

(上接04版)

### 完整社区建设： 打造一刻钟便民生活圈

聚焦“一老一幼”等群众关切，广东大力推进完整社区建设，构建城市一刻钟便民生活圈。珠海市香洲区华发社区通过前期“体检”，收集3000余条居民意见，新建幼儿园、老年大学、长者食堂，增设微公交站点，打造孖桥集街市，实现物业、购物线上化，为1.8万常住人口提供全方位便民服务。该案例入选住建部第三批完整社区建设案例。

各地按照“安全健康、设施完善、管理有序”的要求，加快补齐既有社区服务设施短板。广州六榕街开设了“社区饭堂+暖新驿站”联合体，广州户籍长者享12元/餐（含免费续饭续汤）的优惠，日均服务400人次，累计服务超13万人次，还利用闲置空间改造普惠托育园，提供20个托位，解决3岁以下幼儿托育难题。此外，还打造了社区艺养中心，采用“白天长者学堂、晚上青年夜校、周末小区少年宫”模式，为居民开设20余门课程，每周开放超56小时，累计服务超5000人次。

### 创新破局： 破解难题探索可持续路径

城市更新是一项复杂的系统工程，面临资金筹集难、民众支持不足、管理制度不完善等多重挑战。广东以改革创新精神破解实践难题，探索出一系列可复制可推广的经验做法。

在资金筹措方面，广东构建



中山市松苑街小区 唐培峰 摄



中山市松苑街小区公园

“财—债—贷—基—社”多元投融资机制，统筹用好中央预算内投资、专项债、超长期特别国债、专项借款等各类资金。2024年，全省获得城市更新类中央资金252.15亿元，保障4922个城市更新项目完成投资额3463亿元；2025年截至9月，广东已获得中央资金180亿元，预计带动完成投资额4000亿元。各地积极探索创新模式，广州市花都区试点多产权危旧房屋拆建新路径，引导群众出资866.4万元对集群街2号危房进行原址拆除重建，房屋增值1.6倍，走出了政府主导、开

发商参与之外的第三条路径；深圳市龙华区元芬新村由政府出资改造公共环境，市场运营主体与村集体签订13年长期合同，统一收储房源打造租赁社区，通过租金及增值服务实现可持续运营。

在民众参与方面，广东注重共建共治共享，建立全过程公众参与机制。中山市松苑街小区建立居民议事机制，引导居民全程参与改造方案设计、施工监督和后期管理，确保改造符合群众需求。各地通过党建引领、国企担当，建立政府部门、街道、社区、国企党组织联动服务平台，动员业主党员共同参与，化解矛盾分歧，凝聚改造共识。

在制度创新方面，广东优化城市更新项目审批流程，探索容缺审批、打包审批、并联审批等机制。广州市出台《广州市城镇危旧房改造实施办法（试行）》，明确危旧房拆除翻建可按不低于现状水平控制建筑间距等支持性政策，通过联合会审、公示核发许可；潮州市出台《潮州市城市更新办法》，为潮州本地开展城市更新工作提供制度保障，明确了当地城市更新的适用范围、基本原则、改造模式、资金筹措、审批流程等关键内容，推动潮州城市更新工作规范化、有序化开展。

站在新的发展起点，广东城市更新工作正朝着“建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市”目标稳步迈进。根据《关于持续推进城市更新行动的实施方案（送审稿）》，广东明确“十五五”时期分阶段任务目标：到2026年底，建章立制抓好示范，城市更新实施机制初步建立；到2028年底，全面推进形成100个重点示范片区；到2030年底，城市开发建设方式转型成效明显，可持续的城市更新模式和政策法规基本建立。

从“三旧”改造到“大更新”，从单点突破到系统推进，广东的城市更新实践始终坚持以人民为中心的发展思想，既破解城市发展中的突出问题，又激活城市内生动力。未来，随着城市更新行动的持续深入，南粤大地将涌现更多宜居、韧性、智慧城市空间，为高质量发展注入强劲动能，让人民群众的获得感、幸福感、安全感更加充实、更有保障、更可持续。

广州沙面历史文化街区  
唐培峰 摄

### 专家：创新模式让城市更有温度

新华社北京11月20日电（记者郑钧天、王优玲）上海大学副校长、上海城市更新与可持续发展研究院院长王从春在新华社20日推出的“中国经济圆桌会”大型全媒体访谈节目中表示，城市更新是“十五五”时期建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市，推动城市高质量发展的重要抓手，各地应创新可持续城市更新模式，让城市更新更有温度、更有活力。

“城市更新是一项系统工程，要把它放在实现城市总体目标的大框架中去思考，做到系统谋划、整体设计。”王从春说，下一步城市更新应注重系统统筹、完善制度保障，创新可持续的更新模式。

他认为，城市更新应与功能优化、空间拓展、产业升级、品质提升和民生福祉等工作统筹推进，从而实现社会、经济、文化、治理等多维目标。他举例说，在上海衡复历史文化

风貌区，多部门协同通过腾退房屋，引入社区服务、文创展示等功能，既改善了居民生活，又保留了老街区的独特韵味；再如黄浦江和苏州河“一江一河”滨水区建设，在保护两岸工业遗址和历史风貌的前提下，从“贯通开放”迈向“水城共融”，通过公共空间开放、蓝绿网络贯通，把城市的活力向内陆延伸。“这些都是在探索‘留与改’的平衡，也是在建设更高品质的生活环境。”

王从春说，城市更新工作涉及面广、复杂度高，仅仅依靠政府财政兜底是远远不够的，必须依靠法治和机制创新，为可持续的更新模式提供坚实支撑。“需要明确各方权责，规范工作流程，更要主动引导公众与社会力量深度参与。”他认为，突破产权确认、规划许可、利益协调、资金筹措等瓶颈，构建“政府引导、市场运作、公众参与”的多元共治模式，是实现城市更新可持续推进的关键所在。

### 中国经济圆桌会

## 住房城乡建设部：上海无卫生设施旧住房提升改造实践为城市更新提供新经验

新华社北京11月20日电（记者王优玲、郑钧天）住房城乡建设部住房保障司副司长潘伟在新华社20日推出的“中国经济圆桌会”大型全媒体访谈节目中表示，上海市在补齐小区和房屋短板、实施非成套住房改造方面进行了积极探索，取得了有效经验做法，为其他城市的改造工作提供了有益的借鉴。

潘伟表示，上海历经近2年时间攻坚，“拎马桶”改造任务宣告总体完成，最后1万余户家庭拥有了独立卫生设施，从五个方面探索出成功经验。

一是在改造初期开展深入细致的摸排工作。在启动改造时就进行了全覆盖的入户调查，摸清了不同类型的住宅底数，为后续改造方案的制定，打下了坚实基础。

二是因地制宜创新了改造模式。上海老旧小区普遍存在空间狭小、人口密集等问题，需要因户施策、一户

一策实施改造。空间狭小的可以抽户腾空间，房屋安全有问题的进行原地拆除重建，涉及风貌保护的进行保护性修缮，让老社区变成了新模样。

三是充分尊重群众的改造意愿。改造之前，就改造方案同群众进行了面对面交流，多方听取群众意见，坚持先协商再启动，对群众诉求进行专题研究，尊重群众意愿做好改造工作。

四是多渠道筹措保障资金。除国家层面给予的补助资金，对改造任务较重的区域，上海市加大财政支持力度，提高市级出资比例，为改造工作提供了坚实资金支持。

五是注重高质量实施改造。无卫生设施旧住房提升改造过程中同步增设淋浴设施，社区改造时增设老年活动室等嵌入式服务设施；对于完成改造的项目，定期开展“回头看”，让群众没有后顾之忧。