

# 江苏省： 老街旧巷换容颜 城市蝶变满目新

■中国城市报记者 张永超

日前,住房和城乡建设部办公厅印发《实施城市更新行动可复制经验做法清单(第三批)》,其中,江苏省共有8项经验入选,向全国推广。

城市更新一头连着城市发展,一头连着民生福祉。近年来,江苏省加速推进城市更新行动,通过开展试点积累经验、形成示范、逐步推广,不断探索具有江苏特色的城市更新实施路径。

## 加强顶层设计

从南京小西湖到常州老城厢,从苏州平江历史文化街区到扬州仁丰里历史文化街区……近年来,江苏省城市更新取得丰硕成果,受到广泛关注。

回溯过往,江苏省城市更新在推进实施中也遇到不少难题。江苏省住房和城乡建设厅厅长王学锋表示,城市更新不同于以往房地产开发主导的增量建设,更加聚焦有机更新存量提质改造,面临的都是难啃的“硬骨头”,工作中存在支撑体系不健全、标准规范不适应、方法路径不清晰和投入机制不完善等难点与堵点。

为破解城市更新现实难题,江苏省持续加强顶层设计。2022年3月,江苏省出台了《关于实施城市更新行动的指导意见》,率先谋划省级城市更新行动顶层设计,提出以推进新型城镇化和建设美丽宜居城市为目标,探索形成具有江苏特色的城市更新有效实施路径,拉开了江苏省全面推动城市更新行动的序幕;2023年4月,江苏省住房和城乡建设厅编印《江苏省城市更新行动指引(2023版)》,从工作实操角度对如何看待城市更新、如何推动城市更新、推动过程中应该关注什么、实施过程中需要什么切实保障与支撑等方面作出系统回答;今年5月,江苏省又印发了《关于支持城市更新行动的若干政策措施》,有力有序推进城市更新工作,进一步优化存量、提升品质、完善结构,坚持走内涵集约、绿色低碳发展之路,努力创造更加美好的城市人居环境,提高江苏省城市规划、建设、治理水平。

近年来,江苏省在统筹谋划的基础上,确立了“试点先行、积极引导、尊重首创”的总体工作原则,以省级试点项目为切入点,指导各地“先立后破”,通过试点不断积累经验,

探索破解问题的有效路径。同时,江苏省确定了80个省级试点项目,围绕方案策划、运营管理、资金平衡、多元参与等改革创新关键环节,鼓励各地积极破题,取得了显著成效。在全国实施城市更新行动可复制经验做法清单(第一批、第二批)中,江苏省入选6条,占全国总数超过1/10,为全国城市更新工作提供了“江苏方案”。

为完善奖励激励机制,江苏省还对各城市实施城市更新行动成效进行综合评价和激励,对成效明显的城市在申报中央预算内投资计划、安排省级财政专项资金等方面予以倾斜,优先支持发行地方政府专项债券用于老旧小区改造。

## 优化存量资源

作为苏州市经济发展重地和科技创新高地,江苏省苏州工业园区是土地资源最为紧缺的地区之一。如何在“满负荷”承载的存量土地上挤出新的增长空间?

位于苏州工业园区的新盛里低空经济产业园更新改造,为其他地区的存量产业用地更新提供了有益借鉴和参考。

10多年前,这里机器轰鸣、人流如织,曾是不少人记忆中的繁忙大厂。随着园区产业结构的持续优化升级,一些企业腾笼换鸟迁移后,留下了许多沉寂老旧厂房。

2021年,苏州工业园区城市重建有限公司通过“全面改造+局部拆除重建”模式,对新盛里低空经济产业园进行更新改造。在保留“工业印记”的同时,适配当下产业招引与新型人才需求,量身定制配套提升方案,新增多层厂房、研发办公、路演会议、餐饮健身、停车楼等功能空间,搭建低空经济应用场景,完成了整个产业园的升级更新,形成一个高效产业生态链,打造活力多元、产商结合的复合园区。该项目更新后地块总建筑面积约55万平方米,总容积率由原来的1.0提升至1.6。

目前,该产业园一期已投入运营,集聚了苏州实验室、中检华通威、智创航空等低空制造及行业检验检测企业,形成低空经济产业链上游生产制造检测核心集聚区。

向“土地存量”要“发展增量”,把有限的土地用在“刀刃”上,如今,在江苏各地已形成更多可复制、可推广的实践路径。

近年来,南京市不断完善



江苏省苏州市狮山文化广场通过城市更新、生态修复、文化景观提升等途径,实现文旅体商融合发展。

城市更新产权管理政策,分类明确维修加固类、征收拆除类、翻建类住宅危房改造的规划审批和不动产登记要求,细化项目实施前期准备、方案确定、不动产登记3个阶段的产权办理流程 and 路径。

“住了几十年自建房,终于要住进新房了,我们很满意。”南京市秦淮区石榴新村居民们点赞的背后,是70轮设计方案修改、20轮户型调整和69场居民议事会。

石榴新村始建于上世纪50年代,距新街口商圈一步之遥,离朝天宫一街之隔,原住人口约1500人,房屋面积35平方米以下的占比达到48%,最小的仅有7平方米左右。曾经的石榴新村户型小、建筑密度大、基础设施滞后、私搭乱建严重,消防安全问题突出。

2020年,秦淮区实施石榴新村老旧住宅原址重建项目。从一轮征询到方案设计,再到二轮征询、签约搬迁、选房,秦淮区相关部门坚持让原住民广泛参与到方案制定、设计改造的全过程,以多元参与机制凝聚合力。目前石榴新村A地块工程基本完工,即将迎来首批回迁居民入住。

为持续激发城市更新活力,近年来,秦淮区连续把城市更新作为“一区一特色”改革任务选题方向,强化空间规划对城市更新的引领作用,围绕“深耕存量更新盘活、激发城市用地质效”,以改革创新赋能城市更新,紧扣历史文化保护和民生改善,探索出了可借鉴的“秦淮经验”。

## 创新多元参与

城市更新项目规模较大,



城市更新后的江苏省苏州市平江历史文化街区游人如织。

周期较长,项目资金筹集至关重要。今年4月,江苏省财政厅会同省住房和城乡建设厅、省委金融办印发《江苏省“城新贷”财政贴息实施方案》,按照政府引导、免审即享、总额控制、严控风险的原则,对城市更新重点领域和建筑市政基础设施领域设备更新中长期贷款给予总计4亿元的1个百分点省级财政贴息,引导金融和社会资本加大对城市更新领域的支持力度,鼓励设区市、县(市)对享受省级贴息的项目给予配套贴息。

资金“加码”,更新提速。在各地实践探索中,南通市坚持“政府引导、市场运作、公众参与”理念,通过设立城市更新专项资金超市,发挥政府引导作用、拓宽资金筹集渠道、调动市民积极性。截至2023年8月,南通市各商业银行在涉及城市更新专项、棚户区改造、老旧小区改造、城市管网更新等方面,投资授信总额超1260亿元,融资总额1158亿元。近3年,南通市减免城市更新方面税收共计7728.77万元,为城市更新蓄足

“资金池”。

城市更新,不仅是旧城旧街区焕然一新,更是民心所向之新。位于扬州市仁丰里历史街区2号的一栋老房子,经过“收储租”更新模式的运作后,成为了一处文化综合体,不仅让原住民和入驻商户实现了“双赢”,也给仁丰里历史街区带来了新活力。

近年来,扬州市在城市更新方面做了积极、大量、有效的探索。扬州市创新街区原住民“收储租”更新模式,聚焦闲置、空关、破危沿街门面及民房,由属地街道与原住民签订房屋租赁协议。在民居房屋产权性质不变的情况下,由政府出资或招引民资进入,自带设计方案、文化项目和投入资金,对所租赁的危旧房屋进行恢复性修缮,同时原住民全过程参与整治修缮工作。

“下一步,扬州市将继续通过更多创新政策的引导,调动多元社会力量积极参与,提升居民的获得感、幸福感。”扬州市住房和城乡建设局相关负责人表示。

冷文煜