共空间网络的基础双棋盘河街的格局，以及由街巷里弄、小桥流水与建筑围合形成的空间肌理。较密的路网和主要交通干道的现代化改造为多种交通方式的分离与接驳提供了空间可操作性，如干将路工程改造和平江路商业街改造，使得功能性街道通过多种组合方式纳入城市道路分类体系，将被建筑围合起来的院落式公共场所串联起来，增加了道路和公共服务设施的利用效率。如控制保护建筑142号陶氏宅院的改造，由苏州园林局、绿化管理局、沧浪区建设局、南门街道办事处共同参与投资改造，动迁28户居民，将居住功能置换为公共游园和综艺馆。基于可达性强的街巷网络，周边居民得以共享多样化的公共空间，为各社会阶层的交流与沟通创造了机会。

3.1.2 现代信息技术运用

依赖现代信息技术，通过流动性空间的改造优化老城区的空间形态。流动空间为各社会阶层的交流与沟通创造了机会，也为老城区空间环境容量限制提供了缓解的办法。要素流动、共享时

间的运作方式能够创新社会实践的形式，使资源要素得到充分分配，并使其从静态的、传统的物质空间载体的禁锢中被解放出来，使公共空间的社会网络化得到升华。如推动苏州非遗文化空间的场所化，融合街区中的历史遗存同非物质文化遗产，打造具有传统价值内涵的风俗体验观光网络，使其独立于居民日常生活、工作通勤流线，可与之存在个别重要节点的交汇。

此外，应在街道层面建立治理平台和统一的信息管理系统，促进多元实施主体和多元利益主体间的合作，增强资本、技术、劳务、信息、产品等要素的流动，推进文化消费设施、旅游休闲设施与公共服务设施的结合。融入从旅游中获取收益的利益相关者及中产阶层消费者对社区服

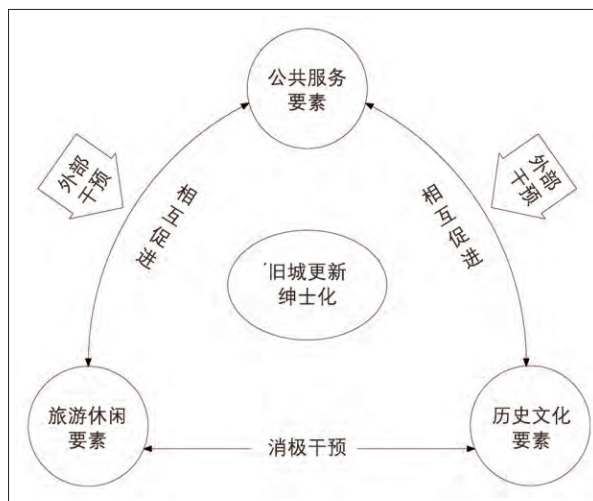


图16 外部干预下的良性促进机制
Fig.16 Benign promotion mechanism under external intervention

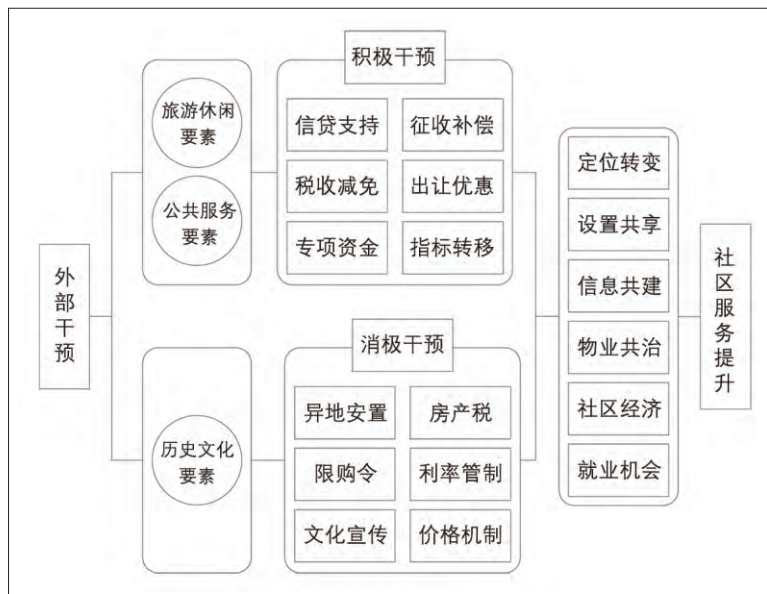


图17 干预机制对绅士化发展的引导示意
Fig.17 Guidance of intervention mechanism to gentrification development

务的构想，在专业团队基于沟通平台与多方利益主体博弈下的空间实践过程中形成物质空间环境的功能置换与品质提升。如以“政府引导、众筹搭建”的形式，基于新媒体和互联网的数据化技术平台，细化历史建筑的社会、经济、文化维度的相关指标，明确市场发展定位和规模，建立建筑可租售使用及保护与改造的申请流程或交易机

制，聚集社会力量，引导各界人士参与到历史街区保护的工作中，提高全民参与度。

3.2 适应多元文化，重塑绅士化的空间结构

3.2.1 多维融合的混合居住模式

寻求多种维度的混合居住模式，包括空间混合、阶层混合、功能混合(图19)。

(1)空间混合。苏州老城内存在多处历史文化街区、历史地段及传统风貌保护区，大量历史遗存限制了绅士化的“侵略式”发展。因此，将老城区分为传统街区和一般街区，针对其中不同功能和阶层分类的空间类型划定空间发展单元。以空间设计方法处理门禁社区、半开放社区、开放型社区中可能出现的不同组团形式以及空间边界的衔接，引导发展“大混居、小聚居”的空间结构。

(2)阶层混合。以商品住宅的类型控制和租售并举制度实现阶层混合。通过建设项目补贴、个性化住房信贷、回迁补偿、异地安置等政策支持以普通公寓住宅类型为主的住区发展模式，适度发展混合住宅类型的住区，不鼓励发展高端别墅型住区，为传统街区中的老旧住宅提供修缮改造福利。对于租赁市场，应明确准入退出机制以及代理机构、业主、租户的权力清单、负面清单、责任清单，保障低收入人群的基本生存权力。

(3)功能混合。按照公共服务要素互动影响下的绅士化人群的特点和对居住的不同需求，将住房功能分为人才型、养老型和一般型公寓，以居住小区、独栋物业或户型设计的形式实现。人才型公寓适用于核心家庭结构的绅士化人群，如单身族、年轻夫妇、创业人士，注重与就业岗位配套设置；养老型公寓适用于年龄较大、行动不便的原住居民或外来高收入人士；一般型公寓适用于没有特殊需求的人群。

3.2.2 多样性的绅士化空间表征

老城居民的代际传承与人际传递维系着老城的社会网络，塑造了老城的生活空间，外来游客、规划师、技术官僚、工程师构想了老城空间的表征。列斐伏尔认为，空间的实践可以重构空间的表征和表征的空间两者间的对立关系。当前，老城的空间风貌特征以尊重传统建筑风貌的形式为主，新建住区往往是“白墙黑瓦”的传统苏式建筑风格，部分商业设施、公共服务设施也以仿古建筑的形式出现(图20)。由于别墅型住宅服务于高端绅士化人群，在建筑形态上追求传统风貌的精益传承，值得借鉴。如润园，低密度的建筑排布与传统园林巧妙结合，形成灵动的空间关系(图21)。除此之外，也有提取苏州特色要素的新苏式建筑，如苏州博物馆(图22)。

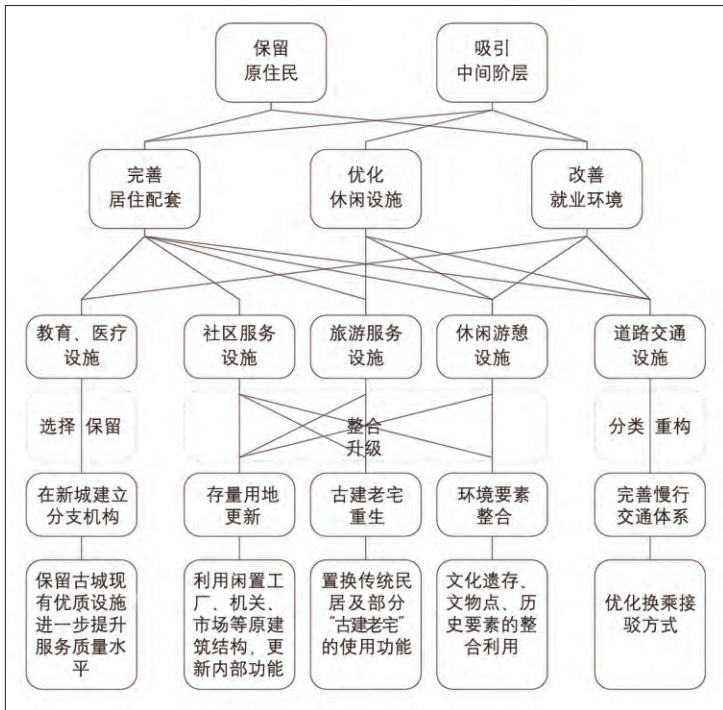


图18 公共资源分配方式示意
Fig.18 Public resource allocation

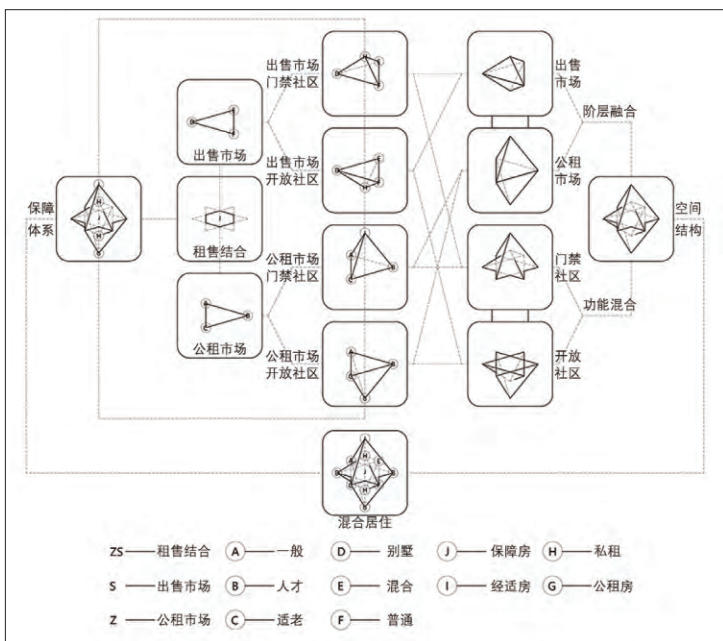


图19 混合居住模式示意
Fig.19 Mixed residential mode

新建的住区和公共空间应当最大程度地遵循老城的整体风貌，尽可能塑造苏式特色的空间形态，注重能够反映普通市民生活的传统空间或新市井空间，如在外围空间环境改善上，重视建筑造型、色彩关系与场地的和谐和协调，适当应用小桥、曲廊、轩亭等构筑小品与入户道路、景观步道结合，营造“园林式”的场所感。在平面布局上，采用有机错落的组合方式，虚实结合的立面设计。还应注重新材料、新技术的结合使用。

这就需要对传统社区的街巷空间、建筑单体、院落形式进行大范围深入调研、测绘、普查并记录归档，形成具有当地特色的风貌导则和样式菜单作为日后修缮改造的参考，从而动员一切社会力量，在不同程度上尽可能保留、还原真实性的历史风貌，或有序地塑造新型的市井空间。

3.3 注重弹性治理，重构绅士化的运行机制

为吸引不同阶层人群进入老城区，应加强建立不同阶层群体的“进入机制”。包括住房的供给制度和准入退出机制、公共服务的优化机制和空间治理机制。明确界定老城区内现状的初始利益结构以及多元利益主体的诉求，在此基础上通过协作机制促成要素重组与公共服务的优化，创新住房的供给方式，建立相应的分配机制与准入退出机制，并实行弹性的、可操作的精细化治理。

3.3.1 住房供给与分配机制

建立由政府和市场共同承担的住房供给机制，通过政策进行约束和引导，使政府以流量供给的形式为主。明确界定土地与房屋的产权关系，如土地的使用权，房屋的所有权、使用权、收益权和管理权，为老城公共住房发展的市场化路径提供精细化的制度保障，解决资金筹措的难题，使有限的空间绩效最大化，从而提升公共住房的居住质量或数量^[19]。明确老城区人口进入的准入退出机制，使不同的住房类型得以合理分配。在梳理单位大院、私人业主、非正式使用者形成的多层次权利关系与物业市场基础上，结合产权的类型进行差异化的政策引导，筛选准入人群的类型、限定准入人群条件，规定居住时长和

行为规范，促进功能置换、设施转制和混合使用。市场则以存量供给为主。通过多元化的补偿机制促进市场供给，增加普通公寓式住宅的建设，如给予开发商容积率的异地补偿，或赋予高端别墅住区开发权的同时附加其异地配建保障性住房指标的责任；加强对社会房屋租赁的支持，结合诸如民宿的新型业态实现设施的全方位使用和规范化运作。

3.3.2 公共服务与治理机制

为使精细化的空间治理方式服务于精准化的资源要素配置，形成优质的公共服务产品，进而促进精明化的空间增长，应重视城市最基本的行政单位——街道办事处，使其实行公共服务的职能，推动社区经济和增加就业机会，避免邻避效应、缓解社会空间隔离。最终提升社区整体服务水平，实现土地租金的获益由全社会共享。苏州老城区由6个街道构成，每个街道办事处掌握下辖社区的人口结构、企事业单位运营状况，能够代表居民同企业、专属机构、非营利组织、学校进行平等沟通，与利益主体事先约定空间利益关系，预防邻避效应的发生和协商失误而引发的社会矛盾，从根本上保障民生安全，有利于绅士化的健康发展。社区规划师通过契约形式成为街道这一政府层级实现空间治理的代理人。可以是由政府、专家、业主、居民代表等共同组成的专业服务团队，也可以是由精英人员组成的智囊团，为社区发展解读相关政策，从专业角度出发，通过基础调研、信息采集、沟通协商的方式对社区发展作出预判，通过社区规划修编或社区层级的城市设计落实具体项目的实施，最终在整个过程中形成相应机制和法律保障。

4 结语

通过梳理苏州老城更新的绅士化发展进程，对不同阶段的绅士化特征进行概括总结，得出现阶段的主要矛盾，即影响老城更新绅士化的历史文化要素、旅游休闲要素、公共服务要素三者之间尚未形成良性促进关系，导致绅士化向高端趋



图20 苏州老城鸟瞰
Fig.20 A bird's eye view of Suzhou Old City

资料来源：网络。



图21 润园
Fig.21 Runyuan Garden
资料来源：参考文献8。



图22 苏州博物馆
Fig.22 Suzhou Museum

势发展,致使老城社会结构的两极化和资源分配失调,并体现在空间结构的分化上。基于老城更新绅士化在新时代的诉求整理,对绅士化的新模式进行了探讨,认为应以公共服务为核心要素平衡绅士化的极化发展,在弹性治理的运行框架下,合理分配公共资源,吸引中产阶层和新兴中产阶层的回归,重塑空间结构,适应多元文化内涵的发展。

注释(Notes)

- ① 三线、两片:以护城河为界的古城区、山塘线和上塘线,虎丘、留园片和寒山寺片。

参考文献(References)

- STEINMETZWOOD M, WASFI R, PARKER G, et al. Is Gentrification All Bad? Positive Association Between Gentrification and Individual's Perceived Neighborhood Collective Efficacy in Montreal, Canada[J]. International Journal of Health Geographics, 2017, 16(1):24.
- 薛德升. 西方绅士化研究对我国城市社会空间研究的启示[J]. 规划师, 1999, 15(3):109-112.
XUE Desheng. Enlightenment of Western Gentrification Research on Urban Social Space Research in China[J]. Planners, 1999, 15(3):109-112.
- 孙群郎, 黄臻. 纽约哈莱姆区的绅士化及其影响[J]. 求是学刊, 2011, 38(6):133-140.
SUN Qunlang, HUANG Zhen. The Gentrification in Harlem of New York City and Its Effects[J]. Seeking Truth, 2011, 38(6):133-140.
- 程晓曦. 混合居住视角下的北京旧城居住密度问题研究[D]. 北京:清华大学, 2012.
CHENG Xiaoxi. Research on Residential Density in the Old City of Beijing Under the Perspective of Mixed-Income Housing[D]. Beijing: Tsinghua University, 2012.
- 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 Qiyang. Process, Characteristics and Comments of Gentrification Study of Nanjing[J]. City Planning Review, 2010, 34(4):14-20.
- 陈泳. 城市空间:形态、类型与意义:苏州古城结构形态演化研究[M]. 南京:东南大学出版社, 2006.
CHEN Yong. Urban Space: Form, Type and Meaning: Research on the Evolution of Suzhou Old City's Structural Form [M]. Nanjing: Southeast University Press, 2006.
- 何江夏. 绅士化视角下苏州老城传统街区空间优化策略研究[D]. 苏州:苏州科技大学, 2017.
HE Jiangxia. Strategy of Traditional Block of Suzhou Ancient City in the View of Gentrification[D]. Suzhou: Suzhou University of Science and Technology, 2017.
- 王相成. 改革开放以来苏州古城新建住区地域性特征研究[D]. 苏州:苏州科技学院, 2015.
WANG Xiangcheng. Regional Characteristic Research on Newly Built Communities in Ancient City Area of Suzhou Since the Beginning of Reform and Opening up[D]. Suzhou: Suzhou University of Science and Technology, 2015.
- 戴晓晖. 中产阶层化——城市社会空间重构进程[J]. 城市规划学刊, 2007(2):25-31.
DAI Xiaohui. Gentrification: An Urban Socio-Spatial Restructuring Process[J]. Urban Planning Forum, 2007(2):25-31.
- 孙安军. 新时代,我们对城市更新工作的再认识[EB/OL]. 2018. <http://mini.eastday.com/mobile/180106121655040.html>.
- SUN Anjun. Re-Understanding of Urban Renewal in the New Era[EB/OL]. 2018. <http://mini.eastday.com/mobile/180106121655040.html>.
- 吕勤. 苏州市流动人口集宿区公共服务设施需求特征及配置研究[D]. 苏州:苏州科技学院, 2009.
Lü Qin. Research on the Demand Characteristic and the Supply of Public Service Facilities in Transient Population Dormitory Area, Suzhou[D]. Suzhou: Suzhou University of Science and Technology, 2009.
- 苏州港中原房地产代理有限公司. 2016苏州市房地产市场年报[EB/OL]. <https://wenku.baidu.com/view/2309692fbfd5b9f3f90f76c66137ee06eff94e13.html>.
Suzhou Port Zhongyuan Real Estate Agency Co., Ltd.. 2016 Suzhou Real Estate Market Annual Report.[EB/OL]. <https://wenku.baidu.com/view/2309692fbfd5b9f3f90f76c66137ee06eff94e13.html>.
- 殷景文, 钮卫东, 许业和. 优化人口结构恢复老城活力——苏州老城人口发展引导研究[J]. 城市规划, 2014(5):50-53.
YIN Jingwen, NIU Weidong, XU Yehe. Optimizing the Population Structure and Revitalizing the Ancient City: A Study on Guiding the Population Development in Suzhou Ancient City [J]. City Planning Review, 2014(5):50-53.
- 阮仪三. 姑苏新续[M]. 北京:中国建筑工业出版社, 2005.
RUAN Yisan. The New Sustaining of the Suzhou[M]. Beijing: China Construction Industry Press, 2005.
- 索亚 E W. 后大都市:城市和区域的批判性研究[M]. 李钧, 等, 译. 上海:上海教育出版社, 2006.
SOJA E W. Postmetropolis: Critical Studies of Cities and Regions[M]. LI Jun, et al. trans. Shanghai: Shanghai Education Press, 2006.
- 于英, 高宏波, 王刚. “微中心”激活历史文化街区——智慧城市背景下的苏州悬桥巷历史街区有机更新探析[J]. 城市发展研究, 2017, 24(10):35-40.
YU Ying, GAO Hongbo, WANG Gang. "Micro Centers" Revitalized the Historic District: Study on the Renewal of the Suzhou Xuanqiaoxiang Historical District Against the Background of "Smart City" [J]. Urban Development Studies, 2017, 24(10):35-40.
- SOJA Edward W. Seeking Spatial Justice[M]. Minnesota: University of Minnesota Press, 2010.
- 卡斯特 曼纽尔: 网络社会的崛起[M]. 夏铸九, 等, 译. 北京:社会科学文献出版社, 2003.
CASTELLS M. The Rise of the Network Society with a New Preface[M]. XIA Zhujiu, et al, trans. Beijing: Social Sciences Literature Press, 2003.
- 石莹, 王勇. 产权视角下历史街区保护与更新的市场化路径[J]. 规划师, 2016(5):111-116.
SHI Ying, WONG Yong. Market Approach of Historical District Preservation and Renovation from Property Right Viewpoint[J]. Planners, 2016(5):111-116.
- 董玉超. 马克思主义空间理论视域下我国城市绅士化运动研究[D]. 福州:福州大学, 2016.
DONG Yuchao. The Study of the Chinese City Gentrification from the Perspective of Marx's Theory of Space: Take Fuzhou for Example[D]. Fuzhou: Fuzhou University, 2016.