

美国大学与城市在房地产开发上的冲突与合作

饶燕婷

(上海交通大学 高等教育研究院, 上海 200240)

摘要:美国大学为了拓展校园空间、提升校园周边环境、振兴城市社区,以及为学校创收等目的,自上个世纪60年代以来启动了大量圈地兴楼的房地产开发项目,并由此引发了与驻地城市在社会公平问题、负面溢出效应、地区划分和财产税等方面的广泛冲突。为了化解矛盾、避免冲突,不少美国大学采取了使经济与社会项目相结合、建立广泛的合作伙伴关系、促进校园与城市的整合,以及补偿免税资格等积极实践,并成功地与驻地城市和社区建立了友好合作关系。

关键词:大学;城市;互动;房地产开发

中图分类号:G649.1 **文献标识码:**A **文章编号:**1001-4519(2013)02-0043-07

大学曾一度被看作是远离尘世喧嚣,专注于探索真理的场所,然而,随着其职能的不断扩大和社会经济贡献的日益显著,它越来越多地被看作是社会的核心机构。今天,在给地区社会、经济和文化发展带来强大的辐射效应的同时,大学也将其传统校园的边界不断延伸到周边城市社区,成为城市地区最大的土地所有者和开发者之一。由于土地购置与开发的复杂性以及利益相关者的多样性,许多大学在土地开发利用的过程中与驻地城市发生了各种冲突与合作。本文以美国大学与城市在土地开发利用上的互动为考察对象,通过对美国大学校园扩张的现状、动机、与城市社区的冲突及合作策略等进行解析,以期对美国大学的房地产开发情况及其与城市之间的互动关系有所了解和把握。

一、大学房地产开发:城市校园的扩张

城市是大学的诞生之地,中世纪欧洲最早的大学发轫于城市。博洛尼亚大学、牛津大学、剑桥大学、巴黎大学等中世纪大学都是以城市命名,已足以证明大学与城市的渊源。正如托马斯·班德在《大学与城市:从中世纪起源到现在》一书所指出的:“大学是城市的产物”^①。城市的发展孕育和催生了大学,并为大学的发展提供了广阔的空间。

美国大学移植于欧洲模式,在传统上一直位于城市地区,除了后来在乡村地区建立的小型文理学院和大型赠地学院之外。19世纪中期,美国政府在首都建立了华盛顿大学,之后许多大城市开始寻求建立自己的大学,以作为实现其名誉、荣耀和进步的一部分。^②20世纪60年代,美国城市和大学出现了急剧的扩张,尤其是大学,由于生育高峰一代进入大学,高等教育规模迅速扩大。教育机构开始以该时期交通部

收稿日期:2012-06-20

作者简介:饶燕婷,江西抚州人,上海交通大学高等教育研究院博士后,研究方向为比较高等教育。

^①Thomas Bender, *The University and the City: from Medieval Origins to the Present* (Oxford University Press, 1988), 14.

^②Herman van der Wusten, *The Urban University and Its Identity: Roots, Locations, Roles* (Boston: Kluwer Academic Publishers, 1998).

门建设高速公路一样的方式进行扩张。^①大学的占地也因此成为大学管理者与驻地政府之间经常出现的一个议题。到20世纪末,城市重建以及在经济活动、新移民和国家财政供给缩减上的变化使城市陷于困境。没有强有力的市政领导,再加上不断增加的内外部压力,大学不得不认识到他们必须并能够同时成为增进普遍知识和提高地区福祉的机构。因此,肩负“赠地使命”的“城市的大学”为了城市的目标越来越多地发挥着“入世”机构的作用,将其传统校园的边界向城市社区延伸。截至今日,美国所有的公立和私立学位授予机构中有82%位于城市地区,并且大部分聚集在50个州当中的28个州之中。^②

根据威沃尔等人在1998年至2005年间对美国位于城市地区的非营利性高校房地产开发项目的研究,在被调查的604所高校中,有225所(37%)高校正在将其校园扩展到外部或周边,并且这些正在向外扩张的高校中有116所(52%)高校有2个或以上的房地产开发项目。从项目开发的目来看,在225所高校的506个地产开发项目中,101个项目是为了建构学术空间、94个项目是建构综合利用空间、59个项目为了增加住宿空间、43个项目专注于科研,41个项目是为了新校区和分校区的建设,此外还有一些项目是为了建设艺术、体育设施、学生服务中心等。总的来看,60%即302个地产开发项目与大学的学术使命相关,包括为学术、管理、艺术、体育、科研、住宿、学生中心,以及新校区和分校区的目的而建构。^③另外,据调查到1996财政年度末美国城市高校已持有近1000亿美元的土地和建筑(账面价值),其中仅1995—1996财政年度就新购置了80亿美元的地产。^④“大学和学院已经成为其所在城市的最大土地所有者和开发者,对建筑环境产生了强有力的影响”^⑤。

二、美国大学房地产开发的动机

美国大学进行房地产开发是多种动机驱动的结果,主要包括满足学生住房、娱乐体育设施,以及教学科研设施等不断增长的需求;提升校园周边环境,促进城市振兴的需要;为学校创收等。

1. 空间拓展的需要

美国大学房地产开发的一个主要动机是为了满足校内住房和娱乐体育设施不断增加的需求。在1970年到2009年期间,美国大学入学人数增长了138%,并且这种增长的趋势还在继续。^⑥此外,许多美国大学过去只是为新生和部分学生提供住宿,然而,近年来越来越多的大学开始通过增加学生宿舍和体育娱乐设施从走读型学校向更加传统的寄宿型学校转变,例如,南佛罗里达大学、西北大学、内布拉斯加大学、韦恩州立大学等。因而,招生规模的扩大和学生宿舍与体育娱乐设施的增加使传统校园变得日渐拥挤和局促,对空间拓展的需求也越发迫切。

除了住房和娱乐设施之外,科研设施的增加也对大学提出了空间拓展的要求。二战后美国大学加大了科研尤其是基础科学研究的力度。在1970年到2009年间,大学科研在美国所有研发中所占的比率从约10%上升到约14%,在研发份额上仅次于企业界而位居第二。并且,美国大学是基础研究的主力军,

① John Brown and Jacqueline Geoghegan, "Bringing the Campus to the Community: An Examination of the Clark University Park Partnership after Ten Years," Lincoln Institute of Land Policy Working Paper (2007). https://www.lincolnst.edu/pubs/dl/1315_Brown%20Geohegan%20Final.pdf, 2008-03-05.

② Yesim Sungu-Eryilmaz, "Town-gown Collaboration in Land Use and Development," https://www.lincolnst.edu/pubs/dl/1575_883_Town-Gown%20PFR%206.09.pdf, 2012-04-03.

③ Wim Wiewel, Kara Kunst and Raymond Dubicki, "University Real Estate Development: Campus Expansion in Urban Settings," https://www.lincolnst.edu/pubs/dl/1285_Wiewel%20Final.pdf, 2012-03-04.

④ ICIC (Initiative for a Competitive Inner City) and CEOs for Cities, "Leveraging Colleges and Universities for Urban Economic Revitalization: An Action Agenda," Chicago, IL: CEOs for Cities, 2002.

⑤ David C Perry and Wim Wiewel, *The University as Urban Developer: Case Studies and Analysis* (Armonk, NY: M. E. Sharpe, Inc, 2005).

⑥ U. S. National Center for Education Statistics, "Digest of Education Statistics: 2010," http://nces.ed.gov/programs/digest/d10/tables/dt10_197.asp?referrer=list, 2011-04-30.

在 2009 年开展了全国 53.4% 的基础研究。^① 大学对科研的专注带来的一个直接影响是科研设施的增加。据统计,在 2001 年至 2005 年间有科技研发的高校在校园内为科研工作新建的空间比 1988 年以来的任何一个 5 年周期都要多,仅在 2003—2005 财政年度之间就为科研增加了 1.85 亿平方英尺的可用净空间。^②

2. 提升校园周边环境,振兴城市社区的需要

提升校园周边环境和促进驻地城市振兴是美国大学除学术使命之外的另一个房地产开发动机。大学是具有高度稳定性的社会机构,往往定址在一个地方后上百年都不再迁移,因而通常都希望学校周边能有一个较好的经济、文化和治安环境。对于学校周边社区的衰落,过去不少美国大学采取的回应是在校园外面砌起围墙或是加强警察和保安服务。然而,近年来越来越多的美国大学开始尝试通过开发零售商店与住房、修缮历史古迹与公园、改进当地学校、甚至为所在地区提供卫生和治安服务等方式来刺激城市经济和社区的发展。据威沃尔等人的研究,在被调查的 506 个大学地产开发项目中,包括了 12 个大学建立的 K-12 学校、9 个零售店、5 个博物馆与文化中心、5 个商业中心和商业孵化器、7 个早期儿童护理与教育中心、2 个青少年中心,以及一个为年长的社区成员提供膳食的营养中心。实践证明,这些房地产开发活动对当地经济有显著刺激作用。大学也因此越来越多地被作为城市复兴计划的一个重要力量。

3. 增加学校收入来源

许多美国大学通过建造综合建筑或是购买商业和工业地产来为学校创收。这些物业将来不仅可以租赁出去,并且还有利于学校对校园周边发展的控制。例如,美国伊曼纽尔学院就通过出租或出售未开发的校园地产来促使学校收入来源多样化。由于默克(Merck&co)公司与哈佛大学联合在该学院建造了一栋默克科研大楼,为此默克公司提前预支了 75 年的租金,这使该学院的基金立刻从 700 万美元增至 4900 万美元。此外,纽约市的库伯科学艺术发展联盟以土地资产作为学校收入来源有 80 多年之久。该校持有曼哈顿市中心的一块土地,这块土地与其他地产收入加起来正好有 2000 万美元。这意味着可以为该校提供年度运营预算的一半,并确保学校的免费教育承诺为所有学生提供所需的学费。^③ 今天,在那些有稳定的房地产收入来源的美国大学,其捐赠基金几乎有一半是来自房地产收入,还有另一半来自证券投资收入。^④

三、美国大学与城市在房地产开发上的冲突

美国大学在内部和外部需求的双重压力下不断追逐传统校园边界之外的房地产开发项目,越来越多地侵入周边社区,并由此引发了与城市的广泛冲突。据相关研究发现,几乎每个美国大学房地产开发项目都与大学外部群体有一定程度的冲突。^⑤ 那么,这些冲突究竟是因什么而引发的呢?虽然不同的大学甚至是同一大学的不同开发项目都可能因不同的原因而与城市发生冲突,但是总的来看主要有以下几个较为普遍的冲突来源:

1. 社会公平问题

大学在校园周边的房地产开发一方面使其成为城市振兴的重要动力,另一方面也引发了人们担心的

① National Science Foundation, "National Patterns of R&D Resources," <http://www.nsf.gov/statistics/natlpatterns/>, 2012-03-04.

② Yesim Sungu-Eryilmaz, "Town-gown Collaboration in Land Use and Development," https://www.lincolnst.edu/pubs/dl/1575_883_Town-Gown%20PFR%206.09.pdf, 2009-12-30.

③ Wim Wiewel, Kara Kunst and Raymond Dubicki, "University Real Estate Development: Campus Expansion in Urban Settings," https://www.lincolnst.edu/pubs/dl/1285_Wiewel%20Final.pdf, 2012-03-04.

④ Yesim Sungu-Eryilmaz, "Town-gown Collaboration in Land Use and Development," https://www.lincolnst.edu/pubs/dl/1575_883_Town-Gown%20PFR%206.09.pdf, 2009-12-30.

⑤ Wim Wiewel, Kara Kunst and Raymond Dubicki, "University Real Estate Development: Campus Expansion in Urban Settings," https://www.lincolnst.edu/pubs/dl/1285_Wiewel%20Final.pdf, 2012-03-04.

社会公平问题。由于一些大学的房地产开发项目和社区重建政策很少考虑周边社区居民的生存状况和需求,因而社区居民、商业和非营利机构等纷纷指责大学的扩张导致了常住居民和商业的迁移、忽视了低收入阶层的需求、破坏了历史遗迹等。一些利益相关者甚至提出,教育机构忽视社区社会问题达到如此程度,以至于他们已经营造了一种不信任的气氛。

哥伦比亚大学是纽约市最大的土地所有者之一,仅次于天主教会和市政府。该校在西哈林地区建一个巨型分校的计划引起了周边社区的强烈反对,理由是因为大学的扩建会带来社区中产阶级化,从而导致该地区长住居民和商业的搬迁。^① 同样,20世纪80年代后期华盛顿大学宣布要在塔科马市建一个新校区。尽管新校园的建设刺激了对当地贫困地区的投资,保护了一些历史建筑,并得到了一些部门的强力支持。然而,附近低收入社区的居民却抱怨,该大学忽视了他们的需求和关注,只提供了高端工作。^② 另外,印第安纳大学与普渡大学印第安纳波利斯联合分校(IUPUI)虽然帮助带动了印第安纳波利斯市的发展,但是也改变了市区的阶级和种族构成,并破坏了该市非洲裔美国人社区的一个历史区。^③

2. 负面溢出效应

所谓负面溢出效应是指大学的房地产开发活动在实现大学扩张目的的同时,会对大学之外的人或群体产生一些不良的影响。这也是导致大学与城市社区产生冲突的一个重要原因。与大学相比,社区居民更加关注与生活质量有关的问题,例如担心新建学生宿舍会影响社区的特性、租金上涨的压力、商店和公共设施对学生市场的迎合,以及交通、噪音和停车等问题。

大量学生的出现是大学房地产开发带来的一个最直接的溢出效应,也是社区居民的最大顾虑。一方面他们害怕大量新建学生宿舍会改变社区的特性;另一方面由于许多大学生都不住校而在附近社区租房,社区居民们往往未做好准备或者不愿意接纳他们。以波士顿大学为例,2006年该校的62,000名大学生中有42%不住校,而是分散到波士顿的所有20个社区中,并且仅有半数的学生集中在其中4个社区。^④ 这给波士顿市的居民带来很大的冲击和影响。此外,一些大学地产开发项目由于用途不受欢迎也遭到社区居民的抵制。为了维护社区的良好生活环境,社区居民通常不愿意大学在附近建造体育馆、剧院、停车场等交通密集的建筑,以及用作工程维修、火警、紧急医疗、集体宿舍等噪音密集的建筑。更有甚者,一些社区甚至因为美学原因反对大学的房地产开发。例如,杜兰大学(Tulane University)在扩张到附近住宅区时就曾因为其现代玻璃结构与传统住宅区不协调的问题而遭到社区的反对。

3. 地区划分

美国大学在房地产开发时经常与城市在地区划分问题上产生纠葛。在美国,如果州没有特定协议或相关立法的话,公立大学和私立大学过去都不受本地区划管理。然而,近年来各市政当局却越来越倾向于使私立大学服从地区划分。这使得那些不愿被大学侵入的社区可以利用地区划分来抵制和反对大学的扩建项目。从其对抗形式来看主要有两种:一是利用既有的地区划分来反对大学扩张到居民区;二是为了制止某个大学的扩张活动而试图改变现行的地区划分。此外,大学周边的居民还常常建立邻里或社

① Marcuse Peter and Cuz Potter, "Columbia University's Heights: An Ivory Tower and Its Communities," in *The University as Urban Developer: Case Studies and Analysis*, ed. Perry and Wiewel (Armonk, NY: M. E. Sharpe, Inc, 2005), 45-64.

② Coffey Brian and Yonn Dierwechter, "The Urban University as a Vehicle for Inner-city Renewal: The University of Washington, Tacoma," in *The University as Urban Developer: Case Studies and Analysis*, ed. Perry and Wiewel (Armonk, NY: M. E. Sharpe, Inc, 2005), 80-97.

③ Cummings Scott, Mark Rosentraub, et al., "University Involvement in Downtown Revitalization: Managing Political and Financial Risks," in *The University as Urban Developer: Case Studies and Analysis*, ed. Perry and Wiewel (Armonk, NY: M. E. Sharpe, Inc, 2005), 147-174.

④ Kowalcky Linda and Gregory Perkins, *America's College Town* (Boston, MA: Boston Redevelopment Authority Research Department, 2006).

区协会来反对某个分区决定,并抑制大学进一步扩张的更广泛威胁。在大学进行物业购置和地产开发的过程中,这些社区组织通过集中公众意见、游说当地政府、与大学进行谈判并签订合同或协议,经常使大学的开发项目陷于停滞。例如,洛约拉学院(Loyola College)周边的社区居民建立了一个北巴尔的摩邻里联盟(The North Baltimore Neighborhood Coalition),该联盟与洛约拉学院签订了一份十年有效期(1995年至2005年)的法律协议。这份协议对该校扩张到其校园边界之外的能力进行了限制。因此,当洛约拉学院购买了一个疗养院并打算将其改造成学生宿舍时,该联盟利用协议有效制止了这个项目。^①

4. 财产税的减少

美国大学享有免税资格,其购置的不动产可以免征财产税。然而,大学不交税并不意味着城市就不再提供相关服务了,附近社区仍要提供治安保护、道路养护、周边甚至校园内的污水处理系统等。因此,大学的扩张范围越大、不动产越多,城市政府的损失就越大。尽管大学对地方经济和社区发展做出了很大贡献,但是其免税资格也日益成为一些城市政府关注的问题,以及引发大学和城市争端的一个重要原因。

2001年麻省理工学院在校园西北角购置了一块技术广场。到2005年时,该项目已包括60万平方英尺的生物技术研发实验室、54万平方英尺的办公楼和零售空间,以及1600个停车位,每年缴纳的房地产税占坎布里奇市所有房地产税收的2.8%。因而,市政局和市议会害怕麻省理工学院会将这些建筑用于教学或科研的目的,因为这些用途的建筑是免税的,会大大减少该市的税收收入。^②

四、美国大学与城市的合作策略

尽管美国大学在房地产开发时与驻地城市发生各种争端和冲突,但是也有不少大学通过积极的实践避免和化解了这些冲突,甚至成功地与驻地城市和社区建立了友好合作关系。从这些大学的实践来看,主要包括以下策略:

首先,使经济和社会项目相结合,缓解社会矛盾。“有效的土地开发政策要求社会和经济项目的协调”。^③ 为了避免和减少房地产开发给周边地区带来的社会问题,一些美国大学在进行房地产开发时注意为当地居民提供可以负担得起的住房以防止居民被迫迁居。并且,一些大学还为周边社区的供应商提供优先权,积极促进了当地企业的发展。位于波士顿市的东北大学在开发达文波特—考门斯项目(Davenport Commons project)时,与当地一家社区发展公司和两个本地开发商合作,为周边社区提供了一项保障性住房的福利,并帮助业主成立了一个共管协会,有效缓解了各种社会矛盾。^④

其次,建立广泛的合作伙伴关系,减少负面溢出效应。为了平衡大学、社区和整个城市的利益,大学房地产开发中的各方利益相关者越来越倾向于建立合作伙伴关系,通过协商与共同规划来解决各项争端。例如,波特兰市规划局与大学和社区协会合作建立了“大学区计划”,对大学的需求和公众对市中心的愿景进行整合。该计划要求建设综合功能建筑,为交通、零售、学生住房与商品房、便利设施,以及教学设施提供了建造指南,并为将来的土地利用提供了所需的监管框架。^⑤ 此外,圣荷西州立大学2006年与

① Wim Wiewel, Kara Kunst, Raymond Dubicki, "University Real Estate Development: Campus Expansion in Urban Settings," https://www.lincolnst.edu/pubs/dl/1285_Wiewel%20Final.pdf, 2012-03-04.

② Wim Wiewel, "Working Together or Going It Alone: How Should Universities Develop Real Estate?" https://www.lincolnst.edu/pubs/dl/1381_698_Wiewel%20Final.pdf, 2012-03-04.

③ Fainstein, Susan S. *The city builders: Property, politics, and planning in London and New York* (Cambridge, MA: Blackwell Publishers, 1994).

④ Yesim Sungu-Eryilmaz, "Town-gown Collaboration in Land Use and Development," https://www.lincolnst.edu/pubs/dl/1575_883_Town-Gown%20PFR%206.09.pdf, 2009-12-30.

⑤ Taylor Jill S, "Mechanisms for Cities to Manage Institutionally Led Real Estate Development," https://www.lincolnst.edu/pubs/dl/1234_Taylor%20Final.pdf, 2012-03-04.

驻地城市签订了一份谅解备忘录,以开展一项为大学在周边社区开发提供指导的联合规划。该伙伴关系拟为附近社区居民提供更多娱乐设施和体育比赛场地,并专注于改善整个地区的停车和人行通道。除了这种与社区和城市的合作之外,美国大学也很重视与州政府机构或联络机关,以及其他大学的合作,通过建立广泛的合作伙伴关系,有效避免了各种可能的冲突和风险。

再次,通过设计实现校园与城市的整合。现代城市校园的开发理念不再是将大学从其周边环境分离,而是更趋向于促进大学建筑与城市社区的整合。美国大学在进行房地产开发时越来越多地遵循以下两个原则:通过建筑环境来传递大学的价值观念、找到与当地社区的交集。^①例如,在芝加哥的伊利诺伊大学南校区,大学建筑就是“城市的建筑”,城市服务和零售商店与教学设施和学生宿舍混合在一起。雪城大学则建造了一个1.5公里长的L形连廊,通过使大学建筑与城市风景、自行车道、照明、公共艺术和互动艺术,以及标识系统连接起来,实现校园与城市的整合。这个连廊不仅使学生和教师能到达市区,也使市区能从大学和周边的25个艺术与文化场馆中受益。

最后,补偿免税资格。为了补偿学校的免税资格给城市带来的税收损失,一些大学与城市协商缴纳一定的金额以替代税费或其他费用。这种补偿形式在美国并不鲜见,近年来一系列与代税费有关的实践、政策和项目在州、市两级政府层面都相继出现了。事实上,早在1929年哈佛大学就曾对地方政府进行了税费补偿,这也是第一个有记载的大学向地方政府缴纳代税费的案例。今日,哈佛每年要向其主校区所在的坎布里奇市交纳200多万美元,向学校新近购置土地的沃特敦市交纳380万美元。此外,该校2008年还向波士顿市交纳了190万美元,因为学校有几个医学院和研究中心位于该市,并且即将在这儿建造新的设施。^②

五、结语

美国大学与城市在房地产开发上的冲突与合作是考察大学与城市互动关系的一个棱镜。虽然许多大学在进行房地产开发时与驻地城市和社区发生了激烈冲突,然而,不少大学通过积极实践却成功化解了矛盾,甚至使双方关系从对抗转向了合作。综观美国大学与城市在房地产开发上的互动,其成功经验主要有以下几个:(1)寻找与城市和社区的利益结合点,通过共同目标整合各方利益。在大学房地产开发项目中,大学与城市和社区之间除了利益冲突之外,也有利益交集。为了平衡各方利益关系,减少各种阻力,美国大学积极寻找与城市和社区的利益交点,不仅关注开发项目给学校带来的经济效益,也同时重视给周边城市社区带去福祉。(2)联合利益相关者携手开发房地产项目。美国大学通过与城市、社区、开发商和其他大学等多方利益相关者联合,使其参与土地利用与开发项目的规划和决策,甚至合作开发地产项目,为开发项目构建了一个缓冲带,有效减少了各种冲突的发生。(3)将大学房地产开发项目置于更大的城市结构之中,使其融为城市发展的一部分。城市是大学生长的土壤,大学是城市的一部分。美国大学在房地产开发时,尽可能使其土地和建筑政策植根于更大的城市环境之中,实现与城市的水乳交融、相得益彰。

我国自上世纪末高校扩招以来,全国大部分本科院校都扩建或新建了校区,且不少城市还将大学城开发建设纳入了城市规划建设的蓝图之中。据有关数据统计,全国高校在新校区建设中投入的资金,以及现已新建成的建筑面积都大于这些学校自解放以来、新校区建设以前50年投入基建资金和建筑面积的总和。^③并且,各地大学城占地面积也已达两千多平方公里。我国大学与欧美大学一样主要位于城

① Blaik Omar, "Urban Anchors: Creating Places, Remarking Cities," in Paper presented at University as Civic Partner Conference, Phoenix, AZ. 2008.

② Yesim Sungu-Eryilmaz, "Town-gown collaboration in land use and development," https://www.lincolnst.edu/pubs/dl/1575_883_Town-Gown%20PFR%2006.09.pdf, 2012-03-04.

③ 朱晋蜀. 对大规模高校新校区规划建设的思考[J]. 中国高教研究, 2007, (8): 87.

市地区,因此这些发展速度快、占地规模大的大学房地产开发项目也不可避免地会给城市和社区带来直接影响,引发各种冲突。从美国大学与城市在房地产开发上互动实践中,我们可以有所警示和启发。为了实现大学与城市的更好融合,确保大学房地产开发项目的顺利实施,大学在进行房地产开发时应将开发项目置于整个城市的大背景之下,关注城市和社区的需要,重视利益相关者在校园规划和开发项目讨论中的参与。

Conflicts and Cooperation between Universities and Cities on Real Estate Development

RAO Yan-ting

(*Institute of Higher Education, Shanghai Jiao Tong University, Shanghai, 200240*)

Abstract: Many American universities have undertaken land development activities since 1960s, in order to expand campus, enhance the surrounding neighborhoods, revitalize downtowns and generate revenue, resulting in a wide range of conflicts with resident cities over social equity, negative spillover effects, zoning, and tax-exempt status. However, some universities have resolved these conflicts and even successfully established partnership with resident cities and communities by incorporating social and economic programs, building cooperative partnership, integrating universities into cities and offsetting the tax-exempt status.

Key words: university; city; interaction; real estate development

(上接第 42 页)

Engineer Education in France

WANG Xiao-hui

(*Institute of International and Comparative Education, Beijing Normal University, Beijing, 100875*)

Abstract: Engineer schools constitute an important part of “higher schools” in France. They are practically responsible for the training of engineers and their diplomas are legally acknowledged. These schools provide broad and flexible curricula, tailored to business needs and focusing on practical application. The success of engineer schools in France lies in an enterprise culture as French businesses are concerned with the development of the schools and provide internship opportunities. On the other hand, the lack of a mechanism for training research engineering points to one of the future directions of reform.

Key words: “higher schools”; engineer education; elite education