

弃拆建重运营 北京城市更新行动计划出炉

8月31日,北京市政府印发《北京市城市更新行动计划(2021-2025年)》(以下简称《计划》),其中提到,要始终坚持有利于完善城市功能、有利于形成活力空间、有利于引入社会资本、有利于改善民生福祉,坚持规划引领、首善标准、市场主体、多方参与,坚持转变城市建设发展方式,由依靠增量开发向存量更新转变。业内专家表示,《计划》相当于北京城市更新的“十四五”规划版本,对于最近五年的相关行动具有非常好的指导意义。



存量改造定下六大任务

北京已成为减量发展城市。首都经济贸易大学特大城市经济社会发展研究院执行副院长叶堂林在接受北京商报记者采访时表示,减量发展重要途径是通过现有存量的调整来谋求发展空间,是通过对现存低效率的城市利用空间进行调整和提升来实现发展。

为实现由增量开发向存量更新转变,《计划》提出了明确的发展目标,其中“国际科技创新中心”、“两区”建设、国际消费中心城市”、京津冀协同发展成为重要的关键词。叶堂林告诉北京商报记者,《计划》是与北京城市未来发展目标和发展方向相一致、相匹配的。希望通过城市更新来优化城镇空间结构,进而为这些城市发展目标提供空间支撑。

“城市更新实质是对现有城市空间的优化配置,尤其是对一些不能适应首都功能发展的空间进行优化调整,对一些城市老旧空间通过补齐现代功能进而更好满足人民对美好生活的需要。”叶堂林说。

除了总体目标,《计划》还明确了六大项目任务,包括首都功能核心区平房(院落)申请式退租和保护性修缮、恢复性修缮;老旧小区

区改造;危旧楼房改建和简易楼腾退改造;老旧楼宇与传统商圈改造升级;低效产业园区“腾笼换鸟”和老旧厂房更新改造;城镇棚户区改造。

其中要求,推动老城平房区保护更新,恢复传统四合院基本格局。持续推进平房(院落)申请式退租,拆除违法建设,到2025年,完成首都功能核心区平房(院落)10000户申请式退租和6000户修缮任务。

在老旧小区改造方面,要求到2025年,力争完成全市2000年底前建成需改造的1.6亿平方米老旧小区改造任务,重点推进本市500万平方米抗震节能综合改造任务、3100万平方米节能改造任务及群众改造意愿强烈的改造项目,配合做好6000万平方米中央单位在京老旧小区改造任务。此外,到2025年,还要基本完成134个在途城镇棚户区改造项目,完成30000户改造任务。

不搞大拆大建 强化科技赋能

城市更新工作如何进行?《计划》明确,实施城市更新行动,聚焦城市建成区存量空间资源提质增效,不搞大拆大建,城市更新行动与疏解整治促提升专项行动进行有效衔接,

规划利用好疏解腾退的空间资源。

在8月31日举行的新闻发布会上,住房和城乡建设部副部长黄艳也表示,实施城市更新行动,要由过去大规模的增量建设转向存量提质改造和增量结构调整并重。目前一些地方出现了有悖初衷的苗头,比如开始计划大规模拆除旧城旧区,有的地方还发生了大规模砍大树现象。为了贯彻落实党中央决策部署,防止各地重走城市粗放开发建设老路,《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》已于当日正式印发实施。黄艳表示,要划出城市更新重要底线,一方面,要控制大规模拆除,另一方面要控制大规模新建。此外还要控制住房租金涨幅。

“这次《计划》强调了居民和业主的作用,尤其是提到了鼓励居民、各类业主在城市更新中发挥主体作用”的导向,类似鼓励公众参与的做法,是值得肯定的。至少说明城市更新也不是简单的房企或投资者的事,也是一个基层资源挖掘和协调的过程。”易居研究院智库中心研究总监严跃进表示。

在不搞大拆大建的基础上,在叶堂林看来,现在提出城市更新,一定要站在当前时代背景下,要应用当前最新的技术,包括智慧城市、数字技术、韧性城市等。

城市更新行动政策清单(部分) 完成时限:2021年12月

为此,《计划》还提出,大力推进城市更新项目信息化、数字化、智能化升级改造,注重运用区块链、5G、人工智能、物联网以及新型绿色建材等新技术新材料,以城市更新为载体,广泛布设智慧城市应用场景,进一步提升城市更新改造空间资源的智能化管理和服务水平,提高绿色建筑效能,打造智慧小区、智慧楼宇、智慧商圈、智慧厂房、智慧园区,助力提升城市居住品质、提供便捷公共服务,推动产业优化升级、培育新兴消费模式。

单一开发转向经营模式

城市更新资金从哪儿来?《计划》强调要研究支持社会资本参与城市更新的政策机制,加快建立微利可持续的利益平衡和成本

分担机制,形成整体打包、项目统筹、综合平衡的市场化运作模式。畅通社会资本参与路径,鼓励市属、区属国有企业搭建平台,加强与社会资本合作,通过设立基金、委托经营、参股投资等方式,参与城市更新。发挥社会资本专业化运营管理优势,提前参与规划设计。

此外,鼓励资信实力强的民营企业全过程参与更新项目,形成投资盈利模式。对老旧楼宇与传统商圈改造升级、低效产业园区“腾笼换鸟”和老旧厂房更新改造等更新项目,市政府固定资产投资可按照相应比例给予支持。完善标准规范,提高审批效率,创新监管方式,为社会资本参与城市更新创造良好环境。

比如在老旧小区改造方面,《计划》就提出了积极探索老旧小区改造多方共担筹资模式,推广“劲松模式”“首开经验”,完善市场化实施机制。

黄艳也表示,要加强统筹谋划,坚持城市体检评估先行,不增加地方隐性债务,探索政府引导、市场运作、公众参与的城市更新可持续模式。“我们主要是想推动由过去的单一‘开发方式’转向‘经营模式’,吸引社会力量参与更新,尤其是不搞政绩工程、面子工程,更注重补短板、惠民生的里子工程,统筹地上地下设施建设,提高城市的安全和韧性,尤其在社区层面,还是要注重补齐设施和服务短板,建设完整的居住社区。”黄艳说。

叶堂林认为,在资金来源方面,要结合具体城市更新项目类型积极引入社会资本,对未来能够盈利的项目是可以采取PPP模式引入社会资本的,如传统商圈改造,对于盈利能力弱的项目应通过政府的资金投入带动相关社会资金的投入。

严跃进还表示,此次北京的政策,在强调社会资本参与的过程中,也明确强调推动更新项目建立自给自足的“造血”机制,这也要求对于城市更新后续的项目发展有更好的规划。如果此类规划不到位,那么往往城市更新项目和市场需求脱节,导致城市更新项目社会价值和经济效益难以统一。据此,如何让城市更新项目持续运作,且形成非常好的商业价值,也是各类投资者等所需要关注的内容。北京商报记者 陶凤 吕银玲

X 西街观察 Xijie observation

青年人不应被房子困住

杨月涵

在声势越来越浩大的吐槽声中,青年买不起房租不好房,已经从个人问题变成了社会问题。

8月31日,在国新办举行的“努力实现全体人民住有所居”新闻发布会上,住房和城乡建设部部长王蒙徽称,正在抓紧推进解决大中城市新市民和青年人的住房问题。

同一天,住建部发布《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》,明确城市住房租金年度涨幅不超过5%,确保住房租赁市场供需平稳。

青年人被房子困住,不是新鲜事儿。这些青年,是尚未购房的新一代。他们受过良好教育,聪明上进,渴望城市生活。

有的人更年轻,收入不高、积蓄有限,在短期内买房并不现实。租房也不省心,租房难、租房贵的问题层出不穷。有的人奋斗过一段时间,有了最初的积蓄,或者集结了上两代的财富,拼凑了首付。

房价飞涨给他们带来紧张和焦虑。房价上涨的数额,可能超过了他们储蓄的速度;努力实现全体人民住有所居”,正是他们的期待。

在社会经济转型的关头,如何解决全体人民尤其是青年人的住房问题迫在眉睫。不让年轻的奋斗者为房所困,不让新市民在城市居无定所,他们搞事业的活力和创造力才会被激发,城市的竞争力才能有保障有提升。

从今年的政府工作报告“降低租赁住房税费负担”,到此后层出不穷的各类意见政策,让青年人拥有安身之所,成为

题中之义。

改革开放的40多年里,中国经济驶入快车道。一方面是“人口红利”的带动之下,工业化开始加速。另一方面,基建、房地产、土地等投资形成了大量的固定资产投资,房地产之于中国经济的特殊意义不言而喻。

当经济急速奔驰,“六个钱包”买房的现状也折射出了房价乃至楼市的畸形现状。于是国家层面“房住不炒”成为主旋律,而伴随着“全体人民住有所居”,新的政策组合拳也呼之欲出。

解决住房问题,是经济问题更是社会问题。初入社会,工作年限短、收入少,是大多数人必须经历的一个“升级”过程。

更重要的是,畅通“房”的奋斗路径:不是让人刚毕业就实现买房自由,亦不是人生目标都只被一套房子所累。折中的重任便落在多层次住房体系的建设之上,而其中关于租房市场体系的完善又堪称重中之重。

坚持“房住不炒”的同时,将通过增加土地供应、安排专项资金、集中建设等办法实现人人住有所居,发展建设保障性租赁住房正成为解决大城市住房突出问题的突破口。

无论是做大量增量,还是优化存量,房子与青年人、青年人与城市应该形成良性互动。这个良性互动需要与产业发展、就业保障、人才激励、落户等环环相扣。归根结底,在住房这个问题上,安居和乐业,一个都不能少。

住建部支招全体人民住有所居

北京商报讯(记者 陶凤 赵天舒)建成世界最大住房保障体系、加快城镇老旧小区改造、下决心解决青年买不起租不好房……8月31日,国新办召开新闻发布会,住房和城乡建设部相关负责人介绍“努力实现全体人民住有所居”有关情况,同时对新时代新阶段的住房和城乡建设发展提出了新要求。

发布会上,住房和城乡建设部部长王蒙徽介绍,我国住房发展取得巨大成就,建成了世界上最大的住房保障体系。数据显示,截至2019年,我国城镇居民人均住房建筑面积达到39.8平方米,农村居民人均住房建筑面积达到48.9平方米。我国加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系,累计建设各类保障性住房和棚改安置房8000多万户,帮助2亿多困难群众改善住房条件,低保、低收入住房困难家庭基本实现应保尽保,中等偏下收入家庭住房条件有效改善。

在老旧小区改造方面,住建部副部长黄艳介绍,“十四五”期间,我国将基本完成2000年底前建成的21.9万个城镇老旧小区改造。从实际效果看,完善了水电路气信等配套基础设施,因地制宜增加了养老、托育、便利店等公共服务设施,消除了大量的安全隐患,改善了老旧小区居民的居住条件和生活环境。

住房保障离不开房地产市场的平稳运行。住建部副部长倪虹在发布会上表示,2018年,党中央、国务院决定实施房地产长效机制,此后住建部重点开展了三个方面的工作。

首先,始终坚持“房子是用来住的、不

21.9万个

在老旧小区改造方面,住建部副部长黄艳介绍,“十四五”期间,我国将基本完成2000年底前建成的21.9万个城镇老旧小区改造。

是用来炒的”定位。其次,落实城市主体责任。督促城市政府不把房地产作为短期刺激经济的手段,多措并举,促进房地产市场平稳健康发展。最后,住建部提出了建立人、房、地、钱四位一体的联动新机制,因地制宜,同时还建立了监测预警和评价考核新机制,常态化开展月度监测、季度评价、年度考核,加强房地产市场监管,整治房地产市场秩序。

值得注意的是,其中建立人、房、地、钱四位一体的联动新机制是住建部此次明确的新提法。倪虹总结道,经过两年多的实践,我国房地产市场总体保持了平稳运行。下一步将继续全面落实房地产市场长效机制,稳地价、稳房价、稳预期,促进房地产市场平稳健康发展。

障住房建设。

至于对楼市的直接影响,柏文喜指出,一方面强调了调控政策的长期化与持续化,另一方面也从加大保障住房建设与入市力度的角度在解决保障性住房短板的同时有效影响了市场预期,对于平抑楼市与土地市场应是一个积极的信号。

值得注意的是,对于许多大中城市的新市民和青年人来说,买房租房是逃不开的话题。发布会上,王蒙徽提到,我国正抓紧推进解决人口净流入的重点城市,主要是大中城市,特别是这些城市的新市民和青年人的住房问题。

倪虹谈道,新市民和青年人往往工作年限短,收入相对比较少,购房和付租金能力比较弱,根据有关调查显示,现在大城市有70%的新市民和青年人是租房住。租金付得起的区位比较远,区位比较好的租金又比较贵,这就成为新市民、青年人买不起、租不好房的一个现实问题。

对此,住房和城乡建设部从2019年开始在全国13个人口流入比较多的大城市开展了发展共有产权试点工作。今年6月24日,国务院办公厅印发《关于加快发展保障性租赁住房的意见》,其中针对新市民、青年人等群体特点,提出“小户型、低租金”的要求——也就是以建筑面积一般不超过70平方米的小户型为主,租金低于同地段、同品质的市场租赁住房租金的原则。

国家政策完善的同时,倪虹进一步明确,解决新市民、青年人住房问题,是各级政府的职责所在,也是提高城市竞争力和可持续发展的必然要求,城市政府应该把“要我做”变为“我要做”,下决心下力气解决新市民、青年人住房问题。