城市微更新 松绑提速 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。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。

与此同时，不少城市还出台了存量资源转换利用政策。在广州，当地出台历史建筑保护利用新规，通过租金减免、开通审批绿色通道、给予修缮补助等，探索历史建筑从“保下来”到“用起来”转变。深圳则支持闲置商业办公等设施转换为医院、学生宿舍等用途，符合条件的可予5年过渡期免补缴地价等支持。

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。



宜昌船厂老旧厂区



北京六环高线公园

A 入地改造 ▸▸ 老路基桥梁变身“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。

北京市民孟令超说：“确实是很好，周末也能多出来安排一些户外活动。”市民李春燕也表示，有草坪，有小孩玩的，空气也很好。

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说：“高线公园连接着城市绿心公园、大运河森林公园，实现三个公园的叠合，在这个区域大家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。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。

孙佳伟说：“我们因地制宜，充分利用老六环的基础设施，避免大拆大建。这个区域是过去老六环的一个涵洞，现在打造一个艺术感和特色感的餐吧，既能保证交通东西向的串联，又能给大家提供一个特色就餐区。”

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。

B 轻量改造业态更新 ▸▸ 老厂房成社区商业园区

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。

厦门市民柯海阳说：“我在这里生活十几年了，这边重新装修后，孩子多了，环境也好了。”

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，当地就想把它改造另作他用，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说：“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。

商户陈新说：“我在这边做烧烤店，对我们做生意的来讲就是看重客流量，周边的居民也比较多，园区里面也有很多学校，我觉得人流量特别好。”厦门市民赖奕梅说：“我觉得还是蛮符合当下年轻人潮流休闲心态的，场内的那种传统的商业逛得比较腻了，大家都想要一些新鲜的玩法。”

C 有“小”有“大” ▸▸ 做细改造文章

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。

针对居民有健身需求没场地，小区公共架空层有空间却长期闲置，当地采用“政府出资、小区出地、企业运营”的模式，鼓励专业团队参与长效运营。

长沙市雨花区住房城乡建设局副局长黎华说：“小区架空层归全体业主共有，只要不破坏建筑结构，不影响消防功能，征得全体业主同意并完成相关部门的审批，我们支持改造成健身休闲等便民公共空间。”

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。

宜昌船厂老旧厂区更新改造提升项目负责人涂耀平说：“原来这里是一个船舶生产车间，现在我们对它原来的设备设施、柱子、屋面的三角桁架进行保留。”

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。

（来源：央视新闻）