

确权到户的新集体主义研究^{*}

——以吉林市建华村的就地就近城镇化为例

葛天任 郑路

摘要：与上个世纪80、90年代的乡村经济发展模式不同，本世纪初的乡村经济具有明显的土地城市化特征。这些城郊农村依托地理优势通过土地资本化和乡村企业化，走出了一条就地就近城镇化之路。吉林市建华村就是一个典型村庄。建华村最具特点的是在乡村企业化发展的过程中，强调房产确权和集体股份化。建华村的实践，提出了一个反思农村集体土地制度、集体主义组织模式的新课题，那就是集体主义制度与个体权利在市场经济条件下仍有可能完成一次制度上的互补与结合。

关键词：就地就近城镇化；集体主义；乡村经济；乡村治理

Abstract： Different from the development models in the 1980s or 1990s, the rural economy of China in this century has a very significant characteristic, that is, the urbanization of land. Some suburb villages, such as Jianhua Village, a typical rural area nearby the Jilin city, urbanizes in a very different way called local or suburb urbanization through urbanization of land as well as corporatization of rural organization because of the advantages of location in the urbanization process. Most of important, Jianhua village has been exploring the reform on the land property confirmation and collective property shareholding in the process of rural economic development. It has provided us a new research topic to have some reflects on the rural collective land system and collectivism organization model, that is, the individual rights and collectivism institutions are probable to merge even in the modern market economy.

Key words： local or suburb urbanization ; collectivism ; rural area ; rural governance

中图分类号：C912 文献标识码：A
文章编号：1674-4144(2015)-11-25(7)

作者简介

葛天任，清华大学公共管理学院博士后。

郑路，清华大学社会学系副教授。

1 就地就近城镇化与乡村经济

在中国的城镇化发展进程中，一些城郊乡村抓住发展机会，迅速建立了村镇企业并大力发展集体经济，从而改善了村庄的面貌，提高了村民的生活水平。在这一具有历史意义的乡村城镇化发展过程中，革命、计划经济时代遗留下来的组织制度、土地制度、集体观念等遗产仍然发挥着重要的基础性作用。正如许多研究者所指出的那样，部分有条件的乡村利用1998年以来的土地城市化所带来的巨大增长契机，开启了乡村企业化发展的大幕。

然而，与90年代初期中国南方普遍兴起的乡镇企业有所不同（Walder, 1995; Oi, 1996），这一轮乡村企业发展具有两个明显的特征。一是基于现行城乡土地制度，是村集体组织而并非是具有自由经济特征的乡村企业家发挥了更为重要的作用；二是城市发展促进了土地的资本化与村庄的工业化。这样两个明显特征决定了本轮的乡村集体经济的发展是以城镇化发展为基本逻辑。其最为主要的两个特征是：首先，是村集体组织依托土地资本化进而推动乡村集体经济发展；其次，是村庄治理方式的企业化转型。企业化，即村集体组织依托现有资源，从自身利益出发，成立企业，或者多种经营形式的公司，发展多种经营，使得整个村组织的运营日益企业化、集团化。与之同时，企业化也意味着，村民与村委会之间的社会关系发生转化，部分村民成为村办企业工人，另外一部分村民则在经济上脱离了村集体经济组织。

实际上，这种依托土地发展集体经济的做法，已经

^{*} 基金项目：清华大学公共管理学院产业发展与环境治理研究中心基金研究项目《“就近城镇化”和“就地城镇化”模式研究》。

是城郊村,或者沿海发达地区农村城镇化发展的一种比较普遍的现象了。固然,乡村治理的企业化具有积极意义,是集体经济发展的成果,它有效地改变了乡村的面貌,但同时也有部分研究者认为,乡村治理的工业化、企业化,同样也制造了相当麻烦,在很多体制、机制问题尚未理清、定型化的条件下,存在着后续发展的问题,包括利益分配、民主治理、企业发展等(何艳玲,2012)。

应该注意到,乡村企业兴起的进程中,初始条件至关重要,它往往是决定着一个村庄企业化发展路径、乃至兴衰成败的关键。在那些著名的乡村发展案例中,如河南的大邱庄,江苏的华西村,北京的韩村河,领导者的关键作用这一因素很大程度上解释了这些村庄企业化之所以兴起和发展的原因。在制度环境模糊,产权架构不明晰的条件下,领导者的主观能动性往往是具有决定性意义的,但是这同样带来了乡村企业化发展的种种隐忧,那就是发展的不确定性和内部风险。一旦领导者出现判断错误,或者难以抗拒种种不确定性的诱惑,乡村企业化则往往沦为“类家族式”的治理模式,导致企业发展的风险系数骤增。

当然,一个村庄的发展离不开外部条件,这些条件包括制度环境、发展契机、内部治理结构等等因素。当这些内外因素在特定的时间和空间上有机的联系起来的时候,一个乡村的企业化发展才逐渐地成为现实和可能。然而,尽管企业化发展带来了乡村环境和权力结构的重大变迁,但是作为一个标本意义上的企业化和城镇化的发展案例,读者又将从这些案例中得出怎样的经验和认识呢?究竟这些内外因素是怎样在具体的时空和逻辑中结合到了一起呢?到底导致吉林建华村的快速企业化发展的初始条件是什么呢?乡村企业化发展的动力机制又是什么呢?在发展过程中,建华村遇到了哪些问题?建华村又是如何处理集体产权与私有产权、村组织与村民之间的关系呢?村集体经济是如何实现可持续发展的呢?建华村又面临着哪些发展带来的问题呢?建华村的带头人人们是怎么样思考和解决这些问题的呢?这就是我们调查吉林市江南乡建华村所要讨论和分析的意义所在了。

总之,本文试图通过对吉林市江南乡建华村的案例研究,探索建华村的就地城镇化和企业化发展的经验与问题。本文在第二节主要介绍了建华村的地理、区位、历史和治理。然后讨论引起建华村企业化发展的关键契

机,如何打造产业发展的链条,探讨建华村的社会建设,主要是从分配、再分配政策的角度来讨论。最后,则主要讨论企业发展的进一步市场化的构想,以及建华村分房确权的构想和实践,建华村的企业化和城镇化发展的主要特点和后续问题。

2 建华村的地理与发展历程



图1 建华村地理位置图

建华村地理位置优越,交通便捷,从吉林市城中心乘车经江湾大桥到建华村仅需5分钟,距离吉林机场有16公里路程。吉林市最大铁路货物运输枢纽站“龙潭山”车站就坐落在附近2公里处。如图1所示,建华村背靠东山,北临松花江,东依北华大学,而向西不远处则是市区。

建华村的面积是6.4平方公里,全村下辖5个社,现有农户2100户,农业人口4500人,其中60岁以上老年人475人,占全村总人口的11%,根据2013年的统计,人均年收入约为1.5万元。建华村现有劳动力人口大约在1000人左右。

根据“建华村大事记”中记载,建华村的集体经济在2002年前后开始兴起。2002年4月5日,建华村在村一社所在地建设农业产业园,主要是果木生产、苗木培育。2002年5月,经批准建设了集中供热项目。2002年到2005年,建华村坚持“发展是硬道理”这一理念,大力发展集体经济。通过不断改善投资环境,招商引资,经过3年多的努力,建华村从一个经济发展后进村变成了先进村。到2005年末,全村民营、股份制、“三资”企业发展到35户。其中,建华村集体资产控

股企业 6 户。2005 年全村社会总产值实现 3 亿元，集体经济纯收入 280 万元，上缴国家税金 180 万元，农民人均收入达到了 6000 元，村固定资产从 1997 年的 230 万元增加到 5300 万元。同时，村里解决了部分农民的就业问题，据估计，当时大约有 350 名的农民在村办企业中就业，工资收入在月 2000 元左右。

从 2005 到 2008 年，随着城市的扩张，建华村的大量集体土地被政府征用，房地产开发建设兴起，一些居住、商业楼盘开始动工建设。在这一过程中，建华村利用了外部契机，逐渐发展壮大了自己的产业链条。2012 年，建华村成立了建华村产业园区，共有 7 家村集体企业入驻。截止 2013 年，全村企业产值 2.6 亿元，集体收入 2500 万元。全村固定资产达到 2 亿元，有 335 名村民在村办企业中就业。可以说，从已有的数据中，建华村在 2005 到 2013 年经历了快速的、跨越式的发展。

近年来，建华村先后投资了 2.2 亿元兴建了农民新村，其中一期、二期工程已竣工，按照成本价销售给村民，三期工程正在施工中。目前，已经有 1600 多户村民住上了楼房。俗语说，“要想富，先修路”，建华村还投入 800 多万元修建水泥路 24 公里，实现了户户通水泥路。村里还成立了 30 人的专职绿化保洁大队，投入 100 多万元搞工程绿化，实现了村屯道路、农民新村绿化、美化、亮化、环境保洁全覆盖。

村民的就业、养老、医疗、教育、社会救助纳入村民福利保障体系。首先是居住在农民新村的村民们的物业管理费全免，每年的供热费按照成本价收取。青年人在本村统一安排就业，老年人每年领取 1600 元 - 2000 元不等的养老金，给成功考入中学、大学的村民子女发放奖学金。村里每年拿出近 40 万元对村民参加新型农村合作医疗保险进行全额补贴，村民不用掏一分钱就能享受医疗保险。每年春节、三八妇女节、中秋节、重阳节等重要节庆日，村里都会拿出一定资金为村民发放各种福利和补助。为此，建华村荣获了多种奖项，被评为“全国文明村”、“全国民主法治示范村”、“全国廉政文化建设示范村”、“五好基层农村党组织”、“发现·中国最美村镇”等。

与全国其他许多地方的村集体经济发展情况相比，建华村采取了“村企合一”模式，并提出了由“分散经营”向“规模经营”转变的发展思路。在这一过程中，

村民与村集体组织之间的关系发生了深刻地变化，这个村子的发展越来越具有国有企业的特征。尽管，村集体企业化的发展之路注定不会是平坦的，这是因为企业发展的进一步市场化的前景仍然具有诸多不确定性，但是回顾建华村的企业化发展历程，我们却不难总结出一些关键步骤或者说是关键变量：城市扩张、产业链条、社会建设与分房确权。可以说，吉林建华村正是一个依托土地资本化而逐渐发展起来的一个城郊农村。

3 抓住城市扩张契机

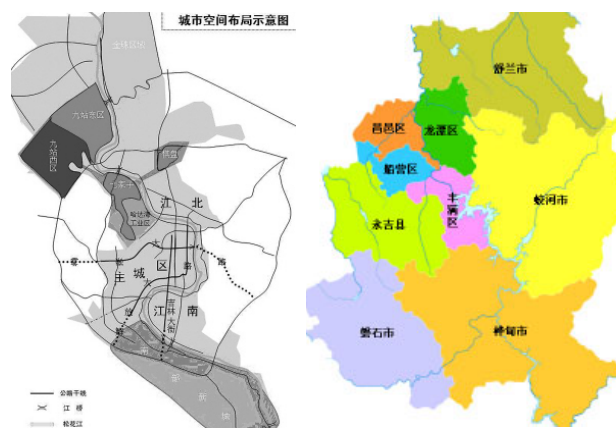


图 2 吉林市行政区划图与空间拓展图

进入 21 世纪的第一个十年，城市基础设施投资加大，房地产市场兴起，吉林市城区随之不断扩大。城市的总体规划更加突出居住区向南发展，工业区向北发展。根据吉林市“十二五”规划文本，吉林市定位为综合性特大城市，“坚持‘北拓、南优、东控、西调’的方针，合理引导城市重心向北部、西部、西南部拓展，加快形成‘北工、中商、南居’的空间结构形态。到 2015 年，城市建成区面积扩大到 200 平方公里以上，基本具备承载 250 万人口的综合功能。”

从图 2 中，读者可以看到，建华村所在的吉林市丰满区，位于松花江南岸，是规划建设中的居住区，正是城市居住区向南扩张的“首冲”之地。2008 年以来，吉林市的城市建设、城市扩张的速度明显加快。这给建华村的发展带来了契机。建华村利用周边地区大搞房地产开发的优势，先后成立多达 6 家公司，负责运输、建筑装修、集中供热、物业服务、房地产开发等业务。这些公司由于地缘优势，很快发展壮大起来。

4 土地资本化与打造产业链条

建华村企业化发展的最为重要特点有两个：一是是村办企业是随着城镇化发展而逐渐形成产业链条；另一个则是村庄建设带动一批村办企业的形成。那么建华村企业化发展的第一桶金源自哪里？答案就是于村里的土地。



图3 建华新村一期

建华村的土地有两部分组成，部分是村的集体土地，部分是农民的宅基地。由于城市拆迁，既征用集体土地，又征用宅基地，加之部分村辖区范围内的荒地，这些土地在城市开发中的增值收益部分的“大头”就归入了建华村集体，部分补偿给了失地农民。到户的农地的补偿价格是每平方米400多元（之前没有这么高），此外农民还获得房屋和农业投资的补偿（例如大棚和树木等），宅基地的空地和集体用地的补偿给村集体。

依托这些土地增值收益，建华村利用特殊的区位优势，率先从建设建华供热公司开始，逐步地打造了一套产业链条。这一发展思路是逐渐形成的。起初，村委班子认为，应该利用市里大搞城市开发的契机，把村集体经济搞起来，而着手点就是从“江南区”的规划方向和现有基础设施的匮乏处考虑。鉴于市政府打算把江南区作为居住区重点规划建设，同时这一地区缺乏相应的供热系统，建华村把发展的起点首先放在了供热公司的建设和运营上。这一公司于2002年成立，公司固定资产9000万元，主要给北华大学以及周边6家小区提供冬季供热，供热总面积达到120万平米，年利润约300万元（表1）。

在随后的发展过程中，建华村创建了一系列的相关城市服务性企业。由于周边城市开发和大量建设投入，建华村依托地利优势，于2003年、2004年分别创建了

“鑫丰建筑公司”和“龙华物流公司”。前者的主要业务是建筑施工、室内装潢、道路施工等，后者的主要业务则集中与建筑材料的运输和搬运。这样，建华村利用自己的地利条件成立公司，在城市建设大潮中分得了相当可观的收益，这些都成为乡村改造、开发以及企业后续发展的第一桶金。



图4 建华新村文体活动中心

在2011年和2014年，建华村开始筹建开发、设计和建设产业链条的上端、终端企业。分别于2011年创办了房地产开发公司，建华物业公司，以及合景园绿化公司。至此，一个从事地产开发、建筑、运输、供热、物业、景观绿化的建筑人居企业集团的雏形凸显了出来（表1）。其中，本村创建的房地产开发公司担负起了大量本村建设、回迁和改造项目。尤其是规划、建设和开发了农民新村。建华村规划设计了5期农民新村建设。目前，一期已经竣工入住，而正在建设的新村的二期、三期则刚刚开始兴建。农民新村将占地16.7万平方米，建筑面积14.66万平方米，建筑住宅33栋，地下车库1栋，地上车库308个。农民新村采取了集中居住规划，这样大量集体土地被改造为城市用地，或者流转至它用。

2011年，建华村开始打造“建鑫公司”。这一公司与之前创建的一系列以地产开发和社区服务为核心的企业有所不同。这是一家中小型工业配件生产公司，主要生产煤矿井下支护产品，年生产规模锚杆钢15万吨，锚盘150万套，年销售额达到6000万。创办这一村办

表 1 村办企业的经营情况

公司	注册资本 (万)	年利润 (万)	安置村民 就业人数	业务
建华供热公司	9000	300	85	供热
建鑫公司	3090	800	195	锚杆钢、建材
房地产开发公司	3090	NA	55	农民新村开发
建华物业公司	50	NA		主要为建华新村服务
龙华物流公司	500	390		周边建筑施工运输工程
鑫丰建筑公司	80	预计 280		房屋建筑与室内装修
合景园绿化公司	95	预计 200		绿化、保洁
村办集体企业	15905	1970	335 人	城市建设相关

(注：以上数据来自建华村提供的村情介绍)

工厂，显示出村集体企业发展思路的转变。

5 房产确权与集体福利

如果没有新社区建设、集体福利以及土地、住房的确权到户，那么以上所有的村集体组织的经济行为则完全类似一种微观经济学意义上的厂商行为。但是，集体经济的重要部分即是其发展出了一种共享收益的集体主义模式。一方面，村集体经济的发展，为村民带来了就业机会，村庄物质环境的改善，老弱妇幼的社会保障。另一方面，土地、住房的确权到户，则既保障了集体土地的所有权，增强了村集体的凝聚力，同时又保护了村民家庭、个体的宅基地使用权，保护了村民个体发展的自由。在制度设计上，村民选举村委会，并建立了村务监督委员会，则理论上与公司治理结构具有相似性。

当然，这一过程并非一帆风顺。在村庄的土地流转和征地开发过程中，曾经发生过强拆事件，这一事件导致村民中产生了“抗争”行为。由于征地拆迁所引发的官民矛盾，在 1996 年以来的中国城镇化进程中十分普遍。其主要的症结点在于土地利益分配的博弈上。建华村同样遭遇了这样的问题。因此，如何既能够实现村集体发展目标，又能够维护村民的自身利益，始终是基层乡村治理中的一个需要平衡的中心问题。失地农民的城镇化，不仅是上楼、分房那样简单，而是涉及到村组织与村民社会关系的转换。笔者了解到，村里发生的群体性事件，很快就导致了村前任书记被党的上级机关、司法部门调查处理。

建华村在“软环境”的建设方面，还有相当长的

路要走。从其分配和再分配的社会政策的角度观察，整体上还处于解决基本的社会福利和公共服务的“初级阶段”。2008 年以来，农村合作医疗迅速推开，农民的大病报销问题得到了相应的解决。村里每年拿出 40 万元补助，使得全村的基本医疗公共服务得以全面覆盖。60 岁以上老人的养老，由村里每年发放养老金得以保证，尽管这一数额年均 2000 元左右，但是村民养老问题仍然要依靠子女的供养。当然，村里计划修建养老院，并打算社会化和市场化运营，具有村民身份的人将会享受优待。由于接近市区，大部分村民孩子选择去市区里读小学、初中或者高中。村里也正筹划建立幼儿园。上述医疗、养老和教育资源的分配，在整个村子发展和规划建设中，目前仍然处于初始阶段，尽管相比较其他较穷的村子而言，这已经是较好的案例了，但与村企业发展所取得的成就相比，社会建设方面的支出和规划仍然相对不平衡。村办企业的社会化福利、包容性发展以及更加公平的分配机制仍有待进一步完善。

影响社区建设和治理的重要一步是建华村于 2013 年开始的“分房确权”行动。这一行动改变了村民与村委之间的社会和权力关系。所谓分房确权，就是不改变村民宅基地的集体土地使用性质，根据其市场价值，在内部置换成为类似小产权房的房屋私有产权，并颁发国家承认的房屋私有产权证明（图 4）。这在全国范围内可以说是一个先例。以往，农民集体土地上的私有房屋产权只能用来居住或内部交易，而不能作为商品出售和转让。同时，大量农村地区的房屋产权并没有城市政府国土和规划部门出具的房屋私有产权证明。在调查过程中，笔者发现大多村民对所谓的小产权证的认可度仍然较高，不少民众愿意与村民签订另外一份担保合同，来获得缺乏法律保护的产权证明书。建华村开发的地产价格相对周边的价格相对较低，这对不少人来说是一个经济划算的购房条件。

当然，也有不少村民、外来租户感到，分房之后人们与村集体本来就松散的联系更加弱化。在普遍缺乏更加有效的实际的民主监督和公共参与的机制条件下，建华村同样面临着基层社区的碎片化问题。确权到户后，村民具有更加独立的自身利益考虑。不同的村社之间，同一村社内部的不同利益群体之间，也存在着利益平衡、公共参与等方面的碎片化问题。

根据村的发展规划，今后建华村将形成居住、商业

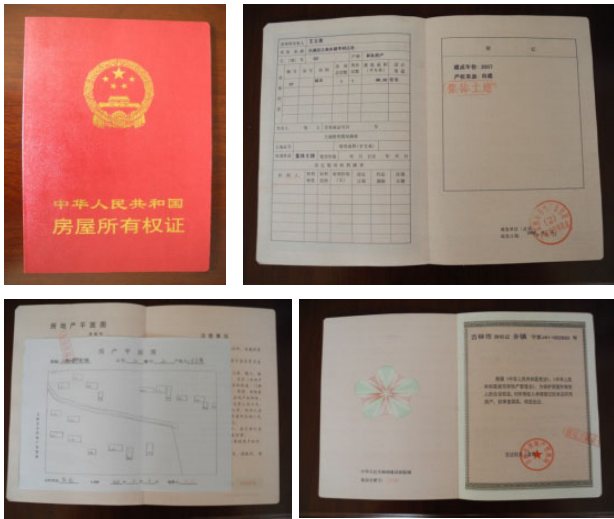


图4 建华村房屋所有权证书

和旅游为一体的社会主义新农村。这一规划设想的主要基础就是尚未被开发建设的东山景区。这一地区的土地权属归于建华村集体。关于东山景区的开发，也将成为建华村下一步企业化发展的重要支撑之一。如何在城市大开发之后仍然能够保证村办企业的发展呢？这是一个困扰着建华村委班子的问题，也是村办企业发展到一定阶段以后，都会面对的现实问题。建华村所给出的答案则十分明确，那就是进一步市场化，走企业的改制之路。

6 集团股份化和确权到户

建华村集体经济的发展主要是依托区位优势与土地增值收益。如果不考虑现有的土地利用规划和权属关系，那么经过征地拆迁，房屋产权的私有化，以及基本公共服务设施的初步完成，从长远来看，至少三分之二以上的村民几乎将脱离于村集体经济，他们几乎与市民一样，对他们而言，村委会的职能就如同城市中的居委会。

但是，建华村选择了一条集团化和股份化的发展路径。这样一来，建华村集体企业，将会获得更多的市场投资，但同时也将担负更大的风险。进一步市场化的选择，具有一定的逻辑必然。如果就地城镇化发展的浪潮过去了，企业的发展便很快会遇到可持续发展的动力瓶颈。突破这个瓶颈，建华村的思路是把村里的各个企业组合在一起，成立新的集团，仍由村书记担任集团的总负责人，但是把企业发展的决策权在一定程度上下放给各个分公司。这样一种管理模式被称作 M-form (Multi-divisional Form)，这一模式的主要优点在于

其市场的灵活性和适应性。这样一种集团化发展的思路，显然有着长期发展的考虑，也是中国乡村企业发展情景下的一种较为普遍的尝试。

建华村仍然试图理顺村集体与村企业之间的股权关系。在理论和权利归属意义上，集体企业是属于所有村民的，但是在实质意义上，这往往被理解是村组织领导层的控制性资产，这一点很类似于西方学者对国有企业的批评。然而，建华村尝试进行进一步的现代企业股份化改造，将每一份股权确认给村民，村民既享受收益，又共同承担市场风险。我们大胆推测，如果村民能够通过村务监督委员会、村民代表大会等机构行使决策、监督等权利，那么村集体经济在实质上便很有可能完成实质意义上的转型。这一模式将很有可能证明以确权到户为基础的集体主义组织模式完全有可能在市场经济条件下焕发出新的生机。

7 确权到户的新集体主义？

建华村的例子证明了就地就近城镇化与乡村治理的企业化之间具有密切关系。从一个落后的普通农村到一个资产规模上亿、经营种类多元、即将走向股份化、集团化的城市新村，建华村的企业化发展之路，同时也是其土地城市化、村民生活方式城市化的就地就近城镇化之路。

在这一过程中，建华村的企业化发展由于市场逻辑的演绎，终将走向股份化和集团化之路。村民与村集体组织之间的关系发生了重构。村集体变成了村企业，村民变成了村企业的员工。这种社会关系的转换和转化，究竟具有怎样的社会学意义，尽管有待于观察，但是从长期的发展来看，最后的底线则应该是村集体经济的社会分配功能不能削弱。读者可以从建华村发展的整个过程中看到，集体土地及其农地制度在城市化过程中所可能产生的巨大价值以及所发挥的巨大作用。

总结建华村案例的两个主要特点：一是依托城市扩张而兴起村办企业；二是村企合一的治理模式。建华村依托城市开发过程中的区位优势和发展机遇，迅速打造了村办企业的产业链条，并最终走上了集团化的道路。在这一村集体经济的发展过程中，村庄治理也日益倾向于企业化，大量的投资用于兴建村庄内部的基础设施。尽管社会福利和社区软环境的建设仍相对不平衡，但村庄内部的社会关系发生了深刻转换。

以往，学者们往往批评集体主义制度最后变成了领导者的集体，或者是官僚的集体，集体资产的收益与处置在实质意义上并没有落到村民手中。尽管这一现象在城镇化发展过程中，在很多农村仍然存在，但是建华村的实例证明，这与集体主义制度本身并不存在着必然关系，并不是赋予农民土地权利，将农民变成市民，乡村改革就将会完成市场经济的逻辑第一步，而后沿着市场的“康庄”大道直抵彼岸。建华村的就近就地城镇化、治理企业化与确权到户的实践，提出了一个反思农村集体土地制度、集体主义组织模式的课题，那就是集体主义制度与个体权利在市场经济条件下仍有可能完成一次制度上的互补与结合。这很可能将是具有历史意义的。

参考文献：

[1] 何艳玲，如何迈向有序与善治：高速工业化村的社会管理问题探讨 [J]，人民论坛·学术前沿，2012,(10).

[2] 李强，多元城镇化与中国发展：战略及推进模式研究 [M]。社会科学文献出版社，2013。

[3] Oi, Jean.1992, "Fiscal Reform and the Economic Foundation of Local State Corporatism in China", World Politics [J].45(1).

[4] Walder, Andrew G.1995, "Local Governments as Industrial Firms" American Journal of Sociology[J]. 101(2).

责任编辑：王凌宇

(上接第 15 页)

化资源的作用；后者作为扩展性原则，旨在促进城市开发机构与建筑遗产保护部门紧密合作，充分利用现有的建筑遗产资源，使其与城市的文化教育、文化旅游、娱乐休闲等功能有机结合，成为富有活力的公共文化空间，强化城市空间的文化特色与公众的文化认同感。

参考文献：

[1] 郑翊，吕斌，谭肖红．国际旧城再生的文化模式及其启示 [J]．国际城市规划，2013,(1)．原文参见：Besner, Barbara: Art, Culture, and Urban Revitalization: A Case Study of The Edge Artist Village. University of Manitoba: Department of City Planning. 2010:172.

[2] 黄鹤．文化规划：基于文化资源的城市整体发展策略 [M]．北京：中国建筑工业出版社，2010.5．原文参见：Harvey S. Perloff：Using the Arts to Improve Life in the City，Journal of Cultural Economics, December 1979, Volume 3, Issue 2, pp1 - 21.

[3] [澳] 德波拉·史蒂文森．城市与城市文化（英文影印版） [M]．北京：北京大学出版社，2007.93-94.

[4] 黄鹤．文化规划：基于文化资源的城市整体发展策略 [M]．北京：中国建筑工业出版社，2010.6.

[5] 黄鹤．文化规划：基于文化资源的城市整体发展策略 [M]．北京：中国建筑工业出版社，2010.7.

[6] 单霁翔．从“功能城市”走向“文化城市” [M]．天津：天津大学出版社，2013.19.

[7] 中华人民共和国文物保护法（2013年修订版）第14条。

[8] [法] 弗朗索瓦丝·萧伊．建筑遗产的寓意 [M]．寇庆民，译．北京：清华大学出版社，2013:120-121.

[9] 张松．城市文化遗产保护国际宪章与国内法规选编 [G]．上海：同济大学出版社，2007:66.

[10] 张松编．城市文化遗产保护国际宪章与国内法规选编 [G]．上海：同济大学出版社，2007:69;72.

[11] [加拿大] 简·雅各布斯．美国大城市的死与生（纪念版） [M]．金衡山，译．北京：译林出版社，2006:170-181.

[12] 张松．城市文化遗产保护国际宪章与国内法规选编 [G]．上海：同济大学出版社，2007:72.

[13] [西] 萨尔瓦多·穆尼奥斯·比尼亚斯．当代保护理论 [M]．张鹏，张怡欣，吴霄婧，译．上海：同济大学出版社，2012:7-13.

[14] [法] 阿兰·马里诺斯．白川村的故事：保护古建筑必须与人、与文化结合起来 [N]．人民日报，2014-12-04:23.

[15] [西] 萨尔瓦多·穆尼奥斯·比尼亚斯．当代保护理论 [M]．张鹏，张怡欣，吴霄婧，译．上海：同济大学出版社，2012:153.

[16] 张松．城市文化遗产保护国际宪章与国内法规选编 [G]．上海：同济大学出版社，2007:61.

[17] [英] 贝拉·迪克斯．被展示的文化 - - - 当代“可参观性”的生产 [M]．冯悦，译．北京：北京大学出版社，2012.8.

[18] [法] 弗朗索瓦丝·萧伊．建筑遗产的寓意 [M]．寇庆民，译．北京：清华大学出版社，2013:145.

责任编辑：王凌宇