

推动建立房地产业发展新模式①

城市从大拆大建转向科学更新

日前召开的中央政治局会议提出,要促进房地产市场平稳健康发展,推动建立房地产业发展新模式。本报即日推出“推动建立房地产业发展新模式”系列报道,针对“从大拆大建向城市更新转变”“从重买卖轻租向租购并举转变”“从规模扩张向高质量发展转变”等方面探寻如何提升房地产业发展新内涵。

构建多元机制

本报记者 梁睿

2021年,安徽滁州、铜陵入选全国第一批城市更新试点名单。两地探索建立政府引导、市场运作、公众参与的可持续城市更新模式,坚持“留改拆”并举,以保留利用提升为主,建立存量资源统筹协调机制,构建多元化资金保障机制并健全公众参与机制。

合超市、便民市场、便利店、幼儿园、托育点、老年食堂各1个,改造后该片区形成集医、食、行、文、娱于一体的“5分钟”居家服务圈,满足了小区居民健康服务、公共休闲、无障碍、停车等需求,大大提高了社区服务功能。同时,该项目还充分挖掘县城历史文化资源,突出地域特色和文化遗产,将洪山戏、白曲、秧歌灯等非物质文化遗产融入改造设计,累计增建1500余平方米文化墙,通过县城老物件、老照片和老故事展示,反映城市变迁,留住历史记忆和乡愁。

铜陵市则提出积极探索独立工矿区和老旧工业区改造、滨江地区生态修复功能提升等方面的新方法、新模式、新机制。铜陵市住建局副局长李学武表示,今年,铜陵市将实施36个老旧小区改造,建筑面积121.69万平方米,涉及居民15515户,目前已进入施工阶段。

截至2022年底,安徽已改造完成小区5796个,改造面积1.49亿平方米,超过165万户居民受益。2023年,安徽计划改造城镇老旧小区1246个,改造建筑面积2267.13万平方米,涉及居民23.44万户,计划投资约72.29亿元。



《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》指出——

全国首批城市更新试点名单

北京市、唐山市、呼和浩特市、沈阳市、南京市、苏州市、宁波市、滁州市、铜陵市、厦门市、南昌市、景德镇市、烟台市、潍坊市、黄石市、长沙市、重庆市渝中区、重庆市九龙坡区、成都市、西安市、银川市

坚持划定底线 防止城市更新变形走样

坚持应留尽留 全力保持城市记忆

坚持量力而行 稳妥推进改造提升

盘活存量资源

本报记者 刘兴

红色砖墙的老厂房、高耸斑驳的老烟囱、静默一隅的工业设备……在江西南昌市大众印染总厂旧址上改造而成的1962文创园里,时光的沧桑让老物件显得颇有故事感,小资文创集市、艺术长廊、都市运动馆等营造的时尚潮流氛围吸引着市民游客纷至沓来。

业,重塑厂房原始结构形态,引入现代设计元素和时尚产业,推动废旧厂房建筑群实现从工业到商业的新旧动能转换,另一方面探索历史建筑的保护与活化利用,打造一站式满足游客吃住行需求的万寿宫、绳金塔等历史文化街区……在城市更新过程中,南昌的城市空间布局得到优化调整,传统文化与现代文明在这里交融。

近年来,南昌投资约280.6亿元,在水系环境治理、公共设施完善、基础设施加强、休闲网络构建、综合风貌整治、美好社区创建、城市治理创新等方面精心谋划,实施多维度专项城市更新行动,共完成500余个老旧小区的小规模、渐进式微改造,综合整治300余处城市内涝积水点,建设地上立体停车场17处,完成既有住宅加装电梯293台,塑造了沿赣江长达28公里的生态景观长廊和九龙湖、艾溪湖、瑶湖公园等一大批高品质城市公园,满足了市民群众对生态宜居、健康友好、充满活力的绿色生活的需求。

《南昌市2022年度城市体检报告》显示,截至2022年底,南昌的建成区城市绿地率为40.0%,人均公园绿地面积13.05平方米,城市绿道长度为428.82公里,万人拥有城市绿道长度1.07千米,基本上构建了“四横七纵六环”的城市绿道网,为市民日常出行、休闲游览提供了极大便利。

“老厂区成了网红打卡地,既保留了地域特征,又重现了历史风貌,现在在家门口就可以休闲娱乐了。”家住附近的居民熊小婷说。从工业旧厂房到文创新坐标,1962文创园的蝶变重生是南昌持续推进城市更新,不断满足人民群众对美好生活向往的缩影。南昌市住房和城乡建设局城市更新科科长汪志云表示,自2021年成功入选全国第一批城市更新试点以来,南昌全力推进城市更新建设工作,聚焦存量资源提质增效,全力实施品质彰城、宜居融城、功能优城行动,将城市更新、城市高质量发展、城市功能与品质再提升“三位一体”协同推进,凝聚合力。“历史的发展为南昌留下很多极具时代特征和地域特征的老厂区、老建筑,如何盘活利用这些存量资源,将时代丢掉的包袱变为宝藏,是我们城市更新过程中首先要解决的问题。”汪志云说。南昌一方面系统梳理工业遗存、低效产

传承历史文脉

本报记者 王金虎

在工业博物馆展厅的齿轮墙旁感受浓厚的工业风,在艺术感浓郁的时尚原创艺术街区体验现代生活美学……山东烟台黄渤海新区亚东柴号文创园这一兼具历史感与文艺范的新型社区商业中心,吸引了无数市民和游客打卡。

亚东柴号文创园只是烟台首批98个城市更新项目库中的一个。烟台城市更新行动正如如火如荼展开:登州古城更新、牟氏庄园改造等12个重点项目在加快推进,朝阳所城历史文化中轴复兴一期建设已完成,修缮历史建筑200余栋;烟台啤酒厂、北极星钟表厂等工业老旧厂区和闲置厂房被盘活,导入了文创文旅、餐饮娱乐等新业态;烟台山一东炮台—崆峒岛—马山寨—养马岛滨海黄金旅游带改造提升,一条生态“景观廊道”逐渐成型。作为历史文化名城,烟台在城市更新中始终坚持传承城市历史文脉。2021年入选住房和城乡建设部第一批城市更新试点后,烟台立足自身实际,探索出一条具有烟台地域特色的城市更新路径,集合民生福祉、文化保护、功能

提升、产业升级、绿色生态、智慧赋能六大城市更新行动,共规划实施重大城市更新项目98个,总投资2615.4亿元。烟台着眼新片区、新项目的同时,还注重对老旧小区的改造提升,着力破解群众“急难愁盼”问题,以“铁脚板+网格化”方式,开展马路市场整治、公厕建设管理、市区环境卫生整治等7个攻坚行动。2022年以来,烟台累计改造老旧小区393个,惠及居民7.8万户。目前,完成农贸市场标准化改造27处,新建现代化公厕150座,新建改扩建市政道路91条,333个无物业小区实现规范化管理,业委会覆盖率达到80%以上,城区环境焕然一新。

烟台还创新性地把城市更新与促进房地产平稳健康发展有机结合,制定出台了“突破中心城区”24条政策,建立起统一的“城市更新异地安置房源库”。2022年,烟台中心城区安置征迁群众2600户,使城市更新成为加快房地产去库存的助推器。烟台市住房和城乡建设局党组成员张帅表示,烟台建立精准化评估、一体化规划、完备化政策、智慧化推进四个体系,为城市更新提供全链条保障。

垃圾分类工作进展如何

本报记者 刘成

- 近年来我国垃圾分类工作持续深入推进,297个地级以上城市已全面实施生活垃圾分类,居民小区平均覆盖率达到82.5%,人人参与垃圾分类的良好氛围正在逐步形成。 □ 力争到今年年底前,地级及以上城市居民小区垃圾分类覆盖率达到90%以上,2025年底前基本实现垃圾分类全覆盖。

近日,住房和城乡建设部在山东青岛举行的全国城市生活垃圾分类工作现场会上表示,力争到今年年底前,地级及以上城市居民小区垃圾分类覆盖率达到90%以上,2025年底前基本实现垃圾分类全覆盖。各地有哪些经验做法?

住房和城乡建设部党组书记、部长倪虹介绍,近年来我国垃圾分类工作持续深入推进,297个地级以上城市已全面实施生活垃圾分类,居民小区平均覆盖率达82.5%,人人参与垃圾分类的良好氛围正在逐步形成。生活垃圾日处理能力达到53万吨,焚烧处理能力占比77.6%,城市生活垃圾资源化利用水平实现较大提升。

作为住房和城乡建设部确定的46个生活垃圾分类强制分类试点城市之一,青岛从2017年开始全面实施生活垃圾分类。经过几年努力,如今青岛全市605个社区、4534个居民小区以及1866个党政机关已实现生活垃圾分类全覆盖。

“青岛市成立了由市委、市政府主要领导任组长的市生活垃圾分类工作领导小组,连续5年将垃圾分类列入市办实事清单,形成了完善的工作推进机制和资源要素保障体系。”青岛市副市长解宏劼说,目前,青岛市区分类投放、分类收集全覆盖,厨余垃圾分类收集率达到22%,回收利用率达到38%,全域原生生活垃圾实现零填埋,市民切实感受到垃圾分类带来的新变化。

深圳市副市长黄敏介绍,深圳按照政府推动、志愿先行、基层发动、全民参与的工作思路,创新开展垃圾分类蒲公英计划,努力推动市民群众养成习惯。“我们以蒲公英理念为先导,先后编

制蒲公英计划设计导则、发展规划和实施方案,打造统一品牌形象,培养了蒲公英教师2300多名,志愿者超过了5万人,助推垃圾分类文明理念像蒲公英种子一样撒向千万家。”黄敏说。北京发挥各级党建工作协调委员会、居民议事厅作用,社区党委齐抓共管。北京市城市管理委员会副主任徐利介绍,北京市近1.3万个居住小区、3000余个行政村、11.7万个垃圾分类管理责任人和广大群众全面实施垃圾分类,家庭厨余垃圾分出率稳定在18%以上,可回收物规范回收量增长近1倍,其他垃圾减量率超过30%,生活垃圾回收利用率达到38%以上。

各地在垃圾分类实施中,强化了智能化管理。比如,在青岛西海岸新区瑞源名嘉汇小区的24小时垃圾投放点,垃圾分类智能机器人小睿正在回答小区居民陈金的提问。“小睿小睿!”“我在。”“油漆桶是什么垃圾?”“油漆桶是有害垃圾。”

惠民保是我国推动普惠保险发展的一个典型代表。其发展依赖于持续的动力,需要连续及时有效的制度优化。

近日,深圳惠民保正式上线,作为重疾险升级版,深圳惠民保将实现四大升级。同日,2023年度沪惠保投保窗口正式开启,保费维持129元/人不变,保额最高310万元。今年以来,惠民保持续扩容,不少地区上线新产品。同时,大部分地区惠民保已经走过至少一个承保周期并进行了迭代升级。

惠民保是我国推动普惠保险发展的一个典型代表,具有“低门槛、低保费、宽保障、高保额”特征,在投保门槛上设置了较低限制,对被保险人的年龄和职业不作要求,投保人只要参加了当地社会医疗保险即可投保,不保的既往疾病也相对较少,为许多不满足百万医疗保险和其他健康险承保条件的投保人提供了一种新的健康险选择,也填补了社会健康保障制度的缺口。

巨大的社会需求、制度设计中的普惠性、物美价廉的产品共同构成了惠民保发展的主要动力。不过,快速发展的惠民保在实践中还存在一些问题。比如,由于部分地方政府对惠民保产品定位不清晰,与市场配合不成熟,其覆盖率仍不够高,有些城市尚未推出惠民保,有些推出惠民保的城市投保率较低,保障力度不足,发展方式较为粗放,或是产品同质化严重,利润水平低下甚至亏损,或是存在理赔障碍,投保人获得感不足等,这些问题的存在都对惠民保的可持续发展带来一定影响。

保障惠民保健康可持续发展,首先,应把控好地方政府的参与力度。当管则管,当放则放,既要提供有效的政策支持,又要尊重市场竞争规律,不过度干预市场,把握好政府和市场协调配置社会资源的度,贯彻落实“放管服”改革的要求,充分发挥市场自身的调节作用,激发经营主体活力。

其次,激发保险公司的动力。在惠民保亏损的情况下,一些保险公司希望通过提高保费、提升免赔额、降低赔付率的方式来控制保险成本,这一方面会加剧健康人群和次健康人群的退出,增加保险公司面临的逆向选择风险,另一方面缩窄了参保人实际获得赔付的覆盖面,与普惠保险的普惠初衷背道而驰。保险公司需要通过降低经营成本,提高投资收益水平,做好社会大众的健康风险管理来保证利润来源,不能侵害消费者的权益。

最后,提高民众参保的积极性。惠民保本质上仍然属于保险产品,对风险的管理依赖大数法则定律,需要足够大的风险池来分散风险,这就对参保人群的数量提出了更高的要求。因此地方政府和保险公司需要扩大宣传、推进数据共享,加强风险管理的精准化,增强普惠保险产品目标群体定位的精准性,进一步降低成本和费率,以提升民众购买保险的积极性,提高参保人的数量。

总之,惠民保的发展依赖于持续的动力,需要连续及时有效的制度优化。(作者系对外经贸大学教授)



时下正是春茧收购时节,浙江省湖州市德清县的蚕农纷纷抓紧摘茧和售茧。图为禹越镇天皇殿村一家蚕茧收购点的工人在筛选优质蚕茧。 谢尚国摄(中经视觉)