

城市更新十年之路

◎ 开发中心/何耀

说起城市更新，不得不提到“三旧”改造，所谓“三旧”改造指的就是“旧村庄、旧城镇、旧厂房”改造。2009年广东省人民政府出台了《关于推进“三旧”改造促进节约集约用地的若干意见》，开创了城市建设、土地供应的新局面。



新政策的出台意味着新的风口的诞生，敢于尝试第一个吃“螃蟹”，而且吃出了自身独有风格、自成体系的城市，都赶上了这一次的政策红利。比如三旧改造、城市更新项目如火如荼的广州、深圳、佛山等城市，他们各自在省里原有的政策基础上加以创新，形成一套完善的自适用的旧改体系，创立了许多标杆项目，成为全省其他地市学习的榜样。耳熟能详的有广州首个整体改造项目——猎德城中村改造，剔除破败与落后，留下历史沉淀与记忆的微改造项目典范——永庆坊微改造，深圳华润南山大冲村旧改项目，佛山顺德村级工业园改造项目等等。三旧改造、城市更新项目如雨春笋破土而出。



作为珠三角中心城市之一，地处粤港澳大湾区东岸的历史文化名城——惠州，在省里出台“三旧”改造政策伊始，反应相对冷淡，旧改的步伐相对较小。特别是地方政府在政策编制方面滞后，对企业的引导层面助力不强。市区早期启动的仅有“老面粉厂”工改商住项目，后期有水东街微改造项目。其他县区也是零零星星的上马了一些小规模的项目。近几年，仲恺高新区敢为人先，启动了仲恺大道沿线城市更新成片连片开发项目，开创了惠州整村改造，成片连片开发的先河。仲恺高新区管委会借鉴了广深的政策模式，以政府为主导，政企合作共同推进项目，创新了项目集中推介、集中挂牌、集中征拆的新模式，并且部分业务环节在不违背原则的基础上开启了“绿色通道”，通过承诺的方式容缺受理，优化了营商环境，充分展现了当地政府推动城市更新，改善人居环境，提升城市品质，助力产业发展的决心与信心。



仲恺高新区的做法作为典范起了一个很好的带头作用，这两年，其他县区陆续续都有动作，相继发布了未来几年城市更新、三旧改造的发展规划和实施计划。特别是近期，惠州市住房和城乡建设局发布的《关于<惠州市城镇老旧小区改造规划（2021-2025年）>（草案）的公告》，涉及约641个城镇老旧小区改造任务，虽然都是以微改造为主，但也是惠州市政府集中统一、大批量实施改造的一大步。

近几年，随着国家对耕地保护和生态修复的力度加大，逐年在削减新增建设用地规模和指标，特别是要求新增建设用地规模和指标要以产业布局和乡村振兴为主，严格限制新增建设规模和指标进入房地产行业。各房地产企业为了储备土地，纷纷布局城市更新、三旧改造项目，某知名房地产开发企业甚至在惠州市中心区布局了两个整村改造的项目，竞争之势，愈演愈烈。



然而，2021年8月份，住建部发布了《住房和城乡建设部关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》，明文规定了诸如原则上城市更新单元（片区）或项目内拆除建筑面积不应大于现状总建筑面积的20%，原则上城市更新单元（片区）或项目内拆建比不应大于2等约束性政策。这一政策的出台让各地政府和已经布局了城市更新、三旧改造项目的房地产企业陷入沉思。未来何去何从，大家都在思索着如何破局，如何应对这一新的局面。

尽管如此，城市更新、三旧改造仍是大势所趋，是一个城市长远发展、重新焕发活力的必由之路。因为我们所生存地球，脚下所踩的土地终究是有限的，随着城市的开发建设，原有的无序扩张，粗放的土地利用模式，都将使城市开发强度濒临警戒线。一旦突破，那将造成的是生态失衡，人地矛盾冲突，整个城市的资源环境承载能力将遭受严峻的考验。只有通过城市更新、三旧改造，节约集约利用土地资源，优化土地供给方式，才是长久之计。

土地资源是人类社会赖以生存和发展的重要物质基础，是一切生产和存在的源泉。未来的城市更新之路不仅仅需要政府、企业来思考和面对，作为人类社会的一份子，我们每一个人都应该参与其中。愿我们生活的城市永葆青春活力。

