

城市微更新松绑提速

全国多地闲置空间重获新生

当前,如何唤醒低效用地,让闲置空间重获新生,是各地城市更新过程中的一道核心考题。

今年以来,各地聚焦城市闲置地块、边角地等零散空间利用,出台各项用地、配套激励政策,让不少闲置资源变身便民惠民的城市新空间。自然资源部最新数据显示,截至目前,全国已累计盘活低效用地超200万亩。

今年以来,各地从规划审批入手,为城市微更新松绑提速,老厂房、旧街区可以按照正面清单,兼容科创、便民商业等多元业态,突破单一用地性质限制。针对老旧小区加装电梯、口袋公园、社区托育这类贴近群众的民生项目,多地简化甚至豁免部分规划许可审批。

根据计划,“十五五”期间,我国将改造提升老旧街区厂区1500个,还将全面摸清存量资源资产底数,完善促进盘活存量用地的规划管控、土地供应和税费政策,推进存量商品房和闲置商业办公用房盘活利用。



宜昌市滨江公园灯塔广场是在实施岸线复绿等综合措施后,由老旧码头改造而成。

新华社发



长沙开福寺城市更新项目鸟瞰效果图。



北京首钢园,百年工业园区在城市更新中浴火重生。图为北京首钢园服贸会展馆外景。

新华社发

北京东六环改造
老路基桥梁变“空中花园”

让闲置空间重新焕发生机,能有哪些新变化呢?在北京,东六环入地改造后,腾退出来的旧路基、老桥梁,正在被整体改造为长约14公里、宽300至500米的带状生态公园。

六环高线公园是城市副中心“一带、一轴、多组团”空间结构的重要组成部分,今年“五一”,六环高线公园的启动段正式对外开放,让市民在家门口就拥有了高“颜值”的休闲好去处。

改造之前,这段废弃高架路基如同一道物理屏障,隔开两侧居住区与产业园,居民出行绕行多,公共服务难以互通,大片空间长期闲置。改造后,经过覆土植绿、布设步道,成为1.7公里的空中慢行廊道,还串联起多处城市公园。

六环高线公园项目部副总经理孙佳伟介绍,这边连接着城市绿心公园、大运河森林公园,我们高线公园实现了三个公园的叠合,在这个区域可以将各种公园的景观慢行系统进行串联。

全长1.7公里的公园启动段,功能配置十分丰富,亲子游乐场地、休闲消费点位、艺术打卡装置一应俱全。记者在现场注意到,园区按照全龄友好、宠物友好的标准建设慢行步道,覆盖市民休闲、社交、户外运动等多元需求。

据介绍,未来片区将辐射带动两侧约400公顷未实施用地联动发展,全面提升周边20平方公里城市区域综合价值,复合形成文化交流、艺术展陈、运动体验、社交聚会、自然健康等多重主题内涵的空间场域。

轻量改造业态更新
厦门老厂房成商业园区

在福建厦门,当地通过轻量改造、业态更新,让闲置的一片老厂房成了红火的社区商业园区。

在厦门市思明区,红砖格调的浦南社区商业园区烟火气十足,亲子游乐、特色餐饮、潮流消费业态丰富,成为周边居民休闲、夜间消费的新场景。最近,这里刚刚完成了四期项目的改造提升,将吸引更多商户入驻。很难想象,这片人气满满的活力街区,几年前还是一片闲置荒芜的老旧工业园。

这片街区前身是厦门浦南工业园。2019年前后,园区企业陆续迁出,厂房大面积空置。最初,当地就想把它改造用作他用,但是想改却不容易。厂房要想转型为商业空间,按原有规定需要调整土地性质,审批耗时久。随着前两年厦门入选国家低效用地再开发试点,当地出台多项措施,放宽存量建筑功能转换限制,允许老厂房、旧办公楼不变更土地权属,即可转为商业、办公、居住配套,审批流程大幅简化。

厦门市浦南社区商业园负责人梅洋表示,它的土地性质得进行相应调整,整个流程至少要半年到一年时间。厦门发布低效产业用地的开发指引,就可以直接从工业厂房改成我们的商业、办公,整个办理过程我们一两个月就能跑完。

有了政策支撑,项目顺利推进。老旧厂房被改造为特色商业街区,原有宿舍楼转型青年公寓,配套的停车楼、新能源充电桩等便民设施也同步落地,彻底盘活了沉睡的工业存量资源。截至目前,园区现已入驻百余家商户。

有“小”也有“大”
因地制宜做细改造文章

记者在采访中发现,当前各地因地制宜深耕城市“沉睡资源”,探索差异化、精细化的空间活化路径,其中,既有社区架空层这类小型闲置空间的微更新,也有滨水岸线这类大型存量空间的系统性重塑。

在湖南长沙,小区架空层也能有新用途。这处130多平方米架空层,过去杂物堆积、存在安全隐患,如今却变成了附近居民的“健身房”,还被划分成有氧、力量、瑜伽等功能区,各类健身器材齐全。

目前,长沙已建成400多个嵌入式健身场馆,日均服务3万多人次。按计划,未来两年当地还将持续打造更多“小而美”社区运动空间,补齐民生配套短板。

与这类微小空间的便民改造不同,在湖北宜昌,当地正在聚焦整片滨江闲置岸线开展系统性城市更新。有着近70年历史的宜昌船厂,前几年整体外迁后,29万平方米沿江场地彻底腾退,大片滨江腹地一度空置。为了做好这片区域的焕新升级,当地跳出传统厂房翻新的思路,选择对整片江岸空间进行整体重塑,坚持修旧留旧,完整保留船厂工业遗迹。

未来,这里将在保留工业记忆的基础上,“变身”为集文化体验、休闲度假、科普教育于一体的长江文化商旅综合体。老旧车间将转型为数字文化展厅,巨型工业设备将变身成滨江城市地标,退役游轮被改造成岸上乐园,让工业旧址、江岸生态、地域文脉能够深度融合。

据央视报道