

Модели и пути реализации устойчивого обновления старых жилых сообществ при низкой рентабельности

Тан Имин; Тан Янь; Юань Лэй; Цай Вэйчже; Кэ Симяо

Аннотация

Устойчивое обновление с низкой рентабельностью стало важным подходом к привлечению социального капитала для реконструкции старых жилых районов в современном Китае. По мере разнообразия местных экспериментов возникает острая потребность в систематическом обобщении накопленного опыта. С точки зрения баланса затрат и выгод данная статья определяет основные механизмы обеспечения устойчивого обновления при низкой рентабельности, а также пути повышения стоимости активов на этапах реконструкции и эксплуатации. На основе сравнительного анализа типичных случаев по всей Китае в документе представлены шесть типичных моделей; в них подробно описаны их характеристики, условия применения и требования к реализации. Данный материал служит ориентиром для снижения нагрузки на государственные финансы и одновременного стимулирования участия социального капитала и местного населения.

Ключевые слова: старые жилые сообщества; устойчивость при низкой рентабельности; путь внедрения; типичная модель

Обновление старых жилых районов является важной мерой урбанистической реконструкции, способствующей повышению качества жизни населения, улучшению городской среды и укреплению системы управления.[1] В июле 2020 года Директивные указания Государственного совета о всестороннем продвижении реконструкции старых городских жилых районов предусматривали, что в период XIV пятилетнего плана Китай в значительной степени завершит обновление примерно 219 000 городских жилых районов, построенных до конца 2000 года. Однако недостаточное финансирование и слабые стимулы для последующей эксплуатации и обслуживания всё больше препятствуют реализации этих проектов. Для преодоления неустойчивости зависимости от государственных финансовых ресурсов города исследуют новые формы финансирования, основанные на социальном капитале и взносах жителей, а также модели полного цикла, объединяющие строительство и долгосрочную эксплуатацию.

Опираясь на уникальные подходы — такие как модель Цзиньсун в Пекине[2], программа обновления района Хунъюпо в Чунцине[3] и проект регенерации нового поселения Чжэгуан в Ханчжоу под руководством местных жителей[4] — в данной статье анализирую

тся механизмы стимулирования и практический опыт устойчивого обновления при низкой рентабельности. Для представительных проектов применяется модель затрат и выгод; сравниваются типичные модели и условия их реализации; предлагаются пути внедрения, способные обеспечить широкое распространение таких подходов.

1. Механизм действия: баланс затрат и выгод

Финансовый баланс является ключевой проблемой в процессе городской регенерации[5], а равновесие между затратами и выгодами представляет собой его основное условие. Чжао Яньцзин и др.[6] формулируют общее правило следующим образом:

$$S = R - C$$

где избыток S равен доходу R за вычетом затрат C . Положительный избыток свидетельствует о том, что проект способен достичь финансовой устойчивости и создать стимул к его продлению. На этапах реконструкции и последующей эксплуатации данная зависимость может быть представлена следующим образом:

На начальном этапе реконструкции выполняется выражение $S_0 = R_0 - C_0$, где индекс 0 обозначает одноразовые переменные. (1)

Следующий этап вычисления: $S_k = R_k - C_k$, где k обозначает повторяющиеся переменные и $k = 1, 2, 3 \dots n$. (2)

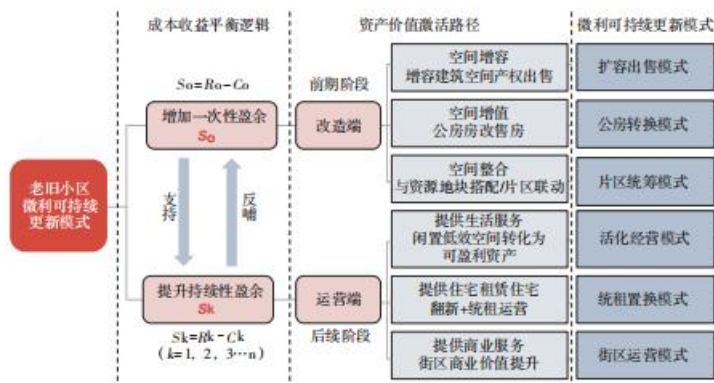
Ранние масштабные демонтажи и реконструкции делали акцент на первой уравнительной формуле. Изменения в использовании земель, повышенная интенсивность застройки, улучшение качества недвижимости и изменения в правах собственности привели к значительным однократным выгодам за счёт замены активов[8], что продемонстрировано в ходе комплексной реконструкции деревень Лидэ, Янцзи и Пачжоу в Гуанчжоу[7]. Данная модель основывалась на городском расширении и высоком внешнем спросе и была подходящей для быстрого урбанизирования и роста населения.

При медленной урбанизации, низком или отрицательном росте населения и развитии, основанном на использовании существующих объектов, внешние выгоды, обусловленные сносом и реконструкцией, снижаются. В связи с этим комплексное улучшение и микрогенерация стали доминирующими подходами.[9] Поскольку такие подходы редко приносят значительную однократную прибыль от продажи земли и недвижимости, процесс обновления должен обеспечивать прибыль как на этапе реконструкции, так и на этапе эксплуатации. Во время реконструкции необходимо тщательно выявлять пространственные ресурсы, способные приносить умеренную добавленную стоимость, с целью максимизации единовременного излишка S_0 . В период эксплуатации проекты должны обеспечивать стабильные и регулярные источники дохода на основе местных ресурсов и спроса, повышая тем самым ценность и устойчивость S_k . Совместно эти два процесса обеспечивают как «ограниченную прибыль», так и её «устойчивость».

6 Шесть типичных моделей на основе сравнительного анализа случаев

В существующих исследованиях анализировалась участие рынка и местных жителей [10], оптимизация финансирования [11], снижение транзакционных издержек [12], выявление общественных активов [13] и использование недостаточно используемых пространств [14], однако основное внимание уделялось отдельным случаям. Общие механизмы, с помощью которых различные проекты достигают баланса затрат и выгод и обеспечивают устойчивое функционирование, до сих пор не были систематически сравнены.

В ходе проводимого здесь обзора национальных примеров были выявлены шесть моделей, охватывающих два этапа (рисунок 1). На этапе реконструкции ценность реализуе



тся за счёт пространственного расширения, осознания важности пространства или его интеграции. На этапе эксплуатации регулярные доходы получают за счёт предоставления услуг как текущим, так и будущим пользователям — жителям, гражданам и посетителям.

Рисунок 1. Шесть типичных моделей устойчивого обновления старых жилых сообществ при низкой рентабельности.

2.1 Модели с низкой рентабельностью на этапе реконструкции

Расширение территории увеличивает площадь зданий и позволяет реализовать дополнительную площадь. Рост стоимости объекта недвижимости достигается за счёт реконструкции, модернизации или изменения формы владения, включая продажу или аренду обновлённого общественного жилья. Интеграция проектов или ресурсов на более широкой территории способствует достижению финансовой устойчивости.

2.1.1 Пространственное расширение: Модель расширения и продажи

Многие старые жилые сообщества были построены по стандартам, которые больше не соответствуют современным потребностям. Некоторые здания имеют слабую конструкцию, плохо обслуживаются, являются небезопасными и неэффективно используются с т

очки зрения пространственного использования. Снос и реконструкция групп или отдельных небезопасных зданий, а также расширение существующих зданий позволяют увеличить общую площадь помещений. Жильцы приобретают эти дополнительные площади, а полученные доходы покрывают расходы на реконструкцию.

Новое поселение Чжегун в Ханчжоу является типичным примером такого подхода. После примерно сорока лет эксплуатации несколько зданий были признаны опасными для использования. В рамках пилотного проекта, запущенного в конце 2023 года, было снесено тринадцать зданий, построено семь жилых домов средней высоты и проведена реконструкция одного здания. Без увеличения числа домохозяйств был расширен общая площадь жилой поверхности, создан центр общественной активности площадью около 1500 м² и организовано более 460 подземных парковочных мест. Жильцы внесли взносы на сумму примерно 470 миллионов юаней. Зону замены, соответствующую исходной площади помещения, была приобретена по себестоимости; дополнительную площадь — примерно за 34 520 юаней за м² (что ниже цен на бывшие жилые помещения в окрестностях); парковочные места — по примерно 200 000 юаней за штуку. Государственные субсидии на обновление старых жилых комплексов, установку лифтов и развитие будущих жилых районов составили примерно 60 миллионов юаней.[4] Таким образом, общая стоимость реконструкции — около 530 миллионов юаней — была в значительной степени покрыта; доходы от парковки и управления недвижимостью покрывают ежегодные операционные расходы с небольшим профицитом.

Данная модель позволяет жителям возвращаться на то же место и повышать качество жилья и стоимость недвижимости за счёт ограниченного самофинансирования, не увеличивая численность домохозяйств и не налагая значительных дополнительных обязательств по предоставлению общественных услуг.[6,15] В новой деревне Чжэгуан оценочная стоимость недвижимости выросла с примерно 35 000 юаней/м² до 60 000 юаней/м², что усилило готовность жителей к вкладу в развитие проекта.

Шанхай и Гуанчжоу включили вопрос расширения жилищной инфраструктуры в свою политику. В документе Шанхая от 2021 года о ускорении реконструкции старых жилых зданий предусмотрено, что структурно подходящие независимые жилые помещения для работников могут быть расширены за счёт добавления этажей или внешних участков в случаях, когда снос и реконструкция являются невозможными. Деревня Цаоян №1 применила подход внешнего расширения для создания примерно в 8 м² отдельных пространств в кухни и ванных комнат в каждом жилом помещении.[16] Проект мер по реализации в Гуанчжоу также позволяет владельцам финансировать проекты и выступать в качестве субъектов их реконструкции. Здание №2 на улице Цзицунь в районе Хуаду стало первым в городе пилотным проектом по самовыкупу и самореконструкции зданий при участии нескольких владельцев при поддержке государственных стимулов.[17]



Рисунок 2. Новое село Чжэгуно до и после реконструкции, а также баланс затрат и выгод на этапах ремонта и эксплуатации.

2.1.2 Пространственное восприятие: Модель преобразования общественного жилья

В многих общинах, образованных до 2000 года, имеется жильё для общественного использования. Хотя некоторые квартиры были приватизированы в ходе реформы жилищного сектора, другие не подлежали продаже.[18] Эти оставшиеся объекты часто находятся в плохом состоянии и используются недостаточно активно; однако их собственность сосредоточена преимущественно в государственных или служебных структурах, что облегчает согласованное массовое обновление. Таким образом, общественное жильё может выступать в роли катализатора: после реконструкции и преобразования в самостоятельные жилые помещения доходы от их продажи в рамках реформы жилищного сектора или от повышения арендной платы позволяют покрыть расходы как на модернизацию отдельных квартир, так и на общий фонд помещений.

Здание №17 в районе Гуанминлу, округ Дунчэн, Пекин, стало первым пилотным проектом по реконструкции опасного и ветхого жилого здания общественного назначения, находящегося под прямым управлением, в центральной зоне столицы. Оригинальное одноэтажное здание из трёх этажей было заменено на четырёхэтажное со полуподвалом. Размеры квартир остались неизменными; каждая квартира получила отдельную кухню и ванную комнату, а средняя площадь квартиры увеличилась примерно на 17 м². Публичное жильё, находившееся под прямым управлением, было преобразовано в жильё, принадлежащее жильцам и управляющееся в соответствии с правилами доступного жилья.

Стоимость проекта составила 20,38 миллиона юаней. Двадцать девять домохозяйств выбрали вариант «возврат плюс приобретение» и внесли 4,60 миллиона юаней; муниципальные и районные финансы предоставили 5,83 миллиона юаней, а правительство района в качестве собственника внесло 9,95 миллиона юаней и получило право собственности на 432 м² дополнительного общественного сервисного пространства.[2] Этап реконструкции завершился с достижением баланса расходов и доходов. В ходе эксплуатации район

ное государственное предприятие использует доходы от использования сервисного пространства и плату за аренду недвижимости для покрытия текущих затрат.

Модель может создавать цикл постоянного обновления. В жилом комплексе Пэншань в Шанхае реализация проекта была разделена на пять этапов: постройка новых жилых помещений на каждом этапе способствовала переселению и адаптации жильцов к новым



м условиям, а выкуп реконструированных общественных квартир обеспечивал устойчивость жилищного фонда, создание дополнительных доступных жилых единиц и общее финансовое равновесие.[19] В жилом комплексе Хуанши-Гарден в Гуанчжоу разрозненные пустующие общественные помещения были реконструированы и сданы в аренду более чем в шестьдесят доступных арендных квартир, что позволило применить подход к поэтапному развитию с низкими инвестициями.[20]

Рисунок 3. Здание 17 в Гуанминлу до и после реконструкции, а также двухэтапный анализ соотношения затрат и выгод.

2.1.3 Пространственная интеграция: Модель координации по районам

Общины с ограниченным внутренним потенциалом создания ценности могут не в состоянии сбалансировать затраты на уровне отдельных проектов. Пространственная интеграция позволяет достичь баланса двумя способами. Первый подход сочетает обновление общин с низкой рентабельностью и прибыльные проекты по использованию ресурсов в едином комплексе проектов. Второй способ предусматривает объединение нескольких старых общин для комплексного обновления всей территории, что обеспечивает совместное использование ресурсов и распределение расходов.[10]

Община Хэюань в районе Ливань города Гуанчжоу представляет собой пример первого подхода к реконструкции. Она расположена примерно в 1,2 км от бывшего территории Гуанчжоуского судостроительного завода и изначально предназначалась для жилья рабочих; некоторые здания имеют возраст почти в шестьдесят лет. Земельный участок бывшего судостроительного завода был приобретён правительством в рамках программы реконструкции «трёх старых объектов», а первый участок был продан в 2020 году. Согласно контракту на передачу земли, покупатель обязан был финансировать, реализовать и в дальнейшем эксплуатировать проект обновления общины Хэюань на сумму 250 милли

онов юаней. Программа включала тридцать один элемент мер, такие как улучшение противопожарной безопасности, создание объектов без барьеров, устранение неисправностей коммунальных кабелей, разделение систем сбора дождевой воды и канализации, а также внедрение систем «умного сообщества». Организация, ответственная за реализацию программы, продолжает эксплуатировать новое подземное парковочное помещение и предоставляет услуги по управлению недвижимостью.[21]

Сочетание проектов с высокой и низкой доходностью позволяет государственным органам и рыночным участникам сбалансировать права и обязанности в более широком масштабе. Шанхай внедрил комбинированные пакеты проектов в официальные программы реконструкции вдоль реки Хуанпу, объединяя проекты общественного интереса — такие как обновление жилых районов — с прибыльными земельными участками для заст



ройки.[22] Гуанчжоу и Чунцин также способствуют комплексному планированию нескольких жилых сообществ на уровне целых районов. Например, программа Hongyupo в Чунцине охватывает площадь 14,8 га, включает 88 зданий и общую площадь 126 000 м². Финансирование, проектирование, строительство и эксплуатацию координирует единая организация. Общие услуги управления недвижимостью и уборки распределяют расходы и ресурсы между различными сообществами, что позволяет оператору рециркулировать инвестиции и получать прибыль примерно за десять лет.[23]

Рисунок 4. Община Хэюань до и после реконструкции, а также баланс затрат и выгод.

2.2 Устойчивые модели на этапе эксплуатации

Ориентация на человека и детализированная реализация являются ключевыми принципами урбанистической регенерации.[24] Рентабельность на этапе эксплуатации зависит от точного определения потребностей пользователей, активизации недостаточно используемых пространств и локационных преимуществ, а также предоставления платных услуг. К пользователям относятся как текущие жители, так и будущие пользователи — арендаторы, граждане и посетители. Основные подходы включают услуги для сообщества и объектов недвижимости, аренду жилья и специализированные коммерческие услуги.

2.2.1 Ежедневные услуги: Модель активированной работы

Многие старые жилые сообщества не обладают достаточным количеством недвижимости и общественных услуг. Незанятые или неэффективно используемые помещения можно реконструировать и использовать для коммерческой деятельности, предоставления повседневных услуг и организации парковки. Доходы от аренды и эксплуатации позволяют одновременно удовлетворять потребности жителей, активизировать использование пространства и увеличить коммерческие доходы.

Реконструкция жилого комплекса «Цзиньсунь-Бэйху» в Пекине компанией Vision Group является ярким примером.[25] Компания инвестировала 31 миллион юаней в улучшение экологической среды и получила двадцатилетнюю концессию без арендной платы на эксплуатацию примерно 1670 м² существующих зданий и 1000 м² пустующих участков в.[2] Были внедрены услуги розничной торговли в комплексе, управление недвижимостью и парковка. Средние годовые операционные расходы составляют около 2,79 миллиона юаней, а годовой доход — около 6,27 миллиона юаней. По оценкам, десятилетний срок эксплуатации позволяет вернуть первоначальные затраты, а двадцатилетний — обеспечить доходность в размере 8 %.[2]

Данная модель устраняет пробелы в предоставлении услуг и улучшает обстановку за счёт использования недостаточно задействованных внутренних ресурсов. Приемка жиль



цами, как правило, высока, а мобилизация персонала — относительно проста; однако организация, осуществляющая внедрение, должна обладать долгосрочной компетентностью в управлении активами и недвижимостью.

Рисунок 5. Община Цзиньсунь-Норт до и после реконструкции, а также двухэтапный баланс затрат и выгод

2.2.2 Аренда жилья: модель основного договора аренды и переезда

Многие старые жилые сообщества расположены в удобных и ценных местах, однако их арендная плата остаётся низкой из-за обесценения зданий и плохого состояния окружающей среды. Разница между текущей арендной платой и ценой на жильё более высокого качества в сопоставимых районах может обеспечить целесообразность реализации программы комплексного арендования.[26] Первоначальным жителям предлагается альте

рнативное жильё или субсидии на аренду; освободившиеся помещения реконструируют ся и сдаются в аренду соседним группам потребителей по более высоким ставкам. Доход ы от долгосрочной аренды используются на обновление сообщества, реконструкцию жи лых помещений и выплату компенсаций cūantom.

Двор №3 в районе Чжэньвумяо Ули, округ Сичэн, Пекин, расположен рядом с делов ой зоной Финансовой улицы. Несколько пожилых жителей, живущих одинокие, желали переехать ближе к своим детям и проживать в жилых помещениях с лифтами и удобным доступом к медицинским услугам. В 2019 году компания Vision Group и первоначальная уп равляющая компания создали совместное управленческое предприятие; двадцать домо хозяйств здания №3 заключили десятилетние договоры аренды. Компания нашла подход ящее жильё для замены, провела реконструкцию общих помещений и интерьера кварти р и сдала аренду обновлённые квартиры сотрудникам финансового сектора. Стоимость реконструкции общих зон составила примерно 6 миллионов юаней. Сумма арендной пл аты за квартиру плюс расходы на внутреннюю отделку достигала около 8000 юаней в мес яц; обновлённые квартиры можно было сдавать в аренду по цене примерно 12 000 юане й. Проект мог достичь точки безубыточности через шесть лет и приносить прибыль в раз мере около 3 миллионов юаней через десять лет.[2]

Данная модель более эффективно соответствует первоначальным жителям жилью, о твечающему их потребностям, одновременно повышая ценность квартир в центральных районах города. Впоследствии Шанхай внедрил версию этой модели с участием государс твенных предприятий. В рамках пилотного проекта 2023 года по модели «аренда с компл



ексным уходом за пожилыми людьми» здоровые жители в возрасте от 60 до 75 лет из чет ырнадцати районов центральной части города могут заключать пятилетние договоры ар енды в крупном объёме с муниципальными государственными предприятиями. Они пол учают льготный доступ к недорогому арендному жилью в новых пригородных населённ ых пунктах; при этом организация реконструирует их первоначальные дома и сдаёт их в аренду новым жителям, молодёжи и квалифицированным работникам.[27]

Рисунок 6. Двор №3 в комплексе Zhenwumiao Wuli до и после реконструкции, а также бала нс затрат и выгод.

2.2.3 Коммерческие услуги: Модель районного управления

Некоторые старые сообщества обладают или граничат с уникальными историческим и, культурными, местными символическими или туристическими ресурсами. Использование этих ресурсов позволяет операторам стимулировать спрос, повысить привлекательность района и его коммерческую ценность, а также направлять полученные доходы на его обновление, эксплуатацию и техническое обслуживание.

В 2018 году район Юлинь города Чэнду создал специализированную организацию по планированию и управлению для координации развития и формирования имиджа территории площадью около 1,3 км². Оператор арендовал по системе мастер-лизинга примерно 1200 торговых точек на ключевых углах улиц, заменил несовместимые или пустующие помещения на уникальные малые предприятия, а также арендовал ряд жилых помещений под гостевые дома, что способствовало увеличению срока пребывания туристов и развитию баров, ресторанов и ночной экономики. Государственные здания и пространства использовались в разное время суток для предоставления общественных услуг благодаря небольшим интеграционным мерам. Например, проект «Yijie Xiangzili» превратил парковочный дом в общее общественное пространство, выставочную зону и кафе.[28]

Данная модель укрепляет идентичность района, чувство привязанности его жителей, а также способствует формированию положительного цикла между коммерческой деятельностью и развитием сообщества. В сообществе Люйюнь в Гуанчжоу для управления коммерческими и жилыми объектами используется единая система, что снижает негативные последствия чрезмерной коммерциализации. Комиссии от бизнес-объектов на первом этаже reinвестируются в повседневное управление и улучшение окружающей среды, способствуя созданию уникального культурного бренда района.[29]



Рисунок 7. Район Юйлинь до и после модернизации, а также взаимосвязь между развитием коммерции в районе и формированием местных сообществ.

3 Условия применения и поддержка реализации

Проекты должны выбирать модели с учётом местных условий, пространственных особенностей и социально-экономического контекста. Три модели на этапе реконструкции — расширение и продажа, преобразование в общественное жильё и координация районов — основаны на совместном финансировании со стороны государства, жителей и рыночных участников. Эти подходы зачастую требуют значительных денежных потоков, однако позволяют существенно снизить однократные расходы за счёт увеличения жилой площади, изменения статуса земельных участков или комплексной реализации проекта, что снижает операционное давление. Три модели эксплуатации — активная эксплуатация, основной лизинг и районная эксплуатация — в целом ориентированы на рыночные механизмы, требуют меньших первоначальных денежных вложений и позволяют избежать масштабных сносов или сделок с активами. Их успех зависит от качественного, непрерывного функционирования объектов и, соответственно, от высокой эффективности долгосрочного управления активами.

3.1 Применимые условия

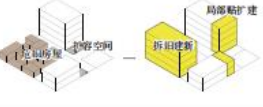
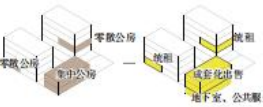
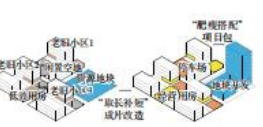
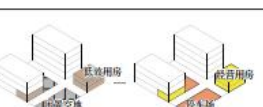
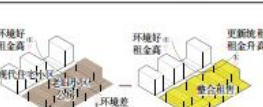
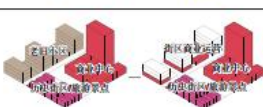
模式	空间更新范式	微利资源	盈利方式	适用情形
扩容出售模式		容量较低的危旧住宅, 建筑间距较大, 建筑结构良好的住房	拆除重建、改扩建后, 增容空间出售	小区内存在集中成片或整栋建筑质量较差的危旧房屋, 或者是建筑间距较大、建筑结构较好的多层住宅的情况
公房转换模式		集中或分散分布的政府直管公房或单位自管公房	公房改造后出售或出租	政府直管公房或单位自管公房比例较高, 居民房改售房意愿明确并且具有相应支付能力的老旧小区
片区统筹模式		可以产生经济利润的资源地块、或老旧小区	①与资源地块形成“肥瘦搭配”项目包形成收益平衡; ②与周边小区“取长补短”形成资源互补	自身资源较为匮乏, 难以实现成本收益平衡但周边具有净地开发等增值收益空间较大项目, 或周边老旧小区集中成片可资源互补的老旧小区
活化经营模式		闲置或低效的场地、建筑	改造后提供公共服务和商业服务获得持续收益	规模较大, 内部闲置或低效的场地或用房资源较多, 社区生活服务等功能相对缺乏的老旧小区
统租置换模式		良好的交通区位, 旺盛的租赁需求, 一定比例的闲置住宅	统一租赁获得持续租金收益	区位优势突出, 周边租赁需求旺盛, 与周边片区存在较大差距的老旧小区
街区运营模式		小区自身或周边的商业、文旅资源	挖掘文旅资源, 提升商业价值, 盈利反哺老旧小区改造	小区自身具有较浓的文化资源本底, 或小区邻近城市商业文化中心、历史文化街区、旅游景点等

Таблица 1. Сравнение шести моделей

Модель расширения и продажи подходит для кластеров или целых зданий в плохом состоянии, а также для многоэтажных жилых комплексов с надёжной конструкцией и до

статочным пространственным размещением для дополнительных объектов. Конвертация жилья в общественное предназначение целесообразна для сообществ с высокой долей жилья, находящегося под прямым управлением или предназначенного для рабочих коллективов, при наличии явной готовности жильцов к покупке и достаточной платёжеспособности. Координация территориальных зон целесообразна в случаях, когда внутренние ресурсы недостаточны, но близлежащие участки под застройку обладают значительной ценностью, либо когда скопленные старые жилые сообщества могут использовать взаимодополняющие ресурсы.

Модель активированного управления подходит для крупных сообществ с значительным количеством неиспользуемых или неэффективно используемых объектов и зданий, а также при недостатке повседневных услуг. Модель комплексного арендования рекомендуется для сообществ с выгодным географическим расположением, высоким спросом на аренду в окрестностях и значительной разницей между арендными ставками. Модель районного управления применяется в случаях, когда сообщество обладает богатыми культурными ресурсами или расположен вблизи коммерческо-культурного центра, исторического района или туристической достопримечательности.

Таблица 2. Общие условия применения

Модель	Ключевой ресурс	Метод обновления	Подходящий контекст
Расширение и продажа	Низкая плотность или недостаточная эксплуатация строительных мощностей	Снос и реконструкция, внешнее расширение или изменение с последующим расширением	Опасное жилье или жилье структурно надёжное с потенциалом расширения
Перевращение жилья для общественного использования в жилое помещение	Концентрированные и рассредоточенные объекты общественного жилья	Улучшение, самостоятельная конвертация, продажа или аренда	Высокая доля жилья для малоимущих и способность ссуд приобретать жилье
Координация территориальных зон	Рентабельные участки или скопленные сообщества	Смешанный проектный пакет или обновление на всей территории	Слабый внутренний баланс, но высокая внешняя ценность или наличие дополнительных ресурсов
Активированная операция	Пустые объекты и неэффективные здания	Перетворить на использование в сфере услуг, розничной торговли или парковки	Крупные общины с ограниченными возможностями обслуживания, оснащённые повторно используемыми пространствами
Основной договор аренды и переезд	Локационное преимущество и разница в арендной плате	Переселение жильцов, реконструкция, единое арендуемое использование	Высокий спрос на центральные арендные помещения и значительный разрыв в уровнях арендных

			ых ставок
Рабочий процесс в районе	Культурные, коммерческие или туристические ресурсы	Координация коммерческой деятельности и эксплуатации общественных пространств	Общины с уникальной культурой или прилегающими туристическими и коммерческими ресурсами

3.2 Пути реализации и политическая поддержка

Успешные случаи трудно воспроизвести, поскольку многие из них основаны на переговорах, специфичных для конкретного проекта. Политика должна устранять институциональные барьеры как на этапе реконструкции, так и в процессе эксплуатации (рисунок 8).

Расширение и продажа требуют умеренной гибкости в механизмах планирования, включая нормы по мощности, плотности застройки и расстоянию между зданиями. Конвертация жилья для малоимущих требует чётких механизмов объединения, продажи или аренды прав на такое жильё. Проекты с координацией по районам должны основываться на прозрачных правилах определения проектных пакетов и зон обновления, а также на единой системе согласования, финансирования и реализации.

Проекты по эксплуатации активированных объектов должны предоставлять реализующим организациям согласованные права на использование, эксплуатацию и получение дохода от таких активов. Процедуры функциональной модернизации и регистрации не движимости следует упростить для обеспечения юридической стабильности долгосрочного эксплуатирования. Программы комплексного арендования должны включать инвентаризацию доступного жилья, сбалансировать потребности жителей с рыночной жизнеспособностью и усилить стимулы для участия владельцев. Проекты операционной деятельности на уровне района требуют упрощённого одобрения изменения функционального назначения объектов, а также четких требований к тому, чтобы операторы эффективно использовали пространственные ресурсы, развивали соответствующие виды бизнеса и приносили долгосрочную пользу местному сообществу.

Таблица 3. Основные институциональные барьеры и направления политики

Модель	Основная барьерная структура	Политическая направленность
Расширение и продажа	Неясные критерии утверждения увеличения площади подвесного пространства и повышения коэффициента застройки	Позволяет обеспечить калиброванную гибкость планирования и управления
Перевращение жилья для общественного использования в жилое помещение	Неясные механизмы укрепления стабильности должности, аренды и продажи	Установите чёткие правила преобразования статуса на постоянную должность
Координация территориальных зон	Недостаточно чёткие границы и правила отбора для объединённых проектов	Создать законодательные механизмы для координации использования пространственных ресурсов.
Активированная операция	Несоответствующие разрешения	Провести авторизации и смягчения

	и лицензии на эксплуатацию после изменения функциональных характеристик	ие требований, упростить процесс конвертации использования
Основной договор аренды и проезд	Трудности с получением разрешения от владельца на долгосрочную реконструкцию и аренду	Уточните процедуры предоставления операторам разрешений и меры защиты прав жителей.
Рабочий процесс в районе	Сложная процедура утверждения изменения целевого использования и слабый контроль над структурой бизнеса	Упростите процедуры утверждения и внедрите единые стандарты работы.

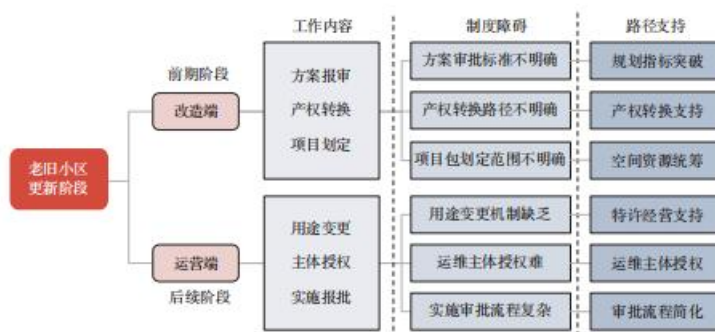


Рисунок 8. Институциональные барьеры и пути политической поддержки устойчивого обновления при низкой рентабельности.

4 Заключение

На основе механизма соотношения затрат и выгод, а также ориентации на ценность устойчивости при низкой рентабельности в данной статье определены шесть типичных моделей с указанием условий их применения и требуемых политических мер. Данная модельная основа позволяет оценивать характеристики проектов и выбирать соответствующие стратегии. На практике проекты могут сочетать несколько моделей или разрабатывать новые варианты.

Перспективное обновление должно начинаться с тщательной оценки внутренних ресурсов, внешних возможностей и потенциального спроса. Затем следует выбрать подходящий модели, учитывая местные условия и соответствующую модель реализации. Проекты должны заранее прогнозировать возможные препятствия при внедрении и обеспечить межведомственную координацию, а также разработать соответствующие политические решения. Благодаря этому процессу можно постепенно формировать и совершенствовать

овать рыночно ориентированные и устойчивые механизмы, необходимые для обновления старых сообществ.

Благодарности

Авторы благодарят Инь Сяояна, аспиранта Школы архитектуры Университета Цинхуа, а также экспертов Бюро жилищного и урбанистического развития города Гуанчжоу и его Управления по управлению строительством проектов городского обновления за оказанную поддержку и руководство.

Примечания

1. Среди рассмотренных политических документов — уведомление Гуанчжоу о продаже существующего общественного жилья (2018 г.), меры Шанхая по комплексному обновлению старого жилищного фонда (2020 г.), Меры Шанхая по развитию и строительству вдоль обоих берегов реки Хуанпу, План работы Гуанчжоу по обновлению старых жилых районов (2021 г.), Положение Шанхая о городском обновлении (2021 г.), Положение Пекина о городском обновлении (2022 г.) и мнения Пекина по привлечению социального капитала к обновлению старых жилых районов (2021), меры Чэнду по стабилизации роста в секторе жилищного строительства (2022 г.), меры Гуанчжоу по активизации и повторному использованию существующих зданий в старых жилых районах (2023 г.), пилотные меры Гуанчжоу по привлечению социального капитала к обновлению старых жилых районов (2023 г.) и экспериментальные меры Гуанчжоу по реконструкции опасных и ветхих городских жилых объектов (2024 г.).

Справочные материалы

- [1] 吴志强, 伍江, 张佳丽, 等. “城镇老旧小区更新改造的实施机制” 学术笔谈[J]. 城市规划学刊, 2021(3): 1-10.
- [2] 唐燕, 张璐, 殷小勇. 城市更新制度与北京探索: 主体-资金-空间-运维建筑设计[M]. 中国城市出版社, 2023.
- [3] Генеральное управление Министерства жилищного и городского развития КНР. Уведомление о публикации типовых примеров обновления городских территорий (первый набор) [R/OL] 2024-01.
https://www.mohurd.gov.cn/gongkai/zhengce/zhengcefilelib/202401/20240130_776439.html
- [4] Шангуань Синьвэнь. История, вышедшая за рамки местной среды: сотни жителей Ханчжоу самостоятельно собрали 470 миллионов юаней на реконструкцию жилого комплекса [EB/OL]. (2024-01-27 [2024-04-10]). <https://export.shobserver.com>
- [5] 吴志强. 城乡规划学科发展年度十大关键词 (2023-2024) [J]. 城市规划学刊, 2023(6): 1-4.
- [6] 赵燕菁, 宋涛. 城市更新的财务平衡分析模式与实践[J]. 城市规划, 2021, 45(9): 53-61.
- [7] 沈爽婷. 从“三旧”改造到城市更新的规划实施机制研究: 以广州市为例[D]. 华南理工大学, 2020.
- [8] 赵燕菁, 沈洁. 价值捕获与财富转移: 城市更新的底层财务逻辑[J]. 城市规划学刊 2023(5): 20-28.
- [9] 王世福, 易智康, 张晓阳. 中国城市更新转型的反思与展望[J]. 城市规划学刊, 2023

(1):20-25.

- [10] 唐燕. 老旧小区改造的资金挑战与多元资本参与路径创建[J]. 北京规划建设, 2020(6): 79-82.
- [11] 李志, 张若竹. 老旧小区微改造市场介入方式探索[J]. 城市发展研究, 2019(10): 36-40.
- [12] 姜玲, 王雨琪, 戴晓晔. 交易成本视角下推动社会资本参与老旧小区改造的模式与经验[J]. 城市发展研究, 2021, 28(10): 111 - 118.
- [13] 黄瓴, 骆骏杭, 沈默予. “资产为基”的城市社区更新规划: 以重庆市渝中区为实证[J]. 城市规划学刊, 2022(3): 87-95.
- [14] 安建米, 郭玲, 徐岩. 微更新视角下老旧小区改造的微利可持续商业模式探讨[J]. 城市发展研究, 2022, 29(9): 70-76.
- [15] 赵民, 赵燕菁, 刘志, 等. “城市公共财政可持续的城市更新”学术笔谈[J]. 城市规划学刊, 2024(3): 1-9.
- [16] 陈中伟. 延续集体记忆, 改善居住条件: 以曹杨一村旧住房成套改造及综合修缮工程为例[J]. 建筑实践, 2022(2): 110-115.
- [17] 广州日报. 广州首例!当房子老了,他们“自掏腰包、自拆自建”[EB/OL]. (2024-03-
- [18] 张璐. 我国老旧公房小区更新的产权问题浅析[J]. 人类居住, 2023(3): 32-35.
- [19] 曹立强, 陈必华, 吴炳怀. 城市不成套危旧住宅原地改造方式探索: 以上海闸北区彭三小区的实践为例[J]. 上海城市规划, 2013(4): 78-83.
- [20] Генеральное управление Министерства жилищного и городского-сельского строительства КНР. Уведомление о публикации списка механизмов политики, пригодных для повторения при реконструкции старых городских жилых районов (восьмой набор) [R]. 2023-12. <https://www.mo->
- [21] 广州日报. 250000000 元!广州投入最大的老旧小区微改造启动[EB/OL]. (2021-
- [22] 李永梅, 牟振宇, 万英伶, 等. 黄浦江滨水空间综合开发研究[J]. 全球城市研究(中英文), 2021, 2(2): 160-172.
- [23] 重庆日报. 九龙坡区 PPP 项目入围“全国可复制政策机制清单”老旧小区改造办成多方共赢“一桌席”[EB/OL]. (2021-11-
- [24] 吴志强. 城市更新十二诀[J]. 城市规划学刊, 2024(3): 16-23.
- [25] 梁颖, 江曼, 刘楚, 等. 资金平衡导向下北京老旧小区改造的问题与策略研究: 以劲松北社区改造为例[J]. 上海城市规划, 2022, 163(2): 86-92.
- [26] Се Цзиньфэн, Ту Вэньин. Повторное интерпретирование движущих сил обновления существующих городских пространств в рамках многокомпонентной модели арендной дифференциации: на примере проекта «Ланьюань Vin-tage» и района Тяньцзыфан [J]. Журнал городского планирования, 2023(1): 74-79.
- [27] 光明网. 老破小“换”精装房, 老人还能领钱!上海正在试点的“趸租”政策, 你会尝试吗?[EB/OL]. (2023-11-26) [2024-04-
- [28] Планирование Китая: путь городского обновления района Юйлинь в Чэнду [EB/OL]. (19.05.2021) [10.04.2024]. <https://mp.weixin.qq.com/s/FS48Yz->
- [29] 黄文灏, 吴军, 闫永涛. 从环境整治、内涵提升到社区治理: 广州微改造的实践探索[J]. 城乡规划, 2022(1): 28-37.

Ai 辅助翻译