

新时代城市更新行动综合效益评价研究¹

王 丹

【摘 要】：城市更新行动是全面提升城市发展质量，不断满足人民群众日益增长的美好生活需要，推动经济社会持续健康发展的重要举措，对经济、生态、社会发展方面具有重要意义。基于新发展理念，按照可持续发展要求对城市更新和改造综合效益进行评价，以期为推进城市更新行动提供理论支持。从城市更新的经济、生态、社会效益层面构建城市更新行动综合评价体系，并以长沙市某地更新行动为例进行评价，探究城市改造综合效益，为城市更新经济、生态和社会效益的深度融合提供参考，着力实现城市可持续高质量发展。

【关键词】：城市更新 综合效益评价指标体系 模糊综合评价法

【中图分类号】：F426 **【文献标识码】**：A **【文章编号】**：1009—5675(2022) 06—084—08

习近平总书记指出：“城市是人民的城市，人民城市为人民。无论是城市规划还是城市建设，无论是新城区建设还是老城区改造，都要坚持以人民为中心，聚焦人民群众的需求，合理安排生产、生活、生态空间，走内涵式、集约型、绿色化的高质量发展路子，努力创造宜业、宜居、宜乐、宜游的良好环境，让人民有更多获得感，为人民创造更加幸福的美好生活。”^[1] 城市是经济社会、文化科技、生态环境等方面活动的中心，在党和国家工作全局中具有重要的地位。党的十九届五中全会通过《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》，明确提出“实施城市更新行动”，这是以习近平同志为核心的党中央站在全面建设社会主义现代化国家、实现中华民族伟大复兴中国梦的战略高度，根据我国城市发展新形势，对进一步提升城市发展质量，实现经济社会高质量发展作出的重大决策部署。新时代城市更新行动要坚持以高质量发展为目标，不断满足人民群众日益增长的宜业宜居需要为出发点，通过对城区内功能偏离需求、利用效率不高、生态环境品质不良的存量片区进行挖潜改造，全面提升城市发展质量，促进经济社会持续健康发展。

城市更新行动是新时代城市发展的重要战略，如何科学合理地评价城市更新行动的预期目标，是目前学术界和决策部门关注的重要问题。通过对城市更新行动进行科学、系统、全面的综合效益评价，对于推进城市更新政策的优化和长效机制的构建，提高城市质量，增强城市活力，实现城市高质量发展具有重要的理论意义和现实意义。

一、文献梳理与理论基础

改革开放以来，我国城镇化快速推进，创造了世界城市发展史上的奇迹。随着城市现代化的发展，以人为核心的新型城镇化深入推进，常住人口城镇化率从2012年的53.1%提高到2021年64.7%，进入城镇化发展的中后期，特别是人民群众对于生活环境质量的需求不断提高，城市更新已逐渐成为社会关注的热门话题。城市更新行动不仅关系一个城市的建设和经济社会发展，而且关系到居民的切身利益。经济社会的发展加快了城市建设进程与人民生活品质的提高，城市更新行动是当前重要的民生工程，对于解决“城市病”，充分释放我国经济发展巨大潜力，形成新的经济增长点，畅通国内大循环，推动城市结构调整优化，提高城市治理水平，起到了重要作用。

城市更新行动要深入贯彻绿色发展理念。我国建筑建造在社会能耗中占比较高，这与深入促进经济社会全面绿色转型，建

¹ **作者简介**：王丹，湖南财政经济学院工程管理系主任、讲师，高级工程师，湖南长沙，421001。

基金：湖南省自然科学基金青年项目：“城市绿色建筑的生态经济优化问题研究”（编号：2017JJ3007）；2021年湖南省创新创业项目：“旧住宅区更新改造居民意愿研究”（编号：51）

设美丽中国，实现“碳中和、碳达峰”目标要求已经不相适应，过去“大量建设、大量消耗、大量排放”的城市开发建设方式已经难以为继。据不完全统计，既有建筑中约有三分之一必须进行节能方面的相关改造。城市更新是实现城市建筑可持续发展的重要途径，对城市社会、经济和生态具有重要意义。城市更新工程不仅是让人民群众在城市生活得更方便、更美好的重要手段，而且是补充基础设施和公共服务设施建设短板的重要内容。构建科学有效的评价体系，对城市更新项目效率、经济、成果进行评价，通过综合评价发现问题，提出合理化改进建议，提升项目的管理水平，为推进城市更新行动，实现经济、环境和社会效益的深度融合，推动城市的有机更新，实现可持续发展提供科学、前瞻性的决策参考。

在现有文献中，邵志国等提出从环境治理四个方面来评价城市的可持续发展。^[2]谭俊杰等提出一个决策支援方法，使城市管理人员特别是房屋管理人员可以找到科学适合的住宅改造策略，将十个改造因素的多准则评价与经济可行性分析结合起来。^[3]李玲燕等从政府角度出发，就城市更新后综合效益，做了关于成本、技术、社会、生态、经济五大范畴建立老旧小区绿色改造综合效益评价指标体系的研究。^[4]柯丹妮在海绵城市理念下，从区域局部视角探索城市更新后的综合效益，到明确改造后综合效益的基础上，以生态效益、经济效益和社会效益为主要内容，建立老旧小区海绵化改造后综合效益评价体系，通过主客观相结合的方式，采用层次分析法，引入物元可拓模型，进行全方位的评价研究。^[5]

在现有文献中，鲜有关于我国城市更新的评价研究，研究成果主要在城市更新模式方面，城市更新综合效益评价研究更为少见，且尚未形成系统、全面、科学的评价指标体系，特别是缺乏对城市更新行动综合效益的量化研究，难以对更新的综合效益做出正确的精准的具有权威性的评价。

尽管城市更新行动的综合效益评价目前还没有非常完善的评价标准体系，特别是有很多因素影响综合效益评价，各评价指标间相互影响和作用，难以明确评价指标的界限。本研究试图从经济、社会、生态等角度，构建一个较为全面、合理的综合效益评价体系，弥补已有研究在一个方面分析和单个指标评价的不足。本研究采用“文献研究法——专家打分法”研究思路，并基于新发展理念，选取城市更新综合效益影响因素，结合各类问卷调查收集资料和相关数据，建立评价指标，并利用网络分析法来确定权重值，利用模糊综合评价法构建城市更新项目综合效益评价体系，通过定性和定量方法相结合系统评价城市更新行动取得的效益，以期为城市更新行动提供可行性建议，为建设宜居城市、绿色城市，提升城市人居环境质量、人民生活质量、城市竞争力提供科学决策依据。

二、城市更新行动的目标任务

城市更新行动主要是通过改善城市人居环境、优化城市产业结构，增强城市功能，推动城市建设从粗放型外延式发展向集约型内涵式发展转变，将建设重点由房地产主导的增量建设向以提升城市品质为主的存量提质改造，从源头上推进城市开发建设方式转变，走出一条中国特色城市发展道路。

（一）城市更新行动的主要内容

习近平总书记指出：“城市治理是推进国家治理体系和治理能力现代化的重要内容。衣食住行、教育就业、医疗养老、文化体育、生活环境、社会秩序等方面都体现着城市管理水平和服务质量。”^{〔1〕}城市承载着经济、政治、文化等方面的活动，实施城市更新行动计划，将会提升城市的发展质量、更好地满足居民对于居住环境的美好生活需要，促进社会经济的持续健康发展。

城市更新行动是主动适应城市发展新形势、推动城市高质量发展的必然要求。中国城市建设，在改革开放以来创造了世界城市发展史上的伟大奇迹。我国已进入快速城镇化的中后期阶段，城市发展进入了城市更新的发展阶段，城市逐步从外延式扩张向内涵式发展转变，要从大规模增量建设转变到存量提质改造和增量结构调整并重的城市建设思路上来。

城市更新行动是构建新发展格局的重要支点与践行绿色发展理念的重要方式。现代化城市建设是社会主义现代化建设的重要

要内容，构建发展新格局必须以城市建设为支点。在城市建设规划、推动一系列重大项目中，城市更新可以释放新的发展潜力，培育新的经济发展动力，促进经济社会长期可持续健康发展。^[6]

(二)城市更新行动的目标任务

城市更新行动是根据相关法律法规和政策规定，根据发展需求和市场规律对城市破旧、低效、危险的存量建设进行科学整治、盘活利用和优化配置等一系列行为活动。总体目的是通过城市更新行动，将城市发展成宜居、绿色、智慧、富有人文气息的城市，提高居民生活的环境质量，提升人民群众的生活品质，增强城市的吸引力和竞争力。

具体的任务主要包括以下内容：

1. 完善城市三维空间构造。

在建立城市规划系统方面，将三维地理技术与虚拟现实技术相结合，开发规划管理系统以及三维城市规划信息系统。运用三维地理信息技术辅助规划者和决策者的沟通，真实的几何信息数据会将沟通变得直观、高效、方便。利用城市三维模型解决城市规划管理方面的问题，完善城市空间结构，促进国土空间均衡开发，提高城市综合承载能力。^[7]

2. 实施城市生态恢复和性能完善工程。

坚持以资源环境承载能力为刚性约束条件，充分考虑城市发展中的资源需求问题，考虑生态环境承载能力和人民生活的幸福感，科学制定城市规模、人口密度等指标，并且科学布局，将重点商圈、居民住宅、大型基础设施和公共服务设施控制到合适的规模。注重改善城市生态系统，保持城市本土山体自然风貌，确保不受人为破坏。同时，补足城市基础设施存在的不足，加强基础设施建设，发挥城市功能和作用。

3. 强化历史古迹、历史文化的保护工作。

习近平总书记指出：“文化是城市的灵魂。城市历史文化遗存是前人智慧的积淀，是城市内涵、品质、特色的重要标志。要妥善处理好保护和发展的关系，注重延续城市历史文脉，像对待‘老人’一样尊重和善待城市中的老建筑，保留城市历史文化记忆，让人们记得住历史、记得住乡愁，坚定文化自信，增强家国情怀。”^[1]保护历史文化名胜等不被破坏，加强对具有历史文化价值的街道、建筑群的保护工作，统筹好历史文化保护和城乡建设、经济发展、旅游开发，统筹好重要文化、自然遗产、非物质文化遗产，要正确处理历史与当代、保护与创新、资源与环境的关系，切实做到在保护中发展，在发展中保护，积极推进创造性转化，让历史古迹、历史文化成为增进历史自信的重要源泉，加强历史文化发展价值研究。^[8]实现城市空间利用率最大化最优，科学合理安排建筑布局，塑造城市当代特征面貌。^[9]

4. 加强居民生活社区建设。

加强社区规划，充分发挥社区资源、业委会一起参与社区治理，满足居民基本安全需要和基本生活需求。改造提升生活社区硬件设施成为主要的改造内容。主要是小区内建筑物楼梯、外墙、屋面等公共部位维修和翻新，以及小区环境的整治和提升、市政配套基础设施改造提升等，不断提升居民的获得感、幸福感和安全感。

5. 推进新型城市基础设施建设。

构建信息通信网络基础设施系统，建设集成互联、安全高效的信息及基础设施，增强数据感知、传输、储存和运算能力，

助力智慧城市建设，推进网络设施规模化部署，推进骨干网互联节点设施扩容建设，科学合理布局各类通信基础设施，促进其他类型基础设施与信息通信基础设施融合部署。推进面向城市应用、全面覆盖的通信、导航、遥感空间基础设施建设运行和共享，加快推进城市交通、水、能源、环卫、园林绿化等系统传统基础设施数字化、网络化、智能化建设与改造，推进智慧社区建设。在有条件的地方推进城市基础设施智能化管理，逐步实现城市基础设施建设数字化，检测感知网络化，运营管理智能化，推进城市通信网、车联网、位置网、能源网等新型网络设施建设。^[10]

6. 加强老旧小区改造。

加强老旧小区改造，让居民生活方便舒心。立足小区周边真实情况积极推进，以居民楼为中心，20 分钟路程为半径，将医疗设施，社区综合和专项服务设施囊括在内的老旧小区改造。建设改造资金政府与居民、社会力量相辅相成，制定合理、各方认可的分摊机制，完善项目审批与技术标准，发挥政府资金的引导作用，吸引民间资本参与居民生活社区周边设施的建设和运营工作。^[11]对小区内进行建筑节能改造、完善缺失的配套设施。改造或建设老旧基础设备、无障碍设施、停车库(场)、小区及周边绿化设施、文化休闲娱乐设施等。^[12]

7. 加强城市防洪排涝能力。

建设海绵城市，并确保安全的城市水循环工作系统，科学规划和改善城市河道、水库、下水道等设施，完善城市防洪排涝完整设施体系，科学编制系统化防洪排涝实施方案，加大防洪排涝建设力度，提升城市排水防涝效能，强化排水设施日常维护，建立日常应急预案，不断提升防洪排涝管理水平。

8. 将县城作为主要载体，推进城镇化建设。

县城是城镇化发展的重要环节，不断完善人口土地和资金机制，有效连接城市服务乡村，推进县城建设，将引导农业转移人口就近城镇化，完善大中小城市和小城镇协调发展的空间布局。县城是连接城市和乡村的天然载体，推进县城建设将满足农民到县城就业安家需求。县城要加快补充短板弱项，要推进以县城作为主要载体的城镇化建设，县城是服务亿万农民的重要阵地，是扩大内需的重要支点，多数地区县城是农民就医就业和子女入学的首选。积极推进县城公共服务、环境卫生、市政公用、产业培育等四大领域建设，增强县城综合城镇能力和治理能力，大力提高县城发展的质量与发展效率，加强基础设施建设，改善环境，提高人口承载能力。

三、城市更新行动综合效益评价指标体系

(一)城市更新行动综合效益评价指标体系构建原则

城市更新行动是一项复杂的系统工程，综合效益受到多种要素影响，构建完善的评价指标体系，必须遵循以下原则：

1. 系统性原则。

在选择城市更新改造综合效益评价指标时，必须从改造的整体性出发。充分考虑城市更新所涉及的整个系统的因素与条件，深入研究因素与条件之间的关系与作用。把城市更新作为动态的、系统的发展过程和一个整体来研究。

2. 科学性原则。

城市更新改造综合效益评价指标的选择要坚持理论和实践相结合，且要采用科学的方法，既有理论依据又要有事实依据，同时能反映城市更新的客观实际情况。在设计评价指标体系时，最基本的要有科学的理论指导，使评价指标体系能在逻辑结构

上严谨、合理。

3. 协调性原则。

城市更新指标体系的构建和选择，要根据新发展理念的要求，将经济发展、社会发展、生态发展与人的全面发展进行一体综合考虑。

4. 目的性原则。

城市更新是一项具有明确目的性的活动，在构建指标体系的过程中，必须有明确的目的性，即通过构建合适的评价指标体系，实施城市更新行动，进而为我国城市更新改造决策和管理提供理论依据和实践指导。

5. 可行性原则。

城市更新行动相关指标体系构建时，指标设计要求概念明确，能方便采集数据和收集信息，构建指标要以现有统计制度为基础进行指标筛选。

6. 不相关原则。

为了保证评估结果的客观与真实有效，在选取指标时应尽可能避免指标间的相关性，尤其是高度相关性指标不能放在一起，以免影响评价结果。

(二) 城市更新行动综合效益评价主要指标

构建城市更新行动评价指标体系是一个复杂的系统工程，要根据系统性、科学性、协调性和可行性原则，坚持新发展理念，城市更新行动涉及到经济、生态、社会等各方面，采取定性和定量相结合方法系统性评价城市更新行动所取得的效益，从所产生的经济效益、生态效益和社会效益三个方面构建评价指标体系，才能全面反映城市更新行动取得的成效，以期为实现城市更新行动目标提出可行性建议。^[13]

1. 经济效益指标。

城市更新行动带来的经济效益主要是指资源的节约，本研究的经济效益主要包括房屋价值提升率、^[14]能源利用率、土地投资节约、建安成本节约、水煤电节约率。

随着时代的进步，人们更加重视对于能源的利用，将其作为衡量一座城市可持续发展重要因素之一。因此，在城市更新的过程中，利用生物质能、风能、太阳能、地源热泵及一次性能源等能源技术。作为经济指标的能源利用率不仅能够推动城市可持续发展，也能够体现改造老旧城区的经济效果。

在房建工程中，土地投资占着相对大的比重，随着建筑业蓬勃发展，能利用的土地逐渐减少，旧房改造既节约土地资源，又能减少房建中的土地投入资金。

城市更新中的老旧小区改造是对旧房进行二次改造，不需要投入大量房屋建筑成本和房屋设备安装成本，控制建安成本是控制工程成本的必要条件。

水煤电节约率是指通过改造排水结构对雨水进行利用节约的水量，对楼道照明、暖通系统进行优化，使用节能设施节约电量，对老旧厨房结构，老旧锅炉的改造节约燃煤量，与未改造消耗的水煤电用量百分比。

2. 生态效益指标。

城市更新的生态效益主要是指进行改造后，由生态环境以及资源节约等方面产生的效益。对老旧城区进行合理地布置空间结构，可以促进城市的可持续发展。突出老旧城区空间结构的生态性，扩大人文活动范围，及绿色景观都对老旧城区的空间结构有一定的影响。因此，在改造老旧城区的空间结构过程中，要注重整体与综合，与自然环境有机结合的程度。

室内环境主要包括室内的气体、噪音情况、隔音效果、湿度及舒适度等等。改造后的老旧城区的生态环境和节能减排等方面为主要的生态效益。改造老旧城区可以延长城区使用年限，可以节约土地资源，保护环境，减少由于拆迁产生的建筑污染。

3. 社会效益指标。

城市更新改造最大限度利用有限资源满足人们对物质和精神文化的需求，社会效益指标包括技术创新、居民满意度、公众认可度、节约社会资源。

技术创新：目前的城市更新中绿色改造和海绵化改造属于改造创新技术，有利于推动社会可持续发展，可以有效改善居民的生活环境。

居民满意度：主要是指居民对老旧城区的满意程度，属于非经济属性利益。

公众认可度：城市更新改造是一项顺民意惠民生工程。站在人民群众立场，考虑人民群众的根本利益。因此公众认可度对于衡量社会效益指标具有重要意义。

节约社会资源：对社会资源进行节约，顺应可持续发展，践行绿色发展理念，有利于推动经济社会持续健康发展。

(三)运用层次分析法进行城市更新行动综合效益评价

层次分析法(简称 AHP)是指将与决策有关的元素分解成目标准则方案等层次，在此基础上进行定性和定量分析的决策方法。AHP 的核心理论是将分析其相关要素和彼此联系的复杂系统上，进化简化形成有序的层次结构，并将同一准则下的同一层要素两两进行比较后构建判断矩阵，通过计算判断矩阵得到该准则下该层要素的权重，最后算出最底层要素即指标相对总目标的最终权重，进而为所研究项目的评价或决策提供依据。

1. 建立层次结构模型。

将解决问题中的所有元素划分不同层次，按照它们之间的关系可划分为目标层、准则层、方案层，综合效益为目标层，经济效益、生态效益、社会效益为准则层，房屋价值提升率、能源利用率、土地投资节约率、建安成本节约、水、煤、电节约率、房屋空间结构改善、室外环境改善、室内环境改善、减少资源浪费、技术创新、居民满意度、公众认可度、节约社会资源，减少财政损失十三个指标作为方案层。

2. 构造判断矩阵。

对同一层次元素进行两两比较，确定各因素之间的权重。判断矩阵是表示本层所有因素针对上一层某一个因素的相对重要性比较。判断矩阵的标度用 Saaty 的 1-9 标度法。

3. 层次单排序及一致性检验。

根据判断矩阵计算出同一层次元素对于上一层次元素相对重要性的排序权值。计算某一层次所有因素对于目标层相对重要性的权值，层次分析法运用步骤如图 1:

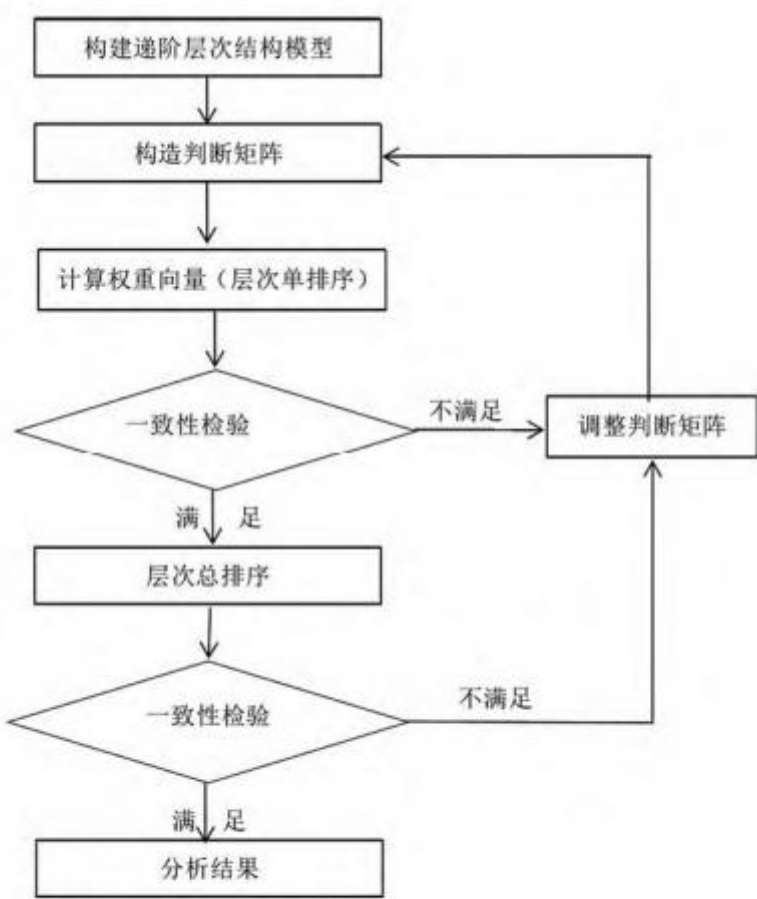


图 1 层次分析法运用步骤

四、实例分析

(一) 案例背景分析

本研究实证分析城市更新综合效益评价以长沙市某老旧城区为调研对象。长沙是湖南省省会城市，作为一座历史文化古城，文娱产业兴旺的城市，是湖南的经济、政治、文化、科教和商贸中心，是一个幸福指数较高的城市。截止到 2021 年末，长沙总面积 11819 平方公里，城市建成区面积 576.34 平方公里，常居住人口 1023.9 万多，城镇化率 83.2%。长沙市城市用地面积中的各项建设用地面积 434.82 平方公里。

2021 年住建部办公厅印发《关于开展第一批城市更新试点工作的通知》(简称《通知》),^[15] 决定在长沙等 21 个城市(区)开展第一批城市更新试点工作。^[16]《通知》指出, 针对我国城市发展进入城市更新重要时期所面临的突出问题和短板, 第一批试点将开展探索城市更新统筹谋划机制、探索城市更新可持续模式、探索建立城市更新配套制度政策等三方面工作。如, 坚持城市体检评估先行, 合理确定城市更新重点, 加快制定城市更新规划和年度实施计划; 探索建立政府引导、市场运作、公众参与的可持续实施模式; 坚持“留改拆”并举, 以保留利用提升为主, 开展既有建筑调查评估, 建立存量资源统筹协调机制; 探索建立城市更新规划、建设、管理、运行、拆除等全生命周期管理制度。

长沙在全国率先成立城市人居环境局, 以城市体检和城镇老旧小区改造全国试点为契机, 先后启动了城中村改造、历史街区有机更新, 积极推动“美好人居”建设。2021 年, 长沙市全面启动首批 8 个重点片区城市更新, 包括芙蓉区火车站片区、蔡锷中路两厢片区、湘雅二医院片区, 天心区下碧湘街片区, 岳麓区观沙岭片区、新湘雅健康城片区, 开福区湘雅医院片区(开福文化医疗集聚区), 雨花区湖橡小区及周边片区。

在当时建造老旧城区时, 由于经济发展水平、技术条件的限制、缺乏资源以及建设标准低等原因, 导致老旧小区的既有居住建筑功能性差, 小区内缺乏配套设施等。随着时间的推移, 因为各种要素的共同影响, 老旧小区居住建筑的使用功能变得更差, 小区内环境受到了破坏。而且小区已被淹没在周边拔地而起的高层建筑中, 已严重影响到城市形象, 周边的经济发展与之非常不协调, 影响到生态环境、社会和谐和居民的生活。围绕配套服务设施改造, 小区基础设施改造, 房屋公共区域修理改造等几方面进行。长沙市城市更新主要是针对小区内的道路、暖通、供排水、垃圾处理进行修整完善, 对墙体、夜间照明、小区绿化进行更新改造。建设老年人活动设施、无障碍设施、便民市场等服务设施, 修缮小区公共区域, 进行节能改造、电梯加装。以园林绿化改造与创建园林城市、园林式小区相结合, 革新供水设施与创立节水型城市相结合, 排水设备改造与雨污分流、城镇污水提质增效、海绵化改造相结合, 环卫设施改造与渣滓分类任务相结合,^[17] 小区路线改造与泊车设施建设相结合, 管线改造与强弱电入地相结合, 城市更新与历史城区、历史文化街区、历史房屋修建、风貌建筑创新维护应用相结合为改造方法, 稳步提升改造品质^[18]。

(二) 专家权重的确定

本研究使用问卷调查的形式将问卷发给 32 位参与城市更新改造的专家, 回收了 30 份问卷, 剔除了 3 份填写有误或者理解错误的问卷, 最后获得 27 份有效问卷。根据 AHP 的权重确定过程, 判断矩阵一致性比例都小于 0.1, 最大为 0.0647, 都通过了一致性检验。各指标的权重取七位专家权重的平均值, 同时为便于不同老旧城区之间的综合效益比值进行对比, 各老旧城区综合效益指标的权重取值相同。

老旧城区更新改造综合效益指标取值及评价得分, 通过调查市民和专家对湘雅二医院片区、浏阳市百川里片区、花炮小区改造后各效益指标的评价得分, 其中中南大学湘雅二医院周边回收 142 份、浏阳市百川里片区 135 份、花炮小区回收 129 份有效问卷。七位专家对权重和各指标进行评分, 最后可得到各老旧城区改造后效益加权得分。

(三) 结果分析与启示

首先, 权重的确立很好地体现了城市更新改造的实施目标。经济效益、生态效益、社会效益的专家打分权重分别为 54.023%、11.197%、34.781%。通过调查市民和专家对中南大学湘雅二医院周边、浏阳市百川里片区和花炮小区改造后各效益指标的评价得分以及专家的权重值, 经济效益、生态效益与社会效益的加权得分分别为 45.765、9.4215、30.207。

由表可得, 市民打分最高的是房屋价值提升率、室外环境改善、居民满意度, 三者都达到了 90 分, 说明居民对于这三方面所提升的效益是较为认可的。再从权重值来看, 分别为 0.243、0.0583、0.189, 其中房屋价值提升率和居民的满意度在权重中排名分别是第一与第二, 说明这些指标专家更认可, 同时受居民认可度较高, 因此加权得分更高。另一方面, 减少资源浪费、水

煤电节约和技术创新的分数分别为 70、70、70,说明居民对于城市更新在这些方面的认可程度较低,因此后续的城市更新行动可以从这些方面着手,以进一步提高居民的可认可度。^[19]

表 1 综合效益得分表

准则层名称	方案层指标名称	权重值	调查打分值	加权评分值
经济效益 B1	房屋价值提升率 C1	0.243	90	21.87
	能源利用率 C2	0.0432	75	3.24
	土地投资节约率 C3	0.1026	80	8.208
	建设成本节约 C4	0.1242	85	10.557
	水、煤、电节约 C5	0.027	70	1.89
生态效益 B2	房屋空间结构改善 C6	0.0077	80	0.616
	室内环境改善 C7	0.0319	85	2.7115
	室外环境改善 C8	0.0583	90	5.247
	减少资源浪费 C9	0.0121	70	0.847
社会效益 B3	技术创新 C10	0.021	70	1.47
	居民满意度 C11	0.189	90	17.01
	公众认可度 C12	0.0875	85	7.4375
	节约社会资源、减少财政损失 C13	0.0525	80	4.2
长沙市老旧小区更新改造综合效益总得分				85.3975

本研究在新发展理念指导下,对城市更新行动综合效益评价进行研究,分析城市更新行动特别是老旧城区改造的综合效益并在此基础上构建老旧城区改造综合效益评价体系。运用层次分析法计算指标权重,以长沙市老旧小区改造为例进行综合效益评价研究,得出老旧小区更新改造后综合效益提升,但经济效益仍然占较大部分,大于生态效益和社会效益。在老旧城区改造时,必须坚持注重经济、生态、社会效益三大指标协调发展,才能实现城市高质量发展,把城市建设为人与人、人与自然和谐共生的美丽家园。

参考文献

[1] 习近平:深入学习贯彻党的十九届四中全会精神提高社会主义现代化国际大都市治理能力和水平[N].人民日报,2019-11-04(1).

[2] 邵志国,安安,于德湖,韩青.基于 CiteSpace 的城市更新研究文献计量分析与展望[J].城市发展研究,2021(12):5-10.

-
- [3] 谭俊杰, 廖绮晶, 袁媛, 陈哲, 何灏宇. 居委会主导的城市更新协作模式研究: 以广州市仰忠社区为例[J]. 上海城市规划, 2021(5):16-22.
- [4] 李玲燕, 顾昊. 基于 AHM-可拓评价模型的老旧小区绿色改造综合效益评价研究[J]. 生态经济, 2021(3):95-100.
- [5] 柯丹妮. 老旧小区海绵化改造后综合效益评价研究[D]. 江西理工大学, 2020.
- [6] 景琬淇, 杨雪, 宋昆. 我国新型城镇化战略下城市更新行动的政策与特点分析[J]. 景观设计, 2022(2):4-11.
- [7] 祝贺, 林颖, 闫博. 城市更新背景下的空间开发权探讨[J]. 城市发展研究, 2022(3):1-7.
- [8] 陈忠. 涂层式城市更新: 何以生成, 何以克服?——基于人文城市学与城市哲学的视角[J]. 甘肃社会科学, 2022(3):28-36.
- [9] 薛涛, 邱汉琴. 我国城市更新中历史文化街区的地方秩序重构策略与路径[J]. 未来与发展, 2022(5):43-50.
- [10] 秦昱晨, 姚敏峰, 康泽宇, 等. “产城人站协同”目标下的轨道交通站域城市更新实践: 以广州西塱站片区城市设计为例[J]. 规划师, 2022(2):127-133.
- [11] 叶昌东, 邓平平, 姚华松, 等. 供需视角下城市更新中公共空间更新研究[J]. 中国名城, 2022(7):17-27.
- [12] 麻国庆. 城市更新背景下危旧房改造与社会治理策略研究[J]. 社会建设, 2022(1):36-47.
- [13] 丁凡. 链接全球与地方: 上海浦东陆家嘴城市更新实践[J]. 建筑与文化, 2022(6):180-181.
- [14] 洪竞科, 苏妍, 傅晏. 城市更新项目对周边住宅价格的影响研究: 以深圳市为例[J]. 现代城市研究, 2022(2):112-117.
- [15] 住房和城乡建设部印发《关于开展第一批城市更新试点工作的通知》[J]. 招标采购管理, 2021(11):12-13.
- [16] 姜凯凯, 孙洁. 城市更新地方法规文件的内容框架、关键问题与政策建议: 基于 21 个样本城市的分析[J]. 城市发展研究, 2022(2):72-78.
- [17] 黄也桐, 庄惟敏, 米凯利·博尼诺. 城市更新中的建筑策划应对实践: 以都灵费米中学改造项目为例[J]. 世界建筑, 2022(2):84-91.
- [18] 李安, 王瑜. 城市更新背景下城中村建筑遗产保护研究: 以广州为例[J]. 城市建筑, 2022(2):69-72.
- [19] 张国宗, 范栩侨, 堵亚兰, 等. 老旧小区绿色可持续改造居民意愿研究[J]. 价格理论与实践, 2021(9):173-176.