

# 士绅化与居民心理健康：基于 香港社会动态追踪调查的实证发现

张奕 缪佳\*

**摘要：**士绅化是城市社区变迁中的一个重要现象，但现有研究尚未就其对心理健康的影响给出一致答案，并很少聚焦于东亚城市。本研究以香港作为研究情境，探讨在政府干预及公众期待的情况下，士绅化与居民心理健康之间的关联。结合人口普查数据与香港社会动态追踪调查数据（HKPSSD）的多层次逻辑回归与因果中介分析结果表明，在研究初期社会经济特征类似的不同社区的居民当中，经历了社区士绅化过程的社区居民面临精神压力的风险更低；但其收益主要体现在高收入家户的居民当中；而社区凝聚力和满意度在其中起到了重要的中介作用。本研究通过实证性地探索士绅化效应的社会经济异质性，丰富了关于士绅化影响的理论；且本研究聚焦于东亚城市，拓展了以往研究的视野。基于这些研究发现，我们进一步讨论了未来政府介入社区变迁过程产生的潜在影响。

**关键词：**士绅化 心理健康 社区变迁 社区凝聚力 社区社会环境

（中图分类号）C915（文献标识码）A（文章编号）2958-8006(2024)01-0024-30

\* 作者 1：张奕，香港科技大学跨学科学院、香港科技大学(广州)城市治理与设计学域，yzhangkj@connect.ust.hk；作者 2(通讯作者)：缪佳，上海纽约大学应用社会经济研究中心，email: jm9040@nyu.edu. 感谢吴晓刚教授、张卓妮副教授、叶一舟以及责任编辑的宝贵意见，文责自负。

## **Gentrification and Mental Health in Hong Kong: Empirical Evidence from HKPSSD**

ZHANG Yi, MIAO Jia

**Abstract:** Gentrification is an important phenomenon in the neighborhood change process. However, extant studies on the association between gentrification and mental health has not reached a consensus. This study investigates the association between gentrification and residents' mental health in Hong Kong, an urban context characterized by government intervention and generally positive public views towards neighborhood ascent. Employing multilevel logistic model and casual mediation analysis on Hong Kong population census data and Hong Kong Panel Study of Social Dynamics, we find that residents in gentrifying neighborhoods have lower risk of mental distress symptoms compared to residents in non-gentrifying neighborhoods with similar socioeconomic characteristics at the beginning of the study period. Moreover, the benefits of gentrification are primarily observed among residents from high-income households, and neighborhood cohesion and satisfaction mediate the effect of gentrification on mental health. This study contributes to the literature on gentrification effects by providing empirical evidence from an underexplored East Asia city. Based on our findings, we discuss potential policy implications for future interventions in neighborhood change processes.

**Keywords:** Gentrification, Mental Health, Neighborhood Change, Social Cohesion, Neighborhood Social Environment

## 一、引言

士绅化这一概念描绘了更高收入和教育的群体和外来资本进入原贫困社区的过程。这一现象重塑了城市中不同社会经济地位的家庭在空间上的分布 (Smith, 1996)。近几年来,对士绅化的研究不断跨越地理的边界:从传统的主要关注北美和西欧,扩展到关注东亚情境下的士绅化经验 (Shin et al., 2016)。以往的研究发现,士绅化会对居民的日常生活,尤其是社会互动和社会网络产生重要影响 (Gibbons et al., 2020; Steinmetz-Wood et al., 2017)。而社区社会生活及社会环境与居民的身心健康息息相关,士绅化的社区变迁过程对居民身心健康的影响这一议题也引发越来越多学者的关注 (Bhavsar et al., 2020; Cole et al., 2023; Firth et al., 2020; Schnake-Mahl et al., 2020; Diez Roux and Mair, 2010)。

本研究主要关注士绅化对居民心理健康的影响。尽管已经有一些研究探讨了该议题,但远未达成共识:一些研究发现士绅化会对居民心理健康产生积极影响 (Alroy et al., 2023; Candipan et al., 2023);一些则发现影响并不显著 (Mendoza-Graf et al., 2023);另一些甚至发现了负面影响 (Barton et al., 2023; Gibbons, 2019; Tran et al., 2020)。现有研究发现的不一致可能来源于使用质性或是量化方法上的差异 (Brown-Saracino, 2017),也可能来源于对相关变量的测量以及操作化过程的差异,例如不同研究使用不同的定义来划分士绅化社区 (Cole et al., 2023; Firth et al., 2020)。

士绅化与心理健康之间的复杂机制是产生研究争议的主要原因。一方面,士绅化会导致原有居民被迫搬离或是使现有居民感受到被动搬迁的威胁 (Freeman, 2006; Shmool et al., 2015; Zuk et al., 2015)。此类被动搬迁会打断社区中的社会联结,也会削弱居民的社区认同感 (Barton et al., 2023; Gibbons et al., 2020),进而损害居民的心理健康。另一方面,士绅化会带来社区基础设施的提升 (Ellen et al., 2001; Jo Black and Richards, 2020)。当居民对社区环境提升的需求得到满足,则可能提升社区满意度,增强社区效能感。这些因素在以往的研究中被证实与心理健康密切相关 (Ellen and O'Regan, 2011; Steinmetz-Wood et al., 2017; Sullivan, 2007)。

这些复杂的中间机制预示着士绅化带来的健康后果可能会随着宏观社会制度和经济环境的差异而有所不同。以往的研究主要聚焦于美国, 其士绅化过程主要源于自下而上的住房市场变化, 常常伴随着社会经济上处于弱势的原居民的搬离 (Firth et al., 2020; Smith et al., 2020; Tulier et al., 2019)。然而, 在政府对城市社区变迁实施更强干预的情境下, 士绅化如何影响社区居民的精神健康较少受到关注。为了探讨和扩展已有关于士绅化的理论在不同社会中的适用性, 本研究聚焦于香港——一座经历了快速城市化与士绅化过程的城市 (Ye et al., 2015)。尽管香港被普遍认为是一个奉行自由主义的经济体, 但其奉行的“生产性资本主义”使得政府积极参与城市更新过程。香港士绅化的过程被认为是“政府引领的士绅化 (state-led gentrification)”的典型, 而这也是许多东亚国家与地区共有的特征 (La Grange and Pretorius, 2016; Ley and Teo, 2014, 2020; Shin et al., 2016)。近年来有研究对香港士绅化过程进行了更为细致的观察, 强调了政府机构在减轻士绅化负面影响上的积极行动, 例如减轻被动搬迁的影响和提升动迁居民的生活环境。这些积极行动也是香港有别于其他自下而上模式士绅化的地方 (Tsang and Hsu, 2022)。

士绅化影响心理健康的机制的复杂性也预示着不同社会群体受到的影响可能不尽相同。以往关于美国的研究发现: 士绅化会对不同种族群体产生异质性的影响 (Alroy et al., 2023; Gibbons, 2019)。例如, 对于黑人社区而言, 少数族裔居民之间形成了更为紧密的社会网络。然而, 由于士绅化会同时带来其他种族的居民, 士绅化会对原有的社会网络和本地文化带来更具破坏性的影响 (Gibbons, 2019; Gibbons and Barton, 2016)。种族这一社会群体分异在士绅化研究中受到了广泛的关注, 但是以社会经济地位作为划分的不同社会群体受到的关注则要少得多。士绅化同时会影响本地商业生态和其他社区设施, 因此不同社会经济地位的居民在士绅化过程中的生活经历是不一样的 (Binet et al., 2022)。香港有着较高的社会经济不平等和相对低的居住隔离水平 (Forrest et al., 2004; Monkkonen and Zhang, 2014), 这为我们探讨士绅化在不同社会经济地位居民之间的异质性影响提供了一个独特的情境。在香港, 不同社会经济地位的居民可能居住在同一个经历着士绅化过程的社区, 然而由于其本身社会经济地位的差异, 士绅化给他们带来的影响可能完全不同。

在这些以往研究的基础上，本研究将探讨在香港这一城市情境下，士绅化对居民心理健康产生的影响，以及这些影响是否在不同社会经济地位的群体中呈现出差异性。除此以外，我们还将进一步探索士绅化与心理健康之间的中间机制，这在以往的研究中很少被直接检验。为了回答以上研究问题，我们使用了香港人口普查与香港社会动态追踪调查（Hong Kong Panel Study of Social Dynamics, HKPSSD）的数据，并采用多层次模型来分析士绅化与心理健康的关系，然后通过因果中介分析方法来验证士绅化影响心理健康的社会机制。

本研究的贡献主要有以下几个方面。首先，我们将关于士绅化的健康后果的研究拓展至东亚社会。香港的士绅化有两个不同于西方情境的特征：士绅化过程中的政府引导和公众对士绅化的普遍积极态度。香港的研究发现可以帮助我们进一步理解社会宏观经济、制度和文化环境如何影响士绅化的社会结果。其次，我们检验了士绅化效应在不同社会经济地位的居民中的异质性，为旨在减少社区更新项目的负面影响的社会政策提供了更有针对性的实证科学依据。再次，我们检验了士绅化影响心理健康的社会机制，弥补了以往研究中的知识空白，也为士绅化的健康影响提供了更为可靠的实证证据。

本文接下来的结构如下：首先回顾以往关于士绅化与健康关系的研究；然后具体介绍香港士绅化的特征；随后提出研究问题，介绍研究数据和方法；进而在实证分析部分展示描述性统计、多层次模型以及中介分析的结果；最后，将进一步讨论研究发现以及其中的政策意涵。

## 二、文献综述

### （一）士绅化与健康

士绅化过程的复杂性使得以往关于士绅化与健康关系的研究难以得到一个普遍性的结论，其中也包括了关注心理健康的研究（Candipan et al., 2023; Smith et al., 2020）。例如，一项在纽约的研究发现，经历了士绅化的社区居民的精神压力有所下降（Alroy et al., 2023）。类似的，一项在美国十大都会统计区（Metropolitan Statistical Area, MSA）的研究发现，在经历了士绅化社区中，不良心理健康状态的发生率显著下降（Candipan et al., 2023）。然而，一些研究呈现了相反的结果。例如，在卡特来娜飓

风的幸存者中,有一部分居民所在的社区由于重建不可避免地经历了士绅化,而士绅化与他们更差的自评心理健康相关联(Barton et al., 2023)。一项在宾夕法尼亚州东南部的调查发现,经历士绅化过程的居民报告了更高的自评精神压力水平(Gibbons, 2019)。南加利福尼亚州中住在士绅化社区的居民有更高概率受到精神压力的影响(Tran et al., 2020)。除此以外,还有研究发现对于匹兹堡的居民而言,士绅化与心理健康之间没有显著关系(Mendoza-Graf et al., 2023)。

这些差异化的发现可能来自于士绅化影响居民的不同机制。第一,以往的研究普遍证明了社区劣势与身心健康之间的紧密关联(Diez Roux and Mair, 2010; Jokela, 2014)。士绅化过程往往伴随着高收入居民的进入、社区房价及租金的提升,从而吸引更多外部投资、增加经济和就业机会,社区劣势得到弥补,由此提升居民的身心健康。第二,士绅化可以逆转社区衰败的过程,提高健康相关设施的可达性,从而促进居民的身心健康(Ellen et al., 2001; Jo Black and Richards, 2020)。第三,以往的研究发现,社区失序与犯罪会对居民身心健康产生负面的影响。而士绅化可以减少失序与犯罪,降低居民暴露于犯罪与暴力事件的风险(Autor et al., 2017; Kim, 2010; MacDonald and Stokes, 2020; O'Brien et al., 2019; Papachristos et al., 2011)。最后,搬到士绅化社区的优势阶层家庭通常对财产的维护情况有着更高的需求。这些更高的需求不但可以提升他们所在社区的物理设施,也会在社区里传递他们的价值观,满足其他原有家庭的需求(Freeman, 2006; Steinmetz-Wood et al., 2017; Wilson, 2012)。这些因素通常会提高居民对社区的满意度(Ellen and O'Regan, 2011; Sullivan, 2007),并且可能促进更强的社区凝聚力(Sampson, 2012),从而改善居民的心理健康。

然而,士绅化过程的另一些方面可能会对精神健康带来负面影响。首先,士绅化被认为是一个破坏性的过程,这主要来源于原有居民可能受到被动搬迁风险的影响。尽管士绅化与被动搬迁之间关系的实证证据仍然是一个有争议的学术议题(Brown-Saracino, 2017; Hepburn et al., 2023),但是对被动搬迁的预期进而导致的精神压力仍然是难以忽视的(Freeman, 2006; Shmool et al., 2015)。其次,士绅化也可能对本地社会网络的完整程度构成威胁(Agbai, 2021; Barton et al., 2023)。来自其他家庭背景居

民的涌入会提高社区的多元性，尽管多元性可能会带来某些好处，但也有可能削弱社区的凝聚力（Putnam, 2007; Shmool et al., 2015）。以往探讨这些社会环境影响的研究得到了不同的结果。一些研究发现了士绅化与感知到的集体效能感之间的正向联系（Steinmetz-Wood et al., 2017），另一些研究则发现士绅化会带来社会信任与公共参与的下降（Barton et al., 2023）。

士绅化影响心理健康的多样化机制可能导致士绅化对不同社会群体产生异质性的影响。以往一些研究将士绅化视作为种族化过程并且检验其对不同种族的异质性影响（Candipan et al., 2023）。研究发现，少数族裔居民更有可能面对来自士绅化的不利影响。例如，士绅化对黑人的自评健康会产生不利影响，而对白人则没有显著的影响（Gibbons and Barton, 2016; Izenberg et al., 2018）。也有研究发现，士绅化降低精神压力的效应主要存在于白人居民，但是对于其他少数族裔并不明显（Alroy et al., 2023）。除此以外，一些研究对士绅化过程中社区种族构成变化进行了进一步区分，不同种族构成变化下的士绅化会对居民健康产生不同的影响（Candipan et al., 2023; Gibbons, 2019）。

虽然关于士绅化如何不平等地影响不同种族的问题已经得到了广泛研究，但是鲜有研究探讨士绅化的影响如何在不同社会经济地位的群体中呈现出异质性。一个例外是对南加利福尼亚州居民的研究。研究者发现士绅化对租客和低收入居民心理健康产生负面影响，但是对房主和高收入居民没有显著影响（Tran et al., 2020）。也有一些研究间接检验了士绅化在不同社会经济地位的居民中的影响。例如，社区升级以及相应的社会过程（例如社区贫困程度的降低）带来的居民福祉提升主要体现在高受教育水平的房主上（Brummet and Reed, 2019）。社区设施的提升也会更多地使高收入家庭受益。一些士绅化后出现的设施会因为价格过高而将低收入家庭拒之门外。并且，由于这些新的昂贵设施可能会替代原有的设施，使得低收入家庭获取同类设施提供的产品与服务更为困难（Anguelovski et al., 2021; Binet et al., 2022）。

总体而言，士绅化对居民健康的影响仍然没有定论，这主要源于影响机制的复杂性。此外，士绅化的影响还会受到宏观社会经济和制度环境的制约。在香港，社会空间中不同种族之间的张力并不明显，而最重要的社

会分化是经济水平的差异。与很多西方社会不同，香港的居住隔离水平较低（Forrest et al., 2004; Monkkonen and Zhang, 2014），在这样的情境下，高收入和低收入家庭可能居住于同一个经历了士绅化的社区，而士绅化会对他们产生不同的影响，这为研究相关士绅化的异质性影响提供了理想的研究情境。除此之外，以往大多数研究对中间机制的讨论还仅限于理论层面的讨论，对这些机制的实证检验非常之少。本研究通过实证方法来检验这些理论机制，进而为探讨士绅化与心理健康之间的因果关系提供更严谨的实证证据。

## （二）香港的士绅化

近年来，关于士绅化的研究逐渐从欧洲和美国向东方社会扩展，香港作为一个代表性的案例受到了越来越多的关注（Shin et al., 2016）。Ley 和 Teo（2014）的研究是第一个将香港城市更新理论归为士绅化过程的研究。由于政府机构在其中的强力干预，香港的士绅化普遍被称为“政府主导的士绅化”（Ip, 2018; La Grange and Pretorius, 2016）。

香港政府积极干预城市更新始于二十世纪八十年代。香港政府于 1988 年设立了土地发展公司来促进城市更新中的公私合作。然而，土地发展公司后继遇到了多重障碍，包括财政负担沉重、土地收回和居民搬迁低效等（Adams and Hastings, 2001; Ng, 2002）。在 2011 年，土地发展公司被市区重建局所取代。

为了克服土地发展公司的局限性，政府采取了几个措施：国有土地以折扣价授予市区重建局，市区重建局也获得了申请直接收购所需土地的权力。香港房屋协会和香港房屋委员会作为公屋的主要提供者为受到影响的租户每年提供 1000 个公寓单位（Ng, 2002）。市区重建局可以发起城市更新项目，这些项目启动前会向大众公布并接受大众意见。如果没有收到反对意见，香港发展局局长会授权市区重建局执行所发起的项目。在回收产权的过程中，市区重建局通过与房主和住户签订补偿协议收购他们的房产。尽管房产所有者可能不接受收购，市区重建局仍然可以依据城市更新发展计划向发展局局长申请，要求其向行政长官和行政会议建议收回土地（即强制性收购）。如果建议被批准，房产所有者必须出让房产。尽管现有法律没有明确规定重建项目必须达到多少比例的非强制性收购才能正式

开展，一些市区重建局发起的重建项目还是会因为没有达成足够的自愿协议而取消。在分散的产权收回完成后，土地会被打包并向私人开发商拍卖以进行后期开发重建。<sup>1</sup>

“政府主导的士绅化”模式，即其中政府与市场的紧密联结，使公众和一些学者担忧处于劣势地位的家庭面临被迫动迁的风险（Ip, 2018; La Grange and Pretorius, 2016）。然而，这样的担心也受到一些反驳。Tsang 和 Hsu（2022）研究了观塘市中心重建项目，发现受影响的居民可以被重新安置到他们青睐的区域，大部分居民认为搬迁后的居住环境得到了提升。同时，尽管动迁对居民的社区联结产生负面影响，但是香港居民对于社区生活重要性的感知相对西方居民更弱。同时，发达的公共交通系统以及低水平的居住隔离使得居民在动迁中感受到的剥夺感更弱。总体而言，大部分居民对动迁后的日常生活更为满意。学者们认为香港“政府主导的士绅化”与北美经验不同，政府机构的干预以及本地情境的特征会削弱动迁的负面影响，并总体上改善居民的生活。除了政府的强力干预，香港士绅化的另一特征是广大市民普遍对士绅化持中立乃至积极的看法。士绅化被普遍认为是城市和资产升级的标志（Ley and Teo, 2014, 2020）。

尽管越来越多的研究已经开始关注香港的士绅化，但是已有研究中仍然有两个重要的知识空白。第一，大部分研究主要关注城市更新，忽略了士绅化现象的多样性。新建士绅化和郊区士绅化现象同样在香港存在，但是很少被研究（Ye et al., 2015）。新建士绅化，即在原有空置或非住宅区域新建中产阶级住宅，导致了人口的变迁，但是很少导致与被动搬迁和驱逐（Davidson and Lees, 2005, 2010）。第二，以往的研究主要关注理论议题或是政策实践，很少通过实证的方法检验士绅化对居民身心健康的影响。一些研究调查城市更新项目中被迫搬迁以及留在原有社区的居民，从而检验士绅化对社区联结和满意度的影响（Ng, 2018; Tsang and Hsu, 2022）。然而研究使用的样本缺乏人口代表性，无法对士绅化的影响做出准确的统计推论。

为了填补这些研究空白，本研究将使用对香港全体居民有代表性的调查数据，并将其与人口普查数据相结合，回答以下三个研究问题：第一，

---

1. Development Bureau. 2011. “Urban Renewal Strategy”; Urban Renewal Authority Ordinance. 2001. Hong Kong Ordinances. Vol. Cap. 563

在香港，士绅化如何影响居民的心理健康？第二，这样的影响对不同社会经济地位的居民有什么差别？第三，士绅化影响心理健康的中间机制是什么？参考以往研究广泛关注的机制以及本研究的数据可行性，本研究将检验两个重要的中间机制：社会环境以及居民参与。

### 三、数据、测量和方法

#### （一）数据

本研究结合了两个数据来源。第一个数据来源是 HKPSSD，这是一个对香港全市具有代表性的家户追踪调查。HKPSSD 分别在 2011、2013、2015、2017/2018 和 2020/2021 年执行了五轮的数据收集（Miao et al., 2022; Wu, 2016）。第一轮调查成功访问了 3214 个家户和 7218 个成人，第二轮追访了其中 2165 个家户和 4270 个成人。为了弥补流失率，在 2014 年，HKPSSD 增加了一个包括 1007 个家户和 1960 个成人的补充样本。该补充样本与第二轮的样本一起，在 2015 年的第三轮调查中被再次访问，第三轮调查成功访问了 2404 个家户与 5160 个成人。本研究所使用的数据来自于 HKPSSD 第四轮（2017/2018 年），包括 2000 个家户和 3407 个成人。HKPSSD 数据库提供了关于香港社会生活的丰富信息，包括居民人口特征、社会经济情况、日常生活互动、身心健康等，并且调查年份与香港普查的年份相兼容。在 2020/2021 年的第五轮香港追踪调查中，由于疫情原因，1777 个成人代表各自的家户被通过线上或电话的方式访问。

第二个数据来源是香港政府统计处实施的香港人口普查。该数据提供了香港社区的人口构成信息，可以用于测量社区经历士绅化的程度。本研究采用了 2006 年和 2016 年的普查数据来探讨社区社会人口特征的变化。社区在这里被定义为小规划统计区（Tertiary Planning Unit, TPU）。这一定义在以往关于香港社区效应的研究中也广泛采用（Delang and Lung, 2010; Guo et al., 2018; Kandt et al., 2017）。小规划统计区在不同年份之间相对稳定的边界使研究者可以追踪社区的变迁（Ye et al., 2015）。然而，一些小社区的边界仍然可能发生一些变动。对于这些案例，本研究采用了对构成的社区组成进行人口数量加权的方法，将 2006 年的社区边界标准化到 2016 年的边界统计数据（Freeman, 2003; Logan et al., 2021; Park et al., 2021）。在数据处理过程后，本研究在 2016 年包括了 197 个社区。

我们将 HKPSSD 样本匹配到其所在的社区。由于调查的研究设计，离开调查地址的家户不会被调查。因此，我们使用的样本主要包括留在社区的居民，很少有被动搬迁的居民。我们排除了来自两类社区的样本：第一类是在研究期间填海产生的新社区。<sup>2</sup> 第二类是非城市区域社区（如我们在下一小节中讨论的，社区人口密度低）。去掉了所有存在缺失值的样本，最终我们使用的样本包括 2623 名 17 岁及以上居民。

## （二）测量

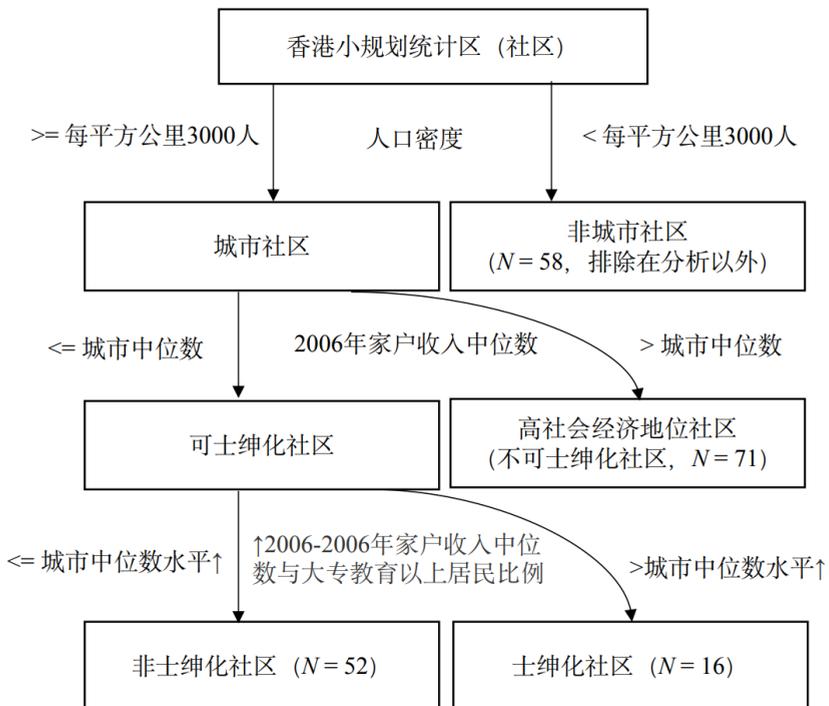
本研究的自变量是精神压力，由十项霍普金斯症状检查表（Hopkins Symptom Checklist，HSCL-10）测量。霍普金斯症状检查表是识别精神压力的有效工具，被广泛地应用在临床研究和社会调查中（Haavet et al., 2011; Schmalbach et al., 2021; Sirpal et al., 2016），包括基于东亚情境的心理健康研究（Chen et al., 2019; Miao et al., 2019; Miao et al., 2022; Zeng and Wu, 2022）。该量表包括了十个问题，询问受访者在过去 7 天是否经历过以下症状或心理状态，包括：害怕、恐惧、头晕、紧张、自我指责、失眠、抑郁、无价值感、做任何事情感到困难、没有希望。每个问题都采用李克特四分量表进行评分，其中 1 分表示“完全没有（少于一天）”，而 4 分表示“非常严重（5-7 天）”。得分越高，意味着精神压力越大。该量表有较高的可靠性，其克朗巴赫系数为 0.877 分。根据已有研究，该量表的得分被处理成为一个二分变量来显示受访者是否有临床精神压力的风险。如果均值高于 1.85 则赋值为 1，表示显著的精神压力症状，反之则为 0，表示没有显著的精神压力症状（Strand et al., 2003）。

本研究的关键自变量是社区的士绅化。本研究采用以往有关士绅化与健康研究中最常用的阈值法来识别士绅化社区（Barton et al., 2023; Beck et al., 2023; Candipan et al., 2023; Gibbons et al., 2020; Gibbons and Barton, 2016; Izenberg et al., 2018）。社区被分为四类：非城市化社区、高社会经济地位社区（不可士绅化社区）、未士绅化社区与士绅化社区。本研究社区分类的方法被可视化为图 1。考虑到香港多山的地形以及一些社区覆盖很大的面积却只有很少的人口，这些社区不适合直接与城市化社区进行对比。我们将人口密度少于每平方公里 3000 人的社区定义为“非城

---

2. 即 TPU839。HKPSSD 没有来源于该社区的样本。

城市化社区”，将它们排除在分析样本以外。<sup>3</sup> 在城市化社区中，社区家户收入中位数在 2006 年高于全市中位数的社区被归类为高社会经济地位社区，即“不可士绅化社区”。以往大部份研究在识别社区提升或士绅化的过程中会考虑社区的住房市场，并将租金或房价中位数作为标准（Agbai, 2021; Candipan et al., 2023; Ding et al., 2016; Gibbons et al., 2020）。然而，这一标准在香港可能并不适用，因为香港超过 30% 的居民住在低租金且非市场化的公屋中，<sup>4</sup> 这些公屋单位在与住房相关的统计数据中会起到较大的杠杆作用，因此租金或房价中位数可能并不能准确捕捉到社区的社会经济水平。



注：N 为社区数量

图 1. 社区分类标准

3. 2016 年香港建成区人口密度为 25900 人/平方公里，参见 Research Office of Legislative Council Secretariat. 2018. “Land Supply and Utilization in Hong Kong.” <https://www.legco.gov.hk/research-publications/english/1718iss22-land-supply-and-utilization-in-hong-kong-20180430-e.pdf>。

4. Hong Kong Census and Statistics Department. 2017. “2016 Population By-Census Main Results.”

为了测量中产阶级家庭的涌入，我们计算了 2006 年到 2016 年之间，每个社区的家户收入中位数和大专以上学历居民的比例变化，那些提升水平较全市提升水平的中位数更高的社区被定义为“士绅化社区”。其余社区被定义为“非士绅化社区”。在我们的分析中，我们主要强调住在士绅化社区与非士绅化社区居民之间的差异，因为这两类社区由于其原始状态的相似性具有较强的可比性。士绅化社区经历了更显著的变化，可以通过与非士绅化社区的对比得出士绅化进程的净效应。

本研究考虑两个主要的中间变量：社区社会环境以及与社区活动参与。社会环境由社会凝聚力和社区满意度反映。社会凝聚力使用 Sampson 等人（1997）提出的量表进行测量。该量表询问受访者在五分范围内同意以下表述的程度：“这里周边的人们愿意帮助他们的邻居”以及“这个社区里的人可以被信任”。本研究将两个表述的得分加总，越高得分表示社区凝聚力越强。社区满意度是一个五分量表，询问受访者对本社区的总体满意程度。得分越高表示越满意。

社区活动参与由受访者参与以下社区活动的频率反映：第一个是打麻将、棋牌以及去社区中心，我们将其称为参与社区活动。第二个是参与体育和其他身体锻炼或文化娱乐活动。这两项活动的参与都可能受到士绅化对社区设施改善的影响。社区活动参与以五分量表的形式进行提问，越高分表示受访者参与该活动越频繁。

本研究控制了基本的人口学特征，例如年龄、性别、家户规模、婚姻状态（结婚与否）。控制变量还包括工作状态（受雇与否）及社会经济地位，其中居民的社会经济地位采用两个指标来衡量：家户月收入（以 1 万港币为单位）和受教育年限。在异质性分析中，我们主要考虑家户月收入的异质性，样本会根据他们的家户收入所处的分位数被平均分为三组：低、中、高收入居民。

HKPSSD 追踪调查的研究设计使我们得以控制受访者上次受访时的精神压力症状。为此，回归结果可以更大程度排除难以观测的、个人层面的精神健康的影响因素，从而得到关于士绅化对精神健康影响的更准确的估计。

### （三）方法

考虑到结果变量是一个二分变量以及数据结构，本研究采用多层逻辑回归模型（Multilevel Logit Model）进行分析。士绅化变量在模型中为社区层级变量，而其他控制变量为个人层级变量。为了更好地检验中间机制，本研究进一步采用了因果中介分析（Imai et al., 2010; Tingley et al., 2014）。该方法将估计平均因果中介效应（Average Casual Mediation Effect, ACME）来表示对结果变量（心理健康）的处理效应（士绅化影响）。在中介分析中，实验组为在士绅化社区中的居民，控制组为在非士绅化社区中的居民。

最近的一些研究强调了在使用代表性截面数据研究士绅化效应时应当考虑样本的构成（Agbai, 2021; Bhavsar et al., 2020; Smith et al., 2020）。具体而言，样本中的居民可以被分为两组，其一为原有的居民，其二为后来搬入的居民。如果后者也纳入到分析样本中，则其与前者特征的差异可能会混淆对士绅化效应的分析。为了回应这个质疑，本研究在稳健性检验中只保留最保守的样本，即在 2006 年前已搬到当前住址的居民。换言之，这些居民在士绅化过程前就已经住在社区中。然而，这样的限制也不可避免地排除了一些在 2006 年后也受到士绅化影响的居民，从而影响对士绅化整体效应的估计。

## 四、结果

### （一）描述性统计

表 1 根据士绅化状态对社区进行分类。在 197 个社区中，8.1%（16 个）被分类为士绅化社区，26.4%（52 个）为非士绅化社区，36%（71 个）为在 2006 年家户收入高于城市中位数的高社会经济地位社区，而其余社区为面积大而人口稀少的非城市社区。<sup>5</sup> 在起始的 2006 年，士绅化社区与非士绅化社区在社会经济指标，包括家户收入中位数、大专以上学历居民比例，都没有显著的差异。然而，在 2006 到 2016 年之间，经历过士绅化的社区相比于没有经历过士绅化的社区在这两个变量上经历了更明显的提升。具体而言，士绅化社区的家户收入中位数增长是非士绅化社区的将近两倍。

5. 该分类排除了 1 个填海产生的新社区

类似的，士绅化社区中大专以上学历教育居民比例的增长是非士绅化社区的大约 1.5 倍。上述比较突出了两类社区在 2006 年起始状态的相似性，因而可以减轻对研究样本选择性的担忧，从而得到对士绅化效应更准确的估计。

表 1. 社区层级的描述性统计

	士绅化社区	非士绅化社区	差值 (士绅化与非士绅化社区)	高社会经济地位社区
2006 年家户数量	14,670.6 (15,982.8)	19,659.9 (15,996.4)	-4,989.3	11,146.4 (10,553.1)
2006 年家户收入中位数	14,588.1 (1,979.9)	14,201.0 (1,915.4)	387.1	33,076.8 (18,854.9)
2006 年大专以上学历教育居民比例	19.1 (5.1)	17.9 (4.6)	1.2	36.5 (12.3)
2006-2016 年家户数量变化	1,346.0 (2,301.3)	2,447.8 (3,235.8)	-1,101.8	1,141.2 (2,409.2)
2006-2016 年家户收入中位数变化	11,375.6 (4,496.0)	5,826.5 (1,962.1)	5,549.1***	11,185.2 (8,081.0)
2006-2016 年大专以上学历教育居民比例变化	13.3 (4.0)	8.4 (2.6)	4.9***	9.3 (3.4)
社区数量	16	52		71

注：括号内为标准差。T 检验 p 值：\*\*\*p < 0.001, \*\*p < 0.01, \*p < 0.05。

图 2 展示了士绅化社区的地理分布，从中可以看出香港士绅化的三个特征：第一，士绅化社区更多地集中在高度城市化的九龙。然而，士绅化社区的地理分布相比美国的情况更为分散（Alroy et al., 2023; Gibbons et al., 2020）。第二，士绅化与非士绅化社区在地理上相互临近，构成了我们分析的一个优势。地理的临近性使得我们能够实现近似的地理配对分析比较。第三，士绅化的类型比较多元，这也与以往关于香港社区变化的研究相一致（Ye et al., 2015）。例如，小规划统计区 132 是传统的士绅化社区。该社区坐落在 20 世纪早期就已经城市化的中区。它在市区重建局动议的湾仔道/太原街项目后经历了明显的变迁。在我们的研究时期中，两个高端私有住宅项目完工并且新的住户开始入住。小规划统计区 288S 则是新建士绅化的一个例子。该社区传统上被认为是大量公屋和居屋的低收入社区。在 2010 年后，一个在山腰开拓的新地块建设的高密度的住宅开发项目改变了该社区的人口构成。

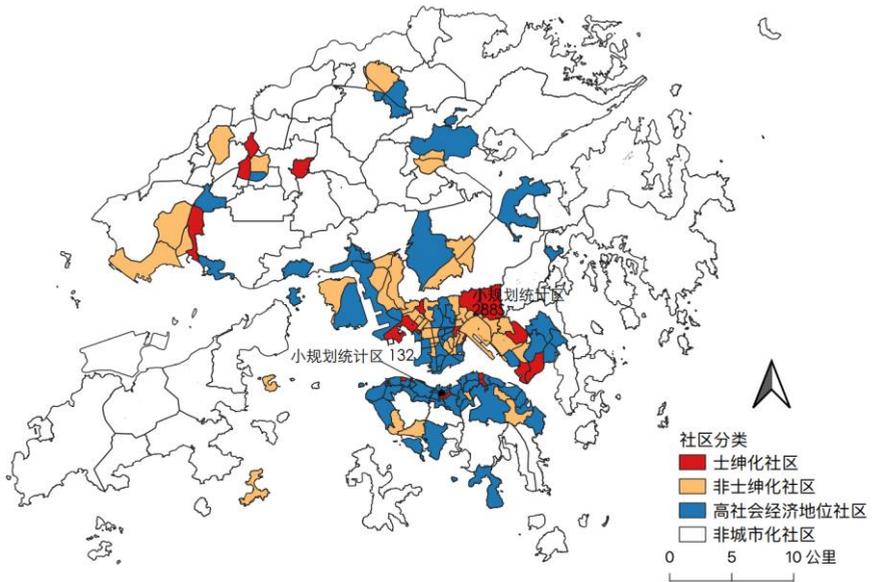


图 2. 香港社区分类的地理分布

表 2 展示了个人层次数据的描述性统计。在士绅化社区中，精神压力的发生率（7.5%）显著低于非士绅化社区（12.6%）。T 检验的结果也显示士绅化与非士绅化社区中居民的心理健康具有显著的差异。人口相关变量，例如年龄结构、性别比、婚姻状态构成、家户规模在士绅化与非士绅化社区中表现出相似性。在社会经济属性上，士绅化社区的居民较非士绅化社区居民收入更高。然而，受教育年限、住房产权所有率、受雇比例在士绅化与非士绅化社区居民之间没有显著差异。这些不显著的对比可能源于我们的数据构成主要为原有的居民，而较少士绅化中进入的新居民。除此以外，士绅化社区的居民报告了更强的社区凝聚力以及更高的社区满意度。然而，社区活动的参与在两组居民中没有显著差异。

表 2. 个人层级的描述性统计

	士绅化社区	非士绅化社区	差值 (士绅化与非 士绅化社区)	高社会经济 地位社区
精神压力症状比例	7.5%	12.6%	-5.1%***	9.7%
男性比例	45.9%	44.2%	1.7%	45.6%
已婚比例	63.6%	64.7%	-1.1%	67.7%
受雇比例	51.1%	49.8%	1.3%	54.8%
房主比例	39.3%	41.4%	-2.1%	67.6%
年龄	52.4 (18.1)	53.4 (18.4)	-0.9	53.0 (17.1)
受教育年限	10.2 (4.8)	9.9 (4.6)	0.3	11.2 (4.5)
家户收入 (10,000 港币)	3.3 (2.8)	2.9 (2.7)	0.4*	3.6 (3.1)
家户规模	3.3 (1.3)	3.2 (1.5)	0.0	3.2 (1.3)
社区凝聚力	7.1 (1.4)	6.8 (1.5)	0.3***	6.9 (1.4)
社区满意度	3.7 (0.6)	3.6 (0.6)	0.1*	3.7 (0.6)
参与社区活动	1.3 (0.7)	1.4 (0.7)	-0.1	1.4 (0.7)
参与锻炼、文化和 娱乐活动	2.0 (1.1)	2.0 (1.1)	-0.0	2.2 (1.1)
<i>N</i>	440	1,418		765

注：括号内为标准差。T 检验 p 值：\*\*\*p < 0.001, \*\*p < 0.01, \*p < 0.05。

## (二) 多层次模型结果

表 3 展示了多层逻辑回归模型得到的结果。在只包括社区层级士绅化变量的模型 1 中，结果显示，士绅化社区的居民经历精神压力的可能性要显著低于非士绅化社区的居民。高社会经济地位社区的居民有精神压力的可能性也更低，但是这样的效应只是边缘显著。在模型 1 的基础上，模型 2 加入了一系列的个人层面的控制变量。在这个模型结果中，相比于非士绅化社区居民，士绅化社区居民经历精神压力的发生比是非士绅化社区居民的 0.614 ( $e^{-0.488}$ )；平均边际效应的结果表明，士绅化社区居民经历精神压力的概率要低 4.1%；在精神压力发生方面，非士绅化社区和高社会经济地位社区（即不可士绅化的社区）居民之间没有显著的差异。

表 3. 士绅化对精神压力影响的多层逻辑回归模型结果

	模型 1	模型 2
<b>社区层级变量</b>		
参照组: 非士绅化社区		
士绅化社区	-0.594** (0.225)	-0.488* (0.217)
高社会经济地位社区	-0.297 (0.161)	-0.165 (0.164)
<b>个人层级变量</b>		
	不包括	已包括
男性		-0.302* (0.135)
年龄		-0.000 (0.005)
非在婚		0.442** (0.148)
非受雇		0.254 (0.153)
受教育年限		-0.016 (0.018)
家户收入(10,000 港币)		-0.026 (0.030)
家户规模		-0.034 (0.057)
上次调查精神压力症状		1.452*** (0.180)
常数项	-1.951*** (0.095)	-1.890*** (0.520)
对数似然函数值	-897.502	-847.442
<i>N</i>	2,623	2,623

注: \*\*\* $p < 0.001$ , \*\* $p < 0.01$ , \* $p < 0.05$ 。括号内为标准误。

为了探索士绅化的影响是否对不同社会经济地位的群体有所不同, 我们进行了异质性分析。该分析将全样本根据家户收入分为三个子样本, 并采用了与表 3 模型 2 一致的模型设置。异质性分析的结果见表 4。对于低收入子样本, 士绅化对心理健康没有显著影响。对于来自中等收入家户的居民, 士绅化与精神压力负向相关, 但是这样的效应不具有统计上的显著性。而对于高收入子样本, 士绅化与精神压力发生率的下降显著相关。以上这些发现突出了在不同社会经济层级上士绅化效应显著的异质性。处于优势地位的居民从士绅化过程中受益更多。

表 4. 士绅化对精神压力影响的异质性分析

样本	低收入居民	中等收入居民	高收入居民
	模型 1	模型 2	模型 3
参照组：非士绅化社区			
士绅化社区	-0.031 (0.290)	-0.573 (0.445)	-1.143* (0.511)
高社会经济地位社区	-0.345 (0.261)	0.094 (0.314)	-0.264 (0.301)
常数项	-1.376 (0.846)	-1.652 (0.852)	-2.373* (1.120)
个人层级控制变量	已包括	已包括	已包括
对数似然函数值	-331.188	-265.510	-230.969
N	888	854	881

注：\*\*\* $p < 0.001$ , \*\* $p < 0.01$ , \* $p < 0.05$ 。括号内为标准误。个人层级控制变量包括性别、年龄、婚姻状态、雇佣状态、家户收入、家户规模、上次访问时的精神压力症状。

### (三) 检验影响机制

表 5 分析了四个潜在的中介变量：社区凝聚力、社区满意度、社区活动参与、身体锻炼和文娱活动参与。在表 5 模型 1 中，我们检验了士绅化对社区凝聚力的影响，发现士绅化社区的居民报告了更高的感知社区凝聚力。将社区凝聚力纳入到主模型后的结果显示，更强的社区凝聚力与精神压力的下降之间存在显著的联系。并且，在纳入社区凝聚力的变量后，士绅化社区的系数下降了。因果中介分析进一步验证了社区凝聚显著的中介效应，该变量解释了 12.7% 的士绅化对心理健康的影响。

模型 2 关注了社区满意度的中介效应。模型的结果表明士绅化社区中的居民对他们的社区更加满意，而提升的满意度也与更少发生的精神压力相关。中介分析验证了社区满意度作为一个中介变量的显著性，其解释了 9.7% 士绅化对心理健康的影响。

模型 3 与模型 4 探索了社区活动参与和身体锻炼和文娱活动参与的潜在中介效应。然而，这些变量在士绅化与心理健康之间的关系中没有呈现显著的中介效应。尽管参与身体锻炼和文娱活动会减小精神压力的风险，但是住在士绅化社区与参与这两类活动之间没有显著关系。

表 5. 社会环境与活动在士绅化对精神压力效应中的中介效应分析

结果变量	社区凝聚力	精神压力	社区满意度	精神压力	社区活动参与	精神压力	锻炼、文娱活动参与	精神压力
	模型 1a	模型 1b	模型 2a	模型 2b	模型 3a	模型 3b	模型 4a	模型 4b
参照组：非士绅化社区								
士绅化社区	0.290*** (0.086)	-0.440* (0.219)	0.085* (0.042)	-0.460* (0.214)	-0.034 (0.045)	-0.498* (0.219)	-0.073 (0.080)	-0.508* (0.218)
高社会经济地位社区	0.152* (0.071)	-0.122 (0.165)	0.108** (0.033)	-0.114 (0.162)	0.042 (0.036)	-0.159 (0.165)	0.035 (0.062)	-0.163 (0.164)
社区凝聚力		-0.234*** (0.041)						
社区满意度				-0.578*** (0.098)				
社区活动参与						-0.152 (0.100)		
锻炼文娱活动参与								-0.138* (0.060)
常数项	6.406*** (0.232)	-0.442 (0.576)	3.530*** (0.10)	0.129 (0.620)	1.327*** (0.110)	-1.703** (0.535)	1.415*** (0.176)	-1.706** (0.525)
个人层级控制变量	已包括	已包括	已包括	已包括	已包括	已包括	已包括	已包括
平均因果中介效应 [中介效应比例]		-0.006** [12.7%]		-0.004* [9.7%]		0.000 [-0.7%]		0.001 [1.5%]
N	2,623	2,623	2,623	2,623	2,623	2,623	2,623	2,623

注：\*\*\* $p < 0.001$ ，\*\* $p < 0.01$ ，\* $p < 0.05$ 。括号内为标准误。个人层级控制变量包括性别、年龄、婚姻状态、雇佣状态、家户收入、家户规模、上次访问时的精神压力症状。在估计中介变量的模型中，上次访问时的精神压力症状不被纳入模型。

#### (四) 稳健性检验

尽管士绅化是否会导致被动搬迁仍然是个疑问（Freeman and Braconi, 2004; Hepburn et al., 2023; Hwang and Ding, 2020），但是社区构成的改变对估计士绅化效应的影响不容忽略。举例而言，结果变量的差异可能来源于士绅化社区中搬入的居民和非士绅化社区中原有的居民之间的对比，而非士绅化本身对原有居民的影响。这个问题在本研究中可能并不显著，因为短期居民（在 2006 年后搬入到当前地址）的比例在士绅化社区（22.3%）只是略微高于非士绅化社区（21.5%）。我们也对两个独立的样本——长期居民和新进居民——实施了稳健性检验。其中，长期居民受到了士绅化全过程的影响，而新进居民受到影响的时间相对较少。但也要注意的，只包含上述特定样本的分析可能会排除那些更晚搬到社区中但是也受到士绅化影响的居民。我们在表 6 中呈现了稳健性检验结果。

表 6. 士绅化对精神压力在长期居民中影响的稳健性检验

样本	长期居民	新进居民	低收入 长期居民	中等收入 长期居民	高收入 长期居民
	模型 1	模型 2	模型 3	模型 4	模型 5
参照组:非士绅化社区					
士绅化社区	-0.663** (0.242)	-0.299 (0.551)	-0.120 (0.355)	-1.116* (0.556)	-1.167* (0.569)
高社会经济地位社区	-0.293 (0.184)	0.342 (0.370)	-0.209 (0.316)	-0.106 (0.370)	-0.693 (0.371)
常数项	-2.003** (0.615)	-1.491 (1.177)	-2.578* (1.110)	-2.510* (1.097)	-1.208 (1.269)
个人层级控制变量	已包括	已包括	已包括	已包括	已包括
对数似然函数值	-630.783	-180.910	-227.834	-186.329	-196.836
N	1,981	572	677	620	684

注: \*\*\* $p < 0.001$ , \*\* $p < 0.01$ , \* $p < 0.05$ 。括号内为标准误。个人层级控制变量包括性别、年龄、婚姻状态、雇佣状态、家户收入、家户规模、上次访问时的精神压力症状。

如表 6 所展示的, 经历过更长士绅化过程的长期居民会受到士绅化的影响; 对于新进居民而言, 士绅化的影响并不显著。这个结果有两个含义: 第一是强调了更长时间暴露于社区变迁过程中的影响; 第二是表明了主要结果中士绅化的影响不是由搬到士绅化社区的中高收入家庭驱动的。我们也对长期居民实施了异质性分析。对于心理健康的有益效应仍然保持不变: 低收入居民没有获得收益, 而高收入居民则从士绅化过程中获取到更多的收益。

## 五、结论与讨论

近年来越来越多的研究开始关注士绅化如何影响居民的身心健康。然而, 以往的研究对于士绅化普遍性的影响没有达成共识。这主要源于士绅化的影响高度依赖于所处的城市环境且在不同社会群体之间存在差异。本研究在以往研究的基础上检验了社区变迁如何影响居民的心理健康, 并将研究情境放在香港——一个以往研究很少涉及到的东亚城市。通过将具有城市代表性的调查数据与香港人口普查相结合, 并使用多层次模型与因果中介分析, 我们发现, 在香港, 与非士绅化社区相比, 士绅化社区的居民有精神压力的比例更低。这体现了士绅化与改善心理健康之间的正向联系。第二, 精神压力的下降主要体现在来自高收入家户的居民, 而在来自低收

入家户的居民上并不显著。第三, 更强的社区凝聚力与社区满意度是士绅化影响心理健康的重要社会机制。

本研究从三个方面贡献于以往士绅化与健康关系的研究: 第一, 本研究在香港的情境中验证了士绅化的健康后果。我们发现政府参与程度更高、民众对城市升级持普遍积极态度的城市情境中 (La Grange and Pretorius, 2016; Ley and Teo, 2014, 2020), 士绅化会有利于居民的心理健康。尽管学界和大众对于政府主导的士绅化可能带来的负面影响仍然存在争论, 政府在城市更新过程中的积极介入被认为是消除社区变迁对社会环境及居民的威胁的重要措施 (Tsang and Hsu, 2022)。与士绅化相伴而来的社区环境改善可以提升居民对社区的归属感 (He et al., 2021)。由此, 士绅化对物理和社会环境的积极影响可以促进居民的心理健康。

第二, 我们强调了士绅化的异质性影响。优势地位的居民从士绅化过程中受益更多, 而劣势地位的居民却无法享受类似的收益。在种族相对同质化的香港, 不同社会阶层之间的张力更加明显。由于士绅化过程也会带来更昂贵的设施, 降低低收入居民对这些设施提供的服务与商品的承担能力。由此, 优势阶层从设施的升级和他们所喜好的社会环境中受益, 而劣势阶层的居民更可能在获取这些社区变迁带来收益的过程中被排斥。

最后, 我们检验了士绅化与心理健康之间的两个重要中介机制, 而这是以往研究中很少被实证检验过的。与价值观传递理论的研究相一致, 士绅化社区中的居民感受到了更强的社区凝聚力, 而这可能来源于他们对社区设施提升及维护的需求得到了满足 (Steinmetz-Wood et al., 2017; Wilson, 2012)。社区提升满足了居民对于更理想的生活社区的追求, 从而提升了社区凝聚力以及对其他人的信任。随着社区环境的改善以及社区提升带来的繁荣景象, 士绅化也会提升居民对他们社区的满意度 (He et al., 2021), 并成为减轻居民精神压力的重要机制。然而, 我们没有观察到社区参与的显著中介效应。这可能源于两个因素: 一些社区设施有着更大的使用范围, 其他非士绅化社区的居民也可以享用, 一定程度上对非士绅化社区带来溢出效应; 我们的数据可能无法测量其他某些与设施提升相关的活动参与, 限制了我们的发现。

本研究为与城市更新与社区发展相关的公共政策设计提供了一些视角。第一, 城市更新过程中的积极干预, 例如在受影响区域附近妥善安置老年

人、与居民积极沟通等可以有效地维护社区凝聚力，并且补偿社会联系断裂的负面影响，进而提高居民的社区满意度以及他们的心理健康。第二，尽管士绅化过程总体上是有益的，但是并没有使来自不同社会经济地位的居民普遍受益。士绅化带来收益的过程对低收入居民来说仍然是有排斥性的。后续的政策设计应当致力于提升士绅化过程中的包容性，例如提升社区中有益设施的可负担性以及他们对于低收入居民的可达性。最后，我们的结果呼应了社区凝聚力的重要性。士绅化过程中社区整体环境的提升可以满足社区中居民的需求，促进居民的认同感以及社区的整合程度。在士绅化过程中，应当把精力放在尽可能减少对社区社会网络的负面影响上，并且同时提升仍然留在社区中居民对社区的满意度。

尽管本研究为东亚情境下士绅化对心理健康的影响提供了一些新的视角，但仍然有一些局限性。第一，由于研究设计，我们的分析无法追踪搬出社区的居民。因此，士绅化过程中被强制搬迁的居民没有包括在我们的分析中，使得我们无法呈现士绅化影响的完整图景。但另一方面，搬走的居民也可能受到新社区的影响，我们研究样本的选择在区分士绅化影响上更为清晰。第二，本研究关注单个典型的以政府干预士绅化为特征的东亚城市。然而，往后更多的比较研究需要探索公共政策实践之间的差别如何影响士绅化对居民福祉带来的效应。举例而言，上海的政府主导拆迁与重建在中心城区复兴过程中起到了重要角色。在这样的士绅化过程中，大量原有的居民被搬迁到更边缘的地区（参见 He, 2010），对社区的剧烈重建可以预见到会以不同的方式来影响居民对社区的感知以及他们的心理健康。

## 参考文献 (References)

- Adams, David, and E.M Hastings. 2001. "Urban Renewal in Hong Kong: Transition from Development Corporation to Renewal Authority." *Land Use Policy* 18 (3): 245-58. [https://doi.org/10.1016/S0264-8377\(01\)00019-9](https://doi.org/10.1016/S0264-8377(01)00019-9).
- Agbai, Chinyere O. 2021. "Shifting Neighborhoods, Shifting Health: A Longitudinal Analysis of Gentrification and Health in Los Angeles County." *Social Science Research* 100 (November):102603. <https://doi.org/10.1016/j.ssresearch.2021.102603>.

- Alroy, Karen A., Haleigh Cavalier, Aldo Crossa, Shu Meir Wang, Sze Yan Liu, Christina Norman, Michael Sanderson, L. Hannah Gould, and Sung Woo Lim. 2023. "Can Changing Neighborhoods Influence Mental Health? An Ecological Analysis of Gentrification and Neighborhood-Level Serious Psychological Distress-New York City, 2002-2015." Edited by Blake Byron Walker. *PLOS ONE* 18 (4): e0283191. <https://doi.org/10.1371/journal.pone.0283191>.
- Anguelovski, Isabelle, Helen V. S. Cole, Ella O'Neill, Francesc Baró, Panagiota Kotsila, Filka Sekulova, Carmen Pérez del Pulgar, et al. 2021. "Gentrification Pathways and Their Health Impacts on Historically Marginalized Residents in Europe and North America: Global Qualitative Evidence from 14 Cities." *Health & Place* 72 (November):102698. <https://doi.org/10.1016/j.healthplace.2021.102698>.
- Autor, David H., Christopher J. Palmer, and Parag A. Pathak. 2017. "Gentrification and the Amenity Value of Crime Reductions: Evidence from Rent Deregulation." Working Paper. Working Paper Series. National Bureau of Economic Research. <https://doi.org/10.3386/w23914>.
- Barton, Michael S., Frederick D. Weil, and Nicholas Van De Voorde. 2023. "Interrogating the Importance of Collective Resources for the Relationship of Gentrification With Health." *Housing Policy Debate* 33 (1): 30-46. <https://doi.org/10.1080/10511482.2022.2055616>.
- Beck, Audrey N., Kyla Thomas, Brian K. Finch, and Joseph Gibbons. 2023. "Determining Gentrification's Relationship to Birth Outcomes in Metropolitan California." *Housing Policy Debate* 33 (1): 107-28. <https://doi.org/10.1080/10511482.2022.2125334>.
- Bhavsar, Nrupen A., Manish Kumar, and Laura Richman. 2020. "Defining Gentrification for Epidemiologic Research: A Systematic Review." Edited by Joel Msafiri Francis. *PLOS ONE* 15 (5): e0233361. <https://doi.org/10.1371/journal.pone.0233361>.
- Binet, Andrew, Gabriela Zayas Del Rio, Mariana Arcaya, Gail Roderigues, and Vedette Gavin. 2022. "'It Feels like Money's Just Flying out the Window': Financial Security, Stress and Health in Gentrifying Neighborhoods." *Cities & Health* 6 (3): 536-51. <https://doi.org/10.1080/23748834.2021.1885250>.
- Brown-Saracino, Japonica. 2017. "Explicating Divided Approaches to Gentrification and Growing Income Inequality." *Annual Review of Sociology* 43 (1): 515-39. <https://doi.org/10.1146/annurev-soc-060116-053427>.
- Brummet, Quentin, and Davin Reed. 2019. "The Effects of Gentrification on the Well-Being and Opportunity of Original Resident Adults and Children." Working paper (Federal Reserve Bank of Philadelphia) 19-30. Working Paper (Federal Reserve Bank of Philadelphia). Federal Reserve Bank of Philadelphia. <https://doi.org/10.21799/frbp.wp.2019.30>.
- Candipan, Jennifer, Alicia R. Riley, and Janeria A. Easley. 2023. "While Some Things Change, Do Others Stay the Same? The Heterogeneity of Neighborhood Health Returns to

- Gentrification.” *Housing Policy Debate* 33 (1): 129-63. <https://doi.org/10.1080/10511482.2022.2076715>.
- Chen, Juan, Duoduo Xu, and Xiaogang Wu. 2019. “Seeking Help for Mental Health Problems in Hong Kong: The Role of Family.” *Administration and Policy in Mental Health and Mental Health Services Research* 46 (2): 220-37. <https://doi.org/10.1007/s10488-018-0906-6>.
- Cole, Helen V.S., Isabelle Anguelovski, Margarita Triguero-Mas, Roshanak Mehdipanah, and Mariana Arcaya. 2023. “Promoting Health Equity Through Preventing or Mitigating the Effects of Gentrification: A Theoretical and Methodological Guide.” *Annual Review of Public Health* 44 (1): 193-211. <https://doi.org/10.1146/annurev-publhealth-071521-113810>.
- Davidson, Mark, and Loretta Lees. 2005. “New-Build ‘Gentrification’ and London’s Riverside Renaissance.” *Environment and Planning A: Economy and Space* 37 (7): 1165-90. <https://doi.org/10.1068/a3739>.
- . 2010. “New-Build Gentrification: Its Histories, Trajectories, and Critical Geographies.” *Population, Space and Place* 16 (5): 395-411. <https://doi.org/10.1002/psp.584>.
- Delang, Claudio O., and Ho Cheuk Lung. 2010. “Public Housing and Poverty Concentration in Urban Neighbourhoods: The Case of Hong Kong in the 1990s.” *Urban Studies* 47 (7): 1391-1413. <https://doi.org/10.1177/0042098009353623>.
- Diez Roux, Ana V., and Christina Mair. 2010. “Neighborhoods and Health.” *Annals of the New York Academy of Sciences* 1186 (1): 125-45. <https://doi.org/10.1111/j.1749-6632.2009.05333.x>.
- Ding, Lei, Jackelyn Hwang, and Eileen Divringi. 2016. “Gentrification and Residential Mobility in Philadelphia.” *Regional Science and Urban Economics* 61 (November):38-51. <https://doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2016.09.004>.
- Ellen, Ingrid Gould, Tod Mijanovich, and Keri-Nicole Dillman. 2001. “Neighborhood Effects on Health: Exploring the Links and Assessing the Evidence.” *Journal of Urban Affairs* 23 (3-4): 391-408. <https://doi.org/10.1111/0735-2166.00096>.
- Ellen, Ingrid Gould, and Katherine M. O’Regan. 2011. “How Low Income Neighborhoods Change: Entry, Exit, and Enhancement.” *Regional Science and Urban Economics* 41 (2): 89-97. <https://doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2010.12.005>.
- Firth, Caislin L., Daniel Fuller, Rania Wasfi, Yan Kestens, and Meghan Winters. 2020. “Causally Speaking: Challenges in Measuring Gentrification for Population Health Research in the United States and Canada.” *Health & Place* 63 (May):102350. <https://doi.org/10.1016/j.healthplace.2020.102350>.
- Forrest, Ray, Adrienne La Grange, and Ngai-ming Yip. 2004. “Hong Kong as a Global City? Social Distance and Spatial Differentiation.” *Urban Studies* 41 (1): 207-27. <https://doi.org/10.1080/0042098032000155759>.
- Freeman, Lance. 2003. “The Impact of Assisted Housing Developments on Concentrated Poverty.” *Housing Policy Debate* 14 (1-2): 103-41.

- . 2006. *There Goes the Hood: Views of Gentrification from the Ground Up*. Temple University Press.
- Freeman, Lance, and Frank Braconi. 2004. “Gentrification and Displacement New York City in the 1990s.” *Journal of the American Planning Association* 70 (1): 39-52. <https://doi.org/10.1080/01944360408976337>.
- Gibbons, Joseph. 2019. “Are Gentrifying Neighborhoods More Stressful? A Multilevel Analysis of Self-Rated Stress.” *SSM - Population Health* 7 (April):100358. <https://doi.org/10.1016/j.ssmph.2019.100358>.
- Gibbons, Joseph, and Michael S. Barton. 2016. “The Association of Minority Self-Rated Health with Black versus White Gentrification.” *Journal of Urban Health* 93 (6): 909-22. <https://doi.org/10.1007/s11524-016-0087-0>.
- Gibbons, Joseph, Michael S Barton, and Timothy T Reling. 2020. “Do Gentrifying Neighbourhoods Have Less Community? Evidence from Philadelphia.” *Urban Studies* 57 (6): 1143-63. <https://doi.org/10.1177/0042098019829331>.
- Guo, Yingqi, Shu-Sen Chang, Feng Sha, and Paul S. F. Yip. 2018. “Poverty Concentration in an Affluent City: Geographic Variation and Correlates of Neighborhood Poverty Rates in Hong Kong.” Edited by Rick K. Wilson. *PLOS ONE* 13 (2): e0190566. <https://doi.org/10.1371/journal.pone.0190566>.
- Haavet, Ole Rikard, Manjit Kaur Sirpal, Wenche Haugen, and Kaj Sparle Christensen. 2011. “Diagnosis of Depressed Young People in Primary Health Care—a Validation of HSCL-10.” *Family Practice* 28 (2): 233-37.
- He, Shenjing. 2010. “New-Build Gentrification in Central Shanghai: Demographic Changes and Socioeconomic Implications.” *Population, Space and Place* 16 (5): 345-61. <https://doi.org/10.1002/psp.548>.
- He, Sylvia Y., Sui Tao, Yannie H. Y. Cheung, Nicholas Puczowskyj, and Zeli Lin. 2021. “Transit-Oriented Development, Perceived Neighbourhood Gentrification and Sense of Community: A Case Study of Hong Kong.” *Case Studies on Transport Policy* 9 (2): 555–66. <https://doi.org/10.1016/j.cstp.2021.02.010>.
- Hepburn, Peter, Renee Louis, and Matthew Desmond. 2023. “Beyond Gentrification: Housing Loss, Poverty, and the Geography of Displacement.” *Social Forces*, September, soad123. <https://doi.org/10.1093/sf/soad123>.
- Hwang, Jackelyn, and Lei Ding. 2020. “Unequal Displacement: Gentrification, Racial Stratification, and Residential Destinations in Philadelphia.” *American Journal of Sociology* 126 (2): 354–406. <https://doi.org/10.1086/711015>.
- Imai, Kosuke, Luke Keele, and Dustin Tingley. 2010. “A General Approach to Causal Mediation Analysis.” *Psychological Methods* 15 (4): 309.

- Ip, Iam-chong. 2018. "State, Class and Capital: Gentrification and New Urban Developmentalism in Hong Kong." *Critical Sociology* 44 (3): 547–62. <https://doi.org/10.1177/0896920517719487>.
- Izenberg, Jacob M., Mahasin S. Mujahid, and Irene H. Yen. 2018. "Health in Changing Neighborhoods: A Study of the Relationship between Gentrification and Self-Rated Health in the State of California." *Health & Place* 52 (July):188–95. <https://doi.org/10.1016/j.healthplace.2018.06.002>.
- Jo Black, Katie, and Mallory Richards. 2020. "Eco-Gentrification and Who Benefits from Urban Green Amenities: NYC's High Line." *Landscape and Urban Planning* 204 (December):103900. <https://doi.org/10.1016/j.landurbplan.2020.103900>.
- Jokela, Markus. 2014. "Are Neighborhood Health Associations Causal? A 10-Year Prospective Cohort Study with Repeated Measurements." *American Journal of Epidemiology* 180 (8): 776–84.
- Kandt, Jens, Shu-Sen Chang, Paul Yip, and Ricky Burdett. 2017. "The Spatial Pattern of Premature Mortality in Hong Kong: How Does It Relate to Public Housing?" *Urban Studies* 54 (5): 1211–34. <https://doi.org/10.1177/0042098015620341>.
- Kim, Joongbaeck. 2010. "Neighborhood Disadvantage and Mental Health: The Role of Neighborhood Disorder and Social Relationships." *Social Science Research* 39 (2): 260–71.
- La Grange, Adrienne, and Frederik Pretorius. 2016. "State-Led Gentrification in Hong Kong." *Urban Studies* 53 (3): 506–23. <https://doi.org/10.1177/0042098013513645>.
- Ley, David, and Sin Yih Teo. 2014. "Gentrification in Hong Kong? Epistemology vs. Ontology." *International Journal of Urban and Regional Research* 38 (4): 1286–1303. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12109>.
- . 2020. "Is Comparative Gentrification Possible? Sceptical Voices from Hong Kong." *International Journal of Urban and Regional Research* 44 (1): 166–72. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12845>.
- Logan, John R., Wenquan Zhang, Brian J. Stults, and Todd Gardner. 2021. "Improving Estimates of Neighborhood Change with Constant Tract Boundaries." *Applied Geography* 132 (July):102476. <https://doi.org/10.1016/j.apgeog.2021.102476>.
- MacDonald, John M., and Robert J. Stokes. 2020. "Gentrification, Land Use, and Crime." *Annual Review of Criminology* 3 (1): 121–38. <https://doi.org/10.1146/annurev-criminol-011419-041505>.
- Mendoza-Graf, Alexandra, Rebecca L Collins, Madhumita Ghosh Dastidar, Robin Beckman, Gerald P Hunter, Wendy M Troxel, and Tamara Dubowitz. 2023. "Changes in Psychosocial Wellbeing over a Five-Year Period in Two Predominantly Black Pittsburgh Neighbourhoods: A Comparison between Gentrifying and Non-Gentrifying Census Tracts." *Urban Studies* 60 (6): 1139–57. <https://doi.org/10.1177/00420980221135385>.

- Miao, Jia, Xiaogang Wu, and Xiulin Sun. 2019. "Neighborhood, Social Cohesion, and the Elderly's Depression in Shanghai." *Social Science & Medicine* 229:134–43.
- Miao, Jia, Xiaogang Wu, and Donglin Zeng. 2022. "Promoting Ageing in Place in Hong Kong: Neighbourhood Social Environment and Depression among Older Adults." *Journal of Asian Public Policy*, February, 1–18. <https://doi.org/10.1080/17516234.2022.2040087>.
- Monkkonen, Paavo, and Xiaohu Zhang. 2014. "Innovative Measurement of Spatial Segregation: Comparative Evidence from Hong Kong and San Francisco." *Regional Science and Urban Economics* 47:99–111.
- Ng, Mee Kam. 2002. "Property-led Urban Renewal in Hong Kong: Any Place for the Community?" *Sustainable Development* 10 (3): 140–46. <https://doi.org/10.1002/sd.189>.
- . 2018. "Urban Renewal, Sense of Community and Social Capital: A Case Study of Two Neighbourhoods in Hong Kong." In *Urban Renewal, Community and Participation*, edited by Julie Clark and Nicholas Wise, 1–23. The Urban Book Series. Cham: Springer International Publishing. [https://doi.org/10.1007/978-3-319-72311-2\\_1](https://doi.org/10.1007/978-3-319-72311-2_1).
- O'Brien, Daniel T., Chelsea Farrell, and Brandon C. Welsh. 2019. "Broken (Windows) Theory: A Meta-Analysis of the Evidence for the Pathways from Neighborhood Disorder to Resident Health Outcomes and Behaviors." *Social Science & Medicine* 228:272–92.
- Papachristos, Andrew V., Chris M. Smith, Mary L. Scherer, and Melissa A. Fugiero. 2011. "More Coffee, Less Crime? The Relationship between Gentrification and Neighborhood Crime Rates in Chicago, 1991 to 2005." *City & Community* 10 (3): 215–40. <https://doi.org/10.1111/j.1540-6040.2011.01371.x>.
- Park, Sohyun, Aram Yang, Hui Jeong Ha, and Jinhyung Lee. 2021. "Measuring the Differentiated Impact of New Low-Income Housing Tax Credit (LIHTC) Projects on Households' Movements by Income Level within Urban Areas." *Urban Science* 5 (4): 79. <https://doi.org/10.3390/urbansci5040079>.
- Putnam, Robert D. 2007. "E Pluribus Unum: Diversity and Community in the Twenty-First Century The 2006 Johan Skytte Prize Lecture." *Scandinavian Political Studies* 30 (2): 137–74. <https://doi.org/10.1111/j.1467-9477.2007.00176.x>.
- Sampson, Robert J. 2012. "Great American City." In *Great American City*. University of Chicago Press.
- Sampson, Robert J., Stephen W. Raudenbush, and Felton Earls. 1997. "Neighborhoods and Violent Crime: A Multilevel Study of Collective Efficacy." *Science* 277 (5328): 918–24. <https://doi.org/10.1126/science.277.5328.918>.
- Schmalbach, Bjarne, Markus Zenger, Ana Nanette Tibubos, Sören Kliem, Katja Petrowski, and Elmar Brähler. 2021. "Psychometric Properties of Two Brief Versions of the Hopkins Symptom Checklist: HSCL-5 and HSCL-10." *Assessment* 28 (2): 617–31. <https://doi.org/10.1177/1073191119860910>.

- Schnake-Mahl, Alina S., Jaquelyn L. Jahn, S.V. Subramanian, Mary C. Waters, and Mariana Arcaya. 2020. "Gentrification, Neighborhood Change, and Population Health: A Systematic Review." *Journal of Urban Health* 97 (1): 1–25. <https://doi.org/10.1007/s11524-019-00400-1>.
- Shin, Hyun Bang, Loretta Lees, and Ernesto López-Morales. 2016. "Introduction: Locating Gentrification in the Global East." *Urban Studies* 53 (3): 455–70. <https://doi.org/10.1177/0042098015620337>.
- Shmool, Jessie L. C., Michael A. Yonas, Ogonnaya Dotson Newman, Laura D. Kubzansky, Evelyn Joseph, Ana Parks, Charles Callaway, Lauren G. Chubb, Peggy Shepard, and Jane E. Clougherty. 2015. "Identifying Perceived Neighborhood Stressors Across Diverse Communities in New York City." *American Journal of Community Psychology* 56 (1–2): 145–55. <https://doi.org/10.1007/s10464-015-9736-9>.
- Sirpal, Manjit, Wench Haugen, Kaj Christensen, and Ole Haavet. 2016. "Validation Study of HSCL-10, HSCL-6, WHO-5 and 3-Key Questions in 14-16 Year Ethnic Minority Adolescents." *BMC Family Practice* 17 (January). <https://doi.org/10.1186/s12875-016-0405-3>.
- Smith, Gene S., Hannah Breakstone, Lorraine T. Dean, and Roland J. Thorpe. 2020. "Impacts of Gentrification on Health in the US: A Systematic Review of the Literature." *Journal of Urban Health* 97 (6): 845–56. <https://doi.org/10.1007/s11524-020-00448-4>.
- Smith, Neil. 1996. *The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City*. London: Routledge. <https://doi.org/10.4324/9780203975640>.
- Steinmetz-Wood, Madeleine, Rania Wasfi, George Parker, Lisa Bornstein, Jean Caron, and Yan Kestens. 2017. "Is Gentrification All Bad? Positive Association between Gentrification and Individual's Perceived Neighborhood Collective Efficacy in Montreal, Canada." *International Journal of Health Geographics* 16 (1): 24. <https://doi.org/10.1186/s12942-017-0096-6>.
- Strand, Bjørn Heine, Odd Steffen Dalgard, Kristian Tambs, and Marit Rognerud. 2003. "Measuring the Mental Health Status of the Norwegian Population: A Comparison of the Instruments SCL-25, SCL-10, SCL-5 and MHI-5 (SF-36)." *Nordic Journal of Psychiatry* 57 (2): 113–18. <https://doi.org/10.1080/08039480310000932>.
- Sullivan, Daniel Monroe. 2007. "Reassessing Gentrification: Measuring Residents' Opinions Using Survey Data." *Urban Affairs Review* 42 (4): 583–92. <https://doi.org/10.1177/1078087406295828>.
- Tingley, Dustin, Teppei Yamamoto, Kentaro Hirose, Luke Keele, and Kosuke Imai. 2014. "Mediation: R Package for Causal Mediation Analysis." <https://dspace.mit.edu/handle/1721.1/91154>.

- Tran, Linda Diem, Thomas H. Rice, Paul M. Ong, Sudipto Banerjee, Julia Liou, and Ninez A. Ponce. 2020. "Impact of Gentrification on Adult Mental Health." *Health Services Research* 55 (3): 432–44. <https://doi.org/10.1111/1475-6773.13264>.
- Tsang, Churn, and Lin-Fang Hsu. 2022. "Beneath the Appearance of State-Led Gentrification: The Case of the Kwun Tong Town Centre Redevelopment in Hong Kong." *Land Use Policy* 116 (May):106054. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2022.106054>.
- Tulier, Melody Esther, Carolina Reid, Mahasin S. Mujahid, and Amani M. Allen. 2019. "'Clear Action Requires Clear Thinking': A Systematic Review of Gentrification and Health Research in the United States." *Health & Place* 59 (September):102173. <https://doi.org/10.1016/j.healthplace.2019.102173>.
- Wilson, William Julius. 2012. *The Truly Disadvantaged: The Inner City, the Underclass, and Public Policy*. University of Chicago Press.
- Wu, Xiaogang. 2016. "Hong Kong Panel Study of Social Dynamics (HKPSSD): Research Designs and Data Overview." *Chinese Sociological Review* 48 (2): 162–84. <https://doi.org/10.1080/21620555.2015.1129495>.
- Ye, Minting, Igor Vojnovic, and Guo Chen. 2015. "The Landscape of Gentrification: Exploring the Diversity of 'Upgrading' Processes in Hong Kong, 1986–2006." *Urban Geography* 36 (4): 471–503. <https://doi.org/10.1080/02723638.2015.1010795>.
- Zeng, Donglin, and Xiaogang Wu. 2022. "Neighborhood Collective Efficacy in Stressful Events: The Stress-Buffering Effect." *Social Science & Medicine* 306 (August):115154. <https://doi.org/10.1016/j.socscimed.2022.115154>.
- Zuk, Miriam, Ariel H. Bierbaum, Karen Chapple, Karolina Gorska, Anastasia Loukaitou-Sideris, Paul Ong, and Trevor Thomas. 2015. "Gentrification, Displacement and the Role of Public Investment: A Literature Review." In *Federal Reserve Bank of San Francisco*. Vol. 79.

责任编辑：刘大炜