

城市快速繁荣的背后,存在着八类“城市病”

实施城市更新行动 把握契机让城市“去病前行”



今年上半年,广州实施城市更新招商项目24宗,同比增长26.32%;交易金额达1960.99亿元,同比增长99.46%;改造土地面积2083.24万平方米。 资料图

随着我国城镇化进程逐渐呈现稳定固化的状态,留给人们进行调整优化的余地日益狭小。传统城镇化外延扩张式的发展道路已无法适用于以人为核心的新型城镇化的目标,城市空间新旧矛盾的交织,人民群众对美好生活的向往愈发强烈,都在向我们发出一个信号:中国城市正走在一个历史性的转折路口。面对这样一个历史路口,“实施城市更新行动”可谓大势所趋、民心所向,将成为中国城市能否“焕然一新、保持活力、去病前行、行稳致远”的关键之举。

A 问症

不容忽视的多元“城市病”

改革开放40余年,城镇化率从1978年的17.9%到2020年超过60%,超过6亿人进入城市。然而正所谓“快而难控,失控则乱也”,城市的快速繁荣使人们忽略了潜在的隐患,各种各样的“城市病”开始出现。经总结梳理,大致有8类“城市病”:

成长周期病。在城市生命周期中,逆城市化将带来城市人口迁离、城市“空心化”的问题。从要素结构来看,城市的3种“老化”问题也阻碍了城市进一步发展:一是城市基础设施和建筑“老化”;二是城市人口结构“老龄化”;三是城市产业低迷、经济结构“老化”。

长年慢性病。城市长期处于一种亚健康状态,有一定能力但又缺乏核心竞争力和发展动力,造成长期性、持续性的发展缓慢,伴随有各种其他病症,如产业结构

不合理、经济活力不足、人口流失、公共服务设施落后、发展要素缺乏、管理陈旧落后、权责不明晰、组织体系乏力等。

从众流行病。城市发展理念和规划照搬照抄,城市设计与建设中出现“贪大、媚洋、求怪”的乱象,“千城一面”同质化,公共设施建设出现“投入巨大,回报低效”的怪现象。

区域伴生病。由于区域分工协调与补偿机制不健全,要素资源分配的行政层级化严重。大中小城市分化严重,城乡二元差距较大,卫星城边缘化。

短板专科病。动力要素短板,城市劳动力、信息、资本、土地、技术等发展要素的匮乏和流通阻塞,造成发展动力不足、产业经济疲软等问题;硬件设施短板,各类市政工程与公共服务基础设施建设数量与水平不足,导致城市可达性、可

承载能力不足,成为风险隐患;社区配套短板,公共服务设施配建相对单一,无法满足居住人口的需求等。同时,风险评估体系和抵御能力不足,对风险的感知、反应和自愈能力不足也阻碍了城市发展的可持续性。

机能综合病。城市“摊大饼”式粗放型“无成本意识”地开发新城新区和开发园区,导致土地资源浪费、耕地非农化非粮化严重、资源利用效率低、交通拥堵、垃圾围城、水气土生态环境遭到破坏、生物多样性锐减等。

营养代谢病。城市两极分化现象需要高度关注。一面是超大城市营养过剩,代谢缓慢,人口、用地、经济规模不合理、不协调,造成城市结构过于复杂、城市臃肿、职住分离、管理成本高等问题;另一面则是资源枯竭型城市和收缩型城市的营

养不良、代谢缓慢,如资本、资源、人才、技术等发展要素匮乏,人口红利逐渐丧失,人口老龄化,体现为产业结构不合理、人口流失严重、城市空心化甚至“减量”发展,动力不足、发展缓慢。

急性危重病。突发公共事件造成经济损失、人员伤亡、社会不稳定等严重后果甚至二次伤害。此外,粮食、能源、金融等关键非传统安全领域风险防控能力不足,制度机制建设不完善,也会造成根本性的城市发展隐患,使城市产业、资源等关键要素受限,进而威胁到城市中的切身利益。

上述症状,并未将城市发展遇到的问题全部涵盖,而是传递了一个信号:如果想治理好一座城市,需要从“问题筐”中找到“问题链”,从“问题链”中找到“问题源”,从“问题源”中找到“问题解”。

东南大学建筑学院教授阳建强总结了城市更新的阶段性特征:一是改革开放前“百废待兴”,城市更新主要以“重点建设,稳步推进”和“充分利用,稳步推进”为方针,主要任务集中于完善城市基础设施建设,保证基本生活条件;二是改革开放至1990年,城镇化进程加速,以旧城改造和“有机更新”理念为主流;三是1990年城市土地有偿使用制度全面实施至2011年,延续旧城改造的主题,引入市场机制和新的更新模式;四是2012年城镇化率突破50%后,城镇化速度放缓,城市发展由“量”转向“质”,更加注重内涵,城市更新更精细化,并且人们对生态环境的追求使得城市更新也更加重视环境的修复。

我们必须充分认识到,今日之城市更新已绝非昔日局部式、项目式的城市更新,而是这个时代城市发展的一个关键属性特征,背后是一系列深层次的发展与治理理念、动力、制度、管理与之相适应,与之相配套。城市更新面临的不是单纯的资金问题、技术问题,而是系统性的治理问题,是创新模式驱动问题,开展城市更新行动,绝不应是任务式、应急式的短期治疗,而是根据“城市病”的病种划分,追根溯源,从全局和长远利益出发,围绕“新制度设计、新空间升级、新产业植入、新人群培育”,从“诊后治疗”到“上门问诊”,从“查漏补缺”到“预防为主”,开出由表及里的系统药方,全方位支撑以人为本的新型城镇化建设,实现高质量发

展、高品质生活、高效能治理。

问诊更科学精准。以“城市体检”为路径,通过系统全面的指标体系和广泛全面的问卷调查找准“城市病”的根源,并搭建实时动态的体检信息平台 and 评估体系。

药方更系统集成。贯彻以人民为中心、可持续发展的思想和新发展理念,城市更新的价值由以往的经济价值转向社会、生态、管理等更广泛的领域,能够更全面地评价更新建设效果和满足人们美好生活的多元需求。

疗程更包容友好。城市更新的过程更加包容,模式更加多样,成果更加友好,由政府或市场单一主导转向多主体联动,更多地引入社会资本。

技术更智慧精细。将智慧技术融入问

诊感知、修复和跟踪检验的全过程,建设智慧平台进行信息整合和共享、资源调度和分配,并采用大数据进行验证,让更新成果更可靠、治理更精细。

疗效更全面彻底。既不是被动等待“城市病”出现,也不是以病症好转和短暂的治愈为工作终点,而是以根治“城市病”为行动目的,透过“城市体检单”探寻问题本源,最终修正结构问题、质量问题的变化。

跟踪更动态持续。城市更新是城市发展的过程,项目完成并非终点,持续性跟踪监测和阶段性反馈提升将会继续进行,其内涵也将随城镇化的推进和社会主要矛盾的变化而不断修正完善,为城市发展蓄力续航。

实施城市更新行动,推动中国的城市群体进一步完善结构与功能,既能让城市充满活力,焕发新生,再造繁荣,也可以从文明的高度让让更多的城市成为承载与传递新中华文明的“使者”,向世界展示我国城市建设的智慧。

未来之城,杭州智慧赋能未来之城建设,成都以公园城市为抓手建设未来之城,上海提出“迈向最现代的未来之城”的新城建设目标愿景……未来,成为一个非常热的词汇。然而,如何将未来与城市更新充分结合,是时代交给我们的的一张问卷。

存量的优化是中国城镇化行稳致远的“压舱石”,城市更新的理念、目标、方式、手

法,技术需要不断地升级,从拆迁逐利,到功能置换,到关系营造,到治理共赢。

实施城市更新行动,推动中国的城市群体进一步完善结构与功能,既能让城市充满活力,焕发新生,再造繁荣,也可以从文明的高度让让更多的城市成为承载与传递新中华文明的“使者”,向世界展示我国城市建设的智慧。

未来之城,杭州智慧赋能未来之城建设,成都以公园城市为抓手建设未来之城,上海提出“迈向最现代的未来之城”的新城建设目标愿景……未来,成为一个非常热的词汇。然而,如何将未来与城市更新充分结合,是时代交给我们的的一张问卷。

存量的优化是中国城镇化行稳致远的“压舱石”,城市更新的理念、目标、方式、手

法,技术需要不断地升级,从拆迁逐利,到功能置换,到关系营造,到治理共赢。

实施城市更新行动,推动中国的城市群体进一步完善结构与功能,既能让城市充满活力,焕发新生,再造繁荣,也可以从文明的高度让让更多的城市成为承载与传递新中华文明的“使者”,向世界展示我国城市建设的智慧。

(据中国建设新闻网)

广州探索超大城市有机更新路径

随着中国城市化的快速发展,城市建设用地日趋紧张,大城市建设逐渐从增量时代进入存量时代。有着千年商都历史的广州如何永葆青春?日前,在广州市第131场疫情防控和复工复产新闻发布会上,广州市住房和城乡建设局有关负责人解析了广州这座超大城市有机更新的新路径。

当前,广州正通过城市更新九项重点工作,促进城市生态修复和城市功能修补,努力探索城市有机更新、老城市焕发新活力的有效模式,实现经济效益、社会效益、生态效益深度融合,协调统一。

7月23日,据广州公共资源交易中心官方公众号消息,2021年上半年,广州交易中心共组织实施城市更新招商项目24宗,同比增长26.32%;交易金额达1960.99亿元,同比增长99.46%;改造土地面积2083.24万平方米。

有机更新加速“三旧”改造

漫步广州街头,不少老街坊发现,原来身边的一些危旧小区、废旧厂房、脏乱村庄悄然改头换面。从让人们记住乡愁的永庆坊,到让城市留下记忆的六榕街,再到全民参与制定改造方案的兰蕙园等,都在广州城市更新改造的进程中焕发全新活力。

街坊的感受也有数据佐证。广州市住房和城乡建设局副局长齐怀恩在发布会上分享了一组数据:2019年初至今今年5月,广州市“三旧”改造新增实施27148亩,完成改造12300亩,完成固定资产投资971亿元,占九项重点工作拉动固定资产投资总额的83%,约占全市固定资产投资总额的12%。其中老旧小区微改造完工项目222个;旧村全面改造项目批复14个,开拆12个,开工建设10个;旧厂全面改造项目批复61个、开工33个、完成建设13个。

上述症状,并未将城市发展遇到的问题全部涵盖,而是传递了一个信号:如果想治理好一座城市,需要从“问题筐”中找到“问题链”,从“问题链”中找到“问题源”,从“问题源”中找到“问题解”。

实施城市更新行动,推动中国的城市群体进一步完善结构与功能,既能让城市充满活力,焕发新生,再造繁荣,也可以从文明的高度让让更多的城市成为承载与传递新中华文明的“使者”,向世界展示我国城市建设的智慧。

未来之城,杭州智慧赋能未来之城建设,成都以公园城市为抓手建设未来之城,上海提出“迈向最现代的未来之城”的新城建设目标愿景……未来,成为一个非常热的词汇。然而,如何将未来与城市更新充分结合,是时代交给我们的的一张问卷。

存量的优化是中国城镇化行稳致远的“压舱石”,城市更新的理念、目标、方式、手

法,技术需要不断地升级,从拆迁逐利,到功能置换,到关系营造,到治理共赢。

实施城市更新行动,推动中国的城市群体进一步完善结构与功能,既能让城市充满活力,焕发新生,再造繁荣,也可以从文明的高度让让更多的城市成为承载与传递新中华文明的“使者”,向世界展示我国城市建设的智慧。

未来之城,杭州智慧赋能未来之城建设,成都以公园城市为抓手建设未来之城,上海提出“迈向最现代的未来之城”的新城建设目标愿景……未来,成为一个非常热的词汇。然而,如何将未来与城市更新充分结合,是时代交给我们的的一张问卷。

城市更新从过去简单的“三旧”改造,转向以“存量与增量联动、产业与空间结合、文化与活力并重”为特征的有机更新。2020年,广州坚持“改造治理与新增建设相结合”的总原则,带动城市生产空间、生活空间和生态空间进一步释放。

为此,《广州市城市更新专项总体规划》《广州市深化城市更新工作的意见》《广州市城市更新(城中村)全面改造工作方案》等政策文件加快推进编制中。

在强化示范引领方面,广州推进恩宁路历史文化街区、传统城市中轴线等人居环境工程,打造了一批“有完善设施、有品质活力、有岭南特色、有党群品牌、有群众满意度”的“五有”完整社区,树立了一批标杆亮点。

目前广州正加快盘活低效存量用地,释放高质量发展空间,不断提升城市能级和核心竞争力。

产业导入推动“三园”转型

粉刷一新的麦子色时尚墙体,整齐划一的浅绿色铝合金玻璃窗,新铺设的沥青道路,园区高清摄像头无死角监控,人车分流……从老旧货运市场到时尚汽配城,白云区太和镇永兴凯隆国际汽配城(原城门河货运市场)的变身,是广州物流园区改造提升的一个缩影。

广州市交通运输局总工程师沈颖表示,2020年广州计划完成33个低端物流园的整治提升工作,释放存量土地249万平方米。今年,广州按照清理收储类、改造提升类、关停拆除类进行划分,提出了物流园区分类处置指引。目前,全市已完成清理的物流园基本都明确了土地利用方向。

实现脱胎换骨的除了物流园外,还有整治提升后的村级工业园。同样在白云区,一

片砖石瓦砾遍布的地块上,年内或将迎来甲级写字楼、创客大厦等13栋高楼封顶。三年前这里是汽修、印刷、仓储扎堆的黄边工业园,未来,这里定位为“广州设计之都”。

白云区创新运用“土地储备+旧厂房改造+旧村庄微改造+留用地开发+拆违治乱”的方法,突破传统城市更新模式,强化政府主导,全面提升产业定位、片区规划和政策服务水平,奠定项目高质高效发展基础。

广州市工信局副局长张宏伟介绍,今年,广州制定了183个项目的年度计划,遴选出可招商建筑面积达126万平方米的六大产业载体;同时联合银行机构推出了1100亿元村级工业园改造专项信贷、“租金贷”等,为园区运营方、小微企业搭建融资平台,助力园区和企业共渡难关。

“我们要围绕产业载体主导产业和代表性企业的产业链关键环节,多渠道挖掘招商项目线索,加快产业项目导入。”张宏伟谈到,此外,广州争取在税收、金融、规划建设、专项资金等方面给予更多正向激励措施和支持,提升项目的示范带动性。

向老城市要产业发展空间,广州的专业批发市场也有巨大的潜力。广州市商务局副局长林国强表示,2019年以来,广州已有累计127个专业市场通过转型升级、转营发展、搬迁疏解、拆除关闭、规范整治等方式完成转型疏解。同时,产业服务功能不断提升。市场向“互联网+物流+展示”的新型批发交易模式转变。

专业批发市场、物流园、村级工业园整治提升工作为城市转型发展拓展新空间。广州城区一批产业低端、建筑不合规的老旧市场、物流园、城中村拆除、改造或升级。这些场所逐渐成为集设计、培训、展览、直播、生活等为一体的综合服务平台,促进产业功能多元延伸。

(据凤凰网)

珠海城市更新管理办法正式生效

引入“个别征收”成为社会关注热点



珠海城市更新加速,斗门旧改项目也不断增加。

广东建设报 7月15日,《珠海经济特区城市更新管理办法》(以下简称《办法》)正式生效。该《办法》以解决征收难题为目标的“个别征收”制度引发社会高度关注。

继2019年12月19日印发的《江门市“三旧”改造中关于土地、房屋征收的工作指引》以及今年3月1日生效实施的《深

圳经济特区城市更新条例》明确规定“个别征收”制度后,《珠海经济特区城市更新管理办法》亦专门就这项制度进行规定。

从《珠海经济特区城市更新管理办法》看到,该办法关于个别征收的规定集中在第五十三条第一款,即“拆建类城市更新项目在改造方案批准3个月后,仍因搬迁谈判未完成等原因未能确认城市更新项目实施主

体,已签订搬迁安置补偿协议的不动产权比例不低于百分之九十五的,可以向项目所在地的区政府申请调解,区政府也可以召集有关当事人进行调解;符合国有土地上房屋征收相关规定的,市、区政府可以依法对未签约部分房屋实施征收。征收后可协议出让予经公开方式确定的实施主体。”

可见,个别征收制度的适用前提是“协商签约率不低于95%”。

广州市律师协会房地产与城市更新专业委员会主任龚军伟指出,发挥市场在资源配置中的决定作用也是中央三令五申强调的改革方向。广东省遵循中央指明的方向,构建起以市场化为主要特色的“三旧”改造政策体系,其中,最大的亮点就是市场化动迁。然而,市场也会失灵,这是不以人的意志为转移的客观规律。市场失灵时,政府就应当有所作为,这是政府的职责所在。

如何判断市场失灵(即政府在什么情况下才发挥作用)是一个实操性的难题。《珠海经济特区城市更新管理办法》将此市场与政府的界限划定在95%,即通过市场化协商签约率应当达到95%,政府才启动个别征收程序。(据珠海特区报)

C 前行

打造面向未来的城市文明

城市是一个生命体,它有着和人类相似的生命特征。它有智慧,每个城市会随着时代的变化进行如新陈代谢般的交替演变;它有温度,每个城市都承载着一定的历史记忆与家族情怀;它有灵魂,每个城市都是内外环境相互塑造的综合产物。在一个城市系统中,各个区域构成它的器官,各条道路构成它的经脉,各式设计构