

转理念 拓思路 谋突破

各地高质高效推动城市更新

新是城市发展的永恒主题,实施城市更新行动是党中央作出的重要决策部署,高质量开展城市更新是国家“十五五”规划明确的重大工程项目。

做好城市更新大文章,必须深刻领悟党中央重大决策部署,坚持以内涵式发展为主线,更加注重破解共性难题,更加注重基层创新探索,更加注重精准靶向施策,以实实在在的成效助力建设现代化人民城市。

高度关注共性问题

资金平衡问题——

不同类别更新项目面临的难点各有不同,但资金难平衡始终是共性问题,特别是对整片区域的更新改造,项目体量大、周期长,除开发资金外,拆迁补偿与安置等资金需要提前筹措到位,资金平衡难度加大。

更新模式问题——

以往更新项目以单一项目设计为导向,重物质空间轻文化内涵、重经营轻服务、重建设轻治理。现阶段,城市更新应充分体现以人为本的价值取向,聚焦公共服务设施、基础设施补齐建设短板,在此基础上着力塑造活力空间、便民空间,增加城市烟火气,吸引人口尤其是年轻人聚集,提升城市魅力。更重要的是,在城市更新过程中,要统筹推进产业质量变革、效率变革、动力变革,加快改造提升传统动能,培育壮大新动能。

多方参与问题——

城市更新是一项复杂系统性工程,涉及多方利益关系,引导社会多方力量参与城市更新,有利于调动各方积极性,集思广益推进城市更新的进程,也有利于促进城市更新生态系统的形成,各方互相促进、协调合作、互利共赢。

迭代更新问题——

城市建设相关技术和要求不断迭代升级,对城市更新的实施水平提出了更高要求。近年来,国家陆续出台相关政策文件,不断将新技术、新标准、新业态融入城市更新,对城市更新实施的前瞻性和预留改造空间提出更高要求。

研究借鉴各地探索

多元化资金保障——

江苏省苏州市引入城市“合伙人”机制,通过赋予实施主体规划参与权、混合用地模式、给予适度奖励等手段,撬动市场主体参与积极性。四川省成都市设立城市更新专项资金,如天府文化公园等重大功能性片区更新,由市级财政向市属国有企业注资作为资本金;对历史建筑保护修缮,市、区(县)财政按7:3比例给予



河南省郑州市中州大道。

新华社发



北京怀柔雁栖湖附近拍摄的朝霞。

新华社发

70%~80%投资补助。

以新技术赋能改造——

上海市在部分老旧小区改造中增加智慧大屏、智慧步道、智能生活垃圾厢房等多项智慧型功能,让居民享受更多高品质生活。浙江省宁波市出台的《住宅项目设计实施细则》,高于新国标的住宅设计标准。山东省潍坊市推行小区物业智慧化服务管理,运用物联网感知技术,建立智能管控预警体系,形成“物联感知、平台分析、任务分派、协同处置”工作闭环。

多元主体协同参与——

重庆市九龙坡区统筹开展规划师、建筑师、工程师进社区行动,通过居民提议-群众商议-社区复议-专业审议-最终决议,确定城市更新方案。辽宁省沈阳市推行人民设计师制度,广泛参与街道更新、老旧小区改造、口袋公园建设等城市更新项目。湖南省常德市通过问卷调查、基层访谈、公示公告等方式加强公众参与,充分保障群众对城市更新规划及项目的知情权、参与权、监督权。

突出生态文化功能——

江苏省南通市以“公园+”理念,利用公园绿地、生态绿道、小游园等区域,将休闲、健身、商业服务、应急避难、停车等配套功能融入街头巷尾绿化景观,打造高品质绿化景观空间。广东省佛山市聚焦城市升级升值之路,持续修复森林公园、湿地公园,提质增量城市绿地,建设文化馆、艺术中心,全面升级城市功能、面貌和品质。

因地因类精准施策

更加注重政策激励——

支持社会资本参与,其中对基本实现建设运营平衡的项目,可采取授予社会资本特许经营权模式;对不能覆盖投资需求的项目,可采取政府和社会资本合作模式;对没有直接收费来源的项目,可采取政府匹配资源、社会资本综合开发模式。还可以适当增加规划弹性,研究容积率奖励条件、转移方式、地价转换方式适度突破办法,推动容积率跨区转移落地。

更加注重产业导入——

转变先建设再运营的思路,在项目立项同时完成产业引入的规划设计,在规划阶段即引入专业运营团队,确保空间改造与后期产业运营相匹配。将城市更新入库项目进行全覆盖产业论证,邀请专家提出产业导入思路,应优先推动产业导入思路清晰且收益明确的项目,在导入文旅和商业产业的论证中,应在全域层面统筹,推动项目错位发展。

更加注重技术赋能——

聚焦“老房子”改造,促进绿色低碳和智能技术推广应用,提升房屋品质性能和社区服务管理水平。聚焦老年群体,将社区老年助餐服务纳入民生项目,围绕助行、助浴、助洁、紧急救援、康复辅助等开展市场化适老化改造。聚焦儿童群体,按龄、按需规划社区儿童友好空间,以推进适儿化改造为抓手,提供适应儿童成长的社区环境、教育配套、活动场所。聚焦智慧社区,适度超前布局数字化基础设施,运用物联网感知技术设置消防通道占用、梯控监测、高空抛物等应用场景。

据《中国建设报》报道