

上海历史风貌环境保护相关土地政策研究

陈基伟

(上海市国土资源调查研究院 200072)

【摘要】历史风貌环境保护土地管理主要涉及土地储备、土地供应、土地开发和存量盘活等环节。应建立灵活多样的保护政策和开发促保护的运作机制。鼓励企业在风貌保护规划指导下，对历史建筑和历史文化风貌区进行保护更新和再开发利用，使经营者得到长期利益。根据风貌区内不同区段的价值潜力，按照风貌规划对历史建筑拍卖长期使用权。在保持老建筑外观基础上，对其内部功能进行改造，开发创意、旅游产业等，提升区位价值达到盈利，实现项目资金自我平衡。寻找保护和开发利用的结合点，使历史建筑和风貌区环境得以更有效保护和利用，发挥建筑的艺术价值。

【关键词】历史风貌 土地政策 历史建筑 环境保护

【中图分类号】F127.51 **【文献标识码】**A **【文章编号】**1005-1309(2018)03-(8)85-007

一、引言

上海城市发展人文荟萃，多元文化兼容并蓄，在城市空间格局和建筑上形成了独特的风格。上海历史建筑集中成片，建筑样式、空间格局和街区景观较能完整地体现上海某一历史时期地域文化特点，具有重要的保护价值和意义。同时，上海又是我国近代工业的重要发祥地和民族工业的诞生地，近代工业建筑不仅集中体现了当时中国工业科技的最高水平，也包含了深厚的文化底蕴。^[1]作为近代工业文明、社会发展的重要见证，上海近代工业建筑和其他优秀历史建筑类型一样具有普遍的保护意义。^[2]

2003年，上海市政府批准了《上海市中心城历史文化风貌区范围划示》，分3批公布了398处优秀历史建筑，并对历史建筑集中成片、空间格局和街巷景观较完整、体现上海地域文化特点的街区，划定外滩、南京西路、老城厢等12处历史文化风貌区，总面积27平方公里。^[3]同年，《上海市历史文化风貌区和优秀历史建筑保护条例》开始实施。这12处历史文化风貌区，融合了上海城市发展过程中各个时代的鲜明风格，体现了近代上海在社会经济、文化、生活各方面的成就和发展轨迹。至今，上海已累计公布4批44片共41平方公里的历史文化风貌区，144条风貌保护道路，632处共2138幢优秀历史建筑。^[4]加强城市历史风貌保护，是坚持科学发展观，促进城市全面、协调、绿色、可持续发展的重要实践，也是保护名城特色、提升城市文化内涵、塑造城市精神的重要工作。

作者简介：陈基伟，博士，上海市国土资源调查研究院（中国土地勘测规划院上海土地政策实证研究基地）高级工程师，主要从事国土资源经济研究。本文参与撰写人员：徐小峰、代兵、范华、马敏、刘馨。

二、主要经验

（一）制度体系作保障

一是建立完善的风貌保护规划体系。上海从“点、线、面”3个层次，通过风貌区保护规划、风貌街道(街巷)保护规划和优秀历史建筑保护技术规定等规划编制，实现对历史风貌保护对象的规划全覆盖。同时，风貌保护规划被赋予保护规划和控制性详细规划双重法定规划身份，对规划编制和实施管理建立了完善和严格的体系制度。

二是保护规划从整体性保护角度出发，全面梳理现状，确定保护对象，明确规划控制要求，为上海城市历史文化遗产保护提供严格、规范的操作依据。^[5]例如，虹口、黄浦等区基于《保护条例》和保护规划的要求，针对辖区内风貌区的特色，制定了专门的保护管理规章，对项目建设活动起到了控制和引导作用。

三是通过设置历史文化风貌区和优秀历史建筑保护专家委员会，负责历史文化风貌区和优秀历史建筑认定、调整及撤销等有关事项的评审，为上海市人民政府决策提供咨询意见。^[4]建立专家特别论证制度，对部分项目的高度、容积率、绿地率、建设规模等指标进行综合判断和统筹研究，同时对项目的整体环境品质进行全面的控制引导和管理监督。

（二）功能定位来引领

一是遵照“重现风貌，重塑功能”的原则，对风貌区的历史建筑部分持续利用并不断赋予新的意义。如外滩源项目，旨在重现当年十里洋场的绝代风华与浪漫古韵。区域内历史建筑的内部修缮保存了最有价值的室内精华部分，包括其原有的历史建筑材料及历史状态、原有工艺技术、原有结构体系，对一般的室内空间，采用新材料和简约形式进行再生插人性功能改造。

二是以保护区整体历史风貌出发，重点保护优秀历史建筑，保留区域原居住功能，补充商业和文化展示功能。如思南公馆项目，定位为“具有上海近代独特文化和历史特点的高品质生活居住、商业休闲社区”。保护花园住宅区的传统环境，包括庭院空间、沿街界面、内部通道、空间节点等，保持庭院空间的完整性、住宅的私密性，营造整体宁静、优雅的氛围。通过周围腹地提供支持性的休闲娱乐服务设施，使其整体成为一个重要的城市文化景点，既保存旧建筑的形态、风貌和神韵，也赋予其新的生命力。三是对闲置的弄堂工厂通过功能置换使其得以持续利用，开创保护历史风貌、改善生活环境和发​​展创意产业和谐共存的旧区改造新模式。^[6]如田子坊项目，原为泰康路210弄及200弄的工业旧厂房，1998年黄浦区政府确定将泰康路打造为艺术品一条街，通过租赁、转让、置换等方式，逐步把旧厂房、旧民宅改建成画家工作室、设计室、摄影室、陶艺馆、时装展示厅等，引入室内设计、视觉设计、工艺美术为主的创意产业。^[7]现已成为集里坊居住、文化创意产业和艺术消费休闲于一体的现代新型里坊社区。

（三）精品实施创特色

一是精心施工，保护历史文脉。一批风貌项目实施中，尽量做到精品施工与恢复建筑历史原貌，并使空间设计保留原建筑空间的气质。对已损毁的按原式样、原材料、原工艺进行恢复，达到修旧如旧效果。在实现完善的使用功能同时，使老建筑重新焕发生机，并充分发掘历史建筑潜在人文价值。如思南公馆项目，项目动工前有关人员专程到周公馆取经，把楼梯扶手、窗框、门楣雕饰、壁炉等一一拍照，确保内部细节还原不走样。原先的砖木结构得以加固和更新，达到七级抗震标准。残旧的木地板和扶手拆下，运到厂里重拼后再送回；老式的铸铜开关及插销，去广东定制。经过精品施工，该项目打造成为上海城市地标。

二是文化引领，打造新的社会文化功能。主要围绕打造特色街道、创意工场、生活情调和城市地标等，通过对街区整体改造、老工业厂房整修、优秀历史建筑修缮等，将整治成果逐步融化到生活、文化、意识和感受中。通过保护性开发修整还原老

上海的街景、生活、人文、历史和商业特征。如多伦路项目，通过引进近 20 家民间收藏馆、博物馆、艺术馆等，凸显道路沿线建筑风貌与文化氛围，形成了以文博为特色的文化街市；1933 老场坊项目，通过展示虹口区历史、人文、民俗等，成为上海唯一一家开放式的原生态人文历史博物馆，老上海的影视拍摄基地；嘉善老市，将旧厂房精心改建为集 Loft 公寓、咖啡店、餐厅等综合场所。每两周举办一次市集，附近市民与外国人将自制或家乡风味物品在其中售卖，成为徐汇区海派文化底蕴国际慢生活街区的一部分。^[8]

（四）政策发掘促实施

如以土地协议出让和出让金返还，使用权房屋的整租改造和保留建筑修缮后转他用等。外滩源项目土地按协议出让方式取得；思南公馆项目参照了当时上海“365 旧区改造”政策，并免征土地出让金；永康路项目开发商以承租房产的方式，在原建筑基础上进行整治修缮、内外装修改造和功能更新，而未进行新建和扩建；朱家角古镇政府楼项目采取连房带地出让方式，修缮后原办公建筑改造为商业建筑，部分修缮后的建筑转变为文化经营场所，如谭盾文化类实景演出场所等。^[9]

（五）资金渠道汇多元

在资金方面形成多元扶持渠道，如财政资金、经营性土地出让收入和开发企业债券融资等。虹口区多伦路项目区政府除拨付启动资金外，对一期项目区文创基金还另行出资扶持；^[10]嘉定区州桥项目区政府除积极安排财政性资金外，还设立老城旧区改造专项基金专门支持区内老城改造，具体按经营性用地出让收入的一定比例进行安排；黄浦区外滩源项目前期开发资金因企业自筹压力大，区政府一方面协助开发企业将部分存量资产变现获取资金，另一方面积极帮助企业与金融机构沟通获得信贷，并推进发行企业债券等方式拓宽融资渠道。

三、政策评述

（一）政策概况

1986 年，上海被列为第二批国家历史文化名城。上海历届市委、市政府高度重视历史风貌建筑保护工作。1991 年，中国首部有关近代建筑保护的地方性规章《上海市优秀近代建筑保护管理办法》颁布，原则上对优秀近代建筑制定了保护级别与要求，明确了部分管理分工，首次提出了优秀近代建筑风貌保护区概念，但仍较为笼统，也未落实保护经费的真正来源。

2003 年，上海颁布《上海市历史文化风貌区和优秀历史建筑保护条例》，将近现代历史建筑保护管理提高至法律层面。与之前相比，明确了保护范围和要求、管理主体和对象，在保护建筑单体同时还保护建筑环境，引入了历史文化风貌区概念。对历史建筑迁移、拆除及处理提出明确要求。提出“先予保护”，对尚未列入保护的历史建筑，如遇损毁危险可先予保护等。

上海自 1990 年代“365”危棚简屋改造工作始，通过出台相关文件，将保护历史建筑风貌与旧区综合整治、成套改造结合在一起。除《城市房屋拆迁管理条例》（2001 年国务院令第 305 号）外，还制定了《城市房屋拆迁管理实施细则》（2001 年市府 111 号令）、《关于进一步推进本市旧区改造工作的若干意见》（沪府发〔2009〕4 号）等，并因地制宜，通过“拆、改、留”多种方式，对各类旧住房进行改造。其中包括：在 365 危棚简屋改造中减免土地出让金；减免行政收费；项目包干建设，免交包干部分住宅配套费；减免成套改造配套工程税费；部分区建立旧区改造基金，对结合旧区改造、道路拓宽、绿化环境、大型公益性公共建筑的开发项目进行部分补贴；对改造地块所在区，跨区定向划拨一定量新征土地作为拆迁安置基地。

2011 年《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）颁布，明确补偿标准、补助和奖励措施，保护被征收群众利益，使其居住条件有改善、原有生活水平不降低。按该《条例》，仅能按公共利益需要对部分优秀历史建筑实行房屋征收，还无法对一般保护街区、工业遗迹、民居里弄中的历史风貌建筑实行房屋征收。

2017 年上海市政府印发《关于深化城市有机更新促进历史风貌保护工作的若干意见》，全面提出对历史文化风貌区、风貌保护街坊、风貌保护道路(街巷)、保护建筑以及其他保护保留对象实行保护，明确“以保护保留为原则、拆除为例外”为总体工作要求，按照整体保护的理念，积极推进历史风貌保护工作，改善居民生活环境。针对开发权转移机制、用地功能优化再利用、性质和功能调整等，提出加快规划和土地支持政策研究。

(二) 政策应用评述

从以往风貌保护项目实施情况看，上海主要是在《上海历史文化风貌区和优秀历史建筑保护条例》和《关于同意本市历史文化风貌区内街区和建筑保护整治试行意见的通知》政策框架下，按照各区、镇保护规划和整治修建性详规来实施改造。在房屋征收中，主要按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》和《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》政策，辅以《城市房屋拆迁管理实施细则》中的补偿安置办法等。在土地出让中，主要按照国家《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》和上海《土地使用权出让办法》先行收回所有权再实行出让，辅以《关于进一步推进本市旧区改造的工作意见》中旧区改造出让金优惠政策等。从整治效果看，缺少仅依靠单一政策就可取得成功的案例，均需不同程度借助多元政策和多方扶持。已有不同层面政策虽对风貌保护相关内容作了原则性规定，但缺乏操作性细则；相关规划土地政策未聚焦，尚缺乏系统的、反映风貌保护特点的整体性政策安排，风貌保护项目难以单兵突进。

四、实施难点分析

(一) 规划指标方面

当前的规划技术指标通常针对城市一般地区，有关的建筑间距、建筑物退让、后退道路红线(河道蓝线)距离及建筑面宽等指标控制要求难以适用于风貌保护地区。如一些历史风貌保护街区与河道相邻，保护性修建时与水务部门制定的河道蓝线、防洪设防要求冲突，一旦按保护要求则临水，按防汛要求需退界等。^[11]风貌整治区域内存在商业居住混合、办公居住混合等，部分历史建筑存在违章搭建、内部设施破败、沿街破墙开店等现象，对环境品质造成不利影响。区域内合理的各类用地配比缺少既有规范。

(二) 房屋产权方面

风貌整治区域往往包含新旧式里弄、老式公寓、花园住宅、新旧公房等，建筑形式多样，产权关系复杂，建筑产权关系包括居民、代管、企业和系统公房等。同时，部分保护建筑的房屋所有权与使用权分离，且使用权人众多，产权分散。如某整治项目中，房屋产权中国资占一部分，且大多为直管公房，权属分散在各企业单位。面对此情，政府在风貌整治投入公共财政时，公益资金很难对应到真实个体，极易造成双方都失去保护动力。

(三) 土地政策方面

上海风貌整治区域内多数存在工业遗存，且区位优势，大多位于划定的 104 和 195 工业区块内，适合于转型发展创意产业，但在现有政策下转型环节程序难以走通。如市中心某整治项目，将旧厂房精心改建为集 Loft 公寓、咖啡店、餐厅等的休闲场所，已取得较好社会效益，但项目转性使用暂无法办理新产权，对企业进一步开展经营造成影响。一些颇具历史价值的珍贵老建筑、老街区，只有具备精心的设计方案和良好的施工工艺，才能修旧如旧，使老建筑重新焕发光彩。一些企业甚至先期为心仪的整治项目付出了自有资金。但现有土地招拍挂政策一律价高者得，难以保证认真做事的企业拍到地。^[12]

上海部分尚未列入风貌保护目录的街区和建筑，由于所属地块小，散落难成整体，难以满足红线、退界、日照间距等规划指标要求，土地单独开发难度大。在招拍挂出让中又容易造成这些地块被分割出让，为后期实施整治带来难度。

（四）配套资金方面

风貌保护项目往往启动资金巨大。以往按旧区改造土地储备方式，旧改地块拆建分离需有 1/3 的自有启动资金，如事先对动迁安置房源垫资，及再为顺利征收增加奖励项目，则政府财力捉襟见肘。一些整治项目甚至会出现成本和效益倒挂。

风貌整治项目社会资金有心参与，但当前整治区域内房屋使用权性质尚无法抵押融资，同时风貌建筑的改造成本投资回报期长，如单以租赁经营为主，该方式收入低，加之其他如结构保护、用途转型、业态控制等又控制较严，企业经营受限，因而限制了这部分社会资金积极性。

五、国内其他历史名城做法

（一）广州

广州在原 1999 年《广州历史文化名城保护条例》基础上，2014 年出台《历史建筑和历史风貌区保护办法》，对具有历史特色的城市格局和风貌、街区、地段、村寨等进行保护。新版《保护办法》提出了风貌特色及保护准则、保护范围、用地功能、建筑空间环境和景观保护等相关规定，确立了多部门联动机制，提出了一年“预保护”的创新政策，并进一步放宽历史建筑的认定标准。另外，采取控制性详细规划与城市设计一体化的规划模式，将重要保护的城市设计目标等与个案保护研究的土地利用模式等整体纳入边界完整的规划管理单元“特殊控制图层”，进行“一张图”规划管理。^[13]

其新版《保护办法》还突出多处亮点：一是房屋征收前开展文化遗产调查，防止征收环节拆毁建筑；二是完善预保护，接报后立即预保护，停止建设活动并开展日常巡查；三是根据房屋产权尤其涉及侨产、多位所有权人的产权状况，规定保护责任人序列避免责任架空；四是“容积率转移”即因保护而减少的建设量可等面积转移到条件类似地块；五是历史建筑分两类保护，对第二类重点保护体现风貌特色的部位、材料、构造和装饰，放宽对所有权人和使用人限制；六是消防措施因保护需要无法按标准和规范设置的，由消防机构等相关部门制订防火方案。

（二）天津

天津在 2005 年出台《天津市历史风貌建筑保护条例》，健全配套办法和市区两级管理队伍，实施严格监管，做到每幢建筑月巡查一次、重点建筑周巡查一次，巡查率 100%，案件查处率 100%。配套《建筑区确定程序》《建筑使用管理办法》《建筑保护腾迁管理办法》等规范性文件。相继成立历史风貌建筑保护委员会、专家咨询委员会、保护风貌建筑办公室、历史风貌建筑整理公司和社会监督员队伍，市、区两级房管局建立了专门执法队伍。建立执法档案和历史风貌建筑 GIS 系统，GIS 系统涵盖了风貌建筑的地理位置、建筑面积、产权情况、房屋完损、历史背景和照片等。编制《历史风貌建筑保护图则》，为每幢历史风貌建筑“量身定做”了保护整修、使用技术指南，出台与之相应的《保护修缮技术规程》作为地方技术标准。建立建筑和街区价值评估标准体系，为合理利用和可持续保护提供依据。另外，在整修历史建筑中充分运用市场经济手段筹措保护开发资金。

（三）北京

1995—2006 年，北京先后制定了《中心地区控制性详细规划》《旧城 25 片历史文化保护区保护规划》《历史文化名城保护规划》《皇城保护规划》《旧城历史文化保护区市政基础设施规划研究》《旧城控制性详细规划》，对旧城格局、建筑高度以及文物古迹的环境控制，提出相应的控制要求，明确保护的对象与范围，并制定相关的修缮标准、图集、导则、规定、规范等文件，还对历史街区保护规划实施情况进行评估。细化规章规范，如 2009 年《北京旧城历史文化街区房屋保护和修缮工作的若干规定》对历史文化保护区的 6 类建筑提出了保护与修缮办法。将涉及历史街区的项目纳入平房院落修缮类，不能大拆大建，只能按照文保和风貌保护要求，通过“疏散、修缮、改善”方式进行旧城房屋修缮整治。采取危房改造、保障房配租配售、市

政改造、交易腾退等多措并举，推进历史街区的人口疏解。

六、上海历史风貌环境保护对策建议

历史风貌环境保护工作往往牵扯面广，问题矛盾较突出，土地管理主要涉及土地储备、土地供应、土地开发和存量盘活等多个环节，为此建议：

一是建立灵活多样的保护政策和以开发促保护的运作机制。鼓励企业在风貌保护规划指导下，对历史建筑和历史文化风貌区进行保护更新和再开发利用，使经营者得到长期利益。如根据风貌区内不同区段的价值潜力，按照风貌规划对历史建筑拍卖长期使用权。在保持老建筑外观基础上，对其内部功能进行改造，开发创意、旅游产业等，提升区位价值达到盈利，实现项目资金自我平衡。寻找保护和开发利用的结合点，使历史建筑和风貌区得以更有效保护和利用，发挥出建筑的艺术价值。^[14]

二是对风貌区土地与建筑提出规划引导。通过制定规划引导，指导特定区域内土地使用的兼容与复合。在保持传统居住功能基础上，通过规划用地功能兼容性表对各类用地中适宜建设、有条件建设、不适宜建设的功能进行控制，体现对城市活动有序多样性的包容。对已实施风貌区保护规划进行分类比较，总结能应对不同风貌类型的保护规划方法与对策，为今后国内类似大都市地区历史风貌保护提供借鉴参考。^[2]整合风貌保护范围内大、小地块，采用招投标方式选择开发商。对保护、保留历史建筑，按存量房补地价方式获取土地使用权。对不能独立开发小地块，采取土地协议出让。^[15]将可拆除改造范围与其中的保护、保留历史建筑及周围保留地块一起编制修建性详细规划。

三是采取开发强度补、用地开发补、出让地块补 3 种方式，实现开发资金平衡，以开发反哺保护。开发强度补，为保证风貌区域历史空间尺度延续和减少对历史肌理面积的冲击，采用局部“容积率转移”，将原有平均分布于项目各地块的建设量转移到局部地块，通过局部地块的高利润激励开发企业做好历史风貌区的保护；用地开发补，允许对其中部分土地通过市场转让盈利，或利用部分土地做文化产业，平衡开发资金；出让地块补，将风貌整治地块出让与其他商业地块捆绑出让，把其他商业地块出让的部分收益用于历史风貌区保护。^[16]

四是在风貌整治项目土地出让中，采取带改造规划方案出让的形式，落实风貌保护规划与理念，以有利于完善城市功能、培育区域产业发展。对风貌整治项目土地，采取“租让结合，先租后让”的出让方式供应。允许开发企业以土地租赁形式，在政府设定的租赁年限内先行对保护范围内历史建筑、街区等按照保护规划进行改造，力求资金平衡。^[17]到达设定年限后由政府组织进行综合评估，如通过评估则将土地以协议方式受让给企业，未通过评估则政府另寻新的开发企业。^[18]

五是将经认定的优秀历史建筑及其关联的周边建筑，列入征收范围并在有关区试点推行。具体操作上，由所在区政府上报市级主管部门，市级主管部门组织论证。对符合规定的确定征收范围列入征收年度计划。结合整体规划明确功能定位，在保护前提下将一定年限的建筑使用权拍卖，所筹集资金一部分解决征收补偿费用，一部分用于滚动开发与周边环境治理。

六是探索多种人口疏解模式，实现多方受益。在坚持国有土地和房屋所有权不变前提下，妥善处理现有居民的居住权益，探索居民居住权益实现和流转的多种方式，以拓宽风貌整治区域人口疏解的途径。如采取“人走权益随”方式，实行搬迁转移，同时采取异地补偿安置；也可采取“人不走、权益也不走”的方式，完善基础设施，改善居住环境，保护历史遗存；还可采取“人走、权益不走”的方式，使居民土地或房屋的相关权益以股份方式参与到风貌区文化产业的经营当中。^[19]

七是探索实施历史建筑产权突破，利用市场力量保护文化遗产。历史文化建筑保护的是建筑物本身而非建筑物产权。国内外实践证明，建筑物产权私有化由于明确了财产归属，反而有利于建筑物保护。尝试在指定试点区域内，将部分历史建筑产权有限放开，建筑经评估确认收回后，产权由市场进行认购，政府设定完善的处理程序和严格的修缮改造控制要求。

八是落实历史文化风貌区和优秀历史建筑保护专项资金。市、区两级政府分别设立专门账户，专款专用对重点风貌保护项目实行财政补贴，建立差别化考核制度。探索对符合规定的政府融资平台以及承担风貌整治项目企业，安排发行企业债券或中期票据用以筹集资金。

九是加强基础数据调查，作为风貌整治区修缮修复、整治更新的规划管理依据。对风貌整治范围建筑层数、质量、风貌、功能、绿化等进行现场调查，对建筑年代、产权关系进行梳理，对人口、年龄、职业、民意等进行调查，形成基础调查成果。

十是构建多部门协商机制，建立历史文化风貌保护的部门联动制度，研究制定各类相关管理政策，以人为本，形成合力。协调市、区层面规划，加强旧区功能调整、环境景观改善、公共设施更新等，为历史风貌保护创造有利条件，为风貌整治区居住人口创造更舒适与人性化居住环境。

参考文献：

- [1] 石忆邵，刘丹璇.上海市工业用地减量化规划构想及关键问题分析[J].上海国土资源，2016, 37(2).
- [2] 胡国俊.上海土地供给侧结构性改革的政策设计与实践探索[J].上海国土资源，2016, 37(4).
- [3] 陈飞，阮仪三.上海历史文化风貌区的分类比较与保护规划的应对[J]，城市规划学刊，2008(174).
- [4] 张松.上海文物保护立法的若干问题探析——以不可移动文物为中心[J]，同济大学学报(社会科学版)，2012(23).
- [5] 徐毅松，熊健，范宇等.生态文明背景下上海新一轮土地利用总体规划探索与实践[J].上海国土资源，2017, 38(4).
- [6] 高士博，谷人旭，王春萌，等.“后土地经济时代”下的上海市土地集约利用路後探究[J].上海国土资源，2016, 37(3).
- [7] 方勇，王昆.准存量建设用地的困与谋[J].上海国土资源，2017, 38(1).
- [8] 岑福康，韦冬，刘晓涛，等.上海市工业用地存量更新常态管理机制[J].上海国土资源，2017, 38(4).
- [9] 史婧然，袁承程.建设用地减量化对都市郊区景观格局和功能影响研究[J].上海国土资源，2016, 37(3).
- [10] 刘曦，王军，何曼丽.基于大数据的上海市存量土地开发潜力评价[J].上海国土资源，2017, 38(1).
- [11] 王训国，黎而力.上海市低效建设用地减量化探索与实践[J].上海国土资源，2017, 38(4).
- [12] 印晓晴.产业发展和土地规划的融合研究[J].上海国土资源，2016, 37(3).
- [13] 唐学琼，雷德.新型城镇化问题及发展模式构建研究[J].上海国土资源，2017, 38(2).
- [14] 邵一希.多规合一背景下上海国土空间用途管制的思考与实践[J].上海国土资源，2016, 37(4).
- [15] 宋德凤.土地新政背景下深化上海土地储备工作的对策思考[J].上海国土资源，2016, 37(4).

-
- [16] 王莉莉. 存量规划背景下容积率奖励及转移机制设计研究[J]. 上海国土资源, 2017, 38(1).
- [17] 潘德蓓. 生产性服务业发展与规划土地管理优化的互动机制研究[J]. 上海国土资源, 2016, 37(4).
- [18] 代兵, 何芳, 徐小峰, 等. 园区低效工业用地退出机制创新与措施建议[J]. 上海国土资源, 2017, 38(2).
- [19] 李天际, 安苏. 本市旧城街区风貌保护拟探索三种人口疏解模式[EB/OL], 北青网, 2011-11-18.