

不搞“大拆大建” 城市更新怎样改到心坎上

城市更新浪潮之下,各地实践如火如荼,但也逐渐暴露出一些普遍性难题:有的地方“千街一面”,缺乏在地特色;有的产业跟风扎堆,难以形成持续竞争力;有的项目单纯依赖财政投入,后续资金链难以为继;有的改造项目与群众需求脱节,钱花了却不实用。

这些挑战,指向了城市更新亟须跨越的“深水区”——它不能再是零敲碎打的工程项目,而是一场统筹规划、系统治理、全周期运营的深刻转型。

近年来,位于长江之滨的重庆市南岸区,以一套“体检-策划-更新”的系统性思维闭环,推动城市更新从“项目化运作”向“片区化治理”“粗放式拆建”向“内涵式运营”的系统性转变,努力探索超大城市有机更新的有效路径。



7月10日,在重庆市两江新区地下之城火锅店,游客在防空洞内与川剧变脸演员互动。

新华社发



居民在重庆市南岸区南湖社区喝“坝坝茶”。

新华社发



近日,“山城”重庆天气晴好,颇具特色的立体城市景观错落有致,风景靓丽。

新华社发

全面体检,问诊城市真实病灶

摆在南岸区面前的,是一道艰巨的城市存量更新难题:老旧小区存量面积位居全市前列,基础设施短板亟待补齐,废弃厂房、桥下空间等低效闲置载体规模较大,历史文化资源丰富但活化利用不足,片区内居民企业诉求复杂多元……

“钱花在哪儿、劲儿使向何方?”南岸区从“城市体检”破题。“我们整理分析了150余项基础指标,最终提炼形成一套包含75项具体指标的城市更新专项体检体系,构建了一套‘住房-小区-街区-城区’层层递进的深度体检模式。”南岸区住房和城乡建设委员会城乡人居环境建设科科长许璐介绍,这套体系就像给片区做了一次全面的“CT扫描”,不仅能检测房屋安全、管线老化等“硬件病症”,更能通过交叉分析,诊断出公共服务短缺、产业动能缺失、文化脉络断裂等“软件顽疾”。

曾多次参与院坝会的南岸区南坪街道后堡社区书记杨莉回忆:“社区停车位不足、缺乏公共活动空间、楼栋没有电梯老人上下楼不方便……我们把这些家长里短的抱怨,变成项目清单里的一条条‘必答题’。”这些来自居民的声音,最终被梳理成为“资源、问题、需求、项目”四张清单。

在慈云寺桥下空间改造前,城市体检不仅发现了环境“脏乱差”的表面问题,更揭示了其因照明缺失、结构老化而成为城市安全“盲区”的深层隐患。这份精准的诊断报告,直接指导了后续改造方案:不仅修复渗漏、美化环境,还增建了观景平台,安装了全时段智能照明系统,彻底将其从“城市疤痕”变为安全、活力的“桥下客厅”。

“片区算大账”代替“项目算小账”

精准诊断之后,如何“开方抓药”同样考验智慧。城市更新,往往面临实施项目“肥瘦不均”的问题:有商业前景的“肥肉”项目大家都愿意参与,基础设施、民生保障等“硬骨头”却少有人问津,导致片区发展功能失衡。

“我们将规划、资金、产业、空间、风貌通盘考虑,推动功能混合与价值提升,促进新旧共荣,坚持‘留改拆增’并举,通过‘肥瘦搭配’确保公益项目与经营性项目协同推进,让城市更新既有‘烟火气’也有‘增长极’。”南岸区住房和城乡建设委员会城乡人居环境建设科副科长杨梅表示。

如今,漫步于依山而建的重庆开埠遗址公园内,青砖黛瓦的历史建筑经过原汁原味的修复,静静地诉说着百年前的开埠往事。陈列馆内,专业讲解引人入胜;老建筑改造的茶馆、咖啡馆里,市民游客悠闲小憩。

在该项目的改造中,南岸区从一开始就将文物保护、公园建设与产业一体策划。“我们采用‘文物修复+产业注入+市场运作’的模式,”项目运营负责人介绍,“引入高端餐饮、文化展览等业态,让经营性收入反哺文保,而厚重的历史底蕴又为商业注入独特魅力,最终形成文化与商业相互滋养的良性循环。”

这种片区统筹的思维,还体现在对城市更新节奏的把控上。南岸区划定更新单元,形成城市更新规划行动作战总图,将中远期战略与近期项目落地紧密结合。这使得城市更新不再是零散的“盆景”,而是有序推进的“风景”,实现城市整体效能的系统提升。

多元共建,确保可持续活力

南岸区的城市更新,是一场政府、市场、社会、居民共同参与的“大合唱”,其核心是构建“政府引导、市场运作、社会参与”的多元共建生态。

南岸区在城市更新中,充分撬动社会力量,从口袋公园、公共活动空间的规划设计,到居民社区停车位的改造,通过规划师等专业人士与居民共商共创城市更新,将社区的历史价值和文化内涵最大化释放。

同时,南岸区还创新城市更新项目投融资模式,吸引社会资本以市场化运作发掘商业价值。政府主要负责公益性项目投资建设,同时积极发动居民、社会投资人开展自主更新,提供路径保障,让项目搭上“政策直通车”,以政府引导、市场主导、民众参与模式,开展连片成规模开发。

“随着城市发展进入存量时代,政府部门要突破‘碎片化’更新的传统思维,让城市在迭代中留住乡愁,在更新中迈向新生,让城市动能实现从依赖增量土地到盘活存量空间的根本转换。”重庆社会科学院城市与区域经济研究所所长、研究员邓靖表示。

坐落在长江南岸陡壁上的百年老街下浩里,曾因老街年代久远、缺乏统一规划、基础设施缺失,一度成为“破旧老区”的代名词。在城市更新中,南岸区一方面引入专业公司对老街进行保护性开发运营,从老街规划、品牌设计,到门店招商、市场运营,完全按市场规律运作;另一方面,划下了不搞“大拆大建”的红线,使其保留原汁原味的老街乡愁,让市场的活力与政府的宏观调控紧密结合。

据《半月谈》报道