

# 重庆：撬动社会力量参与城市更新

□《瞭望》新闻周刊记者 周凯

“忍看巴人惯担挑，汲登百丈路迢迢”。在重庆市江北区盘溪河与嘉陵江交汇处，沿崖而建的石路、倾泻而下的瀑布、取自画中的雕塑……巴人汲水公园仿佛让徐悲鸿名画《巴人汲水图》走进现实，2024年4月一开园，就吸引了大量游客市民前来打卡。

徐悲鸿生前曾在盘溪河附近居住工作，创作了数百幅作品。岁月流转，如今盘溪河片区已成为重庆中心城区，但部分区域由于建成时间长，建筑、设施陈旧，品质有待提升。

“盘溪河入嘉陵江口过去是一片荒坡和原始河道，环境杂乱。我们在城市更新中，结合生态治理，以徐悲鸿名画为主题植入文化元素，打造城市文化名片。”公园建设项目负责人王磊说。眼下，江北区在盘溪河片区将老旧小区改造、艺术公园建设、徐悲鸿旧居和美术馆保护提升相融合，“串珠成线”加快建设徐悲鸿艺术街区，推动以文兴城、街巷重生。

在重庆，像巴人汲水公园这样从城市边角地蜕变成新晋网红地的案例并不少见。针对城市更新面临的政府“唱独角戏”，民间资本参与不足、建设管理存在机制障碍等问题，重庆市着力构建企业、居民、建筑师等主体共同参与机制，创新项目投融资模式，优化消防、住改商等管理机制，有效撬动社会力量推动城市更新，一批城市更新项目成为宜居地、打卡地、新兴产业聚集地、历史文脉传承地。

## 政府不再大包大揽

一些城市老旧小区面积大、居民多，城市更新只靠政府大包大揽，干部干、群众看，难以持续。为此，重庆市通过“党建引领、政府引导、群众点单、专业把关”机制，调动各方共同参与城市更新。

重庆市渝中区戴家巷是建在嘉陵江畔山崖上的老旧小区，保留有一段清代老城墙，由于基础设施陈旧、缺少物业管理，崖壁上一度满是垃圾，居民怨声载道，生活质量大打折扣。

重庆市渝中区住房和城乡建设委员会负责人介绍，当地按照“封闭小区变开放城区、城墙遗址变山地公园”的思路，探索“政府+

企业+居民”方式开展城市更新——政府出资建设崖壁步道、提升环境，国有企业征收部分房屋引入文创、餐饮等业态，带动居民自发开展临街房屋装修，形成各具特色的小店。

如今，戴家巷里火锅店、文创店生意红火，物业价值大幅提升。2023年戴家巷还荣获住房和城乡建设部颁发的中国人居环境奖。外地商人尤女士见证了戴家巷的蝶变：“2014年我刚来这里租房的时候，小区脏乱差。改造后的戴家巷有山城特色和历史文化记忆，吸引了大量游客，我也在这里开起了茶馆。”

城市更新规划建设专业性强。重庆市聚“众智”提供专业力量。通过开展规划师、建筑师、工程师“三师”进社区活动，重庆市以“居民提议—群众商议—社区复议—专业审议—最终决议”流程来确定城市更新方案，提升群众支持率、获得感。

重庆市九龙坡区民主村社区原是一家大型国企的家属区，100余栋老居民楼，最长房龄超过70年。年久失修、环境脏乱，这里与旁边的商圈不协调。2021年九龙坡区启动民主村片区城市更新，在设计师和居民的共同商议助力下，施工方结合社区工业文化建设新潮时尚区、社区服务功能区、市井烟火区，注入新产业。2023年4月，完成更新的民主村蜕变成了“居民新家园、商圈新纽带、创业新天地”，源源不断的游客慕名前来打卡。

目前，重庆市已有近3000名“三师”服务城市更新。多次参与城市更新项目设计的四川美术学院教授、中国城市科学学会城市更新专业委员会委员李向北表示，通过规划师等专业人士与居民共商共创城市更新，将社区的历史价值和内涵最大化释放，实现了公共空间的文化重塑和功能提升。

## 吸引社会资本发掘商业价值

不少城市更新项目资金投入大，仅靠财政资金，地方政府面临较大压力。重庆市创新城市更新项目投融资模式，用好老城区地理区位、历史文化等优势，吸引社会资本以市场化运作发掘商业价值。

几年前，位于长江之滨的立德乐洋行老建筑群因缺少管护而破损严重。重庆渝地远见文化产业有限公司项目负责人夏奇铄说，

企业与政府合作，历时2年多修复10处历史建筑和文物，打造集博物馆、餐饮民宿、艺术沙龙等功能于一体的重庆开埠遗址公园。2023年9月正式开园以来，已累计接待游客近300万人次，公司以及公园商家营业收入约5500万元，实现了文物活化、长效运营。

政府完善基础设施，交由企业专业管理；给予企业特许经营权，由企业一体化开发运营……灵活的投融资模式，盘活了一批老小区、老厂房、老街区。

依山而建的重庆市南岸区下浩里老街，一百多年前商贸发达，随后逐渐萧条，老建筑成了危房。政府对老街原住民进行安置，划定建设红线，经招投标由专业公司对老街进行保护性开发。南岸区商务委相关负责人介绍，自2022年11月开街以来，下浩里70余栋老建筑修旧如旧，整体出租率达90%、入驻商家约110家，成为重庆文旅新地标。

社会资本的参与，还为城市社区治理提供了新力量。风格统一的居民楼，绿树成荫的街道，富有文艺气息的咖啡馆、火锅店、书吧等特色小店……改造后的南岸区南坪街道后堡社区，吸引了不少年轻人前来消费打卡。

“前些天这里是老旧小区居民区，基础设施破旧，配套也不全，居民以老年人为主。改造后，环境提升、店铺增多，吸引了很多年轻人来这里玩。家里人还带我喝咖啡，我们心态也变年轻了。”谈到社区变化，79岁的社区居民杨达人如数家珍。

后堡社区位于长江之滨的一处山坡上，建于20世纪80年代，共有居民楼47栋、居民2000多户，设施老旧、管理缺失等问题突出。2021年，南岸区启动后堡社区老旧小区改造项目。重庆市南岸区住房和城乡建设委员会干部许璐介绍，改造过程中，政府除了对后堡社区的房屋外立面、道路、管网管线等全面完善，还着力引入专业运营团队，打造“城市记忆+社区商业”新业态，实现城市更新提升与社会治理优化“双轮驱动”。

后堡公园经改造扩容，招引咖啡馆、文创店等11家商户；将废弃建筑改为公益客厅，展陈社区历史、举办活动……负责后堡社区商业运营的东原集团“致心有光”社区运营官朱珠说，企业帮助社区挖掘文化、管理物业、发展产业，租金等收益一部分返还给社区，与居民、政府一起促进社区共治。数据显示，与

改造前相比，后堡社区物业矛盾投诉同比下降12%，居民清洁费收费率从原来的27%上升到了71%。

李向北认为，市场化机制激发了企业投资城市更新项目的积极性，并按市场规律将历史文化、公共艺术、商业经济有机融合，有利于构建宜居、共享、可持续的城市空间。

## 以改革创新推动城市更新

城市更新只是微改造，但涉及新建设施需要用地、老旧建筑结构变化后消防如何审批、部分临街住宅调整为商铺等问题，现有政策并未明确。重庆市探索相关体制机制创新，推动城市更新项目落地。

在重庆南坪商圈的嘉发跨贸中心大厦，投资8亿多元的高端酒店去年底投入使用。大厦相关负责人费明瑜感慨地说：“不是政府勇于探索，这个项目不可能通过！”

该大厦共52层，近些年写字楼空置率较高，超高层建筑视野好，适合做高端酒店，可以解企业燃眉之急，丰富商圈业态。但将写字楼改造成酒店涉及规划调整，尚无先例，一时让政府犯了难。经反复论证，重庆市相关部门大胆创新，这个酒店成为重庆市首个已建成投用后进入控规调整程序的城市更新项目，为老旧高层楼宇更新作出了有益探索。

重庆市住房和城乡建设委员会介绍，针对管理体制机制难点，重庆市相关部门按照“包容审慎、底线管控”原则，构建了以《重庆市城市更新管理办法》为统领的“1+2+N”政策技术体系，为城市更新土地、规划、产权、审批、消防等提供政策支撑，并大胆探索消防设计审查告知承诺制、明确临街住宅如何改商业等，有效解决了城市更新中消防审查、产业注入等难题。

重庆市渝中区大井巷社区地处繁华的解放碑商圈旁。社区党委副书记钟伟告诉记者，2022年老旧小区改造时，居民想将一楼住宅改为商铺的愿望强烈。得益于住宅改商业政策创新，现在社区新增特色餐饮门店20多家，一处闲置多年的办公用房已改造成火锅店，带来了人气又增加了居民收入。

截至目前，重庆实施3682个城市更新试点项目295个，总投资约3.682亿元，成为促投资、稳增长、稳就业的重要支撑之一。



## 重庆东站建设项目启动静态验收

2月8日，由中铁十一局、中铁建设等单位共同承建的重庆东车站房及配套综合交通枢纽工程已启动静态验收，标志着重庆东站主体工程及装饰装修基本完成。

重庆东站预计将于年内启用，作为西部地区最大的高铁枢纽，助力成渝地区双城经济圈及西部陆海新通道建设。

新华社记者 唐奕 摄

## 助力惠企惠民政策“直达快享”

重庆市规划和自然资源局推出这7项举措

### 减征不动产登记费

对申请办理车库、车位、储藏室不动产登记的，单独核发不动产权属证书或登记证明的，不动产登记费由原住宅类不动产登记每件550元，减按住宅类不动产登记每件80元收取。

### 已出让的工业用地(含标准厂房地)满足条件不再增收地价款

已出让的工业用地(含标准厂房地)，土地使用权人申请对工业用地项目进行新建、改建、扩建的，经产业主管部门认定符合产业政策的，可根据产业发展需要按相应程序合理确定建筑规模，增加的建筑规模可免缴土地价款。

### “邮运通”项目增加建筑规模不补缴地价款

“邮运通”是集寄递物流、农村电商、普惠金融等于一体的新业态新模式，是服务乡村振兴的综合服务体系，是一项多跨协同、融合

发展的创新性基层改革重点任务。

优化土地供应方式方面，鼓励以弹性年期出让、租赁、先租后让、租让结合等方式供应邮政、快递、运输相关项目用地，企业可根据自身实际情况选择合适的土地获取方式，降低一次性资金投入。

提升存量用地效率方面，针对工业用地和物流仓储用地，在符合规划、不改变土地用途的前提下，对参与“邮运通”运营的邮政、快递、运输等企业利用现有厂房改造建设，增加容积率用于仓储、包装、运输装卸等邮政快递物流功能的，不增收土地出让价款，企业可充分利用现有资源，降低新建、改建厂房产生的土地成本。

### 工业用地按弹性使用年期计价

弹性年期出让是指整宗土地以低于对应用途法定最高出让年限的使用年期出让的供应方式。园区管委会或招商引资企业提出工业用地以上弹性年期出让方式供应的，由属地规划自然资源部门纳入供地方案报有批准权的人民政府批准后实施。与传统的一次性供应50年工业用地不同，在坚持工业用地招

标拍卖挂牌出让制度的基础上，企业可以根据国家和我市的产业政策、产业生命周期和降低企业初始用地成本等情况，灵活选取土地出让年限，10年—50年之内任意年限都可。弹性年期出让起始价可以根据工业用地50年出让价格进行修正确定，修正系数为弹性年期出让年限与50年的比值。

### 银行保函预存土地复垦费用

在重庆建设项目临时用地土地复垦管理中，增设以银行保函方式全额预存土地复垦费用，土地复垦义务人可选择银行保函替代现金预存土地复垦费用，减少企业在临时用地过程中的现金支出。

### 矿山地质环境治理恢复基金管理

支持停产停工矿山企业根据区县规划自然资源部门据实测算生态修复金额计提矿山地质环境治理恢复基金。企业可根据实际需要，按“实际已损毁区域”重新核算专项用于生态修复的资金费用，缓解企业资金压力。

## 大足区政协召开机关干部职工会

新渝报讯(记者 邓小强)2月8日，大足区政协主席廖文丽主持召开区政协机关干部职工会，部署书香政协、效能政协、担当政协建设工作。

大足区政协副主席何永忠、吴洪奎、薛燕、吴尧宣、唐华儒、罗道书、黎明兰，区政协一级巡视员李德芬出席会议。

会议传达了习近平总书记春节前夕赴辽宁看望慰问基层干部群众时的重要讲话精神、习近平总书记二〇二五年春节团拜会上的讲话精神和、习近平总书记同党外人士共迎新春会议精神。与会人员共同学习了奋力谱写中国式现代化重庆篇章推进大会、大足区2024年度镇街党(工)委书记抓基层党建述职评议暨“一把手”亮晒比拼会议精神，并交流了学习体会。

廖文丽指出，今年是“十四五”规划收官之年，全区正在迭代升级“三篇文章”，聚力推进“七个加快”，这对做好政协工作提出了新的重要要求。要加强书香政协建设，引领区政协全体机关干部学知识、勤思考、增才干，面对大足发展过程中遇到的难题，能够深入调查研究、善于出谋划策。要加强效能政协、担当政协建设，贯彻“严管才是厚爱”的理念，严肃机关工作纪律，持续改进机关作风，将“严、紧、实”的作风要求深度融入政协各项工作之中，团结带领机关干部、政协委员时刻保持一线状态、锤炼一线作风、干出一线业绩。

廖文丽强调，一年之计在于春，要紧密结合市、区两会精神，修订完善全年各项工作计划，通过齐心协力、真抓实干，争取今年取得更大成绩。

## 最高奖励10万元！重庆市生态环境违法行为有奖举报新规来了

10日，记者从市生态环境局获悉，重庆市生态环境局和重庆市公安局日前联合印发了《重庆市生态环境违法行为有奖举报办法(2025年版)》，进一步完善生态环境违法行为有奖举报制度，鼓励公众积极参与生态环境保护。新规增加突发环境事件奖励，对通过举报避免或及时发现突发环境事件的，根据突发环境事件等级最高奖励可达100000元。

“对比《重庆市生态环境违法行为有奖举报办法(2022年版)》，本次主要修订可概括为‘一扩大三调整四增加’。”重庆市生态环境局相关负责人介绍。

具体而言，“一扩大”是扩大举报范围即举报范围从18项增加到34项，如擅自经营处置危险废物、第三方环保服务机构弄虚作假、重点排污单位弄虚作假等违法行为，涵盖更多生态环境违法行为。

“三调整”是调整举报途径，市民可拨打市生态环境局举报电话023—89071217以及市公安局举报电话023—63963682进行举报，也可在“美丽重庆”微信公众号留言举报，还可以来信举报，收信地址为重庆市两江新区礼环南路102号，邮编：401122(需注明有奖举报)。同时，鼓励媒体工作者参与有奖举报工作，增加线索来源，调整奖励方式，根据举报线索查证属实情况，给予500元、1000元、2000元奖励，对依法作出行政处罚决定的举报情形，按罚款金额的5%给予奖励。调整奖励主体，奖励主体由“作出行政处罚决定的生态环境部门”调整为“由市生态环境局和市公安局受理的举报，奖金由市生态环境局负责发放”。

“四增加”体现在增加匿名举报，举报人可匿名举报，并相应明确了匿名举报的奖励发放方式。增加刑事案件举报奖励，对追究刑事责任的举报情形，按照违法行为罚款上限金额的5%给予奖励。增加突发环境事件奖励，对通过举报避免或及时发现突发环境事件的，根据突发环境事件等级相应给予10000元、30000元、50000元、100000元奖励。增加重复举报奖励，举报案件被查处后，违法者再次出现违法行为的，举报人可继续举报并获取奖励。

前述负责人表示，此次修订旨在进一步激发公众参与生态环境保护的积极性。通过提高奖励标准、扩大举报范围、完善奖励机制等措施，鼓励更多市民参与到生态环境保护中来，形成全社会共同参与生态环境保护的良好氛围。

下一步，市生态环境局和市公安局将继续加强对生态环境违法行为的打击力度，同时保护好举报人的合法权益，确保举报奖励制度的有效实施。 据华龙网

## 提标！扩面！新学期国家奖助学金政策有变化

市财政局、市教委和市人社局近日出台最新政策，对高等教育阶段和高中阶段国家奖助学金政策进行调整。从今年春季新学期起，高中阶段国家助学金资助标准将提高，中等职业学校国家助学金覆盖面将扩大。

具体来说，从2025年春季学期起，普通高中国家助学金平均资助标准由每生每年2000元提高到2300元，具体标准由各区县结合实际在1200元—3500元范围内确定，可以分为2—3档。

从2025年春季学期起，将中等职业学校(含技工学校，下同)全日制学历教育正式学籍三年级在校涉农专业学生和非涉农专业家庭经济困难学生、原连片特困地区中等职业学校农村学生(不含县城)纳入国家助学金资助范围。平均资助标准由每生每年2000元提高到2300元，具体标准由各区县结合实际在1200元—3500元范围内确定，可以分为2—3档。

同时，高等教育阶段国家奖助学金名额将增加，奖助学金标准将提高。

从2025年起，提高市属高校研究生学业奖学金补助标准，其中硕士研究生由每生每年8000元提高到10000元，博士研究生由每生每年10000元提高到12000元。

此外，从2024年起，本专科生国家奖助学金名额由全国每年6万名增加到12万名，奖励标准由每生每年8000元提到10000元。市属高校本专科生国家奖助学金名额按中央下达数执行。

从2024年起，本专科生国家励志奖学金奖励标准由每生每年5000元提高到6000元。

从2024年秋季学期起，本专科生(含预科生，不含退役士兵学生)国家助学金平均资助标准由每生每年3300元提到3700元，其中一等4900元、二等3700元、三等2900元。全日制在校退役士兵学生全部享受本专科生国家助学金，资助标准由每生每年3300元提高到3700元。

从2024年起，研究生国家奖助学金名额由全国每年4.5万名增加到9万名，其中硕士研究生由全国3.5万名增加到7万名，博士研究生由全国1万名增加到2万名。市属高校研究生国家奖助学金名额按中央下达数执行。

据新重庆客户端

□ 华龙网记者 陈雨

满足情形的不动产登记免征或减征不动产登记费，已出让的工业用地(含标准厂房地)满足条件不再增收地价款、工业用地按弹性使用年期计价……日前，重庆市规划和自然资源局推出7项举措，推动惠企惠民政策“直达快享”。

### 免征不动产登记费

对以下情形实行免征不动产登记费。申请办理变更登记、更正登记的；申请办理森林、林木所有权及其占用的林地承包经营权或林地使用权，及相关抵押权、地役权不动产权利登记的；申请办理耕地、草地、水域、滩涂等土地承包经营权或国有农用地使用权及相关抵押权、地役权不动产权利登记的；不动产登记机构依法办理预告登记的免征不动产登记费；小微企业(含个体工商户)申请不动产登记的免征不动产登记费。