

# 国家利好政策出台,宁波迎来更多发展机遇 第三次入选全国城市更新行动可复制经验做法清单 变存量为增量 城市更新试点,宁波有策

日前,在国务院新闻办公室举行的新闻发布会上,国家发改委有关负责人表示,要加强城市更新的重点建设,下一步将继续统筹用好各类资金,加快推动符合条件的项目开工建设,充分释放我国新型城镇化的巨大潜力,形成新的经济增长点。

国家利好政策之下,宁波也迎来一利好消息——

记者昨天从市住建部门获悉,“宁波市结合城市体检划定城市更新先行片区”新近入选全国城市更新行动可复制经验做法清单。截至目前,宁波累计3次上榜该清单。

重磅政策与好消息双重加持,作为国家城市更新试点城市,宁波如何探路?下一步又将如何发力?记者对此进行了采访。

记者 冯瑄 通讯员 曹琳



宁波三江口。(陈乾斌 摄)

## A 先行先试,勇当探路者

“国家从宏观层面对城市更新进行顶层设计,对我们下一步工作的开展具有很强的指导性。”市住建局城市更新处处长马家双说。

城市更新,在宁波并非陌生词语。

2021年11月,宁波入选住建部首批城市更新试点名单,推进城市更新成为实现新一轮城市发展的重大牵引工程、推动共同富裕示范先行的重大民心工程。

先行先试,勇当探路者。这三年,在城市更新征程上,宁波走出了一条特色路——一体化推进55个先行片区的城市体检和

更新。

什么是一体化推进?

展开来讲,就是宁波结合城市体检,从土地权属、历史地籍、人口分布、经济产出、建设年代、建设强度等多个维度,全面梳理分析需更新的社区、城中村、产业园区、历史文化资源、滨水空间等六类存量空间,形成存量资源“一张图”,将城市体检的问题清单、整治清单落实到城市更新专项规划中,并将55个城市更新先行片区作为近期工作重点,引导分区分类进行更新改造。

在更新层面,我市主要瞄准55个片区中的老旧小区和城乡

接合部。

针对老旧小区,宁波要按照片区策划、城市设计,分类型进行“微更新”,住建部门要围绕小区、社区、街区和城区,整体提升居住品质。

小区要宜居,打造“15分钟生活圈”;社区有温度,加快“一老一小”嵌入式公共服务设施建设;街区有活力,街巷肌理要更宜人更有品质,突出个性化,不能“千街一面”。

“这样才能留住更多人,城区才会有‘烟火气’。”马家双告诉记者,对于城乡接合部,宁波已经制定了三年行动计划,进行

改造提升。

“更温暖、更活力”,是宁波城市更新的目标价值。

目标之下,近几年,宁波针对老旧居住空间实施了完整社区创建行动,针对城中村实施了城乡接合部转型行动,针对镇村区域实施了城乡风貌提升行动。针对低效产业空间,宁波实施了低效产业用地增效行动;针对闲置公共空间,宁波实施了公共空间提质行动;针对历史文化空间,宁波实施了历史街区复兴行动。

目前,宁波城市更新工作已获得住建部的高度认可,55个先行更新片区策划方案已完成15个。

## B 从“新”入手,破解城市发展之困

“微改造、微更新,就是我们城市更新的总基调。”马家双说。

宁波城市的“新”,在设计先行里。

比如,有着悠久历史文化底蕴的招宝山街道,一直面临发展痛点——老旧的房屋、陈旧的设施,难以满足居民的需求。

如何破题?2020年,招宝山街道结合自身实际,开启了新一轮城市更新的探索实践。

“招宝山街道滨水资源丰富,我们在城市更新中特别注重滨水空间的设计和改造利用,新建了招宝山生态湿地公园等多个补水点,让河道水质和水生态环境有了质的飞跃。目前,招宝山生态湿地公园一期已建成开放,二期项目已列入本年度实施计划。”该项目相关负责人介绍。

再如,余姚阳明古镇·府前路历史文化街区一直注重历史文

化与消费文化的有机融合,引进与培育大量“老字号”与非遗品牌。

宁波城市的“新”,在街区引领里。

街区是城市更新的最小单元,也是决定城市更新“成色”的重要因素。

宁波相继出台了一系列政策举措,按下街区更新的“快进键”。

江北甬江街道的压赛堰片

区,村内道路狭窄、管线老旧、消防设施薄弱。针对上述问题,甬江街道疏通道路、建管网,全面降低该片区消防和道路安全隐患;聚焦路面面积水、停车难、晾晒难等民生“关键小事”,重铺排水管网,为片区发展注入新活力。

北仑新碶街道星阳街区更新项目聚焦“一老一小”,联动推进连片旧城改造与未来社区建设,盘活存量空间,社区活力得到重塑,惠及2400多户居民。

## C 吸引民间资本,为城市更新添“活水”

城市更新蕴含着巨大的市场潜力,项目的投资额比较大,单靠政府投资远远不够,必须建立多元化的投入机制,也必须加大力度吸引民间资本广泛参与,引入更多“活水”。

“要积极探索创新融资的模式。”国家的这一部署,宁波一直在探路。

“宁波民营企业发达,我们因地制宜,探索形成了多元资金保障模式,市级层面设立了街区更新奖补专项资金,对各街区更

新项目中的基础设施部分投资进行以奖代补和重点激励。”市住建局有关负责人说。

目前,我市已下达奖补资金3.5亿元,撬动有效投资27亿元。

值得一提的是,宁波把引入社会资本参与城市更新作为解决资金难题的重要途径,并形成了社会资本参与城市更新的三种模式。

——第一种,针对资金较难平衡的历史文化和重要公共空间

的更新,采用国企主导,引入文化、科创等新兴业态,打造城市活力新名片。

比如,江北文创港利用甬江北岸集中工业遗存,打造世界级滨水公共客厅。

——第二种,针对低效闲置工业地块,结合宁波民营资本活跃的特点和优势,鼓励民营资本根据市场需求进行改造。

以慈溪德瑞轻纺园项目为例,在慈溪市低效工业用地“零地增容”政策支持下,慈溪市轻

纺协会9家法人股东联合组建公司参与破产低效工业地改造,容积率由0.29提升至3.07。从无产值、无税收,到达产后年产值超4亿元、亩均税收30.4万元的现代化全产业链纺织产业园区。

——第三种是“资产盘活+产业转型”模式,也是以民营企业为主,结合自身发展需要,对自有物业进行改造提升,完善和升级产业业态。

比如,斐戈集团将自有老厂房打造为云裳谷,4年实现销售额翻番。

## D 更“新”的人民之城,值得期待

下一步,宁波城市更新之路怎么走?

首先,要在已有基础上突出“新能源化、数智化、国际化”三化导向,加强规划引领,继续守牢底线。尤其是在历史文化记忆方面,“要对历史负责”“要健全各方面联动机制”。

与此同时,要做好城市更新的相关立法。

国家、省级层面有关城市更新的政策制度即将出台,宁波也将在顶层设计上发力,逐步完善城市更新有关政策制度。

记者了解到,宁波将在土地

规划、税收、审批等环节谋求突破,加快出台城市更新相关条例。目前有关条例的框架已经基本确定,力争明年年底前出台。

此外,还有“城市韧性和安全”工作。

这一点,是从城市的“里子”来看,从“大更新”的角度着眼。

根据国家发改部的部署,下一步要分类有序推进更新改造任务的实施。优先推进涉及重大公共安全和重要民生保障的城市管网安全提升、老旧居住

区宜居改造、城中村综合改造、城市交通设施安全改造等工程建设,有序推进老旧街区(老旧厂区)转型提质、城市公共功能提升等工程建设。

“我们要在需求端摸清底数,抢抓政策机遇,探寻‘大更新’难题的破解路径。”马家双说。

记者了解到,目前市住建部门正在谋划和计划实施重点片区和项目的更新,包括推进剩余的40个先行更新片区的策划方案编制;实施326个城中村、36个改造片区的改造;完成390个完

整社区的场景塑造;开展一批公共空间的运营管理,包括超过300个城市公园的混合利用和开放共享,以及10余个历史街区的专业化策划运营等。

今年,宁波已经排定388个更新项目,项目总投资额3501.8亿元。

388个项目,我市将坚持“开工一批”“提速一批”“建成一批”。这些城市更新项目,涵盖了未来社区打造、城乡风貌等共同富裕基本单元创建、城中村改造、空间提质等领域。

更“新”的人民之城,值得期待。