

# 城市更新背景下改建项目的经济效益分析

王丹杰

上海建工五建集团有限公司 上海 200063

**摘要：**城市更新作为推动城市可持续发展的重要手段，近年来在全球范围内得到了广泛关注。改建项目作为城市更新的重要组成部分，不仅有助于提升城市形象和功能，还能带来显著的经济效益。本文旨在分析城市更新背景下改建项目的经济效益，并以广东路102号优秀历史建筑改建项目为例，探讨其对社会经济发展的贡献。

**关键词：**城市更新；改建项目；经济效益；社会经济发展

## 引言

随着城市化进程的加速，许多城市面临着老旧城区设施落后、功能分区不合理等问题。城市更新成为解决这些问题的有效途径。改建项目作为城市更新的重要手段，通过对现有建筑和设施的改造升级，旨在提升城市整体品质和功能，同时带动相关产业的发展，实现经济效益的提升。

### 1 城市更新与改建项目的概念与意义

#### 1.1 城市更新的定义与深层次目的

城市更新，简而言之，是对城市既有建设的一次全面审视与重塑。它不仅局限于对破旧建筑的拆除与新建，更是一个涉及城市规划、建筑设计、社区治理等多方面的综合性过程。城市更新的核心目的在于，通过科学合理的规划与改造，提升城市的整体品质和功能布局，使之更加适应现代社会的需求。具体而言，城市更新的目的可细化为以下几个方面：一是改善居民的生活质量，通过优化居住环境、提升公共服务设施水平，让城市居民享受到更加舒适便捷的生活；二是提高城市的竞争力，通过打造特色街区、提升城市形象，吸引更多的投资与人才，为城市的长远发展奠定坚实基础；三是促进经济的持续发展，通过激活城市存量资源、推动产业升级，为城市经济注入新的活力。

#### 1.2 改建项目的定义与多样化类型

改建项目，作为城市更新的重要组成部分，是指针对城市现有建筑和设施进行的改造升级活动。这些项目根据改造内容和目标的不同，呈现出多样化的类型。拆迁重建是改建项目中的一种极端形式，它通常针对那些严重老化、无法修缮或存在安全隐患的建筑进行拆除，并在原址上新建更加符合现代标准的建筑。修缮改造则是对现有建筑进行局部的修缮和升级，以延长其使用寿命并提升使用功能<sup>[1]</sup>。功能置换则是一种更为灵活的改建方式，它通过对建筑内部空间的重新规划和布局，实现

建筑功能的转换和升级。此外，生态修复也是改建项目的一种重要类型，它主要针对那些因人类活动而受损的生态环境进行修复和重建，以恢复城市的生态平衡。

#### 1.3 改建项目的深远意义

改建项目不仅关乎城市的外在形象和功能提升，更对居民的生活环境和城市的经济发展产生深远影响。通过改建项目的实施，城市可以焕发新的生机与活力，提升整体形象和品质，从而吸引更多的游客和投资者。同时，改建项目还能带动相关产业的发展，如建筑业、设计业、旅游业等，为城市创造更多的就业机会和经济效益。更为重要的是，改建项目还能改善居民的生活环境，提升他们的幸福感和归属感，为城市的和谐稳定奠定坚实基础。因此，城市更新与改建项目不仅是城市发展的必然选择，更是推动城市持续繁荣发展的重要动力。

## 2 城市更新背景下改建项目的经济效益分析

### 2.1 土地增值收益

在城市更新的大潮中，改建项目作为推动城市转型升级的重要引擎，其经济效益尤为显著。其中，土地增值收益是改建项目最直接且核心的经济回报之一。改建项目通过科学规划和精心改造，能够显著提升土地的使用效率和价值。在城市化进程中，土地资源日益稀缺，如何高效利用现有土地成为城市发展的关键。改建项目通过拆除老旧、低效的建筑，重建或修缮符合现代城市功能的建筑，不仅优化了城市空间布局，还极大地提升了土地的使用价值。具体来说，改建项目可以通过以下几个方面实现土地增值：一是提高容积率，即在保证城市规划和环境质量的前提下，通过增加建筑高度和密度，使同一块土地上能够容纳更多的建筑和使用功能，从而提高土地的经济产出；二是改善土地周边环境，如建设公园、绿化带、商业街区等，提升土地的吸引力和附加值；三是优化土地用途，将原本低效或闲置的土地

转变为高效益的商业、住宅或公共服务用地，实现土地价值的最大化。土地增值不仅为改建项目的投资者带来丰厚的经济回报，还为城市政府提供了重要的财政收入来源，用于支持城市基础设施建设和公共服务改善<sup>[2]</sup>。同时，土地增值还带动了周边地区的发展，形成了良性循环，进一步推动了城市的经济繁荣。因此，在城市更新的背景下，改建项目通过实现土地增值收益，成为推动城市经济发展的重要动力。

## 2.2 房产价值提升

在城市更新的推动下，改建项目不仅重塑了城市空间，更通过环境改善和功能升级，显著提升了房产价值，为城市经济注入了新的活力。改建项目往往针对老旧、破败或功能落后的建筑和区域进行，通过精心的规划和设计，这些区域得以焕发新生。环境的改善是提升房产价值的关键因素之一。改建后的区域，无论是绿化景观、公共设施还是交通条件，都得到了显著提升，为居民提供了更加宜居的生活环境。同时，商业配套设施的完善也吸引了更多企业和商家的入驻，进一步提升了区域的繁华度和吸引力。功能升级则是房产价值提升的另一重要驱动力。改建项目往往将原本低效或闲置的建筑空间改造成更具市场需求的商业、办公或居住空间。这些升级后的空间不仅满足了现代城市生活的需求，还因其独特的设计和优质的配套服务而备受青睐。因此，改建后的房产往往能够吸引更多高端买家和租户，从而带动房价和租金的上涨。房产价值的提升不仅为投资者带来了丰厚的回报，也促进了城市经济的繁荣。随着房产市场的活跃，相关产业如建筑、设计、金融等也得到了快速发展。同时，房产价值的提升还带动了周边地区的经济发展，形成了区域经济的良性循环。因此，在城市更新的背景下，改建项目通过提升房产价值，为城市经济的发展注入了新的动力，也为居民提供了更加优质的生活环境。

## 2.3 税收增加

改建项目作为城市更新的重要组成部分，不仅提升了城市形象和功能，更通过带动经济活动的增加，为国家和地方财政带来了显著的税收增长。随着改建项目的推进，原本老旧或功能落后的区域得以焕发新生，商业活动也随之活跃起来。新建的商业设施、购物中心、餐饮娱乐等场所吸引了大量消费者，不仅促进了商品的销售和服务业的繁荣，也带动了相关产业链的发展。这些商业活动的增加，直接为国家和地方财政带来了丰厚的税收收入，包括增值税、消费税、企业所得税等。同时，改建项目还往往与旅游业的发展紧密相连。通过打

造特色街区、历史文化景点等，改建项目吸引了大量游客前来观光旅游。旅游业的繁荣不仅带动了酒店、餐饮、交通等相关行业的发展，也为地方财政带来了可观的旅游税收。此外，游客在旅游过程中的消费也间接促进了其他税种的增加，如个人所得税、房产税等<sup>[3]</sup>。因此，改建项目通过带动商业活动和旅游业的发展，为国家和地方财政带来了显著的税收增长。这些税收收入不仅为政府提供了更多的财政资源，用于支持城市基础设施建设和公共服务改善，还促进了经济的持续健康发展。因此，改建项目在推动城市更新的同时，也为国家和地方财政做出了积极贡献。

## 2.4 社会经济效益

改建项目不仅带来直接的经济效益，更在社会经济层面产生了广泛而深远的影响，这些间接效益虽难以精确量化，却对城市的长期发展至关重要。首先，改建项目为城市创造了大量的就业机会。在项目施工、运营管理以及配套服务等多个环节，都需要大量的人力资源。这不仅为当地居民提供了多样化的就业选择，还吸引了外来务工人员，促进了人口流动和经济的活力。就业机会的增加，不仅提高了居民的收入水平，也增强了城市的吸引力和竞争力。其次，改建项目显著提高了居民的生活质量。通过改善居住环境、提升公共设施水平、优化交通网络等措施，改建项目为居民提供了更加舒适、便捷的生活条件。同时，新建的商业设施、文化娱乐场所等也丰富了居民的精神文化生活，提升了城市的宜居性和幸福感。再者，改建项目对于提升城市形象具有不可替代的作用。一个城市的形象是其对外展示的重要窗口，直接关系到城市的知名度和美誉度。改建项目通过打造特色街区、历史文化景点、现代化建筑等，塑造了城市的独特风貌和品牌形象，吸引了更多的游客和投资者，为城市的经济发展注入了新的动力。

## 3 案例分析：以广东路102号优秀历史建筑改建项目为例

### 3.1 项目背景

广东路102号，原名为三菱洋行上海分店大楼，现名为懿德大楼，位于上海市黄浦区广东路102号，是一幢具有深厚历史和文化价值的优秀历史建筑。该项目在城市更新的背景下，进行了全面的装修修缮，旨在保护并提升其历史价值和社会文化价值，同时实现经济效益的最大化。项目主要包括外墙修缮、室内修复、非重点部位拆除、外墙脚手架搭设、装饰工程、安装工程等多个方面。修缮过程中，严格遵循历史建筑保护原则，力求在保护历史风貌的同时，提升建筑的使用功能和价值。



图1 广东路102号现状

### 3.2 经济效益分析

#### 3.2.1 直接经济效益

(1) 提升房产价值：通过对建筑外立面（如青石墙面、预制混凝土块等）和内部空间（如楼梯、木窗、地砖等）的精细修缮，广东路102号的整体品质得到了显著提升。通过修缮和保护，广东路102号的建筑外观和内部设施得到了显著提升，其房产价值也相应提高。(2) 吸引投资与租赁：修缮后的建筑更加符合现代办公和商业需求，能够吸引更多的投资者和租户。高品质的办公和商业环境将带来稳定的租金收入，为项目带来持续的经济回报。(3) 带动周边经济发展：广东路102号作为外滩历史文化风貌区的重要组成部分，其改建项目的成功将带动周边地区的经济发展。随着人流的增加，周边地区的商业配套设施（如餐饮、零售等）将得到进一步发展，从而增加经济收益。

#### 3.2.2 间接经济效益

(1) 提升城市形象：广东路102号的改建项目不仅保护了历史建筑，还提升了城市的整体形象。一个充满历史底蕴和现代气息的城市将吸引更多的游客和投资者，为城市带来长远的经济效益。(2) 促进文化旅游发展：作为优秀历史建筑，广东路102号在修缮后将有可能成为文化旅游的热点。这将促进当地文化旅游产业的发展，带动相关行业的经济增长，如酒店、餐饮、交通等。(3) 增强社区凝聚力：改建项目的成功实施将增强社区居民的归属感和自豪感，提升社区的整体凝聚力。一个和谐、有序的社区环境将为城市的经济发展提供良好的社会基础。

### 3.3 社会与环境效益

(1) 保护历史文化遗产：广东路102号的改建项目在保护历史建筑的同时，也传承了城市的历史文化。这种对文化遗产的保护和传承具有不可估量的社会价值，能够增强城市的文化底蕴和软实力。(2) 改善居民生活环境：通过修缮和改建，广东路102号及其周边环境将得到显著改善，为居民提供更加舒适、宜居的生活环境。这将提升居民的生活品质，增强城市的吸引力。(3) 促进可持续发展：该项目在改建过程中注重环保和节能，采用了一系列绿色建筑材料和技术。这不仅有助于减少能源消耗和环境污染，还促进了城市的可持续发展。<sup>[4]</sup>

### 3.4 结论

广东路102号优秀历史建筑改建项目在城市更新背景下实现了显著的经济效益。通过提升房产价值、吸引投资与租赁、带动周边经济发展等直接经济效益，以及提升城市形象、促进文化旅游发展、增强社区凝聚力等间接经济效益，该项目为城市的经济发展注入了新的活力。同时，该项目还具有重要的社会和环境效益，为城市的可持续发展做出了积极贡献。因此，广东路102号改建项目是一个成功的城市更新案例，值得其他类似项目借鉴和参考。

### 结语

改建项目作为城市更新的重要手段，不仅有助于提升城市形象和功能，还能带来显著的经济效益。通过土地增值收益、房产价值提升、税收增加、影响社会经济效益等方式，改建项目直接促进了当地经济的发展。同时，通过产业升级与转型、就业机会增加、居民生活质量提升等方式，改建项目还带来了丰富的间接经济效益。

### 参考文献

- [1]于博,张蕴龙.城市更新进程中建筑改造的社会经济效益分析[J].住宅与房地产,2024,(24):93-95.
- [2]尹利君,郭思佳,赵宇.城市更新的回报机制及产出效益分析[J].科技促进发展,2023,19(11):700-708.
- [3]王丹.新时代城市更新行动综合效益评价研究[J].湖南社会科学,2022,(06):84-91.
- [4]周杨一.城市更新视角下旧城改造效益评价研究[D].江西师范大学,2018.