

城市更新『国家行动』来了

涉及全国11.5万个小区、50万套危旧房

城市更新“国家行动”已经启动,市场测算投资规模5年15万亿元,全国将有11.5万个城镇老旧小区迎来改造,约50万套城镇危旧房将更新。

这将是一次从“面子”到“里子”、从地下管网到云端数据的彻底升级。

钱从哪来?怎么改?你家在名单里吗?

答案全在下面这份最新规划里。

城市在发展,经过几十年的高速建设,中国城市正在从“大规模增量扩张”转向“存量提质增效”。《城市更新“十五五”规划》的出台,就是给全国的城市更新定调子、指路子。

■划重点!

11.5万个老旧小区“焕新”

规划明确了23项重点任务,并拿出了10项量化指标。这些数字,个个关乎咱们的居住体验,其中包括:

新开工改造城镇老旧小区11.5万个;

更新城镇危旧房约50万套;

改造老旧街区厂区1500个;

推进4000个城中村改造;

建设改造城市地下管网36.5万公里;

新建及改扩建体育场地12.8万公顷;

城镇房屋基础信息数字化率要达到95%以上。

■体检+更新

未来城市将“有里也有面”

城市更新,最怕“头痛医头,脚痛医脚”。这次规划确立了一个核心机制:先体检、后更新。去年,全国297个地级及以上城市、152个县级市开展了城市体检工作,共体检超过320万栋住宅、27万个小区、3.7万个社区和5300个街区。

住房和城乡建设部建筑节能与科技司副司长介绍,去年城市体检工作形成了整治建议清单七万多个,生成城市更新项目两万多个。今年,已经在设市城市全面开展了城市体检工作,加快实现住房、小区(社区)、街区、城区四个维度的城市体检全覆盖。

加装电梯、原拆原建居民要掏腰包吗?

“谁受益谁出资”定了

很多老小区居民最关心两件事:步梯房能不能加电梯?危房能不能推倒重建?这次规划给出了明确的资金路径:“谁受益、谁出资”。根据规划,“十五五”期间城市更新预计带动投资15万亿元。

这笔巨资怎么来?靠的是“政府引导、市场运作、公众参与”的多元化模式。

首先,政府资金持续加码。今年中央预算内专项投入970亿元,超长期特别国债1600亿元,重点保障地下管网等安全基建。

其次,社会资本积极跟进。街区、园区、厂区等可运营项目全面放开,银行信贷、不动产信托投资基金、资产证券化等工具拓宽融资渠道。

最后,也是大家最关心的:居民自主出资。像老旧步梯房加装电梯、危旧房屋自主更新原拆原建,“谁受益、谁出资”,居民的自主出资也必不可少。这样不仅能减轻财政负担,也能确保改造方案符合居民的实际需求。

从“要我改”变成“我要改”,这才是可持续的城市更新。

城市更新,改的是房子,新的是日子。

从“住有所居”到“住有宜居”,这5年的变化,值得期待。说不定下一次“体检”,就你家楼下,赶紧去看看!



AI制图

■天津样本

无人机15小时扫完30栋楼
危房监测精确到每分钟

规划再好,落地是关键。在首批试点城市天津,一套“黑科技”组合拳正在让城市更新变得像“治病”一样精准高效。

●无人机“上天”查外墙

在天津一个有着近30栋楼的大型高层住宅小区,一架无人机正在升空巡检。

这台无人机搭载了可见光相机及红外热成像仪,天津市测绘院有限公司低空遥感院总工程师孙晓玮介绍,通过可见光的照片,可以快速识别墙体裂缝、墙面脱落;对于空鼓的问题,可以通过热红外形式进行快速识别。

人工爬楼检查,不仅慢,而且危险。但这架无人机按照预设航线自动飞行,完成30栋楼的全面巡检,只需要15小时。目前,天津已部署了50架这样的房屋巡检无人机,未来三年,这一数字将达到200架,覆盖范围将进一步扩大。

●传感器“入地”守危房

房屋立面的问题由无人机“上天”查清,楼体内部的结构安全,则由地面传感器“把脉”。在天津一栋危旧楼房,监测墙体裂缝和倾斜角度的设备每隔一分钟就测量一次,并实时回传数据。

天津市津鉴检测技术发展有限公司高级工程师江冰茹介绍,假设楼体有一个裂缝的变化,它会及时地传输

到采集器上,反馈到管理平台,及时地进行预警。目前,这家检测机构在天津已布设约80个这样的传感器,24小时不间断监测危旧房屋,真正做到了防患于未然。

●燃气干管装上“天眼”

城市体检中还有一项指标叫市政管线管网智能化监测管理率。旨在通过技术手段对管网运行风险进行预警监测。在天津,智能监控技术已经在燃气干管运行保护中得到应用,有效防止了第三方施工破坏燃气管道,守护了城市“生命线”。

津燃华润燃气有限公司总工程师张承介绍,视频监控设备上,蓝色的是管网的位置,黄色的是安全管理范围。在黄色线条范围内,如果有大型施工车辆进入,它就会报警。通过AI学习以后,它可以进行自主判断,不是所有的车辆进来都去报警。

●老建筑“以用促保”

作为中国北方最早开埠的城市之一,天津保留了大量的异域风情的历史建筑。城市体检中,还有一批关注历史文化街区和历史建筑保护的指标。它鼓励城市对历史建筑活化利用,从而实现“以用促保”。天津河北区17栋闲置百年的意大利风貌建筑,正在被改造成高端度假酒店。今年10月开业后,这里将成为天津新的文化地标,带动周边业态全面升级。

综合 央视新闻、央视财经