

# 城市更新为何成为国家级专项规划

日前,国务院印发了《城市更新“十五五”规划》(以下简称《规划》),为接下来五年的城市发展划定了非常清晰的路线图。上万字的系统部署当中,能够看到城市发展怎样的未来?它会如何影响和改变人们的生活?更重要的是,在这样一个规模庞大的城市更新的投入当中,资金从哪儿来?能不能获得一个稳定的、可持续的保障?

## 城市发展理念和治理逻辑发生怎样的变化?

《规划》谈到6个重点任务、7项重点措施、14项重大工程。总体来看,整套部署背后,关于城市发展的理念或者治理逻辑在发生怎样的变化?

中国城市规划设计研究院副院长郑德高表示,过去的发展是外延增长式,要逐渐转向内涵式增长,内涵式增长包含创新、宜居、安全、韧性、文明等6个方面,同时要把这些理念转化成具体的行动、工作以及场景。比如创新城市,就要把它转化成创新的场景,像芜湖“三湖”片区把老旧厂房转化成一个AI企业集聚的地方,成为新质生产力的重要集聚区。同时,在生活场景方面,围绕老旧街区、厂区能够看到,15分钟便民生活圈给居民提供一个非常方便的服务。所以,要把理念转化成工作和场景,才能够把工作落到实处。

## 规划为何特别强调城市安全韧性?

《规划》谈到地下管网工程,此外还有危旧房、应急避难场所、城市生命线工程等,为何如此强调城市的安全韧性?

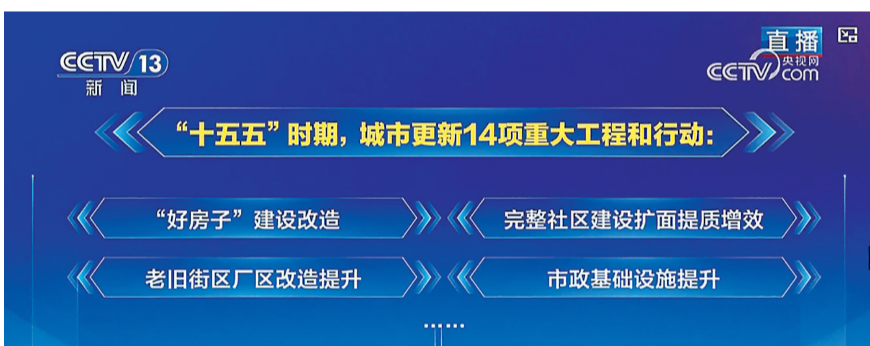
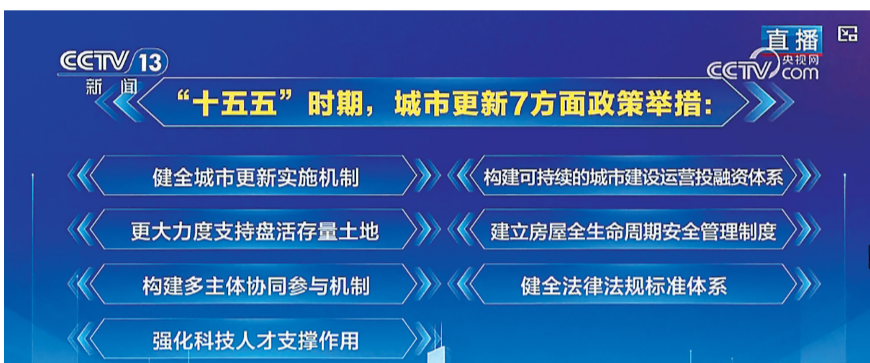
郑德高介绍,大城市经常是风险比较集中的地方,所以要牢牢守住安全底线。城市更新首先是一项安全工程,老旧基础设施、房屋等,如果有安全风险,我们就要进行城市更新。

同时,如何系统性更新安全或防范风险也是有手段的,更多强调通过数字化手段、传感器的安排,能够早发现、早预警、早治疗,把安全风险降到最低。

## 城市体检能解决哪些具体问题?

规划强调城市更新前先有一个必要条件——体检,无体检不更新。这个体检指的是什么?包括哪些措施和行为?哪些环节比较重要?

郑德高强调,体检是城市更新里非常重要的第一环节,我们通过对房子、小区、社区的问题调研,找到需求。比如哪些地方



停车场短缺、房屋老化有风险,或者“一老一小”公共服务设施不足等,通过城市体检能够找到问题。

但是找到问题不是关键,关键是通过找到问题要及时整治、更新、提升品质。所以“无体检不更新”形成了一个系统性环节,是一个闭环,通过体检找问题,通过问题找到需要更新的工程。

## 财政、金融、社会资本承担怎样的角色?

规划提到,接下来城市更新的资金可能有三大来源——财政、金融、社会资本,三者承担的角色是什么?三者之间是怎样的关系?

同济大学建设管理与房地产系副主任唐代中表示,在城市更新中,三大资金来源分别有不同的作用。

首先,财政资金起到托底和保障作用,对公益性项目,财政资金起到托底作用。同时,财政资金可以作为资本金,引入第二笔钱,即金融的钱。

金融资金在里面起到加杠杆放大的作用。比如财政资金是20%,金融资金可以融进来另外的80%,起到放大的作用。同时,金融资金也起到展期的作用。城市更新难在收益速度和投资强度有一个错位,项目回收期比较长。所以,这个时候需要有一些长线的资本,往往是金融资金使得项目能够展期,使未来的现金流能够覆盖投资。

有了财政和金融资金,还有第三笔非常重要的钱,即社会资本。社会资本在里面起到投资,更重要的是一种运营的作用。一些社会资本,比如综合性的开发商、一些运营商,在里面能够激活项目,使得远期投资运营的利润能够覆盖前期的投入。

总而言之,三种资金各自的责任是不一样的,针对不同城市更新项目的项目分成、风险的等级,不同项目的风险、收益分摊是不一样的。这三种资金是一种有机的配合,共同服务城市更新大局。

据央视《新闻1+1》报道

## 【链接】《规划》传递了哪些好消息

老旧小区的升级将惠及更多人——国家将对建成20年及以上的老小区开展专项体检,加装电梯、更新水电管网、修缮路面,完善停车、绿化、安防等,让老房子住得更舒心。

家门口的生活会更方便,15分钟搞定日常——《规划》明确,打造完整社区以及一刻钟便民生活圈,给家门口配齐菜市场、便利店、托育、养老、健身场地,还要推进适老化、无障碍、儿童友好改造,让老人、孩子出行游玩更安全,让日常办事不用跑远路。

“好房子”建设的目标更加明确——不仅要建更多的“好房子”,《规划》还明确,国家要开展住房品质提升关键技术攻关,要突破200项以上的成套技术和产品设备,要系统解决住房质量常见问题。

城市要更加安全宜居,生活更加踏实——《规划》里明确,消除危房隐患、加固老旧房屋,防范地震、房屋老化风险;还要改造燃气、供水、排水老旧管网,减少停水、漏水、内涝问题;还要治理黑臭水体、开放公园绿地,城市环境更干净,休闲散步有好去处。