

从“被看见”到“用起来”

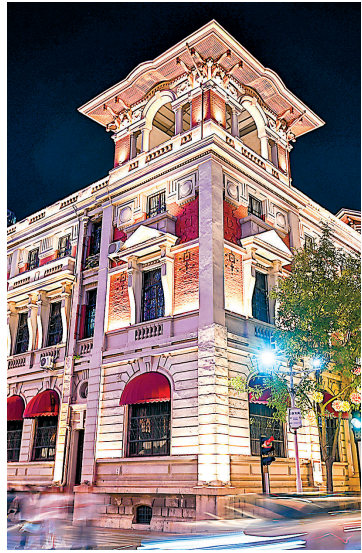
城市更新下存量资源的盘活答卷

将沉寂的资源转化为发展增量,是城市更新的应有之义,也是走内涵式发展之路的重要命题。《城市更新“十五五”规划》提出,激活城市存量资源潜力。

记者近日走访观察到,多地把高质量推进城市更新作为城市现代化建设的重要抓手,多措并举盘活城市存量资源,推动城市业态、功能、品质不断提升。



国庆假期前,遵义会议会址保护性修缮工程基本完成,“转折之城”迎来假日参观热潮。新华社发



图为焕新亮相的天津东方汇理银行旧址。新华社发



消费提质,市场焕新。图为厦门“酷拼工坊”首店开业。新华社发



10月7日,游客在山东省临沂市沂蒙山天蒙旅游区人行悬索桥上游览。

新华社发

盘活存量资源,加强摸排是前提

《城市更新“十五五”规划》明确要求,全面摸清城市存量资产资源底数。

点进相关小程序,选择住房、小区或街区等层级,复核去年问题整改情况,上报今年新增问题点位,拍照录入……在天津市,一线工作人员正在开展城市体检,一个个点位数据汇聚起来,为盘活存量土地、推进城市更新提供支撑。

从一域观全局,强化城市存量资源摸排,离不开科学施策。通过地理信息、空间测绘、大数据等技术手段厘清土地等自然资源底数;将郊区老镇老街房屋、早期职工住宅等纳入视野,全覆盖开展入户调查、甄别认定……各地正通过扎实实践,做到“心中有数”,为持续完善城市功能、提升人居环境品质夯实基础。

在已有实践的基础上,进一步摸清城市存量资源底数,需要更加科学、系统的手段。

自然资源部国土空间规划局局长谢海霞介绍,将通过建立上下贯通的自然资源管理和国土空间规划“一张图”,来强化存量资源的摸排,弄清底数,在“一张图”上对存量资源进行全生命周期的管理,打通部门数据共享,切实能够把资产管起来,让资源用起来,使城市活起来。

盘活存量资源,还需设计先行

摸清底数,只是让“沉睡”资源“被看见”;要从“管起来”走向“用起来、活起来”,盘活存量资源还需设计先行。

景德镇陶溪川,老厂房、老烟囱

与新潮陶艺碰撞出新的活力。陶溪川以城市设计为主导,整合投资、建造、运营全过程,成功将旧工业区转化为具有独特文化魅力的新空间。当前,陶溪川已吸引“景漂”青年创客超2万名。

专家指出,在城市更新专项规划、片区策划和项目实施等不同阶段运用城市设计方法,可以有效提升城市更新的质量。

“比如,以城市设计方法梳理城市功能、形态结构和特色资源,支撑更新目标与空间格局,构建城市更新总体框架。”中国城市规划设计研究院城市设计研究分院院长陈振羽认为,深化对城市设计的认识和应用,有利于解决城市发展中存在的问题,还能为城市居民创造更加宜居、宜业、宜游的生活环境。

避免存量资产错配与闲置

存量资产能否真正盘活,还取决于供给能否对接需求、建设能否衔接运营。如何避免存量资产错配与闲置,是城市更新过程中的一道“必答题”。

四川成都,东郊记忆园区,烟囱、红砖厂房与国潮品牌门店、户外音乐舞台等相得益彰。这里本是工厂旧址,在改造过程中引入市场化专业运营,营收逐年攀升。

需求牵引供给、供给创造需求,城市更新亦然。

利用疏解腾空院落,北京创新打造开放式四合院酒店,广受目标受众欢迎;基于扎实的市场调研,武汉相关企业牵头推动京东MALL入驻光谷资本大厦,盘活城市地标……以市场为导向,各地着力推动城市闲置资产“物尽其用”,让城市更有活力。

依托业态融合和产业转型,更多城市存量资源正在焕发新生。

今年元旦,西安芙蓉新天地购物中心以“NE99数字娱乐星球”的全新定位迭代升级。“科技+娱乐+消费”的商业生态,让顾客在沉浸式数字娱乐综合体中流连忘返。

在安徽芜湖经开区某片区改造中,当地统筹产业升级、科技创新、服务完善、生态治理,将老工业区转型为新质生产力载体,有效带动产业投资。

让“沉睡”资产变为流动资本

从以业态融合共生为抓手提升居民体验,到以新产业为驱动进一步打开发展空间,存量资源正有效赋能城市发展。多位专家建议,要将商业、文化、产业等功能有机融合,构建更加丰富的商业场景,为城市新产业新业态发展铺路架桥。

存量资产可能面临权属复杂、资金缺口等难题。要让存量资源持续焕发新生,还需推进产权、财政等政策优化,有利于为盘活城市存量资源破除障碍、提供保障。

以重庆市渝中区鲁祖庙传统风貌区改造为例,渝中区将需保留的建筑产权统一确权至区属国有企业,明确其作为实施运营主体;并以规划赋能明确土地使用性质、期限与指标,让供地适配商业文旅运营需求。

同时,多地创新设立城市更新基金,探索“政府引导+市场运作+居民参与”的利益共享机制,让“沉睡”资产变为流动资本。

面向未来,久久为功。以盘活存量资源为路径推动城市更新,现代化人民城市建设将更有力地托举起百姓美好生活。

据新华社电