“占领伦敦”: 土地产权与公共性之争

“Occupy London”: Property Rights and the Politics of “Publicness”

刘超群
Liu Chaoqun

摘要: 文章以“占领伦敦”为线索, 聚焦其中围绕土地产权的各方权利冲突, 以及公共权力与公众之间对“公共”话语的争夺。文章利用参与式观察与访谈获取数据, 结合对相关诉讼案件辩词、土地交易协议及历史档案的分析, 指出是私有土地产权的排他性权利与政府作为公权力的城市管理权共同导致了帕特诺斯特广场被封锁及圣保罗营地被清除的遭遇。占领者营地的社会组织与空间实践则充分显示出他们与城市政府对城市“公共性”的不同理解与追求。对“占领伦敦”的细致分析既帮助我们了解英国的土地产权架构及政府的城市规划权、土地强制征收权等管治权力, 也促进了对公共空间固有困境的思考, 这些都将为进一步探讨中国城市的土地制度、公共空间与公共性提供参考与启发。

Abstract: This paper focuses on the conflicts in land ownership and politics around “publicness” that Occupy London reflects. With the data obtained from participant observation and interviews, combined with the records of the case of *City of London -v- Samede and others*, land transaction and archives, this paper argues that, it is the exclusive rights of private property and governmental power of the Corporation of the City of London that resulted in the injunction preventing the protesters entering into Paternoster Square and the eviction of them from the St. Pauls Camp. The organisation and practice of the Occupy camp reveals an alternative possibility of the city “publicness”, which is different from the one that the authority claims. The analysis on the Occupy London can help understand English landownership system and the planning power and compulsory purchase power of the state. It also promotes the thinking about the dilemma of public space, which in turn facilitates the discussion in Chinese context.

关键词: 占领伦敦; 土地产权; 伦敦城; 公共性; 公共空间

Keywords: Occupy London; Land Ownership; City of London; Publicness; Public Space

国家社科基金青年项目 (16CMZ018) 阶段性成果

作者: 刘超群 (通信作者), 博士, 北京大学社会学系, 博士后研究员。
chaoqun.liu@qq.com

引言

2008 年全球经济危机之后, 自“占领华尔街” (Occupy Wall Street) 开始, 以“占领 XX”为口号的反资本主义运动席卷全球。“占领伦敦” (Occupy London) 便是其中一支。从 2011 年 10 月开始, 占领者在英国伦敦地标圣保罗大教堂 (St. Paul Cathedral) 外聚集, 抗议资本主义社会经济不平等, 并驻扎帐篷百余座, 至 2012 年 2 月底被警方强制清除。其间展出的另外两个“占领伦敦”营地也前后被勒令清除。

占领运动在世界范围内的兴起不仅吸引了大量公众与媒体目光, 其相关学术议题也引发学界兴趣。占领运动的“线上”部分, 即它基于网络社交媒体的传播方式激起人们对当今互联网时代社会运动特征的讨论^[1,2]。其“线下”部分, 即以占领城市空间为主的手段, 则引发学者对其“空间性”的关注。典型如对占领空间权属尤其是“公共空间私有化”的讨论^[3,4], 以及对“占领”作为空间策略的解读, 如皮克里尔 (Pickerrill) 和克林斯基 (Krinsky) 强调占领打破了空间私有化, 并直接反映了资本积累的空间排斥^[5]。沙因 (Schein) 以“对城市的权利”视角解析占领运动, 认为其中对公共空间的重新占有 (re-appropriation)、建立在使用与栖居 (inhabitation) 基础上而非私有产权上的城市理念与列斐伏尔城市权利理论一脉相承^[6]。营地本身的物质性也成为研究对象, 例如对营地垃圾与废弃物处理的研究^[7]。另外有学者深入到占领者群体内部, 如哈尔沃森 (Halvorsen) 分析占领者的非等级性组织与自治方式^[8,9], 尤里斯 (Juris) 等解析占领者内部的权力与排斥状况^[10], 巴克 (Barker) 与史密斯 (Smith) 分别研究加拿大和美国占领运动中原住民和无家可归者的参与^[11,12], 以及占领者自述研究^[13]。再有一类是从政府角度或占领者与政府的冲突角度的研究。例如弗莱彻 (Fletcher) 结合葛兰西 (Gramsci) 的国家概念 (武力加

同意)对政府反应所做的批判性分析^[14]；索普(Thorpe)以朗西埃(Rancière)政治模型中平等与社会秩序的冲突解读占领运动这一“激进民主”实践^[15]；“占领华尔街”运动中激烈的警民冲突更是引发学者对应对抗议示威的警力管制的讨论^[16,17]。

但与“占领华尔街”或世界范围内其他抗议运动相比，“占领伦敦”这一彼时规模最大、持续时间最长的占领运动中的“零暴力冲突”格外引人瞩目^[18,19]。事实上，伦敦城政府(City of London Corporation)对抗议者的处理始终诉诸法律程序，双方并未出现明显武力对抗。因此，与之相关的案件与判决，可较真实反映英国土地制度与城市管治制度对于公共权力、私人利益与公众权利三方关系的制度性安排。但遗憾的是，尚未有深入到案件和法律细节中的研究，这正是本文试图弥补的遗憾。从法律现实出发，本文视土地而非空间为决定“占领伦敦”走向的核心要素。相比无所不包的“空间”概念，土地在边界与法律权限上的确定性使其更宜在此作为分析单元。因此，被占领土地现今及历史上的产权状况将被纳入考察。与土地产权之确定性相对的，则是“公共”话语与实践的模糊性、灵活性和可能性，这也正是文章针对占领者与城市政府间冲突所做的另一分析重点。

作者曾在占领运动期间造访“占领伦敦”三处营地，本文对占领活动的细节描述多为这一过程中的参与式观察和访谈所得，占领者自媒体记载和大众媒体报道也帮助梳理和还原了整个事情经过。对土地产权与城市管治的分析则主要来自“占领伦敦”涉及案件的庭审辩词和判决、相关法律条文及相关土地产权协议。历史信息部分，则主要来自作者于伦敦大都会档案馆(London Metropolitan Archives)查阅的档案资料和向英国地产登记局(Land Registry)申请公开的土地抵押与交易纪录。

文章首先介绍“占领伦敦”事件经过。第二部分从“占领伦敦”最令人瞩目的两个节点事件入手，即最终判定清

除占领者的“伦敦城诉占领者”一案(City of London v. Samede and Others)和初始时高等法院以禁令封锁帕特诺斯特广场(Paternoster Square)一事，分析不同主体在不同产权类型土地上的影响。第三部分讨论城市公共空间的产权困境及城市政府的“公共性”缺陷。第四部分详述占领者的公共性实践。第五部分为总结和讨论。

1 占领伦敦运动始末

2011年10月15日，数百名抗议者响应社交网站脸书的召集，欲占领位于伦敦帕特诺斯特广场的伦敦证券交易所(LSX: London Stock Exchange)，抗议大型金融机构把持下的全球经济不平等。由于伦敦证券交易所事先得知占领计划，故以帕特诺斯特广场是私有财产为由，向英国高等法院请求禁令，使警察封锁广场出入口(图1)。不得进入的抗议者转移到邻近的圣保罗大教堂西侧空地并驻扎百余座帐篷，引发空前关注。而英国民众习以为常自由穿行的帕特诺斯特广场竟是随时可将公众排除在外的私有财产的事实，则引发有关公共空间私有化的激烈争论^[20]。

转至大教堂外的帐篷营地所占土地部分属于英格兰教会(Church of England)，部分为城市步道。不同诉求的抗议者自带帐篷、睡袋、标语等物品，在此抗议、活动并且过夜(图2)。圣保罗大教堂副主教随即声明教会不支持武力驱逐抗议者^[21]。但由于聚集大量人群，大教堂被迫暂停开放一周，这在二战结束以来尚属首次。随后大教堂副主教和主教迫于压力先后辞职^[22]。

由于抗议团体不断集结，大教堂外已驻扎200多个帐篷，并且发展出类似“微型城市”的机能(图3)。营地核心是帐篷城大学(Tent City University)，有图书馆、会客厅，供活动者阅读、工作、讨论、讲座等；门户是信息中心帐篷(Info Tent)，对外发布20多个小组的工作情况和活动信息；另有公共厨房作为餐饮区并接受物资捐赠；且每晚在大教堂外台

图1 被封锁的帕特诺斯特广场
资料来源：作者拍摄

图2 “占领伦敦”圣保罗大教堂营地
资料来源：作者拍摄

阶举行全体集会（General Assembly）……为满足过夜需求，占领者还租来发电机和移动厕所（图4）。城市警察24小时巡逻，以防暴力冲突和火灾。

除了圣保罗营地，“占领伦敦”还发展出另外两个据点。10月22日在伦敦城（City of London）北紧邻的芬斯伯里公园（Finsbury Park）空地上出现另一帐篷点（图5），以及11月18日附近汉克尼区（Hackney）属于瑞士联合银行（UBS: United Bank of Switzerland）的一所空置大楼也被抗议者占领，取名为“创意银行”（The Bank of Ideas），收容无家可归者并组织室内活动（图6,图7）。与此同时，伦敦城政府也开始诉诸法律程序应对抗议者驻扎。

寒冬过后仍有150余座帐篷在圣保罗大教堂外，是当时全球占领运动中营地最大和占领时间最长的一个。直到2012年2月28日，得到高等法院授权的伦敦城政府，命警察将圣保罗营地帐篷移除^[23]。在此之前，抗议者被给予

申诉和自行离开的时间。占据瑞士联合银行大楼的“创意银行”，因其毫无争议的私有财产身份，抗议者早在1月30日就被清除^[24]。而管辖政府财力与权力都较弱的芬斯伯里公园营地则直到2012年6月14日才被移走^[25]。整个过程均未发生武力冲突。

2 “占领伦敦”中的土地产权与公共权力

“占领伦敦”先后涉及两个重要城市空间：一是帕特诺斯特广场，在运动初始它作为私有土地被法院封锁，阻止抗议者进入这一过去被视为公共空间的城市空间；另一个是圣保罗营地，占据属于城市和教会的土地，最终被政府起诉移除。占领者先后面对两种不同类型的土地与产权人：拥有私有土地的私人主体和拥有城市土地的公共主体，但却遭遇类似的命运。占领者究竟是被哪些具体土地权益排斥的呢？这是本节回答的核心问题。

图3 “占领伦敦”圣保罗大教堂营地及周边环境平面图

资料来源：Carl Fraser，作者翻译

图4 “占领伦敦”主要帐篷及功能区：信息中心（左上）；帐篷城大学（右上）；帐篷城大学内部（左下）；图书馆（中下）；垃圾桶与移动厕所（右下）

资料来源：作者拍摄

图5 “占领伦敦”第二处营地：芬斯伯里公园营地

资料来源：作者拍摄

图6 “占领伦敦”第三处营地：瑞士联合银行大楼（UBS）

资料来源：作者拍摄

图7 “创意银行”内部：被占领第二天，占领者试图利用办公大楼剩余物品和外界捐助将一楼大厅转换成公共办公空间和流浪者中心

资料来源：作者拍摄

2.1 圣保罗营地清除与城市政府的辩词：公共权力维护公共权利

首先关注圣保罗大教堂营地的移除。“伦敦城政府诉占领者”一案被认为史无前例、意义非凡^[26]。“占领”作为新型抗议方式，不同于短暂的街道游行或以“缺席”为手段的罢工，它是长时段的驻扎和有目的的持续在场，它所造成的土地“占用”(occupation)挑战了传统的“占有”(possession)理念和事实^[27]，同时也构成对“合法集会”这一公民基本权利之限度的试探^[28]。虽无先例，案件却完全依法律程序和条文处理，因而可反映英国法律制度对政府公共权力、土地产权人权益和公众公民权利三者特定权属空间中的关系设置。

法庭陈述中^[29]，伦敦城政府伸张它两个身份的权利与权力，一为“公有”土地所有者，即被抗议者帐篷占领的“公”路(public highway)部分，属伦敦城所有；另一为城市土地管理者，主要涉及三项职责，即它作为规划当局、地方政府和道路主管部门的三重角色，其授权分别在1990年《城乡规划法》^[30]、1972年和2000年《地方政府法》^[31,32]和1980年《公路法》^[33]中得到规定。最终，与帕特诺斯特广场因土地私有而禁止抗议者进入不同，伦敦城政府是借助它作为城市管理者而非土地所有者的身份，得到法律支持，将抗议者帐篷从城市公有土地的道路和教会所有的户外空间中移除^[34]。

伦敦城政府辩护其作为城市管理者的权力皆与公共利益相关。依其辩词，抗议者破坏了法律规定的公众权利与政府维护它们的公共职责。政府方证人之一，伦敦城建成环境部门一官员称，清除城市道路交通阻碍、垃圾、涂鸦是政府职责，政府以公共支出维持交通用地，而现在营地占用了公共交通步道，影响政府履行“清洁街道、巡查和维护”的职责。另外，帐篷占据交通要道，影响通行，而教堂因此关闭和园地被占则进一步妨害了“道路使用的公共权利”^[29]。1980年《公路法》第130条规定了公众使用道路的权利和政府保障此权利的职责，第143条则规定政府有权移除影响通行的任何障碍^[33]。据此，政府作为道路交通主管部门可下令将帐篷移除。此外，规划控制上，将此公共区域用作营地涉及土地使用性质变更，当申请规划许可，而抗议者并未申请，据1990年《城乡规划法》政府有权申请禁令阻止违反规划控制的行为；与此同时，一名规划官员强调，营地还影响周边商业、宗教和公园等用地性质的正常使用，而它们的权利应被规划系统保护^[30]。另外，一位巡警称，据《公共卫生法案》，帐篷区治安隐患和卫生状况也妨碍了其他人的权利与自由，强调地方政府在此负有责任^[29,35]。

尽管法庭明确说明相关土地权属，其中城市道路部分为城市所有，但政府并未强调其作为城市土地(代理)所有者的权利，而是一再申诉它作为公权力的城市管理者的身份与职责。私有产权强调的是排他，而公权则是让一切各归其位。据此，公共财政支撑的城市政府理应维护法定公共利益，让公路成为公路，公园成为公园，商业区成为商业区。政府管理权力的实现就是对市民公共权利的认可，这一逻辑贯穿政府人员所有法庭陈述。伦敦城政府借此获得高院支持，清除掉同样主张代表公众与公共权利的占领者。

2.2 帕特诺斯特广场的封锁与私有化：(私有)产权作为(公共)制度安排

帕特诺斯特广场的封锁是另一重要事件节点。如果说政府移除圣保罗营地是以主持公共利益为由，那么法院封锁私有的帕特诺斯特广场以排除抗议者进入则主要是维护私有产权人权益。这一举动也将“私有公共空间”(privately owned public space)话题再次带入大众视野。

在这之前，城市空间的私有化已多有关关注。如凯登(Kayden)系统梳理了纽约500余个私人所有但公众依法可达的“私有公共空间”^[36]。类似的统计在并不强制性注册土地产权的英国难以达成^①，但安娜·明顿(Anna Minton)也早有描述，英国城市中的“公共”空间越来越多是私有空间^[37]，甚至街道都被私有集团买下，如利物浦一号(Liverpool One)占据覆盖34条街道的45 hm²土地，被格罗夫纳地产公司从利物浦市政府手中购得^[38]。明顿认为公共空间私有化同时削弱了城市公共性和民主政治，例如曾被城市街道容纳的流浪者和抗议活动如今都被豪华商场排除在外^[39]。

本研究把目光投向土地私有化背后：如果城市公共空间对公民权利和民主制度意义重大，那这些空间，如帕特诺斯特广场，这个长期被“误以为”公共的广场是何时变作私有的呢？它只是私有力量在城市中土地扩张的战利品吗？

事实并非如此。帕特诺斯特广场属于大公司、财团的历史并不长。广场名称paternoster是拉丁语“天父”的意思，显示出其与教会的关联。这里的确很早便为教会所有。附近曾居住许多教士，也有民宅和商铺。广场前身是中世纪就有的帕特诺斯特道(Paternoster Row，意为“天父道”)，是大教堂神职人员每日往返大教堂必经之路^[40]。二战德军对伦敦的轰炸致使伦敦城1/3夷为平地，大教堂周围尤其严重，圣保罗在废墟中的屹立不倒令它更加成为英国精神的象征。福利国家理念和战争影响令20世纪上半叶的英国政府强力干预社会各方面，但仅在战后重建时才出现大规模土地“国有

① 英国仅强制在土地交易时登记土地所有权，鼓励但不强制产权人登记土地所有信息。

化”。据 1944 年和 1947 年《城镇与乡村规划法》^[41,42]，伦敦被战争破坏部分被划作战后重建区（declaratory areas）而被政府有偿征收^[43]，程序按战后新颁布的 1946 年《土地收购（授权程序）法》^[44]进行^[44]。就帕特诺斯特地块而言，整个被划为重建区意味着政府有“强制购买权”（compulsory purchase power），即有权从私人业主手中强制收购土地并统一规划重建^[45]。由于圣保罗大教堂拥有附近大部分土地的永久业权（freehold），政府委托统一管理教会不动产的英格兰教会不动产委员会（Ecclesiastical and Church Estates Commissioners for England）代为收购、处置这片土地。档案显示，在土地收购中，针对三户不同意的产权人，政府下达“强制购买令”（Compulsory Purchase Order）获取土地并转交给教会（图 8）^[46]。60 年代教会将土地整体打包，长期租赁（long lease）给中央电力局进行建设，但开发并不成功以致空置严重。之后帕特诺斯特又几经转手，英国地产登记局记录了这些交易（图 9）^[47]。产权屡次重置后，1999 年新规划通过并再次重建。如今的帕特诺斯特广场于 2003 年完工，伦敦证券交易所为入驻成员之一，这一地带也从此成为伦敦金融中心的象征，也因此成为占领者的首要目标。

由此可见，帕特诺斯特广场先后经历“公有化”“再私有化”而落入大公司手中，这一过程并不是私人主体相互争夺的自然结果，而是由关键时刻政府权力的强行干涉所致。划定战后重建区和签发土地强制征收令，这其中体现出的国家与城市政府作为公权力的强制性，及其短时间内即可启动的改变性力量，私人集团远无法企及。即便是如今已经私有的帕特诺斯特广场，它的封锁也绝不会单凭“私产”这一性质便可自然达成。警察封锁帕特诺斯特广场入口，是借助司法完成的。另一营地占领的瑞士联合银行大楼也是私有业主上诉后才依法在警察协助下将建筑收回的。可见，现实中对私有业主土地产权的排他性保护，并不直接发生在一个私人

图 8 伦敦城政府针对帕特诺斯特地块的两处房产签发的土地强制征收令（左：强制征收令地图；右：强制征收令文本首页）
资料来源：伦敦大都会档案馆授权作者拍摄

主体与另一个私人主体之间，而是经由公共权力作为中介的。产权是一种（公共）制度安排。如同罗伯特·黑尔（Robert Hale）所说，所有权不是两个人之间的直接关联，而是两个人同国家之间的关系^[48]。于是，即便对私有产权而言，国家仍旧是其制度安排的核心。

3 “公共”空间的产权困境

3.1 伦敦城政府的公与私

尽管伦敦城政府确曾以其公权力促成土地产权变迁，但行政权力和法律制度也的确维系着私人权益和公共利益的平衡。例如帕特诺斯特广场及周围建筑确属于私人集团所有，但市民拥有对广场和步行道的“通行权”（right of way），令这一私有公共空间的“公共”之处在法律上有迹可循。此通行权并不仅是作为惯例存在，而是伦敦城政府代表全体市民与有永久业权的教会和有租赁权的各大公司之间的法律协议。

在此有必要解释下伦敦城政府作为城市政府的特殊性。伦敦城政府通常称 City of London Corporation，Corporation of London 或 The City Corporation^①。指代政府的 corporation 一词，有“公司”“法团”的意思，可指营利性集团，也可指代被法律承认的私人联合体。其直译为“伦敦城市法团”，它是伦敦城（City of London）的自治组织和地方政府，也是伦敦

图 9 帕特诺斯特地块产权变迁图示（1948—2003）
资料来源：作者绘制

① 为避免和大伦敦政府混淆，2006 年伦敦城政府官方名称从之前一直沿用的 Corporation of London 改作 City of London Corporation。

城的法人代表。在“伦敦城诉占领者”一案中，便是伦敦城政府作为城市法人代表起诉抗议者。伦敦城政府全称为“伦敦城的市长、团体与市民”（The Mayor and Commonalty and Citizens of the City of London），亦可见它的整体性身份。伦敦城政府所管理的是面积很小的伦敦金融城^①，曾经是被城墙围合的区域，如今则是作为国际金融中心的“伦敦”核心所在。它有时也被译作“伦敦市”或“伦敦金融城”。本文皆以“伦敦城”指代，以便与通常被叫做“伦敦”的大伦敦（Greater London）相区分，后者包含已连成一片的伦敦城及其他 32 个市镇（borough），其管辖政府称“大伦敦政府”（Greater London Authority）。伦敦城历史悠久，但大伦敦却很晚才出现^②。

“伦敦城市法团”意味着伦敦城是一个法律意义上的整体，而伦敦城政府对这一称谓的垄断性使用则表明现有制度下，城市（公众）的公共利益须借由有法人承担能力的城市政府达成。帕特诺斯特广场的市民通行权便是例子。伦敦城政府在 1973 年和 1975 年分别与拥有这块土地永久业权的英国教会、拥有土地租赁权的中央电力局及帕特诺斯特开发公司之间达成权利出让协议，确定伦敦市民拥有地块中人行道的“通行权”。与此类似，伦敦城政府与教会在 1974 年达成协议，将教堂前的台阶也确定为“人行道”（walkway），从而在法律上确保所有市民而不仅是神职人员和教徒享有对这一空间的使用权。除通行权以外，市政府还分别在 1998 年和 2001 年与产权人签订了阳光与空气共享权（mutual rights of light and air）和其他地役权（easement）的协议^④。

然而，城市政府所代表市民签下的通行权并未在“占领伦敦”中帮助占领者自由进入这片土地。在私有业主申请禁令之时，政府并未以通行权做出反驳（占领者也未能抓住此症结）。甚至相反，政府利用它的管理职能将驻扎在城市公有和教会所有^③的土地上的营地移除。在政府说辞中，这是在履行其公共职能、维护公共利益。而在占领者那里，却认为这是政府之偏私，是伦敦城政府与金融机构之合谋。的确，伦敦城政府始终是一个饱受争议的特殊存在，除作为公权力机构，它还同时拥有私有身份与功能：资金上，8 个世纪以来伦敦城政府始终持有相当比例的私有资金，即“城市资金”（City's Cash），主要来自房地产和其他投资回报。超

过 1 万 hm^2 的户外空间、伦敦城市长活动、及若干市场和学校是由“城市资金”而非公共财政支出的^④ [49]。其次，伦敦城政治制度架构也与其他城市不同，伦敦城政府是英国最后一个保持企业选票（business votes）的政府，其企业选票（24 000 多张）在数量上完全压倒居民选票（9 000 张左右），伦敦城因此被指责超越整个英国民主制度之上^[50]。伦敦城内大量的国际金融机构和跨国公司被认为不能代表市民利益，甚至威胁国家利益^[51]，如中国人民银行入驻伦敦城时就引发是否应给予它企业投票权的争论^[52]。

由此可见城市政府作为代表“公共利益”的“公共权力”的可疑之处。城市政府的复杂身份与土地制度现实共同构成城市“公共空间”之困境：在法律上没有真正的、完全的“公共空间”，所有的城市土地都有其归属者，而其归属者都必有“公共性”缺陷。归于私人的当然可能被私营业主垄断使用，或形成消费排斥。若是作为公权主体的政府所有，仍有可能被封闭使用，如政府大楼和军事基地；而对于开放的广场和街道，监控与管制也会始终存在，这正是圣保罗营地的遭遇^[53]。并且，政府也有其“特殊利益”，并不天然具备公权力所被期待的理想的、全然的公共属性。于是，现实城市中或私有、或政府代理所有的城市空间的“公共性”始终面临着私有产权排他性和政府权力强制性的双重威胁，法律上和现实中都不存在完全的“公共空间”^[54]。既然如此，人们对“公共空间”之公共性的理想从何而来呢？自由无主、完全包容性的“公共”土地是否存在过？这便牵扯到“公共”中“公”与“共”的差别。大陆法和英美法历史都揭示了这种不同。“共有”与“公有”的区分可作为理解当前公共空间困境的一种思路。

3.2 “公有”与“共有”之别

罗马法将物分为三种：私有的（res privatae），公有的（res publicae）和共有的（res communes）。仅前两者被视作财产（property）。公有和共有物的区别在于公有物是那些由政权投入建设或拥有的用以公用的东西，如公共建筑、道路、桥梁，而共有物则是那些所有人共享的自然物，如空气、水和野生动物^[55,56]。这一划分反映出罗马人朴素的分类观念：有一些事物先于政权存在，为人所共享。而在习惯法的英国，

① 常常简称作 The City，或 The Square Mile，“1 平方英里”。

② 由于伦敦城（City of London）扩张并同其他的市镇连成一片，整个区域变得更有必要统一管辖。于是 1963 年先成立“大伦敦议会”（Greater London Council），1965 成立“大伦敦郡”（County of Greater London），但被“新自由主义”导向的撒切尔政府于 1985 年废除。直到 1994 年大伦敦才重新成为一个行政区，并于 2000 年成立今日的大伦敦政府（Greater London Authority）和选举第一任市长。大伦敦市长称“Mayor of London”，而伦敦城市长称“Lord Mayor of London”。

③ 在名义上“政教合一”的英国，教会的公有团体身份以及其土地的公私属性一直是一个未有定论的争议话题。

④ “占领伦敦”发生后，有学者发邮件给伦敦城政府请求公开伦敦城内所有城市政府拥有的公共空间的信息，政府拒绝了这一请求。理由之一便是伦敦城政府不仅作为地方政府，也作为普通私有产权人持有某些土地。由于这部分资金并不来自税收，所以可免于公共监督。

中世纪则有著名的“共有地”(the commons)。共有地在领主庄园管辖以外,为全体村民共享,可用于放牧、狩猎、种植玉米、捡柴火等。1215年《大宪章》规定森林和自然渔场为全体人“共有”,国王和领主不可特许或卖予他人^[57]。但是这一共有地传统被臭名昭著的“圈地运动”瓦解:14、15世纪庄园主已经不断把共有地圈为己用,16、17世纪资本主义的发展更令地主贵族从圈占共有地发展为圈占农民的份地和租地^[58]。这一“共有土地私有化”与今天的“公共空间私有化”似有某种呼应。共有地在城市也留下痕迹:大伦敦南部如今仍有一处大面积开放绿地叫做“克拉珀姆公地”

(Clapham Common),名字中的common表明它曾经的共有地身份——它曾是两个教区的共有地,由于伦敦的扩张在1878年转为公园。

“共有”与“公有”是不同的。一些学者认为土地“共有制”而非“公有制”才是社会改革者们孜孜追求的理想^[59]。就现实制度而言,可以认为,土地公有是存在的,例如中国城市土地国有,英国国家和城市政府也同样掌握着许多土地——撒切尔政府私有化政策前某些大城市政府所有土地比例甚至超过私有^[60]。但公有土地的合法产权人是政府,这与共有地习惯上属于全体人所有不同。而公共空间,尽管被称作public space,但其中所蕴含的对空间公共性和开放性的追求,其理念价值与共有地的“共有”传统更符合。

如果以此检视伦敦现存的“非私有”公共空间,会发现它们大多并不来自这一传统,而更接近“公有”或“国有”。公园作为典型的公共空间最初是由原先的皇室狩猎场和花园转化而来的,如海德公园、摄政公园、圣詹姆士公园等,如今仍被称作“皇家公园”(Royal Park),由国家政府公共财政维持。除前皇室领地,伦敦还有一些绿地广场附属在教堂周边,属于教会所有,帕特诺斯特广场的永久业权就属于圣保罗大教堂。另外地方政府也建设并拥有一些公园与广场,城市道路则全部归城市所有。如今,私人集团开发城市公共空间也变得普遍,如在伦敦国王十字车站(King's Cross Station)附近的工业区再开发中,政府要求开发商必须建设一处城市广场供公众使用。

因此,英国最常见的城市公共空间并不是“共有的”。现有法律下,土地只能或者私人所有(包括私有公司),或者公共组织所有(如教会、某些信托机构),或是中央或地方政府所有。公共产权(public ownership)虽会被使用,但并不是严谨的法律术语。曾依赖习俗和传统而存在的“共有地”在城市中早已不在。城市空间既是时刻面对经济资本的待圈之地,也是不得不处于政权罩护之下的非自治之所,这是试图挽救城市“公共空间”的学者不得不面对的法律与现实难题。

4 公众之公共:占领者的“公共性”实践

然而,虽然“公共空间”在法律和产权上并不能得到保障,但“公共”仍旧是有影响力的话语。虽无理想的公共空间,但公共性仍是某些城市空间的品格和追求。而“公共”作为公众之集合的涵义——正如commons除了“共有地”涵义外,还意味着共有的那些人,即平民群体(commoners)——无论他们是否合法共有某些土地,仍然在城市政治中起到真实的力量。这一节我们将从占领者的话语和行动检视他们的“公共性”。

占领者起初就宣布其作为公众、维护公共利益的立场,从而在与私人集团对立的同时,也向同样宣称代表公众和公共利益的政府发起挑战。和全球其他反资本主义占领运动一样,“占领伦敦”最重要的口号是“我们是那99%”(We are the 99%),旗帜鲜明地宣布作为大多数的立场(图10)。对立的1%是他们认为掌握社会绝大多数经济财富和政治权力的富豪与权贵阶层。政府权力被认为是全球财富分配极端不平等的帮凶。抗议者“初始声明”称,公众应“拒绝为银行业危机买单”,政府须独立于它所监管的经济部门,民主制度应当代表公共利益而非公司利益,占领运动是在现有“不公平和不民主”的制度之外另寻它路^[61]。

如何另寻他路呢?抗议者占领城市公共空间并以更具“公共性”的方式组织活动。“伦敦城政府诉占领者”一案中,当政府指责占领者阻碍交通道路,是“公共妨害”(public nuisance),市政府必须维护“公众权利”和“公共利益”的时候,占领者回应道,“‘占领伦敦’所创造的帐篷城大学和

图10 “占领伦敦”海报:“我们是那99%”

资料来源:作者拍摄

创意银行为真正的公共讨论和参与对公共利益至关重要之事提供了空间”，因此占领者非但没破坏公共利益，还提供了“最重要的一项公共服务”^[29]。在日常组织中，抗议者采取同资本主义和政府体系都不同的、更“公共”的方式。与资本主义以资本积累为动力的生产消费体系不同，营地运转依赖自愿、自助和互助：物品、资金、食物来自于路人与机构捐赠；参与者自己布置空间、沏茶做饭、清洁打扫、维护治安，并在自愿基础上互助、协调（图 11）。也与政府的垂直性等级结构不同，抗议者的组织十分扁平化^[62]。占领者没有名义上的领头人，活动分 20 多个小组并行，各组把安排写在“信息中心”的白板上（图 12）。占领者没有名义上的领头人，活动分 20 多个小组并行，各组把安排写在“信息中心”的白板上（图 12）。决策采取“直接民主”，每晚在圣保罗大教堂前台阶上有“全体大会”，进行总结、讨论与推进（图 13）。另外，由于伦敦是一个人口混杂、移民众多的国际化大都市，于是规则设计上也尽可能包容。“帐篷城大学”作为营地核心公共空间和交流中心，入口处对语言使用的说明令人印象深刻：由于参与者来自不同阶层、不同教育水平、不同国家或族群，请大家在交流中尽可能使用简单英语并放慢语速。

以上可见占领者力图维护的“公共”价值。这一意图与“占领”一处城市空间结合——此前这些空间或被私有集团商业化圈占或面临政府的严格管控，“占领伦敦”宣称自己的行为恰是在找回已经失去了的城市公共空间。在内梅特和施密特（Németh & Schmidt）对城市空间公共性的阐释中，“使用与使用者”是与“空间所有权”和“空间管理”并行

的另一个衡量公共性的维度。而空间使用的灵活性、多样性、可能性，并不完全符合或受制于所有者和管理者的想象，使用者可以创造新的公共性。这正是占领者使用这一步道与绿地空间的价值，也是它带给土地所有者和城市管理者们的挑战。被占据、使用的空间并不在产权上属于他们或者被全体市民“共有”，但占领者的身体聚集本身形成某种“公共”。占领者称帐篷营地为“帐篷城市”（tent city）。他们在某种程度上正像是萌芽中的城市^[63]。占领者在他们的营地建立自己的组织制度、经济来源、电力设施、大学、安全巡检、外交人员等等，发展出相对复杂的机能，他们似乎已不只是创造公共空间那么简单，他们已然是（另一种）城市。这样的“自治”飞地或新的结社（incorporation）已是对国家和城市政府（the Corporation）的根本挑战。如此看来，它最终难逃被清除的命运也就不足为奇了。

5 总结与讨论

继讨论“占领伦敦”牵涉的土地产权状况，并阐述政府作为公权力和占领者作为公众之间的“公共性”之争后，本节将更理论化地从城市土地的所有、管理和使用三个维度总结全文并作引申讨论。

首先，土地所有权限定了“占领伦敦”中各方“所有者”的基本权利尺度，但也暗含了不同主体间的潜在冲突。土地私有的帕特诺斯特广场和政府所有的道路与教会所有的园地，都在所有权上排斥或限定占领者行为。但所有权并非

图 11 公众捐赠的二手办公器材，志愿者负责维修调试
资料来源：作者拍摄

图 12 占领者分组与活动信息板
资料来源：作者拍摄

图 13 每晚占领者在圣保罗大教堂前举行“全体大会”
资料来源：作者拍摄

① 可以在此做一下并不严谨的类比：占领者集结在特定地点，对外宣布共同的口号、原则，某种程度上就像中世纪的伦敦市民以共同宣誓结盟成城市共同体；占领者试图基于自愿、平等、互助组织，从而不依赖于国家资本主义体制，亦如曾经的英国城市（City）因享有自治从而脱离封建秩序并与王权抗衡。

铁板一块,而是被不同主体持有的多种权利^[64]。如帕特诺斯特广场有三层产权人,即拥有永久业权的英格兰教会、拥有长期租赁权的三菱地产(250年)和拥有建筑租赁权的多家公司。但与此同时,广场和步道的通行权则通过协议让渡给城市;不同政府职能部门也通过协议获得各种地役权。因此,广义的所有权主体既有私人主体也有公共主体。但是,那些本应为全体市民所有的“公共权利”在法律上只能通过具有团体法人身份的城市政府代理完成,即“共有”被“公有”替代。这在某种程度上反映了德姆塞茨所说的共有产权困境:一个共有权利的所有者不可能排斥其他人的分享,而所有成员联合达成一致最优行为的协议成本高到无法承受^[65];于是现实中往往是具有超级理性能力(hyper-rationality)和高执行效率的科层政府代理占有和执行这些权利^[66]。这维持了私有产权人权利和政府代理的公共权利之间的共存,却也为公民伸张其空间权利增加了难度。占领者遭遇的封锁和移除正缘于此。

其次,尽管土地所有权构成各方权利之基本限定,但是它们绝不是“神圣不可侵犯”的绝对权利,国家权力始终悬剑其上,时刻具备重置土地所有事实的可能。在过去“英国所有土地名义上归王室所有”^[67],而如今则有土地强制征收权这一至高权力(美国称 eminent domain,最高支配权)。国家权力保障产权,但它对土地所有权的入侵和再分配的可能,又令所有土地权利成为相对。现代国家体系下任何一寸土地首先是国家的领土(territory),是国家主权(sovereignty)栖息的地方。帕特诺斯特地块的战后经历印证了这一点。另外,所有城市土地都处于国家和城市政府的管理权限之下。这种管治权不属于产权,但却对产权影响巨大。如战后英国政府立法将“土地发展权”收归国有,令任何私人土地使用变更都必须申请规划许可^[68],这一“规划权”支持了对圣保罗营地的移除;再如“占领伦敦”的临时帐篷被勒令留出“防火通道”以符合防火规范,可见城市管治具体而微至各个角落。这一政府作为“管理者”的具体权力及其背后抽象的国家权力,其细微与巨大令它完全有可能以公权力之名为特殊利益服务,这也正是伦敦城政府在占领运动前后始终遭受的质疑。

再次,有能动性的空间使用者——无论他们是否在是土地权利的合法享有者,都构成着私有或公有土地利用的重要环节^[69]。卡尔莫纳(Carmona)认为“感知”会从社会文化认知角度影响城市空间的公共性^[70]。如此,空间使用者对一个空间是“公有”或“私有”的感知与活动,与“所有权”从法律角度的认证可能并不相同。如帕特诺斯特广场虽为私有,但过去始终被视为可自由进入的公共空间。事实上,对私有的帕特诺斯特广场及周边商铺而言,其

商业价值也依赖于人群作为消费者的进入与使用;而对政府所有的城市步道和绿地而言,公众使用更是这些空间存在的合法性来源。当然,公众作为消费者或市民都被期待以特定的方式使用这些空间;但能动的人未必遵守规范,作为行动者他们会创造性地使用或破坏这些空间,并可策略性地使用“公共性”话语为其行为谋求正当性。如拉梅蒂(Lametti)所言,产权实现总依赖其他人配合,或至少是不干预的“消极义务”^[71]。“占领伦敦”的挑战恰在于它是抗议者以某种积极主动的方式介入城市空间,从而打破了原先基于法律规定的土地权利平衡,也挑战了政府对城市的空间管治。

除此之外,占领运动的特殊性还在于它是持续的“占领”。而长时间的“占领”会导致向“占有”的事实延伸,后者在英美普通法传统中有可能从“非法律”的占有事实跃入占有权状态,而占有权通常被认为是所有权确立的第一步^[72,73]。这是土地占用会对土地所有权造成的根本性的逆向影响。在英国2002年《土地登记法案》之前,如果一个人擅自占用(squat)某处土地或房产超过12年便可合法拥有它,相应地原主人失去所有权,这被称作“逆权侵占”(adverse possession)^[74]。它不仅适用于那些无主空地,也同样适用于被原有产权人空置、弃用或忽略的建筑与土地。2002年后由于对注册土地的保护使得以侵占方式获得产权更为困难。占领者“创意银行”营地占领瑞士联合银行大楼就引发对“擅自占有者权利”(squatter's right)的讨论。占领者并不否认他们在非法使用这一空间,但他们试图游说政府立法将此类长时间闲置的土地与房产收归公共使用(数百个房间的银行大楼在被占领时已空置超过十年)。由此可见,“占领”或“占用”作为事实状态有可能延伸至法律状态,这正是“占领伦敦”在法律上对现有产权秩序构成的威胁。

综上,“占领伦敦”反映了特定土地产权制度与城市管治制度下产权人(所有者)、城市政府(管理者)、占领者(使用者)之间的冲突与政治,也体现了公众与作为公权力的政府之间对城市“公共性”的不同理解与抢夺。这一分析不仅有助于我们了解遍及全球的占领运动在特定社会与制度下涉及土地产权的法律与政治问题,也有助于我们思考在土地“公有”、所有权与使用权分离的中国城市,如何通过细化、完善城市土地制度以保障私人权利并促进公共利益,以及如何通过城市规划、设计与管理等手段塑造更健康良善的公共空间。**UPI**

感谢李志刚教授、黎斌博士和李耕博士对本文初稿的意见,也感谢三位审稿人对论文修改给予的中肯建议,这些对完善本文至关重要。在此特致谢忱,惟文责仍由作者自负。

参考文献

- [1] GABY S, CAREN N. Occupy online: how cute old men and Malcolm X recruited 400,000 US users to OWS on Facebook[J]. *Social Movement Studies*, 2012, 11(3-4): 367-374.
- [2] COSTANZACHOCK S. Mic Check! media cultures and the occupy movement[J]. *Social Movement Studies*, 2012, 11(3-4): 375-385.
- [3] KÖKSAL L. Walking in the City of London[J]. *Social Movement Studies*, 2012, 11(3-4): 446-453.
- [4] LAYARD A. Property paradigms and place-making: a right to the city; a right to the street[J]. *Journal of Human Rights and the Environment*, 2012, 3(2): 254-272.
- [5] JENNY P, JOHN K. Why does occupy matter?[J]. *Social Movement Studies*, 2012, 11(3-4): 279-287.
- [6] SCHEIN R. Whose occupation? homelessness and the politics of park encampments[J]. *Social Movement Studies*, 2012, 11(3-4): 335-341.
- [7] LIBOIRON M. Tactics of waste, dirt and discard in the occupy movement[J]. *Social Movement Studies*, 2012, 11(3-4): 393-401.
- [8] HALVORSEN S. Beyond the network? occupy london and the global movement[J]. *Social Movement Studies*, 2012, 11(3-4): 427-433.
- [9] HALVORSEN S. Encountering occupy London: boundary making and the territoriality of urban activism[J]. *Environment and Planning D: Society and Space*, 2015, 33: 314-330.
- [10] JURIS J S, Ronayne M, Wengronowitz R, et al. Negotiating power and difference within the 99%[J]. *Social Movement Studies*, 2012, 11(3-4): 434-440.
- [11] BARKER A J. Already occupied: indigenous peoples, settler colonialism and the occupy movements in North America[J]. *Social Movement Studies*, 2012, 11(3-4): 327-334.
- [12] SMITH C, CASTAÑEDA E, HEYMAN J. The homeless and occupy El Paso: creating community among the 99%[J]. *Social Movement Studies*, 2012, 11(3-4): 356-366.
- [13] Anonymous. Occupy-the end of the affair[J]. *Social Movement Studies*, 2012, 11(3-4): 446-453.
- [14] FLETCHER S. The Occupy Movement vs. Capitalist Realism: seeking extraordinary transformations in consciousness[M] // *Green harms and crimes*. Palgrave Macmillan UK, 2015.
- [15] THORPE S. Rights, constitution and radical democracy in Occupy Wall Street and Occupy London[J]. *Birkbeck Law Review*, 2013, 1(2): 225-280.
- [16] PATRICK F G, BOB E, JOHN A N. Strategic incapacitation and the policing of Occupy Wall Street protests in New York City, 2011[J]. *Policing & Society*, 2013, 23(1): 81-102.
- [17] MORGAN M. The containment of Occupy: militarized police forces and social control in America[J]. *Global Discourse*, 2014, 4(2-3): 267-284.
- [18] ERNESTO Castañeda. The indignados of Spain: a precedent to Occupy Wall Street[J]. *Social Movement Studies*, 2012, 11(3-4): 309-319.
- [19] KERTON S. Tahrir, here? the influence of the Arab uprisings on the emergence of occupy[J]. *Social Movement Studies*, 2012, 11(3-4): 302-308.
- [20] MINTON A. Should the protesters have the right to occupy public space?[J]. *Building Design*, 2011.
- [21] RICKMAN D. Occupy London protesters welcomed into St Paul's Cathedral by Canon Giles Fraser[J/OL]. *The Huffington Post*. (2011-10-16)[2016-12-24]. http://www.huffingtonpost.co.uk/2011/10/16/occupy-london-protesters-_n_1013483.html.
- [22] WALKER P. St Paul's Cathedral dean resigns over Occupy London protest row, *The Guardian*[J/OL]. (2011-10-31)[2016-12-24]. <https://www.theguardian.com/uk/2011/oct/31/st-pauls-dean-resigns-occupy>.
- [23] HARRIS P. Salvation of St Paul's: protest cap that lasted 137 days is cleared in 137 minutes[J/OL]. (2012-02-29)[2016-12-24]. <http://www.dailymail.co.uk/news/article-2107467/Occupy-London-Bailiffs-evict-protesters-outside-St-Pauls-Cathedral.html>.
- [24] Occupy London protesters evicted from UBS-owned building[J/OL]. *The Telegraph*. (2012-01-30)[2016-12-24]. <http://www.telegraph.co.uk/news/uknews/law-and-order/9048738/Occupy-London-protesters-evicted-from-UBS-owned-building.html>.
- [25] Occupy London protesters evicted from Finsbury Square[J/OL]. *BBC News*. (2012-06-14)[2016-12-24]. <http://www.bbc.co.uk/news/uk-england-london-18437009>.
- [26] HOOPER H J. 'A case without precedent': City of London v Samede and Others [J/OL]. *UK Constitutional Law Association*. <https://ukconstitutionallaw.org/2012/05/01/hayley-j-hooper-a-case-without-precedent-city-of-london-v-samede-and-others-2012-ewhc-34-qb/>.
- [27] BHANDAR B. Possession, occupation and registration: recombinant ownership in the settler colony[J]. *Journal Settler Colonial Studies*, 2015, 6(2): 1-14.
- [28] FINCHETT-MADDOCK L. Time's up-resisting private limitations on rights to housing and protest[M] // VOLS M, SIDOLI DEL CENO J, eds. *Studies in housing law*. The Hague: Eleven International Publishing, 2016.
- [29] City of London v Samede and others[Z]. Neutral Citation Number: [2012] EWHC 34 (QB). Court of Appeal (England and Wales) (Civil Division). 2012-02-22: 17-19, 23-24, 46-51, 53; 79, 81, 104, 165.
- [30] United Kingdom Parliament. Town and Country Planning Act 1990[Z]. 1990: 55, 178(1), 187(b).
- [31] United Kingdom Parliament. Local Government Act 1972[Z].
- [32] United Kingdom Parliament. Local Government Act 2000[Z].
- [33] United Kingdom Parliament. Highways Act 1980[Z]. 1980: 130, 143, 263.
- [34] RAWLINSON K. City wins legal bid to evict Occupy London protesters[J/OL]. *Independent*. (2012-01-19)[2016-01-01]. <http://www.independent.co.uk/news/uk/home-news/city-wins-legal-bid-to-evict-occupy-london-protesters-6291250.html>.
- [35] United Kingdom Parliament. Public Health Act 1936[Z]. 1936: 269.
- [36] KAYDEN J S. Privately owned public space: the New York City experience[M]. New York: John Wiley and Sons, Inc., 1998.
- [37] MINTON A. Ground control: fear and happiness in the Twenty-First Century city[M]. Penguin, 2009.
- [38] COLEMAN R, SIM J. 'You'll never walk alone': CCTV surveillance, order and neo-liberal rule in Liverpool city centre[J]. *British Journal of Sociology*, 2000, 51(4): 623-639.
- [39] MINTON A. Private spaces are stifling protest[N]. *The Guardian*, 2011-10-26.
- [40] About Paternoster[OL]. <http://www.paternostersquare.info/about-paternoster.aspx>.
- [41] United Kingdom Parliament. Town and Country Planning Acts of 1944.
- [42] United Kingdom Parliament. Town and Country Planning Acts of 1947.
- [43] Bombed Areas (Declaratory Orders)[Z]. *Hansard (HC)*, 460: 738-740. London Metropolitan Archives, 1949.
- [44] United Kingdom Parliament. Acquisition of Land (Authorisation Procedure) Act of 1946.
- [45] Corporation of London. City of London Declaratory Order[Z]. London Metropolitan Archives, 1948.
- [46] The City of London (St. Paul's Precinct North) Compulsory Purchase Order[Z]. London Metropolitan Archives, 1963.
- [47] LN195019[Z]. Land Registry, Wales Office.
- [48] HALE R L. Property and Sovereignty[J]. *Law and the Social Order*, 1933: 41.
- [49] City of London funds[OL]. [2016-01-01]. <http://www.cityoflondon.gov.uk/about-the-city/how-we-make-decisions/budgets-and-spending/Pages/City-of-London-Funds.aspx>.
- [50] MONBIOT G. The medieval, unaccountable corporation of London is ripe for protest[J/OL]. *The Guardian*. (2011-10-31)[2016-01-01]. <http://www.guardian.co.uk/commentisfree/2011/oct/31/corporation-london-city-medieval>.
- [51] QUINN B. Corporation of London: an ancient institution that favours big business[J/OL]. *The Guardian*. (2011-10-31)[2016-01-01]. <https://www.theguardian.com/uk/2011/oct/31/corporation-london-institution-big>.

- business.
- [52] SHAXSON N. The tax haven in the heart of Britain[J/OL]. New Statesman. (2011-02-24)[2016-01-01]. <http://www.newstatesman.com/economy/2011/02/london-corporation-city>.
- [53] LOW S M. On the Plaza : the politics of public space and culture[M]. Austin: University of Texas Press, 2000.
- [54] BLACKMAR E. Appropriating “the commons”: the tragedy of property rightdiscourse[M] // Low S, Smith N, eds. The politics of public space. NewYork: Routledge, 2006.
- [55] BERGER A. Encyclopedic dictionary of Roman law[M]. Philadelphia: The American Philosophic Society, 43, Part 2, 1953: 679.
- [56] SOHM R. The institutes of Roman law [M]. Google Book, 1892: 226.
- [57] LINEBAUGH P. The Magna Carta Manifesto: liberties and commons for all[M]. University of California Press, 2009: 376.
- [58] YELLING J A. Common field and enclosure in England 1450-1850[M]. Macmillan Education UK, 1977.
- [59] BLOMLEY N. Enclosure, common right and the property of the poor[J]. Social & Legal Studies, 2008, 17(3): 311-331.
- [60] KIVELL P T, MCKAY I. Public ownership of urban land[J]. Transactions of the Institute of British Geographers, New Series, 1988, 13(2): 165-178.
- [61] Occupy London, Initial Statement[OL]. <http://occupylondon.org.uk/about/statements/initial-statement/>.
- [62] SITRIN M. Horizontalism and the occupy movements[J]. Dissent, 2012, 59(3): 585-608.
- [63] City of London. The corporation of London: its origin, constitution powers and duties[M]. Printed by Order of the Corporation under the Direction of the Special Committee, London & New York: Oxford University Press, 1950: 5-6.
- [64] PENNER E P. The bundle of right: picture of property[J]. UCLA Law Review, 1996, 43: 711-820.
- [65] 德姆塞茨, 哈罗德. 关于产权的理论 [M]// 罗卫东, 编选. 刘守英, 译. 经济学基础文献选读. 杭州: 浙江大学出版社, 2007: 179-184.
- [66] 渠敬东. 占有、经营与治理: 乡镇企业的三重分析概念 (上). 重返经典社会科学研究的一项尝试 [J]. 社会, 2013, 33(2): 1-37.
- [67] SIMPSON A W B. A history of the land law[M]. 2nd ed. Clarendon Press. Oxford, 1986: 1.
- [68] HALL P. Urban and regional planning[M]. London: Routledge, 1992: 71, 219.
- [69] 王一名, 陈洁. 西方研究中城市空间公共性的组成维度及“公共”与“私有”的界定特征 [J]. 国际城市规划, 2017, 32(3): 59-67.
- [70] CARMONA M. Contemporary public space, part two: classification[J]. Journal of Urban Design, 2010, 15(2): 157-173.
- [71] LAMETTI D. The concept of property: relations through objects of social wealth[J]. University of Toronto Law Journal, 2003(4): 325-378.
- [72] 芦雪峰, 李凤章. 反思占有“事实”说 [J]. 东方法学, 2014(1): 39-55.
- [73] POLLOCK F, WRIGHT R S. An essay on possession in the Common Law[M]. Oxford: The Clarendon Press, 1988.
- [74] United Kingdom Parliament. Land Registration Act 2002[Z]. Part 9 Adverse Possession.

(本文编辑: 秦潇雨)