

基于CiteSpace的老旧小区改造资金筹措研究：现状总结及未来展望

邓佳卓^{1*} 辛佳铄¹ 辛梦²

1. 北京建筑大学城市经济与管理学院, 中国·北京 100044

2. 中国农业大学资源与环境学院, 中国·北京 100193

摘要: 老旧小区改造资金需求巨大且来源单一, 已成为制约改造推进的关键瓶颈。基于 CiteSpace 可视化分析工具, 对知网 360 篇相关文献进行关键词共现、聚类、时间线与突现分析, 梳理出老旧小区改造资金筹措的研究热点与演进路径。研究发现, 近年来的研究热点聚焦于社会资本参与、居民参与和多元协同共建三大主题。通过文献分类和总结进一步分析出三大主题现有研究不足, 并提出未来研究的三个方向: “三权”问题的政策性研究、探索绿色金融与碳金融工具的应用、区域城市综合运营商的模式的研究。以期为我国老旧小区可持续更新提供理论参考。

关键词: 老旧小区; 资金筹措; 可视化分析; CiteSpace

Research on Fundraising for the Renovation of Old Residential Communities Based on CiteSpace: Current Status Summary and Future Prospects

Deng Jiazhao^{1*}, Xin Jiashuo¹, Xin Meng²

1. School of Urban Economics and Management, Beijing University of Civil Engineering and Architecture, China Beijing 100044

2. College of Resources and Environmental Sciences, China Agricultural University, China Beijing 100193

Abstract: The demand for funds for the renovation of old residential communities is enormous, yet the sources of funding are limited, which has become a critical bottleneck hindering the progress of such renovations. Based on the CiteSpace visualization analysis tool, this paper conducts keyword co-occurrence, clustering, timeline, and burst analysis on 360 relevant documents from the CNKI database, sorting out the research hotspots and evolutionary paths of funding for the renovation of old residential communities. The study finds that recent research hotspots have focused on three major themes: private sector participation, resident involvement, and multi-stakeholder collaboration. Through literature classification and summarization, the shortcomings of existing research on these three themes are further analyzed, and three future research directions are proposed: policy research on the "three rights" issue, exploring the application of green finance and carbon finance tools, and studying the model of regional urban comprehensive operators. This aims to provide theoretical references for the sustainable renewal of old residential communities in China.

Keywords: Old residential communities; Financing; Visualization analysis; CiteSpace

0 引言

随着老旧小区改造规模的不断扩大, 改造资金需求也日益增加, 资金筹集面临一定困难。据统计, “十四五”期间全国需改造老旧小区 21.9 万个, 需资金约 4 万多亿元^[1]。在之前已完成的老旧小区改造工程中, 政府支出占绝大部分, 改造资金来源过于单一^[2,3]。但近年来在房地产市场深度调整与地方财政承压的双重挑战下, 市场资本因收益不足缺乏老旧小区拆除重建动力, 政府依靠财政补贴的福利型改造模式也难以继^[4]。因此亟需探索可行且高效的老旧小区改造资金筹措方式, 减轻政府债务负担, 形成可持

续更新的良性循环。

本文借助软件 CiteSpace6.4 R1 对中国知网 (CNKI) 数据库中老旧小区改造资金筹措相关文献进行可视化分析, 总结归纳该领域研究的总体趋势与现存问题, 提出未来研究方向, 旨在为我国老旧小区改造乃至可持续发展的城市更新融资方式提供理论参考。

1 数据来源与研究方法

1.1 数据来源

本文选取的论文以中国知网期刊全文数据库中收录的中文期刊为分析的数据来源, 检索时间跨度自 2005 年

表1 频次与中介中心性排名前十关键词

排名	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
频次	老旧小区	城市更新	协同治理	社区治理	改造	影响因素	社会资本	更新改造	演化博弈	政策执行
	104	42	25	16	15	12	11	8	7	7
中介中心性	老旧小区	城市更新	社会资本	困境	社区更新	广州	改造	动力机制	公共空间	微更新
	0.71	0.48	0.28	0.27	0.26	0.26	0.21	0.19	0.18	0.18

至今，检索时间为 2025 年 10 月 9 日。通过知网高级检索页面设置检索策略：主题 = “老旧小区” OR “老旧小区” AND “改造资金”，系统搜索后获得相关文献数量 502 篇，经进一步人工筛选最终选用有效文献数量 360 篇，作为本次论文研究的数据库。

1.2 研究方法

首先运用软件 CiteSpace 6.4 R1 对上述数据库进行可视化分析，生成关键词共现、关键词聚类、时间线、关键词突现等科学知识图谱，以明晰老旧小区改造资金筹措的研究热点、演变历程和发展脉络，了解当前领域的前沿趋势^[5]。其次通过进一步有针对性的查阅大量相关政策、文献，综合分析不同国家、地区、规模的旧改项目在融资模式上的特点进行文献综述归纳整理，以便挖掘现有研究的不足，得出融资模式发展的未来展望。

2 研究结果与分析

2.1 关键词共现、聚类分析

关键词的共现频次和聚类能较为直观的体现该领域的研究焦点和内在联系。图 1、2 分别为 CiteSpace 根据所提供数据库绘制的关键词共现图谱和关键词聚类图谱。其中，图 1、2 中每个节点代表的是一个关键词，节点面积越大说明关键词出现的频次越高，节点之间连线代表关键词之间的共现关系。



图1 关键词共现图谱

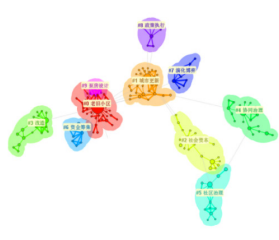


图2 关键词聚类图谱

从图 1 中可以看出，剔除“改造”“更新”这一类关键词后，出现较多的则是“协同治理”“社会资本”“演化博弈”等，说明老旧小区改造乃至城市的更新工作，研究较多的除了改造和更新本身外，便是如何突破由政府补贴的单一资金来源模式。这一信息同样在关键词聚类图谱（图 2）中能看出，#2 “社会资本”的关键词聚类排名十分

靠前，再次反映众多文献都将引入社会资本作为老旧小区改造资金筹措的重点推手。

表 1 为根据聚类得到的排名前 10 的关键词频次与中介中心性排名图。中介中心性是衡量一个节点在所有节点对之间的最短路径上作为桥梁的频率，中介中心性越高，代表该节点在网络中起到关键的连接作用。从表 1 可看出，关键词出现的频次与其中介中心性的大小并不具有一致性，有的关键词如“协同治理”“社区治理”虽然出现频次很高，但其中介中心性排名并不靠前，甚至没有出现在前十的位置。而从中介中心性的排名，能发现“困境”“动力机制”“公共空间”等之前未出现过的关键词，这是由于在老旧小区改造过程中会遇到很多棘手的问题，如产权不明、社会资本参与意愿低、原有公共空间不满足现行规范等，各学者对此提供了不同的研究和解决思路，见表 1。

2.2 关键词时间线图谱分析

通过关键词聚类图谱进行时间线计算分析，得到关键词时间线图谱（图 3），其中横轴表示时间线，纵轴表示关键词的聚类，各横轴上的节点越大，关键词的热点越高。从图中可以看出，随着老旧小区改造的推行，改造更新模式由早期的社区更新、小区改造向微更新转变，改造方向也逐步从老旧电梯这种具象化改造向适老化、智慧化这类宏观化发展。但资金问题贯穿老旧小区改造的整个发展过程，多个时间阶段出现了资金筹集、资金筹措、融资模式等关键词，体现出老旧小区改造资金问题是现如今研究的热点和亟待解决的关键问题。

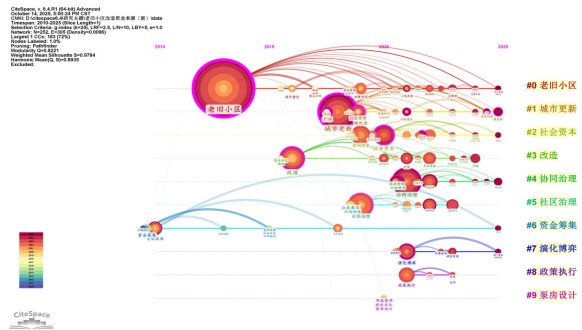


图3 关键词时间线图谱

2.3 关键词突显图谱分析

利用 CiteSpace 进一步分析可得出按出现时间排序的关键词突显图谱（图 4），从中可以直观看出老旧小区改造资金研究的热点总体变化情况，其大致分为三个阶段，第一阶段为 2010 年至 2020 年，第二阶段为 2021 年至 2022 年，第三阶段为 2023 年至今。但比较这三个阶段发现，存在一部分关键词在不同阶段多次出现的情况，如第一阶段的“资金筹集”与第二阶段的“资金筹措”，第二阶段的“公众参与”“共同缔造”与第三阶段的“居民参与”“协同治理”，这种关键词循环往复出现的情况反映出老旧小区改造的筹资问题一直未被有效解决。

通过国家政策角度分析，2020 年之前老旧小区改造的融资模式处于探索阶段，直到 2019 年政府工作报告的明确提出，为老旧小区改造资金筹措提供了政策性指引。在此之后 2020 年 7 月和 2021 年 12 月分别颁布了《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》及《住房和城乡建设部办公厅、国家发展改革委办公厅、财政部办公厅关于进一步明确城镇老旧小区改造工作要求的通知》，进一步明确“建立改造资金政府与居民、社会力量合理共担机制”并“多渠道筹措城镇老旧小区改造资金，吸引培育城镇老旧小区改造规模化实施运营主体”。陆续政策的推行，使得研究热点集中在“公众参与”“政策执行”“资金筹措”等关键词上。而随着各省政策的陆续颁布与实施，最近 3 年来老旧小区改造资金研究趋向于“居民参与”“协同治理”和“社会资本”三个热点。

Top 13 Keywords with the Strongest Citation Bursts

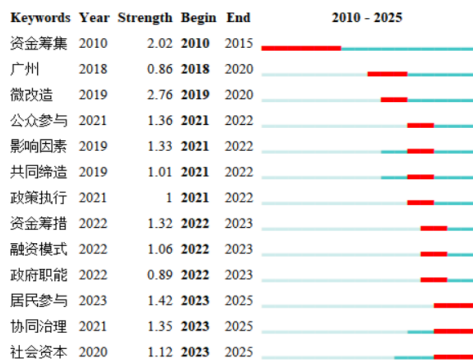


图4 按出现时间排序的关键词突显图谱

3 研究热点方向梳理

结合 CiteSpace 对文献数据计算得出的关键词时间线图与关键词突显图谱，可将老旧小区改造资金筹措的研究热点分为三大主题：社会资本参与的老旧小区改造、社区居民参与的老旧小区改造和多元协同共建的老旧小区

改造。

而通过对数据库有关文献进一步分析，老旧小区改造资金筹措现状研究可分为相似的四大主体（见表 2）：政府主导型、社会资本参与型、社区居民参与型、多元协同共建型。下面针对 CiteSpace 归类的三大研究主题进一步分析。

表2 按资金筹措主体分类的老旧小区改造类型

资金筹措主体	资金筹措的主要建议	参考文献
政府主导型	1.建立财政分级出资机制，明确中央与地方分担比例； 2.扩大专项债使用范围，发行市政债券； 3.简化项目审批与资金支取流程； 4.通过税收减免、以奖代补等政策激励多元主体参与； 5.设立专项改造基金，规范资金监管。	刘焱 ^[6] 、孙华勇 ^[7] 、冯萍 ^[8] 、汤娟 ^[9]
社会资本参与型	1.推广PPP、BOT、EPC+O等政企合作模式； 2.推行成片统筹改造、土地捆绑开发等政策； 3.盘活存量空间实现盈利； 4.引入Reits、ABS等创新工具； 5.构建利益共享与风险分担机制； 6.联动城市更新、低碳示范等项目争取多元资金。	马义琳 ^[10] 、李志 ^[11] 、董炫旻 ^[12] 、薛豪 ^[13] 、彭一林 ^[14] 、关继莹 ^[15] 、袁鹏鹏 ^[16] 、窦飞宇 ^[17] 、赵学彬 ^[18] 、李笋 ^[19]
社区居民参与型	1.按改造类型实行分类出资； 2.简化公积金与维修金提取流程； 3.建立按楼层、面积的差异化分摊机制； 4.推行“先尝后付”“作价入股”等非货币化出资方式。	史发达 ^[20] 、冉奥博 ^[21] 、张险峰 ^[22] 、黄经南 ^[23] 、秦红岭 ^[24]
多元协同共建型	1.构建政府-居民-社会资本-产权单位多元共担机制； 2.创新融资工具； 3.基于Shapley值法等量化成本分摊； 4.搭建数字化投融资与利益协调平台。	赵学彬 ^[18] 、范逢春 ^[25] 、姜玲 ^[26] 、宋扬扬 ^[27] 、卓小艳

3.1 社会资本参与的老旧小区改造

夏侯遐迩（2023）通过对老旧小区既有政策分析，建议政策更多关注开拓市场潜力的需求型政策工具^[29]，说明社会资本是填补政府资金缺口的关键增量。但早期盈利难、风险高是社会资本参与度低的直接原因，实现改造资金平衡是调动社会资本积极性的重要前提^[6]。现有研究围绕“盈利机制构建”形成两类融资模式。

3.1.1 PPP 模式

PPP 模式通过盘活存量空间实现盈利平衡，既满足公益属性又达成市场回报。北京劲松北社区改造项目作为企业与政府合作的典型案例，也是社会资本深度参与老旧小区改造的有益尝试。其资金来源于企业自筹资本金加贷款，

未来主要以停车费、广告费、物业费、租金等收入作为还款来源。梁颖等（2022）和董炫旻（2024）分别以此项目为例，前者总结出规划实施和运营中成本控制、收益扩大的系统化调控方式^[30]，后者提出了构建“保障+助推+激活”的社会资本多元融资模式转型框架^[12]。薛豪（2023）构建完整的老旧小区改造 PPP 项目风险分担模型，实现政府和社会资本合理的风险分担^[13]，有助于保障老旧小区改造 PPP 项目顺利推进。

3.1.2 片区化运营模式

针对分散小区收益不足问题，片区化运营通过“打包改造+存量盘活”提升盈利空间。窦飞宇等（2025）结合广州广园片区 EPC+O、BOT+EPC 模式案例，验证通过片区化运营引入社会资本运营创收，实现可持续更新^[6]。赵学彬等（2023）研究老旧小区改造项目可通过片区统筹遵循“肥瘦搭配、新旧捆绑、取长补短”原则实现项目整体投资平衡^[18]。梁颖等（2022）提出以片区整体规模化运营降低物业管理成本的改进措施，进入成熟期后基本可实现盈亏自平衡^[30]。

3.2 社区居民参与的老旧小区改造

居民支付能力有限、政府兜底服务等因素导致居民存在“等靠要”的思想。但居民作为改造直接受益者，应按照“谁受益谁支付”的原则承担一定的改造资金。现有研究聚焦“分类出资原则”与“出资渠道探索”，推进老旧小区改造由政府主导向居民自主更新转变。

3.2.1 分类出资原则

《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》中，一般将改造项目分为三类，基础类、完善类和提升类。史发达（2022）结合政策文件发现完善类改造与居民密切程度最高^[20]，冉奥博（2025）、张险峰（2020）分别基于“责任-权利”视角和分级响应机制建议居民出资比重主要在完善类，政府出资主要在基础类，而提升类宜采取多种组合出资模式^[21,22]。

3.2.2 出资渠道探索

现有研究对居民出资渠道进行了深入探索。刘如兵等（2023）总结了居民出资的三种方式：居民融资金池、住宅专项维修资金、住房公积金^[31]。但老旧小区住户中的老年人、租户和低收入家庭比例较高，难以承担改造自筹费用，亟需借助金融财政的创新措施。针对老旧小区自主更新支付困局，田莉等（2025）提出建立全方位的贷款与债券支持体系、探索共有产权信托养老模式、完善财政资金补贴运作方案、配套监管机制与政策保障体系的解决方案^[4]。

3.3 多元协同共建的老旧小区改造

2020 年国家提出需大力改造提升城镇老旧小区，改善居民居住条件，推动构建“纵向到底、横向到边、共建共治共享”的社区治理体系。多元协同共建理论提倡多元主体参与更新改造全过程，契合国家对老旧小区改造“共建共治”的要求，同时也是整合政府、社会资本、居民资金的核心。现有研究主要集中在“协同模式”及“资金共担机制”两方面。

3.3.1 协同模式

由于各参与主体在改造目的设定、改造内容选择、资金筹措机制以及权责利分配等方面存在显著分歧，致使小区改造项目推进受阻、协调难度加大。多方主体间协同机制的缺失已成为制约改造进程的关键障碍^[32]，因此在改造全过程中亟待主导方促进多元协同模式的良好运转。尤强林（2025）、谭俊杰（2021）、张平（2021）等分别探究党建引领、居委会主导、保障型物业主导下的老旧小区治理和改造协作模式，皆能有效促进居民参与和资源整合，推进实现共治共享^[33-35]。

3.3.2 资金共担机制

姜玲（2021）、宋扬扬（2021）、成正（2017）等通过总结老旧小区改造经典案例的主要经验和启示，强调建立构建政府-居民-社会资本-产权单位等多元共担机制^[26,27,36]。卓小艳（2023）则基于改进 Shapley 值法建立了老旧小区改造成本分摊模型^[28]，加强了老旧小区改造资金共担机制的公正性。

4 现有研究不足

在老旧小区改造资金筹措的研究中，尽管各类筹资模式已得到广泛探讨，但仍存在一定的局限性，制约了实践中的有效应用。

社会资本参与模式通过引入市场化机制，旨在缓解政府财政压力并实现可持续更新，然而其研究仍存在不完善之处。首先，社会资本盈利模式的设计细节不足，现有研究多停留在宏观政策建议层面，缺乏对项目收益结构、成本分摊机制及回报周期的精细化分析，导致社会资本对投资回报预期不清晰，影响了参与积极性。其次，风险分担与退出机制研究偏少，尤其是在项目周期长、不确定性高的背景下，如何合理分配政策风险、市场风险及运营风险，另外如何实现社会资本资金回收，更重要的是，这些回收的资金必须用于新的存量资产盘活，从而形成“投资-改造-运营-资本退出-再投资”的良性循环，尚未有明确研究。第三，现有研究多提及鼓励原产权单位出资改造，

但在实施过程中此方式并不被接受,更多时候需要利用Reits、ABS等金融工具增加社会资本投入。而制约老旧小区改造引入创新金融工具融资的关键问题在于产权不明及碎片化问题突出,目前未能提出有效的产权整合或权益保障措施,是阻碍该领域发展的一大难题。

社区居民参与模式基于激发居民主体作用,但大多研究仍停留在表面,主要体现在以下三个方面。第一,未有效解决居民改造意愿、出资意愿和能力匹配度量化这一核心问题。目前研究表明老旧小区住户中,年龄越大、居住时间越长的居民参与改造的意愿更强烈^[37,38],但缺乏对居民出资意愿及经济承受力匹配的定量分析,难以总结出行之有效的居民自主更新范式。第二,非货币化出资路径与实施流程不明确。尽管提出了“先尝后付”“作价入股”等方式^[39],但如何评估非货币出资的价值、设计交易流程和权益保障机制等均未深入研究,实践中易引发纠纷。第三,缺乏针对低收入群体的差异化方案。老旧小区居住群体复杂,不同收入居民对改造的需求也存在显著差异:高收入群体倾向于提升类改造,而低收入群体则更重视基础设施的改善^[40]。现有模式未充分考虑低收入群体的需求,如何通过补贴、分期支付或政策性贷款减轻其负担,研究覆盖不足,可能加剧社会不公平。

多元协同共建型模式强调政府、居民、社会资本及产权单位等多方协作,但在实践中存在以下问题。首先,未能针对不同经济发展水平的区域提出差异化的资金筹措方案。现有研究多以某地或某典型案例为研究基础,未能结合我国当下发展国情提出分地域或经济梯度的融资方案,导致区域适配性不足。其次,各主体出资比例未量化。尽管引入了Shapley值法等理论工具,但在确定政府、居民、社会资本等在成本分摊中的具体比例上缺乏实证数据支撑,构建的资金共担机制难以真正落地^[28]。第三,居民与社会资本利益协调机制研究不深入,双方在改造目标、收益分配和风险承担上常存在冲突,但现有文献未构建有效的协商平台或冲突解决机制,影响了协作效率。

5 未来展望

5.1 研究主题一:“三权”问题的政策性研究

老旧小区的“三权”问题指的是“产权、权责、权益”。老旧小区涉及的产权单位复杂,对“产权”问题的政策性研究,首先要解决现有老旧小区产权不明或无产权问题,为更新改造合规性和引入金融工具扫除法律障碍;其次要探索新增产权的政策激励机制,如日本放宽容积率、美国允许增加建筑密度、荷兰的填充式开发模式,均通过

上层设计提高对市场化融资的吸引力^[41];最后,针对产权明确但筹资困难或未达成最低同意改造比例的难题,可结合日本老旧小区改造的经验:由小区业主成立具有法人资质的“公寓修缮重建委员会”,以法人身份向政策性银行借入改造资金,并允许委员会购人持反对意见业主的区分所有权^[42],研究符合中国国情的老旧小区改造政策。

对“权责”问题的政策性研究,有助于为资金共担机制设计提供法理基础。由于老旧小区改造涉及改造之前的既有空间和改造后的新增空间^[21],通过法定这两部分空间的“权责”问题,一方面可以明确应履行出资责任的主体是谁,另一方面可以规定相关主体的出资比例,促进多元主体参与下资金共担机制及长效运营机制的建立。针对有改造出资责任但家庭情况困难的人群,可进一步研究出资能力对“权责”问题出资方面的影响,通过财政补贴或社会公益集资等措施减少个人负担。

对“权益”问题的政策性研究,关键在于研究如何通过政策工具将“谁受益、谁出资”落地。我国的老旧小区改造从诞生之初就带着鲜明的公益底色,以往多采用政府全额出资,导致公共投资的房产增值被少数私人业主占有,有违权益分配公平性的原则。为此,一方面可参考英国住房更新补助的政策体系,政府采用补助的形式鼓励业主自主更新,并通过共享租金增值、征收房地产税实现利益还原^[43],既保障了民生需求,又维护了社会公平。另一方面,政策层面明确“权益”问题,有利于改造后新增空间的收益分配合法合规,对老旧小区改造多元融资有促进作用。

5.2 研究主题二:探索绿色金融与碳金融工具的应用

在低碳发展和可持续发展背景下,未来的筹资决策将更侧重于项目的全生命周期价值,包括环境效益、社会效益以及由此带来的资产升值,而不仅仅是初期的改造成本。老旧小区是城市碳排放大户,节能改造潜力巨大^[44,45],绿色建筑材料应用和机械电气化方面具有巨大的减排潜力^[45]。尽管节能改造初期投入较高,但其带来的长期能源节约和环境效益是显著的。

但是,如何利用绿色金融、碳金融等工具支持老旧小区改造项目,现有文献很少涉及,限制了筹资渠道的创新。下一步针对老旧小区低碳、绿色改造的项目,可以从政策设计层面、不同改造类型节能与投资回报关联性等技术方面研究,探索针对旧改项目的“绿色信贷”“绿色债券”或“碳减排收益权抵押融资”等金融产品。改造后因能效提升而节约的能源费用,可以作为稳定的还款来源,

为“双碳”目标的实现起到有力的推进作用。

5.3 研究主题三：区域城市综合运营商的模式研究

当前，我国老旧小区普遍实行“一事一议”的改造政策。这种模式在适应不同地区具体需求方面具有一定灵活性，但也导致改造实践呈现出碎片化的特征——不仅不同省市、不同街道存在改造差异，甚至同一小区内的不同单元楼，可能因居民意愿不一致等原因而出现区别。这一现象反映出旧改问题所蕴含的复杂性与多面性，考验着基层治理的精细化水平。

虽然我国在中央层面由住房和城乡建设部负责统筹协调全国城市更新工作，但在实施层面还处于起步阶段，亟需具有投资拉动、设计改造、运营管理全流程能力的企业参与^[41]。部分国家地区通过设立专门的机构，方便在实际更新过程中灵活处理各种问题：如德国住区更新改造通过设立的“开发公司”实现资金的统筹、居民的协调及改造的实施；美国成立了社区重建局、住宅与都市发展部、内部机构协调委员会等，加强了老旧小区改造的统筹推进^[47]。

结合国外老旧小区改造经验，下一步研究可重点关注区域性城市综合运营商模式的打造方式，从“投融建管营”全链条应对这一复杂民生工程。

参考文献：

[1] 袁馨缘, 叶霞, 许光耀等. 破解老旧小区改造瓶颈: 资金筹措及融资方案——以武汉市为例[J]. 中国房地产, 2022,(31):8-14.

[2] Tiyan Shen, Xinyi Yao, Fenghua Wen. The Urban Regeneration Engine Model: An analytical framework and case study of the renewal of old communities[J]. Land Use Policy, 2021, 108: 105571.

[3] 刘锦轩, 田莉. “反公地困局”引发的北京老旧小区改造集体行动困境: 基于媒体大数据的分析[J]. 城市发展研究, 2024,31(03):73-81.

[4] 田莉, 江奇. 破解老旧小区自主更新支付困局的金融创新与财政协同机制[J]. 中国房地产金融, 2025,(04):22-29.

[5] 魏溶, 段娟, 黄媛媛. 基于 CiteSpace 的国内老旧小区改造研究综述[J]. 建材世界, 2022,43(02):155-158.

[6] 刘垚, 周可斌, 陈晓雨. 广州老旧小区微改造实施评估及延伸思考——实践、成效与困境[J]. 城市发展研究, 2020,27(10):116-124.

[7] 孙华勇. 北京市老旧小区综合整治存在的问题和建议研究[J]. 建筑经济, 2022,43(S1):645-647.

[8] 冯萍. 城镇老旧小区改造基金运营管理研究[J]. 建

筑经济, 2022,43(05):70-75.

[9] 汤娟. 城镇老旧小区改造工作存在的问题及对策[J]. 审计月刊, 2024,(02):41-43.

[10] 马义琳, 潘明辉, 张海明等. 老旧小区公共空间改造的问题及对策探讨——以成都市下涧槽社区为例[J]. 建筑经济, 2021,42(05):86-89.

[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, 2019,26(10):36-41.

[12] 董炫旻. 社会资本参与老旧小区改造项目的创新融资路径——以北京劲松北社区改造为例[J]. 现代城市研究, 2024,(06):46-51.

[13] 薛豪. PPP 模式下老旧小区改造项目风险分担模型研究[D]. 重庆交通大学, 2023.

[14] 彭一林, 蒋明辉, 吴静芬. PPP 模式在老旧小区改造中的应用困境与对策——以某老旧小区改造项目为例[J]. 中国工程咨询, 2023,(06):77-81.

[15] 关继莹. 山东省老旧小区改造存在的问题及对策研究[D]. 山东财经大学, 2025.

[16] 袁鹏鹏. 城镇老旧小区改造融资模式比较与对策建议[J]. 现代金融导刊, 2023,(05):63-68.

[17] 窈飞宇, 骆建云, 吴嘉慧等. 广州老旧小区成片连片微更新思路与策略[J]. 规划师, 2025,41(06):115-121.

[18] 赵学彬, 陈妙, 叶昂等. 城镇老旧小区片区化改造模式研究——来自湖南的探索与实践[J]. 建筑经济, 2023,44(09):63-71.

[19] 李笋. 新型城镇化建设背景下老旧小区连片改造研究——以六安市舒城县为例[J]. 建设科技, 2025,(06):62-65.

[20] 史发达. 老旧小区完善类改造居民支付意愿及其影响因素研究[D]. 南京林业大学, 2022.

[21] 冉奥博, 刘佳燕. “责任—权利”视角下老旧小区改造资金分担机制研究[J]. 城市发展研究, 2025,32(05):126-132.

[22] 张险峰, 董淑秋, 夏小青等. 建立分级响应机制, 科学推进老旧小区改造[J]. 城市发展研究, 2020,27(10):96-101.

[23] 黄经南, 杨石琳, 周亚伦. 新加坡组屋定期维修翻新机制对我国老旧小区改造的启示[J]. 上海城市规划, 2021,(06):120-125.

[24] 秦红岭. 城市更新中公众参与的现状、瓶颈与立法建议——以北京市居住类城市更新为例[J]. 城乡建设, 2022,(10):12-15.

- [25] 范逢春. 城镇老旧小区改造面临的困境及破解[J]. 国家治理, 2021,(47):35-38.
- [26] 姜玲. 共建共治加快城镇老旧小区改造, 着力推进以人为核心的城镇化[J]. 北京航空航天大学学报(社会科学版), 2021,34(02):8-12.
- [27] 宋扬扬. 城镇老旧小区改造问题及路径研究[J]. 华北理工大学学报(社会科学版), 2021,21(06):44-47.
- [28] 卓小艳. 城镇老旧小区改造成本分摊研究[D]. 武汉理工大学, 2023.
- [29] 夏侯遐迩, 刘玮纯, 李子睿等. 基于政策工具视角的老旧小区改造政策文本研究: 以南京市为例[J]. 现代城市研究, 2023,(03):15-20.
- [30] 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,(02):86-92.
- [31] 刘如兵, 夏长贤, 李存钱. 老旧小区改造资金筹措难点与对策研究[J]. 建筑经济, 2023,44(08):80-85.
- [32] 赵峥, 王炳文. 城市更新中的多元参与: 现实价值, 主要挑战与对策建议[J]. 重庆理工大学学报(社会科学), 2021,(10):9-15.
- [33] 尤强林. 党建引领城市老旧小区治理的路径研究——基于成都 X 社区的实践与启示[J]. 四川省社会主义学院学报, 2025,(02):63-72.
- [34] 谭俊杰, 廖绮晶, 袁媛等. 居委会主导的老旧小区改造协作模式研究——以广州市仰忠社区为例[J]. 上海城市规划, 2021,(05):16-22.
- [35] 张平, 王楚乔. 城市保障型物业小区改造: 模式、困境与出路——以沈阳市 D 社区为例[J]. 沈阳大学学报(社会科学版), 2021,23(05):511-517.
- [36] 成正. 厦门市老旧小区改造提升的主要做法和经验启示[J]. 厦门特区党校学报, 2017,(04):52-59.
- [37] 徐水太, 袁北飞, 陈美玲. 感知价值对居民参与老旧小区改造意愿的影响——基于广州市老旧小区居民的调查数据[J]. 地域研究与开发, 2023,42(02):80-85+92.
- [38] 李德智, 谷甜甜, 朱诗尧. 老旧小区改造中居民参与治理的意愿及其影响因素研究——以南京市为例[J]. 现代城市研究, 2020,(02):19-25+41.
- [39] 刘慧超. 新时期可持续发展视角下老旧小区改造困境及对策——以广州市花都区为例[J]. 房地产世界, 2023,(06):41-45.
- [40] 何炬, 谌丽, 张文忠等. 城市更新背景下老旧小区改造的政府响应模式及其影响因素[J]. 地理研究, 2025,44(05):1226-1244.
- [41] 张佳丽, 张恒斌, 刘楚等. 基于国际比较视角下的我国城镇老旧小区改造市场化融资模式研究[J]. 城市发展研究, 2022,29(02):7-11.
- [42] 陆卓玉. 日本老旧公寓小区改造的政策体系、推进措施与经验启示[J]. 国际城市规划, 2023,38(03):42-53.
- [43] 余旺仔, 张悦. 补助结合监管——英国公共部门赋能私房业主自主更新的经验和启示[J]. 国际城市规划, 2025,40(04):73-80+100.
- [44] Ebrahimi gharehbaghi, S., Qian, Q. K., de Vries, G., et al. (2021). Identification of the behavioural factors in the decision-making processes of the energy efficiency renovations: Dutch homeowners. *Building Research & Information*, 50(4), 369-393.
- [45] Yue Teng, Yinghui Bao, Yushi Wang, et al. 2025. Recognizing and reconciling dynamic stakeholder conflicts for sustainability in old residential community renovation project strategies. *Environmental Impact Assessment Review* 110, 107693.
- [46] Ping Guo, Ziyuan Zhou, Xingyun Wang, et al. Carbon emission reduction potential in urban existing community renewal: Scenario simulation and causal analysis, *Sustainable Cities and Society*, 2025,130:106547.
- [47] 中国城市规划设计研究院城市更新研究所. 城镇老旧小区改造实践与创新[M]. 北京: 中国城市出版社, 2022:53,58-59.

作者简介: * 通讯作者: 邓佳卓(1996-), 男, 山东东营人, 在读硕士研究生, 工程师。