



二砂老厂区变身文创园,是郑州城市更新的一个缩影

郑州城市更新高峰论坛举行

今年已投资近800亿元提高城市“颜值”

创新多元业态,赋能城市发展。为充分发挥城市更新在节约集约利用土地、保障城市发展空间、完善城市公共服务等方面的重要作用,持续提升城市发展能级和品质,9月18日,郑州城市更新高峰论坛在紫荆山宾馆举行,邀请多位国内相关专家,从不同角度切入主题,为郑州城市更新出谋划策、把脉问诊,为加快郑州国家中心城市现代化建设赋能增势。

正观新闻·郑州晚报记者 李爱琴/文 马健/图

推动城市更新入库项目107个

商代都城遗址更新焕发古都新光彩,郑煤机老厂房“蝶变”芝麻街双创园,二砂老厂区“变身”二砂文创园……近年来,郑州深入贯彻习近平总书记关于城市建设的系列指示批示精神,积极践行“人民城市人民建、人民城市为人民”的理念,按照省委“当好国家队、提升国际化、引领现代化河南建设”重大战略部署,立足特大城市、国家中心城市实际,以城市更新为引领,全力打造宜居、韧性、

智慧城市。

遵循城市发展规律,深化对城市由增量扩张向存量提质转变的规律性研究,着力推动城市内涵式发展;深刻理解城市建设既是贯彻新发展理念的重要载体,又是构建新发展格局的重要支点等重要观点论断,聚焦“有没有”到“好不好”,全面深入实施城市更新行动,补齐城市发展问题短板,努力让城市成为人民群众拥抱美好生活的重要载体。

做好全方位保障,加强

组织领导,出台《郑州市城市更新条例》;强化政策支持,出台《郑州市城市更新实施办法》,建立考核奖惩制度机制;坚持强投资、抓项目导向,推动城市更新入库项目107个,种子库项目598个,项目总投资1.15万亿元,累计完成投资3277亿元。其中,2023年,计划投资1000亿元,已完成投资近800亿元。郑州通过城市更新,延续了城市文脉,留住了城市记忆,增添了城市温度,提高了群众获得感、幸福感。

城市更新不仅仅是规划业务的改变

“城市更新是城市竞争的下半场,所有城市都将进入残酷的淘汰赛。选择正确的赛道,对决定城市未来兴衰乃至生死具有重要意义。”厦门大学建筑与土木工程学院、经济学院和王亚南经济研究院双聘教授赵燕菁表示。

在昨日的论坛上,赵燕菁作《城市更新的财务陷阱》专题演讲。他说,好的城市更新要给政府带来尽可能多的自由现金流,至少,城市更新不会导致政府公共预算缺口的进一步扩大。

如何做?

赵燕菁建议,要避免通过卖地融资,道理很简单,因为“中国房地产市场供求关系发生重大变化”。在这一阶段不仅卖地要非常谨慎,增容也一样要非常谨慎,因为增容的本质就是新增供地。防止过量供地导致本地房地产市场暴跌(去化周期加长),应当是所有城市更新的财务平衡最优先的考虑。

同时,要避免产生负的现金流。城市更新不是旧换新就完成了,新的资产需要持续的现金流维持。比如,学校、公交、

环卫、治安等,这些都会带来新增的财政支出。更新项目必须把这些支出考虑进去,并创造新的收益覆盖这部分支出,至少更新后的支出不要比更新前更多。如果每个更新项目都带来新增的支出需求,累加的结果或给未来城市财政造成极大负担。这一点需要高超的规划技巧,也是“好的”更新方案和“坏的”更新方案的重要分水岭。他以喀什古城的成功案例予以说明:改造后核心区商铺达3290户,是改造前的4倍多,实现直接就业9000余人,间接就业近50000人,商铺年均收入由2.4万元增至5.6万元,人均年收入由0.6万元增至1.4万元。2019年全年喀什接待游客1517.25万人次,旅游收入152.13亿元。

“城市更新不仅仅是规划业务的改变,同时也是规划方法的改变。随着增量资产的减少,存量资产的保值、增值就成为城市规划的新的业务。未来的城市更新主要不是设计房子、道路、绿化,而是设计更新的政策、激励和模式。”赵燕菁说。

精准查找城市病“对症下药”

论坛上,国家住房和城乡建设部总经济师杨保军作《城市更新政策及趋势解读》专题演讲。他说,我国已经进入城市更新的重要时期,由大规模增量建设转为存量提质改造和增量结构调整并重。这种情况下,如何更好推进城市更新有机运行?

杨保军认为,要坚持问题导向,打通“先体检、后更新”的实施路径,精准查找“城市病”,引导城市更新行动“对症下药”。比如,重庆通过六步举措,开展城市更新专项体检,结合城市体检评估结果,建立健全城市更

新数据库,以城市体检助推城市更新,取得不错的效果。

同时,还要坚持长效运营,探索城市更新可持续实施路径,比如鼓励产权人改造,政府给予资金或政策支持,产权人作为更新实施主体,推动自我更新,提升存量资源价值。他举例说,北京望京小街改造由政府、企业共同出资,政府出资用于道路改造,两侧综合体产权主体万科、方恒分别出资用于街道两侧配套设施改造和沿街外立面环境美化,成功打造出融时尚市集、艺术展览、特色商业、科技文化为一体

的时尚活力新街区。

另外,还要突出运营前置,探索适宜的投资运营模式,注重引入市场力量作为实施运营主体,以长期运营收入平衡改造投入,让专业的人做专业的事。他以深圳为例介绍,深圳有大量城中村,过去多采用拆除重建的房地产开发模式进行改造,但拆迁补偿成本越来越高,资金平衡越来越难。深圳市元芬村改造项目,由民营企业长期承租城中村公寓,出资改造整村房屋、公共设施和空间环境,开展规模化租赁及增值服务,也是一个不错的尝试。