

存量更新背景下青年人才公寓改造需求评价研究

——以武汉市为例

陈辽原

武汉东湖学院 湖北 武汉 430000

【摘要】：在城市更新深入推进的背景下，存量资产改造已成为解决青年人才住房问题的重要途径。文章基于武汉市61份有效问卷数据，构建包含物质文化、制度文化、行为文化、精神文化四个维度的评价指标体系，运用模糊综合评价法量化测度青年人才公寓的改造需求优先级。实证结果显示，武汉市青年群体对“居住舒适度”需求权重最高，而对“居住面积”与“物业服务响应”满意度较低。建议存量更新应优先改善基础物理环境，提高物业服务质量，并推行分层分类的改造策略，以实现存量空间向高品质青年人才公寓的转型。

【关键词】：存量更新；青年人才公寓；模糊综合评价；改造需求；武汉市

DOI:10.12417/3041-0630.26.09.032

1 引言

随着我国城镇化率突破67%，城市发展进入存量更新阶段，青年人才公寓作为解决城市新青年住房难题的关键抓手，其供给质量成为社会关注的焦点。武汉市作为百万青年集聚地，虽已建成大量人才公寓，但仍面临着供需错位的挑战。因此，本文从存量更新的视角，探讨如何针对既有建筑的物理限制，通过微更新精准匹配青年人才的差异化需求。

(1) 人才公寓发展概况：我国青年人才公寓的发展历程可划分为四个阶段：起步期（2012年）以新兴企业试水服务式公寓为标志；扩张期（2012-2016年）行业迅速扩张，形成地产系、创业系和酒店系三足鼎立格局；退潮期（2016年后）行业过度扩张引发洗牌，头部企业整合资源；更新改造期（近年）聚焦存量资产盘活，提升利用率并强化社区运营。然而，公寓发展的遗留问题在当下也愈发凸显：武汉存量青年人才公寓基数庞大，早期项目多集中于远城区，与光谷、汉口等产业密集区需求倒挂，折射出前期规划对青年人才需求的预判不足，为存量更新埋下结构性难题。

(2) 新时代青年需求转向：伴随数字经济崛起，新时代青年的工作与生活方式正经历巨大改变。新时代青年人主体意识突出、思想独立开放、社交形式丰富，对人才公寓提出更高要求。首先，新职业形态如自由职业者、斜杠青年、数字游民等群体涌现，工作场所从传统办公室向家庭空间延伸，要求公寓兼具功能性与舒适度；其次，工作模式灵活化催生“24小时生活圈”需求，青年夜校、夜间自习室的普及，推动居住空间需承载更多学习、创作与社交功能；再者，青年更倾向基于共

同爱好（如电竞、健身）的圈层社交，而非传统的被动邻里互动，这要求公寓提供定制化公共空间与社群服务。

(3) 供需错配困局：上述双重挑战叠加，导致武汉青年人才公寓陷入“供需错配”的困局。供给侧，存量房源作为固定资产存在物理位置固定、产品类型单一、改造周期长的刚性约束，难以适应不同群体的多元化需求。需求侧，青年群体对居住品质与配套服务的期待持续升级，但目前的存量公寓仍大量配置低效的社交公区（如台球室、阅读角），挤占了青年更需要的功能性空间（如晾晒区、快递收发点）。需求与供给的错配导致公寓更新改造治标不治本，因此，亟需对青年群体的需求实施精准调研，避免陷入“盲目改造再空置”的循环。

2 评价体系

2.1 指标选取

通过文献研究及实际调研，基于系统思维，将青年需求归纳为物质文化、制度文化、行为文化、精神文化四方面的内容。物质文化是青年人才公寓的硬件基础，聚焦居住与环境的物理属性，涵盖直接影响青年居住舒适度与生活效率的指标。制度文化是公寓运营的规则保障，关乎青年居住权益，包括入住筛选制度的公平透明性与物业服务的高效性。行为文化满足青年“居住+社交”需求，体现为社交场景构建，实现线上线下的社群互动、信息共享。精神文化是公寓的情感内核，指向青年心理归属，以邻里关系为核心，通过共享空间与社群运营，促进青年信任互助与情感连接。基于问卷调查的结果，以物质文化、制度文化、行为文化、精神文化作为青年人才公寓改造需求的一级评价指标，往下再逐步分解二级评价因子，提炼出了

作者简介：陈辽原（1998—），女，汉族，湖北武汉人，助教，建筑与土木工程硕士，单位：武汉东湖学院经济学院工程管理专业，研究方向：工程管理。

包含于以上四方面的12个评价因子,构建的评价体系如下图1所示。

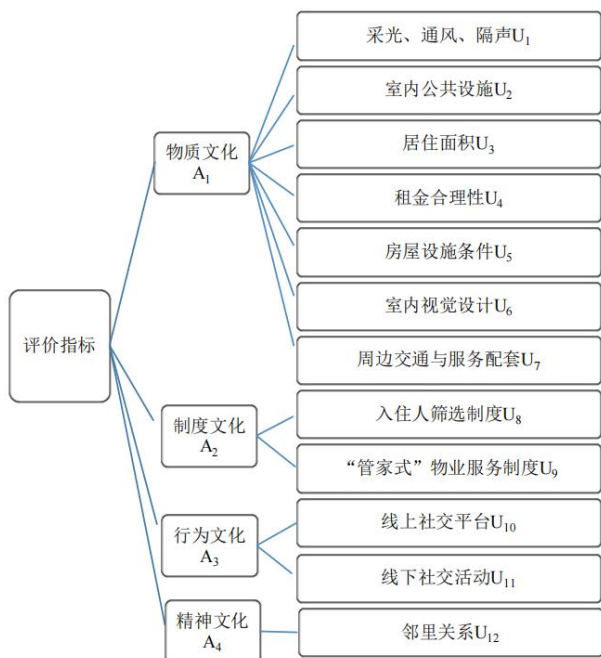


图1 青年人才公寓需求评价指标体系

2.2 评价方法与步骤

首先,根据评价体系构建评价因子集 $U=[\text{采光、通风、隔声}(U_1), \text{室内公共设施}(U_2) \dots \text{紧密的邻里关系}(U_{12})]$,让调研对象对上述12个因子的重要度逐项评级。从因子集到评语集建立模糊关系并计算各因子隶属度。由于各因子在青年群体心中的重要程度并不等同,故应赋予各因子不同的权重,本文将采取对比排序法来测算因子 U_j 在因子集 U 上的权重。根据权重以及评价矩阵计算得最终模糊综合评价结果,进而分析需求度与满意度。

3 实证分析

3.1 问卷基本信息

依据指标体系以问卷调查的形式对青年人才公寓改造需求进行调查。次问卷调研主要是面向武汉市的毕业生及职场新人,采用不记名的方式,共回收有效问卷61份,其中27岁以下的人群比例达88.52%,男女比例(男29人,女32人)几乎持平;从职业上看,参与本次问卷调查的青年群体在各行各业(教育、医疗、IT、建筑等)均有涉及,分布范围十分广泛,具有较好代表性。

3.2 评价过程

采用模糊综合评价法对调研结果进行分析。模糊评价适用于指标数量大、体系复杂的难以量化的研究对象,评价结果清晰、系统性强。首先基于已构建的评价指标体系及青年群体单

因素评价结果确定每项指标的隶属度矩阵,通过二级指标的隶属度矩阵组合获得二级指标的模糊关系矩阵,同理,可得到一级指标的模糊关系矩阵。这里以“制度文化”为例呈现计算过程,其余指标的计算过程同理。首先,对12项指标进行测度打分,计算每项指标的隶属度矩阵。

R_2 评价矩阵可表示为:

$$R_2 = \begin{pmatrix} 0.148 & 0.426 & 0.311 & 0.082 & 0.033 \\ 0.066 & 0.262 & 0.492 & 0.131 & 0.049 \end{pmatrix}$$

A_2 指标对应的的权重为: $A_2=(0.679 \ 0.321)$

可得到 A_2 指标的模糊关系子矩阵为: $Q_2=A_2R_2=(0.121 \ 0.374 \ 0.369 \ 0.098 \ 0.038)$

同理可得 $A_1、A_3、A_4$ 的模糊关系子矩阵,将模糊关系子矩阵进行合并,得到的模糊关系总矩阵 R 为:

$$R = \begin{pmatrix} 0.206 & 0.413 & 0.289 & 0.054 & 0.038 \\ 0.121 & 0.374 & 0.369 & 0.098 & 0.038 \\ 0.016 & 0.158 & 0.541 & 0.230 & 0.055 \\ 0.033 & 0.164 & 0.557 & 0.197 & 0.049 \end{pmatrix}$$

计算所有评价指标的权数在因子集 U 上构成权系数矩阵 W ,经过归一化处理,求得模糊评判集 S :

$$S=W \cdot R=(0.196 \ 0.404 \ 0.301 \ 0.060 \ 0.039)$$

3.3 评价结果分析

(1) 需求影响指标的模糊综合评价:上述结果分析表明,青年群体对当前青年人才公寓评价指标体系的模糊评价结果为中等偏上。其中,第二级评语的隶属度最大,为0.404,表示40.4%的租客综合重要度评价为“高”;另有30.1%的租客评价为“一般”;19.6%的租客评价为“很高”;分别有6%和3.9%的青年人群评语为“低”和“很低”。

(2) 需求度评价:由于各类因子比较离散,因此本文采用综合平均分排序的方式确定需求度。通过计算,物质文化中的“采光、通风”和“租金的合理性”排序较前,说明青年群体对房屋的居住健康和舒适度提出较高需求。然而,现有存量房源多由老旧厂房、闲置商业建筑改造而来,存在窗户少、层高不足、隔音差等硬伤,这是存量改造必须优先解决的物理门槛。其次,租金是否合理对于初入职场的青年来说也是决定性因素,这提示不能盲目追求高成本改造,而应侧重于性价比提升。再次,线上线下的社交服务以及邻里关系对于武汉市青年群体来说重要程度较低,这可能源于现有的社交活动已与青年人的新型社交方式脱轨,因此,需要对公区进行针对性的改造与优化,回应当前青年对于多元化、互动性及私密性并重的社交诉求。

(3) 满意度评价：满意度体现了青年对各因子的满意程度，由选择“高”到“低”五个评语的人数比率乘以赋值再相加而得。通过统计分析，平均满意度最高的指标是物质文化，最低的是精神文化，这说明并非青年不需要社交，而是当前存量公寓提供的传统社交模式与青年实际需求存在严重错位，青年更倾向于基于兴趣的“圈层社交”或独处的“宅文化”，而非被动的邻里互动。这一认知错位为未来公区设计指明了方向：必须从大而空的社交大堂转向小而美的功能室。此外，数据显示尽管“室内视觉设计”满意度尚可，但“居住面积”满意度极低，说明当前的存量房源往往流于表面设计，忽视了在功能分区上的实用性。同时，青年对“管家式服务”的低评分，反映了存量房源在运营管理上的粗放，与青年追求的高效、便捷生活格格不入。

4 对策与建议

4.1 明确影响因素的优先级

存量青年人才公寓的改造不应是推倒重来的大拆大建，而应是基于需求度与满意度的精准施策。可将12个评价因子归类为“高需求-低满意、低需求-低满意、高需求-高满意以及低需求-高满意”四个维度对症下药：①高需求-低满意因子是公寓发展的重中之重，能大幅提高满意度，企业应当在此方面花费更多的功夫。②低需求-低满意因子的紧迫性尚不高，故有的放矢地改善即可。③高需求-高满意因子是公寓目前的优势所在，未来应有意识地维持该类因子并加以强化。④低需求-高满意因子已经比较成熟，近期内保持现状即可。

(1) 大力提高物质文化和制度文化：根据调查结果，物质文化和制度文化属于高需求-低满意因子。针对物质文化中需求度最高的“采光、通风、隔声”问题，改造应优先解决居住环境的舒适度，引入新风系统与智能照明系统，弥补存量公寓自然采光与通风上的不足，同时，对管道井、外墙等重点部位进行隔音包覆处理，打造安静的居住环境。此外，为解决“居住面积”满意度低的问题，应设置面积梯度，优化户型设计，采用可变隔断与多功能家具实现有限空间的多功能切换，以适应当代青年灵活多变的工作生活场景。针对青年群体对存量公寓制度文化高需求、低满意的现状，亟需从准入机制与服务体

系两方面进行优化。一方面，构建更加透明、高效的入住筛选机制，依托数字化平台实现申请全流程的公开透明与即时反馈，降低青年的时间成本与隐性门槛。另一方面，明确物业管理权责边界，制定标准化的服务清单，开发线上报修与响应系统，实现“报修秒接单、进度可视化”，并将物业考核权交给青年租客，通过评级打分倒逼服务质量提升，给租客更多的安全感。

(2) 进一步发展精神文化和行为文化：问卷结果显示，武汉市青年租客对公寓精神文化与行为文化满意度较低。实际观察中，在公寓公共空间交流的人并不多，且大部分租客都在看手机或电脑，公共区域的设施形如虚设，未起到促进租客交流的作用。精神文化与行为文化有着一个共同的特点，即拉近邻里关系，但当代青年的社交模式已不同以往，他们更多的是渴望相对独立的空间供朋友间小聚，所以未来的公区改造可以向泛功能转型。应停止建设大型、利用率低的社交大厅，而将社交空间打散植入到电梯厅、走廊转角等空间中，设置无人零售、自助咖啡角或微型阅读区，尊重青年的独立性与隐私。同时，针对青年“居家办公”的常态化趋势，应将部分低效公区改造为共享办公微单元，配置高速网络、独立卡座及静音舱，实现从居住空间向生产力空间的延伸。

4.2 实施分层改造策略

在理性消费观的引导下，青年群体往往会综合多方面因素考量选择性价比最高的公寓。因此，在项目的改造过程中，企业应避免一刀切，可根据不同青年群体的支付能力和居住习惯进行差异化改造，营造一个多元、便捷、个性化的居住环境。对于刚毕业的筑梦期青年，应主打“经济适用型”改造，室内装修可采用清爽的现代简约风格，房屋户型以微型单间配公共卫浴为宜，房内简单配置一些生活必需品即可；对于奋斗期的白领阶层，应提供“品质舒适型”产品，房内装修风格偏向小资，配置独立厨卫和品质家电，并完善健身房等公区配套；对于精英期的引进人才，则可提供“高端服务型”LOFT或酒店式公寓，户型空间宜舒适，宽敞，装修风格应体现质感，配套智能家居与管家服务。通过这种基于用户画像的精准改造，解决存量青年人才公寓功能错配、服务错配的难题，最终实现存量资产的价值重塑与青年人才的安居乐业。

参考文献：

- [1] 田慧琼,王桢栋,刘成.城市更新背景下存量超高层建筑城市性评价——以上海市为例[J].城市发展研究,2025,32(8):7-13.
- [2] 李昊,刘仕宸.西安改造型青年公寓现状问题辨析与更新机制思考[J].住区,2024,(5):114-120.
- [3] 王滢.城市更新背景下闲置存量房改造为保障房的实施路径研究[J].中国房地产业,2026,(1):94-97.
- [4] 黄闵春.以保租房建设破题城市更新持续释放城市经济活力[J].中国商界,2026,(4):294-296.
- [5] 张宇程,周大伟.城市更新背景下长租公寓的选址策略研究——以南京市为例[J].建筑与文化,2024,(9):195-198.