



重庆：撬动社会力量参与城市更新

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，带动居民自发开展沿街房屋装修，形成各具特色的小店。

一些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。

南岸区下浩里老街夜景。南岸报记者 郭旭摄

游客在重庆巴人汲水公园游览。《瞭望》新闻周刊记者 周凯摄

二月三日晚，渝中区戴家巷景区，游客们正排队体验重庆独具魅力的崖壁步道。重庆日报特约摄影 钟志兵



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。

“前些年这里是个老旧小区，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

“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。”公园建设方项目负责人王磊说。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。



九龙坡区谢家湾街道民主村二期项目街景。九龙坡记者 曹鸣鸣 摄

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%，居民清洁费收缴率从原来的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，重庆实施城市更新试点示范项目295个，总投资约3682亿元，成为促投资、稳增长、稳就业的重要支撑之一。

据新华社