

# 市场转轨时期中国城市绅士化现象的 机制与效应研究

何深静<sup>1</sup>, 刘玉亭<sup>2</sup>

(1. 中山大学地理与规划学院城市与区域规划系, 广东 广州 510275; 2. 华南理工大学建筑学院  
城市规划系, 亚热带建筑科学国家重点实验室, 广州 广东 510641)

**摘要:** 基于对绅士化现象演变的回顾, 对市场转轨时期中国城市绅士化现象的机制和效应进行分析探讨。通过对中国绅士化发生的政治经济背景与动力进行分析, 指出政府强有力的干预在 3 个方面推动着中国城市的绅士化进程: 首先, 政府通过推行一系列的土地和住房改革, 刺激并引导了对中高档住房的需求; 第二, 政府通过提供优惠政策和对环境和基础设施的投资创造良好的房地产投资环境; 第三, 政府通过调动土地和房屋等资源克服产权破碎化的问题, 以实现大规模的绅士化。在市场转轨时期, 中国城市的绅士化现象与西方绅士化现象近期的演变相对应。其特征在于两点: 一是政府处于主导地位; 二是低收入人群的利益被忽视, 这种政府主导的绅士化往往是以追求经济增长和城市的发展为目的, 以对低收入阶层的住房进行大规模的替代为代价; 最后对中国绅士化现象带来的负面社会空间效应及可能采取的应对措施进行了探讨。

**关键词:** 市场转型期; 中国城市; 绅士化; 机制; 效应

**中图分类号:** F299.2      **文献标识码:** A      **文章编号:** 1000-0690(2010)04-0496-07

## 1 研究背景

改革开放以来, 中国进入了一个城市快速扩张和城市更新并行的时期, 这标志着新的城市时代的来临。城市更新改造已经受到广泛关注, 这方面的研究成果层出不穷。实际上, 中国大城市正普遍经历的城市重构, 与西方国家的绅士化 (gentrification) 现象十分相似。中国大城市的居住区更新突出的表现为城市物质空间的升级和阶级的替换, 即低收入社区被面向中高收入阶层的所谓“高尚社区”、“现代公寓”所替代。改造后的城市中心区接纳的是新兴的中产阶级, 数以万计的低收入家庭则被迫撤离。这种剧烈的城市社会空间转变, 其规模之大、速度之快是当今发生在北美、欧洲、以及大洋洲等地的绅士化现象所不能及的。中国的这种城市社会空间重构是与深层次的政治经济变化相联系, 有着深远的政治、经济、社会 and 空间的影响, 因此具有非常重要的研究意义。然而, 目前鲜有学者明确使用“绅士化”(亦有学者译为“中产阶层化”)一词对中国城市重构所带来的物质景观和居

民社会构成的剧变进行研究。需要指出的是, 由于 gentrification 现象从诞生到目前其意义已经发生了很大变化, 而中文“绅士化”一词更是难以准确表达其所代表的城市社会空间变化。但 gentrification 一词已经成为国际学术界通用的专有名词, 国内学者亦多直译作“绅士化”, 因此本文将沿用这一译法。

实际上, 自 1990 年代末中国就有学者对西方城市绅士化的研究进行了引介<sup>[1,2]</sup>。一些学者对比分析了西方城市绅士化与中国城市绅士化的表现形式、动力机制与发展趋势。例如, 朱喜钢等指出房地产市场的发展、中心区产业结构的转型、政府的政策引导、市民的择居观念与行为等是推动当前中国城市绅士化发展的主要动力<sup>[3]</sup>。吴启焰和罗艳进一步剖析中国城市的绅士化过程, 分析了其产生的历史和社会背景, 并对比中、西方城市的中产阶级社会化与空间化在表现形式与动力机制等方面的异同<sup>[4]</sup>。这些研究表明, 中国城市的绅士化与西方城市的绅士化尽管在发展阶段与表现形式上存在差异, 但具有异源同质性。另一些研究着

收稿日期: 2010-03-05; 修订日期: 2010-06-18

基金项目: 国家自然科学基金项目(40801061, 50808082) 资助, 中央高校基本科研业务费专项资金资助。

作者简介: 何深静(1978-), 女, 广西北海人, 副教授, 博士。主要研究方向为城市更新、邻里变化、城市贫困与产权变化、住房与社会空间分异等。E-mail: heshenj@mail.sysu.edu.cn

眼于西方绅士化的概念对中国旧城更新的启示和影响,尤其关注对原居民的影响、社会公平、邻里变化、以及社会空间重构等<sup>[5,6]</sup>。这些论著实际上肯定了在中国城市开展绅士化研究的重要意义。然而,这些为数不多的研究仍停留于基本概念和观点的引介,对西方文献的综述和整理,以及简单的中西对比,缺乏深入扎实的实证分析研究和在理论层面上的探讨。尤其不足的是,大部分学者仍局限于狭义的绅士化,并将其与城市更新加以区分并严格“划清界限”。部分学者仍将“绅士化”视为“舶来品”,将这一概念停留在“假设”或“借鉴”的阶段。这实际上很不利于深入了解和剖析中国大城市中的绅士化现象,尤其在其形成机制与社会空间后果方面。因此,本文的目的在于通过对绅士化现象在西方社会演变的回顾,对中国城市重构中的绅士化现象的动力机制和社会空间效应进行深入探讨,并提出一些相应的政策建议。

## 2 绅士化现象的转变和演化

绅士化一词最早是由英国社会学家 Glass<sup>[7]</sup>在对伦敦 Islington 中产阶级家庭进入工人阶层邻里的研究中最先提出的。事实上早在 1930 年代,美国一些城市如纽约、新奥尔良、华盛顿等就出现了绅士化的现象。二战后更是在欧美很多城市出现。当时“绅士化”一词尚未开始使用,各地对此现象有着不同的描述,例如“brownstoning”、“homesteading”、“white painting”、“white - walling”、“red - brick - chic”<sup>[8]</sup>等等。这些词汇主要描述的是中产阶级对某种风格的旧房子有着特殊偏好,对其进行翻新修缮并大量取代原有低收入居民的现象。例如,brownstoning 指的就是纽约的中产阶级偏爱棕褐色旧石头房子,并对其居民进行阶级替换的现象。绅士化现象通常从个别地点开始,并迅速蔓延到整个街区,直到所有低收入阶层全部被取代。最初的绅士化研究认为其最重要的特征就是对现有旧房屋的修缮,和中产阶级对工人阶层的取代。简单而言,绅士化描述的是城市中原本低收入阶层居住的社区被中高收入阶层移入并取代的邻里变化过程,其对原有低收入邻里往往产生负面影响。

自从 Glass 对绅士化进行界定以后,西方学术界对绅士化现象的研究层出不穷,且经久不衰。有部分学者曾断言绅士化不过是一种短暂的无关紧

要的现象<sup>[9]</sup>,但目前它已被许多学者公认为研究当代城市重构的前沿课题之一<sup>[10,11]</sup>。随着对绅士化研究的深入,其定义也在不断的变化。目前广义的绅士化不仅限于对旧房屋的修缮和居民替换,还包括居住区的更新重建和随之而来的综合型消费空间的产生<sup>[12]</sup>。城市中心和滨水空间已经成为城市更新的热点地域,决定其成为绅士化研究的重心<sup>[13]</sup>。传统的绅士化研究只关注当地甚至局限于单个社区邻里的变化,但越来越多的学者开始倡议,绅士化研究应该关注广泛的城市空间变化,如全球化(globalization)的影响以及城市空间秩序的重构等问题<sup>[14,15]</sup>。自 1970 年代以来,全世界范围内的城市经历了一系列政治、经济、以及地理空间上的重构。绅士化和城市更新之间的界限变得越来越模糊,也越来越不重要<sup>[12]</sup>。因此,绅士化的定义应该与更大范围内的经济重构和城市重构相联系。换言之,这种广义的绅士化应反映资本积累和城市劳动力市场的重构等更广泛的变化<sup>[16]</sup>。如何对绅士化进行重新定义来反映新的政治经济变化,成为一个重要的理论命题。

作为一个不断发展演进的概念,绅士化在不同时期有着不同的涵义和机制。Hackworth 和 Smith 总结了 1960 年代以来绅士化的三次浪潮,并检验了政府在其中所扮演的不同角色<sup>[17]</sup>。第一次浪潮从 1950 年代开始,以零星的绅士化和政府主导的绅士化为特征;第二次浪潮发生在 1970 年代和 1980 年代,是绅士化不断扩张和对绅士化的抵抗并存的阶段;第三次浪潮开始于 1990 年代初期,经济衰退之后,绅士化受到强烈的政府干预。政府干预在第三次浪潮中的回归,不仅是绅士化现象从城市中心进一步扩张到存在一定投资风险的边缘居住区的结果,更是凯恩斯福利型政府(Keynesian welfare state)的衰退和企业化的地方政府(entrepreneurial government)兴起的结果<sup>[18]</sup>。在第三次浪潮中,权力下放促使地方政府积极参与当地经济发展。同时,中央政府对地方补贴的减少也迫使地方政府和私营资本建立合作关系来吸引和留住中产阶级<sup>[17]</sup>。显然,目前的绅士化现象是和政府尤其是地方政府的参与密切相关的。随着全球化的加剧,学者们提出绅士化的“第四次浪潮”之说<sup>[19]</sup>,亦即新的绅士化现象的出现与全球资本流紧密相联,并得到政府政策的明确支持和鼓励。

当前对绅士化的研究和讨论已经大大超出传

统绅士化的范畴,它不仅包括现存街区、邻里中发生的物质和社会转变,更包括一些新建的高端房地产开发项目,甚至包括对城市原有工业区的棕地改造。Lees 指出,当年 Glass 所定义的绅士化在今天看来只是绅士化现象的一个方面<sup>[9]</sup>。Davidson 和 Lees 总结了当代绅士化的 4 个特征:资本再次进入城市中心区,高收入阶层的侵入带来社会阶层的提升,城市景观的改变,以及对低收入阶层直接或间接的替代<sup>[2]</sup>。实际上,绅士化不仅在定义上得到扩张,它发生的场所也发生了变化。目前,绅士化已经成为一种全球化的现象<sup>[2]</sup>。Sassen 甚至提出,在后福特主义(post-Fordism)和全球化的背景下,绅士化已经成为“全球城市”(global city)的标签<sup>[2]</sup>。并且绅士化已经从城市中心蔓延到一些城市的郊区<sup>[17, 23]</sup>,甚至乡村地区<sup>[24]</sup>。于是学者们提出了新建绅士化(new buildt gentrification)、超级绅士化(super gentrification)、学生绅士化(studentification)、旅游绅士化(tourism gentrification)、乡村绅士化(rural gentrification)等概念<sup>[19, 20, 24, 25]</sup>。绅士化的过程和它引起的物质空间的变化在不断衍生和扩张,不同参与者的加入以及新的地点和新的物质景观的出现使得当代绅士化研究变得愈加复杂,也使得绅士化的研究更具理论和现实意义。

### 3 中国城市中的绅士化现象:动力机制及社会空间效应

由于绅士化对城市社会 and 物质空间的重构带来深远影响,其研究不仅覆盖北美、西欧以及澳大利亚,更是扩展到其他国家。尽管如此,在非发达资本主义国家的绅士化研究还相对缺乏,在市场转型的国家和新兴市场经济国家尤为如此。作为一个经历市场经济转型并快速崛起的大国,中国正发生着前所未有的变化。中国的城市尤其是大城市正经历着不断发展扩张与重构的巨大变化,其中牵涉到大量物质空间、社会经济、人口等方面的重组和置换。这些变化的规模之大、速度之快、社会空间影响之深是全世界绝无仅有的,而这些变化正是绅士化研究所关注的课题。尽管 Glass 所描述的传统绅士化现象在中国并未多见,但中国目前所经历的如火如荼的城市重构普遍具备 Davidson 和 Lees 总结的当代绅士化的 4 个特征,并且与经济全球化、政府角色的转变等重要过程密切相关。绅士化研究因此可以成为理解和剖析中国城市内部空

间重构的最佳视角和理论平台。不同于其他单纯关注城市物质空间更新改造的研究,绅士化研究更关注城市物质空间重构对城市的社会经济结构变化,尤其是低收入群体(对应于西方文献中的 displacees, grassroots, working class)的生存和发展的影响。这与当前中国城市追求社会公平、和谐发展的长远目标相符。因此从绅士化的视角对中国城市的发展变化进行探讨是一项及时而富有现实意义的研究工作。

#### 3.1 中国城市绅士化发生的政治经济背景与动力

要理解中国城市的绅士化现象,首先要对其发生的背景和动力机制加以分析。一系列的政治经济改革是绅士化在中国得以实现的根本动力。这主要体现在 3 个方面。首先,财政和行政权力的下放使得地方政府获得了更强的地方发展决策权。其次,土地改革改变了土地无偿使用和分配政策,给政府增加了一项新的税收来源。第三,住房制度的改革则刺激了房地产市场的发展。这使得以往由政府出资、政府主导的旧城更新改造逐步转交给了市场。在从中央计划经济向市场经济转轨的过程中,大量的居住区更新改造、棕地再开发等已不再是地方政府和单位投资,而是由私人房地产开发商进行。

一系列以市场为导向的改革从根本上改变了城市内部空间重构的推动力。换言之,市场改革刺激了政府参与绅士化进程的动机。首先,改革开放后出现的企业化的地方政府对经济快速发展及税收增长有着迫切的追求。这主要得益于财政和行政权力的下放,地方政府在经济及城市发展中开始发挥显著的作用。权力下放和分税制的实行极大的调动了地方政府的经济发展及城市建设的热情。同时,为争取市场资源和投资,城市之间产生了激烈竞争。在此情况下,地方政府就像企业一样,致力于实现其利益的最大化,这就导致了所谓的“企业化政府”的出现。地方政府已经从实现国家项目的支持者转变为制定地方发展策略的主导者。

其次,地方政府认识到城市更新对于实现城市美化和所谓“城市现代化”的重要性。同时城市更新也是作为实现高利润的土地收益的重要手段。许多中国的大城市由于长期缺乏投资,往往面临着旧城区居住条件和环境的恶化。对许多城市政府而言,当务之急是进行城市改造及环境美化。自从 1992 年土地出让制度首次在旧城改造中实行以

后,全国各地的主要城市陆续实施了大规模的改造计划。例如,上海于1992年底启动的“365 成片危棚简屋改造计划”,以及2001年提出的新一轮的改造计划等导致大量的居民动迁。虽然这些改造计划都是由政府提出,但私人房地产开发商才是主要的投资者,这些改造也不可避免的伴随着对低收入原居民的替代。虽然大部分项目都是以公共利益的名义施行,但实际上却是以中产阶级为开发目标人群,而并非当地的低收入居民。在地方政府的帮助下,这些改造项目大多开发成了商品房,旧城区房价急剧上涨,一般家庭无法支付。因此,大多数低收入者被安置到了城市边缘。

### 3.2 绅士化的机制: 政府的推动作用

尽管在绅士化的研究中一直存在文化和经济二元论的争议(culture - economics dualism),即以David Ley 等为代表的从文化需求的角度对绅士化现象的产生进行解释(demand - side explanation)的一方,和以Neil Smith 等为代表从市场供应的角度进行解释(supply - side explanation)的另一方。但大部分学者已经意识到绅士化研究应该综合这两种视角来进行研究<sup>[9]</sup>。就中国的绅士化现象而言,政府从供应方和需求方两个方面同时对绅士化进行了推进。具体而言,政府对绅士化进程的推动作用主要体现在3个方面。

首先,政府通过推行一系列的土地和住房改革,刺激并引导了对中高档住房的需求。改革开放后,大量的住房需求被释放出来,一些具备一定经济能力的人群开始追求更好的居住条件。同时这些新涌现的中产阶级也希望通过特定的消费模式和生活模式的追求,如居住在所谓的“高尚社区”、追求高消费、奢侈品等,来实现大众对其社会地位的认同。由此,贫富差异不仅仅出现在社会经济层面,更是在城市空间上体现出来。随着城市改造项目的推进,城市中心区和最适宜居住的地区,如滨水区、景观宜人的地区逐渐被中产阶层所占据。在此过程中,政府所充当的角色是通过政策引导和支持使得这些针对中高收入阶层的旧城改造更新项目得以实现,而政府也从中获取高额的土地出让金和来自于高档商铺办公楼的税收。

第二,由于中国市场经济尚未发育完全,私营企业对旧城改造项目的投资未免存在诸多风险。为了创造最佳的资本投资环境从而实现对城市中心区的绅士化,政府对环境美化和基础社会建设进

行了大量投资,并提供相应优惠政策以吸引更多投资。在一些长期缺乏投资和维护的老城区,基础设施的缺失往往使得投资商望而却步。因此,政府对环境和基础设施的改善将大大减少投资风险。目前政府整治待开发用地并提供必要设施配套再进行土地出让,即熟地出让,已经是城市更新中的惯用手法。同时,许多城市还推行一系列的招商引资的优惠政策来吸引开发商、地产商对城市改造的投资。这实际上和美国的一些新自由主义的城市政策是相呼应的,即城市政府将住房开发当作是经济发展策略,而绅士化则成为最受青睐的城市更新的形式<sup>[10]</sup>。

第三,政府参与绅士化的重要性还体现在克服产权碎化(fragmented property rights)问题,以实现大规模的绅士化。由于中国城市中存在土地所有权和房屋所有权的分离,城市旧城区中存在大量非常复杂的产权关系。此外,一些私房的所有权在解放后和改革开放后多次发生转移和分割,使得房屋产权不明确。这些独特的制度和历史原因使得产权破碎成为一个普遍的问题。这也使得开发商无法实现土地整合和大规模改造。政府的参与则使得这一问题迎刃而解。通过郊区土地征用,拆迁安置房的建设等手段,政府对原先占据城市中心旧区的居民进行异地安置,或货币安置,从而实现了土地的整合。为随后的大规模的绅士化铺平了道路。

### 3.3 绅士化的社会空间效应

与西方的绅士化类似,中国的绅士化现象对低收入阶层造成了一系列负面影响。发达市场经济国家在绅士化过程中出现阶级替代并产生大量负面影响,如大量流浪汉、城市贫困、社会冲突的出现。目前中国所出现的政府主导的绅士化是以追求城市和经济发 展为目的,以大面积的住房替代为代价进行的。绅士化现象对低收入居民所带来的负面影响是多方面的,包括直接的和间接的影响。被置换的居民往往无法在原住地及周边地区购买或租赁房屋,因此大部分居民移居到城市边缘区。尽管大部分被迫迁移居民的住房条件得到改善,他们的生活水平并未因此得到提高,甚至进一步恶化。主要原因在于这些地区往往不具备完善的基础设施,并且就业机会非常少。许多居民因为无法支付较高的通勤费用,而不得不放弃原有的工作,沦为失业人口。此外,低收入居民在世代居住的社区所建立起来的社会网络在绅士化过程中遭到不

可逆的破坏。这一变化给居民带来的精神上 and 物质上的打击是不可估量的。令人堪忧的是,将大量的低收入、失业居民集体搬迁至郊区将会造成贫困人口为进一步空间积聚,导致“新贫民窟”的形成。这样的做法不仅不能解决城市低收入居民的住房问题,反而会给将来的城市发展带来新的难题。

尽管仍有学者认为绅士化的研究不适用于探讨中国现阶段的城市重构现象,但不容置疑的是中国大城市如火如荼进行的城市更新项目带来了大规模的阶级替换。而绅士化的研究有利于深刻揭示城市社会空间重构的社会空间效应。阶级替换和低收入人群的边缘化是绅士化带来的普遍负面效应。目前中国对中产阶级尚未有明确的定义,但不可否认的是中高收入阶层的规模在不断的扩大。他们往往占据最有价值最宜人的城市空间,从某种程度上,他们也推动了高档商品房的开发。中产阶级为追求优质的居住条件,并体现自身社会地位,普遍倾向于选择地理位置好,环境优美的居住区。因此,高档商品房的需求量急剧增加。从广义上讲,中国的中产阶级是能适应市场转轨需求并在改革中获益多的人群,如专业技术人员、国家机关干部、成功企业家。相对而言被替代的阶层则是未能适应市场转型并在改革中获益少的人群,即新的城市贫困阶层,如体力劳动者、下岗失业人员。这些人往往不具备社会、政治、经济资源来维护自身的利益,是城市更新过程中的弱势群体。他们往往被逐出城市中心区,被新兴的中产阶级所替代。尽管少部分低收入群体在某些改造过程中获得了大量的金钱补偿,成为获利的一方。但毕竟这样的案例并不多,况且在这些案例中,政府和开发商的出发点并不是为了保护中低收入者的利益,而是加快项目的进度。总体而言,低收入阶层往往获利不多,成为城市更新中巨大社会成本的承担者。

#### 4 结论与政策建议

分析表明,中国政府调动了消费方和供应方的驱动力,并解除制度上的障碍(主要体现在产权的分离),使绅士化得以实现。政府成为绅士化进程中的名符其实的首要推动者。因此,这一现象也可称为政府推动的绅士化(state-sponsored gentrification)。在政策上,政府创造良好的商业投资环境,打造最佳的资本循环环境。在房地产市场低迷之时,政府实行优惠政策,鼓励灵活的开发策略,为

保证开发商的利润,在建筑密度上做出让步。直到房地产市场达到高潮之时,地方政府认为优惠政策已不再必要,才逐步取消此类政策。在实际的城市决策上,城市政府加大对环境美化及基础设施建设的投资,作为对绅士化的间接推进手段,如改善城市的交通状况,提高可达性。针对产权破碎的问题,政府作为城市土地的法定所有者,对土地进行整合并组织居民的拆迁安置,使得绅士化得以顺利进行。在市场转轨时期,中国城市的绅士化现象与西方绅士化现象近期的演变相对应。对比中西方的绅士化现象,其差异主要体现在不同的推动力。在发达国家,尽管政府在绅士化进程中的作用越来越重要,但市场仍有着不可忽略的作用。但在中国,政府则试图结合消费方和供应方两方面的驱动力来推动绅士化的发展,成为整个过程的主导力量。尽管如此,中国绅士化现象的社会空间效应和西方并不存在明显差异,亦即:社区的社会经济构成和景观发生重构,低收入阶层被高收入阶层取代,并日益被边缘化。简而言之,中国绅士化现象的特征主要体现在两点:政府所占的主导地位、以及对低收入人群利益的忽视。这种由政府主导的绅士化往往是以追求经济增长和城市的发展为目的,是以对低收入阶层的住房进行大规模的替代为代价的。

面对绅士化带来的一系列负面效应和拆迁引发的社会矛盾激化,政府已经采取了一些措施。如2007年中央政府颁布并实施了物权法,并对拆迁政策进行了大范围修订。这些举措在一定程度上给予了居民捍卫自己权益的武器,并缓解了拆迁的矛盾。但中国特殊的土地所有权制度以及市场转型期新旧体制的交织决定了物权依旧是依旧是一个错综复杂的问题。旧城居民,尤其是弱势群体的权益仍未得到制度上的保障。为消除甚至逆转绅士化所带来的负面效应,政府仍需从住房、就业、福利等多方面着手对现行的社会再分配制度进行综合考量,并加强立法、管理和监督制度建设,其任重而道远。

为避免绅士化带来的社会空间分异及其他一系列负面效应,笔者认为政府应当更多地考虑城市低收入居民的利益,尤其是住房和工作的权益,以维护社会公平。可以采取的措施包括三点。首先,要进一步完善公共住房政策,如加大廉租房和经济适用房的建设力度。目前大多数城市的经济实用

房建设仅占房地产开发总量的极小部分,并且大多位于边远郊区,基础设施和社会服务设施及其不完善。需要增加此类住房的建设总量并提高质量。此外还应充分考虑低收入人群,尤其是“夹心层”的购买能力。第二,应制定有力措施监控房地产开发商的趋利行为。可以参考西方国家,如荷兰、加拿大等国的混居理念和政策。如规定开发商必须提供一定比例的可支付住房以安置原居民,避免社会空间分异进一步加剧。第三,在旧城更新中应该充分尊重原居民的意愿权益,提倡公共参与。做到规划、拆迁和补偿过程的公开透明化,并为居民的拆迁补偿提供多种选择。应尽量考虑低收入人群的就业需求。

## 参考文献:

- [1] 孟延春. 西方绅士化与北京旧城改造 [J]. 北京联合大学学报(人文社会科学版), 2000, (3): 24~28.
- [2] 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, (03): 109~112.
- [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, (4): 33~37.
- [4] 吴启焰, 罗艳. 中西方城市中产阶级化的对比研究 [J]. 城市规划, 2007, (8): 30~35.
- [5] 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.
- [6] 邱建华. “绅士化运动”对我国旧城更新的启示 [J]. 热带地理, 2002, (2): 125~129.
- [7] Glass R. Introduction [A]. In University of London. Centre for Urban Studies. Aspects of Change [C]. London: MacGibbon and Kee, 1964: xiii~xlii.
- [8] Lee R, Slater R, Wyly E. Gentrification [M]. New York: Routledge, 2008.
- [9] Berry B. Islands of renewal and seas of decay [A]. In Preston P. The New Urban Reality [C]. Washington DC: Brookings Institution, 1985: 69~96.
- [10] Hamnett C. The blind men and the elephant – the explanation of gentrification [J]. Transactions of the Institute of British Geographers, 1991, 16(2): 173~89.
- [11] Smith N. New globalism, new urbanism: gentrification as global urban strategy [J]. Antipode, 2002, 34.(3): 427~40.
- [12] Smith N. The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City [M]. 2nd ed. London: Routledge, 2005.
- [13] Hoyle B, Pinder D, Husain M. Revitalising the Waterfront [M]. London: Belhaven, 1988.
- [14] Fainstein S, Gordon I, Harloe M. Divided Cities: New York and London in the Contemporary World [M]. Oxford: Blackwell, 1992.
- [15] Marcuse P, Van Kempen R. Globalising Cities: A New Spatial Order? [M]. Oxford: Blackwell, 2000.
- [16] Harvey D. From managerialism to entrepreneurialism: the transformation of governance in late capitalism [J]. Geografiska Annaler B, 1989, 71: 3~17.
- [17] Hackworth J, Smith N. The changing state of gentrification [J]. Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie, 2001, 92(4): 464~77.
- [18] Lees L, Slater T, Wyly E K. Gentrification [M]. Routledge: New York and London, 2008.
- [19] Lees L. A re-appraisal of gentrification: towards a geography of gentrification [J]. Progress in Human Geography, 2000, 24: 389~408.
- [20] Davison M, Lees L. New-build ‘gentrification’ and London’s riverside renaissance [J]. Environment and Planning A, 2005, 37: 1165~1190.
- [21] Atkinson R. Bridge G. The New Urban Colonialism: Gentrification in a Global Context [M]. London: Routledge, 2005.
- [22] Sassen S. The Global City [M]. Princeton, NJ: Princeton University Press, 1991.
- [23] Badcock B. Thirty years on: Gentrification and class changeover in Adelaide’s inner suburbs, 1966~96 [J]. Urban Studies, 2001, 38(9): 1559~72.
- [24] Phillips M. Rural gentrification and the processes of class colonization [J]. Journal of Rural Studies, 1993, 9: 123~140.
- [25] Lees L. Super-gentrification: the case of Brooklyn Heights, New York city [J]. Urban Studies, 2003, 40: 2487~2509.
- [25] Newman k. Newark, decline and avoidance, Renaissance and desire: From disinvestment to reinvestment [J]. Annals of the American Academy of Political and Social Science, 2004, 594: 34~48.

## Mechanism and Consequences of China's Gentrification under Market Transition

HE Shen-jing<sup>1</sup>, LIU Yu-ting<sup>2</sup>

(1. Department of urban and Regional Planning, school of Geography and planning. Sun-san University, Guangzhou, Guangdong 510275; 2. State key Laboratory of Subtropical Building Science, School of Architecture, South China university of Technology, Guangzhou, Guangdong 510614)

**Abstract:** Based on a review of the mutation of gentrification in the west, this paper examines the mechanism and consequences of China's emerging gentrification under the background of market transition. Prawing on a detailed anlaysis of China's political economic transformation in the post-reform era, this study shows that strong state intervention plays an important role in promoting China's gentrification. This can be seen from three aspects. First, the state stimulates and accommodates the consumption demands of the emerging middle class through launching land and housing reforms. Second, to create optimal conditions for capital circulation, the state makes policy interventions and invests heavily in environment beautification and infrastructure construction. Third, the state mobilizes the most important resources, e. g. land and resettlement housing, to tackle the problem of fragmented property rights and to facilitate gentrification. Under market transition, China's gentrification resembles its western counterparts, and shows two distinctive characteristics: the state plays a predominant role throughout the gentrification process; the social interests of low-income groups have been overwhelmed by the economic interests of local government and real estate developers. This particular form of state-sponsored gentrification in China is motivated by the pursuit of economic growth and urban development, at the cost of large-scale residential displacement. At the end of this paper, the authors elaborate the negative effects of gentrification in Chinese cities, and discuss possible solutions to overcome these adverse consequences.

**Key words:** market transition; Chinese cities; gentrification; mechanism; consequences