

关注重庆老旧小区改造之⑥ 他山之石篇

实施城市有机更新 用“绣花功夫”进行微改造

这些老旧小区的改造经验值得重庆借鉴

“

作为国内较早开展老旧小区改造的城市之一,目前重庆已在2000多个老旧小区成功实施改造“手术”,上百万群众从中受益。

下一阶段,如何更高水平地推进重庆老旧小区改造?一些问题迫切需要厘清。比如,作为山地城市的重庆,如何更好地统筹空间秩序?面对深化“放管服”改革的新形势、新要求,如何简化老旧小区改造项目的审批程序……

带着这些问题,本报记者梳理了发达国家和国内先进城市的一些代表性做法,供各方借鉴。

□本报记者 廖雪梅

日本

老旧小区改造主要依靠市场机制

在日本,老旧小区大多是二战后为应对住宅短缺而大量建设的集合住宅。2016年,日本共有1600个老旧小区,东京是老旧小区比较集中的城市之一。

日本的老旧小区更新主要有4种方式:小区再生、存量活用、用途转换和让渡返还。各种方式可以单独使用,也可在同一个小区更新中混合使用。由都市基盘整備公团和地方都市开发整備部门合并而成的UR(独立行政法人都市再生机构),其开展的更新工程基本覆盖日本所有老旧小区。

东京足立区花田小区更新,就是日本老旧小区改造的一个成功案例。该小区建成于1964年,公共空间少,建筑密度高,居民人口老龄化率达54%。

2011年,花田小区启动更新改造。该小区的改造主要依靠市场机制,政府和民间力量为辅。花田小区的土地和建筑物所有者UR,是项目改造的主要推动者,重点负责小区的更新设计、规划和建设。足立区政府则主要负责社会层面的推动,定期将更新举措进行公示和宣传,并定期与居民沟通,及时反馈居民意见。此外,花田小区及其周边地区综合社区营造协议会,从制度层面进行居民之间的沟通,以及不同利益主体间的协调。

花田更新项目将小区既有路网划分为若干地块,针对不同地块采取不同的更新方式。在分块更新的基础上,花田设计了生活轴、都市轴、地域轴和绿轴来连接各地块,统筹整合小区的空间秩序。

广西

建立改造项目审批绿色通道

今年初,广西壮族自治区住房和城乡建设厅等部门联合下发通知,明确建立城镇老旧小区改造项目审批绿色通道,对改造方案、初步设计、用地规划、建设工程规划许可、施工许可、竣工验收、不动产登记办理等7个方



这是八月六日拍摄的广州荔湾区永庆坊。近年来,广州实施城市有机更新,用“绣花功夫”实现老旧城区微改造,既提升街区居住品质、公共服务、文化活力,又让历史风情留存于此,实实在在提升居民幸福感。

面的工作流程进行了简化。

通知要求,已纳入国家和自治区改造计划的政府投资类城镇老旧小区改造项目,原则上不再编制和审批项目建议书和可行性研究报告,由建设单位根据居民意愿调查结果组织编制项目改造方案,由发展改革部门会同相关单位对改造方案进行联合审查。

不仅如此,改造方案批复总投资在400万元以下(不含400万元)的项目,不再审批初步设计和项目概算,不涉及土地权属变化、不改变用地性质、对环境不影响小的项目,无需办理建设项目用地预审与选址意见书、建设用地改变用途审核、建设用地规划许可等用地手续和环评手续;不增加建筑面积、不改变既有建筑功能和结构的项目,无需核发建设工程规划许可证;不涉及建筑主体结构变动的项目,建设单位出具设计质量承诺书后,免于施工图审查。

项目竣工后,鼓励相关部门及单位、街道、居民代表参与一次性联合验收。对于权属清晰、材料齐全的、需要办理不动产登记证的,在收到材料后的1个工作日内办结。

上海

加梯公司“代资”建电梯

老房加装电梯遭遇资金困难怎么办?近日,上海市杨浦区殷行街道与第三方加梯公司探索了一种全新的BOT模式,由加梯公司“代资”建设电梯,居民不出建设费,只付使用费。

具体而言,在电梯建设前期,居民不用出一分钱,加梯公司出资把电梯建好,从居民开始使用之日起,再向加梯公司缴纳使用费,期限为15年。使用费按照层高比例分摊,6楼每年交使用费3100元,5楼2400元,4楼1800元,3楼1200元,2楼600元,1楼不出钱。考虑到物价指数和人力成本随时间递增,使用费每5年增长6%。

为何把期限定在15年?这是因为按照总价71万元,减去政府补贴总价的40%(即28万元)后电梯全款付完所需的时间。

加梯公司上海鹤隆实业集团有限公司负责人曾算过一笔账:一次性付全款对居民压力大,成功加梯概率小,虽能一次性收回成本,但每年只能做几台。采取这种“代资”新模式,今年以来,企业就签约100多台。数量上去了,成本自然降低了。不仅如此,电梯内广告也有收益,这部分收益折算在维保费里,企业就不需另外向居民

收取维保费。

加装电梯的房子卖掉怎么办?有两种方式可以解决:一种是上家和下家自行协商每年交电梯费的事宜,双方同意,加梯公司与上家解除合同,与下家续签;还有一种情况是房价因为电梯而上升了,新旧居民协商好,房价上涨的部分涵盖了电梯的钱,不需要解除合约,使用费还是由原居民承担。

北京

社会资本参与改造可获贷款贴息

前不久,北京市住建委、北京市发改委等八部门下发通知,提出以多种方式引入社会资本参与、加大财税和金融支持、存量资源统筹利用、简化审批、监督管理等多条意见,建立共同参与改造、共同治理社区、共同享受成果的老旧小区改造良性循环新机制。

这些意见包括:社会资本可以通过四种方式参与老旧小区改造:专业化物业服务、“改造+运营+物业”、专业服务和改造实施主体。对于社会资本参与老旧小区改造的,北京市财政可对符合条件的项目给予不超过5年、最高不超过2%的贷款贴息;区政府对符合要求的项目,可以申请发行老旧小区改造专项债。

不仅如此,北京还鼓励金融机构参与投资市区政府设立的老旧小区改造等城市更新基金;支持社会资本开展类REITs(房地产信托投资基金)、ABS(资产抵押债券)等企业资产证券化业务;支持社会资本通过项目融资、

记者手记》》

用创新思维打好老旧小区改造攻坚战

在我市,老旧小区通常指“楼龄”超过20年,因原来设计标准低且养护不到位,环境脏乱、管网破旧、缺乏电梯和物业服务等问题突出的小区。由于短板多、改造量大、涉及利益多元,一些小区改造难度不小。在改造上无论是资金关、协调关,还是思想关,无不考验着决策者、参与者的智慧。

城镇老旧小区改造困难重重,该从哪里突破?

创新是解决问题的重要手段,解决问题是创新的最终目的。“十四五”时期,我市将完成老旧小区改造任务约1亿平方米。要打好这

城市有机更新,这些事不能做!

重庆首次制定城市更新规划负面清单

的功能业态。

老旧街区的城市更新规划负面清单包括:禁止进行违反保护规划的更新建设活动,不得引进有环境污染、消防隐患的业态和功能。

市规划自然资源局城市规划处副处长李俐娟介绍,在《规划》框架下,中心城区各区、各片区和各个项目都可以制定符合自身实际的城市更新片

公司融资等方式向开发性金融机构、商业银行等金融机构申请中长期贷款;支持社会资本利用财政补贴、政府实物注资、产权单位和居民出资等作为项目融资的资本金。

陕西

开展“美好幸福小区”建设示范

2020年起,陕西每年在全省各地开展城镇老旧小区改造的小区中选择一批环境整治、设施完善、绿色生态、安全有序、管理规范、和谐宜居的“美好幸福小区”,在全省树立一批城镇老旧小区改造的样板。

“美好幸福小区”试点实行省、市、县分级包抓的方式,省上从市上推荐对象中确定试点对象。各市(区)原则上每年至少选择3个老旧小区进行申报。陕西省住建厅将联合省财政厅根据《陕西省“美好幸福小区”建设示范标准(试行)》进行评估,对评估通过的小区认定为“陕西省美好幸福小区”,并对所在县(市、区)在相关政策和资金上予以支持和倾斜。

按照《陕西省美好幸福小区建设示范标准(试行)》标准,人口规模在100户以上,基础设施、便民服务设施配套完善,用地边界清晰,并在小区改造中具有鲜明特色和突出示范引领作用的老旧小区均可申请创建美好幸福小区。

为保证美好幸福小区的质量,陕西省将对已命名的小区每三年复查一次,不合格的限期整改,经整改仍不合格的,撤销称号。

城开高速任河特大桥月底合龙

9月15日,城开高速控制性工程——任河特大桥正加紧施工。该桥单幅全长1264米,是城口县城第一座百米高墩特大桥,大桥有望本月底实现主桥合龙,为明年城开高速城口段通车奠定基础。

9月15日,城开高速控制性工程——任河特大桥正加紧施工。该桥单幅全长1264米,是城口县城第一座百米高墩特大桥,大桥有望本月底实现主桥合龙,为明年城开高速城口段通车奠定基础。

9月15日,城开高速控制性工程——任河特大桥正加紧施工。该桥单幅全长1264米,是城口县城第一座百米高墩特大桥,大桥有望本月底实现主桥合龙,为明年城开高速城口段通车奠定基础。

9月15日,城开高速控制性工程——任河特大桥正加紧施工。该桥单幅全长1264米,是城口县城第一座百米高墩特大桥,大桥有望本月底实现主桥合龙,为明年城开高速城口段通车奠定基础。

9月15日,城开高速控制性工程——任河特大桥正加紧施工。该桥单幅全长1264米,是城口县城第一座百米高墩特大桥,大桥有望本月底实现主桥合龙,为明年城开高速城口段通车奠定基础。

9月15日,城开高速控制性工程——任河特大桥正加紧施工。该桥单幅全长1264米,是城口县城第一座百米高墩特大桥,大桥有望本月底实现主桥合龙,为明年城开高速城口段通车奠定基础。

9月15日,城开高速控制性工程——任河特大桥正加紧施工。该桥单幅全长1264米,是城口县城第一座百米高墩特大桥,大桥有望本月底实现主桥合龙,为明年城开高速城口段通车奠定基础。

两江新区万州区三个产业协同载体挂牌

三方面推动“一区两群”对口协同发展



本报讯(记者 王天翔)9月16日,两江新区万州企业研发中心、两江新区先进制造配套产业万州园、万州(两江新区)绿色智造赋能中心同步挂牌运营。重庆日报记者现场获悉,三个产业协同载体将分别促进两江新区、万州区在研发创新、先进制造、绿色赋能方面深化合作,推动“一区两群”对口协同发展走深走实。

两江新区万州企业研发中心位于两江新区龙兴新城,首期投用2000平方米,将于本月迎来首家入驻企业。该中心将整合两地在数字经济、电子信息、智能制造等方面的研发资源,帮助企业增强研发能力,助力产业提质增效;同时,两地将强化招商合作,共谋招商项目,以资源共享、优势互补推进项目落地。

两江新区先进制造配套产业万州园位于万州经开区五桥园,园区企业主要从事电子信息、光学材料等行业,目前已经与两江新区企业建立了良好的供应链关系。产业园挂牌后,将由两江新区和万州经开区共同建设,围绕对口协同发展进一步加强产业协作。

两江新区万州绿色智造赋能中心位于万州经开区五桥园,规划面积约7000平方米,由两江新区和万州经开区共同

建设,将打造集“赋能、创新、交付”三大功能于一体的服务平台,成为两区协同落实“碳达峰、碳中和”目标和全市推动制造业高质量发展的实际载体。

今年,两江新区和万州区按照“一区两群”区县对口协同发展机制结对子,明确将从工作机制、招商引资、产业发展、飞地建园、科技协作、旅游品牌、港口功能、城乡互动、社会事业和人才交流10个方面携手共进,推动“一区两群”协调发展战略走深走实,一些行动已初见成效。

产业发展方面,两江新区数字经济产业园万州园已挂牌投入运营,目前已有猪八戒股份有限公司、博拉网络股份有限公司等公司入驻办公,有效助推两区数字经济产业协同发展。

科技协作方面,两区推动重庆三峡科技创新综合服务平台与易智网完成功能对接,进一步促进两江新区科技创新优势资源与万州区企业交流合作;两地还携手开展功能营养高山农产品种植技术与应用试点项目,开发适于万州区恒合乡种植的功能营养高山蔬菜农产品。

港口功能联动方面,重庆港务物流集团与万州区政府等5个主体签订万州区新田港二期合作协议,成立合资公司共建共营万州新田港二期;该集团还与万州区共同推动“沪渝集装箱直达快线”(万州航线)成功开通,开行万州—涪陵水水中转班轮,提升万州港通江达海效率。

奋斗百年路 启航新征程 我为群众办实事

因疫情无法回国的市民

可委托家人代办身份证到期换领服务

本报讯(记者 周松 实习生 肖秋灵)9月16日,重庆日报记者从市公安局治安总队获悉,日前公安部推出了因疫情无法回国人员可委托国内近亲属代为办理居民身份证换领手续的便民政策。截至目前,重庆公安机关已为57名因疫情无法回国的重庆人提供了居民身份证到期换领委托代办服务。

自新冠肺炎疫情发生以来,不少国外留学、务工人员因居民身份证到期不便回国办理换领业务,给学习、工作和生活带来诸多不便。为此,按照公安部统一部署,重庆公安治安管理部门结合正在开展的公安队伍教育整顿和“我为群众办实事”实践活动,迅速组织在全市范围内开展因疫情无法回国人员委托国内近亲属代为办理居民身份证换证业务,居民身份证有效期满无法回国人员,可

委托国内的配偶、父母、子女、兄弟姐妹、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女等近亲属,到其常住户口所在地公安机关代为办理居民身份证换领业务。

申办所需材料包括申请人(以下统称“委托人”)签名确认的委托书,须写明委托人姓名、公民身份号码及有效期限,受托人姓名、公民身份号码、与委托人亲属关系,委托申请事项、联系方式;委托人在有效期内的中国护照资料页及所在国签证页复印件;委托人持委托书及本人护照资料页合影的图像信息;受托人居民身份证。

民警提醒,办理此项业务时,受托人需向委托人家常住户口所在地派出所代为提出换证申请,交验所需材料,确认提交信息的准确、真实性,当场签订书面承诺书。

江津滨江新城建民生实事清单

台账式推进69件民生实事落实

本报讯(记者 彭瑜)9月17日,重庆日报记者从江津区获悉,今年以来,江津滨江新城建设管理中心积极开展“我为群众办实事”实践活动,通过建立民生实事清单,台账式推进69件民生事项,目前已经完成41件。

前不久,江津区滨江新城建设管理中心接到市民反映,江津区社会福利院、精神病院、特殊教育学校(两院一校)等地没有前往双福方向的公交线路,希望能完善相关站点方便群众出行。

“这条路车流量很大,行人沿着马路行走危险。”滨江新城建设管理中心收到群众反映后,根据场地实际情况和群众需求,计划在津马路“两院一校”对面设置港湾式停车位,包括挡墙、路面结构层、红绿灯及减速带等,合计投入约240万元。

今年以来,滨江新城建设管理中心通过建立民生实事清单,台账式推进69件民生事项,包括协调完善浒溪菜市场公交站周边导向标识标牌、开展工程职业技术学院公交站智能化改造、协调开通江津圣泉街道到西彭的专线班车、启动轨道交通5号线江跳段(江津到跳磴段)圣泉寺站和渝昆高铁站交通接驳工程等,目前已经完成41件。

“民有所呼,我有所应。”滨江新城建设管理中心相关负责人介绍,为更好搜集群众建议、满足群众需求、服务好群众,滨江新城还将“党群直通车”开进还建房小区、在建项目等,同时完善“党群便民中心”,建立党员值班制度,轮流到“党群便民中心”接待来访群众,推动化解群众反映问题30余件次。

城开高速任河特大桥月底合龙



9月15日,城开高速控制性工程——任河特大桥正加紧施工。该桥单幅全长1264米,是城口县城第一座百米高墩特大桥,大桥有望本月底实现主桥合龙,为明年城开高速城口段通车奠定基础。

记者 罗斌 摄/视觉重庆