

母城焕新 渝中更新

在长江与嘉陵江交汇处的20.08平方公里土地上，渝中区承载着重庆3000年建城史的厚重记忆，也面临着超大城市老城区“建筑密、人口密、路网密”的独特挑战。

作为全国首批城市更新试点，渝中摒弃大拆大建的粗放模式，以“留改拆增升”并举、“投融建管运”一体的系统思维，在补齐功能短板、传承历史文脉、激活产业活力的实践中，蹚出了一条超大城市中心城区高质量更新的新路径。

如今的渝中，老小区换了新模样，老街区有了新活力，老产业添了新动能。“母城焕新”的故事，还在继续。



戴家巷老街区

补短板优服务 老城区焕新生活质感

“住了30年的老房子，以前墙皮掉、管道堵，现在不仅外墙刷得亮堂，还加了电梯，出门就是小花园，这日子越过越舒心！”双钢路社区居民王秀兰的感受，正是渝中区老城区居民生活品质提升的缩影。

作为重庆“母城”，渝中2000年以前建成的老旧建筑占比超40%，60岁以上常住人口占比达33%。老城区普遍存在的诸多城市病，不仅让居民犯愁，也极其影响来渝游客体验感。

补短提质，到底应该从哪里入手？渝中区坚持“群众所愿即城市所向”的理念，打足了提前量。

该区通过线上线下多渠道广泛精准征求居民意见，征集到针对小区外墙隐患整治、排水管网改造、消防隐患整治、无障碍设施改造等众多高频诉求。

同时，该区还在全市率先开展全域城市体检，发现除了老旧小区设施差，核心商圈停车难、背街小巷环境乱、公共服务覆盖不均等，都是居民和游客反映集中的“痛点”。



珊瑚公园 摄/唐安冰

找准了症结，渝中开始“对症下药”，一场覆盖居住、交通、生态、服务的补短提质行动，在这座老城里铺展

开来——创新制定52项改造标准“菜单”，推动900万平方米老旧小区品质功能提

升，完成老旧住宅加装电梯230余台，打造养老、食堂等社区公共服务设施130余个，双钢路小区入选全国“共建美好家园”典型案例，中山二路改造项目获评全国无障碍环境建设优秀典型；挖潜地下空间，建成长7.5公里、串联19个地下车库、近1万个车位的解放碑地下环道，完工东水门大桥EF匝道、金银湾配套道路等一批“缓堵促畅”项目；依法拆除危房近1万平方米、违法建筑1.1万平方米，新建排水管网135公里、老旧燃气管网259公里，新加装燃气安全装置15.57万户；精心打造19.1公里黄金水岸线，打造22个城市公园、24条山城绿道、30个山城花境，珊瑚公园治理提升获评美丽重庆建设首批典型案例，半山崖线和环城步道获“重庆最美山城步道”……

从听民意、做体检，到找症结、补短板，渝中用实实在在的行动，让老城区焕发新活力，也让居民的幸福感、游客的满意度，在细节里不断提升。

保风貌活文脉 旧街巷延续山城记忆



鲁祖庙传统风貌区 摄/李雨恒

“没想到小时候逛的鲁祖庙，现在这么洋气，还没丢老重庆的味儿！”国庆假期，带着家人回鲁祖庙的刘先生，看着熟悉又陌生的街区，满是感慨。

鲁祖庙有100多年历史。清末民初是“匠市”，抗战时期是“书市”，后来成了闻名的“花市”。70%以上的建筑，建于上世纪20至70年代，是重庆建筑文化的“活标本”。

经过3年多的精心改造，1万多平方米的街区既保留了柏庐建筑群、民生路105号民居等文物保护建筑的原有风貌，又聚集了精酿酒吧、独立烘焙店、潮流咖啡馆等新业态，成为渝中新晋热门打卡地。

这种“保留风貌、传承文脉、徐徐图之”的改造理念，贯穿于渝中各个城市更新项目始终——

十八梯传统风貌区改造中，青石板路、吊脚楼、民居院落等历史风貌被完整保留，“七街六巷十八景”的空间格局得以延续；

戴家巷以崖壁空间为特色，完整保留老城墙、吊脚楼、黄葛古树等传统遗存，在守护山城崖居风貌的同时，成为兼具休闲体验与市井风情的滨江特色街区；山城巷坚持依山就势、因势利导，以“最小干预”原则守护老巷肌理，力求原味呈现“吊、挑、台、错”的独特山城地貌，重现“天上街市”景象；大田湾—贺龙广场—文化宫片区焕新开放，与相邻的马鞍山·堂里串点连片，苏式建筑风格与西南大区建设时期的历史轴线得以还原，再现“西南大区”传统风貌……

如今，行走在渝中的街头巷尾，既能看到青瓦白墙的老建筑、蜿蜒曲折的青石板路，感受老重庆的市井烟火；也能遇到潮流咖啡馆、非遗手作店、文创书店，体验现代生活的时尚便捷。

历史与现代在这里交融，传统与创新在这里碰撞，让渝中这座“母城”的文脉在城市更新中不断延续，绽放出更加迷人的光彩。

兴产业聚合力 新生态重塑发展价值

作为重庆“母城”，渝中区的服务业、旅游业底子本身就丰厚。

渝中服务业占比常年保持在90%以上，年接待游客超8900万人次，文旅产业增加值占比超过15%，是名副其实的支柱产业，解放碑、洪崖洞、李子坝等更是全国游客必到的文旅地标。

而城市更新这把“钥匙”，正为这些优势产业打开新空间、造出新场景。

一方面，渝中用“留改拆增升”的组合拳，为发展争取到更多空间。

例如，改造世贸大厦、地王广场、民族大厦等低效闲置载体，盘活基良广场、泛华大厦等4个“两久”项目，让老空间焕发新活力；平稳有序拆除菜园坝水果市场等一批低效业态，腾挪发展空间近10万平方米。

另一方面，渝中还坚持在空间更新的同时，不断拓展新场景、重构新业态。

例如，用轻工设计院闲置空间，打造集餐饮、文创、办公一体的嘉陵东村56号特色复合空间；把鹅岭贰厂这个老旧印钞厂，改造成年均人流量超400万人次的文创园；百年老街鲁祖庙焕新亮相，成为“全时段休憩理想目的地”，戴家巷老街区拓展出“日赏风景、夜览灯火”新体验。

产业重构带来的区域活力、价值预期，进一步激发了居民、资本等主动参与城市更新的意愿和热情。顺势而为，渝中区加快了“多方共建共享”的探索步伐。

该区通过鼓励市场直接投资，以闲置地块、经营权等资源撬动社会资本，鹅岭贰厂、山城巷等分别吸引超亿元商业直投；尝试创新“政府支持+居民出资”机制，引导戴家巷居民自更新、微更新，入选第一批全国城市更新可复制经验做法清单。

为了吸引更多力量参与进来，渝中还拿出了一系列“硬支撑”：

资金上，积极包装新型政策性金融工具项目、拓宽融资渠道，发行城市更新专项债108亿元，撬动固定资产投资超200亿元；

运营上，引进专业优质运营主体，把产业发展规划、市场需求、项目运营融入前期方案，实现“策划—建设—运营”系统推进、无缝衔接。

从小区的“微更新”到街区的“精改造”，从功能补短提质到产业复兴振兴，渝中，坚定信念、阔步向前，奋力走出一条有民生温度、文化深度、发展速度的更新之路。

王静 刘廷

图片除署名外由渝中区住房和城乡建设委员会提供



马鞍山城市更新项目



十八梯传统风貌区 摄/张春晓

渝中城市更新成效及荣誉

- 重庆市渝中区戴家巷老街区探索“政府+企业+居民”共同实施模式，入选实施城市更新行动可复制经验做法清单（第一批）。
- 重庆市渝中区山城巷更新项目探索微更新一体化运营方式推进老旧街区改造，入选实施城市更新行动可复制经验做法清单（第二批）。
- 重庆市渝中区近3年发行城市更新专项债，撬动区域固定资产投资，形成投资拉动力，入选实施城市更新行动可复制经验做法清单（第三批）。
- 重庆市戴家巷老街区更新改造项目入选城市更新典型案例名单（第一批）。
- 重庆市渝中区解放碑地下环道城市更新项目入选城市更新典型案例名单（第二批）。
- 重庆市渝中区戴家巷老街城市更新项目入选2023年中国人居环境奖（范例）。

半山崖线 摄/尹诗语