

(moderate to vigorous intensity physical activity, MVPA) 时间。采用带有伽玛方差 (gamma variance) 和对数连接函数 (logarithmic link functions) 的广义加性混合模型 (generalised additive mixed models, GAMMs) 估算环境要素与体力活动之间的关系。

研究结果显示, 在单一变量模型中, 6个环境变量中有4个变量与体力活动呈显著线性正相关, 包括缓冲区内的净住宅密度、交叉口密度、公共交通站点密度、公园数量。土地的混合使用程度、到最近公共交通站点的距离这两个变量与体力活动无关。

1、研究背景介绍

越来越多的证据表明, 城市环境的设计对缺乏体力活动产生一定影响, 而这种影响导致了一定的非传染性疾病。许多研究报告表明, 当成年人居住在人口密度高、功能混合的社区, 商店和公园等目的地在步行可达范围之内时, 他们往往会更积极的锻炼身体。对建成环境和体力活动的研究一直受到批评, 因为这些研究只在少数几个国家进行, 没有收集到所有类型的城市环境, 并且依赖于自我报告的环境测量方法。因此需要开展国际性的研究, 来覆盖所有环境变量。如果研究结果普遍适用于各国, 那么建成环境的干预措施可以被视为与国际非传染性疾病预防相关的一项政策。基于这样的研究背景, 这项在14个城市和10个国家开展的国际研究, 目的是记录和研究所研究社区环境要素和MVPA在强度、形状和可适性上的关系。

2、数据资料收集与研究方法

首先, 在研究设计上, 基于IPEN的成年人研究, 通过识别出具有较高步行性和较高社会经济地位 (socioeconomic status, SES)、较高步行性和较低SES、较低步行性和较高SES、较低步行性和较低SES的相似的社区, 形成一定的社区分层, 使得社区步行性和SES的分异性最大化。同时, 使用GIS为每个城市的行政单元创建社区步行性指数分数。根据社区步行性和SES的指标, 从符合四个分层组标准的社区中招募参与者。项目的参与者最终被确定来自于10个国家的17个城市中, 共包括14 222名年龄在18—66岁之间的成年人。

其次, 在体力活动的收集上, 使用加速度计监测体力活动的有效天数和活动强度, 并测算出平均每有效天的MVPA分钟数。在建成环境的相关数据收集上, 使用GIS构建参与者居住地周边0.5km和1.0km范围两个缓冲区, 将缓冲区内的净住宅密度、街道交叉口密度、社区零售用地与缓冲区的面积比、公共交通站点密度、公园密度和到最近交通站点的距离指标作为环境变量。将参与者的年龄、性别、受教育程度、婚姻状况、就业状况、城市、加速度计佩戴时间、每个研究单元的SES作为协变量。

最后, 在统计分析方法上, 使用GAMMs分析了环境变量与体力活动之间的关系, 并估算受城市层面因素、受行政单元层面因素和受个人层面因素引起的个体MVPA的变异量。在对协变量进行调整后, 分别使用单一环境变量 (single environmental variable, SEV) 和多重环境变量 (multiple

environmental variable, MEV) 的GAMMs, 分析环境特征对MVPA的影响。同时, 模型纳入了环境与城市的交互项, 以评价在不同的城市环境特征与MVPA之间的关联性是否存在显著差异。另外, 针对居住在环境相关性最弱和最强的5%的地区的参与者, 估算其每周MVPA的时间差异, 以量化环境特征对MVPA的影响效应。

3、研究结果

研究结果发现, 参与者平均每天累积大约37min的MVPA, 其中城市层面的MVPA为6.3min/d, 行政单元层面的MVPA为4.6min/d, 个人层面的MVPA为24.4min/d。在SEV GAMM模型中, 6个环境变量中的4个 (净住宅密度、交叉口密度、公共交通站点密度、缓冲区内的公园数量) 与MVPA呈显著的线性正相关 ($p<0.05$), 且在1.0km缓冲区计算的变量比0.5km缓冲区计算的变量关系更强。在MEV GAMM中, 净住宅密度和公共交通站点密度与MVPA具有显著的线性正相关关系 ($p<0.05$), 其中公园数量仅在0.5km的缓冲区内, 与MVPA具有显著相关性。

另一方面, 环境特征对MVPA的影响效应量化分析发现, 居住在活动最友好的社区成年人比居住在活动最不友好的社区成年人之间, 每周的体力活动时间差异从68min/周到89min/周, 这一数据相当于体力活动150min/周的建议参考值的45—59%。这一研究表明, 具有活动支持性的环境会对人群的体力活动产生很大的影响。

4、研究讨论

在这项研究的GAMMs模型中, 三个环境属性 (净住宅密度、公共交通站点密度和公园密度) 与总体MVPA具有显著的相关性。①净住宅密度的强相关性在许多其他研究中显示的相一致; ②公共交通站点的密度与总的体力活动不相关, 与MVPA显著相关, 但MVPA与距离最近的交通站点的相关性并不显著。一种解释是, 交通线路的多种选择使得居民更有可能步行前往满足他们需求的交通设施。良好的交通可达性是减少汽车依赖的生活方式的必要条件。特别是在中等收入的样本城市中, 汽车拥有率低, 在这样的环境下, 积极的交通工具 (如步行和骑自行车), 可能代表了需要而不是选择; ③公园密度与成年人的体力活动具有相关性。虽然公园通常被认为是通过设施和美学来支持休闲活动的, 但是附近的公园也可以是主动交通的目的地。因此, 最受欢迎的其他环境变量可能是通过公园对休闲和交通活动而与总体体力活动相关的。

与体力活动无关的两个变量中, ①由于不同国家之间的社区零售用地与缓冲区用地的比例差异很大, 所以土地混合使用与体力活动的相关性并不显著; ②交叉口密度是街道连接性的一个指标, 为行人和车辆提供了直接的通道, 该变量在SEV GAMM中是显著的, 但在整个GAMMs中并不显著, 这表明了交叉口密度与其他变量 (如净住宅密度或公共交通站点密度) 的混杂效应。

5、总结

城市环境的设计具有贡献近90min/周的体力活动的潜力, 这表明城市设计应该成为全球相关的公

共卫生优先事项。世界各地的城市通过建设、改造和维持那些体力活动的环境特征, 以增加住宅密度、提供良好的交通服务、确保公园的可达性, 预计将长期大幅度的增加人群的体力活动, 并实现联合国减少非传染性疾病的目標。我们的研究结果为公共卫生倡议者与包括环境可持续性团体在内的其他部门的合作提供了动力, 以促进支持体力活动的发展, 减少能源消耗、温室气体排放和空气污染, 同时实现健康和经济效益。

来源: SALLIS J F, CERIN E, CONWAY T L, et al. Physical activity in relation to urban environments in 14 cities worldwide: a cross-sectional study[J]. Lancet, 2016, 387(10034):2207-2217.

(供稿: 潘洁燕)

O2城市开发与土地经济 (刘冰)

创造一种精明增长型的发展战略框架: 美国小城镇的实用工具

1、研究背景

在资源枯竭、全球化或消费者偏好转变等问题的大环境冲击下, 许多仅仅依靠单一经济部门的美国中小城镇正在陷入挣扎, 它们的产业基础被撼动, 经济状态已不复往昔。人们纷纷下岗, 市政府也缺少足够的税基。

与其寻找新雇主来填补丢失的岗位, 有些城市开始尝试采用其他的方法来预见和克服面临的挑战, 这种转向“基于地方性” (place-based) 经济发展方式的新变化可以通过各种不同的名称来实现。在美国环境保护署 (EPA) 的这一报告中, 将该战略称为“精明增长型的发展 (smart growth economic development)”, 是指选择以现有资产为基础, 逐步强化社区发展, 并构建长期价值以吸引一系列投资的战略。

美国环境保护署在西图集团(CH2M Hill)、战略经济公司(Strategic Economics)的协助下, 开发了这一针对精明增长型开发的工具, 作为华盛顿凯尔索的精明增长实施援助项目的一部分, 可为建立基于地方的经济发展战略提供一个按照步骤落实的指南。该工具专门用于中小城市, 尤其是那些遭遇人口增长乏力、地区撤资、经济低迷等问题的城市。

在这一报告中, 首先, 概述了“精明增长型经济发展”战略的若干关键概念 (第二章); 接着, 介绍了制定这一战略的五个步骤及其遵循的六大原则 (第三章)。要设计一个稳健的经济发展战略, 往往需要多个合作伙伴围绕共同的目标齐心协力, 市政府和区域经济发展机构人员、帮助社区复兴的非营利性组织以及其他利益相关者都能够使用这一工具来指导他们的工作。它为信息的收集、问题的考虑以及潜在方法的探索提供了一个框架, 社区应结合实际情况修改并优化这个工具。

2、准备启动: 关键概念

许多社区通过利用其独特的资产来吸引新的投资和支持现有业务, 从而成功地培养了竞争优势。这些基于地方的资产可能包括: 居民及其技能, 当

地建筑和基础设施,学术、技术和医疗机构,地方和区域的商业和就业集中地,文化、自然和艺术资源,以及总体生活质量。“精明增长型经济发展”与传统经济发展的区别是,它更强调建立在现有社区资产上的发展,后者则是单纯追求就业和税基的增长却没有特别考虑现有资产的区位及其协同效应。

“精明增长型经济发展”战略的三个核心组成部分是:支持企业、支持劳工、支持生活质量。

(1) 支持企业,指的是以几种关键方式来支持和扩大现有业务并吸引新业务,以促进经济发展,具体包括帮助企业创造岗位、鼓励创业、通过扩大和多样化税基来加强财务可持续性、通过新的服务和设施改善生活质量等。这一战略的关键是了解社区内现有企业、岗位及潜在新兴企业家的构成和分布等信息,来揭示企业在服务当地居民、帮助提高生活质量方面做得如何,以及哪些行业最有可能推动未来经济增长。

(2) 支持工作者。劳动力发展对于确保居民能够成功地争取就业机会以及所有居民都有机会从经济繁荣中获益非常重要。拥有广泛技能和教育水平的劳动力可以帮助当地企业发展并吸引新企业。通过为居民提供学习各种工作技能的机会,劳动力开发工作还可以减少居民长途通勤以寻找适当工作的需求,从而提高生活质量并减少车辆污染。

(3) 支持生活质量。居民和企业双方都重视具有良好生活质量的社区。很多因素可以改善生活质量,如繁华的市中心或服务邻里的商业区,绿色和开放空间,多种交通选择,艺术、文化和社区资源,以及医疗、技术和学术机构。因此,除了环境美化,还需要在城市核心区识别开发和再开发项目的关键区位,包括棕地和填充地。

在准备按步骤制定“精明增长型经济发展战略”时,需要考虑六大原则:

(1) 区别“增长”与“投资”

并非所有的社区都在增长。但是在大部分情况下,即使社区人口处于下降期,企业、个人和公共机构仍会继续对这个社区投资。将重振经济建立在持续的投资上,比建立在人口、税基及就业增加所代表的社区增长上更为重要。

(2) 战术与战略结合

精明增长型的经济发展规划应当包括一个广泛的长期战略,从而为未来的经济活动和投资设定总体目标。同时,为了达到长期愿景,这个规划也应当含有短期策略,以解决规划实施时具体的障碍和挑战。就算长期的战略在若干年内没有变化,也应当结合实际的条件和机遇定期更新短期策略。

(3) 集中投资

被投资的区域既应该大到可以提供社区变革的机遇,也应该小到对其投资后的变化可被切身感受从而进一步刺激投资。只有将时间、财力及其他社区资源集中投资到这样的地域时,投资才最有效。今后,这些较小的“集中投资”区域可再扩建,以取得更大的经济成功。

(4) 顺“势”而上

若在已有私营活动的区域尝试推动经济发展,效果最为突出。如此一来,公共投资便可加强和支持个体业主、企业、商业地产、银行及其他金融机构等的私人投资,从而进一步推动经济发展。这些

初步的投资生效后,在这个区域周围吸引投资便会容易许多,从而随时间推移,将其原先的“势”力扩散开来。

(5) 根据具体目标来寻找合作伙伴

尤其当资金来源的种类多样时,经济发展的成功需要依靠各个公共机构之间的合作。让这些合作伙伴参与到与战略任务相称的具体目标中,比寻求他们来支持广泛或定义不清的计划更为有效。社区设定的发展目标也可与特定的资金来源相一致,以提高规划实施所需筹集资金的几率。

(6) 交流与协调

不同机构和组织间有效的沟通与协调,能够确保所有可用的资源被用于支持实现社区的愿景。在资源有限的小城市中,高效的协调能够避免实施过程中出现的无效或重复,也可以避免资源被过度分散,以至于无法对社区做出实质性的改变。

3、战略制定:五大步骤

为了使促进经济发展的各种努力能够最大可能地满足社区的需求和目标,这一“精明增长型经济发展”战略的制定有五个关键步骤。

步骤1:选择重点区域

在“精明增长型经济发展”战略制定中,首先要选择一个特定地点、社区或重点区域。每个地区的目标、指标及适用的实施工具都不尽相同,例如工业区的企业需求与市中心的商家需求就不一致。不论是做一个城市、一个分区或一个社区的规划,通常会把这个范围划分为土地使用模式或目的不同的子区域。精明增长型经济发展战略十分重视社区的“地方资产”(place-based assets),正是由此与传统方法区分开来。

步骤2:定义背景

在这一步中,社区需要基于选定区域(target area)的定性及定量信息来描述发展条件。这个描述应当最大限度地包含公共和私营部门对该区域曾采取的策略,不仅要把有效、无效的策略标注出来,还要反映那些可能对经济发展有好处、但却尚未产生太大影响的策略。尽管数据能够有效地判别选定区域的背景以及发展中可能面临的挑战,但在制定战略的早期阶段没有必要进行广泛的数据收集和分析,这对可能缺乏详细数据的小型社区来说尤其如此。此外,社区甚至可以收集一些诸如可步行性审查、文化名录、公交线路地图以及社区价值观调查的信息,旨在帮助识别选定区域的地方性资产及发展挑战。

步骤3:树立目标

制定精明经济发展战略的另一个重要步骤是立足于现实,为选定区域制定有抱负但可实现的目标。报告中所列出的潜在目标清单并不全面,各个城市可能需要根据当地条件改进这些目标或制定更为具体的目标。

这些目标可被分成三大类——对企业的支持、对劳动者的支持以及对生活质量的支持。

(1) 支持企业。这类目标旨在帮助当地企业发展并吸引新业务。

目标1:保留现有企业

立足已有的产业基础,城市不仅能支撑现有企业,还能吸引新的企业、居民以及员工。可以通过访谈来了解当地企业的挑战以及如何最好地使经济

发展战略支持企业的长期成功。对现有企业的支持方式包括改善设施以及新建或重建部分住房,以满足目前在社区外居住的员工需求。提升市中心活力的行动也可以扩大客户群,以此来帮助保留现有的企业。

目标2:吸引新企业

作为高度优先发展的业务,吸引新企业可以帮助增加当地的就业选择并建立城市的税基。对那些最适合社区资产和机会的行业采取量身定制的政策,通常能最有效地吸引新企业,为当地居民提供高质量的就业选择,或者为社区提供其他所需的服务和设施。

目标3:促进创业

鼓励企业家创业可以让他们在自己的社区中建立财富。居住在社区中的企业主倾向于在当地商业服务上花更多钱,并将更多的收入留在当地经济中。因他们在社区中有既得利益,不太可能响应其他城市提供的激励措施而搬迁到外地。

目标4:鼓励填充地点的业务增长

鼓励在特定点(如老的市中心或其他主要活动中心)实现业务增长,有助于提高现有和未来居民、员工和访客的整体生活质量。这种改善的生活质量也转化为当地企业的竞争优势,对于加强地方经济发展至关重要。

(2) 支持工作者。这类目标涉及增加获得就业岗位和劳动力发展的机会,包括K-12义务教育以及高级和继续教育,使当地居民享有成功竞争的适当教育和技能。

目标5:改善获得当地就业岗位的机会

这意味着让更多的工作岗位接近居民,或为更好的自行车、步行和公交系统投资。其中可能包括改善当地的居住平衡,但也应增加区域就业中心的可达性。鼓励企业在公交附近选址并发展多种更好的公交服务,将扩大员工的通勤方式选择。

目标6:增加获得高等教育、劳动力发展和就业培训的机会

拥有适当技能和教育的劳动力是吸引新兴产业的重要资产。为员工提供自我教育和高技能培训的机会,将有助于他们竞争社区内的工作岗位。这可以减少居民通勤出行的长途跋涉,从而改善生活质量、减少交通拥堵和空气污染。为此,需要了解当地劳动力的教育和技能水平以及潜在增长行业所需的技能,以明确不同行业的目标及教育、培训类型;地方教育机构和就业培训中心是实现这些目标的关键伙伴。

目标7:提高K-12教育质量

拥有一个高质量的公立学区是建立熟练劳动力的重要组成部分。可进一步设定具体的目标,以确保学生接受适当的培训,如建立科学、技术、工程和数学(STEM)计划,增强年轻人在相关领域的竞争力;K-12机构可将简历写作、实习和计算机课程等纳入课程。好的学区会吸引年轻家庭和想要雇佣他们的企业,可以帮助促进现有社区的再投资。

(3) 支持生活质量。这类目标旨在帮助社区争取新的经济增长,并更好地服务于居民、企业和游客。

目标8:促进有活力的中心区或商业街区

充满活力的市中心和商业区可以是本地的娱乐

购物目的地,或是社区活动和市民生活的中心。这些支持活动如果成功,还可使市中心的房产为城市税基做出更多贡献。但在国家和地区趋势不支持地方零售增长的情况下,要振兴已陷入困境的中心区可能具有挑战性。

目标9:吸引商店和服务,满足日常去中心区和居民区的需求

在市中心或邻里能轻松获取所需的商品和服务对于高质量生活非常重要。这一目标聚焦日常所需的零售和服务,而不是奢侈品和非必需品。缺乏便利可达的杂货店或药店的社区,可以将这一目标纳入其经济发展战略中。

目标10:确保不同收入人群可负担的多种住房类型

如果一个城市没有足够吸引人的社区,它不会吸引员工和企业;而低收入居民无法负担住房时会被迫离开城市,使得劳动者和顾客被从当地经济中移除。而位于中心、有适合各种收入家庭住宅的高质量邻里,使人们有可能居住在岗位附近,且当收入和生活方式改变时仍可住在同一社区里。不同类型住房(例如合租、多户和独立以及大小)混合,可以容纳从新入职到养家糊口到退休的不同生活阶段的人。

目标11:提高公共空间和游憩场所可达性

开放空间、公园和娱乐设施对居民的身心健康很重要。开放空间和公共活动场所可以提高住宅区的房产价值,并吸引新的居民和员工;而将社区与就业中心连接起来的小径、路边自行车路线可以改善就业机会并减少开车。社区可基于现状制定自身的目标,以特别改善现有的开放空间或建立新的开放空间。

目标12:保留城市和周边地区的自然空间

保护自然区域可为城市带来重要的娱乐、生态和经济收益,从而提高生活质量。这些区域可能是沿着河流的天然缓冲区、吸引居民和游客的公园、或儿童可以玩耍的地方。鼓励在填充场所和已建用地的增长有助于减少这些自然区域的开发压力,使其更容易保护。社区可检视气候变化的预期影响,确定保护区域的边界,以防止将来的洪水、野火和其他自然灾害。

目标13:改善步行和自行车设施

这一目标会为居民、员工和游客提供诸多好处。人行道、自行车道和小径使步行和骑车更加安全、有吸引力而鼓励更多的人使用。步行和骑车进行通勤、购物,可以让人们在日常生活中锻炼,改善身心健康;员工有更多的交通选择,易获得更多工作机会,而减少开车会减少拥堵和污染。从商业角度,步行、自行车的交通改善后出现了社区零售销量增加的迹象。

目标14:保持品格和与众不同的社区资产

在发展过程中,社区必须维护那些使之具有特性的场所和机构,如宗教机构、公共艺术、博物馆、自然景观、集会场所和历史建筑。这些地方以及迷人的街景和店面,有助于形成地方感和社区认同感,有助于留住现有居民,并可吸引新的居民和企业。

目标15:在适合的地点允许混合用地开发

拥有住宅、商业服务、市场场所和其他土地用途的地区,能使居民更接近工作和日常需求,步

行、骑行或开车距离更短,这对于没有汽车的人尤其重要。各种用途创造了具有地方感的活力社区。调整区划用地代码从而允许混合使用,通常是开发这些地区的关键第一步。

目标16:确保相邻用地的兼容性

有机增长有时导致不相容的土地使用彼此接近。例如,住宅可能穿插工业用地或太靠近高速公路,危及居民的健康。居住相关抱怨可能会为当地企业创造一个冷清的环境,导致他们重新选址。如果当前土地使用情况的评估表明存在此类问题,城市部门应与居民和企业合作,希望制定一个解决该问题或更新区划用地代码的目标,以防止新开发产生类似问题。

目标17:为气候变化做准备

许多社区已经在经历气候变化的影响。由于气候变化影响着社区的各个方面,应将气候影响规划纳入经济发展、土地利用、交通、住房和其他计划。了解当前和预计影响的社区可以更好地规划其经济发展,以保护居民、企业和基础设施免受伤害,并利用气候变化可能带来的新机遇。如果一个社区能够证明它已经考虑了气候变化如何影响其经济并正在准备和适应这些变化,那么对于寻求长期安全性和稳定性的企业来说,它可能更具吸引力。

步骤4:识别现有资产和障碍

在精明增长型经济发展战略中,应当反映一个选定区域的已有资产以及实现社区目标的障碍。识别可能的障碍是实现目标的重要步骤,因为当克服具体困难而不是实现广泛目标时,选择的实施工具和资源通常更有效。如果一个城市的目标是促进市中心更加活跃,实现这一目标的潜在障碍是多种多样的,包括:过于陈旧且狭小的零售空间,市中心零售需求过小,外地业主对市中心房产投资不感兴趣,指路标志不清晰,停车位不足等。以上所列每一个障碍都需运用不同的工具才可解决。

步骤5:找到最合适的工具

当解决问题的工具与其要解决的问题对口时,它的作用才最为有效。本节探讨了可纳入社区精明增长型经济发展战略的政策工具和行动,包括传统的经济发展工具以及通常不被视为经济发展战略的工具,如支持经济发展的运输方式选择或填充式开发等。简化许可流程或设置产业提升区等一些更常规的工具可通过“精明增长过滤器”加以运用,即在城市已经确定的增长区域内鼓励经济发展。

上述政策工具和行动通常支持“精明增长型经济发展战略”三大部分中的多个目标。比如,有的工具会同时支持工作者、企业并提高生活质量。也因此,这些政策工具和行动被分为八个交叉的主题领域:①土地使用政策;②伙伴关系建立;③创业及业务发展;④就业及劳动力发展;⑤健康与环境;⑥棕地与填充地再开发;⑦交通运输;⑧基础设施融资。

报告最后,提供了详述各大类政策工具和操作的清单表,包括:潜在的计划管理者,比如可以领导实施的实体;工具或行动可以帮助实现的精明增长型经济发展目标;链接的更多信息。这不是一份全面的清单,而是作为社区判别本地可用的、且最适合地方发展的工具和资源的一个起点,它还可以帮助工作人员制定后续的、创新的战略和计划。

该报告作为美国环境保护署可持续发展社区精

明增长项目的成果,其框架和方法对于我国中小城镇以及收缩型城镇的可持续发展战略制定具有借鉴作用。

来源: EPA, Framework for creating a smart growth economic development strategy: a tool for small cities and towns, EPA 231-R-15-003[R]. 2016. <http://www.epa.gov/smartgrowth>

(供稿: Sicheng Zhou, 刘冰)

06 城乡社区发展与住房建设

(杨辰)

空间的临时使用: 灵活性、机遇与不确定性共存的城市过程

空间的临时使用已经成为现代城市发展的普遍现象,逐渐受到大众、公共政策与学术研究的关注,将其看做城市再生和更新的机会。本文重点关注于空间临时使用与生产机制之间的关系,旨在展示空间的临时使用如何嵌入到城市发展过程中,并通过案例分析展示其灵活性、机遇和不稳定性。

本研究基于语境与视角两种理论和方法框架,将私人空间做为研究对象,整篇文章分为四个部分,前三个部分讨论闲置空间的产生背景,分析临时使用的多元特点,并寻找其在促进城市发展与社会变革方面的意义。第四部分选择 Chesterfield House 进行案例分析,展示不同参与者所涉及的范围和他们差异性的角色、期望和所得利益。

1、闲置空间的产生: 资本主义的时空波动

城市空间闲置化是城市发展过程的组成部分,是资本主义时空波动的产物。空间的生产、供应、需求、分配、管理和消费是资本主义不可分割的一部分。

在资本主义寻求永久扩张和更高回报的过程中,空间生产投机地扮演一种盲目的力量。经济扩张时期疯狂地制造空间,而收缩时期则面临空间供应过剩、供需失衡的局面。新自由主义全球化将资本主义固有的时间危机放大到前所未有的程度。

闲置空间也是城市发展空间波动的结果,全球化加剧了城市发展的空间波动,新的全球分工重新绘制了工业生产地图,从较老的工业地区转移到新兴地区,导致了经济的衰退和空间的废弃。随着全球化、经济结构调整和全球危机的爆发,办公楼、住宅和零售业的空置率大幅上升。

2、临时使用与弹性生产

大量闲置空间的存在,意味着空间生产的危机,面对大规模与长时期的闲置,借助市场机制与国家法规,出现以下四种方式来提升空间生产的灵活性:价格的调整、供应的减少、功能的转换和空间的临时使用。

空间的临时使用是提升灵活性的第四种形式,尤其体现在零售业之中,临时使用这些闲置空间成为填补缺口的方式,是经济周期好转之前的一项临时措施。

政府帮助房东暂时出租他们的房产,并推出了面向业主的租赁与指导措施,鼓励非商业人士临时占用市中心的零售楼宇。其中,非商业性用户包括