

城市更新背景下土地资产综合价值时空评价体系构建与路径研究

万华兵

摘要:城市更新是推动城市高质量发展的核心战略,而土地资产综合价值的科学评估是城市更新决策的重要依据。现行土地评价体系多以单一经济价值为核心,忽视了社会、生态等多维价值的时空动态特征,难以支撑城市更新的复杂需求。本文立足城市更新背景,从理论内涵出发,系统阐释土地资产综合价值的多维属性,并构建涵盖经济、社会、生态三大维度的时空评价体系,进而提出将评价结果转化为更新决策、公共资源配置与绿色行动的实施路径,以期为城市存量空间的高质量更新提供理论支撑与实践参考。

关键词:城市更新;土地资产;综合价值;时空评价;实施路径

一、引言

城市更新是新型城镇化的重大战略部署。随着增量扩张时代终结,城市发展转向存量空间优化。在此背景下,土地资产价值评价已超越单纯市场核算,涵盖经济效益、社会公平与生态可持续性等多维目标。现有研究普遍存在价值维度单一、时空动态性不足等局限,难以满足城市更新土地利用决策的复杂需求。为此,本文系统探讨土地资产综合价值时空评价体系的构建框架与实施路径,以引导城市更新向均衡、包容、绿色方向发展,为相关实践提供理论借鉴。

二、城市更新背景下土地资产综合价值时空评价的理论基础与研究意义

1.城市更新与土地资产价值演变的内在逻辑

城市更新的要义就是对已经存在的空间进行系统的改造,土地资源是重要的要素之一,它对这个过程起着决定性的作用。在快速城镇

化进程中,土地价值主要体现为市场的交易性特征,在更新实践中更多地表现为拆除重建、容积率的增加的特征。传统的方法中应用最为广泛的是市场比较法。伴随着城市化的发展,由原来的增量扩张转变为存量改善的土地价值内涵也随之发生了改变。城市更新冲破单一物理空间改善的束缚,转而朝向社会联系网络塑造、生态环境重塑以及文化记忆延续等各个方面实施全面整合^①。土地资产的价值结构变得越来越复杂,经济利益和社会福利、生态保护的利益冲突也愈加严重。以某历史文化街区为例,在提高开发强度之后短期内会获得一定的经济效益,但是社区认同度降低、公共空间减少、自然环境遭到破坏等现象常常会导致长期的社会成本增加和生态欠账的累积,从而造成综合价值损失。剖析城市更新同土地资产价值变动的内在规律时,不能仅仅依靠传统的经济学单一理性主义观点,应该把社会包容性以及生态可持续性纳入评价体系当中。该观点既是理论分析的一种必然要求,又是指导城市更新实践的方向。

2.土地资产综合价值多维属性的理论阐释

土地资产的综合价值属于一个系统的综合性概念,它的理论依据是将可持续发展理论、公共物品经济学以及空间政治经济学等众多的学术范式融合起来。就可持续发展而言,土地是不可再生的稀缺性公共资源,它的价值不能仅仅停留在市场的交易层面,应该考虑到代际公平和生态系统的承载力。根据公共物品理论可知,土地上存在的文化遗迹保护、公共服务设施修建等具有明显的外部性特征,其社会福利效应很难依靠市场手段来达到,必须采取制度化评价体系去度量并加以维护。从空间政治经济学的角度来看,土地价值的产生是众多的利益相关者相互影响、不断博弈而形成的,并不是某个特定群体所能单独决定的,各个层面的利益集团对土地价值有着不同的认识与要求,单方面做出的价值评价常常不能达到整个社会整体利益的最大化目标。从以上理论分析可知,土地资产综合价值可以分为经济、社会和生态三个主要方面,并且这三个方

面的价值相互联系又保持动态平衡,共同构成了一种对土地资产进行全面而多层次评价的体系^[2]。

3. 时空评价视角介入城市更新研究的学术价值

时间、空间一起组成了解析城市更新时期土地价值变化的框架。就时间而言,土地资产综合价值随着时间的推移是不断变化的,在城市更新的过程中土地的价值也随之发生改变,即从开始到结束的土地价值都有所不同。初期由于基础设施落后、经济发展水平不高,土地价值一般会比较低,但是社区内社会关系较为稳定,社会价值高;中期大规模开发常常伴随着生态系统受损的风险;后期在功能业态不断完善之后,经济价值得到恢复,不过社会和生态价值是否能够同步重构则要靠具体的更新方式选择。就空间而言,同一个城市内的各个区域土地资产综合价值有明显的空间差异,历史街区、老旧工业区、棚户区以及城中村这些不同类型的更新对象其价值的构成和发展的道路也存在着根本的不同^[3]。将时空综合视角融入土地资产价值评价系统,既可以克服静态分析的局限性,又能全面展现价值演变的过程及其空间走向,为制订差别化的城市更新计划提供科学参照。

三、城市更新背景下土地资产综合价值时空评价体系的构建

1. 经济价值维度的时空评价指标体系构建

经济价值是衡量土地资产的主要指标,在城市更新决策中起着重要的作用。对于它所构成的评价体系来说,必须聚焦于两个主要问题,即土地收益潜力在更新前后的演变规律,以及经济实力的空间分布状况及差

异表现。就时间而言,可以利用土地出让价格的涨跌、业态租金的变化、附近楼盘市场价格波动等方面所蕴含的信息,构建一个动态的监测指标体系,进而体现城市更新活动给某个地段带来经济效益时的内在联系。从空间角度来看,应该加入区域区位优势指数、经济腹地范围、交通可达性等空间化指标,从而准确地表现出各个地块在城市经济网络中的功能定位和价值等级。传统的评价模式只关注一个地块的价格信号,不考虑它的潜在影响。成功的城市更新项目一般可以促进周边地区的发展,产生辐射扩散的效果。因此建立一个由核心区域、次级影响区和边缘扩展区所组成的层次空间模型,并分析它的经济价值在外延方面如何展开以及这些不同区域之间是怎样相互影响的,以此来达到对经济价值全方位、立体化剖析的目的^[4]。

2. 社会价值维度的时空评价指标体系构建

在土地资产综合价值体系中,社会价值是体现人文关怀的重要因素,也是城市更新过程中最难量化、最难以攻克的问题之一。根据时空维度建立评价体系时,需要重点考虑两个问题,即更新行动是否提升了人居环境质量,以及是否增强了居民的认同感和归属感,同时要注意社会收益的公平性,保障在“绅士化”过程中原住民的空间权益。从时间角度而言,通过公共服务设施可达性变动、居民满意程度变化、社区凝聚力动态跟踪等指标进行考查考察,可以评判社会价值在更新进程中的演变趋势。就空间范畴来说,借助公共空间人均占有量分布、弱势群体居住稳定性差异以及邻里联系网络拓扑结构等数据,展现社会价值的空间不平衡状况。在此期间,要

充分考虑居民主体性参与的价值,将社区调查、居民意见征求等质性方法与传统量化手段相结合,形成一个融合的评估体系,即“客观的数据支持”与“主观的感受反馈”,这样才能使社会价值评判的结果准确反映大众的真实需求。

3. 生态价值维度的时空评价指标体系构建

生态价值属于土地资产综合评价体系的关键部分,对实现城市更新持续发展的低碳化目标有着十分重要的战略作用。建立时空一体化的生态价值评价体系,主要研究两个方面,即更新行动对原有生态系统功能的影响、绿色化改造措施对生态保护功能的作用效果。就时间而言,应将项目启动之日作为节点,采用遥感技术等手段对绿地面积变化、径流系数更新、热岛效应减弱和生物多样性改善等重要生态指标进行全生命周期实时观测,还要做好历史数据对比,从而准确衡量生态损失与恢复成果的差异。从空间角度来讲,利用遥感影像解译和生态服务体系价值量测模型,可清楚地了解绿色基础设施空间布局是否合理、生态廊道连通情况如何、公共绿地可达性高低等。不能只看某个地块的价值,应该把城市的各个街区甚至整个城市作为一个整体来评价它的价值,形成适合“双碳”目标需求的全域性生态价值时空评价体系,给政策制定和决策提供科学依据。

四、城市更新背景下土地资产综合价值时空评价体系的实施路径

1. 经济价值评价结果向城市更新开发决策转化的路径

把土地资产经济价值的时序评

价结果变成治理实践,这是建立系统的城市更新评价体系的重要途径。传统的城市更新决策依靠政府行政规划或市场资本运作,缺少科学的量化价值评价标准,容易出现短视、片面的问题。加入经济价值的时间、空间分布量化分析框架之后,会大幅提高决策的科学性和前瞻性。建议建立“数据驱动、决策支持”的转化机制,根据经济价值时空分布情况,准确找到区域内价值未完全开发利用的地方,然后优先将其列入更新规划加以推进,以提高资源利用效率。通过监测经济价值的变化趋势,可以为项目的时序安排提供指引,“潜力发掘—项目开启—成果分享”这一顺序需要严格执行。尤其重要的是,将经济价值评价结果作为收益分配机制设计的主要依据,以公平合理的方式分享土地增值收益,建立政府、企业和社会各界三赢的利益联结体系,使城市更新行动切实符合区域可持续发展总体战略的要求^[9]。

2. 社会价值评价结果向公共资源合理配置优化的路径

社会价值评价结果应用转化路径的研究目的在于把评估发现的问题变成优化公共资源分配的决策依据,从而弥补在城市更新过程中由于社会不平等而产生的空间分化的缺陷。目前城市更新领域公共资源的分配大多依据的是效率优先的原则,使得资源往高经济价值区域集聚,而那些具有明显社会效益但无经济效益的社区却陷入公共服务供给匮乏的状况中。把社会价值时空分布特性全面融入公共资源配置决定过程之中,可以较好地修正当前的资源配置模式偏颇状况。实际运用时可以创建一个叫作“社会价值赤字地图”的工具,找到公共服务缺失的区域以及居民满意程度低下的地方,将这些地

方确定为投入公共资源的关键地段。而且把动态的社会价值评价结果融入项目的全生命周期中去,在工程竣工之后持续观察居民的实际体验发生怎样的变动,若是居民感受到获得感一直呈降低趋势,就会立即实行补充性的资源调配手段。在社会价值评估体系当中,有关居民参与度以及社区凝聚力的量化指标能够给加强基层社会治理效能赋予数据支撑,并促使城市更新由侧重于空间形态革新转向重视社区自治能力建设的发展方向,进而达成城市更新目的的社会效益最优化。

3. 生态价值评价结果向绿色低碳更新行动推进的路径

将生态价值评价结果转化为城市绿色更新行动的重要途径,是时空评价体系提升环境治理效能的关键部分。目前城市发展过程中存在绿色转型路径不清、激励约束不够、技术资源无法整合的三大问题。系统化生态价值时空评价的结果可以给这一过程提供科学决策参考。从路径规划角度来讲,根据生态价值的时空分布情况来创建不同的绿色改造标准,在生态价值比较高的地方执行强制性的绿色建筑标准,对生态退化严重的老城区展开生态系统改善工程,例如设置透水铺装,建造屋顶绿植以及修建雨水花园等等。还要构建生态价值评定与碳排放计算相融合的双轨管理体系,将更新项目对生态系统的影响折合成碳汇或碳源,再将其纳入城市碳账户体系,进而形成既具有约束性又带有激励作用的绿色评价体系。还需要建立定期公开生态价值信息的制度,依靠透明化的披露来增强公众监督,促使市场主体主动改进和更新方案,在政府引领、市场运作和社会共同参与之间形成一种良性互

动的关系,让生态价值评价结果变成推进城市可持续发展的主要驱动力之一。

五、结 语

城市更新背景下,土地资产综合价值评价有非常重要的现实意义。从理论基础、评价指标构建、实施途径三个方面进行论述,土地资产价值有经济性、社会性和生态性这三种属性并存的特点。建立起来的评价体系要具有时间维度的动态性、空间维度的区域差异性。评估结果应该成为城市更新决策支持、资源调配优化和绿色发展策略的支撑。未来应更加深入地挖掘多源大数据,推动智能化融合应用,在科学设计的基础上将可持续发展目标转化为可操作的指南。□

参考文献:

- [1]陈丽君.城市更新背景下小微绿地空间优化策略研究[J].建筑与文化,2026,(02):135-137.
- [2]张思聪.全面预算管理背景下土地资产管理研究[J].冶金财会,2025,44(10):38-40.
- [3]伦晓辉.国有企业优化土地资产管理路径探析[J].国企管理,2025,(03):126-127.
- [4]简文娟,张明发,李萍,叶进龙,王帆.储备土地资产价值实现机制探索[J].上海国土资源,2024,45(03):77-82.
- [5]方国安.基于时空运行的土地资产综合价值评价探析——以城市更新为研究对象[J].中国国土资源经济,2024,37(06):4-12+78.

作者单位:山东省肥东县自然资源和规划局