

盘活存量空间 重塑城市活力

阔步迈向城市“更新”征程

前言

从轨道交通2号线招宝山站出来，镇海老城区文化广场附近吴杰故居、朱仁寿大屋、徐宅、傅宅等历史遗存，一一呈现新颜，将老城居民浓厚的历史记忆悠悠激荡；

位于嵩江东路上的十方合胜青年社区，曾经是鄞州区漕一村工业厂房，厂区环境脏乱，存在安全隐患且亩产不高，如今街道通过招商引资盘活地块，原有老厂房摇身一变成为全新青年社交文化商业圈，亩产从每年15万元，增至每年880万元，增长近60倍；

建成于上世纪八九十年代的北仑星阳片区，不仅有着老城区特有的烟火气，如今更是书香味浓浓，街巷、菜市场随处可见连画元素展现的老街风情；

参与者为宁波城市的“新”点赞。城市是一个“有机体”“生命体”。城市更新就像是对城市这个肌体开展的“微创手术”，把错配闲置的资源摆正，把错综复杂的关系理顺，并赋予新的内容和价值。征地拆迁、老旧小区改造等，都是“天下第一难”的事，而城市更新却是这些“天下第一难”的集合，更是一项极具挑战性、技巧性的工作。

党的二十大报告明确指出，要实施城市更新行动，打造宜居、韧性、智慧城市。

面对城市综合能效不高、中心城区集聚不够、城市品质不优等国内城市发展“通病”，宁波作为全国首批、全省唯一的城市更新试点城市，正全力推动城市建设从增量扩张向存量更新转变，从囿于粗放向集约紧凑转变，通过城市更新牵引新一轮城市高质量发展。

无论是老城广场社区，还是闲置厂房地块，宁波的城市触角所在，一些曾经老旧的区块正在重生。“这里的变化可再生！”“没想到会这么好。”日前召开的全市城市更新现场推进会上，

实施城市更新项目315个；开工建设未来社区102个，已建成40个，其中19个已获得省级验收命名；全市“一老一小”场景已获97个入选全省共同富裕单元名单，新申报77个，入选和申报数量均居全省第一；三江六岸核心区滨江绿道等5条道路上榜浙江最美绿道，镇海区九龙湖四湖连珠绿道等15条道路入选市级最美绿道，城市绿道总里程累计超过2280公里；推动宁波罗城、江北慈城古县城、镇海庄市老街、高新梅墟老街、余姚阳明古镇等重点历史街区项目加快复兴；建设城乡风貌样板区试点44个，其中获评省级城乡风貌样板区17个，“新时代富春山居园样板区”5个……

城市更新，犹如一个大引擎、助推器，引领宁波在高质量发展中，加快建设现代化滨海大都市。

为什么要城市更新

城市更新，是近几年城市高质量发展的“热词”之一。在高质量发展的道路上，城市更新既是推动促进，又是查漏补缺。它不是简单的“拆大建”，而是“留改拆”并举，以保留利用提升为主，用好“微改造”的绣花功夫，肩负起盘活存量空间、重塑城市活力的历史使命，推进城市生态修复、功能完善。

“这是一项落实习近平总书记指示精神的重大政治工程，是一项实现新一轮城市发展的重大牵引工程，是推动共同富裕先行示范的重大民心工程。”会上，有关领导如是说。

作为全国首批、全省唯一的城市更新试点城市，我市必须牢记殷切嘱托，勇扛探路使命，把城市更新作为建设现代化滨海大都市的重要抓手，努力成为城市层面推进城市更新提供更多“宁波样板”。要通过“微改造”“精提升”等更新手法，用心用情解决群众身边的“急难愁盼”问题，于细节之处打动人、于细腻之处温暖人，让城市生活更美好、让群众更有获得感。

城市如何更新

老旧小区、破旧厂房、闲置用地，既是城市环境，更关乎人民幸福。城市更新，既要顾全局紧紧结合国土空间规划，又要观细微切实服务民生体验。

以城市更新为轴，我市实现了城市体检与更新规划、政策制定与行动举措的“无缝对接”和“创新驱动”。

“城市体检，体检先行”。我市持续强化城市体检与城市更新的联动关系。建立二横三纵多级联动体系，二横即“全面体检+专项体检”，三纵即“城市级、区县级、片区级”三级体检，实现从全域共性层面的宏观评估延伸至片区个性层面的微观把握。搭建“问题—行动—工程”城市体检成果运用治理体系框架，绘制“一图一表”（问题地图、提升列表）、制订“两张清单”（问题清单、任务清单），把“城市病”的治理落实到市政府

1

城市更新“甬”探索

我市在先行试点过程中，正一边探索、一边创新，通过两批次遴选，已有23个更新先行示范项目，初步形成一批可复制可推广的经验做法。

关键词 融合发展

我市加快打通存量空间与多元人才需求的路径通道，推动“人产城”融合发展。近年来，我市相继打造了海曙翠柏里创新街区、东钱湖院士中心、江北云创1986等一批创新街区。翠柏里的12条创新扶持政策为入驻企业、引进人才提供全方位支持。通过人才安居工程、优化教育资源、改善公共空间等方式大力推进公租房、人才公寓、教育特色创新班等生活设施供给，为创新人才的进驻消除后顾之忧。通过老旧厂房、存量空间的自主更新为创新功能提供更多、更体系化的空间供给，与现有创新功能建立良好系统循环，带动城市更新的内涵式发展。已吸引111家企业落地，集聚各类人才近4000名，区域人口结构焕新2%左右。

关键词 政府引导

通过“以奖代补+重点激励”方式，充分发挥财政专项资金“四两拨千斤”作用，实现小投入撬动大建设。对13个市级街区更新项目累计奖补3.5亿元，撬动有效投资27亿元；今年对51个市级未来社区创建项目进行重点激励，2亿元奖补资金撬动有效投资12亿元；特别是海曙区设立总规模100亿元的城市更新基金，吸引社会资本，破解资金难题，首期20亿元已完成募集。

关键词 市场主导

探索“市场主导+社会参与”模式。位于甬江东岸原宁波渔轮厂地块，其前身系1956年建成的宁波修船厂，是我市遗留不多的工业遗产之一。2020年，爱柯集团通过与鄞开集团签订租赁协议，获得该地块一定期限的使用权，投资

1.85亿元，将其打造为以“演艺+”为核心的国内首个中央区文旅演艺综合体，预计今年10月正式对外营业。

探索“资产盘活+产业转型”模式。博洋集团盘活利用自有厂房，改造人才公寓、提供青创空间，推动老城社区和传统产业迭代升级。其改造升级的“郎官驿”自开业以来吸引人流超5万人，累计接待服务来甬青年1000余人次，先后吸引54家企业及团队入驻，其中文创企业占比达90%。

位于鄞县大道东钱湖段的云裳谷时尚科技园，其前身为斐戈集团老厂区，产业升级，生产率提升后，厂内一部分厂房闲置。2019年，斐戈集团自筹资金1.5亿元，利用空余厂房和存量土地，通过“改造+创新”，将传统工业园区改造成围绕时尚纺织服装产业的创新综合服务平台。目前园区已集聚时尚纺织服装产业相关企业115家，培育孵化设计师品牌40余个。截至2022年，园区销售总额超56亿元，短短4年，销售增幅100%。

宁波市梅林街道梅林花园工业园，曾经的低、小、散工业产业集聚地，通过对现状低效产业空间进行梳理，围绕“拆旧、建新、提质、增效”四步，采取企业自主改造、国有资产（集体资产）统一开发、工业地产建设等方式，推动小地块企业整合成大地块进行联合改造。更新改造后，区内工业总产值由4亿元提升至9亿元，亩均税收由10万元提升至30万元，新增就业岗位3000余个，多数企业实现“小升规”，成为浙江乡镇园区转型升级的标杆。

关键词 公众参与

镇海新城凤生水起，位于老城的招宝山街道则因为城市更新而永葆青春。招宝山街道安福小区有居民300多户，改造前，小区居住设施老旧、环境杂乱无章，缺乏公共活动空间；改造后，住宅、绿化等经整体更新后整洁美观，内部道路实现人车分流，出入有序，排水排污不畅问题得到极大改善，新建的滨河步道成为居民公共活动重要场所。此外，改造开辟车位70余个，缓解了小区内停车难问题。据悉，镇海区由当地文旅集团主导，整体打造“镇享家”未来社区运营品牌，小区改造场景运营采取业主班单式点选，已有13个社区投入运营，近5万人次参与共建，解决了大量社区治理难题，提升老百姓获得感。

更新征程怎么走

“城市更新试点总体‘开局良好’，但还需趋势而进、步步深入。”

按照目标，到2023年底，宁波确保全面完成国家首批城市更新试点工作任务，打造一批具有代表性的示范项目；到2025年，城市更新全面推进，打造未来社区280个以上，重点保留提升产业社区20个以上，创建现代化美丽城镇40个、县城风貌样板社区试点20个，力争成为全国城市更新试点示范市、全省未来城市建设先行者。

目标已在，如何走好“新”征程？

在坚持“留、改、拆”并举，坚持“生态、形态、文态”并重，坚持“规划、建设、运营”并行，坚持“体检、设计、更新”闭环原则的基础上，我市将锚定“新”阔步前行——

焕发新动能，推动重点片区改造。包括加快城乡接合部提升，加快低效产业用地增效，推动老旧厂房“腾笼换鸟”、低效工业区块“凤凰涅槃”，改造升级老旧楼宇，加快宁波渔轮厂、翠柏里玻璃厂等项目建设，支持有保护价值的工业遗产转型文化地标。

打造新标识，推动历史街区复兴。主要做好两个“老”的文章：老街区，加快永寿街、孝闻街、秀水街等历史街区更新，让古城老街成为传承活化宁波传统文化的重要载体；老建筑，整体提升三江口核心片区风貌，加快天一阁南馆、庆安会馆等重点项目建设，用现代元素点亮历史建筑，打造标志性场景。

营造新生活，推动未来社区创建。补齐“硬设施”，实施小区基础设施、公共设施、垃圾分类、消防通道等硬件提升，推进适老化改造和儿童友好空间建设，加快电梯等无障碍设施安装。丰富“软服务”，重点针对2005年以前老旧小区和公共服务普查评分排名落后的社区，增补教育、养老、医疗等公共服务，促进传统物业向城市运营商转型，助推社区治理提质升级。

促进新融合，推动美丽城镇建设。高标准建设现代化美丽城镇。把城镇作为连接城市、带动乡村的纽带，持续推进基础设施、公共服务、经济产业、文化环境、综合治理现代化建设。

扩大新基建，推动活力城区建设。加快数字化。让5G、物联网等现代信息技术进家庭、进楼宇、进社区，联动推进地下管网等各类“老基建”智能化改造，提升城市运行智能化水平。提高新能源化。加大既有建筑节能改造，探索推进分布式可再生能源利用，扩大充电桩、换电站、加氢站建设布局，推进城市新能源化发展。



镇海游客服务中心效果图



高新区明珠社区



海曙翠柏里效果图



镇海全民健身中心效果图

2

六大行动提升城市生命力

去年出台的《宁波市城市更新试点实施方案》为我市城市更新指明了路径。围绕居住类社区创建、城乡接合部改造、历史街区复兴、低效产业用地增效、滨水空间提质、美丽城镇集群六大更新行动，提升城市生命力。

居住类社区，开启居民新生活

新出让居住类地块按未来社区（完整社区）建设指标体系推进建设，增补周边地区公共配套设施，既有老旧小区重点完善配套和市政基础设施，加快老旧管网更新改造，实施公共空间微改造，建设“口袋公园”，织密慢行网络，推进适老化改造和儿童友好空间建设。推进公共服务精准供给，提升社区医疗、养老、托育、文体等公共服务水平，满足全龄化多元需求。落实长效管理机制，促进社区传统物业向城市运营商转型，助推社区治理提质升级。

城乡接合部，擦亮风景线

开展城乡环境大整治，治理违法建筑和违规出租房，整治环境卫生。推进城乡基础设施一体化，打通“断头路”，完善地下管网和环卫设施。推动村庄和工业用地整治腾挪，盘活闲置土地资源，拓展

发展新空间。坚持“留改拆”分类施策，开展城乡接合部新三年改造行动，进一步优化城镇格局。

复兴历史街区，留住城市记忆

促进历史城区活力复兴，保护老城肌理、历史街巷、历史建筑、空间尺度和景观环境整体格局，探索小尺度、渐进式改造提升方式，培育新业态和新场景。推进古镇老街活态传承，坚持以用促保，补足设施短板，植入现代商业休闲功能，提升街区活力。以宁波文化景观展示宁波历史城区人文风貌，形成三江口一小时文化步行圈，继续推动镇海历史城区、慈城古县城整体更新。加快推进永寿街、秀水街历史街区更新，梅墟老街、庄市老街改造等重点项目建设。到2025年，“点线面”结合的历史文化保护利用和发展传承体系全面建立。

低效产业用地，变身高产田

推动工业遗产保护利用，支持将具有保护价值的工业遗产转型为文化地标、传承历史记忆，植入功能业态，提升都市活力。推动老旧厂房“腾笼换鸟”，引导城区内零散工业企业向工业集聚区集中，老旧厂房按照更新规划要求，改造为创新创业载体

和社区服务设施。推动低效工业区块“凤凰涅槃”，开展地块排摸调查，引导片区转型升级，联动周边社区，完善生产生活配套服务，打造产城融合的新型功能区域。推动老旧楼宇改造升级，整修老化配套设施，鼓励绿色节能改造，引入新兴功能业态，实现新旧动能转换升级。

滨水空间，重塑城市颜值

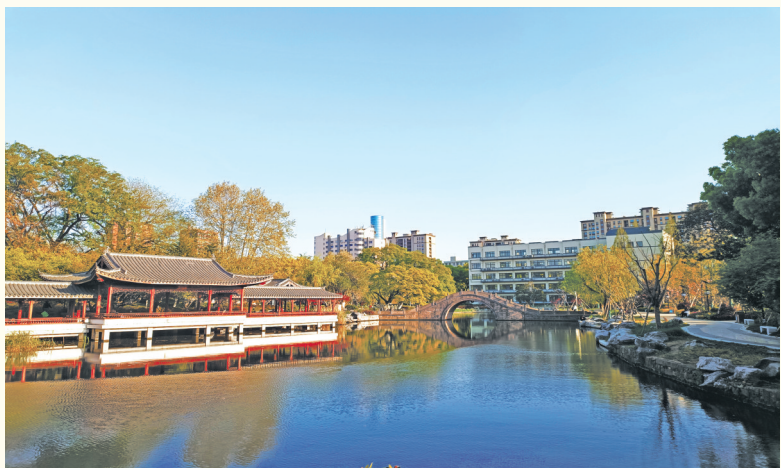
做靓三江六塘河，因地制宜打通断点堵点，增设滨水服务驿站，有机串联公共空间，探索滨水和腹地空间一体化改造。做美生态海岸带，实施蓝色海湾生态修复工程，推动滨海绿道建设，建设标志性滨海客厅。

美丽城镇，让城乡集群“出圈”

持续打造均衡优质的美丽城镇生活圈，联城带村，构建优质均衡的城乡公共服务体系，统筹推进高品质城镇生活圈建设。多类型联动推进美丽城镇集群行动，强化设计引领，片区化实施老旧城镇改造与产业空间再造，每年推出一批更新成效显著的特色镇城，推动高质量发展建设共同富裕示范市。



海曙京东方创新中心



镇海人民公园



北仑星阳片区



宁海梅林街道