

Modelos y vías de implementación para la renovación sostenible de comunidades residenciales antiguas con bajos beneficios económicos

Tang Yiming; Tang Yan; Yuan Lei; Cai Weizhe; Ke Ximiao

Resumen

La renovación sostenible con bajos beneficios se ha convertido en un enfoque fundamental para atraer capital social hacia la revitalización de antiguas comunidades residenciales en la China contemporánea. A medida que las iniciativas locales se han diversificado, es urgente realizar una síntesis sistemática de la experiencia acumulada. Desde una perspectiva de equilibrio entre costos y beneficios, este artículo identifica el mecanismo que impulsa la renovación sostenible con bajos beneficios, así como las vías mediante las cuales puede activarse el valor del activo durante las fases de renovación y operación. Basándose en una revisión comparativa de casos representativos en todo China, se resumen seis modelos típicos, se detallan sus características, condiciones de aplicación y requisitos de implementación, y se ofrecen referencias para reducir la presión sobre las finanzas públicas al mismo tiempo que se fomenta la participación del capital social y de los residentes.

Palabras clave: comunidades residenciales antiguas; sostenibilidad con beneficios escasos; camino de implementación; modelo típico

La renovación de las antiguas comunidades residenciales constituye una medida fundamental de regeneración urbana que protege el bienestar de los habitantes, mejora la calidad de la ciudad y fortalece la gobernanza.[1] En julio de 2020, las Opiniones Directrices del Consejo de Estado sobre la promoción integral de la renovación de las antiguas comunidades residenciales urbanas establecieron que, durante el período del XIV Plan Quinquenal, China completaría en gran medida la renovación de aproximadamente 219.000 comunidades residenciales urbanas construidas antes de finales de 2000. No obstante, la insuficiencia de financiación y los débiles incentivos para la operación y el mantenimiento posteriores han limitado cada vez más su implementación. Para abordar la insostenibilidad de depender de las finanzas públicas, las ciudades están explorando nuevas vías de financiación que integran el capital social y las contribuciones de los residentes, así como modelos de ciclo completo que combinan la construcción con la operación a largo plazo.

Basándose en prácticas distintivas como el modelo Jinsong de Pekín,[2] la renovación de Hongyupo en Chongqing,[3] y la regeneración liderada por los residentes del Nuevo Pueblo de Zhegong en Hangzhou,[4], este artículo analiza los mecanismos impulsores y la experiencia práctica de una renovación sostenible con bajos beneficios económicos. Aplica un modelo de costos y beneficios a proyectos representativos, compara modelos típicos y sus contextos de aplicación, y propone vías de implementación que podrían facilitar su replicación a mayor escala.

1 Mecanismo de funcionamiento: equilibrio entre costos y beneficios

El equilibrio financiero es un aspecto fundamental en la regeneración urbana,[5] y el equilibrio entre costos y beneficios constituye su condición básica. Zhao Yanjing et al.[6] formulan la regla general como sigue:

$$S = R - C$$

donde el excedente S equivale a los ingresos R menos los costos C . Un excedente positivo indica que un proyecto puede alcanzar el equilibrio financiero y generar un incentivo para su renovación. En las etapas de renovación y operación posterior, esta relación puede descomponerse como sigue:

$$\text{Etapa inicial de renovación: } S_0 = R_0 - C_0, \text{ donde el subíndice } 0 \text{ indica variables singulares. (1)}$$

$$\text{Etapa operativa posterior: } S_k = R_k - C_k, \text{ donde } k \text{ representa las variables recurrentes y } k = 1, 2, 3 \dots n. (2)$$

Las demoliciones y reconstrucciones a gran escala realizadas anteriormente pusieron énfasis en la primera ecuación. Los cambios en el uso del suelo, una mayor intensidad de desarrollo, una mejora en la calidad de las propiedades y modificaciones en los derechos de propiedad generaron importantes ganancias puntuales mediante la sustitución de activos,[8] como demuestran los programas integrales de reurbanización en las aldeas de Liede, Yangji y Pazhou, en Guangzhou.[7] Este modelo dependía de la expansión urbana y de una fuerte demanda externa, y resultaba adecuado para una urbanización acelerada y un crecimiento poblacional significativo.

Bajo una urbanización más lenta, un crecimiento poblacional bajo o negativo y un desarrollo basado en reservas de suelo, los dividendos externos que respaldan la demolición y la reconstrucción están disminuyendo. Por ello, la mejora integral y la microregeneración se han convertido en los enfoques predominantes.[9] Dado que rara vez generan importantes ganancias puntuales en terrenos o propiedades, la renovación debe buscar potencial de beneficio tanto en las fases de rehabilitación como en las de operación. Durante la renovación, deben identificarse cuidadosamente los recursos espaciales capaces de generar un valor moderado para maximizar el excedente puntual S_0 . Durante la operación, los proyectos deben generar flujos de ingresos estables y recurrentes basados en los recursos locales y la demanda, lo que aumenta el valor y la resiliencia de S_k . Juntos, estos dos procesos generan tanto el «mínimo beneficio» como su «sostenibilidad».

6 Modelos típicos basados en el análisis comparativo de casos

Los estudios existentes han analizado la participación de los mercados y de los residentes,[10] la optimización de la financiación,[11] la reducción de los costos de transacción,[12] la identificación de activos comunitarios,[13] así como el uso de espacios subutilizados,[14], aunque en general se han centrado en casos individuales. No se han comparado de manera sistemática los mecanismos comunes mediante los cuales diversos proyectos logran un equilibrio entre costos y beneficios y una operación sostenible.

El análisis nacional de casos realizado aquí identifica seis modelos distribuidos en dos etapas (Figura 1). En la fase de renovación, el valor se genera mediante la expansión espacial, la valoración del espacio o su integración. En la fase operativa, se obtienen ingresos recurrentes al ofrecer servicios a usuarios actuales y futuros, incluidos residentes, ciudadanos y visitantes.

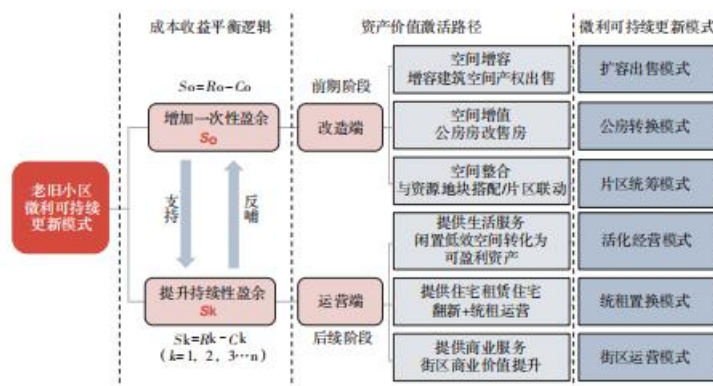


Figura 1. Seis modelos típicos de renovación sostenible con bajos beneficios en comunidades residenciales antiguas.

2.1 Modelos de beneficio escaso en la fase de renovación

La expansión espacial aumenta la superficie construida y se vende el incremento resultante. La valorización espacial eleva el valor inmobiliario mediante la renovación, mejora o conversión de uso del terreno, incluida la venta o arrendamiento de viviendas públicas rehabilitadas. La integración espacial combina proyectos o recursos en una zona más amplia con el fin de lograr un equilibrio financiero.

2.1.1 Expansión espacial: El modelo de expansión y venta

Muchas comunidades antiguas se construyeron según normas que ya no responden a las necesidades actuales. Algunos edificios presentan debilidades estructurales, están mal mantenidos, son inseguros y tienen una distribución espacial ineficiente. La demolición y reconstrucción de grupos o edificios individuales inseguros, así como la ampliación de los edificios existentes, pueden generar nueva superficie útil. Los residentes adquieren dicha superficie adicional, y los ingresos obtenidos cubren los costos de renovación.

El pueblo nuevo de Zhegong, en Hangzhou, es un ejemplo representativo. Tras aproximadamente cuarenta años de uso, varios edificios fueron clasificados como peligrosos. El proyecto piloto lanzado a finales de 2023 demolió trece edificios, construyó siete edificios residenciales de altura media y renovó uno. Sin aumentar el número de hogares, se amplió la superficie útil, se incorporó un centro de actividades comunitarias de unos 1.500 m² y se crearon más de 460 plazas de estacionamiento subterráneas. Los residentes aportaron aproximadamente 470 millones de yuanes chinos. La zona de reemplazo equivalente al área original se compró al costo; la superficie adicional se adquirió por unos 34.520 yuanes por m², una cifra inferior a los precios de

las viviendas usadas de la zona; y los espacios de estacionamiento se vendieron por unos 200.000 yuanes cada uno. Las subvenciones gubernamentales para la renovación de comunidades antiguas, la instalación de ascensores y el desarrollo futuro de las comunidades ascendieron a aproximadamente 60 millones de yuanes chinos.[4] El costo total de la renovación, de unos 530 millones de yuanes chinos, quedó así en gran medida equilibrado. Posteriormente, los ingresos por estacionamiento y gestión inmobiliaria cubren los costos operativos anuales con un excedente moderado.

El modelo permite a los residentes regresar al mismo lugar y mejorar la calidad de las viviendas y el valor de los activos mediante una autofinanciación limitada, sin aumentar el número de hogares ni imponer importantes obligaciones adicionales de servicios públicos.[6,15] En la Nueva Aldea de Zhegong, los valores estimados de las propiedades aumentaron de aproximadamente 35.000 yuanes chinos/m² a 60.000 yuanes chinos/m², lo que fortaleció la disposición de los residentes a contribuir.

Shanghái y Guangzhou han integrado la expansión en sus políticas públicas. Las directrices de Shanghái de 2021 sobre la aceleración de la renovación de viviendas antiguas permiten que las viviendas para trabajadores no autónomas adecuadas estructuralmente añadan plantas o extensiones laterales cuando la demolición y reconstrucción resultan inviables. La Aldea No. 1 de Caoyang adoptó este enfoque de extensión exterior para incorporar aproximadamente 8 m² de espacio independiente para cocina y baño en cada vivienda.[16] El proyecto de medidas de implementación de Guangzhou también permite a los propietarios financiar el proceso y actuar como entidades responsables de la renovación. El Edificio 2 de la calle Jiqun, en Huadu, se convirtió en el primer proyecto piloto municipal de demolición y reconstrucción autogestionada con múltiples propietarios, respaldado por incentivos gubernamentales.[17]



Figura 2. El nuevo pueblo de Zhegong antes y después de la renovación, así como su equilibrio entre costos y beneficios en las etapas de rehabilitación y operación.

2.1.2 Apreciación espacial: El modelo de conversión de vivienda pública

Muchas comunidades anteriores al año 2000 cuentan con viviendas públicas. Aunque algunas unidades fueron privatizadas durante la reforma habitacional, otras no eran aptas para la venta.[18] Estas unidades públicas restantes suelen estar mal mantenidas o utilizadas de forma insuficiente; no obstante, su propiedad está relativamente concentrada, generalmente en entidades gubernamentales o instituciones laborales, lo que facilita una renovación coordinada por lotes. Por lo tanto, la vivienda pública puede actuar como un catalizador: tras su renovación y transformación en unidades autónomas, los ingresos obtenidos por la venta en el marco de una reforma habitacional o por el aumento de los alquileres permiten financiar tanto la renovación de las unidades como la de las zonas comunes.

El edificio 17 de Guangminglou, en el distrito de Dongcheng, Pekín, fue el primer proyecto piloto para la reconstrucción de un edificio de vivienda pública en mal estado y de gestión directa ubicado en la Zona Central de la capital. El edificio original, de tres plantas y estructura sencilla, fue reemplazado por uno de cuatro plantas con un nivel semibasal. Los números de las unidades residenciales se mantuvieron sin cambios; cada unidad contó con cocina y baño independientes, y el área media por unidad aumentó aproximadamente en 17 m². La vivienda pública gestionada directamente se transformó en viviendas propiedad de los residentes, administradas de acuerdo con las normas relativas a la vivienda asequible.

El proyecto tuvo un costo de 20,38 millones de yuanes. Las veintinueve familias seleccionadas optaron por la opción de devolución más compra y aportaron 4,60 millones de yuanes; las finanzas municipales y distritales contribuyeron con 5,83 millones de yuanes, mientras que el gobierno distrital, en calidad de propietario, aportó 9,95 millones de yuanes y obtuvo la propiedad de 432 m² de espacio público de servicios

añadido.[2] La fase de renovación alcanzó un equilibrio financiero. Durante su funcionamiento, una empresa estatal del distrito utiliza los ingresos generados por el espacio de servicios y las cuotas de gestión para cubrir los costos recurrentes.

El modelo puede generar un ciclo de renovación continuo. En la comunidad Pengsan de Shanghai, el proyecto se dividió en cinco etapas: las viviendas incorporadas en cada fase facilitaron la reubicación y la transición hacia la siguiente, mientras que la recompra de unidades públicas renovadas contribuyó a consolidar la titularidad, generar más viviendas asequibles y lograr un equilibrio financiero general.[19] En el complejo residencial Huangshi Garden de Guangzhou, unidades públicas vacías y dispersas fueron renovadas y



arrendadas como más de sesenta unidades de alquiler asequible, lo que permitió adoptar un enfoque de desarrollo incremental con bajo costo de inversión.[20]

Figura 3. Edificio 17 en Guangminglou antes y después de la reconstrucción, así como su equilibrio costo-beneficio en dos etapas.

2.1.3 Integración espacial: El modelo coordinado por área

Las comunidades con un potencial de valor interno limitado pueden no ser capaces de equilibrar los costos a escala de cada proyecto individual. La integración espacial puede lograr este equilibrio mediante dos enfoques: el primero combina la renovación de comunidades de bajo retorno con proyectos de recursos rentables en un paquete de proyectos mixtos; el segundo integra varias comunidades antiguas para una renovación a nivel regional, lo que permite el intercambio de recursos y la distribución de costos.[10]

La comunidad de Heyuan, en el distrito de Liwan de Guangzhou, ilustra el primer enfoque. Situada a unos 1,2 km del antiguo emplazamiento del astillero de Guangzhou, inicialmente servía como vivienda para trabajadores, con algunos edificios que tienen casi sesenta años de antigüedad. El terreno del antiguo astillero fue adquirido por el gobierno mediante el programa de reurbanización «Tres Antiguos», y el primer lote se vendió en 2020. El contrato de transferencia de tierras exigía que el comprador financiara, ejecutara y posteriormente operara la renovación de la comunidad de Heyuan por un monto de 250 millones de yuanes chinos. El programa incluía treinta y una medidas, como la mejora de la seguridad contra incendios, instalaciones libres de barreras, la corrección de los cables de servicios públicos, la separación entre aguas pluviales y aguas residuales, y sistemas de comunidad inteligente. La entidad encargada de su implementación continúa operando el nuevo estacionamiento subterráneo y presta servicios inmobiliarios.[21]

Esta combinación de proyectos con altos y bajos rendimientos permite a los actores gubernamentales y del mercado equilibrar derechos y obligaciones a una escala más amplia. Shanghai ha integrado paquetes mixtos de proyectos en las unidades estatutarias de reurbanización a lo largo del río Huangpu, vinculando proyectos de interés público, como la renovación de barrios, con parcelas de desarrollo rentables.[22] Guangzhou y Chongqing también han fomentado la integración a nivel regional de múltiples comunidades. El programa Hongyupo de Chongqing, por ejemplo, abarca 14,8 hectáreas, ochenta y ocho edificios y 126.000 m². Una única entidad coordina la financiación, el diseño, la construcción y la operación. Los servicios compartidos de



gestión inmobiliaria y limpieza distribuyen los costos y los recursos entre las comunidades, lo que permite al operador recuperar la inversión y obtener beneficios en aproximadamente diez años.[23]

Figura 4. La comunidad de Heyuan antes y después de la renovación, así como su equilibrio entre costos y beneficios.

2.2 Modelos sostenibles en la fase operativa

La orientación hacia las personas y una implementación detallada son principios fundamentales de la regeneración urbana.[24] La rentabilidad durante la fase operativa depende de identificar con precisión la demanda de los usuarios, aprovechar los espacios subutilizados y las ventajas ubicacionales, así como ofrecer servicios pagados. Entre los usuarios se incluyen tanto los residentes actuales como los futuros usuarios, tales como inquilinos, ciudadanos y visitantes. Los enfoques principales son los servicios comunitarios y de propiedad, el alquiler de viviendas y los servicios comerciales distintivos.

2.2.1 Servicios diarios: El modelo de operación activada

Muchas comunidades tradicionales carecen de bienes inmuebles y servicios públicos adecuados. Los espacios ociosos o ineficientes pueden renovarse y utilizarse para actividades comerciales comunitarias, servicios diarios y estacionamiento. Los ingresos por alquiler y operativos permiten satisfacer simultáneamente las necesidades de los residentes, aprovechar eficazmente estos espacios y aumentar los ingresos comerciales.

La renovación de la Comunidad Jinsong Norte en Pekín por parte del Grupo Vision constituye un ejemplo destacado.[25] La empresa invirtió 31 millones de yuanes en mejoras ambientales y obtuvo una concesión de veinte años sin alquiler para gestionar aproximadamente 1.670 m² de edificios existentes y 1.000 m² de terreno vacío.[2] Se incorporaron servicios comerciales comunitarios, gestión inmobiliaria y estacionamiento. El costo operativo anual promedio es de aproximadamente 2,79 millones de yuanes, mientras que los ingresos anuales alcanzan unos 6,27 millones de yuanes. Las estimaciones indican que diez años de operación pueden recuperar la inversión inicial, mientras que veinte años pueden generar una rentabilidad del 8 %.[2]

El modelo cubre lagunas en los servicios y mejora el entorno, aprovechando activos internos poco utilizados. La aceptación por parte de los residentes es generalmente alta y la movilización resulta relativamente sencilla; no obstante, la entidad encargada de su implementación debe contar con capacidades a



largo plazo en la operación de activos y la gestión inmobiliaria.

Figura 5. La comunidad Jinsong Norte antes y después de la renovación, así como su equilibrio de costos y beneficios en dos etapas.

2.2.2 Alquiler de vivienda: el modelo de arrendamiento principal y reubicación

Muchas comunidades tradicionales se encuentran en ubicaciones estratégicas y de gran valor, pero generan alquileres bajos debido a la depreciación de los edificios y a una mala calidad ambiental. La diferencia entre el alquiler actual y el de viviendas de mejor calidad en zonas comparables puede justificar un arrendamiento generalizado.[26] A los residentes originales se les ofrecen alternativas de alojamiento o subsidios para alquiler; las unidades vacantes se rehabilitan y se arrendan a grupos cercanos con necesidad de vivienda a alquileres más elevados. Los ingresos por alquiler a largo plazo cubren la renovación de la comunidad, la rehabilitación de las unidades y la compensación a los residentes.

El patio número 3 del complejo Zhenwumiao Wuli, en el distrito de Xicheng, Pekín, está adyacente al área comercial de Financial Street. Varios residentes mayores que vivían solos deseaban trasladarse más cerca de sus hijos y de viviendas equipadas con ascensores y con acceso fácil a servicios médicos. En 2019, Vision Group y la empresa inmobiliaria original establecieron una entidad de gestión conjunta; veinte familias del edificio 3 firmaron contratos de arrendamiento de diez años. La empresa encontró viviendas de reemplazo

adecuadas, renovó las zonas comunes y los interiores de las unidades y alquiló los apartamentos mejorados a trabajadores del sector financiero. La renovación de las áreas comunes costó aproximadamente 6 millones de yuanes chinos. El alquiler pagado a los propietarios, junto con la reforma interior, ascendió a unos 8.000 yuanes por unidad al mes, mientras que las unidades renovadas podían alquilarse por unos 12.000 yuanes. El proyecto podría alcanzar el punto de equilibrio después de seis años y generar unos 3 millones de yuanes en beneficios tras diez años.[2]

El modelo asigna de manera más adecuada a los residentes originales a viviendas que satisfacen sus necesidades, al tiempo que se maximiza el valor de las unidades ubicadas en zonas centrales. Desde entonces, Shanghai ha explorado una versión basada en empresas estatales. En el marco del programa piloto de 2023 denominado «arrendamiento más atención geriátrica», residentes sanos de entre 60 y 75 años en catorce subdistritos del centro de la ciudad pueden firmar contratos de arrendamiento por lotes de cinco años con una empresa estatal municipal. Reciben acceso con descuento a viviendas de alquiler asequibles en nuevas



localidades suburbanas, mientras que la empresa reforma sus viviendas originales y las arrienda a nuevos ciudadanos, jóvenes y trabajadores cualificados.[27]

Figura 6. El patio número 3 de Zhenwumiao Wuli antes y después de la renovación, así como su equilibrio entre costos y beneficios.

2.2.3 Servicios comerciales: El modelo de operación distrital

Algunas comunidades tradicionales poseen o están cercanas a recursos históricos, culturales, simbólicos locales o turísticos distintivos. Al aprovechar estos activos, los gestores pueden estimular la demanda, mejorar el atractivo del área y su valor comercial, e reinvertir los ingresos en renovación, operación y mantenimiento.

En 2018, el distrito de Yulin en Chengdu estableció una organización especializada en planificación y gestión para coordinar y dar identidad a una zona de aproximadamente 1,3 km². El operador arrendó principalmente unos 1.200 locales en esquinas clave de las calles, reemplazó instalaciones incompatibles o vacías por pequeñas empresas con identidad propia y alquiló algunas viviendas para uso como alojamientos turísticos, lo que prolongó la estancia de los visitantes y contribuyó al desarrollo de bares, restaurantes y la economía nocturna. Se activaron y utilizaron edificios y espacios públicos en distintos momentos del día para ofrecer servicios comunitarios mediante intervenciones de pequeña escala. El proyecto Yijie Xiangzili, por ejemplo, transformó un garaje de estacionamiento en una sala comunitaria compartida, un espacio expositivo y un café.[28]

El modelo refuerza la identidad del distrito, el vínculo de los residentes y un ciclo positivo entre la gestión comercial y la construcción comunitaria. La comunidad Liuyun de Guangzhou utiliza una misma entidad para administrar tanto las propiedades comerciales como las residenciales, reduciendo así los efectos negativos de una comercialización excesiva. Las tasas de gestión recaudadas de los locales del piso terra se reinvierten en la administración diaria y en la mejora del entorno, contribuyendo así a una marca cultural distintiva del barrio.[29]



Figura 7. Distrito de Yulin antes y después de la renovación, así como el ciclo positivo entre el comercio local y el desarrollo comunitario.

3 Condiciones de aplicación y apoyo para la implementación

Los proyectos deben seleccionar modelos según las condiciones locales, las características espaciales y el contexto socioeconómico. Los tres modelos de la fase de renovación —la expansión y venta, la conversión en vivienda pública y la coordinación regional— se basan en una financiación conjunta por parte del gobierno, los residentes y los actores del mercado. Aunque suelen implicar flujos de efectivo más elevados, pueden compensar significativamente los costos puntuales mediante la creación de nueva capacidad, la modificación del régimen de propiedad o la integración de múltiples proyectos, lo que genera una presión operativa relativamente reducida. Los tres modelos de fase operativa —operación activada, arrendamiento principal y operación por distritos— son generalmente orientados al mercado, requieren flujos de efectivo iniciales más reducidos y evitan demoliciones a gran escala o transacciones de activos. Su rentabilidad depende de una operación continua, refinada y de alta calidad, lo que a su vez implica contar con una sólida capacidad de gestión de activos a largo plazo.

3.1 Condiciones aplicables

Tabla 1. Comparación de los seis modelos

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、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, 居民房改善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、或片老旧小区	①与资源地块形成“肥瘦搭配”项目包或收益平衡; 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		良好的区位优势, 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租金差的老旧小区
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	小区自身具有较强的文化资源本底, 或小区邻近城市商业文化中心、历史文化街区、旅游节点等

El modelo de expansión y venta es adecuado para grupos o edificios enteros en mal estado, así como para viviendas de varios pisos con estructura sólida y suficiente espacio para ampliaciones. La conversión de viviendas públicas resulta apropiada en comunidades donde predominan las viviendas públicas gestionadas directamente o destinadas a unidades laborales, donde los residentes muestran una clara disposición a adquirirlas y cuentan con capacidad financiera suficiente para el pago. La coordinación por áreas es adecuada cuando los recursos internos son insuficientes pero los terrenos destinados a desarrollo cercanos poseen un valor significativo, o cuando comunidades antiguas agrupadas pueden compartir recursos complementarios.

La gestión activada es adecuada para comunidades de gran tamaño que cuenten con numerosos inmuebles ociosos o ineficientes y servicios diarios insuficientes. La arrendamiento centralizado resulta apropiado en comunidades con ventajas geográficas destacadas, una elevada demanda de alquiler en la zona circundante y una diferencia significativa en los precios del alquiler. Por su parte, la gestión por distrito es adecuada cuando la comunidad dispone de recursos culturales destacados o se encuentra cerca de un centro comercial-cultural, un distrito histórico o una atracción turística.

Tabla 2. Resumen de las condiciones de aplicación

Modelo	Recursos clave	Método de renovación	Contexto adecuado
Expansión y venta	Capacidad edificatoria de baja densidad o poco utilizada	Demolición y reconstrucción, extensión hacia el exterior, o modificación y ampliación	Vivienda peligrosa o vivienda estructuralmente sólida con potencial de expansión
Conversión de viviendas públicas	Vivienda pública concentrada o dispersa	Mejora, conversión autónoma, venta o arrendamiento	Alta proporción de viviendas públicas y capacidad de los residentes para adquirirlas
Coordinación de áreas	Parcelas rentables o comunidades agrupadas	Paquete de proyectos mixto o renovación a nivel de toda la zona	Un equilibrio interno débil, pero un valor periférico elevado o recursos complementarios sólidos.
Operación activada	Situaciones inactivas y edificios ineficientes	Convierta para usos de servicio, comercio minorista o estacionamiento	Comunidades de gran tamaño con deficiencias en servicios y que cuentan con espacio reutilizable
Arrendamiento principal y reubicación	Ventaja geográfica y diferencia de alquiler	Reubicación de residentes, renovación y arrendamiento unificado	Una fuerte demanda de alquileres centrales y una importante brecha de rentas
Operación del distrito	Recursos culturales, comerciales o turísticos	Comercio coordinado y operación de espacios públicos	Comunidades con una cultura distintiva o recursos turísticos y comerciales cercanos

3.2 Vías de implementación y apoyo político

Los casos de éxito siguen siendo difíciles de replicar, ya que muchos dependen de negociaciones específicas para cada proyecto. La política debe abordar las barreras institucionales tanto en la renovación como en la operación (Figura 8).

La expansión y la venta requieren una flexibilidad moderada en los controles de planificación, incluidos los estándares de capacidad, densidad y separación entre edificios. La conversión de viviendas públicas exige vías claras para consolidar, vender o arrendar los derechos asociados a dichas viviendas. Los proyectos coordinados por área necesitan normas transparentes para definir los paquetes de proyectos y las zonas de renovación, así como para integrar los procedimientos de aprobación, financiación e implementación.

Los proyectos de operación activada deben otorgar a las entidades ejecutoras derechos coordinados para utilizar, gestionar y obtener ingresos procedentes de los activos activados. Los procedimientos de conversión funcional y registro inmobiliario deben simplificarse para garantizar legalmente una operación a largo plazo. Los programas de arrendamiento principal deben realizar un inventario de las viviendas disponibles, equilibrar las necesidades de los residentes con la viabilidad del mercado y reforzar los incentivos para que los propietarios participen. Los proyectos de operación a nivel distrital requieren una aprobación simplificada para la conversión funcional, así como requisitos claros que garanticen que los operadores puedan integrar recursos espaciales, fomentar actividades comerciales adecuadas y generar beneficios a largo plazo para la comunidad.

Tabla 3. Principales barreras institucionales y direcciones políticas

Modelo	Barreira principal	Dirección de la política
Expansión y venta	Estándares de aprobación poco claros para el aumento del área total de suelo y del coeficiente de ocupación del suelo.	Permite una flexibilidad calibrada en la planificación y el control
Conversión de viviendas públicas	Vías poco claras para la consolidación de la titularidad, el arrendamiento y la venta.	Establecer reglas explícitas para la conversión de la tenencia

Coordinación de áreas	Límites poco claros y reglas de selección para los proyectos agrupados	Establecer mecanismos legales para la coordinación de los recursos espaciales.
Operación activada	Aprobaciones y licencias operativas poco claras tras un cambio funcional	Autorizar concesiones y simplificar la conversión del uso
Arrendamiento principal y reubicación	Dificultad para obtener la autorización del propietario para una renovación o arrendamiento a largo plazo.	Aclarar las autorizaciones del operador y las medidas de protección para los residentes.
Operación del distrito	Aprobación compleja para cambios de uso y un control deficiente sobre la composición del negocio	Simplifique los procesos de aprobación y establezca estándares operativos coordinados.

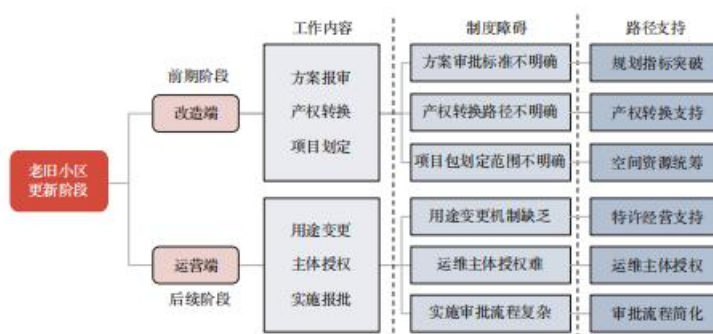


Figura 8. Barreras institucionales y vías de apoyo político para una renovación sostenible con beneficios escasos.

4 Conclusión

Sobre la base del mecanismo de costo-beneficio y de la orientación de valor hacia una sostenibilidad con beneficios modestos, este artículo identifica seis modelos típicos y especifica sus contextos de aplicación y los requisitos políticos correspondientes. El marco proporciona una base para diagnosticar las condiciones de los proyectos y seleccionar estrategias adecuadas. En la práctica, los proyectos pueden combinar varios modelos o desarrollar nuevas variantes.

La renovación futura debe comenzar con una evaluación exhaustiva de los activos internos, los recursos externos y la demanda potencial. A continuación, deben seleccionarse modelos adecuados al ajustar las condiciones locales al marco de aplicación. Los proyectos también deben anticipar posibles cuellos de botella en la implementación y establecer previamente mecanismos de coordinación interdepartamental y soluciones políticas. A través de este proceso, se pueden establecer y mejorar progresivamente los mecanismos orientados al mercado y sostenibles necesarios para la renovación de las comunidades antiguas.

Agradecimientos

Los autores agradecen a Yin Xiaoyong, candidato al doctorado en la Escuela de Arquitectura de la Universidad Tsinghua, así como a los expertos de la Oficina Municipal de Vivienda y Desarrollo Urbano-Rural de Guangzhou y de su Oficina de Gestión de la Construcción del Proyecto de Renovación Urbana, por su apoyo y orientación.

Notas

1. Entre los documentos de política revisados se incluyen el aviso de Guangzhou sobre la venta de viviendas públicas existentes (2018), las medidas de Shanghai para la renovación integral de viviendas antiguas (2020), las Medidas de Shanghai para el Desarrollo y la Construcción a ambos lados del río Huangpu, el Plan de Trabajo de Guangzhou para la Renovación de Comunidades Residenciales Antiguas (2021), los Reglamentos de Renovación Urbana de Shanghai (2021), los Reglamentos de Renovación Urbana de Pekín (2022) y las opiniones de Pekín sobre la incorporación de capital social en la renovación de comunidades antiguas (2021), las medidas de Chengdu para estabilizar el crecimiento en el sector de la vivienda y la construcción (2022); las medidas de Guangzhou para la activación y reutilización de edificios existentes en comunidades antiguas

(2023); las medidas piloto de Guangzhou para la incorporación de capital social en la renovación de comunidades antiguas (2023); y las medidas experimentales de Guangzhou para la renovación de viviendas urbanas peligrosas y en mal estado (2024).

Referencias

- [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] Oficina General del Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano-Rural. Notificación sobre la publicación de los casos típicos de renovación urbana (primera serie) [R/OL] 2024-01. https://www.mohurd.gov.cn/gongkai/zhengce/zhengcefilelib/202401/20240130_776439.html
- [4] Shangguan News. ¡Un ejemplo que ha ganado popularidad a nivel nacional! Cientos de residentes de Hangzhou han recaudado por su cuenta 470 millones de yuanes para reconstruir sus barrios residenciales [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, 戴晓冕. 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] Oficina General del Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano-Rural. Notificación sobre la publicación de la lista de mecanismos políticos replicables para la renovación de barrios urbanos antiguos (octava edición) [R]. Diciembre de 2023. <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] Xie Jinfeng, Tu Wenying. Reinterpretación de las fuerzas impulsoras para la renovación del espacio urbano existente en el marco de las diferencias de alquiler múltiples: un caso de «Langyuan Vintage» y Tianzifang [J]. Revista de Planificación Urbana, 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] Planificación de China: El camino de renovación urbana en la zona de Yulin, Chengdu [EB/OL]. (19 de mayo de 2021) [10 de abril de 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