

城市更新背景下老旧住区改造与房地产价值提升路径研究

陈汝

天津市盛金城乡发展有限公司 天津 300300

【摘要】：城市更新进程加速，老旧住区在空间功能、环境品质及资源配置方面逐渐显现出制约发展的问题。以房地产价值提升为导向，探讨老旧住区改造的内在机制与实现路径。通过分析住区更新对区位条件、公共服务与居住环境的重塑作用，提出以空间优化、设施完善与多方协同为核心的改造路径。研究认为，科学推进老旧住区改造能够有效激活存量资源，改善居住品质，并在供需结构调整中实现房地产价值的稳步提升。

【关键词】：城市更新；老旧住区；改造路径；房地产价值；空间优化

DOI:10.12417/2811-0528.26.09.037

引言

城市空间结构不断演进，存量住区逐渐成为影响城市品质的重要因素。老旧住区在建设标准、功能布局及配套设施等方面与现代需求存在明显差距，既影响居民生活体验，也制约区域价值的进一步释放。在房地产市场逐步从增量开发转向存量优化的背景下，如何通过改造实现空间重塑与价值提升，成为亟需关注的议题。老旧住区不仅承载居住功能，还关联城市形象与土地利用效率，其更新方式与路径选择直接关系到区域发展潜力与市场活力。由此，引出对改造机制与价值提升路径的系统分析。

1 老旧住区改造与房地产价值的关联问题

老旧住区作为城市发展早期的重要空间载体，在长期使用过程中逐渐暴露出建筑老化、功能滞后与空间利用效率偏低等问题。这类住区多形成于规划标准相对粗放阶段，存在容积率配置不合理、公共空间不足及基础设施老化等现象，直接削弱了区域居住吸引力与房地产市场表现。居住品质的下降不仅影响个体资产价值，也在更大尺度上压低了片区整体溢价能力，使房地产价格难以形成有效支撑。从房地产价值形成机制来看，区位条件、环境质量与公共服务供给是关键变量。老旧住区在交通组织、景观体系及公共服务设施方面存在明显短板，难以满足当前多元化居住需求，导致市场认可度下降。同时，产权结构复杂、土地利用方式固化，使得存量资源难以通过市场机制实现高效再配置，进一步制约了价值提升空间。空间形态与功能结构的不协调，使得潜在区位优势未能有效转化为现实经济价值。

在城市更新框架下，老旧住区的改造逐渐成为激活存量资产的重要路径^[1]。通过建筑更新、功能重组与环境整治，可以对原有空间进行再组织，提升土地利用强度与空间品质，从而改变房地产价值的形成基础。更新过程不仅涉及物理空间的重塑，还包括公共服务体系的完善与社区治理模式的优化，这些

因素共同作用于市场预期，推动区域价值重估。资本投入与政策引导的协同，也使得原本低效的存量空间逐步转化为具有增长潜力的资产载体。老旧住区改造还涉及多主体利益协调与价值分配问题。政府、开发主体与居民之间的博弈关系直接影响改造进程与效果，若缺乏合理的利益平衡机制，容易导致项目推进受阻或价值释放不充分。通过制度设计实现利益共享与风险分担，有助于提升改造效率，并在长期内稳定房地产价值增长预期。

2 城市更新驱动下的改造实施路径

城市更新驱动下，老旧住区改造逐步由单一物理修缮转向系统性空间重构，其实施路径呈现出多维协同特征。空间层面强调以“存量优化”为导向，通过容积率调整、功能混合与用地再开发实现土地资源的再配置。在保持基本居住属性的前提下，引入复合功能布局，将商业服务、社区公共空间与居住单元有机整合，有助于提升空间活力与土地利用效率。通过微更新与整体更新相结合的方式，对街区尺度与建筑单体进行差异化改造，既保留原有城市肌理，又实现空间品质的提升。

基础设施与公共服务体系的完善构成改造实施的重要支撑。针对老旧住区中存在的管网老化、交通组织混乱与公共配套不足等问题，需通过系统性更新提升运行效率。地下综合管廊建设、智慧化设施嵌入以及慢行系统优化，有助于改善居住环境与出行体验。教育、医疗及社区服务设施的补充配置，能够强化区域公共服务供给能力，提升居住吸引力，并在市场层面形成价值支撑。公共空间品质的提升通过景观重塑与生态修复实现，使住区由单一居住功能向复合生活空间转变^[2]。制度与机制设计在实施路径中发挥关键作用。老旧住区改造涉及多元产权结构与复杂利益关系，需要构建以政府引导、市场参与与居民协同为基础的治理模式。通过建立多主体参与机制，引导社会资本进入改造领域，形成多元化投融资体系。在此过程中，采用“片区统筹开发”或“综合整治+开发收益反哺”等

模式，有助于实现资金平衡与项目可持续推进。产权整合与更新单元划分的合理性，直接关系到改造效率与实施成本控制，需要在制度层面进行规范与优化。

技术路径方面，数字化与精细化管理逐渐成为重要支撑手段。基于大数据与信息模型技术，对住区空间、人口结构及设施状况进行综合评估，可为改造决策提供科学依据。通过城市信息模型平台实现动态监测与全过程管理，有助于提高改造实施的精准性与协同效率。建筑节能改造与绿色技术应用在提升居住舒适度的同时，也推动低碳发展目标的实现，使改造过程兼顾经济效益与生态效益。在实施过程中，还需注重文化延续与社区认同的维护。老旧住区承载一定历史记忆与社会关系网络，简单拆除重建容易导致社区结构断裂。通过保留具有代表性的空间元素与建筑形态，结合功能更新实现“有机更新”，能够在提升空间品质的同时维持社区连续性。

3 价值提升机制与优化策略分析

价值提升机制在老旧住区改造过程中体现为多要素协同作用的结果，其核心在于通过空间重构与功能升级改变房地产价值生成逻辑。区位优势在改造后通过交通可达性提升与周边资源整合得到强化，使潜在地段价值转化为现实市场价格支撑。空间形态的优化通过建筑密度调整与公共空间重组，提高居住舒适度与环境品质，从而增强购房者与投资者的市场预期。环境质量改善与景观体系重塑，进一步提升区域整体形象，形成对房地产价值的持续拉动效应。

在市场机制层面，供需结构的调整是价值提升的重要驱动力。老旧住区改造通过产品形态更新与功能复合，改变原有单一供给模式，使住房类型更加多元化，能够匹配不同层次的居

住需求^[1]。市场认可度的提升体现在成交活跃度与价格弹性的增强，区域房地产逐渐由低效存量资产转化为具有流动性的优质资产。与此同时，资本介入推动资源重新配置，通过规模化运作与品牌化开发，提升项目溢价能力，使价值增长具备可持续性。

制度安排与政策工具在价值实现过程中发挥调节作用。通过差别化的土地政策、税收激励与金融支持，引导社会资本参与改造项目，降低开发风险并提升投资回报预期。更新收益分配机制的优化，有助于协调政府、开发主体与居民之间的利益关系，使改造成果能够在多方之间实现合理分配。产权明晰与交易机制完善，为房地产价值释放提供制度保障，减少市场运行中的不确定性因素。

在具体优化策略上，强调从单一建设导向向综合运营导向转变。通过引入专业化运营主体，对改造后的住区进行持续管理与服务升级，维持空间品质与资产价值稳定。社区商业与公共服务的有机嵌入，使居住功能与生活服务形成联动效应，增强区域活力与消费吸引力。结合智慧社区建设与精细化治理，提高管理效率与居民满意度，从而在长期内巩固房地产价值增长基础。

4 结语

城市更新语境下，老旧住区改造逐渐成为推动房地产价值重塑的重要路径。通过空间结构优化、功能体系完善与制度机制协同，存量资源得以高效激活，区域品质与市场预期同步提升。多主体参与与精细化运营进一步强化价值支撑，使改造成果在经济与社会层面形成联动效应。

参考文献：

- [1] 陈虹羽.城市更新背景下成都老旧住区户外活动空间研究[J].城市建筑,2025,22(10):33-35.
- [2] 唐雯,杨淑琪,肖保辉.城市老旧住区公共空间适老化改造策略[J].城市开发,2025(14):61-63.
- [3] 陈秋瑾,马宁.单位制老旧住区环境适老化改造策略研究[J].区域治理,2024(29):0100-0102.