

城市更新牵动民生幸福、关乎城市未来。

党的二十大报告提出，实施城市更新行动，加强城市基础设施建设，打造宜居、韧性、智慧城市。目前，作为全国首批、全省唯一的城市更新试点城市，宁波正全力推动城市建设从增量扩张向存量更新转变、从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。

近年来，江北区甬江街道在宁波市委、市政府的大力支持下，围绕“抓更新、促蝶变”的总体目标，全面推进青云片区更新改造，提升街区风貌形象，提高居民生活空间品质，引入体育产业，优化公共服务设施，激活存量空间价值，推动千年古堰片区融入未来城市版图，让群众的获得感、幸福感更可持续。

城市更新， 让“城市留白区”融入 未来新版图

“通”字诀——

渐进式梳理，立体化蝶变

在城市发展的大潮中，位于宁波轨道交通2号线压赛堰站、大通桥站之间的青云片区，曾是宁波建成区内最大的留白区域。

该片区虽然拥有千年历史的大运河压赛堰遗址，又毗邻城市主城区，但因铁路、机场等多种因素影响，无法进行大面积新建和高强度开发。久而久之，环境问题、社会问题、发展问题在此“淤积”，这里也逐渐成为宁波现代化滨海大都市建设的一处“洼地”。

以压赛堰这个宁波知名的城中村为例，村内道路逼仄、建筑密度过大、排水管网落后，同时，区块人口严重倒挂，流动人口是居民人口的数倍。“周边环境能得到明显提升，生活质量提高，是我们盼了很多年的事。”居民杨宝林说。

一头是老百姓的殷切期待，一头是城中村“剪不断理还乱”的各种问题，如何破局？

集成放大政府合力，各方资源凝聚攻坚，全面提升城中村内外环境。

“一遍遍轧马路，先把路走明白！”甬江街道相关负责人说。保证道路通畅，是抽丝剥茧解决城中村“脏乱差”难题的第一步。本着“看到什么问题，解决什么问题”的原则，更新改造专班工作人员把片区各条道路都走了不下百遍。

沿路破旧的违法搭建，拆！年久失修的人行道和外墙，补！对海绵城市工程、雨污分流改造等系统性难题，集中力量精准攻关。

以青云片区北侧的雨污分流改

造项目为例，针对压桥机场及周边排水系统设施陈旧，极易造成管道堵塞和雨污混排等问题，甬江街道积极与江北区政府相关部门对接，成功争取到7300万元建设资金，集中力量，一举实施西管小区、压赛片区、机场内部的雨污分流改造项目。

通过地方帮扶、部队协同，专班工作人员对片区污水管网精准“把脉”、对症“下药”，有效改善了片区排污条件。此外，针对片区紧邻姚江、内涝频发的问题，甬江街道还顺势启动姚江倪家堰堤段防洪工程，兴建1205米堤防，有效缓解了防洪压力。

道路通畅、排水通畅，片区发展的底子才算真正安全、真正“牢靠”。在此基础上，甬江街道按照“一心三片四轴”的整体定位，继续以“轧马路”的方式对青云片区进行梳理。

据悉，2020年以来，甬江街道在宁波市住建局和江北区委、区政府的大力支持下，先后启动了压赛梳理式改造工程、压赛堰更新改造提升工程（一期、二期、三期）、零星住宅小区改造工程、安置房等政府配套项目，并对倪家堰、压赛堰、乌隘等高密度自然村进行滚动式、全域式改造。如今，道路“白改黑”、休闲公园提升、飞线整治、建筑外墙修补刷新等“美容手术”提高了社区颜值，河水生态优化、海绵城市工程、人车分流改造等“内科治疗”，则让社区更宜居、更健康。



涂鸦艺术营地。(郁莎明 摄)

“换”字诀——

产业激发活力，项目注入动能

在一遍遍“轧马路”的过程中，更多深层次的问题浮出水面——

一方面，城中村及其周边区域不合理的空间布局，导致交通拥堵、停车难等问题无法根治；另一方面，低端的产业形态与老旧的厂房仓库，让片区与“现代化”相去甚远。

如何解局？“换”字诀！

从轨道交通2号线压赛堰站F口走出，映入眼帘的是两个巨大的纯白色气膜建筑。这是9月初刚开业的宁波甬江TOD体育公园，涉及篮球、足球、羽毛球、游泳、网球、橄榄球等多项运动。

而此前，这里是一片典型的低效用地——不少地块被用作临时停车场、建材及其他货物的堆场，土地利用率低，环境不容乐观，一直是环境提升改造的“硬骨头”。

为此，甬江街道会同轨道交通集团等单位，积极探索城市更新模式，通过公开招租和招商方式，引入游泳馆、篮球场、足球场、羽毛球馆、露营基地等业态及相关配套产业，探索低效闲置土地的“腾笼换鸟”。

宁波甬江TOD体育公园建成后，这里瞬间成为集健康、环保元素于一体的打卡地：运动场馆采用的白色气膜，是宁波轨道交通绿色低碳站城一体化的“秘方”，相比于传统的体育馆建筑，气膜建筑具有抗震、防震、施工周期短、成本低等优点，非常适合无法进行大面积新建和高强度开发的青云片区。

除了大面积低效用地的“腾笼换鸟”，村企联动下的“点上蝶变”也成效显著。

压赛堰的农贸市场坐落在片区中心地带，在交通高峰时段容易拥堵。在甬江街道的推动下，农贸市场外迁，而原本的场地则化身反诈和精神文明宣传的主阵地；沿街的老旧厂房、仓库空置率高且形象不佳，在街道工作人员的指导下，商超、品牌连锁店入驻，街头巷尾瞬间“靓”起来。

同时，针对村级低效闲置用地，甬江街道还积极牵线搭桥，创新村集体与优质企业合作模式。压赛堰股份经济合作社投入7000万元，将原仓储路闲置地块打造为宁波建筑服务产业园2.0新基地，建成后将成为全市最大的集办公和实训于一体的建筑服务产业园。该产业园将提供政策扶持、法律咨询、产业工人培育、矛盾调解等一系列服务，帮助产业工人提高技能、增加收入、维护权益，建设产业工人想得到、信得过、有归属感的共同家园。

“更新改造不可能一蹴而就，只有多方共同参与，才能真正实现系统重塑。我们积极争取上级政府支持，撬动村级主体、工商资本等持续投资，落地各类改造项目10余个，总投资近13亿元，为片区改造提供了资金保障，同时在周边停车管理、水电、排污等方面提供配套保障。”甬江街道办事处主任王勇表示。

集成放大政企合力，带动体育产业、建筑服务产业发展，一番“腾笼换鸟”，变土地存量为发展增量，实现土地高效利用。如今，甬江人有了家门口的体育公园、露营基地，群众的获得感、幸福感稳步提升。

“品”字诀——

品质擦亮生活，文化浸润人心

城市更新的波澜壮阔，离不开精细化治理的“绣花”功夫。

这几天，压赛堰社区居家养老服务中心负责管理工作的第三方机构，正在走街串巷地走访老年人，他们定期更新社区老人的信息情况，完善片区老年人档案。

这个由农贸市场改建而来的服务中心，是青云片区更新改造项目的一个重要工程，不仅配备了25间活动室、办公室，还兼具医务室、爱心食堂、多功能室、康复中心、志愿服务等多重功能。

“现在，社区里的老人、退役军人、残疾人，在家门口就能享受贴心服务，别提多方便了！”居民刘阿姨感慨道。

事实上，城市更新带给百姓的获得感远不止这些。打好了基建的“底子”，引入了发展的活力，宜居宜业的品质生活，开始在这片土地上舒枝展叶。

除了居家养老方面的需求，建筑密度过大、流动人口众多引起的停车难问题，也随着城市更新得到解决。经过统筹规划，甬江街道充分利用空地，新增6个停车场约350个停车位，破解停车难问题。而针对道路狭窄、隐患突出问题，甬江街道以“百米消防·百秒通达”为目标，拆除沿路沿河违建点位百余处，新增消防栓23个，拓宽道路，畅通全域慢行步道。

提升公共服务、社会治理的数字化水平，同样是品质生活的重要一环。

为此，青云片区正谋划通过数字赋能，创新开发“污水零直排”数字化管理与应用。在城市物联网技术、地理信息技术和数字孪生技术的加持下，一个覆盖水、陆、空和地底的“虚拟甬江街道”将诞生，不仅能够全景呈现和实时感知区域内排水管网及附属设施的运行状态，还能够对管网破损、渗漏、雨污混排等问题进行监控和预警，支撑市政、物业等相关主体快速开展溯源、修复和养护措施。

三年磨一剑。如今的青云片区已由“脏乱差”的城中村变为“净齐美”的活力区，而居民眼中满是期待与赞扬的目光，无疑是对城市更新的最好褒奖。

“就在9月下旬，我们街道还在宁波甬江TOD体育公园举办了篮球赛，参赛人员不光有街坊邻居，也有在这里上班的年轻人。在政府的帮助下，大家劲往一处使，一起把家园建设好！”居民钱春贤乐呵呵地说。

甬江街道办事处主任王勇也深有同感：“这次篮球赛，是宁波甬江TOD体育公园落成以来面向辖区企事业单位和居民举办的首场赛事活动，居民朋友的热情支持，也给了我们继续推进片区更新发展的信心和动力。”

他表示，接下来，甬江街道将持续推进片区更新，在扮靓外部环境的同时，持续深挖千年古堰历史文脉，通过遗址修复、文化上墙，让传统文化融入现代生活，推动片区真正由内而外彰显美的气质。



宁波甬江TOD体育公园。(刘惠光 摄)



改造后的压赛堰一隅。(甬江街道供图)