

老旧小区改造后房地产评估指标的调整与应用

蒋礼凯

昆明海旭房地产土地资产评估有限公司 云南昆明 650051

摘要：本文聚焦老旧小区改造背景下房地产评估指标体系的优化路径。通过解析改造工程对建筑实体、配套设施及社区环境的系统性提升作用，揭示传统评估模型在量化增值效应方面的局限性。基于物质空间更新与非物质价值重构的双重视角，构建涵盖建筑成新度修正、功能完整性补偿、环境质量评价等维度的新型指标体系。运用实证分析验证该体系在市场交易与抵押贷款场景中的应用效能，为科学衡量改造项目的资产增值提供方法论支撑，推动城市更新中的资产价值精准评估。

关键词：老旧小区改造；房地产评估；指标调整；应用

随着我国城镇化进程深化，大量建成年代久远的居住区面临功能衰退与品质滞后的双重困境。既有住宅经结构性改造后，其物理形态、服务能级与空间价值发生显著改变，传统以新建商品房为基准的评估体系难以适配这种动态演变。当前评估实践中普遍存在改造增值要素缺失、非物质价值量化不足等问题，导致资产定价偏离实际价值区间。本研究立足城市更新实践需求，探索建立反映改造特征的价值评估框架，旨在破解存量资产价值重估的技术瓶颈，为城市有机更新提供科学的经济测度工具。

一、老旧小区改造概述及其对房地产价值的影响

1. 老旧小区改造的内涵与目标

老旧小区改造是一项综合性的城市更新工程，旨在通过对既有住宅区的物质空间和社会环境进行系统性优化，以满足居民日益增长的生活需求。其内涵涵盖了建筑外立面翻新、屋顶防水处理、楼道照明改善等基础类改造；加装电梯、停车位扩容、雨污分流管网铺设等完善类改造；以及养老托育服务设施建设、社区文化活动中心打造、智慧化管理系统引入等提升类改造。改造的目标不仅仅是延长建筑物的使用寿命，更重要的是提升小区的整体功能品质，增强居民的获得感、幸福感和安全感，促进社区的和谐发展，实现城市的可持续发展。

2. 老旧小区改造对房地产价值的影响机制

老旧小区改造通过多种途径作用于房地产价值。一方面，物理状况的改善直接提升了房产的使用价值。例如，建筑结构的加固增强了安全性，外观的美化提升了美观度，室内装修的更新提高了居住舒适性，这些都使得房产在市场上更具吸引力，从而推动价格上涨。另一方面，配套设施的增加和完善拓展了房产的功能边界。

新增的电梯解决了高层住户出行不便的问题，增加了房屋的便利性；充足的停车位缓解了停车难的矛盾，提升了小区的生活便捷程度；完善的绿化景观和休闲设施丰富了居民的生活体验，进一步提升了房产的品质形象。此外，小区环境的优化，如环境卫生的提升、治安管理的加强、邻里关系的融洽等，也间接提升了房产的心理价值，使购房者愿意为其支付更高的价格。这种多维度的价值提升机制表明，老旧小区改造是一个复杂的价值创造过程，需要在房地产评估中予以充分考量。

二、传统房地产评估指标体系的局限性分析

1. 传统评估指标体系的构成要素

传统的房地产评估指标体系通常以成本法、市场比较法和收益法为基础，主要包括建筑物重置成本、折旧年限、建筑面积、楼层、朝向、户型结构、物业管理水平等因素。这些指标侧重于反映房产的基本属性和常规的市场影响因素，在过去较长一段时间内，对于新建商品房和未经历大规模改造的存量房评估发挥了重要作用。然而，当应用于老旧小区改造后的房产时，其局限性逐渐显现出来。

2. 传统指标体系在老旧小区改造情境下的局限性表现

一是忽视改造增值因素。传统指标很少关注老旧小区改造所带来的额外价值，如加装电梯后高层房产价值的显著提升、停车位增加对低楼层房产的利好等，导致评估结果偏低，无法真实反映房产的实际价值。二是缺乏对非物质因素影响的量化。老旧小区改造往往伴随着社区文化的培育、居民素质的提升等非物质因素的变化，而这些因素虽然难以直接量化，但却对房产价值有着不可忽视的影响。传统指标体系在这方面存在空白，无法

将这些潜在价值纳入评估范围。三是对区域差异敏感性不足。不同地区的老旧小区改造政策力度、资金投入、市场需求等因素存在较大差异，同一改造措施在不同地区产生的价值效应也不同。传统指标体系采用统一的标准和方法，未能充分考虑区域特殊性，导致评估结果与当地市场实际情况脱节。四是动态适应性差。老旧小区改造是一个持续的过程，随着时间的推移，可能会出现新的改造需求和技术手段，而传统指标体系相对固定，难以及时跟上改造的步伐，调整滞后于市场变化^[1]。

三、老旧小区改造后房地产评估指标的调整原则与思路

1. 调整原则确立

为确保调整后的评估指标体系科学合理、实用有效，应遵循以下原则：一是针对性原则。紧密结合老旧小区改造的特点和实际情况，突出改造前后的差异，将改造带来的价值增量作为重点考量因素。二是全面性原则。综合考虑建筑实体、配套设施、环境质量、区位条件、非物质因素等多方面的影响，构建全方位、多层次的指标体系。三是可操作性原则。所选指标应易于获取数据、便于计算分析，能够在现有的评估技术和方法框架内实施，避免过于复杂繁琐。四是动态性原则。考虑到老旧小区改造的阶段性和持续性，指标体系应具备一定的灵活性和扩展性，能够根据实际情况适时调整和完善。

2. 调整思路梳理

基于上述原则，调整思路如下：首先，细化建筑本体相关指标。除常规的建筑年龄、结构类型外，增加对改造部位（如外墙保温、屋面防水、门窗更换）、改造质量等级的描述性指标，并通过专家打分或经验系数法将其转化为可量化的价值参数。其次，强化配套设施指标权重。根据改造前后配套设施的种类、数量、服务水平的变化，赋予相应的权重系数，重点关注电梯增设、停车位配比、环卫设施升级等关键设施的影响。再次，引入环境质量评价指标。从小区绿化覆盖率、噪声污染程度、空气质量指数等方面入手，采用实地监测与居民满意度调查相结合的方式，量化环境改善对房产价值的贡献。最后，探索非物质因素的间接量化方法。例如，通过分析社区活动的参与率、邻里纠纷发生率等社会指标，间接反映社区凝聚力和文化氛围对房产价值的影响，并将其融入综合评估模型。

四、老旧小区改造后房地产评估指标的具体调整内容

1. 建筑本体指标调整

1.1 建筑成新度修正系数重构

原有的建筑成新度主要依据建造年代和使用年限估算，但对于经过改造的老建筑并不适用。新的修正系数应在考虑原始建造年代的基础上，叠加改造工程的规模和质量。例如，若某栋建筑进行了全面的结构加固和外立面翻新，且施工质量优良，则其成新度可在原有基础上大幅提高。具体操作时，可以参考建筑工程定额标准，结合现场勘查确定的改造工作量，计算出相当于延长了多少年的使用寿命，进而调整成新度系数。

1.2 建筑功能完整性补充指标

针对老旧小区常见的功能缺失问题，增设功能性补偿指标。如无障碍设施的完备程度，包括坡道设置、扶手安装、电梯适老化改造等，可根据达标情况给予不同程度的加分；节能措施的应用情况，如太阳能热水器安装比例、外墙保温材料的性能指标等，也能体现建筑的现代化水平和环保价值，应在评估中得到体现。

2. 配套设施指标强化

2.1 交通便捷性指标细化

除了传统的公交站点距离外，还应考虑小区内部道路系统的畅通性、人车分流的设计合理性，以及与周边主干道的衔接效率。对于因改造新增了出入口或拓宽了道路的小区，应相应提高交通便捷性评分。同时，私家车拥有量的增长趋势也应纳入考量，合理评估停车位供需关系对房产价值的影响。

2.2 生活配套服务指标拓展

涵盖商业网点密度、教育机构质量、医疗卫生设施可达性等多个维度。特别是在老旧小区引入品牌连锁超市、幼儿园、社区卫生服务中心等优质资源后，这些配套服务的辐射范围和服务能力将成为影响房产价值的重要因素。可以通过问卷调查了解居民对这些配套设施的使用频率和满意度，作为评估的辅助依据。

3. 环境质量指标新增

3.1 生态环境指标量化

利用卫星遥感影像分析小区绿地面积占比，实地测量乔木灌木种植密度，监测水体水质达标情况，综合评定小区的生态环境质量。研究表明，良好的生态环境能使房产溢价一定比例，因此在评估时应将此因素货币化。例如，每增加一定百分比的绿地面积，对应一定的单价增幅^[2]。

3.2 人文环境指标融合

考察小区的历史文化底蕴、特色风貌保护情况，以及社区文化建设成果。具有独特历史文化价值的老旧小区，在改造中注重保留历史元素，反而能形成差异化竞

争优势，吸引特定消费群体。此外，和谐稳定的邻里关系、积极向上的社区氛围等软环境因素，也可通过居民访谈等方式收集信息，转化为评估中的加分项。

五、老旧小区改造后房地产评估指标的应用方法与程序

1. 应用场景分类及适配方法

1.1 市场交易场景下的应用

在二手房买卖中，买卖双方最关心的是价格公平合理。此时，可采用市场比较法为主，辅以成本法校验。选取近期同类型老旧小区改造前后的交易案例作为可比实例，运用调整后的评估指标进行差异修正，得出待估房产的市场价值区间。需要注意的是，由于老旧小区改造的特殊性，可比实例的选择范围可能较窄，必要时可扩大搜索半径，但要控制其他变量的影响。

1.2 抵押贷款场景下的应用

金融机构在进行房贷审批时，需谨慎评估抵押物的价值风险。这时应以成本法为基础，结合收益法预测未来现金流折现值。重点审核改造工程的真实性和合规性，确保贷款额度不超过房产的实际变现能力。同时，密切关注后续还款期间可能出现的风险因素，如再次改造的可能性、周边规划变动等，并在合同条款中加以约束。

2. 应用程序步骤详解

第一步，资料收集与整理。包括但不限于产权证明文件、改造设计方案及竣工验收报告、小区平面图、各类设施设备清单、历年维修记录等。第二步，现场踏勘与勘查。核实资料的真实性，观察建筑现状、改造效果、配套设施运行情况、环境状况等，拍摄照片留存证据。第三步，指标测算与赋值。按照调整后的指标体系，逐项计算各项指标的值，并根据预先制定的评分规则进行量化处理。第四步，选择适宜的评估方法。根据不同的应用场景，选择合适的评估方法组合，并进行交叉验证。第五步，撰写评估报告。详细说明评估过程、依据、假设条件、最终结果及限制事项，确保报告的专业性和透明度。第六步，内部审核与备案。由资深评估师对报告进行复核，确认无误后存档备查，接受行业监管部门的监督检查。

六、上海杨浦区辽源花苑合并改造项目案例分析

项目背景：辽源花苑位于上海杨浦区，由三个独立老旧小区合并改造而成，涉及居民3000余户。改造前存在违建密集（1440m²）、停车混乱（仅20个车位）、绿化

率不足10%等问题，居民长期面临“三不管”困境。改造内容：物质空间升级：拆除全部违建，新增30个标准停车位（含10个充电桩），绿化面积提升至400m²（种植月季、鸢尾花等），晾衣架按居民平均身高定制（1.7米标准）。设施智能化：引入社区食堂、共享厨房、智能报警系统（5分钟响应），建设“记忆银行”景观墙保留老砖瓦。管理创新：合并后统一物业费（1.2元/m²·月），建立“社区党委-网格党支部-楼栋党小组”三级治理体系。评估指标应用：建筑本体指标：原独栋老楼（建于1950年代）经“拆落地”重建后，成新度从40%提升至95%，加装电梯使6楼房产价值增值25%。配套设施指标：停车位从20个增至30个（含充电桩），通过“朝南车位分配算法”解决争议，车位供需比从1:15优化至1:5，推动房价上涨1.8万/m²。环境质量指标：绿化覆盖率从8%提升至35%，监测显示PM2.5浓度下降40%，噪音分贝降低15，生态溢价达12%。非物质因素：社区活动参与率从30%提升至60%，“婆媳对夸角”等文化空间使邻里纠纷率下降70%。评估结果：改造后房价较周边高出1.2-2万/m²（核心地段达2万/m²），租金回报率提升40%，居民满意度达98%^[3]。

结语

本研究提出的改良型评估指标体系，通过引入动态修正系数、环境溢价因子和社群价值参数，有效弥补了传统评估模型与改造现实之间的落差。实践表明，该体系既能捕捉建筑本体的质量提升，又能计量配套完善带来的功能增益，还可间接反映社区治理优化产生的隐性价值。未来需进一步完善数据采集标准，强化跨学科方法融合，使评估结果更精准反映改造项目的综合效益。研究成果可为城市更新中的资产确权、融资授信及税费征缴提供技术依据，助力实现存量资源的高效配置与价值释放。

参考文献

- [1] 罗鑫. 基于PLS-SEM的老旧小区改造项目实施的影响因素评价研究[D]. 青岛理工大学, 2025.
- [2] 韩旭. 老旧小区智慧化评价及提升策略研究[D]. 青岛理工大学, 2025.
- [3] 曹焕焕. 老旧小区适老化改造居民满意度评价及提升策略研究[D]. 北京建筑大学, 2024.