

要闻

老城“爆改”，怎样焕发持久生命力

调查与思考

■ 本报记者 胡静漪 周松华 詹丽华
通讯员 王蕴

4月18日,阿里巴巴集团的千人大会在“loft49·杭实创意中心”热闹开场。“老工厂和前沿AI话题‘混搭’,这反差感绝了!”一名参会人员笑着说。

这里曾是建于20世纪50年代的杭州蓝孔雀化纤厂。如今,旧厂房保留工业遗存,植入空中花园,摇身一变成了大型活动的灵感秀场。

像这样的老旧片区,浙江各地比比皆是。眼下,我国城市发展正从大规模增量扩张阶段转向以存量提质增效为主的阶段。到2025年末,全省城镇化率已达76.4%。城市大了,可用的地少了——存量更新,迫在眉睫。

从大拆大建转向“留改拆”并举,“爆改”老城区,能不能带来持续活力?最近,记者走访杭州、宁波等地,探访多个先行更新项目,寻找老城活化路径。

制度破冰

政府挑担之后,规则如何跟上

“我们家刚迁,同样的面积,新房住着舒服太多了。”杭州市余杭区瓶窑镇桃源小区18幢的徐先生说。

2022年,小区在旧改中排查出3栋危房,其中2栋的居民作出了一个大胆的决定:自筹资金,拆除重建。

谁承想,第一步就卡了壳。小区所属华兴社区党委书记李春霞告诉记者,危房拆除重建项目需要明确主体、立项审批,但部分楼栋自主更新并无先例可循。当地调整办理模式,启动“多部门服务指导+联合会审”机制:逐项审核设计方案,现场提出意见、指导完善,最终确定重建方案。

“我们没有贸然突破原有占地、建筑面积和高度,主要从户型、加装电梯等方面进行优化。”李春霞说。在政府全程指导下,居民自主委托第三方完成主体建造,出资约2300元/平方米;政府负责外立面等旧日整治工程,实现民生改善和安全保障“双赢”。

桃源小区的改造不是个例。近几年,浙江已启动杭州浙江新村等多个住宅自主更新项目,在居民中激起千层浪。

这些项目多存在历史遗留难题,有的是危旧房,居住功能严重缺失,微改造治标不治本;有的是单位集资房,单户无力承担重建成本,无法统一规划和办理产权。

规则尚未明确前,业主出方案、政府来“挑担”,成了项目推进的关键。但硬币的另一面:政府“挑担”固然可贵,从长远看,如何用一套清晰的制度来接力?

事实上,现有的政策体系是城市扩张阶段的产物,放到城市更新时代,难免“水土不服”。比如,很多存量项目的建筑间距、绿化率等指标都很难满足现行标准,哪些指标可以适度放宽?

再如,片区增加住房套数后,配套的医疗床位、幼儿园学位要不要同步增加?指标之间“牵一发而动全身”,衔接难度极大。

——不能完全照搬新建项目的标准,而须“因地制宜”构建属于城市更新的标准体系。

浙江的探索,已经先人一步。

2025年7月,全国首个省级层面的城镇社区更新条例《浙江省城镇社区更新条例》正式施行。

其中明确:住房更新项目需变更用地性

问题

● 在大拆大建转向“留改拆”并举的城市更新背景下,老城“爆改”如何系统性破解制度重构、多元资金、长效共生这三重瓶颈,从而让城市焕发持久生命力?

调查

● 制度体系滞后:城市扩张阶段的新建规划标准不适应城市更新时代,审批流程尚未明确,配套衔接难。

● 资金投入困境:社会资本投入存在风险,公益项目周期长、效益低,多元投融资机制有待完善。

● 长效运营挑战:老城区以场景再造、业态升级实现活力复苏,但可能产生新的供需错位,活力难以持续。

思考

● 重构制度体系:系统谋划城市更新政策体系,细化审批流程,推进城市更新项目审批“一件事”改革。

● 多元造血模式:“运营前置”,争取上级财政资金,建立金融服务机制,鼓励多元主体参与。

● 长效共生机制:服务城市高质量发展的长期目标,政府从管控转向服务,探索可持续的更新模式。

质、容积率等规划条件的,市县要组织重新核定;拆除重建危房的,可适当增加建筑面积和套数,新增部分用作保障房或公共服务设施。同时,设置容积率奖励。

部分设区市在顶层设计和制度保障方面展开了探索。目前,宁波、台州已出台市级城市更新条例,杭州、宁波、台州三地的城市更新专项规划也已印发。

不过,从条例、规划到项目落地还有一段距离——政策和技术标准体系尚不完善,政策衔接有断点、具体技术细则有缺口。比如,老旧小区改造涉及用地性质改变时,审批流程不够细化;历史建筑内部加装厨卫等功能缺乏可参照的消防验收标准等。

其他类型的城市更新项目也在摸索制度破冰。在宁波市鄞州区中河街道,东郊村的拉丝厂闲置多年,浙江十方开城集团分三期将其改造为文化创意园区“十方·东进社”。

“在村集体用地上临时‘工转商’,最初是街道和我们一起跑审批。”集团负责人闫爽说,“到三期项目时,我们已经能自主办手续,制度正在逐步适应现实。”

让“政府挑担”变为“服务赋能”,就要准备好全新的政策“工具箱”。省建设厅计划把分散在各个部门的事项通过联审方式加强协同,共商破解各类路径障碍,推动城市更新项目审批“一件事”改革,跑通城市更新的整套流程。

多元造血

社会资本进场,怎样才能算得过来账

“我们租下了独栋小楼,自带庭院和绿植。既能办公、谈客户,也能开店营业。”“十方·东进社”的一名咖啡主理人说,已有90多家咖啡、服饰、设计策划等小微企业在此聚集。

项目广受欢迎,但融资压力依然存在。“银行融资更注重固定资产,对装修改造设备这类资产的认可度不高,申请贷款比例较低。”闫爽坦言,公司已累计投入1.6亿元。除审批周期不确定,团队还面临地方国企项目融资成本、周期和渠道的冲击,这些都会影响到项目收益和后续投入。

“我们精准把握主理人的需求,在设计上投入大量心血,提供更符合新兴业态经营所需空间。”她说,“同时严格把关招商业态,采取多种模式合作,为初创者提供支持甚至投入孵化。”目前,项目运营状况良好,租金单价

高于同类项目30%,预计7年可回本。

在城市更新领域,制度突破打开了第一道门,资金问题则是下一个“拦路虎”。过去,城市拆建主要依赖政府性投入;现在,如何吸引社会资本加入?答案是:让效益说话。

2025年6月起,浙江通过组建金融服务团,推动政策性金融与投资运营主体对接。

“我们邀请政策性银行、商业银行等各类金融机构加入服务团,为城市更新项目提供金融服务支持。”省建设厅城建处负责人说,“不仅是申请贷款,更是提前评估投入与效益,论证运营的可持续性,再讨论融资可行性。”

当前,“运营前置”被提升到更关键的位置——先想清楚未来如何运营、能产生多少效益,再明确改造方案,最终决定投资规模。以杭州“十三湾巷”项目为例,它正是将运营前置作为方案审查的核心要素,成功争取到4500万元新型政策性金融工具及3.6亿元国开行贷款,大幅缓解了投资压力。

不过,一个悖论始终存在:预期效益越好的项目越容易获得资金,反之则困难重重。尤其是市政基础设施、公共空间等公益性项目,又该由谁来买单?

目前,杭州、温州已入选前两批中央财政支持城市更新行动城市,各地均可争取中央预算内投资、超长期特别国债等资金支持。

杭州市城市更新促进中心城市更新综合处处长王宏涛告诉记者,杭州还采用“片区式更新”模式,以片区统筹带动项目落地,3年来已累计争取到上级各类资金支持360亿元。

在宁波秀水街区,记者看到了另一种“混改”模式。

在一栋老楼里,宁波乐雅艺术中心负责人沈鑫宇投入100多万元,打造出集沙龙、展览、咖啡、文创于一体的文化空间,“我们计划通过艺术家驻场、活动门票和产品销售,实现自我‘造血’。”

这片保留着明清历史建筑与近当代民居的街区,由宁波市海曙区国企海欣控股与央企招商局集团旗下上市房企招商蛇口成立合资公司,从规划设计阶段便介入招商与运营。

一方面,保留“建筑年轮”——街区内80多棵古树以及吴宅等文保建筑、历史建筑、传统风貌建筑全部保留;另一方面,打造展览馆等公共空间,引入新兴业态。

国资与民营错位合作,要让历史街区真正“活”起来。“政府和国企负责做好保护修缮,用历史记忆、文化特质吸引人流。社会资本

出资激发需求,共同挖掘文化价值,服务原住民和游客。”宁波市建设局相关负责人总结。

持续释能

实施城市更新,如何将长期主义落在实处

多元资本的注入,正在让老城区重获新生。走访多个项目后,记者深切感受到,城市更新不只是一项民生工程,更是一场城市发展逻辑的根本性变革,需要坚持“长期主义”。

过去,城市的传统发展模式是“拆迁—卖地—开发”,核心是土地价值的快速变现。如今,新动能在于激发低效空间的内在活力,通过拉动投资、提振消费,形成经济增长与税收反哺的良性循环。

城市如同有机生命体,其环境品质和核心功能总会随着时代变迁而滞后,一块老旧低效用地,如何改造成持续激发区域活力的载体?两个成熟项目拓宽了我们的想象——胤秀文化(温州)影视城位于瓯海时尚智造小镇,这里原本以传统鞋服产业为主,近些年业态过时、人流下降。温州市瓯海区瞄准短剧产业,改造园区内的瓯海会展中心,引入微短剧全产业链,吸引游客纷至沓来。

杭州市余杭区的高桥云港是20多年前建成的“低散乱”老旧镇级工业园。区政府和阿里巴巴集团合作,将这里打造为数字科创社区,重点发展数字文化、XR车联网等新兴产业,2025年税收超2.7亿元,增长超200%。

“要想通过场景再造持续激发城市发展活力,必须做到问需于民、问需于市场。”中国城市规划学会理事长杨保军认为,“当前,城市更新的主要动力从开发商主导的供给推动,转向消费者为主的需求拉动。比起土地增值、融资开发,更要盘活资源、升级业态。”

除了提振经济,老城区改造还应服务于城市的长期战略。去年7月,中央城市工作会议首次提出建设“创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧”的现代化人民城市,这意味着更新改造最终要指向城市内涵式发展。

例如,杭州亚运会前,杭州改造提升沿江漫步道、景观步行桥、公园等,为市民提供休闲廊道和滨水空间;向全省各地推进完整社区(未来社区)建设,把面向“一老一小”、青年家庭等群体的公共服务嵌入社区场景。

“高质量的城市更新,核心逻辑不光是‘为经济增长而建设’,还要‘为人的生活而营造’。”杨保军说,要破除扩张时期形成的开发模式和思维惯性,建立可持续的城市更新模式和政策法规。

可以说,城市更新不是“一次性建设”,而是一场渐进式的“生长”,必须用极大的耐心做好长周期的准备。

“政府需要转变心态,在守牢文保、安全等底线的基础上,多从服务与赋能的角度出发,激发投资积极性,而不是一味用原有框架去‘否决’。”省建设厅城建处负责人说,“要让多元主体愿意投、愿意改,就要给现有政策中束缚手脚的部分‘松绑’。”

建设时序也不再由政府单方面安排:推动老城改造,是“找问题、找资源”的过程——通过“城市体检”,一边摸清居民需求,一边盘活低效空间,同时寻求资金和政策支持,待条件成熟后逐个推进。政府的角色,是营造更规范、顺畅的制度环境,消除各方参与的顾虑。

从“建得好”到“管得久”,城市更新需要制度、资本与民意在长周期里携手同行。唯有让每一分投入都算得过来运营账,让每一个声音都找得到协商桌,让每一次改造都经得起时间检验,老城才能真正“活”下去,越活越有滋味。

网络普法“看浙里”法治素养提升计划系列活动启动 推动“AI向善”理念深入人心

本报宁波4月27日电(记者 周文丹 通讯员 徐江)27日晚,2026年网络普法“看浙里”法治素养提升计划暨“AI向善”宁波市人工智能普法系列活动在慈溪启动。

活动聚焦人工智能技术带来的法治新挑战,旨在通过多元形式提升公众网络法治素养,推动“AI向善”理念深入人心。仪式后,宁波还将推出一系列线上线下主题活动,助力数字时代法治建设。

科技感与普法宣传紧密结合。活动在一段充满未来感的机械舞开场。随后,情景剧《AI换脸风波》以贴近生活的剧情,展现了滥用深度合成技术可能引发的肖像权侵害、诈骗风险等法律问题,诙谐的表演让观众在笑声中记住了法律知识。互动问答环节,紧扣人工智能领域广受关注的法律热点展开。

现场举行“AI向善·智绘法治”短视频征集活动,鼓励公众以创意传递法治理念,让普法宣传更接地气、更具传播力。

本次活动由省委网信办、省司法厅指导,宁波市委网信办、宁波市司法局等单位主办。

舟山口岸进境集装箱空箱实现即报即抽 秒级接单 自动抽箱

本报讯(记者 黄宁璐 通讯员 许乐 薛志浩)“以前船舶靠港时,我们至少要提前半天向海关预约抽箱;现在申报时系统自动就把箱子抽好了,省时又省心。”近日,舟山兴港国际船舶代理有限公司向舟山海关申报了一票空箱进境业务,不到一分钟,系统便自动“接单”完成抽箱,该公司业务负责人忍不住感慨道。这得益于舟山海关在进境空箱监管领域新推出的智慧海关应用场景——自动抽箱。

近年来,甬舟集装箱码头集装箱吞吐量持续提升,随之而来的空箱监管业务量也快速增长,今年一季度,舟山海关监管进境空箱30.6万标箱,同比增长16.8%。空箱看似“无货”,但存在违禁品藏匿、外来有害生物夹带等安全风险。传统模式下,进境空箱申报后,船代企业须提前预约抽箱,如遇最终箱量变化还要重新申报;一旦空箱提高周期过长,可能影响企业出货计划。对此,舟山海关在现有智慧空箱监管系统基础上,于今年4月开发上线“自动抽箱”模块,实现进境空箱申报受理、抽箱规则匹配、指令发送等全流程自动化。

值得一提的是,自动抽箱功能与此前投用的背散射、机器狗等智能监管设备实现关联作业,进一步优化了监管流程。据介绍,命中查验指令的进境空箱,从船上卸箱后首先通过背散射设备完成“初筛”,系统依托机检图像自动比对箱体信息,调用智慧空箱监管算法模型开展智审分析,机检无异异常空箱可直接放行;若机检发现异常,等候在空箱查验场地的机器狗便会对其开展“精查”。从抽箱到查验再到放行,全程智能联动、高效监管。

“自动抽箱功能的落地,让进境空箱真正实现了‘即报即抽’,有助于提升空箱周转效率,优化口岸营商环境,为企业节省滞港、仓储等各类成本。”舟山海关监管二科科长葛晓峰说。

全球首艘醇氢电动集散两用内河船舶在浙投运 内河航运 绿色转型

本报嘉兴4月27日电(记者 张帆 通讯员 周颖 廖王)全球首艘醇氢电动集散两用船舶“远醇001号”27日满载64标箱货物驶离嘉兴乍浦港,正式投入“乍浦—下沙”航线常态化运营。这是国内首条常态化运营的内河绿色醇氢动力船舶集装箱运输专线。

作为中国船检等权威部门认证的全球首艘醇氢电动集散两用内河船舶,“远醇001号”集技术创新与环保理念于一体,是我国内河航运迈入“醇氢时代”的缩影,为长三角海联运绿色转型注入动力。该船总长64.9米,载重1706吨,最多可装载64个标准集装箱,创新采用甲醇发电与锂电池储能双重驱动,可灵活切换混动、纯电、发电、岸电四种能源工况,最大航速超过每小时14.8公里,综合续航里程1000公里以上,大幅提高了船舶的动力性和经济性,为后续内河新能源船舶规模化应用提供重要示范。

醇氢电动技术是将甲醇燃料与电动技术相结合的一种创新动力解决方案。相比传统柴油船舶,“远醇001号”的船用甲醇发动机污染物排放完全满足中国船舶二阶段排放标准,几乎不产生硫氧化物,氮氧化物排放降低95%以上,一氧化碳、碳氢化合物和颗粒物均下降98%以上。同时,该船较同类型纯电动船购置成本下降超20%,能源成本下降35%至40%,为绿色航运提供可复制、可推广的商业化路径。“远醇001号”此次投用的“乍浦—下沙”航线,对加快内河船舶清洁化替代、构建“绿色船舶+清洁航线+近零碳港口”一体化联运模式、助力国家“双碳”战略落地具有重要引领作用。

省担保集团十年累计服务经营主体超40万户 金融赋能 助力发展

本报讯(记者 郑亚丽 通讯员 王韋)记者日前从浙江担保高质量发展会议获悉,作为省属政策性金融企业,浙江省担保集团迎成立十周年。十年来,该集团累计担保金额超8000亿元,服务小微、“三农”、科创等市场经营主体超40万户,各项工作走在全国前列。

十年间,在服务浙江经济发展中,省担保集团的政策效能日渐彰显。截至2025年底,聚焦科技创新,该集团累计服务全省超五分之一的科创企业和近三分之一的专精特新企业,科创担保累计金额达2144亿元;聚焦稳外贸,在全国率先推出“汇率避险保”,服务外贸企业累计担保金额达407亿元,汇率避险业务累计金额达187亿元;在推动缩小“三大差距”方面,服务乡村振兴累计担保金额达1480亿元。

“再担保核心主业走在全国前列。”省担保集团相关负责人表示,集团通过构建“国家—省—市县”三级风险分担机制,带动全省小微企业、“三农”、科创担保业务发展;再担保业务余额从2016年末的61亿元增加到2025年末的1545亿元,累计金额达6879亿元,在国家融担基金业务备案规模位居全国第二位(不含宁波市)。



采茶有了新帮手

4月27日,在金华九峰茶园,茶农操控真空吸附乘坐式采茶修剪一体机开展抹茶鲜叶机械化采摘作业。

通讯员 胡肖飞 摄