老旧小区自主更新和绿色低碳策略

■仇保兴

当前，我国城市发展已进入城市更新的重要时期。实施城市更新行动，是党中央、国务院作出的重大决策部署，是转变城市发展方式、实现高质量发展的重要举措。扎实有序推进城市更新，能够有效释放投资和消费潜能，促进我国经济持续回升向好，打造高品质生活空间，不断增强人民群众获得感、幸福感、安全感。1月3日召开的国务院常务会议对加快推进城市更新工作作出具体部署，支持各地因地制宜进行探索，建立健全可持续的城市更新机制，推动城市高质量发展。

自主更新的重要性

2024年4月，浙江省住房和城乡建设厅、省发展改革委与省自然资源厅联合印发《关于稳步推进城镇老旧小区自主更新试点工作的指导意见（试行）》（以下简称《指导意见》），提出住宅小区可成立业主自主更新委员会或授权业主委员会，在广泛征求业主意见基础上自愿提交更新申请。

这是全国首个出台的推进老旧小区自主更新的指导意见。城市更新从政府主导更新到业主自主更新，是一个非常巨大的转折。近期，浙江省推出了一系列自主更新项目，其中位于杭州市的浙工新村社区就是一个典型案例。

浙工新村社区改造前建筑面积 4.3 万平方米。危房解危是居民自发改造的初衷，更关键的在于他们认为该房产重建后具有升值潜力，因而有进行改造的初始积极性。社区共有548户居民，他们自筹资金，政府则适当提供搬迁租房补贴。这其中有非常细腻的考虑，政府主要关注对区域总体容积率的平衡和减少对周边社区的影响，且总开发套数不增加以免扰乱市场供需关系，政府规定每户人家原则上最大可扩20平方米（适当补交土地出让金），由居民自行选择是否扩面积。为减轻居民临时搬迁和租房过渡的负担，政府补助3000万元、由杭州市政府垫付。改造后，小区地上总建筑面积增加到了5.7万平方米，地下停车库也得到了全面扩建，地下停车位物权由平台公司持有并以低于市场价20%—30%的价格出售给社区居民。

为什么500多户居民坚持不懈向政府提出要自主更新？是因为居民对房产更新后的价值有着清晰的认识：社区附近的新楼盘价格是4万多/平方米，而他们的房产因房屋老旧、配套设施不全、无电梯等原因，房价从2021年均价4万元下降至2.6—2.7万元/平方米，项目实施后业主旧房换新房，获取收益按周边毛坯新房限价4.55万元/平方米。

启动城市老旧小区自主更新非常重要，不仅可以大幅度增加投资，而且房地产低迷带来的家电行业、装修、材料和汽车等一系列行业都可以通过更新去提振。因此，《指导意见》强调自主更新的重要性与必要性，与过去的政府主导模式截然不同，老旧小区从设计院到建筑公司的选取，都是由居民自行选择。

如何促进自主更新自发产生？我们可以参考杭州过去的实践经验：每年都进行最差和最美小区的评选活动，并通过政府组织最差小区的居民到最美的小区参观，他们感受到居住环境的巨大差异纷纷感慨说“人家住在天堂，我们住在地狱”，此时专家再进行经济效益的讲解。老百姓很会算账，50%住户签字就可以启动自主更新程序，正式动工需100%同意。居民全过程监管，更新质量效益有保障，住宅主人自发监督设计、施工、安装很重要，没有的叫做“三无建筑”。而浙工新村居民自主更新除了派代表监督以外，同时聘请专家全过程监督，以确保项目的顺利进行。

自主更新的模式

自主更新可分为三种模式：

第一种模式是原拆原建，不涉及到楼层、面积、朝向，产权关系稳定；除了增加地下停车库以外，不涉及容积率的变化，这样一来直接推动了住房升级换代。对于独幢楼可推进自主更新，化整为零；规划建设审批程序快捷，不存在重新分配难题；每幢风格独具特色，增加社区美感和适宜性。

第二种模式是原拆原建基础上优化提升，每户平均适当增加面积，需独立换算分摊；因层高改变，一般将多层建筑转为小高层。该模式优点是可单幢启动，协同成本也可控，但是规划审批需征求相邻楼宇业主意见。

第三种模式是整体拆除、重新设计，整体协调难度更大。楼层、面积、朝向、邻里关系需重新分布；可供选择的设计方案增加。但是，协调任务重、中途修改调整可能性上升；审批程序复杂，周期也比较长；再加上容积率改变，再分配需要较大力度的协调精力投入。

由此可见，杭州浙工新村试点实际上是难度最大的第三种模式，每户面积适度增加后，需要就新的户型设计和选择进行协调。浙工新村模式还涉及产权界定和入市交易问题，社区处于核心地段，改造后入市交易具有明显升值潜力。政府承诺拆建更新后保留原有划拨和出让性质，扩面部分和原产权保持一致，原划拨性质的房改房、单位产权既可保留原性质，也可缴纳土地出让金后入市交易。这一系列探索也需要顶层设计到地方立法的配套支持。

绿色低碳激励政策

自主更新和政府建房存在显著差异，自主更新虽然在质量监督、设计方面都表现较好，但是政府建房有一个很好的前置条件，就是打造绿色低碳建筑，比如三星、两星、一星绿色建筑标准的实施，都是由政府前置条件决定的。相较之下，自主更新过程中，居民往往不会主动考虑到绿色低碳。国家政策已经明确，到2025年，城镇新建建筑需全面执行绿色建筑标准，2027年超低能耗建筑要实现规模化发展，这就意味着，2025年以后，城市更新改造也必须达到绿色低碳标准。

为实现“双碳”目标，应将注意力放在怎样激励居民在自主更新过程中落实国家的绿色低碳目标。为此，笔者建议：第一，按星级补贴，一星绿色建筑为基准，达到运行二星标准的，每平方米补贴100元。第二，安装太阳能屋顶，自发自用按每千瓦时0.3元—0.4元补贴，或业主委员会将全部屋顶出租给新能源公司，不仅不增加住宅更新造价，业主还可以增加收益。第三，雨水收集和中水回用，按实际节约量补贴，加节约用水费。第四，推广立体园林建筑，按照每平方米200元补贴。第五，厨余垃圾就地循环利用，与立体绿化配套，按每吨减排量200元到300元补贴，实现厨余垃圾难题就地循环利用。第六，北方地区供热计量改造，其他地区推行热泵，按照每平方米50元补贴并结合每户实际节能量给予绿色积分，可充分调动居民节能行为积极性，预计将成为最大的建筑节能项。第七，屋顶太阳能风能结合电动车双向充放电，按峰谷电价差1:5计算收益，这就需要建立电力物业公司。

由此可见，自主更新的优势非常明显：总体成本低，地方财政开支可以节省70%的资金，同时居民全程参与质量监控有保障；项目可以逐幢优选设计方案，多样性丰富，有利于打造美丽宜居小区环境。

在自主更新进程中，建立绿色低碳激励性规制，可进一步调动广大市民参与自主改造的积极性，众筹创新方案，调动各方积极性以落实建筑绿色低碳可持续发展方案。

笔者建议，15个城市更新示范城市可用中央财政支持推动自主更新，省级财政补贴自主更新省级示范城市，迎接第二、三批中央示范城市扩容布局。同时，以省为单位建立自主更新绿色低碳发展专项奖励，并适当放宽拆建标准，每年评奖推动此项工作，力争2035年前实现新改项目全部实现零碳排放。**（作者系国际欧亚科学院院士、住房和城乡建设部原副部长）**

让青年与城市在“双向奔赴”中共创未来

■姚建刚

随着新兴科技时代和创新型社会的到来，青年作为社会发展的生力军，以满腔的热情和无尽的创造力，点亮了城市的璀璨星空，成为城市发展最活跃的因子，影响并引领着城市发展。建设青年友好型城市，实现青年与城市“双向奔赴”，让青年与城市共同成长共创未来，必将成为未来城市核心竞争力的重要标识。

建设青年友好型城市，当以青春赋能，铸就活力之魂。青年是青春的代名词，是一个既有理性逻辑，更具感性认知的群体。要在城市建设中融入青春气息，展现青春活力。一个城市应有一定的区域面向青年群体设计建设，打造青年主题街区，建设青年未来社区。建筑色彩与线条要彰显青年的热情和澎湃，空间塑造可释放青年的灵感和创造，消费业态与场景能契合青年的情感与追求。在城市生活中关注青年需求。要在基本住房保障、保育就医就学、教育学习机会、信息交流平台、社会治理参与等多方面想青年之所想，急青年之所急，优化青年需求与城市政策的互动方式，让青年与城市的交互更加融洽，解决青年后顾之忧，提升青年幸福指数。

建设青年友好型城市，当以产业赋能，夯实创业之基。构建与青年发展相适宜的产业体系，培养以青年潮流为引领的新经济业态，让每一位青年都能找到自己喜爱且相匹配的岗位或创业方式，这是建设青年友好型城市的关键。要集聚产业规模。城市化进程中最突出的表现是产业集聚和人口聚集。有效的产业集聚如同磁场，能推动人才聚集，这正是城市发展的动力所在。完整而雄厚的产业体系，必能创造更多的就业创业机会，给青年留下来的基础和依靠。要创新经济业态。积极发展面向青年、面向未来的新兴产业，以及具有战略性、前瞻性、引领性、颠覆性的未来产业。要优化创业环境。要致力于打造公开公平公正的创业环境，强调机会均等，注重多元文化融合，减少社会阶层固化。要在人才政策、就业培训、社会保障、权益维护等方面健全机制，营造良好的营商环境和创业氛围。

建设青年友好型城市，当以科技赋能，插上腾飞之翼。当前，科技发展日新月异，对全球经济格局、产业形态、生活方式等带来深刻影响。具有创新创造氛围的城市必然为青年所向往与追求。要出台政策，鼓励创新，宽容失败，保护与激发青年的创造热情，让更多青年为科技赋能，不断点燃城市的内生动力。要夯实科技创新基础。较完备的国民教育体系和较强实力的高等教育资源是科技创新的基础。要落实教育优先发展的战略地位，支持高校牵头或参与国家实验室和区域实验室建设 ，畅通教产转化平台，让更多的科研成果走出实验室，走入市场，融入企业，形成产业。要培育科技创新主体。强化企业科技创新的主体地位。建立健全机制，支持更多的企业真正成为创新决策的主体 、研发投入的主体、科研组织的主体、成果转化的主体。

建设青年友好型城市，当以文化赋能，涵养文明之源。文化是一座城市的灵魂，是青年的精神寄托，也是一座城市的魅力所在。一个拥有丰富文化底蕴的城市，能够吸引青年人才会聚，为城市发展注入源源不断的动力。要大力挖掘城市文化内涵。任何一座城市都有其独特的文化魅力。它是这个城市特有的历史、人文、风俗、精神的体现。要通过本土文化的挖掘，让青年更好地了解自己生活的城市，增强对城市的认同感和自豪感，激发与城市共荣辱的信心和决心。要积极推动城市文化创新。青年不仅是城市文化的传承者，更是城市文化的创造者。要鼓励青年以音乐、艺术、时尚等方式创造出更多新的文化现象，推动城市文化的多元化发展。

建设青年友好型城市是一项系统工程。通过产业、科技、文化赋能，创造有利于青年成长和发展的环境，吸引青年才俊投身城市建设，方能实现青年与城市的“双向奔赴”，绘就一幅青春洋溢、和谐共生的生动画卷。**（作者系中共长沙市委党校常务副校长、湖南省中国特色社会主义理论体系研究中心长沙基地特约研究员）**