

# 基于可持续发展的城市更新项目社会效益评估研究

任斯慧

澳门城市大学创新设计学院，澳门特别行政区，999078；

**摘要：**随着全球城市化进程的加快，城市更新项目成为推动城市可持续发展的重要手段。然而，现有研究缺乏对项目实施后社会效益的量化评估。本文旨在构建一个基于可持续发展理念的城市更新项目社会效益评估体系，填补这一研究空白。通过运用层次分析法建立评估模型，并用文献综述法提取有效指标，构建一个科学、全面且可操作的评估体系。该体系涵盖社会环境、人文关怀、文化传播等多个维度，为城市更新项目的规划与实施提供了量化依据。研究结果表明，该评估体系能有效反映城市更新项目的社会效益，为全球城市更新实践提供了可借鉴的参考框架，有助于推动城市可持续发展。

**关键词：**城市更新；社会效益；评估体系；层次分析法

DOI:10.69979/3041-0673.25.05.066

## 引言

在全球城市化进程的背景下，城市更新被视为提升土地价值、改善人居环境品质的有效途径，同时推动社会经济目标实现与可持续发展。目前城市更新与可持续发展的融合逐渐成为研究与实践的重点。2023年，联合国可持续发展目标峰会制定了17项可持续发展目标，为城市社会进步、经济发展及环境建设提供了全面框架，也为城市更新指明了方向。

城市发展综合效益的提升是评价城市更新后可持续发展的重要因素之一，其包括社会效益、经济效益和环境效益。现有研究多从经济效益反映城市更新的经济发展，从环境效益体现城市空间的变化，但忽视了城市更新对社会文化的深远影响。城市更新不仅涉及经济与空间的改造，还伴随着历史文化保护与传承、社区结构重组、居民生活方式变迁等社会文化层面的深刻变革。

## 1 文献综述

2003年，Brindley通过分析英国城市规划认为城市更新应注重可持续发展的社会效益<sup>[1]</sup>。伴随城市更新内容的深入，学者开始重视城市更新对于城市历史、交通、环境以及文化等方面的影响和绩效情况。2008年，Lee等学者运用AHP法以中国香港为例构建城市更新绩效评估体系，对中国香港的旧城改造进行评估，用于解决社会、政府和企业决策问题<sup>[2]</sup>。此外，历史城镇的遗产也具有重要的经济、社会和文化价值。Cotelí通过分析保护项目，准确地评估遗产功能，有助于历史区域存续，保持历史区域威望价值和现实意义<sup>[3]</sup>。

近年来诸多学者对城市更新后的综合效益评价相

关问题进行了研究，其核心都秉承可持续发展与“以人为本”的核心理念，主要聚焦于经济效益、社会效益以及环境效益三大方面。例如，许劲等学者以重庆城市主干道改造为例，精心构建了涵盖经济、社会、环境、文化和心理5大方面多维度综合效益评价体系<sup>[4]</sup>。李玲燕等在评估老旧社区实施绿色改造所带来的综合效益时，围绕成本、经济效益、技术效益、生态效益以及社会效益这五个核心方面，构建了一套全面的综合效益指标体系，专门用于衡量老旧社区绿色改造的成效<sup>[5]</sup>。王幼松等人针对城中村改造，优化居民生活条件，创立了一个涵盖社会、经济、环境三大效益领域的综合评价模型<sup>[6]</sup>。陈毅中学者以经济、社会和环境效益为评价标准，提出了一个涵盖22个指标的综合效益评价综合框架，并在中国重庆的案例研究中验证了该框架的可行性和有效性，但也存在应用的局限性<sup>[7]</sup>。

城市更新视角下的社会效益是多方面的，它涵盖了改善居民生活条件、提升城市功能、促进经济发展、优化城市环境等多个领域。从旧城改造的视角来看，其带来的社会效益主要体现在适度的开发力度及改造后环境对社会产生的积极作用上，如社区环境的美化、建筑基础设施、社会服务设施、居民满意度和可持续发展等。此外，城市更新项目的社会效益关键在于其能否提升当地居民的生活质量，尤其是惠及弱势群体，如通过提供公共基础设施和公共服务，使居民真正受益并感受到社会福利，从而实现可持续性预期。历史文化方面，社会效益体现在独特历史遗产文化<sup>[2]</sup>，如传统建筑，作为一种城市发展的文化象征，可以直观地反应当地的城市历史进程，当地居民关注其城市发展，有助于实现社会可

持续性。

## 2 构建社会效益评估体系

### 2.1 体系构建

层次分析法在城市更新社会效益评估中具有显著优势。首先，AHP 结合定性与定量分析，通过专家评判与数学计算确定指标权重，提升评估的科学性与准确性。其次，AHP 能够处理多维度、多层次的复杂指标体系，将社会效益分解为目标层、准则层和指标层，确保逻辑清晰。同时 AHP 为决策者提供系统化的评估框架，便于比较不同方案的优劣，为城市更新实践提供有力支持。

值得注意的是在使用层次分析法时，为了保持逻辑清晰，相似重要性的因素应归类在同一层级，Saaty 认为每个层级内的因素数量应适度且最好控制在 7 个以内且层级内的各因素应尽量保持独立性<sup>[8]</sup>，同层之间是相互独立，以“目标层——准则层——指标层”进行划分。本研究体系的目标层则是社会效益；准则层考虑的因素的选取则采用文献综述法，对含有“可持续”、“城市更新”、“社会效益”等关键词的文献进行整理归纳其中的核心思想，即参考陈美玲<sup>[9]</sup>、郭娅<sup>[10]</sup>、郑沃林<sup>[11]</sup>和郝志彪<sup>[12]</sup>等学者的核心思想。深入总结并汲取上述学者关于指标体系构建的核心思想后，构建了如图 1 所示的指标体系。

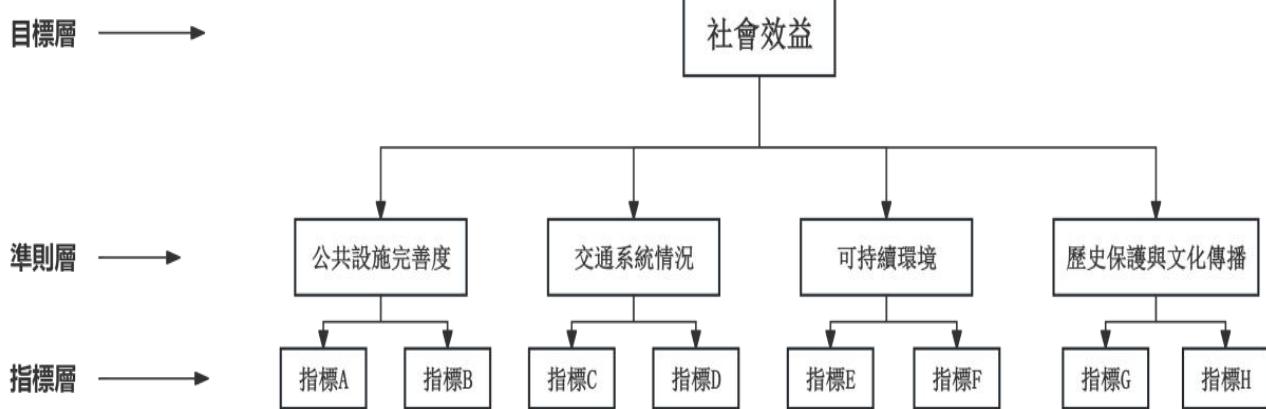


图 1 社会效益评估体系框架

### 2.2 指标遴选

基于上述原则，本研究在指标选取层面参考了国内外学者的研究成果。包括郝志彪的“经济—社会—生态效益评价体系”中的社会效益<sup>[12]</sup>、王幼松等对广州城中村改造的社会效益评价<sup>[6]</sup>、李剑锋提出的 30 个综合效益指标中与社会效益相关的部分<sup>[13]</sup>、唐源琦等以广州永庆坊为例的微改造社会要素评价框架<sup>[14]</sup>、李玲燕的老旧社区绿色改造综合效益评价体系<sup>[5]</sup>、Güngör 等确定的 37 项城市更新标准<sup>[15]</sup>、Timothy 等搭建的旧工业建筑再利用评估框架<sup>[16]</sup>、甘琳的“基础设施建设可持续性评价指标体系”中的社会表现指标<sup>[17]</sup>，以及 Garau 从公共设施、健康与福祉、安全保障三维度构建的可持续城市质量评估指标<sup>[18]</sup>。通过对 10 篇相关文献的整理，筛选出高频评价指标，如表 1 所示。

表 1 社会效益高频指标表

文 獻	指 標	经济收益	市政设施	教育设施	交通系统	社会安全	无障碍设施	环境可持续	公共卫生	历史文化
[13]		√	√	√	√		√		√	
[5]		√	√	√	√			√		
[6]		√		√						√
[9]		√	√	√	√	√	√	√	√	√
[12]		√	√	√	√		√	√	√	√
[14]		√	√	√	√		√		√	
[15]		√		√		√	√			√
[16]		√			√	√	√	√		√

[17]	√	√		√	√	√	√
[18]		√	√	√	√	√	√

深入分析上述文献，本研究提取了其中反复出现且具有高度代表性的各项指标。这些指标不仅在文献中被频繁提及，且它们各自都与社会效益的评估紧密相关。社会效益，作为一个综合考量项目或政策对社会整体福祉影响的概念，其内涵丰富而多元。为了更科学、全面地评价社会效益，我们结合这一概念的广泛定义，进一

步综合与筛选，最终从众多指标中总结提炼出了以下4大层面14个关键指标。这些指标既涵盖了社区服务、环境保护、文化传承等多个维度，又充分体现了社会效益的综合性和长远性，为后续的社会效益评估工作提供了坚实的基础和明确的方向。

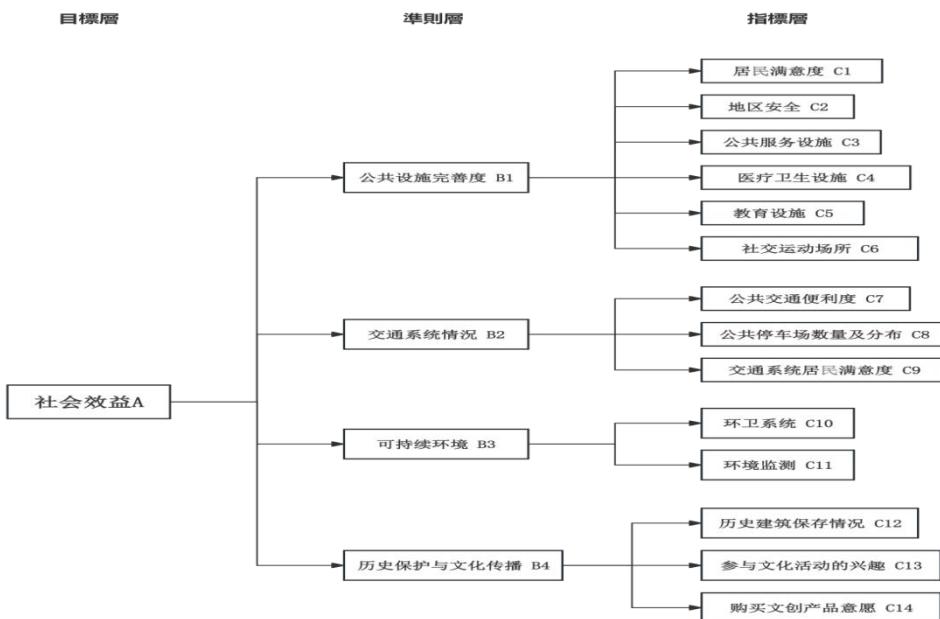


图 1 社会效益评价体系

### 3 结论

本研究最终构建了4大维度14个具体指标的社会效益评价体系。指标体系的第一个维度是“公共设施完善度”，选取了六个关键指标，这些指标的选择基于公共设施的社会定义，即公共设施旨在满足公众需求和提供公共空间。其中，“公共服务设施”包括公共卫生间、母婴室、无障碍卫生间、盲道等便民设施。但对于无障碍设施如盲道，数据获取比较困难，因为盲道的范围较广，且国内占用情况较为普遍，因此需结合使用情况判断。第二层指标是“交通系统情况”，其中公共交通包括公交、地铁等便捷、环保且价格亲民的交通工具。公共停车场的分布和数量被纳入指标，而不考虑道路拥堵情况的原因是私家车逐渐成为当代居民的生活必须品，道路拥堵的问题也变得十分普遍，而停车场的设置是可优化因素。第三层指标“可持续环境”，在现有文献中，垃圾分类和处理问题被广泛提及，考虑到社会效益的可持续性也体现在环境可持续性上，本研究将环卫系统纳入指标体系，以更好地评价社会环境效益。第四层指标

从文化传播与传承角度思考其对社会效益的影响，该层面指标反映了区域的历史积淀和地域文化特征，能够增强公众的价值认同和历史荣誉感<sup>[9]</sup>，有助于社会文化方面的可持续发展。

该体系通过量化评估各维度指标，为城市更新社会效益提供数据支持，弥补了定性分析的局限性。同时，纳入可持续环境和文化传承指标，符合可持续城市更新的要求。然而，体系并未考虑区域差异性，由此可能会导致普适性不足；同时部分指标主观性强，数据收集与量化存在困难，影响评估准确性。未来研究将进一步完善理论与方法，优化指标体系，增强其客观性与科学性，为城市更新实践提供更强理论支持。

### 参考文献

- [1] BRINDLEY T. The social dimension of the urban village:A comparison of models for sustainable urban development[J]. Urban Design International, 2003, 8: 53–65.
- [2] LEE G K L, CHAN E H W. The analytic hierarch

- y process (AHP) approach for assessment of urban renewal proposals[J]. Social Indicators Research, 2008, 89(1): 155–68.
- [3] COTELI M G. RENEWAL and REHABILITATION PROJECTS of HISTORIC TOWN of TAVLUSUN[J]. 2016.
- [4] 许劲, 吕红, 邹小勤. 旧城改造综合效益评价实证——以重庆城市主干道改造为例[J]. 技术经济与管理研究, 2015, (08): 118–22.
- [5] 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, 37 (03): 95–100+60.
- [6] 王幼松, 郭颖豪, 张扬冰. 基于博弈论综合赋权的城中村改造综合效益评价——以广州为例[J]. 土木工程与管理学报, 2022, 39(06): 18–26.
- [7] CHEN Y, ZHUANG T, LIU G. A hybrid approach to supporting physical-change-based renewal projects selection decisions in high-density city: a case study of Chongqing[J]. Engineering Construction and Architectural Management, 2023, 30 (7): 2879–903.
- [8] SAATY T L. Decision Making for Leaders: The Analytical Hierarchy Process for Decisions in a Complex World, F, 1982 [C].
- [9] 陈美玲, 郭红光, 董治. 城市更新效益评价方法与应用——基于马斯洛需求层次理论[J]. 建筑经济, 2024, 45(08): 79–86.
- [10] 郭娅, 柯丽华, 潘励杰. 小规模旧城改造现状评价模型初步研究——以武汉黄鹤楼街区改造为例[J]. 武汉科技大学学报(社会科学版), 2006, (06): 88–91.
- [11] 郑沃林, 徐云飞, 郑荣宝. 旧村改造项目绩效评价研究——以广州市白云区为例[J]. 地域研究与开发, 2019, 38(03): 125–9.
- [12] HAO Z B, WANG Y S. Evaluation of socio-economic-ecological environmental benefits of urban renewal projects based on the coupling coordination degree[J] Environmental Science and Pollution Research, 2023, 30(19): 56946–68.
- [13] 李剑锋. 城市更新的模式选择及综合效益评价研究[D], 2019.
- [14] 唐源琦, 周建威, 赵红红. 广州旧城微改造全要素评价分析及更新策略研究——以恩宁路(永庆坊)微改造为例[J]. 西部人居环境学刊, 2021, 36(01): 74–83.
- [15] GÜNGÖR M K, BOSTANCI B, YILMAZ BAKIR N, et al. Investigation of Urban Design Approaches in Renewal Areas with Hybrid Decision Model[J]. Sustainability, 2022, 14(17).
- [16] ZHENG X, HEATH T, GUO S. From Maslow to Architectural Spaces: The Assessment of Reusing Old Industrial Buildings[J]. Buildings, 2022, 12(11): 2033.
- [17] 甘琳, 申立银, 傅鸿源. 基于可持续发展的基础设施项目评价指标体系的研究[J]. 土木工程学报, 2009, 42(11): 133–8.
- [18] GARAU C, PAVAN V M. Evaluating Urban Quality: Indicators and Assessment Tools for Smart Sustainable Cities[J]. Sustainability, 2018, 10(3): 575.

作者简介: 任斯慧 (2000), 性别女, 民族汉, 籍贯广东省东莞市, 单位全称: 澳门城市大学创新设计学院, 学历: 在读硕士研究生, 研究方向: 城市规划