

# 今日，与品质活力之城相拥

## ——永康城市更新观察

七山一水二分田，这不仅是浙江地貌的生动描写，更考验着这片土地的发展效率：每一寸土地的利用都当精算分毫，每一次空间的腾挪都关乎未来格局。

对于地处浙中丘陵的“五金之都”金华永康而言，这样的精算更显迫切。总面积 1049 平方公里的土地上，72%是丘陵山地，20.3%为平原，历朝历代田亩薄瘠难养人，却也淬炼出“五金工匠走四方，府府县县不离康”的美名——这美名的背后，是一部“穷则思变、开拓图存”的奋斗史诗。

改革开放的浪潮中，这份开拓精神喷薄而出。敢闯敢拼的永康人弄潮商海，民营经济强势崛起，让永康从人口流出地，转身为活力涌动的人口流入地。当这片土地涌入数十万外来建设者，土地资源的约束愈发真切，城市发展触碰到空间天花板，道路拥堵、设施老旧等“城市病”日益凸显……城市该如何承载人们对美好生活的全部想象？该如何托举高质量发展的时代重任？

永康的回答坚定而清晰：以一场系统性城市更新，在这片珍贵土地上，为百万市民“绘”一个崭新家园。

今日，由中国房地产业协会主办的城市更新现场经验交流会在永康召开，来自全国各地的专家学者齐聚一堂，共探城市发展未来路径。借此契机，让我们走进这座工业名城，探寻永康如何以一场深刻的城市更新，在坚硬的工业底色上，生长出一座更有温度、更富品质的活力之城。



永康国际会展中心

■ 胡锦

### 时代之问 五金之都的“破”与“立”

永康的发展始终与时代同频共振。遭遇城市空间瓶颈的当下，正是其应答发展转型期“时代之问”的关键时刻。

1978年，改革开放春风吹遍神州，身怀绝技的永康工匠纷纷试水商海，“家庭作坊”如雨后春笋般涌现，五金工具、休闲用品、杯壶炊具等产业迅速壮大，永康制造业迎来前所未有的机遇。因早期工业劳动密集特性，人口流入与日俱增。

1992年，国务院批准永康撤县设市，城市发展迈入全新阶段。尽管立即启动第二次城市总体规划编制，但更为迅猛的工业化、城市化浪潮已然奔涌，永康经济爆发出巨大能量，城市框架快速拉大。这种超常规扩张，对规划的前瞻性提出了严峻考验。

早年间，永康主城区集中于永康江两岸的解放街至胜利街街区。1983年，横跨永康江的解放桥建成通车，江北与江南连成一体，城区格局发生深刻变革，永康实现跨越式发展——这片区域，成为永康现代城市的真正发轫之地。

在这片发轫之地，南苑区块堪称永康城市发展的缩影。上世纪90年代初，这里人口尚不足千；2021年启动城市更新时，已集聚6076户、1.5万人。



解放桥连通永康江南北岸(资料图)

这片仅1.37平方公里的土地，见证了城市快速扩张的兴盛，也承载了重心转移后的“城市之殇”。

城市快速扩张让规划蓝图难以框定现实，埋下空间无序、功能混杂的隐患。以南苑区块为例，道路交通拥堵、基础设施不足、环境品质下降等“城市病”，从民生痛点演变为制约城市发展的结构性矛盾。

“尽管治理频频，但受客观条件限制，改造难破“整治一回潮一再整治”循环，仅能表层修葺，难触老城区衰败深层症结。”永康城市更新行动指挥部相关负责人坦言，这些年，永康曾以多种方式尝试改变老城面貌，却始终未能触及根本。

更严峻的是，永康江部分江面宽度

未达防汛标准，部分狭窄街巷消防车难以驶入，交通拥堵桎梏着城市活力……一系列难题，倒逼永康必须以城市更新破局。

人们逐渐清醒：过去“头痛医头、脚痛医脚”的模式无法根治沉痾。城市发展本是“不破不立”的过程，城市更新不是“切除病灶”的外科手术，而是通盘考量、标本兼治的中医式调理。南苑等核心区块的衰败，如同城市的“栓塞”——既是物理空间的瓶颈，更是发展模式的枷锁。推进城市更新，是永康在有限空间里寻求无限发展可能的唯一出路，更是撬动全域能级提升、实现从“增量扩张”向“存量优化”转型的最高效战略投资。

今年7月，时隔十年召开的中央城

市工作会议为城市发展指明方向：我国城镇化从快速增长长期转向稳定发展期，城市发展从大规模增量扩张转向存量提质增效为主的阶段。从这一维度看，永康以存量优化破解发展难题的实践，正是对这一战略转向的先行探索与生动诠释。

以南苑区块为代表的永康城市更新，是空间、民生、产业三重逻辑驱动下的必然选择。理性决策与前瞻布局——它要“破”的，是制约发展的物理枷锁、影响幸福的民生短板、阻碍升级的陈旧功能；它要“立”的，是崭新的城市格局、宜居的生活范本、强劲的创新引擎。这，便是永康面对时代之问，交出的关于“破”与“立”的坚定答卷。



南苑区块效果图

### 未来图景 一座“刚柔并济”的品质活力之城

时代之问，已在破立之间应答；永康解法，正于大手笔与细考究的协奏中落地生根。当蓝图变为现实，当塔吊悄然退场，这座历经淬炼的城市，将绽放怎样的容颜？

翻开南苑区块旧城改造项目规划书，答案跃然纸上。

城市更新指挥部成立之初，永康便联合省设计研究院，对南苑区块设计方案、业态布局开展30余轮研究讨论，规划编制数易其稿，最终在多方考察、专家论证、民意征集基础上确定终版。规划是城市更新的战略纲领与价值灵魂，永康始终坚持规划先行、统筹布局，确保更新工作科学有序推进。

作为城市更新核心地带，南苑区块以“南苑新天地、永城新客厅”为目标，构建“T轴引领、三心聚合、绿环串联”的总体空间结构——打造滨江商业休闲带与解放路活力商业轴，聚合滨江公共活动中心、华丰生活综合体、下园朱休闲街区三大核心，以滨江绿带和南苑河绿廊串联全域，铸就功能复合、活力进发的城市新客厅。

南苑区块是永康城市更新的典型样本，除此之外，周塘、黄棠、塔海、许码头等城中村改造相继实施，涉及户数超8000户，安置房建设有序推进，越来越多群众共享城市更新带来的高品质生活。

2023年，永康开展城市体检工作，形成涵盖创新活力、交通便捷、安全韧性等8大类65项指标的年度综合体检报告，完成供水与污水、防洪排涝、住房建管等9项专项体检报告，建立完备项目库。聚焦社区配套，营造“一老一小”场景，打造幸福学堂、卫生服务站等嵌入式社区服务点，构建5—15分钟生活圈。当下，永康正朝着“世界五金之都品质活力永康”的目标阔步前行。这场以“以人为本”为核、以“匠心营城”为法的城市有机更新，不仅是空间的重塑，更是发展理念的蝶变。

作为“五金之都”，永康基因里镌刻着金属的“刚”——敢闯敢拼、坚韧不拔；城市更新中，永康又将民生温度、人文关怀的“柔”娓娓融入——每一项举措都关乎生活舒适度，每一处细节都彰显城市温情。

今日永康，关于城市未来的讨论正热烈上演，思想的碰撞与现实的演进同步发生。南苑区块工地上轰鸣的机械声，与研讨会上闪烁的思想火花，共同编织着这座五金之都面向未来的壮阔叙事。

永康城市更新观察，至此暂告一段落；但永康以城为纸、以更新为笔书写的时代故事，正迎来波澜壮阔的新篇章。

### 永康解法 大手笔与细考究的“协奏曲”

从“不破不立”的理念共识，到“壮士断腕”的坚定决心，面对时代之问，永康将城市更新确立为“头号工程”，毅然踏上城市蝶变的破局之路。

2022年4月，永康城市更新行动指挥部正式成立，由市委书记、市长双挂帅，上百名精锐力量集结一线，以众志成城之势，攻坚这道城市发展绕不开的“必答题”。

作为永康史上范围最广、规模最大、户数最多、关注度最高的改造工程，南苑区块更新工作从开始就面临非同寻常的复杂性。为做实群众工作，高效推进签约、拆除、安置等环节，永康将精细化、人性化贯穿始终。

签约阶段，永康将南苑区块划分为11个大网格、61个小网格，举全市之力，选派31名市领导和来自11个镇（街道）、106个部门单位共计1110名干部，“白加黑”“5+2”奔走一线，逐户摸排走访征迁户，全面掌握家庭情况、思想动态与真实诉求，“一户一档”建立详实“民情档案”，找准问题症结，确保到场即可签约。最终，实现城中村1189户40天100%签约、国有土地上房屋45天签约率98.5%的亮眼成绩，跑出城市更新“永康加速度”，为后续安置房建设筑牢根基。

三载耕耘，硕果初成。

南苑区块作为城市更新“主战场”，见证了17个安置地块全面启动、6800余套安置房拔地而起的攻坚实效。其中，72幢4528套安置房已傲然封顶，标志着工程迈入新阶段，为2026年6月起陆续交付奠定坚实基础。更宝贵的是，一套围绕“好房子”建设的“永康方法论”在实践中淬炼成型。

为让群众“回迁梦”早日成真，永康创新推行“一揽子协调、二步清移交、三方助拆除”的“123拆除法”，多部门通力协作，确保“当年签约、当年开工”。

在重建过程中，资金保障的重要性不言而喻。为此，永康构建“政府投资+平台融资+社会合作”三位一体模式，争取中央预算内资金、专项债等多渠道资金支持；建立项目内“盈亏相济”、区块间“肥瘦搭配”的双循环体系，通过配建商品房、商业体实现利益均衡，破解资金难题。截至目前，南苑区块以及其他城中村改造累计获得中央预算内资金3.52亿元、申请专项债50.3亿元。

工程建设中，永康还聚焦民生痛点，以“好房子”思维建设安置房，在质量管控、无价采购等方面积极探索，走

出一条切实可行的路子。新建房子好在哪里？答案就藏在此次城市更新现场经验交流会的现场。

大手笔焕新城市面貌的同时，永康从未丢弃乡愁。南苑区块改造中，当地精心保留解放广场、西津渡、华丰菜场、下园朱“一六市集”等承载市民记忆的场所与地名，通过功能升级、文化注入让其重焕生机；延续原有街巷肌理，打造“三街六巷”文化体验游线，让乡愁可触可感、代代相传。

既有统揽全局的大手笔，亦有体贴入微的细考究；既有破旧立新的大改造，亦有因地制宜的微更新。

面对不适宜拆建的老旧小区，永康以“微改造、精提升”为核心策略，从群众最关切的细节入手，推进道路平整、雨污分流、绿化补种、车位增设等民生工程，以“小切口”撬动“大民生”。同时，通过构建15分钟生活圈、优化综合服务设施布局等多种形式的改造，探索长效管理机制与居民深度参与的治理模式，不仅把好事做实、实事做好，更持续擦亮城市宜居的温暖底色。在扮靓“面子”的同时，更做实“里子”。积极抢抓“两重”政策机遇，聚焦排水系统、燃气管道、综合管廊等核心领域，改造地下管网

62.9公里，加装燃气管道监测设施设备875套，城市韧性逐步增强。

新时代城市更新，不是追求规模的“大兴土木”，而是注重质量的“精耕细作”——这是发展模式从“增量扩张”转向“存量优化”的必然要求，既要大刀阔斧的格局，亦要精雕细琢的肌理。



永康三江六岸

本版图片由永康城市更新行动指挥部提供