

要 闻

# 城市更新：留住什么，更新什么

——从温州实践看城市发展理念之变

## 调查与思考

■ 本报记者 殷诚聪 应忠彭

晚饭后，温州瓯海的陈阿婆在家附近高架桥下的口袋公园舒展筋骨。几年前，这里还是野草丛生的荒废之地，如今成为绿植环绕的城市客厅。“桥上车流轰鸣，桥下我们健身运动！”她笑着指向不远处露营基地的咖啡市集，“年轻人也爱来这里。”

这是温州实施“强城行动”推进城市有机更新的街头一角。当前，我国城市发展正从大规模增量扩张阶段转向存量提质增效为主的阶段，从“有没有”转向“好不好”，进入了城市更新的重要时期。今年7月，中央城市工作会议强调“高质量开展城市更新”。不久前召开的省委城市工作会议提出，“坚持以城市更新提升城市品质和功能为重点，积极探索中国特色城市现代化的浙江路径”。

“脏乱差”曾是温州城市发展进程中难以回避的痛点。一度，城中村“握手楼”密布，老街区设施老化，危旧住宅占比超30%。近年来，温州以空间焕新、品质提升、发展增效，持续推动城市更新能级跃升，相继入选国家新一轮城中村改造扩围城市、中央财政支持实施城市更新行动示范城市。在浙江省2025年度城市更新城区、片区试点名单上，温州的试点总量居全省第二。

然而，城市更新要更新什么？群众利益与城市运营之间如何找到最优解？资金平衡、文化保护等多方面的制约如何协调？近日，记者走进温州，调查城市更新带来哪些思考和借鉴。

### 城市更新，每一场都是攻坚战

青瓦斜檐与玻璃幕墙相映成趣，艺术空间与传统茶馆隔巷相邻。今年国庆中秋假期，鹿城区华盖里街区以古雅风貌开门迎客，吸引游客巡街品味南戏韵味。华盖里是温州“千年斗城”的核心腹地。温州古城建成已有1700年历史，被称为“天地人合一的活化石”。

悠久的历史往往也意味着建筑的老化。记者走进温州老城区调查走访，一些巷弄里的老房子，房梁倾斜、墙体开裂，踩在木地板上嘎吱作响。基础设施建设滞后、停车难、管线乱、排污不畅，是老城区的普遍困境。

“城市更新，每一场都是攻坚战。”一名历史街区建设服务中心工作人员坦言，从“推倒重来”转向“精雕细琢”，意味着更复杂的利益协调和更精细的治理能力。首先要面对的难题，是如何做好保护与发展的平衡——一方面要保留城市肌理与历史文脉，另一方面要改善居民居住条件。

“尤其涉及到老街区里的历史文保建筑，改造审批流程复杂，难度极大。”采访记，一旁的居民吴女士也上前搭话，“很多人宁可空着也不愿改。”

走进温州老城区的许多院落，一个院子住着多户人家，产权关系盘根错节。“一个院子有好几户人家，产权复杂，资金也不知道从哪里来。”“有的小区，哪怕产权清晰，有的人同意改造，有的人不同意改造，意见也难以统一。”居民的感叹道出了普遍困境。

实施层面的复杂性，也是城市更新的第二个难题。存量更新，面对的是复杂的产权、分散的业主意愿以及高昂的协调成本。“原本建设项目，只面对一个甲方。现在做城市更新，小区千百个住

问题

- 城市更新正在火热开展，温州跟全国许多地方一样，面临老城保护与开发平衡难、旧城改造过程中各方利益协调难，以及城市更新项目资金不够、可持续运营难等挑战。

调查

- 老城保护与开发方面，面临房屋产权结构复杂、城市烟火气缺乏等难题。
- 老旧小区改造方面，面临业主意见不一、项目统筹协调难等问题，对城市管理者、项目建设方提出了更大的挑战。
- 面对困难，温州采取多种措施，推出“征租并举、人走房留”等创新举措，探索居民、社区、建设方多方协同机制等。

思考

- 城市更新是一场空间、功能、文化、治理的系统性深层次变革，温州坚持以人为本，不断创新城市治理的理念、模式、手段，共同回答好城市更新这道必答题。

户，都是我的业主，工作方式完全不同。”参与多个“旧改”项目的浙江磐石建设有限公司有关负责人刘滨对此深有体会。再加上改造资金需求巨大，单靠政府财政难以为继。如何建立政府、居民、市场三方共赢的可持续资金模式，如何平衡不同居民群体的利益诉求，成为项目能否落地的关键。

“有的街、坊，改造后火一阵子，久而久之就没人气了；有的项目改造后，业态雷同，没有特色。”一些市民说，“项目改造后非常受群众欢迎，但后续运营还需要大量资金投入。”温州某工业遗址项目运营负责人说，特别是公共项目改造容易，可持续运营难。

当城市功能格局变化、居民需求多元，仅完成“硬件”更新的区域可能依然缺乏吸引力。这也是城市更新的第三个难题：从“面貌焕新”到“活力重生”，城市更新如何同步考虑产业植入、商业活力、文化营造等因素，形成长效运营机制。

### 面子要好看，里子更要实

历史街区改造是温州城市更新的一项重点内容。如何既留住城市的“根”和“魂”，又激发城市烟火味？近年来，温州持续开展城中村改造，并启动历史文化街区保护建设。

改变之一就是，政府不再坚持以往“统一征收、大规模改造”的方式。位于鹿城区的双井坊，就是一个案例。这里曾有被取缔19次的马路菜场，改造时未搞“一刀切”让居民搬迁，而是根据居民意愿，可以统一征收置换，也可以租赁给政府，再统一改造，保留老店招牌，引入店铺主理人。如今，在双井坊，人来人往的菜市场旁，老店“啊秋面馆”依旧还在，附近还引入“菜场咖啡”“脱口秀剧场”等新业态，烟火气与文艺范在此交融，老城的生活习俗也留了下来。辖区蒲鞋市街道办事处副主任王志章说，这就是“征租并举、人走房留”模式，既尊重了居民意愿，避免了产权纠纷，也有效盘活5万平方米存量空间。

类似的机制创新还有不少。比如按照原有规定，历史建筑不能单独出让，华盖里街区改造时试点开创了“带建筑地块出让”先例，让有修缮能力和经营思路的社会主体能够参与进来，并通过“小微工程消防审批承诺制”有效提升审批效率。

鹿城区历史文化街区建设服务中心主任陈锐介绍，正是不断通过改革探索、渐进式更新，温州将五马墨池、庆年坊、朔门、城西街四大历史街区及江心屿历史地段连缀，串联起老温州的历史文脉与当代生活。五马墨池历史文化街区的步行街从424米延伸至1400米，商业面积由不到5万平方米扩展至30万平方米。如今这里聚集了130多

家小剧场、小酒馆与小客栈，几乎囊括所有温州“老字号”，年均客流量超2800万人次，年销售额突破200亿元。

城市颜值高，更要气质好。温州市住建局负责人表示，从“建新”到“更新”，是城市治理逻辑的深刻转变，城市品质的真正底色，不在“涂脂抹粉”的表面功夫，而在“里子扎实”的日常细节里。城市更新，提升城市服务水平尤为重要。

“问需于民”“问计于民”，找出问题方能对症下药。去年，温州印发《城市体检更新一体化工作实施方案》，对标“好房子、好小区、好社区、好城区”目标，连续两年对城市开展体检并发动社区广泛倾听民意。在今年收集到的5100余条有效建议中，城市功能品质提升是群众的关切重点。结合体检单和问卷表，温州梳理急难愁盼问题并列出整治建议及项目清单，坚持问题导向谋划更新项目。

走进建成已有30余年的鹿城区南汇街道富荣小区，新刷的外立面，改造一新的地面停车位，与周边的老旧小区形成鲜明对比。“小区整体品质、档次提升了，很多原本要搬离的邻居都留下来了。”居民周小勇笑着说。

“城市更新，很多老百姓期盼的，可能是一部加装的电梯、几个新增的停车位、一条干净整洁的小巷子。”富荣小区所在的春秋社区党委书记、主任朱小曼说，小区改造前经历数月逐户走访、几轮意见征集，大家对小区环境、屋顶防漏、停车位增加的要求最为迫切，城市更新就从这些地方入手。“群众的需求，就是我们更新的方向。”朱小曼说，改造后，富荣小区新增车位230个，充电桩48处，居民都叫好、支持。

精细化雕琢空间，让舒适便利的生活场景直抵群众日常所需。温州还在有限的城市空间里，植入休闲健身、文化展示、儿童友好等功能。

在金丽温高速温州变桥高架下方，鸿博瓯海体育公园近日落成。依托8万平方米桥下空间，温州实施“清拆腾用”整治，清运1200余吨工业垃圾、修复相当于11个标准足球场的生态面积，将闲置荒地转化为省级全民健身中心。

温州桃花岛体育公园，通过“空间魔术”，硬是将城市的“垃圾场”改出了新空间。如今，走进这里，地面建有滑雪场与足球场；脚下18米深处是半地埋式污水厂，每日处理40万吨污水。这里还蕴藏着全国首创的“分层供地”模式，将土地竖向分割——地下层属市政设施，地表层建公园，地上层开发商业。

如今，行走在温州城区，曾经闲置的桥下空间、金角银边，化身成248处口袋公园、326处体育健身设施。

### 以人为本，求解最大公约数

人民城市人民建，人民城市为人民。

“只有以人为本，才能实现城市更新的可持续发展。”温州大学建筑工程学院教授潘安平认为，温州着眼细微、持续加力，走出了一条有温度、有质感的城市品质提升之路，也给全国各地持续推进城市更新工作，提供了经验启示。

改善民生是城市更新的首要出发点。比如城中村普遍存在违建密集、环境脏乱、配套短缺等问题，群众生活有诸多不便。温州抢抓政策机遇，近五年累计完成市区范围内109个行政村整村改造，高标准建成安置房24万余套，大幅度改善了群众生活条件。在鹿城区的安置房小区横渎绣苑，不仅有“一轴三园”景观体系，还配备了双语幼儿园、社区医疗站等12项公共服务设施。

尊重民意是城市更新顺利推进的先决条件。富荣小区原本就停车位紧张，小区改造的一个目的就是增加停车位，但是没想到一棵10年树龄的橘子树，让停车位改造停了工。小区居民表示想留住这棵橘子树。最后业委会出面协调沟通，将树移入花园，改造才继续推进下去。类似情况，在各小区改造过程中比比皆是。富荣小区改造项目经理刘滨说，小区改造本就是民生工程，只有充分倾听各方民意，努力寻求“最大公约数”，才能得到各方支持。

增进民富是城市更新的始终追求。土地是发展经济不可或缺的元素，而人多地少是温州始终绕不过去的资源困局。城市更新，为破解这个困局提供了一种解法。据相关部门统计，仅老旧小区改造，温州五年来就实施了16684亩，带动全市工业用地平均容积率从1.3提升至2.5，大幅提高了土地利用效率。瑞安市云周街道马头村一个原有近40家低小散企业的老旧工业区，通过“产业上楼”实现了蝶变。改造后，园区容积率超过5.0，实现了设备上楼、生产上楼。该街道党工委委员张玉敏介绍，这里将入驻16家规模以上企业，每家企业年产值均超5000万元，实现产城融合与集体经济增收的双赢。

“城市更新，钱从哪儿来？”这也是记者调查走访中，大家最为关注的话题。面对城市更新资金需求大、回报周期长的痛点，今年5月，中共中央办公厅、国务院办公厅印发的《关于持续推进城市更新行动的意见》明确提出“构建政府引导、市场运作、公众参与的资金共担机制”。也就是说，要鼓励多元主体共同参与，才能让“活水”源源不断注入城市建设，持续滋养城市生命力。比如温州历史街区改造中探索推出庭院主理人合伙共创方式，吸引年轻人加入老宅改造与常态化经营。眼下，90后青年杜沐晨团队已改造10多间老宅，他们在四合院里融入咖啡、宠物等多元业态，在促进文化传承的同时实现经济发展。

城市更新的诸多难题，是全国各地面临的普遍情况，温州也还在持续破解中。“城市更新是一场空间、功能、文化、治理的系统性深层次变革。”浙江省委党校副教授张红阳认为，要不断创新城市治理的理念、模式、手段，激发各方主体的活力，比如创新投融资模式，完善金融、财税、土地等相关支持政策，鼓励社会资本参与，打造共建共治共享的城市治理模式，共同回答好城市更新这道必答题。

眼下，温州全面部署实施新一轮“强城行动”，将坚持集约化、多元化、机制化的发展路径，努力走出一条可持续更新之路，高水平建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市。

## 全力推进人才强省建设走深走实

本报杭州11月24日讯（记者 张熙峰 通讯员 姚明东）24日下午，我省召开“135”人才强省体系建设专题部署会，学习贯彻党的二十届四中全会和省委十五届八次全会精神，研究部署“十五五”时期人才强省建设工作。

聚焦加快建设创新浙江，会议重点解读了“135”人才强省体系建设《实施方案》，锚定2035年全面建成人才强省这一总体目标，使浙江成为人才辈出之地、人才集聚之地、人才创业之地，实施人工智能人才集聚、拔尖创新人才培养、产才深度融合发展、体制机制改革攻坚、人才创新创业赋能“五大行动”。围绕落实“五大行动”，杭州市委组织部、省教育厅、省经信厅、省人社厅、省科技厅作交流发言。

人才是创新的第一资源。会议强调，要深入学习领会习近平总书记关

于做好新时代人才工作的重要思想，把握人才强省建设的正确方向。把握人才引领发展战略地位，坚持系统观念，加强整体谋划，因地制宜推进人才工作。遵循社会主义市场经济规律和人才成长规律，重视青年人才，坚持长期主义。发挥党管人才优势，完善统筹机制，集聚资源力量。准确把握人才发展的阶段性特征，找准人才强省建设发力点突破口。深化人才评价市场化社会化改革，支持人才流动共享，进一步激发人才活力。更好发挥政府作用，畅通人才与创新创业要素的链接，加快把人才创新能力转化为现实生产力。同时，提高人才工作队伍能力水平、弘扬“六干”作风，以识才的慧眼、爱才的诚意、用才的胆识、容才的雅量、聚才的良方，推进人才强省建设走深走实。

## 健康+数字，甬丽协作发展未来产业 全省首个市本级“发展飞地”签约

本报宁波11月24日电（记者 黄彦 通讯员 甬艳芳 何亿 陈杰）24日，宁波—丽水共建市级“发展飞地”战略合作协议在宁波签约，标志着全省首个市本级“发展飞地”正式落地，掀开了甬丽山海协作与革命老区对口合作的崭新一页。

宁波市与丽水市自2002年开始建立山海协作关系，并于2022年5月建立革命老区重点城市对口合作关系。2024年以来，两地新实施产业合作项目30个，到位资金49.44亿元。此次签约是宁波、丽水两地以机制创新破解山区发展瓶颈的突破性探索。根据协议，双方将共建宁波—丽水市级“发展飞地”。“‘发展飞地’将深度整合宁波资本、技术、人才、市场优势与丽水资源、空间、后发优势，构建产业协同发展新格局。”丽水市发改委相关负责人介绍。

据悉，宁波—丽水市级“发展飞地”选址丽水“三江口”协同发展区联城路湾区块，首期用地面积1046亩。“三江口”协同发展区是丽水“一脉三城”空间结构重要的连接枢纽，是推动城市能级

跃升的关键引擎。该区域聚焦数字经济、低空经济、现代中医药等产业方向，将以现代中医药为核心的“大健康”产业为主体，并向数字经济、低空经济等前沿领域延伸，构建健康与数字融合发展的未来产业生态。

与过去合作模式不同的是，本次“发展飞地”建设创新构建“决策协调+平台运营”双层推进机制。在政府层面，双方成立由常务副市长担任组长的协调小组，负责顶层设计与重大决策；在市场层面，由宁波通商集团、开投集团与丽水城投集团、产投集团共同组建公司，注册资本1亿元，负责园区的投资、建设和市场化运营，真正实现了“政府定方向、国企扛大旗、市场来运作”。

尤为值得一提的是，该飞地成功争取到一系列强有力的省级政策支持，明确宁波方出资不少于5000万元，且在2030年前所有收益全部留存丽水用于发展建设，同时有效带动县级飞地签约资金达2.7亿元，为丽水产业发展和要素保障注入了强劲的“源头活水”。

## 前十月义乌保税物流中心进口额居全国第二

本报讯（记者 钱关键 共享联盟·义乌 吴峰宇）据海关总署发布的最新数据显示，今年1至10月，义乌保税物流中心实现一线进口额130.79亿元，同比增长57.3%，在全国85个保税物流中心（B型）中升至第二，仅次于防城港保税物流中心，10月单月进口额更是冲到第一。

今年以来，义乌保税物流中心深化“B保+义新欧”业务联动，畅通欧洲等地与东南亚的双向贸易通道，实现“进出转”融合发展。1至10月，依托中欧班列回程货物实现进口额超28亿元，

同比增长75%，其中俄罗斯铝锭进口额突破11亿元。同时建立“B保+国际冷链城”协同工作机制，让区内冷链仓储利用率逐步提升30%以上，让单箱货物储运成本下降约1600元。

近一年来，义乌保税物流中心还通过建立“卡口保障联络群”，实行“提前报备、即时响应”的7×24小时服务模式，有效解决企业夜间作业的物流瓶颈，让园区整体运营效能提升40%。同时，不断丰富进口品类，优化管理机制，为义乌打造“进口贸易高地”持续赋能。

## 浙江医疗产业新成果落地阿克苏

本报讯（记者 王晨辉）日前，在浙江省援疆指挥部、浙江省科技厅指导下，以“创新无界，医联互通”为主题的医疗产业领域“浙里好成果”走进阿克苏对接服务活动成功举办。“一扫多查”医疗AI技术平台等多项最新研究成果落地试用，填补新疆阿克苏地区 and 新疆生产建设兵团第一师医疗领域多项技术空白。

在充分征求受援地相关医疗机构需求基础上，此次共遴选组织了10项医疗产业领域的先进成果赴阿克苏开展对接交流，涉及脑机接口、智能筛查、麻醉监护、居家检测、智慧药箱、流行病防控等多个细分领域。专家服务团先后与阿克苏地区第一人民医院、兵团第一师医院、浙大邵逸夫医院阿拉尔医院、阿克苏地区疾控中心、阿克苏市人民医院、库车市人民医院等相关医共体成员单位负责人深入对接交流，受到各

方普遍欢迎。

活动集产品展示、技术交流、人员培训、需求对接、合作开发为一体，旨在推动相关成果在阿克苏地区和兵团第一师落地应用，实现医疗服务、诊治技术、设备设施与内地同步发展、惠及民生。经协商一致，“一扫多查”医疗AI技术平台，已在兵团第一师医院上线试用。阿克苏地区第一人民医院、阿克苏地区疾控中心、库车市人民医院等多家医疗机构正加紧就“脑机接口与神经调控临床研究病房”“麻醉深度监护”等项目落地进行细节商谈，有望近期落地应用。

“我们将借鉴浙江科技成果转化模式经验，积极通过‘先用后转’‘先试后付’等市场化合作方式，促成一批领先技术在受援地落地应用，让当地群众在家门口就能享受到更前沿的医疗服务。”浙江省援疆指挥部相关负责人表示。

## 物产环能加强产学研协同创新

本报讯（通讯员 周子禾 记者 金梁）近日，浙江物产环保能源股份有限公司科技创新捷报频传：自主研发的固废利用技术获全球环境基金认可，碳污协同减排技术获评2024年“中国生态环境十大科技进展”等。

今年以来，物产环能坚持党建引领，共建贯穿科技创新全链条党建协作体，加强与高校、科研院所合作推动产学研协同创新。如与浙江大学共同研发的废轮胎热解技术在桐乡成功落地运行，建成废橡胶高值转化与低碳利用示范项目；与浙工大、浙大嘉兴研究院共建全省

清洁能源转化与利用重点实验室，开展5项产学研合作研发项目。该企业还积极布局衍生技术研发，重点攻关谷电储能与炭黑提质耦合工艺，瞄准航空燃料等高价值市场培育新增长点。在党员技术骨干的带领下，物产环能持续加大研发投入，构建起“一室两站三院八中心”的创新体系，累计获国家授权专利数百项，多项技术荣获国家级奖项，旗下企业先后入选国家专精特新“小巨人”企业、国家知识产权优势企业等，为科技创新和产业创新深度融合探索新路径。



近日，位于杭州钱塘江北岸的五堡排涝泵站工程顺利通过机组启动阶段验收。该工程设计排涝流量达50立方米/秒，总装机容量5600千瓦，投用后将显著提升钱江新城二期及周边区域的应急排涝能力。

本报记者 林云龙 摄