**גורמים המשפיעים על מקומה של הרשות המקומית בקידום תהליכי התחדשות עירונית מסוג "פינוי-בינוי" של מתחמים**

**תקציר**

במחקר זה אסקור את תפיסותיהן של שלוש קבוצות בשלטון המקומי – נבחרי ציבור, אנשי מקצוע בכירים (פרופסיה בכירה) ואנשי המנהלות להתחדשות עירונית – לגבי תהליך ההתחדשות העירונית. בעזרת שימוש באמצעים איכותניים אנסה לבחון את עמדותיהם בעניין מהות התהליך, זהות הקבוצות המשתתפות בו ומהות תפקידן בו. מתוך תפיסות אלו אציג מודלים עירוניים לקידום תהליכי התחדשות עירונית ולביצועם.

**תיאור הבעיה**

בשנים האחרונות, בהשפעת תהליכי גלובליזציה, הפכה ההתחדשות העירונית לזירת מאבק לקידום אינטרסים של גורמים יזמיים פרטיים, של תושבי הרשות, של ארגוני מגזר שלישי ושל הממשל עצמו. מאבק זה מעצב את אופייה של ההתחדשות העירונית ואת מטרותיה. כיום, כשהשלטון המרכזי נסוג ממחויבותו ההיסטורית לשיקום העירוני ועבר לעמדה של גורם המאפשר תהליכים ומקדמם, נעשתה הרשות המקומית גורם חשוב במשחק זה. אחת המיומנויות הנדרשות בתהליך היא חיבור בין האינטרסים והדרישות של הגורמים המעורבים לבין צורכי הרשות. במציאות הישראלית חסר ה"שחקן המקומי" סמכויות פיננסיות וסטטוטוריות הדרושות לקידום התהליך, ולכן על הרשויות למצוא דרכים אחרות לקדם תהליכים. עבודה זו בוחנת את האמצעים העומדים לרשותן של רשויות מקומיות מסוג עיריות כדי לקדם תהליכי התחדשות עירונית בשטחן ואת הדרכים להשתמש בהם באופן מיטבי.

**רקע**

**התחדשות עירונית**

עיר היא מערכת מורכבת ודינמית הכוללת מאפיינים פיזיים, חברתיים, כלכליים, סביבתיים ואחרים. אזורי מגורים רבים נוטים להתיישן ולאבד את האטרקטיביות שלהם. במקרה כזה מבקש השלטון המקומי למצוא כלים להתנעת תהליך התחדשות ולהכוונתו. כפי שאתאר ביתר פירוט במחקר עצמו, תהליך ההתחדשות מושפע מהערכים ומהאידיאולוגיות של מעצבי המדיניות, מהתפיסות המקצועיות של העוסקים בתחום ומהאינטרסים של קבוצות בעלות השפעה המשתתפות בתהליך; וכפי שאסביר בהרחבה במחקר – גם עצם הגדרת התהליך משתנה בין קבוצות, זמנים ומקומות שונים (אלפסי, 2017; ורצברגר, 2009; טורוגובניק, 2001; 1999 Carmon,;De Magalhes, 2015; Lai et all, 2018; Lombardi, Porter, Austin & Rogers, 2011; 1994Sykes & Roberts, ; Turok, 1992).

**מי משתתף בתהליך?**

כיום, בעיצומו של תהליך הגלובליזציה ובהשפעתו, מתנהל התהליך בעיקר בגישת "המשילות המשולבת", שבליבה שיתוף פעולה בין קבוצות של גורמים שיש להם זיקה למרחב ולתהליך. עם קבוצות אלו נמנים גורמים תוך-ממשליים וחוץ-ממשליים, מוסדיים ולא מוסדיים כאחד (בארי, 2014; להט ושר הדר, 2017; Stoker, 2006; Stone, 2015; Vigoda, 2009; Pollitt & Bouckert, 2011). בעידן הגלובלי מתעצם כוחם של תאגידי המגזר הפרטי, ובמקביל – מתפתחת חברה אזרחית מקומית פעילה (צפדיה ויעקובי, 2007; רם, 2005): גופים שהשלטון המקומי זקוק לשיתוף הפעולה שלהם ולתרומתם. קבוצות אלו, הן מקומיות והן בין-לאומיות, רואות בתהליך ההתחדשות העירונית כר להשגת אינטרסים, ועל כן הן חותרות להשתלב בתהליך, ובמקביל – לעצב אותו ולהתאים אותו לצרכיהן.

**מקומו של השלטון המקומי**

השלטון המקומי נתפס כגוף השלטון הקרוב ביותר לאזרחים. מסיבה זו השפעתו על נושאי תכנון עירוני בכלל ועל תהליכי התחדשות עירונית בפרט רבה (איזנברג, 2013; גנן ואלפסי, 2011; Korthals,2002; Silva & Buccek, 2017). עם זאת, בשל המבנה הריכוזי של השלטון בישראל, יש הגורסים שהשפעה זו מוגבלת (אלתרמן וגבריאלי, 2008; דרי ושוורץ מילנר, 1994). רבים רואים בשלטון המקומי מייצג אותנטי של צורכי האזרחים ( Liu, Yi, Zhang, Shrestha, Martek & Wei, 2017). על פי רוב פועל השלטון המקומי תוך שיתוף פעולה עם המגזר הפרטי כדי לקדם תהליכים, לסייע בהתאמת המערכת הסטטוטורית ולרתום את האינטרסים העסקיים לתועלת העיר (אורתר, 2017; ורטש ומרגלית, 2015; חסון וחזן, 1997; פדן, 2014; Codecasa & Ponzi, 2011; Meduri, 2014; Schweitzer & Knox, 2010). מבקרי התהליך טוענים כי במציאות זו, פועלים תהליכי התחדשות עירונית לא אחת לטובת גופים פרטים, לעיתים על חשבון הציבור (אלתרמן, 2009; גבריאלי ואלתרמן, 2008; פז-ארז, לוקר, אלוש ולביא, 2017). בויאר וּון סלייקה (Boyer & Van Slyke, 2018) אף טוענים כי בשלושים השנים האחרונות נכשל השלטון המקומי הן בבריטניה והן בארה"ב בהבנת צורכי האזרחים ובמתן מענה לצורכי הקבוצות החלשות בחברה. יתרה מכך, הטענה היא כי בעידן הניאו-ליברלי, כוחו וסמכויותיו של השלטון המקומי מתפזרים בין השותפים הרבים בתהליכי ההתחדשות. במקרים רבים שחקני השוק הפרטי מובילים את התהליך, ואילו תפקיד השלטון המקומי מסתכם בסיפוק התשתיות והשירותים לאזור המתחדש. לעיתים חלוקת תפקידים זו מנוגדת להחלטתו המפורשת או להסכמתו לפיתוח (חסון וחזן, 1997).

לסיכום חלק זה: תאורטיקנים מתחום העירוניות ומדעי החברה תמימי דעים באשר לחשיבות הרבה של ההתחדשות העירונית, ברמה הלאומית וברמה המקומית גם יחד. עם זאת, אין הסכמה בדבר מהות התהליך ואופן ביצועו. השלטון המקומי אמור להיות המגשר הראשי בין צורכי הגורמים השונים, אך במקרים רבים אין לו הכוח הסטטוטורי והכלים האדמיניסטרטיביים לעשות כן. יש מקרים שבהם מצליחות רשויות לקדם תהליכי התחדשות המבוססים על תיאום מאוזן בין האינטרסים של הקבוצות השונות, אך במקרים אחרים אין הדבר צולח. מטרתי בעבודה הנוכחית היא לעמוד על האמצעים הקיימים – סטטוטוריים ואחרים – ולבחון את מודל הפעולה היעיל והאפקטיבי ביותר להתנעת תהליכי התחדשות של אזורי מגורים.

**מטרות המחקר**

במחקר הנוכחי בכוונתי להשיג מספר מטרות המשלימות זו את זו:

* הצגת תפיסת העולם של נציגי השלטון המקומי באשר לתחום ההתחדשות העירונית ואת תפקידם בו .
* בחינת שיתופי הפעולה המתקיימים בין השלטון המקומי ובין גורמים אחרים ותרומתם לתהליך.
* בחינה של תפיסות העולם שבעזרתן מקדמות רשויות מקומיות את תהליכי ההתחדשות העירונית בשטחן.
* בחינת התוצאות בפועל ומידת התאמתן לציפיות הרשות המקומית.

**שאלות המחקר**

* כיצד תופסים לגורמים ברשות המקומית את תהליכי ההתחדשות העירונית?
* מי נתפס בעיני הרשות המקומית כגורם בתהליך ההתחדשות העירונית ומה תפקידו בעיניה?
* כיצד משפיעה תפיסת תהליך ההתחדשות העירונית על שיתופי הפעולה במסגרת התהליך ועל הביצוע בפועל?
* מהם דפוסי הפעולה הקיימים בתחום ההתחדשות העירונית והאם קיימים הבדלים מהותיים בין רשויות שונות?

**השערות המחקר**

* אף שהתחדשות עירונית מוגדרת בישראל על פי מודל אחיד יחסית, יש לצפות להבדלים בין הרשויות בכל האמור בהגדרת התהליך, במטרותיו בגורמים השונים המשתתפים בו;
* הבדלים בתפיסות בין הרשויות המקומיות יובילו להתייחסות שונה אל הגורמים המשתתפים בהתחדשות העירונית, לתפקידיהם ולכוח המוקנה להם;
* שונוּת זו תוביל גם להבדלים בבניית התהליכים, באופן ביצוע ההתחדשות העירונית ובמקומה של הרשות בתהליך.

**המחקר המוצע**

המחקר מתבסס על השוואה בין חמישה מקרי חקר. במהלכו ייבחנו תפיסות העולם של נציגי השלטון המקומי המשתתפים בתהליכי התחדשות עירונית, כפי שהם מתקיימים בחמש רשויות מקומיות מסוג עיריות.

תהליך ההתחדשות העירונית שייבחן יהיה מסוג "פינוי-בינוי" של מתחם**:** אחת השיטות המקובלות ביותר לביצוע התחדשות עירונית בישראל. לשיטה זו השפעה סביבתית רבה ויש לה השלכות חברתיות, כלכליות ותדמיתיות על הרשות המקומית, הן בזמן הביצוע והן אחריו.

בתוך מערך השלטון המקומי, יתמקד המחקר בשלוש קבוצות:

* נבחרי ציבור מקומיים: ראש העירייה וחברי מועצת העיר העוסקים בתכנון ובנייה ובהתחדשות עירונית.
* פרופסיה מקומית: אנשי מקצוע הפועלים מטעם הרשות המקומית ומשתתפים בתהליך בזכות הידע המקצועי שלהם.
* מנהלות התחדשות עירונית: אלה הן חלק מהפרופסיה המקומית, אך הן גם גורם בעל חשיבות רבה בתהליכי התחדשות עירונית כשלעצמן. על כן יתייחס המחקר למנהלות המקומיות בנפרד.

השקפת השלטון המקומי תתייחס הן לתהליך בכללותו והן לאופן שבו השלטון המקומי רואה את הקבוצות האחרות בתהליך.

אלה הקבוצות שיתוארו מנקודת הראות של השלטון המקומי:

* השלטון המרכזי:יחולק גם הוא לפרופסיה ולנבחרי ציבור.
* יזמים:חברות ואנשי המגזר הפרטי הפועלים בתחום ההתחדשות העירונית כדי לקדם רווח כלכלי אישי.
* אנשי מקצוע פרטיים: מי שרכשו השכלה בתחומים הנוגעים להתחדשות עירונית או לתכנון (אדריכלים, מהנדסים, מתכנני ערים). מעורבותם בעניין נסמכת על תחום ההתמחות שלהם. המחקר יתייחס בעיקר לאנשי מקצוע הפועלים בשוק הפרטי.
* אזרחים: קבוצה זו תתחלק לשלוש תת-קטגוריות, בהתאם למערכת היחסים של האזרחים עם השלטון המקומי:
1. בעלי בית מקומיים: בעלי נכסים המתגוררים בדירה במתחם המתחדש;
2. בעלי בית מרוחקים: בעלי נכסים שאינם מתגוררים בדירה במתחם המתחדש;
3. דיירים: שוכרי דירות שאינם בעלי נכסים.
* גופי מגזר שלישי: המחקר יתייחס לשתי תת-קטגוריות הנכללות בהגדרה "החברה האזרחית":

1. ארגונים מקומיים: ארגונים של תושבים הפועלים כגוף אחד כדי להשפיע על תהליכי התחדשות עירונית באזור מסוים.

2. שתדלנים: ארגונים הפועלים ברמה אזורית, ארצית או בין-לאומית כדי להשפיע על תהליכי התחדשות עירונית.

**סוג המחקר ושיטת איסוף הנתונים**המחקר המוצע להלן הוא מחקר איכותני שיתבצע על פי גישת "התיאוריה המעוגנת בשדה", תוך שימוש בניתוח שיח.

הנתונים ייאספו ממספר מקורות, מתוך רצון לתאר בעושר רב ככל האפשר את המרכיבים השונים (Finaly, 2013; Van Maner, 2014). ריבוי המקורות יאפשר תיקוף של הממצאים ואמינותם (ירושלמי וליכטנטריט, 2010; Van Manen, 1990; Onwueguzie & Leech, 2007).

דרכי איסוף המידע הן כדלקמן:

* ראיונות עומק עם נציגים משלוש הקבוצות של נציגי השלטון המקומי: כלי המחקר הוא ריאיון קטגוריאלי מובנה-למחצה. הריאיון יכלול שאלות פתוחות הנוגעות לנושא ההתחדשות העירונית ולמקומו של כל גורם בתהליך.
* תצפית במפגשים קבוצתיים: עם המפגשים שבהם אצפה יימנו מפגשי תושבים עם נציגי הרשות המקומית או עם המנהלות להתחדשות עירונית, ישיבות של ועדות תכנון מקומיות ומחוזיות ועוד. מרבית הישיבות ייערכו ב"זום" בשל תנאי השעה, אך ככל שניתן אשתתף גם בישיבות פנים-אל-פנים.
* שיח וירטואלי המתקיים בקבוצות וירטואליות מקומיות ונוגע להתחדשות עירונית.
* מסמכים: פרוטוקולים של ישיבות, מסמכי מדיניות והצהרת כוונות נספחים בתוכניות מתאר.
* כתבות בעיתונות ובאינטרנט, כגיבוי לאופן שבו מפורש תחום ההתחדשות העירונית ובו מתוארים תהליכים ספציפיים הנכללים במחקר הנוכחי.
* נתונים כמותניים: איסוף מידע מרישומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה והרשות להתחדשות עירונית.

כאמור, ניתוח הנתונים ייעשה במתודה האיכותנית של ניתוח שיח. שיטה זו פועלת על פי הנחת היסוד ש"שיח" הוא פעולת תקשורת המתווה את יחסי הכוחות בחברה. בעבודה עצמה אדבר ביתר הרחבה על שיטות המחקר ועל תהליך ניתוח הנתונים עצמו. באמצעות תיאור וקִִִטלוג השפה שבה משתמשים המשתתפים במחקר ניתן לזהות דפוסי התייחסות לחברה ולתהליכים בה, ומכאן – לעמדות המנחות את התנהגות המשתתף (עזר, 2010; קופפרברג, 2010; McMullen & Charmazk, 2011; Johanston, 2008). במחקר הנוכחי אסתמך על ניתוח שפה תמטי המתייחס לתקשורת וורבלית ועל ניתוח טקסטים, כלומר מסרים כתובים. נתונים כמותניים ישמשו רקע ובסיס לנתונים האיכותניים וכלי להעריך את התוצאות בפועל.

**עיבוד הנתונים וניתוחם**

כל הריאיונות והתצפיות המוקלטות יתומללו; לאחר מכן אערוך לכלל הנתונים ניתוח תמטי דו-שלבי, כלומר אחפש קטגוריות/תמות מרכזיות שיעלו מכל אחד מהראיונות או מהמסמכים הכתובים. אחר כך אבדוק את אופן ההתייחסות להתחדשות העירונית ואת המושגים המשמשים בכל אחת מהקטגוריות בכל אחד מהראיונות, וכן את הגדרת הקטגוריות בשפתם של המרואיינים. לבסוף אשווה בין הריאיונות השונים. כאמור, בעבודה עצמה אתאר ביתר הרחבה את אופן ביצועו של תהליך זה בכל אחת משיטות איסוף הנתונים, ואציג את שלביו של תהליך זה באופן מפורט.

מתוך עיבוד הנתונים האיכותניים אציג מודל עירוני ליחסי הכוחות (כלומר: מי משתתף בתהליך ומי לא). המודל יגובה באמצעות הנתונים הכמותיים.

**חשיבות המחקר ותרומתו**

* תהליכי התחדשות עירונית נתפסים כבעלי חשיבות רבה בכל העולם, בין שמדובר במדינות שבהן יש צמצום באוכלוסייה ובין שיש גידול בה (Wang & Fukuda, 2019; Harada & Jorgensen, 2016). לפיכך חשוב לקדמם באופן מיטבי ורציף כחלק מההתנהלות העירונית השוטפת.
* הקונפליקט, הקיים פעמים רבות בין אינטרסים של יזמים ובין אלו של התושבים בנוגע לקידום תהליכי התחדשות עירונית מהווה אבן נגף בתהליכי התחדשות בארץ ובעולם. למרות ההסכמה הרחבה בדבר חשיבותו של השלטון המקומי בגישור, בתיאום ובשילוב האינטרסים של הגורמים המעורבים, קיימת מעט מאוד התייחסות לנושא זה, ולא ברור מהם הכלים הסטטוטוריים והאדמיניסטרטיביים שעל הרשות להפעיל כדי למלא תפקידים אלו. המחקר הנוכחי יבחן סוגיה זו ויציע מסגרת פעולה מתאימה.

**חדשנות המחקר**

* ריבוי "שחקנים": אומנם המחקר מניח שכמה גורמים אמורים להשתתף בתהליך בתהליך, אך הוא שובר את התבנית המקובלת שלפיה מספר ה"שחקנים" קטן (על פי רוב – שלושה) (אייזנברג, 2013; Akbar, 1988). במקרה הנוכחי תיבחנה מערכות יחסים בין מספר גדול יותר של משתתפים. נוסף על כך, אין ערובה לכך שכל הגורמים ישתתפו בתהליך בכל אחד מהמקרים. מתוך הנתונים שייאספו וינותחו אֶצור תמונה אותנטית וגמישה של המציאות.
* התחדשות עירונית מאחורי הקלעים ובאופן גלוי: המחקר יתייחס לגורמים הפועלים באופן גלוי ומצויים בחזית התהליך, אך גם לאלו הנסתרים, שמשפיעים על עיצוב הזירה שבה מתנהל התהליך.
* הצגה באמצעות מודל רשתי: עד כה התבססו מודלים בתחום התכנון העירוני על מודל היררכי או לחלופין על תפיסת התהליך כמערכת סגורה. במחקר הנוכחי יוצג התהליך באמצעות מודל רשתי רב-ממדי. מודל הרשת מניח כי תהליכי התחדשות עירונית מתרחשים בנקודות המפגש בין קבוצות בתהליך. מודל זה, שעליו מתבססות גישות הניהול בשנים האחרונות, אינו רואה בתהליך מבנה היררכי אלא תהליך מבני, אופקי ודינמי שבו השפעות רבות הפועלות בכיוונים שונים.

**התרומה לישראל**

* לאחר השלמת תהליך ההתחדשות, הרשות המקומית היא האמונה על פיתוח התשתיות והמרחב הציבורי, כמו גם על תפעולו לאורך זמן. מכאן נובעת החשיבות של הבנת אופן השפעתה של הרשות ותיאור מקומה בביצוע התהליך ותרומתה לו בפועל.
* תהליכי התחדשות עירונית חיוניים למדינת ישראל , כי ללא התחדשות עירונית עלולות עתודות הקרקע שלה לכלות בעוד דור. חשוב לוודא שתהליכי התחדשות עירונית ייצרו מרחב עירוני איכותי, מקושר ומתפתח. השלכותיהן של תהליכי ההתחדשות על עיצוב המרחב משפיעות השפעה עצומה על עתיד העיר. בין שאר העניינים הנידונים במחקר נבחנות גם נקודות אלו.
* מתוך המחקר אציג מודלים שבאמצעותם מצליחות רשויות מקומיות לקדם תהליכי התחדשות עירונית מוצלחים, בעוד שרשויות אחרות נכשלות.

**רשימה ביבליוגרפית**

אורתר, ל' (2017). מבוא. **עיר תאגיד ותאגיד עיר.** חולון: רסלינג.

איזנברג, א' (2013). התחדשות עירונית. **המתכננים: השיח התכנוני בישראל** (עמ' 77–95). תל אביב: רסלינג.

אלפסי, נ' (2017). עיר ללא חוק. על גמישותו של חוק התכנון והבנייה בעיר הישראלית. **עיר ישראלית או עיר בישראל: שאלות של זהות, משמעות ויחסי כוחות**. ירושלים: מכון ון ליר.

אלתרמן, ר', וגבריאלי, ע' (2008). **בין מירכוז קיצוני לביזור קמצני: תוכניות שבסמכות מקומית על פי חוק התכנון והבניה.** חיפה: הטכניון.

אלתרמן, ר' (2009). **מגדלים כושלים: בעיית התחזוקה ארוכת הטווח במגדלי המגורים**. ירושלים: משרד הפנים – מנהל התכנון.

בארי, ג' (2014). **המשילות הציבורית החדשה** **– סקירת ספרות**. אוחזר מתוך: ירושלים: משרד האוצר, ג'וינט ישראל – המכון למנהיגות וממשל. <https://www.theinstitute.org.il/files/articles/meshilut.pdf>

גנן, א', ואלפסי, נ' (2011). "ירושלים של כסף": משילות עירונית, יזמות עסקית ועיצוב המרחב. **סוציולוגיה ישראלית** י"ג (1, עמ' 107–134).

דרי ד', ושוורץ-מילנר, ב' (1994). **מי שולט בשלטון המקומי**. תל אביב: הוצאת הקיבוץ המאוחד. המכון הישראלי לדמוקרטיה.

ורטש א', ומרגלית. ט' (2015). האם מתכננים שונאים עניים? הקצאות תכנון בין צפון ודרום תל אביב-יפו. **מותר**, 22–23 (עמ' 85–96).

ורצברגר, א' (2009). התחדשות עירונית פינוי-בינוי ומחזור עירוני. **תכנון** (עמ' 50–58).

 חסון, ש' וחזן, א' (1997). **שותפות בין המגזר הפרטי והמוניציפלי בפיתוח מקומי**. ירושלים: מכון פלורנסהיימר, האוניברסיטה העברית.

 טורוגובניק, א' (1994). **הממד הפוליטי של מדיניות התכנון האורבני בישראל**. ירושלים: המרכז הירושלמי לענייני ציבור ומדינה.

 להט,ל', ושר-שדה. נ' (2017). **משילות משולבת -Collaborative governance סקירת ספרות.** ירושלים: מכון ון ליר.

עזר, ח' (2010). שיח הרפלקטיבי ככלי למחקר עצמי בידי המורה החוקר: ניתוח שיח ביקורתי. קופפרברג, ע' (עורכת): **חקר הטקסט והשיח: רשומון של שיטות מחקר** (עמ' 165–187) באר שבע: אוניברסיטת בן גוריון בנגב.

פדן, י' (2014). **התחדשות עירונית: היבטים חברתיים בתכנון**. ירושלים: במקום.

 פז-ארז, ד', לוקר, ג' אלוש, ט', ולביא, ד' (2017). **תחזוקת מבנים גבוהים בישראל.** ירושלים מנהל התכנון משרד הפנים.

 צפדיה, א' ויעקובי, ח' (2007). רב תרבותיות, לאומיות והפוליטיקה של העיר: המקרה של אשדוד. **סוציולוגיה ישראלית** ט (1, עמ' 127–148).

 רם, א' (2005). **הגלובליזציה של ישראל: מק'וורלד בתל אביב, ג'יהאד בירושלים**. תל אביב: רסלינג.

Boyer, E., J. & Van-Slyke, D. M. (2018). Citizen Attitudes towards Public-Private Partnerships.*American Review of Public Administration* 49 (3, pp.259–275).

Carmon, N. (1999). Three Generations of Urban Renewal Policies: Analysis and Policy Implication. *Geoforum* 30 (pp. 145–158).

Charmaz, K. (2011). Grounded Theory Methods in Social Justice Research. In N. L. Denzin, Y (Ed.), *The Sage Handbook of Qualitative Research*. Thousand Oaks, Ca: sage.

De-Magalhes, C. (2015). Urban Regeneration. *international Encyclopaedia of the Social and Behavioral Sciences* 2 (p. 24).

Lai, L. W. C., Chaw, K. C. & Cheung-Polycarp, A.C.W. (2018). Urban Renewal and Redevelopment: Social Justice and Property Rights with Reference to Hong Kong's Constitutional Capitalism. *Cities* 74 (pp. 240–248).

Liu. G., Yi. Z., Zhang., X., Shresthe. A., Martek. I & Wei. L (2017) An Evaluation of Urban Renewal Policies of Shenzhen, China. *Sustainability*9 (pp 1–17).

Lombardi, DR., Porter, L., Barber, A., & Rogers. CDF (2011). Conceptualising Sustainability in UK Urban Regeneration: A Discursive Formation. *Urban Studies* 48 (2, pp. 273–296).

Roberts, P. & Sykes, H. (2001). *Urban Regeneration: A Handbook*. London: The British Urban Regeneration Association.

Stoker. G. (2006). Public Value Management. A New Narrative for Networked Governance? *The American Review of Public Administration*36 (pp.41–59).

Turok, I. (1992). Property-Led Urban Regeneration: Panacea or Placebo? *Environment and Planning* 24 (a, pp,361–379).

Vigoda-Gadot, E. (2009). *Building strong nation.*Farnham: Ashgate.