

城市更新:留住什么,更新什么

——从温州实践看城市发展理念之变

“脏乱差”曾是温州城市发展进程中难以回避的痛点。一度,城中村“握手楼”密布,老街区设施老化,危旧住宅占比超 30%。近年来,温州以空间焕新、品质提升、发展增效,持续推动城市更新能级跃升,相继入选国家新一轮城中村改造扩围城市、中央财政支持实施城市更新行动示范城市。在浙江省 2025 年度城市更新城区、片区试点名单上,温州的试点总量居全省第二。

然而,城市更新要更新什么? 群众利益与城市运营之间如何找到最优解? 资金平衡、文化保护等多方面的制约如何协调? 近日,记者走进温州,调查城市更新带来哪些思考和借鉴。

城市更新,每一场都是攻坚战

华盖里是温州“千年斗城”的核心腹地。走进温州老城区,一些巷弄里的老房子,房梁倾斜、墙体开裂,踩在木地板上嘎吱作响。基础设施建设滞后、停车难、管线乱、排污不畅,是老城区的普遍困境。

“城市更新,每一场都是攻坚战。”一名历史街区建设服务中心工作人员坦言,从“推倒重来”转向“精雕细琢”,意味着更复杂的利益协调和更精细的治理能力。首先要面对的难题,是如何做好保护与发展的平衡。

“尤其涉及到老街区里的历史文保建筑,改造审批流程复杂,难度极大。”采访时,一旁的居民吴女士也上前搭话,“很多人宁可空着也不愿改。”

实施层面的复杂性,也是城市更新

的第二个难题。“原本建设项目,只面对一个甲方。现在做城市更新,小区千百个住户都是我的业主,工作方式完全不同。”参与多个“旧改”项目的浙江磐石建设有限公司有关负责人刘滨对此深有体会。再加上改造资金需求巨大,单靠政府财政难以为继。

当城市功能格局变化、居民需求多元,仅完成“硬件”更新的区域可能依然缺乏吸引力。这也是城市更新的第三个难题:从“面貌焕新”到“活力重生”,城市更新如何同步考虑产业植入、商业活力、文化营造等因素,形成长效运营机制。

面子要好看,里子更要实

历史街区改造是温州城市更新的一项重点内容。近年来,温州持续开展城中村改造,并启动历史文化街区保护建设。

改变之一就是,政府不再坚持以往“统一征收、大规模改造”的方式。位于鹿城区的双井坊,就是一个案例。这里曾有被取缔 19 次的马路菜场,改造时未搞“一刀切”让居民搬迁,而是根据居民意愿,可以统一征收置换,也可以租赁给政府,再统一改造,保留老店招牌,引入店铺主理人。如今,在双井坊,人来人往的菜市场旁,老店“啊秋面馆”依旧还在,附近还引入“菜场咖啡”“脱口秀剧场”等新业态,烟火气与文艺范在此交融,老城的生活习俗也留了下来。

类似的机制创新还有不少。比如按照原有规定,历史建筑不能单独出

让,华盖里街区改造时试点开创了“带建筑地块出让”先例,让有修缮能力和经营思路的社会主体能够参与进来,并通过“小微工程消防审批承诺制”有效提升审批效率。

走进建成已有 30 余年的鹿城区南汇街道富荣小区,新刷的外立面,改造一新的地面停车位,与周边的老旧小区形成鲜明对比。富荣小区所在的春秋社区党委书记、主任朱小曼说,小区改造前经历数月逐户走访、几轮意见征集,大家对小区环境、屋顶防漏、停车位增加的要求最为迫切,城市更新就从这些地方入手。“群众的需求,就是我们更新的方向。”朱小曼说,改造后,富荣小区新增车位 230 个、充电桩 48 处,居民都叫好、支持。

以人为本,求解最大公约数

“只有以人为本,才能实现城市更新的可持续发展。”温州大学建筑工程学院教授潘安平认为,温州着眼细微、持续加力,走出了一条有温度、有质感的城市品质提升之路。

改善民生是城市更新的首要出发点。比如城中村普遍存在违建密集等问题,温州抢抓政策机遇,近五年累计完成市区范围内 109 个行政村整村改造,高标准建成安置房 24 万余套,大幅度改善了群众生活条件。

尊重民意是城市更新顺利推进的先决条件。富荣小区原本就停车位紧张,小区改造的一个目的就是增加停车

位,但是没想到一棵 10 年树龄的橘子树,让停车位改造停了工。小区居民表示想留住这棵橘子树。最后业委会出面协调沟通,将树移入花园,改造才继续推进下去。富荣小区改造项目经理刘滨说,只有充分倾听民意,努力寻求“最大公约数”,才能得到各方支持。

增进民富是城市更新的始终追求。土地是发展经济不可或缺的要素,而人多地少是温州始终绕不过去的资源困局。据相关部门统计,仅老旧工业区改造,温州五年来就实施了 16684 亩,带动全市工业用地平均容积率从 1.3 提升至 2.5。

“城市更新,钱从哪儿来?”这也是记者调查走访中,大家最为关注的话题。温州历史街区改造中探索推出庭院主理人合伙共创方式,吸引年轻人加入老宅改造与常态化经营。眼下,90 后青年杜沐晨团队已改造 10 多间老宅,他们在四合院里融入咖啡、宠物等多元业态,在促进文化传承的同时实现经济发展。

「来源:11 月 25 日《浙江日报》」

■ 编后

城市更新是一场空间、功能、文化、治理的系统性深层次变革。只有不断创新城市治理的理念、模式、手段,激发各方主体的活力,比如创新投融资模式,完善金融、财税、土地等相关支持政策,鼓励社会资本参与,打造共建共治共享的城市治理模式,才能共同回答好城市更新这道必答题。

全域治水

11 月 25 日,和平镇长城村保洁人员乘船打捞水面漂浮物(无人机照片)。

近年来,浙江省湖州市长兴县和平镇长城村全面落实河长制,推进全域治水,守好管好乡村河道。通过坚持水陆并举、治管并重,定期开展河道清漂、河岸清扫保洁等工作,全面提升水环境,助力美丽乡村建设。

新华社记者 徐昱 摄



普陀区探索阶梯式、动态型、整合式等调价模式 物业费收多少“一把钥匙开一把锁”

最近,普陀区真如镇街道恒力锦沧花园的居民发现了小惊喜:20 年未曾更换的景观水泵汩汩喷涌,樱花亭外新铺的塑胶步道在晨光中熠熠生辉。而就在去年,这里还因为设施老化、绿化失管,屡屡登上 12345 热线的投诉榜。恒力锦沧花园的蝶变是普陀区全面铺开物业服务“质价双提升”行动的缩影。

普陀区坚持党建引领,通过阶梯式、动态型、整合式等调价模式,持续推动物业收费标准市场化机制的建立和物业服务质量的提升。截至 10 月底,今年普陀区已有 89 个住宅小区完成物业费调价,物业类热线投诉同比下降约 24.8%。

阶梯式调价小步稳走

位于万里街道的万里名轩是有 26 年房龄的早期商品房,却因为“保养得当”被居民称为“冻龄小区”。其实,曾经它也面临设施老化、内部环境破旧等老旧小区共性问题,转折点出现在 2022 年。

当时,万里名轩续聘了中环陆家嘴物业。万里名轩业委会主任夏爱萍说,“续聘后,物业基于人力、物资等运营成本上涨,提出了涨物业费的要求。”

中环陆家嘴物业副总经理陆燕介绍,2021 年,公司聘请专业物业费评估第三方对万里名轩进行物业服务成本评估、精细化测算。“评估下来,建议收费标准是 3.11 元/平方米。”

然而,当时万里名轩电梯住宅的物业费只有 1.89 元/平方米。由于价格差

距较大,大多数业主代表都坚决反对。

经过居委会、业委会、物业近 10 次商讨,提出了阶梯式调价的模式,将物业管理费连续三年逐步调整。夏爱萍说,就像水电气费用阶梯式上涨一样,居民负担不重,更容易接受。

具体而言,物业费第一年每平方米涨 0.29 元,第二年涨 0.1 元,第三年涨 0.1 元,达到 2.38 元/平方米。在公示、征询阶段,物业和业委会一起多次听取业主意见,为业主们耐心解答,让业主明白物业费用在何处。最终高票通过阶梯调价方案,物业费收缴率超过 98%。

眼下,万里名轩的工作方法已推广到万里街道其他社区。

动态调价明明白白

位于长寿路街道的澳门新苑,则通过“根据社会最低工资标准变化动态调价”模式,不断实现物业费价格与市场经济动态变化接轨。

2021 年,在长寿路街道的协调下,上海久实物业进驻小区提供代管服务。相比之前,久实物业专业、尽责的服务逐渐赢得了居民的信任。但要可持续发展,物业费涨价也势在必行。

久实物业总经理张建华告诉记者,“此前,我们已推行过‘根据社会最低工资标准变化动态调价’方式,主要用于解决一线物业服务人员的薪酬缺口,相关财务数据对外公示,并得到业主的理解和支持,所以尝试把这种模式复制到

澳门新苑。”

澳门新苑的方案是:如上海市社会最低工资每月上调 100 元,员工基本薪酬总和将增加 1391 元,分摊至总建筑面积 1764962 平方米,相应上调物业服务费 0.08 元/平方米。2025 年 7 月 1 日起,最低工资上调 50 元,由 2690 元/人调整为 2740 元/人,根据约定物业费相应增加 0.04 元/平方米。

小区业主大会上,两项关键议案以超过 98% 的同意率高票通过:一是续聘久实物业;二是依据既定机制完成物业费调整,自明年 1 月 1 日起,物业费每平方米每月上调 0.04 元。

久实物业也明确承诺将带来实实在在的 service 提升:实施“亮灯工程”优化照明系统、扩展监控存储容量、修复楼道渗漏,以党组织牵头建立定期交流会议、接待日等。

整合调价因地制宜

位于宜川路街道的农林小区,在 2021 年之前看不出是一个“小区”——几乎没有围墙,导致外来车辆随意进出,电瓶车盗窃频发。乘着实施“美丽家园”的东风,小区成立党员攻坚小组,历时 3 个月完成围墙合围、监控全覆盖等,安保和停车问题得到了阶段性改善。

针对物业选聘过程中的痛点,宜川路街道搭建“红色议事厅”平台,组织各方会谈 12 次。基于市场上没有物业接手的现实,再次发掘党员力量——昶仰

物业承接农林村居委会管辖的另外两个老旧小区,拥有丰富的管理经验,其总经理姚先生是一名老党员。

测算显示,含保安的物业费至少需要每月每平方米 0.8 元,远超居民承受力。在多轮测算和探讨后,决定收费标准与 11—13 号楼保持一致,即每月每平方米 0.57 元但不提供保安人员,覆盖小区设施、绿化、维修和保洁等其他费用。

但没有保安,谁来管大门? 谁来管车位? 居委、业委和物业三方创新推出“智能自治”模式:小区四扇大门已升级为智能道闸,实现车辆自动识别启停;日常门岗管理由党员带头排班值守,昶仰物业同步承诺,由保洁人员兼顾停车秩序协调。如今,农林小区已完成物业合同签订,新物业已提前介入小区整体建设规划。

普陀区房管局相关负责人表示,三种不同类型、不同路径的调价方式,让物业费调价做到“一把钥匙开一把锁”。调价只是手段,根本目的是逐步建立起物业服务收费标准市场化机制。

「来源:11 月 25 日《解放日报》」

■ 编后

从“要我调”到“我要调”,从“价格博弈”到“价值共创”,普陀区蹚出了一条党建引领、居民共治、行业自律的物业治理新路。普陀区的实践卓有成效,“阶梯式调价”“动态调价”型都可适用于不同小区复制推广,“整合调价”型则适用于小小区合并的小区类型。

杭州再度向全球创业者敞开怀抱——2025 杭州创业者大会近日在运河文化发布中心启动,当天吸引近 2000 名创业者、投资人、行业精英和高校师生前来。大会发布了《杭州市创业陪跑生态共建公约》,具体内容包括汇聚高校学者、企业家、金融机构负责人等各方力量,实现开放共享、创新驱动、协同共生等。

在创业项目展区,杭州飞阔科技有限公司展出的智能机器人引来众多关注,公司新媒体部负责人赵先生点赞杭州创业环境:“我们来杭创业一年多,政府不仅提供场地资金,还助力品牌推广”。目前公司团队已发展到 45 人规模,市场规模做到了 1 亿元,来杭州创业真的没错。”现场展示的 80 余个优质项目覆盖人工智能、新材料等领域,年轻创客们的身影,折射出杭州创业生态的蓬勃生命力。

“我们头回参加创业者大会,就有不少人来咨询品牌拓展、营销管理的问题。”杭州西泽丰管理咨询有限公司创始人赵辉感慨:“创业者需要少踩坑、拓思维的实战指导,大会这样的平台正是刚需。”

“我们从 2015 年开始便坚持投早、投小、长期陪跑,我们知道创业早期很困难,希望能为创业者雪中送炭。”赤子基金客户经理罗汉展示着投资代表案例,“我们希望能发现更多好项目,此前投资的企业中,有一家在 7 年时间内从 4 个人的小团队发展成为国家级专精特新‘小巨人’企业,目前在准备上市。”

“作为签约方之一,我们了解创业者有哪些急难愁盼。我们将面向大学生创业者等群体,提供创业担保贴息贷款等资金支持。”杭州联合农村商业银行副行长沈基良坚信本地银行能发挥很多优势,“我们和本地很多行业有着千丝万缕的联系,还能帮创业者对接产业链上下游。”浙江大学管理学院教授、杭州市创业导师王小毅认为,创业导师需“脚下沾泥”,为创业者规避风险、传授知识、对接资源。

会场一楼进门处,银行、担保机构、风投机构、会计师事务所、创业陪跑空间等超百家参展单位连成一片,在现场组成服务矩阵:从创业担保贷款申请、陪跑空间入驻到财税合规指导,各类需求均能在现场得到响应。现场还邀请创业大咖向大学生传授团队建设等实战知识,设置“就业创业一张图”演示区,通过该图实现政策与资源的智能匹配。

生态共建的背后,是杭州十余年的探索积淀。自 2013 年率先提出“创业陪跑”理念以来,杭州的创业服务实现了从提供小额担保贷款、建设大学生创业园,到搭建创业陪跑空间的全面升级过程,政府角色也从管理者转变为创业者身边的“陪跑者”。

从 2016 年首届大会至今,杭州累计发放创业担保贷款 81.04 亿元,建设 154 个创业孵化载体,孵化培育创业企业 7.4 万家,带动就业超过 16 万人。

「来源:11 月 25 日《杭州日报》」

长三角 新闻快览

扬州向全球英才发出“追梦来扬”诚挚邀请 以“安居”为基,更以“乐业”成事

11 月 17 日,第三届扬州“绿扬金凤”人才周活动开幕,扬州市向全球英才发出“追梦来扬 州到爱才”“追梦来扬 创业天堂”的诚挚邀约。

近年来,扬州持续优化体制机制,升级人才政策,完善创新生态,致力打造让人才“安居乐业”的理想之城。“十四五”以来,扬州新引进高层次人才超 2400 名、新增就业创业大学生超 12 万人。

“刚到扬州就住进人才公寓,家电齐全,还能享受‘青享码’免费游景点、坐公交,太贴心了!”应届毕业生李萌萌的体验,正是扬州不断优化人才生态的缩影。今年 4 月,扬州升级人才政策 40、构建“1+3+N”政策体系,涵盖 1 部人才新政、3 部专项产业政策 and N 部配套实施细则。

“从大专到博士,生活补贴、安家券层层递进,市县两级还能叠加享受。”扬州市委人才办相关负责人介绍,市级层面为青年人才提供每月

500 元至 3500 元生活补贴,购房一次性发放 3 万元至 30 万元“安家券”;企业引进的博士、硕士、本科、大专人才,综合补贴最高分别可达 101.7 万元、46.5 万元、30.5 万元和 15.7 万元。

既以“安居”为基,更以“乐业”成事。当日人才周活动开幕现场,6 名人才代表接过 2025 年“绿扬金凤计划”人才资助支票。目前,市、县两级累计投入 15.48 亿元,成功吸引 3918 名高层次人才来扬创新创业。“绿扬金凤”人才创新创业大赛已成为吸引优秀人才的“强磁场”。2021 年以来,大赛共吸引 4481 个项目报名,578 个项目现场路演,230 个项目落地,博士人才占比超 90%、50 个项目获“绿扬金凤计划”资助 7325 万元,撬动社会资本投资 1.9 亿元,累计实现销售收入 5.5 亿元,其中 38 家已成长为规上企业、高新技术企业或“专精特新”企业。

「来源:11 月 25 日《新华日报》」

80 个场景“闭环”,治理成效“飞”出来

“市场马路占道经营等问题靠人力巡查远不达效,能否靠数字治理破解?”近日,市城管局提出的这一需求得到了响应。无锡市城运中心无人机低空巡管共享服务平台为这一场景部署了巡飞线路和 AI 算法,可一键生成工单,实现“中心决策调度—无人机巡查—AI 算法识别—终端现场处置”全流程闭环。随着“市场马路”这一场景的接入,服务平台的城市治理场景覆盖数达到了 80 个。

政务侧无人机被认为是引领治理创新的“改革先锋”。当前,全国有 287 个地级市开展了政务侧无人机项目建设,但数据未打通、存量资源难复用、基层参与度不足等问题普遍存在。“因数据格式不统一、调度机制脱节,跨部门协同沦为‘纸上谈兵’。”滨湖区胡埭镇某社区居民通过 12345 政务热线反映田间出现多处随意倾倒的垃圾,当天便收到了反馈——农业农村部门

接到转办诉求后,立即通过“一网协同”提交巡查工单,无需额外协调资源,中心快速匹配就近无人机并调度升空,相关信息实时推送至农业农村部门与胡埭镇综合指挥中心、业务部门当天快速锁定垃圾点位等信息,处理完成后,还通过平台上传清理前后的对比照片。

技术赋能让治理精度和效率大幅提升,平台采集 2712G 飞行数据,通过“人工+政务大模型”标注出 10 个低空场景数据集,还自主研发了垃圾识别、蓝藻监测等 13 种 AI 算法。“以前巡查一条主干道,城管查违章、市监查广告、市政查设施,得飞 3 次;现在一次飞行加载多类算法,能同步生成 3 份报告。”梁溪区城运中心工作人员展示着最新的巡飞成果。

从太湖蓝藻监测到中高噪声管控,从违章停车识别到工业园区安全巡查,从火情监测到节假日客流监测,传统治理“低空盲区”难题在政务无人机一体化应用的发展下迎刃而解。截至目前,平台已累计自动识别问题并闭环处置工单 1.2 万余件,联动处置火情监测、森林防火等 6 类紧急事件共 20 起。巡飞平台于近日获第二届“中国人工智能+城市治理”优秀实践案例评选特色案例,为各地相关工作推进输出可复制的“无锡样本”。

「来源:11 月 25 日《无锡日报》」