

老旧小区原拆原建居民出资机制研究 ——以杭州市浙工新村为例

杨君豪, 程正中*, 张 迈, 李云青

北方工业大学土木工程学院, 北京

收稿日期: 2026年8月6日; 录用日期: 2026年9月20日; 发布日期: 2026年9月30日

摘 要

原拆原建式更新已成为提升老旧小区居住品质的重要路径, 其成功的关键在于建立合理可行的居民出资机制。通过对杭州市浙工新村的案例研究, 剖析了“改造费 + 扩面费”居民出资方式在更新收益分配上的结构性不公, 即大户型居民以低成本获取大部分土地增值, 小户型居民因支付能力有限只能分享较少更新红利。为解决此困境, 本文提出了“综合成本价 + 土地权益调节”这一新的出资机制。分析表明, 通过统一建筑成本价和建立土地权益量化补偿机制, 有效实现了土地增值的显性化与再分配, 显著提升了原有不同住宅面积居民的利益分配的均衡性, 真正体现“谁受益、谁出资”原则。该机制在划拨土地背景下具备良好适应性, 为构建可复制可推广的居民出资机制提供了借鉴。

关键词

老旧小区, 原拆原建, 居民出资, 土地性质

Research on Resident Investment Mechanism for In-Situ Demolition and Reconstruction of Old Residential Neighborhoods

—A Case Study of Zhegong New Village, Hangzhou

Junhao Yang, Zhengzhong Cheng*, Mai Zhang, Yunqing Li

School of Civil Engineering, North China University of Technology, Beijing

Received: August 6, 2026; accepted: September 20, 2026; published: September 30, 2026

*通讯作者。

文章引用: 杨君豪, 程正中, 张迈, 李云青. 老旧小区原拆原建居民出资机制研究[J]. 城镇化与集约用地, 2026, 14(3): 238-247. DOI: 10.12677/ulu.2026.143022

Abstract

In-situ Demolition and Reconstruction has become an important path to improve the living quality of old residential districts, and the key to its success lies in establishing a reasonable and feasible residential funding mechanism. Through a case study of Zhegong New Village in Hangzhou, this paper analyzes the structural injustice in the distribution of renewal benefits of the “renovation fee + area expansion fee” residential funding method, that is, residents with large-sized apartments obtain most of the land value increment at a low cost, while residents with small-sized apartments can only share less renewal dividends due to limited payment capacity. To solve this dilemma, this paper proposes a new funding mechanism of “comprehensive cost price + land rights adjustment”. The analysis shows that by unifying the construction cost price and establishing a quantitative compensation mechanism for land rights, the quantification and redistribution of land value increment are effectively realized, the balance of interest distribution among residents with different original residential areas is significantly improved, and the principle of “who benefits, who pays” is truly reflected. This mechanism has good adaptability under the background of allocated land, and provides a reference for constructing a replicable and promotable residential funding mechanism.

Keywords

Old Residential Neighborhood, In-Situ Demolition and Reconstruction, Resident Investment, Land Type

Copyright © 2026 by author(s) and Hans Publishers Inc.

This work is licensed under the Creative Commons Attribution International License (CC BY 4.0).

<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



Open Access

1. 引言

随着中国城镇化进程进入高质量发展阶段，城市更新已成为推动城市转型与民生改善的核心战略。2025 年《中共中央办公厅 国务院办公厅关于持续推进城市更新行动的意见》中¹，将“推进城镇老旧小区整治改造”列为八项主要任务之一，明确提出“统筹实施老旧小区、危险住房改造，通过加固、改建、重建等多种方式积极稳妥推进危旧房改造”，同时“鼓励产权所有人自主更新”，为老旧小区多元更新模式的探索提供了顶层政策支持。“原拆原建”作为重建类自主更新的典型实践路径，能够在原址完成住房重建、实现居民就地安置与居住品质提升，是老旧小区更新的重要落地形式。然而，当前老旧小区原拆原建居民出资机制仍面临产权制度适配不足、土地增值收益分配缺失以及不同户型居民受益与出资不匹配等核心问题。为此，本文以居民自筹经费自主更新的典型项目——杭州浙工新村为案例进行研究，旨在为构建公平可行的居民出资机制提供理论依据与实践参考。

2. 老旧小区原拆原建居民出资的现状与问题

“原拆原建”是指在政策支持之下，对原有老旧的非成套住房或危旧房进行整体拆除，并在原址按原有户数重建，适当扩大原有居住面积，改善居住条件，完善社区配套，实现业主原地安置的城市更新方式。其核心在于居民基于产权重构达成共识并共同出资，实现居住品质提升。改造后居住环境与资产

¹ 《中共中央办公厅 国务院办公厅关于持续推进城市更新行动的意见》。
https://www.gov.cn/zhengce/202505/content_7023880.htm, 2025-05-15.

价值双重提升，为居民出资提供了内在动力。然而，决定项目成败的关键是设计合理的居民出资机制。

2.1. 国内外研究现状

国内研究主要围绕驱动居民出资的微观动因与实现出资公平的宏观框架两个维度展开。在微观动因层面，卢文正、仇保兴和陈杰(2025)的研究表明居民出资意愿是经济能力、预期收益与产权激励等多重因素综合作用的结果。其中，能否通过改造获得更完整、更优质的产权，是激发居民出资内生动力的关键[1]。蒋青等(2022)进一步发现，居民支付意愿还与资产增值、改造效果、信息披露、改造后新增的隐患和群体态度显著相关[2]。宏观层面，研究侧重于出资公平性的制度框架。学者普遍批评“平均主义”的成本分摊模式，认为其忽视了不同居民在改造中受益程度的差异。为此，冉奥博和刘佳燕(2025)主张建立基于“责任-权利”的出资框架，依据改造项目的公共属性与受益边界，清晰界定政府、居民、市场等主体的出资责任[3]。同样的出资机制还受到协同治理结构与综合效益目标的影响。尹贝贝和张晓楠(2025)指出，老旧小区改造需搭建政府、居民、市场的协同治理体系，出资方案的公众接受度高度依赖信息共享与协商平台建设[4]。徐鑫(2025)从可持续视角提出，更新项目综合效益应包含经济、社会、环境维度，居民出资公平是重要社会效益指标[5]。徐可西等(2025)基于杭州案例证实，多元主体协同治理可有效提升出资方案的共识达成效率[6]。

国外老旧小区的更新实践现已步入存量再生阶段，相关研究聚焦于资金共担、土地增值分配、出资公平性、产权制度适配这四大核心要点。Yin 等(2025)对英、美、法、日四国的公私合作式社区更新路径做了系统梳理，着重指出政府与居民之间的权责划分是提高更新效率的关键所在[7]。在土地征收与补偿这方面，Johnson 和 Chakravarty (2013)以南亚国家为对象进行实证研究后表明，补偿机制的透明度与公平性会直接影响居民对更新项目的接受程度[8]。在土地增值分配领域 Vejchodská 等(2023)提出，重建所带来的土地增值源自于公共规划的提高，这种增值应当在政府、居民、市场主体之间进行公平分配，在欧美地区，通过税费工具来回收公共增值部分，而日本和新加坡，则借助权益置换、差额结算的方式实现居民历史产权与增量收益相匹配[9]。

2.2. 实践中三种主要居民出资机制

在实践中，居民出资机制可归纳为三种。首先是双轨定价型(改造费 + 扩面费)，即原住房面积支付改造费(单价低于成本价)，扩面面积按市场价或折扣价购买。比如杭州浙工新村以远低于单方造价的价格 1350 元/m² 支付原住房面积改造费，扩面部分按市场评估价购买；该模式规则直观、操作简便，易快速形成居民共识，但未显性量化土地增值，易出现大户型低成本获高增值的结构性不公。

其次是权益抵扣型(旧房权益折抵 + 差价补缴)，即以旧房完整产权权益为基础，经市场评估后折抵新房对应价值，居民仅需补缴新旧房价值差额。上海杨浦区河间路 128 弄按区位基准价核算旧房权益，折抵后补缴新房增值部分；苏州姑苏区朱家庄新村按原建面 × 1.15 确定新房保底面积，超出部分仅按建安成本价补差。该模式大幅降低居民一次性出资门槛，适配中低收入群体集中的小区，但是需要通过政府补贴或市场融资补齐资金差额。

第三是阶梯差异化型(按受益程度阶梯付费)，即对新增面积按扩面大小划分档位，实行阶梯式定价，扩面越多单价越高，匹配居民实际受益程度。湖北咸宁兴达小区采用“789”阶梯价购买新增面积；宜昌西陵区望洲岗 10 号项目中，新增 10 m² 内按市场价 8 折付费、10~20 m² 按 9 折付费，20 m² 以上按原价购买²；北京劲松二区实行“基础面积成本价、改善面积优惠价、奢侈面积市场价”三级定价。该模式通

² 《宜昌探路危旧楼“原拆原建”——市民 13 万元换了套新房》。

<http://www.yichang.gov.cn/html/zhengwuyizhantong/zhengwuzixun/jinriyaowen/2024/1101/1064272.html>, 2024-11-01.

过差异化付费缓解收益分配不公，初步实现受益与出资匹配，但定价规则设计复杂，缺少理论支撑。

2.3. 现存问题

尽管实践模式多样，但缺乏规范和标准，不利于示范推广。首先是土地增值收益分配规则缺位。老旧小区改造往往伴随土地价值显化，产生巨额增值。现有机制普遍未将这部分增值进行显性量化，使居民获益分布不均。其次是出资与受益结构性错配。以“改造费 + 扩面费”为代表的方案，未能将出资责任与实际收益精准挂钩，造成原大户型居民资产增值率显著高于小户型居民，有失公平。第三，支付能力差异构成参与壁垒。高额的一次性出资门槛，尤其是对于扩面部分的市场化定价，将支付能力有限的低收入居民置于不利地位，出资方案的包容性不足。

3. 居民出资机制设计原则与影响因素

构建合理的居民出资机制，核心目标是在尊重居民个体差异与既有产权的基础上，综合考虑各方面因素，设计出既公平可行、又能凝聚共识的方案。

3.1. 应遵循的原则

首先要遵守财产损失补偿原则，即要保障原有既得权益。老旧小区的原拆原建，拆除了居民原有的住房，造成居民财产损失。如果更新后的住房价值扣除净出资还不足以补偿财产损失，居民显然拒绝出资；若改造后因户型变小导致新房价值扣除净出资后无法补偿原有财产损失，则应获得经济补偿。该原则旨在守住居民利益的“底线”，是项目启动、取得共识的前提。第二，尊重历史权益原则。要承认居民基于原有住房(区位、楼层、朝向等方面)价值所积累的差异化历史权益。在成本分摊与新房分配中，原住房条件好的住户不应因新房位置优越而多付费。第三，“谁受益，谁出资”原则，按受益程度匹配出资额。对于专有私有产权部分，居民若扩大套内面积，其原有面积部分可按成本价支付，以保障既有产权；扩大的面积则需支付包含土地成本在内的市场价。现有配套设施的改造成本或新增公共设施的建设成本应由全体业主共同承担，占用较多公共资源的大户型业主受益较多，应分担较高的公共成本。第四，最大共识原则。不论是哪种出资方案，只要能够取得最大共识，就是好方案。

3.2. 影响因素

居民的出资决策并非孤立行为，而是个体客观条件、主观判断与外部制度环境共同作用的结果。首先，支付能力是前提。家庭经济状况直接构成了出资的客观上限。支付能力较弱的群体，尤其是小户型低收入退休人员家庭，往往最先面临参与障碍。其次，居民的支付意愿是关键变量。支付意愿取决于对出资方案的信任度及对改造收益与风险的预期。当居民认为预期综合收益远超支付成本时，出资意愿显著增强。此外，清晰的成本责任划分是建立信任、达成共识的基础。机制必须明确区分“专有部分”(如住房面积)与“共有部分”(如公共配套)的更新责任，专有部分成本由个人承担，共有部分成本则需集体公平分摊。

4. 浙工新村原拆原建项目居民出资分析

4.1. 项目概况

浙工新村位于浙江省杭州市拱墅区朝晖街道，始建于 20 世纪 80 年代，原是浙江工业大学的教工宿舍，土地性质为行政划拨，建筑严重老化，部分楼宇被鉴定为 D 级危房，急需改造解危。2023 年在《杭州市人民政府办公厅关于全面推进城市更新的实施意见》³政策推动下，浙工新村旧改项目被列为

³ 《杭州市人民政府办公厅关于全面推进城市更新的实施意见》。
https://www.hangzhou.gov.cn/art/2023/5/19/art_1229063382_1831751.html, 2023-5-19.

浙江省首个城市危旧房有机更新试点，并于同年4月正式启动。项目采用“居民主体、政府主导”的自主更新模式，资金以居民自筹为主，政府补贴为辅。改造的内容包括拆除原13幢老旧住宅，新建7幢11层小高层，保持548套住房，增容不增户。新增468个地下车位，总建筑面积从约4.3万 m^2 增至8.1万 m^2 ；其中地上5.7万 m^2 ，地下2.4万 m^2 ；新增社区用房、物业用房、老年活动中心、婴幼儿照料中心、健身场所、文化休闲等公共配套设施共计1544 m^2 ；容积率由1.49增至2.06。项目改造总投资约5.3亿元，资金以居民自筹为主、政府补贴为辅，居民自筹占比近九成。采用“改造费+扩面费”模式：原有住房面积按1350元/ m^2 支付改造费，扩面面积按34,520元/ m^2 购买⁴。原浙工新村13幢老楼共54种户型，旧改后整合为七种新户型供居民选择，各户型由居民抽签获得。依据杭州市公共资源交易中心的浙工新村城市危旧房有机更新(试点)项目设计-采购-施工(EPC)中标公告⁵，项目改建的单方造价约为4017元/ m^2 。

4.2. 现有出资方案分析

浙工新村旧改方案居民出资包括原有住房面积改造费与扩面面积购买费。政府补贴主要包括原房屋装饰装修补贴、建设期临时租房补贴，装修补贴由评估确定(文中按10万元/户进行计算)，租房补贴按原面积乘以每月63元/ m^2 计算，每户每月不低于3000元(以下测算中，政府补贴均按此标准执行)。根据媒体报道和收集的资料，以旧房建筑面积为38 m^2 、69 m^2 、78 m^2 、86 m^2 (按原套内面积等效折算的新房对应面积分别为40.38 m^2 、73.31 m^2 、82.88 m^2 、91.38 m^2)的居民为例，分析原住宅面积不同的居民的成本和预期收益，用资产增值率衡量居民出资方案的公平性。资产增值率等于旧改后的预期净收益除以出资总额和旧房价值之和。其中出资总额为拆除费用、改造费用、扩面费用和公共配套设施分摊费用，再减去装修补贴、租房补贴和搬家补贴。其中，公共配套设施分摊总费用为单方造价4017元/ m^2 乘以建筑面积1544 m^2 为620.22万元，再除以新住房总面积，得到111.84元/ m^2 。即每户按新住房建筑面积乘以111.84元/ m^2 分摊公共配套设施的建设费用。预期净收益为新房价值减去旧房价值，再减去出资总额。其中新房和旧房的单方价格按照市场评估价测算，其中新房4.5万元/ m^2 ，旧房3万元/ m^2 。

以原住房面积为78 m^2 的居民为例，有117 m^2 、106 m^2 、98 m^2 、91 m^2 、81 m^2 、76 m^2 、65 m^2 七种户型可以选择。若抽签获得106 m^2 的新房，扩面比例为45%[(新户型面积-原住房等效建筑面积)/原住房等效建筑面积]，则改造费为与原户型套内面积等同的新房建筑面积82.88 m^2 乘以1350元/ m^2 ，扩面费为新旧房建筑面积差23.13 m^2 乘以34,520元/ m^2 ，公共配套分摊费为新房建筑面积106 m^2 乘以111.84元/ m^2 ，拆除费用为旧房建筑面积78 m^2 乘以0.1万元/ m^2 (拆除费用按旧房建筑面积0.1万元/ m^2 进行估算，该数值为杭州地区八十年代砖混老旧住宅整体拆除(含拆除施工、建筑垃圾清运消纳及安全文明措施费)的市场综合参考指标)，再减去政府的过渡期租房补贴、搬家费以及装修补贴18.65万元，总成本为81.35万元。在此基础上用新房建筑面积106 m^2 乘以新房市场评估价4.5万元/ m^2 ，减去旧房建筑面积78 m^2 乘以旧房市场评估价3万元/ m^2 ，再减去上述所计算的净出资，该居民预期净收益为161.65万元，资产增值率为51.3%。进一步计算各居民抽到其他户型下的资产增值率，可得表1。

从表1可以看出，原38 m^2 旧房居民选117 m^2 新房净出资近260.7万元，而同样选择下，原86 m^2 旧房居民净出资仅为其三分之一，但是资产增值率却只差5个百分点，有失公平；第二，旧房面积越大，资产增值率越高，更新收益被原大户型业主获取，导致分配不公。该模式未将容积率提升、居住品质改

⁴《杭州首个“原拆原建”自主更新的小区——浙工新村下月交付》。

https://www.hzzx.gov.cn/cshz/content/2025-02/11/content_8857767.htm, 2025-02-11.

⁵《浙工新村城市危旧房有机更新(试点)项目设计-采购-施工(EPC)总承包》。

<https://ggzy.zj.gov.cn/jyxxgk/002001/002001003/20231102/a967569f-8f43-46fd-b4fa-2e5f34a7d2b9.html>, 2023-11-02.

善带来的土地增值显性量化，而是将其隐含于扩面部分的购买价格之中。原大户型业主以 1350 元/m² 的低改造成本锁定了大部分土地增值红利，小户型居民如果想扩面，必须支付隐含土地增值成本的较高扩面价格。因扩面价格接近市场价，相当于扩面的业主补贴了不扩面的业主；扩面比例高的业主，补贴了扩面幅度小的业主，导致出资与受益的结构性错配。但是因原住房面积改造成本较低(1350 元/m² 显著低于实际单方造价 4017 元/m²)，其优点是显著降低了低收入业主的参与门槛，有利于共识达成。该类出资机制适用于居民支付能力相差较大、原户型面积差异较小的老旧小区原拆改建项目。

Table 1. Analysis of investment by indigenous residents
表 1. 原部分居民出资情况分析表

原旧房建 筑面积/m ²	与原户型套内 面积等同的新 房建筑面积/m ²	新房建筑面积 /m ²	净出资/ 万元	总成本/万 元	预期收益/ 万元	净收益/万 元	资产增值 率%	扩面比 例
38	40.38	117	260.70	374.70	526.5	151.80	40.5	1.90
		106	222.60	336.60	477.0	140.40	41.7	1.63
		98	194.90	308.90	441.0	132.10	42.8	1.43
		91	170.66	284.66	409.5	124.84	43.9	1.25
		81	136.02	250.02	364.5	114.48	45.8	1.01
		76	118.71	232.71	342.0	109.29	47.0	0.88
		65	80.61	194.61	292.5	97.89	50.3	0.61
69	73.31	117	151.23	358.23	526.5	168.27	47.0	0.60
		106	113.13	320.13	477.0	143.07	44.7	0.45
		98	85.42	292.42	441.0	134.78	46.1	0.34
		91	61.18	268.18	409.5	127.52	47.5	0.24
		81	26.55	233.55	364.5	117.15	50.2	0.10
		76	9.23	216.23	342.0	111.97	51.8	0.04
78	82.88	117	119.44	353.44	526.5	173.09	49.0	0.41
		106	81.35	315.35	477.0	161.65	51.3	0.28
		98	53.64	287.64	441.0	153.36	53.3	0.18
		91	29.40	263.40	409.5	146.10	55.5	0.10
86	91.38	117	94.65	352.65	526.5	160.16	45.4	0.28
		106	55.07	313.07	477.0	148.75	47.5	0.16
		98	26.28	284.28	441.0	140.46	49.4	0.07

5. 原方案的改进

5.1. 将改造费调整为单方造价，扩面价格不变

在“改造费 + 扩面费”出资框架不变的情况下，将改造费变为实际单方造价，扩面的价格不变。因原土地为行政划拨，新房要获得完整产权需要补缴旧房的土地出让金。根据《杭州市区国有划拨土地上标准住宅交易补缴土地出让金的若干意见》⁶，应当缴纳的出让金数额等于所在土地等级相对应的出让金

⁶ 《杭州市区国有划拨土地上标准住宅交易补缴土地出让金的若干意见》。
https://ghzy.hangzhou.gov.cn/art/2025/6/23/art_1229560920_1852177.html, 2025-6-23.

标准(一等土地,缴纳标准为 600 元/m²)乘以房屋垂直分摊土地面积(即房屋的建筑面积除以房屋总层数(原旧楼层数为 6 层)),再乘以出让年期修正系数 =1。此种出资模式下居民的预期净收益测算方式不变,出资总额为工程造价加扩面费以及补缴的土地出让金。工程造价按实际的单方造价 4017 元/m²乘以住房面积测算。仍以原旧房建筑面积为 78 m²,新房为 106 m²为例,则应支付的费用等于与套内面积等同的新房建筑面积乘以实际的单方造价,再加上扩面费、公共配套分摊费和拆除费用,出资为 103.45 万元。再加上旧房补缴的土地出让金 0.78 万元,总出资为 104.23 万元,净收益和资产增值率测算方式与原方案一致,则预期净收益为 138.77 万元,资产增值率为 41.0%。进一步计算各居民在抽到不同新房户型下的资产增值率,结果见表 2。

Table 2. Partial residents' contributions based on the improved original plan
表 2. 基于原方案改进后部分居民出资情况表

原旧房建筑 面积/m ²	与原户型套内面积等同 的新房建筑面积/m ²	新房建筑 面积/m ²	净出资/ 万元	总成本/万 元	预期收益/ 万元	净收益/万 元	资产增值 率%	扩面比 例
38	40.38	117	271.85	385.85	526.5	140.65	36.5	1.90
		106	233.75	347.75	477.0	129.25	37.2	1.63
		98	206.05	320.05	441.0	120.95	37.8	1.43
		91	181.80	295.80	409.5	113.70	38.4	1.25
		81	147.17	261.17	364.5	103.33	39.6	1.01
		76	129.86	243.86	342.0	98.14	40.2	0.88
		65	91.76	205.76	292.5	86.74	42.2	0.61
69	73.31	117	171.47	378.47	526.5	148.03	39.1	0.60
		106	133.37	340.37	477.0	136.63	40.1	0.45
		98	105.67	312.67	441.0	128.33	41.0	0.34
		91	81.42	288.42	409.5	121.08	42.0	0.24
		81	46.79	253.79	364.5	110.71	43.6	0.10
		76	29.48	236.48	342.0	105.52	44.6	0.04
78	82.88	117	142.33	376.33	526.5	150.17	39.9	0.41
		106	104.23	338.23	477.0	138.77	41.0	0.28
		98	76.52	310.52	441.0	130.48	42.0	0.18
		91	52.28	286.28	409.5	123.22	43.0	0.10
86	91.38	117	116.42	374.42	526.5	152.08	40.6	0.28
		106	78.33	336.33	477.0	140.67	41.8	0.16
		98	50.62	308.62	441.0	132.38	42.9	0.07

表 2 的结果显示,居民出资门槛显著提高,资产增值率下降,且趋于平均,打破了原方案“面积越大、增值越高”的格局,实现了相对公平。方案调整了改造成本核算标准,新增了居民与政府间的土地出让金结算,但仍未对容积率提升,居住品质改善产生的土地增值进行独立量化与再分配。本出资方式适用于划拨土地性质,居民支付能力相近的项目。

5.2. 新房按单方造价计算出资，并补缴土地出让金

扩面部分按市场折扣价购买，虽然内含了扩面部分的土地出让金，却让政府的土地出让金隐性补贴了低收入家庭。更合理的方式是，业主支付新房分摊的建设成本，同时旧房补缴出让金。即业主按统一的单方造价(4017 元/m²)支付改造费用。旧改后由于土地性质改变，居民须补缴相应的土地出让金。土地出让金中旧房补缴的部分计算方式与前文保持一致，扩面部分用新旧房建筑面积之差乘以楼面价来计算新增面积应补缴的土地出让金。仍以旧房 78 m²，新房 106 m²的居民为例，则应支付的费用等于新房 106 m²乘以单方造价 4017 元/m²再加上补缴的土地出让金、旧房拆除费用、公共配套分摊费，合计为 65.69 万元。净收益和资产增值率测算方式与前文基本一致，净收益为 177.31 万元，资产增值率为 59.2%。进一步计算居民在抽到不同新房户型下的资产增值率，得到表 3。

Table 3. Partial resident contributions calculated by unit cost for total area
表 3. 全部面积按单方造价计算的部分居民出资情况表

原旧房建筑 面积/m ²	与原户型套内面积等同 的新房建筑面积/m ²	新房建筑 面积/m ²	净出资/ 万元	总成本/ 万元	预期收益/ 万元	净收益/ 万元	资产增值 率%	扩面 比例
38	40.38	117	144.13	258.13	526.5	268.37	104.0	1.90
		106	124.37	238.37	477.0	238.63	100.1	1.63
		98	110.00	224.00	441.0	217.00	96.9	1.43
		91	97.42	211.42	409.5	198.08	93.7	1.25
		81	79.46	193.46	364.5	171.04	88.4	1.01
		76	70.48	184.48	342.0	157.52	85.4	0.88
		65	50.72	164.72	292.5	127.78	77.6	0.61
69	73.31	117	98.65	305.65	526.5	220.85	72.3	0.60
		106	78.89	285.89	477.0	191.11	66.8	0.45
		98	64.52	271.52	441.0	169.48	62.4	0.34
		91	51.94	258.94	409.5	150.56	58.1	0.24
		81	33.98	240.98	364.5	123.52	51.3	0.10
		76	25.00	232.00	342.0	110.00	47.4	0.04
78	82.88	117	85.45	319.45	526.5	207.05	64.8	0.41
		106	65.69	299.69	477.0	177.31	59.2	0.28
		98	51.31	285.31	441.0	155.69	54.6	0.18
		91	38.74	272.74	409.5	136.76	50.1	0.10
86	91.38	117	73.71	331.71	526.5	194.79	58.7	0.28
		106	53.95	311.95	477.0	165.05	52.9	0.16
		98	39.58	297.58	441.0	143.42	48.2	0.07

表 3 显示，各户型居民支付门槛均大幅降低，小户型居民资产增值率激增，原 38 m²居民增值率最高达 104.0%；而大户型资产增值率显著走低，原 86 m²居民最低仅 48.2%，打破了原方案“面积越大、增值越高”的分配不公。该方式将建造成本与补缴土地出让金分开核算，重构了土地增值分配逻辑。相

较于原方案，核心优势是实质性降低小户型改善门槛，破解了原方案的结构性出资不公，实现“谁受益、谁出资”原则；缺点为大户型居民的资产增值率相较于小户型涨幅较小，或影响该群体的参与意愿。该机制适用于划拨土地性质，小户型低收入群体占比高的小区，能有效消解原方案下的参与壁垒，显著提升项目的包容性与公平性。

5.3. 不同出资机制综合对比分析

为评估各机制公平性，选取原建筑面积 38 m² (小户型)与 86 m² (大户型)为典型样本，在最小扩面与最大扩面两种情景下，对比原方案和两种改进方案的出资额与资产增值率(见表 4)。

Table 4. Comparison of net capital contribution and asset appreciation rate among three schemes
表 4. 三种方案净出资与资产增值率对比表

原住房建筑面积	扩面情况	出资机制	净出资(万元)	资产增值率(%)
38 m ²	最小扩面(65 m ²)	原方案	80.61	50.3
		改进方案一	91.76	42.2
		改进方案二	50.72	77.6
	最大扩面(117 m ²)	原方案	260.7	40.5
		改进方案一	271.85	36.5
		改进方案二	144.13	104.0
86 m ²	最小扩面(98 m ²)	原方案	26.28	49.4
		改进方案一	50.62	42.9
		改进方案二	39.58	48.2
	最大扩面(117 m ²)	原方案	94.65	45.4
		改进方案一	116.42	40.6
		改进方案二	73.71	58.7

从居民个人视角来看，原方案与改进方案一虽天然具备抑制居民过度扩面需求的内生约束，但始终未能解决小户型出资门槛高、收益分配结构性失衡的核心问题；而改进方案二，破解了小户型居民的参与壁垒，实现了土地增值收益向支付能力更弱的小户型群体合理倾斜，大幅提升了出资机制的公平性与包容性，但存在对过度扩面需求内生约束不足的短板，可以通过限制扩面比例进行限制。上述三种方案最终形成了适配不同小区特征的差异化出资机制。

6. 结论

本文以浙工新村原拆原建项目为典型案例，剖析了原“改造费 + 扩面费”出资机制的土地增值分配不公、出资与受益错配等问题，提出了两种不同的居民出资机制。

研究表明：“改造费 + 扩面费”出资机制操作简便、易达成共识，适用于居民支付能力差异大、户型差距小的项目，但收益公平性不足；改进方案一统一建安成本并补缴土地出让金，适配划拨土地、居民支付能力相近且户型差异大的项目。改进方案二通过统一建筑成本价、量化土地权益并补缴出让金，实现土地增值显性化与公平再分配，破解了小户型出资门槛与收益分配失衡问题，适用于划拨土地性质、户型跨度大、小户型低收入群体占比高的小区。

在老旧小区原拆原建自主更新实践中，应依据小区实际，分别去适配三种出资机制，尽量做到降低

出资门槛，促进更新收益公平分配，促进共识达成。

参考文献

- [1] 卢文正, 仇保兴, 陈杰. 中国城镇老旧小区改造的自主更新实践与启示[J]. 中国房地产金融, 2025(4): 15-21.
- [2] 蒋青, 苏义坤. 改造老旧小区居民出资意愿影响因素研究[J]. 中国房地产, 2022(8): 51-57.
- [3] 冉奥博, 刘佳燕. “责任-权利”视角下老旧小区改造资金共担机制研究[J]. 城市发展研究, 2025, 32(5): 126-132.
- [4] 尹贝贝, 张晓楠. 城市更新背景下老旧小区改造中的协同治理机制[J]. 住宅与房地产, 2025(28): 75-77.
- [5] 徐鑫. 基于可持续发展目标的老旧小区改造综合效益评价[J]. 中国建筑金属结构, 2025, 24(13): 196-198.
- [6] 徐可西, 苏婕妤, 鲍海君. 城市更新多元协同治理的实践路径与内在机制——基于杭州的探索性案例研究[J]. 自然资源学报, 2025, 40(6): 1451-1467.
- [7] Yin, L.X. and Tang, H.Y. (2025) Study on the Path of Integrated District Renewal Based on Public-Private Collaboration: Experiences of Britain, the United States, France, and Japan and Implications for China. *International Journal of Urban Planning*, 2025, 1-19.
- [8] Johnson, C. and Chakravarty, A. (2013) Re-Thinking the Role of Compensation in Urban Land Acquisition: Empirical Evidence from South Asia. *Land*, 2, 278-303. <https://doi.org/10.3390/land2020278>
- [9] Vejchodská, E., Hartmann, T. and Alterman, R. (2023) Land Value Capture: Dynamics and Diversity of Instruments and Strategies. *Town Planning Review*, 94, 116-123. <https://doi.org/10.3828/tpr.2023.9>