

租差、绅士化与再开发:资本与权利驱动下的城市空间再生产

洪世键¹ 张衔春^{2*} (1. 厦门大学 建筑与土木学院 福建 厦门 361000; 2. 香港大学 建筑学院 香港, 999077)

【摘要】绅士化是西方国家再城市化过程中,城市中心区更新(复兴)的一种新的社会空间现象。Smith的租差理论从生产/供给的视角,认为绅士化出现的根本原因在于资本的逐利性。基于马克思主义的分析范式与路线,借助土地产权的理论视角,对Smith的租差理论进行重新诠释,认为绅士化与再开发,不仅是资本主导的“回归城市运动”,更是资本与权利驱动下的城市空间再生产过程。由再开发转向再生产,从关注城市物质空间的变迁转而关注社会空间与物质空间的互动机理及其相应的空间效应,将是未来包括中国在内的城市空间研究的必然趋势。

【关键词】租差;绅士化;再开发;土地产权;空间再生产

【中图分类号】TU984 **【文献标识码】**A

0 引言

作为特殊的城市空间重构现象,绅士化(gentrification)是1960年代末以来西方发达国家城市中心区更新中出现的一种社会空间现象,其特征是城市中产阶级以上阶层取代低收入阶级重新由郊区返回内城(城市中心区)^[1]。因此,绅士化不仅包含建筑与邻里等城市建成环境的再开发过程,也包括权益关系、邻里组织、社会地位等社会空间的再生产过程。

Neil Smith等新马克思主义学者,以租差理论(rent gap theory)为核心,从生产/供给的视角来剖析绅士化机理,认为绅士化的根本原因在于资本的逐利性^[2]。Smith的租差理论提出之后,在西方学术界引起巨大的轰动,也引发了一场旷日持久的论战^[3-10]。经过多次的质疑与回应,租差理论在不断的修正与扩展中依旧保持旺盛生命力,仍不失为解释城市绅士化乃至再开发的重要理论工具。然而,现有研究成果或执着于抽象的租差理论的理论术语难以自拔,或忽略租差理论的新马克思主义内涵

而仓促将其应用于实践,试图基于新古典主义经济学框架来验证租差是否存在。这些极端化的倾向,既可能导致对租差理论的误解,也容易把租差理论和绅士化研究引入歧途。本文基于新马克思主义的分析范式与路线,借助土地产权的理论视角,考察租差理论与作为空间再生产过程的绅士化的关系,以期当前中国正在开展的波澜壮阔、纷繁芜杂的城市空间重构进程提供借鉴与指导。

1 Smith的租差理论及其对绅士化的解释

“租差”概念最早由新马克思主义学者Neil Smith提出,是指“潜在地租水平与当前土地利用下资本化的实际地租之间的差额”(图1)。所谓“潜在地租”是指在“最高且最佳”土地利用下能够被资本化的地租总量,“实际地租”是指现行土地使用下实际能够获取资本化地租的数量^[2]。潜在地租和实际地租本质上都是资本化地租,二者的差别在于土地利用的状况,前者是“最高且最佳”土地利用情况下,后者是当前土地利用情况下。在一个地块刚开发的时候,开发过程中所有主体都致力于追求最大化的收益,而买家和卖家、租客和地主的内部及之间的竞争,确保使用一块特定地块的权利能够以尽可能实现潜在价值的方式资本化^[9],即Smith所谓的实际地租等于潜在地租。在此之后,潜在地租与实际地租的发展出现分化:一方面,城市增长、创新和技术进步等将改变地块的可达性及其周边的

基金项目:国家自然科学基金青年项目(No. 51208444);教育部人文社会科学研究青年基金(批准号:11YJCZH058);厦门大学校长基金项目(项目编号:20720140519)

* 通讯作者:张衔春(1988-):男,汉族,安徽巢湖人,香港大学建筑学院博士生。研究方向:城市空间增长政策,大都市区域治理。Email: xchun0127@yahoo.com。

城市景观,使得地块最优、最高和最佳土地利用状态下的资本化地租增加,即潜在地租增加;另一方面,沉淀在地块上的特定土地利用方式的投资,由于短时期内不能转向最高且最佳的利用状态,并且随着建筑物和其他基础设施的折旧,需要投入劳动力和资本维护和维修,这会导致现有土地利用状态下能够获得的资本化地租下降。于是,增长的潜在地租和下降的实际地租造成了二者之间持续扩大的差额,这就是租差。随着租差逐渐增大,通过改变土地的利用,租差可以为开发商、投资人、住宅买家和地方政府等主体创造有利可图的利润的机会。

应用租差理论解释绅士化现象,需要注意 Smith 所说的“绅士化”的特定内涵。租差理论中重要推论之一就是地上建筑物随着时间的流逝而衰败。倘若是一块未开发的土地,由于不存在地上建筑物,更不存在建筑物的衰败问题。因此,Smith 的租差理论并不适用于分析未开发土地的开发问题。此外,Smith 所说的绅士化在开发模式上有一定的限制。Smith 曾指出^[11],租差理论适用于绅士化这一城市空间重构现象,并且他将绅士化与再开发做了明确区分:绅士化指工人阶级居住的邻里被中产阶级购房者、土地所有者和职业开发商所修缮复兴(rehabilitated)过程;再开发则不涉及老旧建筑物的修缮复兴,而是在已开发土地上新建筑的建设。推倒重建式的再开发涉及到地上建筑价值的灭失和再现问题,涉及到价值、价格、地租等不同价值形态及其转换问题,以租差理论进行解释存在困难。相反,改造修缮式的旧房更新就不存在以上问题。此外,由于 Smith 将租差理论适用的开发模式限定为修缮复兴式的绅士化,建筑物改造是不能改变其初始整体结构的,换言之,修缮后的建筑,在体量上与初始规模基本保持一致,即更新改造后的该地块的再开发密度基本上是保持不变的。

Smith 将租差理论研究对象限定为绅士化,且对绅士化定义与传统的、狭义的绅士化定义相近,主要是指修复现有的内城住宅以及发生在其中的居民置换^[12]。不过,随着社会环境变迁和城市空间重构实践的多样化,绅士化概念已然大大超出传统绅士化范畴^[13]。由此可见,Smith 所界定的绅士化与再开发的界限已经模糊,二者融合的趋势越加明显。那么,Smith 租差理论所研究的绅士化现象,只能说是如今席卷全球的波澜壮阔的城市空间再开

发图景之一隅。是不是意味着租差理论在纷繁芜杂的城市空间再开发问题面前显得苍白无力?答案是否定的。Smith 提出的看似简单的租差的理念,有着广阔的扩展与改进空间,从而使其具有强大的生命力,并且不断拓展适用范围,成为分析诸如内城衰败、再投资、土地使用变更及居民迁移模式等城市空间再开发问题的有力理论工具^[14]。

2 土地产权、地租与资本化地租: Smith 租差理论的再审视

Smith 租差理论中,租差是解释绅士化机理的核心概念,而租差的产生离不开实际地租和潜在地租。以土地产权为基础,我们将逐步分析地租、资本化地租、租差的概念内涵,从而更深刻诠释绅士化的发生机理。

作为物质形态与社会关系载体,土地除了表现为一定的物质属性特征之外,如成分、面积、质量等,还是诸多基于土地的权属关系的载体。土地产权是财产权的一种,实质上是以土地为客体的各种权利的总称^[15]。土地产权不是单一的权利,而是一束权利,包括土地所有权、土地使用权、土地受益权和土地处分权等,其中最为根本的是所有权^[16]。在土地产权主客体关系上,不同土地产权主体具有不同处置土地的权限。在初始状态下,土地所有者即地主拥有土地的产权束,即包括所有权、使用权、受益权、开发权在内的诸多权利(图1)。在市场经济条件下,土地交易(包括租赁)不仅是物质形态的土地在不同主体间流转,而且是附着在土地上相应权利的转移。

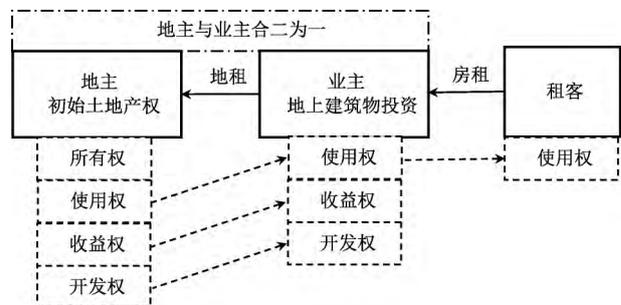


图1 土地产权束及其在不同主体的分配

图片来源: 作者自绘

视土地所有权与使用权分离与否,可将城市土地开发分为地主自行开发与开发商开发两种。为了分析便利,我们先考虑后者,即地主与业主身份

分离情况。假设有一个开发商,为了得到在特定地块使用自己资本建筑房屋的许可,即获得这块土地的使用权(实际上包括附带的开发权和收益权等),要在一定期限内(例如每年)按契约规定支付给土地所有者一定货币额,即地租。因此,地租为土地所有者出让一定期限的土地使用权等权益获得的经济报酬。开发商在土地上建造房屋,即在这块土地上投入资本,使土地由单纯物质变为固定资本范畴的“土地资本”^[17]。房屋建成后租给租客,那么开发商就转变为业主。因此,租客付给业主的房租,其中一部分是开发商(业主)要付给地主的地租,剩下的是开发商(业主)投入的土地资本所获得的利息收益。后者虽不是真正意义上地租,但可转变为地租的一部分^[17]。作为投入土地的固定资本,地上建筑物往往完全是由开发商投入的。但由于业主是从地主手中获取一定期限的土地使用权,契约规定的租期一满,由于地上建筑物与土地的不可分离的特性,土地连同地上建筑物将都会变为地主财产^[17]。而在地主再次出租土地时,部分土地资本利息实际上就内生化为地租之中。在租客所支付的房租中,除了补偿开发商的土地投入成本并使其获得平均利润率之外,剩余的都转化成为地主所有的地租。这一结论,也同样适用于地主自行建设房

屋,即地主与业主合二为一的情况,我们可以理解为地租从象征业主的左边口袋,转移到了象征地主的右边口袋,而地租的规模与地主与业主分离的情况并未发生改变。

可以得出结论,凭借对土地的所有权,地主能够对土地的使用者收取地租,地租是土地所有权在经济上的体现^[17]。地主实际上获取的地租总额,不仅包括其出让土地使用权所获得的地租部分,还包括投入在土地上的固定资本所形成和转化的部分利息,两部分总额即资本化地租,并且资本地租归谁所有,取决于土地权属关系。通过资本化地租,可对 Smith 的租差理论有新的诠释(图 2)。在这一定义中,实际地租是在现有土地利用条件下地主能够获取、来自使用土地(及地上建筑物)权利的实际经济回报;潜在地租是指在“最高且最佳”土地利用条件下来自使用土地的权利而能够被获取的最大经济回报。当前条件下,地主拥有土地的使用权,因此实际地租自然是归地主所有。不过,由于受到政策环境、自身能力等多方面的限制,地主并不一定能使土地达到“最高且最佳”利用状态,因此作为理论上最大经济回报的潜在地租也未必能由地主所获取。一定制度背景下,理论上最大的潜在地租可能由掌控土地开发权利的地方政府才能获取。

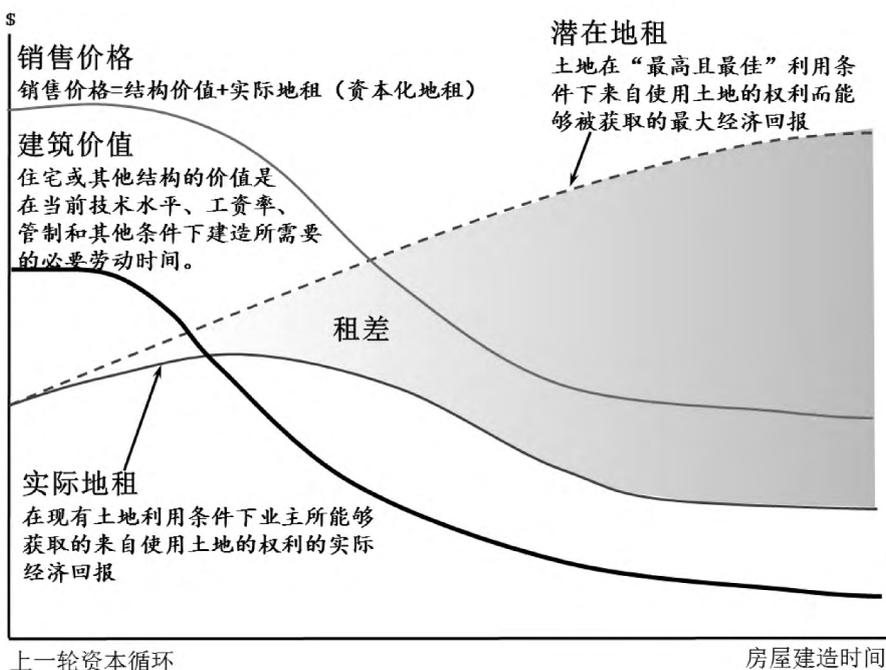


图 2 修正后的租差示意图
图片来源: 参考文献[9]

3 开发权转移与租差争夺: 地方政府主导下城市空间再开发

在完全土地私有制条件下, 地主拥有土地的初始产权, 即拥有权利束下的所有权利(图3)。而在

不完全私有制下, 土地产权权利束中的部分权利可能会转移给其他主体, 例如土地的开发权掌控在地方政府手中(图3)。

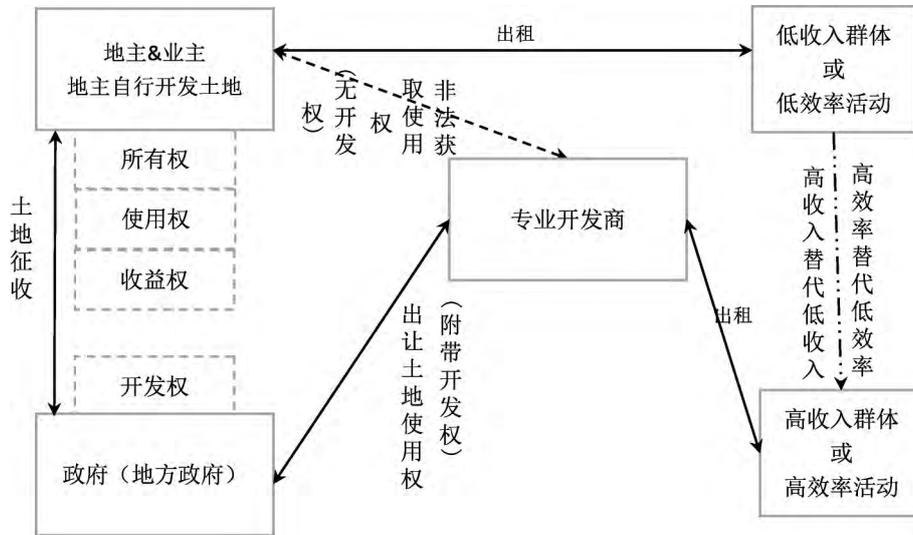


图3 开发权转移到地方政府手中的城市再开发过程
图片来源: 作者自绘

为了分析便利, 假设初始状态下, 地主自行在土地上开发建筑物, 也就是地主即业主^①, 而后土地和地上建筑物租给需要的人群使用^②。考虑地上建筑物老化和衰退问题, 租房的对象逐渐沦为低收入群体或低效率的经济活动。伴随着租差的持续扩大, 土地再开发的吸引力日渐扩大。租差扩大到足够大, 开发商对该地块进行再开发, 并在再开发后变得有利可图, 于是开发商就会试图获得土地使用权。虽然地主拥有土地产权, 但是产权束是不完全的, 土地开发权掌握在地方政府手中。于是, 开发商要合法获得开发土地, 就必须从地方政府手中获取土地使用权及附带的开发权, 而地方政府对土地使用权是通过征收原来土地所有者的土地及其地上建筑物的产权束来获得。于是, 土地再开发的流程就变为三个阶段: 第一阶段, 通过土地征收程序, 地方政府获得地主的土地产权, 从而形成完整的土地产权束; 第二阶段, 通过土地市场的交易, 地方政府将一定年限的使用权转让给开发商, 由开发商进行再开发; 第三阶段, 开发商将新开发建筑出租给新的群体。由于此时开发商收取的租金要比再开发前地主收取的租金高, 因而新群体将会是更高收入

人群或更高效经济活动。此外, 开发商还有从地主手中非法获取土地使用权(但无开发权)的途径, 由于规避了地方政府征收与出让程序, 地主和开发商都能从合谋中获取比合法途径更高的收益。不管是合法途径还是非法途径, 该地块就完成了再开发的过程, 结果是地上建筑物物质形态的改善和高收入群体或高效率经济活动替代低收入群体或低效率活动, 可以理解为绅士化过程, 不过外延要比Smith界定的“绅士化”更广, 也把重建式的城市空间再开发包括在内。

接下来, 通过租差变化与争夺来进一步说明这一过程。作为潜在地租与实际地租间差额, 租差是由潜在地租和实际地租共同决定的。由于实际地租是在当前土地利用条件下实际获得的资本化地租总额, 其大小不受开发权的影响。潜在地租作为最高且最佳利用条件下的资本化地租总额, 其大小似乎也不受开发权的影响。实际上, 潜在地租的规模大小的确不受开发权的影响。但是, 此时由于开发权的转移, 潜在地租就不是地主所能获得的了, 而是归地方政府所有。地主由于没有开发权, 即没有了调整土地利用密度、结构、用途等诸多权利, 其

最高且最佳的利用状态就受到了限制,因而地主的潜在地租就从由原来理论的最高潜在地租向下偏折为无开发权状态下的潜在地租(图4)。

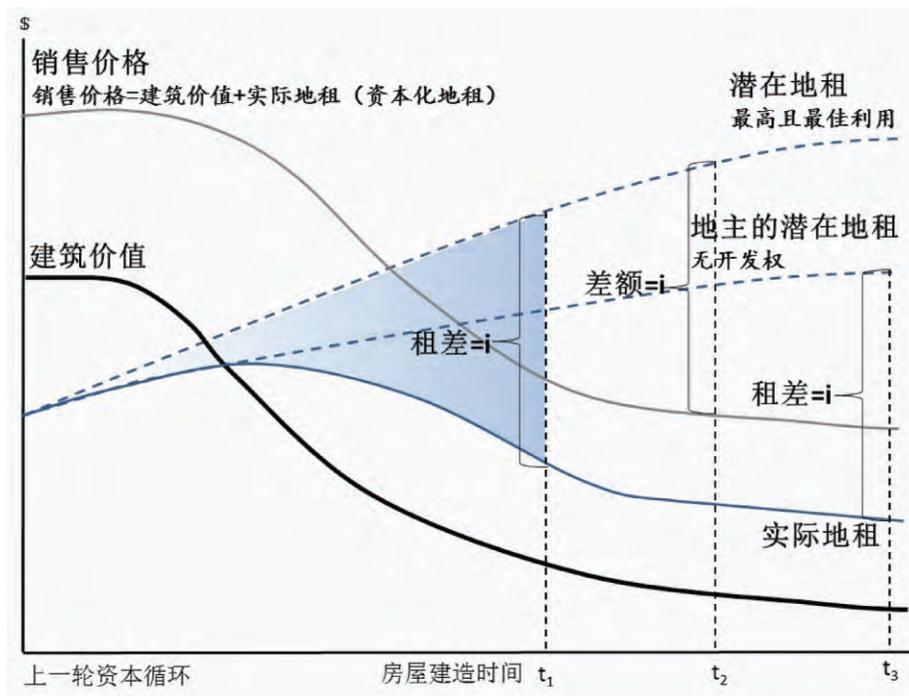


图4 开发权由地主转移到地方政府带来的租差及再开发时机的变化

图片来源: 作者自绘

偏折的地主潜在地租曲线又会对租差及其土地再开发的时机产生影响。假设 Smith 所定义的足够大的租差额为 i , 即土地再开发的门槛为租差 = i 。地主拥有完全土地产权束的条件下, 如图 4 所示, 在 t_1 时刻及其往后, 地主再开发该地块将会变得有利可图。在没有土地开发权的条件下地主一直要到 t_3 时刻进行有限的再开发才是合算的。对于地方政府而言, 要以市场价格为代价从地主手中购买土地及其地上建筑物的产权, 因此其土地再开发的门槛应该是潜在地租与销售价格之间的差额为 i 。于是对于地方政府而言, 从 t_2 时刻开始, 进行土地再开发才是明智之举。当然, t_2 与 t_3 的时间并非绝对, 即地方政府的再开发时机和地主再开发时机的先后顺序是不一定的, 这取决于地主潜在地租与理论上的潜在地租之间的差额与建筑价值之间的对比情况。此外, 在 $[t_1, t_2]$ 时刻之间, 如果地主与开发商躲避合法的程序, 合谋共同进行再开发, 那么可以分享潜在地租与地租的潜在地租之间的差额。由此可见, 这段时间也是非法土地再开发的高发期。

4 从绅士化到再开发: 资本与权利驱动下的城市空间再生产

通过上述租差理论在绅士化和城市空间再开发领域的应用, 不同主体追逐租差或者说利润行为驱动下的城市空间再开发过程, 既推动物质空间的更新与重建, 又隐含着社会空间的破坏与再造, 是资本与权利驱动下的物质空间与社会空间协同重构的再生产过程。

4.1 资本“回归城市运动”: Smith 租差理论视野下绅士化的本质

Smith 的租差理论, 不仅借鉴马克思相对地租理论, 从固定资本角度解释了马克思超额利润是资本流动的唯一动力, 同时又运用了 Harvey 的“资本三级循环”理论(图 5), 指出了资本投向城市建成空间的动力^[18]。

Harvey 认为资本主义的首要任务就是解决资本积累过程中的种种困难, 他把资本的逻辑及其背后隐藏的矛盾作为核心分析对象^[19]。因此, 他对列斐伏尔“知道症结所在, 但未能解释资本为何要进

行空间生产”的问题作了深刻阐述,提出“资本三级循环”模型过程(图5)。

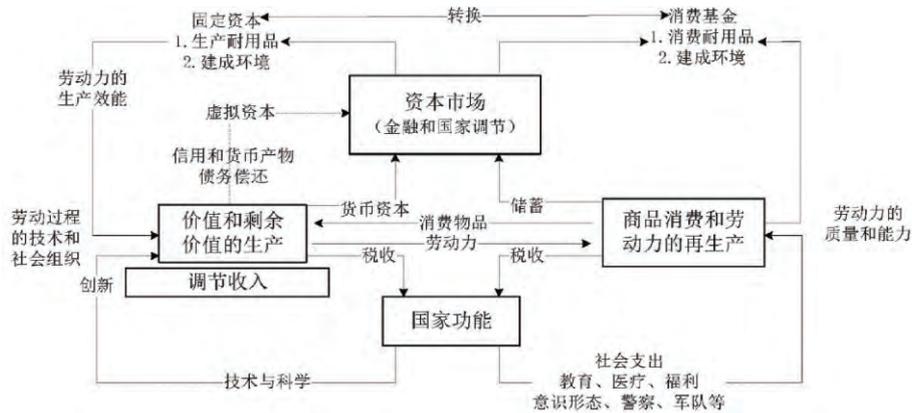


图5 资本的“三级循环”

图片来源: 参考文献[18]

虽然 Harvey 详细阐述资本三级循环原理及其在不同循环之间发生资本转移的条件,但是他并未从理论上揭示资本投向城市建成环境机理,而这个工作是由租差理论完成的。Smith 及其拥护者以不动产开发循环作为解释租差产生与资本转移的基础。在土地开发完成初期,固定资本的投资应当符合当时土地利用所预期产生的地租,即实际地租等于潜在地租。而后,随着城市扩张,土地预期所能产生的地租(潜在地租)逐渐增长,同时建筑物因为衰败造成实际地租下降。这样,潜在地租与实际地租之间的差额扩大。于是理性的土地所有者会选择减少投资,仅将建筑物维持保有为最低程度,这将会加速建筑物的衰败,导致租差进一步扩大,而租差的扩大也为该地块的再开发提供了投机性利润(the speculative interest)。最后,当租差足够大时,或者说达到门槛阈值*i*,以至于开发商能够廉价购买房屋外壳,可以支付修缮改造的成本,能够偿还抵押贷款及相应的利息,并最终在修缮改造之后在住房市场上出售(出租)从而获得满意的回报,资本将重回城市中心,投资于不动产开发。这样,全部地租或者是大部分利润就被资本化了,使得该地块实现符合潜在地租的土地利用,由此开启新一轮循环。上述的资本转移与绅士化将会在生产过剩的资本主义危机期间更容易发生,这是由于常规的产业部门利润下降,资本会选择进行反循环投资,流向不动产市场^[20]。

根据上述资本循环与建成环境关系可知,资本具有依托建成环境缓解生产领域过度积累危机的

倾向,甚至是直接将空间作为产品,通过空间商品化来增加交换价值的倾向。因此,资本通过不动产获利的经济动机,成为“重返城市运动”的实际推动力。换言之,为了获取高收益,资本倾向于投入建成环境获取投机收益^[18],即租差。因此,正如 Smith 所言“回归城市运动”的主要驱动力不在于人,而在于资本^[28]。

4.2 垄断权利与租差争夺: 政府主导下的城市再开发

将绅士化理解为资本而非人“回归城市运动”,这种情况,比较适用于以土地私有制为基础的国家。在土地私有制条件下,土地所有者拥有相对完整的土地产权权利束,虽然政府也通过区划(Zoning)、规划控制等政策工具规制土地开发与再开发,但是政府在其中并未实质性参与利益分配,因而以绅士化为代表的城市空间重构是资本在逐利本性驱动下的理性选择。从供给来看,更多体现的是土地所有者、开发商博弈与协商的结果。我们基于产权的视角,认为绅士化及其空间再开发不仅是资本驱动结果,也是权利在不同主体间分配与争夺的结果。租差的形成是不动产贬值条件下造成的土地低效利用的结果,与地方政府无关。但是,掌控土地开发权和其他相关权利之后,地方政府可实质性参与租差的分配与争夺,并且获取可观的差额地租,从而成为驱动城市再开发的主导因素。中国无疑是一个典型案例。

在当前中国土地产权与使用制度下,城市土地市场并不是一个完全市场化的市场,存在“二元化”

的土地市场结构^[21]。该结构中,存在两个差额地租的来源(图6):其一,通过垄断土地使用权出让第一级市场及控制所有权性质转变的组合,使得地方政府通过用地性质的转变(特别是从农业用地转变为城市建设用地)带来了巨大的增长溢价^[22];第二,通过垄断土地使用权出让第一级市场及控制城市土

地(再)开发权的组合,使得地方政府通过城市建成环境的再开发也可以获得可观的差额地租。前者主要涉及城市空间的对外扩张问题,后者主要涉及城市内部空间的更新改造问题,即本研究中的绅士化及再开发问题。

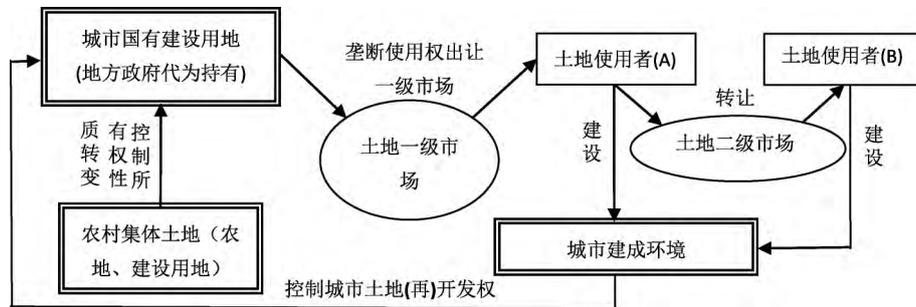


图6 中国城市土地开发与流转示意图

图片来源: 作者自绘

由此可见,地方政府掌控了中国城市空间扩展与改造的全过程,并且从中获取了可观的回报。相对于掌控大量强制权力和发展资源的地方政府而言,中国城市空间再开发过程中,资本的力量相对薄弱,或者是附属于权力。无论是土地使用决策还是投资巨大的公共设施与基础设施建设,地方政府完全掌控了话语权。与西方国家所谓的“政企结盟”相比,中国的地方政府本身几乎就是一个规模庞大的垄断性的公司,它不仅掌握了大量的资本,同时还掌握了几乎不受约束的行政力量,这是权力与资本结合的一种特殊形式^[23]。

4.3 物质空间与社会空间协同重构: 资本与权利驱动下的空间再生产

“再生产”源于马克思主义政治经济学中商品生产的概念,新马克思主义学者将其应用于城市空间研究领域,认为在资本主义制度下城市空间或建成环境如同商品,被资本与权利改造与再创造出来^[24, 25]。城市空间既是“物质空间(Physical Space)”,也是“社会空间(Social Space)”,是人类活动在历史发展过程中交织作用的物化^[26]。如Harvey所言,“城市空间的本质是一种人造建成环境,城市人造环境的生产和创建过程是资本控制和作用下的结果,是资本依照本身的发展需要创建的一种适应其生产目的的人物质景观结果”^[25]。因此,城市空间重构既是城市地域空间的平面和垂直

解构与重组过程,也是社会空间影响下既有物质空间再开发与再创造的过程,即“空间再生产”的过程。

按照空间生产理论,空间不再是中性的背景、物质存在或载体容器,而是资本主义生产模式和社会控制中一种基本要素,空间的生产可与其他商品的生产进行类比。因此,在市场经济语境下,城市空间不再仅仅是经济、社会变化的载体,它本身已成为资本生产循环的一个重要因素或媒介,或者说绅士化、城市空间再开发本身就被整合进了市场发育与资本积累的机体之中^[27]。Smith租差理论视野下的绅士化,既是资本寻求最佳投资时机与最大化利润的空间化表现,也是城市空间本身作为一种商品被改造与生产出来的社会经济过程,即实现了从“空间中的生产”到“空间的(再)生产”的转变。

除了资本驱动的绅士化之外,权利的广泛介入也改变了城市空间生产的进程与形式。对于具有独立利益诉求和资产增值压力的地方政府而言,城市空间不仅是其重要的生产要素之一,更是能够吸附资本、增值资本的最直接的产品。土地使用权一级市场的垄断和土地所有权交易与城市空间再开发权利的控制,一方面保证了地方政府以相对廉价的方式从农民及其集体手中获取空间生产的原材料——未经开发的农业用地,实现城市空间生产的顺利开展;另一方面,也保证了地方政府以较低成

本回收价值明显贬值的空间产品,并通过赋予新的开发权限实现价值增值之后投入到土地市场,实现城市空间产品的再开发,或者说循环利用。在空间产品的生产与再生产过程中,地方政府都能够凭借垄断地位而获取巨额租差收益,从而在空间生产和空间消费的循环发展中实现资本增值。从这一意义上说,空间的持续再生产从本质上已经成为了地方政府实现资本积累与资本增值的重要途径。

由此可见,从绅士化到再开发的**城市空间重构**不仅是作为物质形态存在的空间景观的再开发过程,更是一个资本与权利驱动下的物质空间和社会空间协同重组的空间再生产过程。由于城市空间是物质空间与社会空间的统一体,城市空间重构包含了城市空间的再造以及生产关系的改变等内容,即物质空间的更新和社会空间的更新。其中,物质空间更新又包含两个方面,一是对原有物质空间的改造提升,并不改变其基础空间结构;二是对

物质空间的彻底改造。前者的更新方式通常不会改变原有的社会空间结构,而后者则常常是颠覆型的更新。社会空间更新包括了内部人群的自主或被动的更替,住房产权变化,内部社会关系的变化等^[28]内容。因此,从深层次角度看,绅士化以及城市空间再开发,就是地方政府、开发商及其他相关利益主体利用对城市空间类型与区位的调整,来获取空间维度的城市中心区—外围区土地级差地租的收益,以及时间维度的城市建成环境衰败所形成的潜在地租—实际地租之间的租差收益,以实现资本的增值与积累^[27]。在绅士化和再开发等不同城市空间重构过程中,我们不仅看到了资本驱动下的城市物质空间的日益加剧的变化,而且在这一过程中,也发生着诸如产权和开发权的转移、不同收入群体的空间更替以及新的社会关系网络形成等诸多社会空间的变化重组(图7),共同构成了一幅波澜壮阔的城市空间再生产画卷。

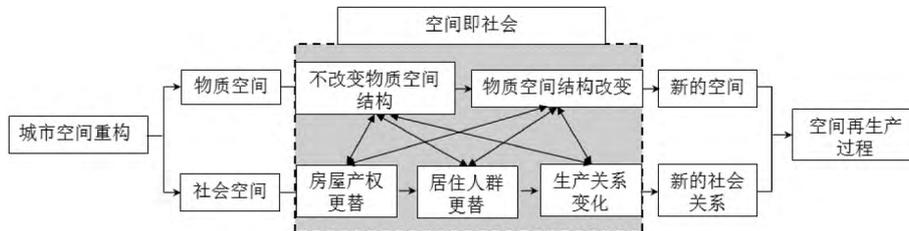


图7 城市空间重构与空间再生产过程
图片来源:参考文献[28]

5 结论

综上所述,得出以下结论:

第一,以租差理论为核心,从生产/供给的视角来剖析绅士化的机理,认为绅士化出现的根本原因在于资本的逐利性。Smith所说的绅士化有其特定内涵,是指在保持土地开发密度不变条件下业主或开发商对房屋进行更新改造,而后通过出租或出售方式回收成本与获得收益的城市土地再开发过程。随着社会发展环境的变迁和城市空间重构实践的多样化,绅士化概念已然大大超出传统绅士化范畴,绅士化与再开发二者融合的趋势越来越明显。

第二,凭借对土地的所有权,地主能够对土地的使用者收取地租。地主实际上获取的地租总额,不仅包括其出让土地使用权所获得的地租部分,还包括投入在土地上的固定资本(地上建筑物)所形

成和转化的部分利息,二者之和构成地主实际获得的资本化地租。资本地租归谁所有,取决于土地的权属关系。由于在当前条件下,地主拥有土地的使用权,因此地主能够获得实际地租,但未必能获得潜在地租。在一定的制度背景下,理论上最大的潜在地租可能只有掌控土地开发权利的地方政府才能获取。

第三,由于开发权从地主转移到地方政府手中,理论上最大的潜在地租不归地主所有,而归地方政府所有。地主缺失土地开发权,其最高且最佳的利用状态就受到了限制,使地主的潜在地租就从原来理论上的最高潜在地租向下偏折为无开发权状态下的潜在地租。偏折的地主潜在地租曲线对租差及其土地再开发的时机产生影响,形成地主与政府不同的最佳开发时机,并且为地主与开发商合谋分享租差提供了前提条件。

第四, 资本逐利的本性, 促使其依托建成环境缓解生产领域过度积累危机, 甚至是直接将空间作为生产的产品, 通过空间商品化来增加交换价值。为了获取高收益, 资本倾向于投入建成环境获取投机收益或者说租差。私有制社会条件下, 资本是绅士化乃至空间再开发的主要驱动力。

第五, 绅士化及其空间再开发不仅是资本驱动的结果, 也是权利在不同主体间分配与争夺的结果。掌控土地开发权和其他相关权利之后, 地方政府得以参与租差的分配与争夺之中。这一情况在中国表现的尤其突出。作为资本与权利的特殊集合体, 地方政府掌控了中国城市空间扩展与改造的全过程, 并且从中获取了可观的回报, 成为驱动城市空间再开发的主导因素。

第六, 通过土地产权和租差理论的视角, 绅士化及城市空间再开发, 就是地方政府、开发商及其他相关利益主体利用对城市空间类型与区位调整, 来获取空间维度的城市中心区—外围区土地级差地租的收益, 及时间维度的城市建成环境衰败所形成的潜在地租—实际地租之间的租差收益, 以实现资本的增值与积累。在城市物质空间重构过程中, 也发生着诸如产权和开发权的转移、不同收入群体的空间更替以及新的社会关系网络形成等诸多社会空间的变化重组, 也是空间再生产过程。△

【注释】

- ①在中国现行土制度下, 从理论上说, 这一种模式更接近于城市中的集体建设用地再开发的情况。不过, 对于城市中以出让方式获得土地使用权的业主, 由于其拥有地上建筑物的产权, 基于土地与建筑物难以分离的特性, 在实际运作过程中, 往往也是把业主当作事实的地主来对待。
- ②除了出租之外, 还存在另外一种交易形式, 那就是出售。基于马克思主义的观点, 土地的价格无非是出租土地的资本化的收入(马克思 2004), 因此, 出租与出售在本质上与出租是一致的。

【参考文献】

- [1] 朱喜钢, 城市绅士化与城市更新——以南京为例[J]. 城市发展研究, 2004 (4): 33-37.
- [2] 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): 538-585.
- [3] Hamnett, S. and Randolph, B. The Role of Landlord Disinvestment in Housing Market Transformation: An Analysis of the Flat Break-up Market in Central London [J]. *Transactions of the Institute of British Geographers*, 1984, 9: 259-279.
- [4] Beauregard, R. A. The Chaos and Complexity of Gentrification [A]//N. Smith and P. Williams, ed. *Gentrification of the City* [C], Boston: Allen & Unwin, 1986: 35-55.
- [5] Clark, E. On Gaps in Gentrification Theory [J]. *Housing Studies*, 1992, 7(1): 16-26.
- [6] Clark, E. The Rent Gap Re-examined [J]. *Urban Studies*, 1995, 32(9): 1489-503.
- [7] Bourassa, S. C. The Rent Gap Debunked [J]. *Urban Studies*, 1993, 30: 1731-1744.
- [8] Smith, N. Of Rent Gaps and Radical Idealism: A Reply to Steven Bourassa [J]. *Urban Studies*, 1996, 33(7): 1199-1203.
- [9] Lees, L., Slater, T. and Wyly, E. *Gentrification* [M]. New York: Routledge, 2008.
- [10] 李承嘉. 租差理论之发展及其限制[J]. 台湾土地科学学报, 2000(1): 67-89.
- [11] Smith N. Gentrification and uneven development [J]. *Economic Geography*, 1982, 58(2): 139-155.
- [12] Butler T. *Gentrification and the Middle Classes*. Ashford: Ashgate, 1997.
- [13] 宋伟轩. 西方城市绅士化理论纷争及启示[J]. 人文地理, 2013 (1): 32-36.
- [14] Clark, E. The Rent Gap and Urban Change, Case Studies in Malmö 1860-1985 [M]. Lund, Sweden, 1987.
- [15] 黄贤金. 土地经济学[M]. 北京: 科学出版社, 2009.
- [16] 朱介鸣. 模糊产权下的中国城市发展[J]. 城市规划汇刊, 2001 (6): 22-26.
- [17] 马克思: 资本论(第3卷) [M]. 北京: 人民出版社, 2004年版.
- [18] Harvey D. *The Urbanization of Capital* [M]. Oxford: Blackwell, 1985.
- [19] 郭文. “空间的生产”内涵、逻辑体系及对中国新型城镇化实践的思考[J]. 经济地理, 2014, 34(6): 32-39.
- [20] Williams, P. and Smith, N. From “Renaissance” to Restructuring: The Dynamics of Contemporary Urban Development [A]//N. Smith and P. Williams, ed. *Gentrification of the City* [C], Boston: Allen & Unwin, 1986: 204-24.
- [21] 洪世键, 张京祥. 土地使用制度改革背景下中国城市空间扩展[J]. 城市规划学刊, 2009 (3): 89-94.
- [22] 洪世键, 张京祥. 城市蔓延机理与治理: 基于经济与制度的分析[M]. 南京: 东南大学出版社, 2012.
- [23] 刘雨平. 地方政府行为驱动下的城市空间演化及其效应研究[D]. 南京: 南京大学博士研究生毕业论文, 2011.
- [24] Lefebvre Henri. *The production of space* [M]. Oxford UK & Cambridge USA: Blackwell, 1991.
- [25] Harvey D. *The Limits to Capital* [M]. Oxford: Blackwell, 1982.
- [26] 段进. 城市空间发展论(第2版) [M]. 南京: 凤凰出版传媒集团/江苏科学技术出版社, 2006.
- [27] 张京祥, 陈浩. 基于空间再生产视角的西方城市空间更新解析[J]. 人文地理, 2012 (2): 1-5.
- [28] 胡毅, 张京祥. 中国城市住区更新的解读与重构——走向空间正义的空间生产[M]. 北京: 中国建筑工业出版社, 2015.

作者简介: 洪世键(1979 -) ,男,汉族,福建永安人,厦门大学建筑与土木工程学院,厦门大学经济研究所,副

教授。研究方向: 城市空间增长与管理、区域发展与规划。

收稿日期: 2015 - 12 - 29

Rent Gap , Gentrification and Urban Redevelopment: the Reproduction of Urban Space Driven by Capital and Right

HONG Shijian , ZHANG Xianchun

【Abstract】Gentrification is a social spatial phenomenon of redevelopment of urban center in the process of re-urbanization of western countries. Smith's rent gap theory proposed that the primary reason of gentrification is the capital profit-driven from the perspective of production and supply. This research based on the Marxist analysis paradigm and route , borrows the land property right to redefine the rent gap theory and believes that gentrification and redevelopment are not only the movement of return to city , but also the reproduction of urban space driven by the capital and right. From redevelopment to reproduction , the key point changes from urban physical space to interaction mechanism between social space and physical space and its spatial effects , these will become the new trend for China's urban space research.

【Keywords】 Rent Gap; Gentrification; Re-Development; Land Property Right; Reproduction of Space

(上接第 42 页)

- [7] 杨万平,袁晓玲. 对外贸易、FDI 对环境污染的影响分析[J]. 世界经济研究, 2008 (12): 62 - 68.
- [8] 杨龙,胡晓珍. 基于 DEA 的中国绿色经济效率地区差异与收敛分析[J]. 经济学家, 2010 (2): 46 - 54
- [9] Grossman G , Krueger A B. Environ-mental impacts of a North American free trade agreement [M]. Princeton University - Woodrow Wilson School of Public and International Affairs , 1992: 401 - 411 .
- [10] 王志华,温宗国. 北京市环境库兹涅茨曲线假设的验证 [J].

中国人口·资源与环境, 2007 (2): 40 - 47.

- [11] 赵焕臣,许树柏,和金生. 层次分析法[M]. 北京: 科学出版社, 1986: 1 - 10.

作者简介: 刘承水(1964 -) ,男,汉族,博士,北京城市学院教授。主要研究方向: 城市环境管理,城市灾害管理等。

收稿日期: 2015 - 12 - 16

Beijing City Environment Quality Evaluation Based on Two-dimension Vector Evaluation System

LIU Chengsui , WANG Qiang , ZHOU Xiuling

【Abstract】City environmental quality evaluation is the foundation and basis of government evolvement protection policy. Current researches and practice on city environment quality evaluation in China are studied to find the problems and the insufficiency. A corresponding two-dimension vector evaluation structure in terms of city ecology and city appearance is put forward , this system is helpful for us to get a full understanding of current situations of urban construction. The case of Beijing city is applied and some suggestions are presented. This provides reference for the practice of city environment construction and improvement under the demands of "beautiful China policy".

【Keywords】 City Environment Evaluation; Comprehensive Evaluation; City Environment Evaluation Index; City Governance