

# 上海市人大代表建议:建立综合房屋管理数据库

上海市第十六届人民代表大会第一次会议近日开幕,上海市人大代表、沪港国际咨询集团有限公司党委书记、董事长郭康玺建议,上海应围绕数字化转型要求,构建统一房屋数据底板,形成房屋管理大系统。

上海市人大会议上,政府工作报告中提到过去五年上海完成40个城中村改造项目,未来一年将完成12万平方米中心城区零星二级旧里以下房屋改造、28万平方米小梁薄板房屋等成套旧住房改造。郭康玺在日常工作和调研履职中,走访了大量旧改项目和历史建筑,他注意到上海现存的房屋要素数据总量大,但未形成统一的数据标准,查询、汇总时需要花大量时间做检查对应,“比如各街道填报房屋地址的方式不同;房

屋存在改名、别名等现象;拆迁、新建房屋数据更新不及时等等。”

由此,郭康玺建议,上海应围绕数字化转型要求,构建统一房屋数据底板,形成房屋管理大系统。“我们的房屋业务部门累计了大量的房屋、物业企业、设施设备基础数据,以及城市更新、物业管理、住房保障等方面的繁杂业务数据,但这些业务数据没有融合集成,不能有效应用。这就使得数据价值无法进一步发挥挖掘,不能有效提升房屋管理工作。”郭康玺表示。

郭康玺建议以房屋管理业务为导向、应用为核心、数据为驱动、技术为支撑,围绕数字化转型要求,构建统一房屋数据底板,形成房屋管理大系统。“首先要建立统一的房屋数据标

准。”郭康玺表示,“可以对房屋数据的宗地、小区、幢、房屋现状数据进行梳理,综合形成房屋基础信息、历史建设、修缮、物业等房屋底板数据标准。”

“还应建立统一的房屋数据底板,建立统一的房屋管理大系统,建成全市范围涉及住房保障、城市更新、房地产市场、物业管理、房屋征收、房屋安全、优秀历史建筑保护的房屋管理数据库。”郭康玺说。

具体而言,在房地产市场方面,郭康玺建议多维度对房地产开发项目进行跟踪管理,建立房地产项目库,形成用地项目跟踪、资产投资跟踪、上市供应跟踪三个系统台账;在房屋修缮方面,实现进度、质量、投资管理

三大主线的在线管理;在旧住房成套改造方面,提升项目进行全生命周期管理;在优秀历史建筑保护方面,实现地图落图,建立历史建筑保护一张图、一本账;在房屋安全方面,对发生安全事件的房屋进行全过程在线跟踪管理;在物业管理方面,对全市范围住宅小区物业管理实施实施测评;在房屋租赁方面,对改变房屋使用性质的租赁场所、群租整治跟踪管理,将老大难二房东监管纳入管理系统。

郭康玺建议,上海要发挥大数据优势,建设房屋管理综合大平台,不断拓展房屋业务场景应用,实现房屋管理一体化、精细化、智能化,从而提高城市更新的能级和效率。(柏可林)



2022年12月29日,由清华大学中国新型城镇化研究院和清华同衡规划设计研究院联合编制的《现代化成都都市圈发展指数》(以下简称报告)在蓉发布。

报告选取包括成都都市圈在内的九大头部都市圈作为评估对象,成都都市圈综合评价结果位居中西部地区领先地位,在城镇化基础能力、创新驱动与开放发展、同城化纵深推进等方面优势显著。清华大学中国新型城镇化研究院城市群与都市圈研究中心主任、清华同衡规划设计研究院总体中心主任卢庆强进行了报告主体内容的发布。

立足都市圈战略作用 科学构建指标体系 都市圈区域是承载我国人口和经济要素的主要优势地区,都市圈面积占全国的14%,承载的常住人口比重接近50%,贡献经济总量超65%。预计到2035年,我国常住人口城镇化率将达73%~75%,其中城市群和都市圈区域将吸纳全国约23%的城区人口增长。

“现代化成都都市圈发展指数”构建着区域协调发展新要求,立足都市圈作为城镇化主要空间形态、高质量发展核心引擎、一体化发展先行示范的战略作用,以“城镇化+高质量+同城化”三个板块作为指标体系的主骨架。其中,城镇化水平板块从发展总量、结构水平、基础能力三方面展开评价,总体发展质量围绕创新、协调、绿色、开放、共享五大发展理念和安全韧性的底线思维设置二级指标,同城化发展水平板块聚焦培育发展现代化都市圈指导意见和成都都市圈发展规划相关内容细化重点关注领域。在具体指标项的选取上,研发团队响应相关规划和文件提出的量化工作目标,借鉴国内外前沿都市圈评估研究成果,吸收了部分来源可靠、应用成熟的多元城市大数据,力争实现指标体系的权威性、科学性和可实施性。

开展综合与专题评价 “数”读成都都市圈建设进展

《现代化成都都市圈发展指数》选取了成都都市圈、上海大都市圈、深圳都市圈、南京都市圈等九个发展领先、地位突出的头部都市圈开展指数测算和对比分析。结果显示,九个都市圈的综合得分从高到低可以分为三档,位于头部的上海大都市圈和深圳都市圈属于全能综合型都市圈,发展较为均衡,处于发展成熟并迈向更大区域协同的阶段;成都都市圈建设进展显著,属于第二发展梯队的特色发展型都市圈,居于中西部领先地位,优势领域具备较强竞争力。

城镇化水平专题评价结果显示,成都都市圈城镇化发展潜力巨大,都市圈地区生产总值占全省比重为46.4%,增速较全省平均水平高0.4个百分点,都市圈对区域城镇化发展的引领带动作用不断增强。在城镇化发展支撑方面,成都都市圈交通、市政管网、公用设施投资等基础设施供给保持较高水平,城镇宜居便利性较为突出,夜经济、地摊经济等多元消费场景有效激发了成都都市圈经济发展动能,拉动区域循环经济增长。总体发展质量在中西部领先。在创新发展方面,成都都市圈创新绩效不断提高,创新产出和科创平台资源领跑中西部,是成渝地区双城经济圈构建科技创新中心的重要动力引擎。在开放发展方面,成都都市圈天府国际机场建成投运,双流国际机场旅客吞吐量居全国第2位,中心城市会展经济竞争力优势突出,奠定“国际会展之都”地位。

同城化发展水平专题评价结果显示,成都都市圈评分位居前列,统一市场、公共服务、合作机制等方面表现较为突出。成都都市圈生态保护补偿机制、合作园区股权分享机制、同城化发展监测机制等多项机制改革有效实施,体制机制深化改革具有全国示范意义。此外,成渝地区双城经济圈共同推动生活同城、资源共享,多项政务服务跨城通办高效落实,加速推进公共服务资源跨市配置和统筹,协同互补的“朋友圈”日益紧密。

强化指数研究意义 助力形成都市圈“体检—诊断—应对”治理逻辑

党的二十大报告明确提出,以城市群、都市圈为依托构建大中小城市协调发展格局,推进以县城为重要载体的城镇化建设。2021年以来陆续发布的各省、自治区、直辖市的“十四五”规划中,有23个省、自治区、直辖市明确提出都市圈建设相关内容,多地启动了都市圈发展规划编制工作,包括成都都市圈在内的七个都市圈发展规划获国家发展改革委批复同意。

都市圈的高质量发展是一个动态演变过程,其发展目标、发展策略也需根据内外部环境及自身发展阶段变化及时调整。从这一角度出发,开展都市圈高质量发展指数研究工作,有利于都市圈“体检—诊断—应对”治理逻辑的形成。指数结果分析可及时监测都市圈发展规划的实施进展,客观评价都市圈发展阶段和水平,精准识别各都市圈的优势亮点和短板弱项,服务都市圈建设顶层设计和政策举措调整优化。《现代化成都都市圈发展指数》是国内都市圈综合体检的一个样板,期待未来这一研究工作为建强动能更充沛的现代化成都都市圈提供更多科学支撑。(清华城镇化智库)

## 奉贤新城园林景观设计总顾问: 上海奉贤将生态的构建同步融入新城建设

“新城发力”是上海构建“十四五”城市空间新格局的重大战略部署,也是上海未来发展的战略空间和重要增长极。当前,奉贤新城正按照独立的综合性节点城市定位,全面践行人民城市理念,勇创新城之“新”,加快“新城发力”,聚力抓好“四新四大”,全力打响南上海城市品牌。在规划建设过程中,奉贤也正在广纳各方意见,注重借助“外援”,进一步提升科学决策水平。在日前举行的奉贤新城规划建设专家顾问聘任仪式上,全国勘察设计大师、上海市风景园林学会理事长、上海市园林设计研究总院有限公司名誉董事长朱祥明被聘为奉贤新城园林景观设计总顾问。

在仪式上,朱祥明发表了演讲。他认为:“风景园林的内涵不仅仅是在建设红线内的公园和绿地,现阶段我们应该从生态网络规划的角度来看风景园林,要从单纯追求绿化指标、绿化面积,走到对整个生态空间的追求。这种思维对于现阶段的城市更新、城乡一体化、特大城市生态空间的统筹协调具有重要的现实意义。”从2021年发布的《上海市生态空间专项规划(2021-2035)》可以看出,上海正在从构建城市大生态空间的角度,推动五个新城建设环城绿带。朱祥明指出,对标“卓越的全球城市”,上海生态空间建设的规模和质量仍有一定差距,有限的生态空

间规模与快速增长的生态需求之间矛盾突出,生态空间布局均衡性和系统性亟待增强,生态空间连通性有待提高。应该全面看待城乡区域的生态、生活、生产的联系与协调,从资源的保护、利用以及循环发展的眼光出发,寻找自然和人文资源的价值,协调各方机制,达到可持续发展的目标。朱祥明希望未来在奉贤新城建设中,能呈现更多更好的“全龄共享、功能复合”的蓝绿生态空间,把对生态的构建同步融入新城建设之中。“在现阶段,我们思考的范围应该是国土空间、生态系统、城乡一体,除了考虑公园绿地,还有林地、湿地……我们要考虑多专业多学科的跨界融合。”作为奉贤新城园林景观设计总顾问,朱祥明表示不会不遗余力地贡献自己的专业力量,“无论是新城区或是老城区,我们都要以建设生态之城为目标,将城乡公园体系、生态空间结构体系、自然保护地体系、生态空间质量和功能全面提升,形成多层次、成网络、功能复合的生态体系,发挥生态空间的整体效益。最大程度地让老百姓能直接进入到绿地,享受到绿地,还不仅仅只是好看。要不断增强人民群众对绿色空间的获得感、满意度。”他希望,奉贤各个地方的绿色空间都能串联起来,通过景观手法的有机融合,营造整体的生态风貌。(上海奉贤)

# 广东省政协委员:推进城市更新提速,实现城市高质量发展

2022年广州疫情在城中村中多点暴发并蔓延,令社会对城中村改造关注度再度提升。“对于城中村改造的必然性,社会都已有了高度共识,但是美好的规划在实践中却困难重重,近年来难以突破。”在日前召开的广东省两会上,广东省政协委员、新世界发展执行董事、新世界中国董事兼行政总裁黄少娟就提速城市更新,实现城市高质量发展建言献策。

四个城市更新问题需关注 一直关注城市更新的黄少娟认为,现阶段广州的城市更新还存在一些问题有待优化。

一是“城中村”改造过程中部分村民自主性过高,缺乏监管,可能出现破坏历史、破坏城市生态文明的不良后果,且易滋生腐败。例如部分村“两委”作为村民利益代表者,各种集体资产管理等角色的集体,容易因权利的过分集中而以权谋私。

对于改造方式、拆赔方案等关键问题,某些村干部往往具有直接决定权,极易演变为个人对参与改造企业的利益要挟,破坏市场秩序。

二是企业退出与更换的细则不明,想要参与的优质企业面临无规可依的尴尬局面。2022年7月,广州曾发布关于

公开征求《广州市旧村改造合作企业引入及退出指引(修订稿)》意见的公告,对于旧改合作企业的准入及退出有了方向性的指引。但是,该公告在企业退出及更换企业的规则上尚无更多细则,使得相关部门和企业执行起来无规可依,很大程度上阻碍了更多优质企业的进入。

三是广州关于城市更新单元的产业发展要求偏高,不符合发展实际。2021年,广州正式发文对城市更新单元的产居比提出了要求——例如,第一圈层内设定为60%以上,2022年9月,相应要求优化为50%,但是这样的超高比例依然不符合实际。当前广州与世界国际大都市仍有一定发展差距,直接借用他城标准并不符合广州的发展实际。产业发展需要科学、合理地制定目标,有策略、有计划地逐步推进。

四是审批流程繁琐,实施进度较慢。按照现有城市更新政策规定,从申请纳入更新改造计划到批复项目实施方案再到建设动工,中间环节超过20项,涉及征求意见的部门多,流程繁琐,加重了审批成本,一定程度上拖慢了旧改进度。

城市更新工作的五点建议 已经在城市更新领域耕耘多年的黄少娟,从公司实践经验和实际操作出

发,为广州城市更新工作提出五点建议。

一是成立城市更新专责小组,接受人大监管。

城市更新涉及多主体参与、各方面权益保障以及巨大的社会经济利益,是高度复杂敏感的系统工程。为了更加高效地推进城市更新项目落地,建议成立专责小组,统筹城市更新相关政府审批和监管职能,定期向同级人大汇报相关进展和工作计划,高效落实项目兑现。

二是充分尊重村民群众意愿,成立专项监察组,严防贪腐。旧村改造是民生工程,建议政府设立专项监察组,进行多级监管,严防以权谋私。需要充分了解群众意愿,通过调研、抽查、公示、监督等方法,避免“一言堂”。同时,村集体及合作企业,可与法律、金融等第三方机构展开专项合作,设立公平的信息沟通平台,为相关方提供信息对称的渠道,减少暗箱操作。

三是需要明确企业退出及更换细则,增加资产负债率等准入要求,降低企业的退出概率。政策的指引和规定要更加明确,特别是企业的退出和更换要有完善、明确的执行细则,令参与企业思路清晰,重振信心。对更换企业的资格需更加规

范,当前“500强企业”的规定稍显宽泛,除资产规模、产业引入能力等标准外,资产负债率、押金及银行授信等硬指标也应纳入规定。对已明确企业退出的项目,要解决保证金退还、新企业进入等实操问题,避免项目烂尾。

四是科学、合理设置城市更新单元容积率、产居比等关键指标,实现产城融合发展与激励市场资源参与的平衡。

在“政府主导、市场参与”的模式下,政府与合作企业应当相互帮助、共同成长。结合城市发展的不同阶段,因地制宜地给予一定的政策余量,合理设置容积率、产居比,既实现片区产业发展、促进经济活力,也给开发企业获利空间,激励更多企业参与;适当提升住宅比例,也有助于吸引高素质人才进入,实现职住平衡。

五是进一步简化流程,责任到区,加快审批推进。

继续深化落实“放管服”行政审批制度改革要求,对市、区工作界面进行明确,持续简化审批流程,切实发挥区政府城市更新第一责任主体的作用,将改造面积、改造数量、项目启动、完成期限等硬指标作为工作的考核要求,加快城市更新工作推进。(陈玉霞)

# 成都首个城市更新设计导则出炉

围绕高品质推进城市有机更新,成都市今年将聚焦“三个做优做强”重点片区,谋划布局城市更新项目,构建全域更新建设体系。为了更好地推进城市更新,日前成都市住建局出台了《成都市城市更新设计导则》(以下简称《设计导则》),该导则也是成都市首个城市更新领域的设计导则,它不仅为下一步的相关设计工作提供了“工具箱”,而且还创新性地提出了以元宇宙概念赋能城市更新。

为什么要出台《成都市城市更新设计导则》?

据了解,2022年成都市推进了81个片区有机更新。

“当前,国家积极推动城市更新。作为首批城市更新试点城市,成都积极探索城市更新统筹谋划机制,从规划政策、改造模式、具体实施等层面入手,制定了相关城市更新配套政策和技术标准。但现有规范指引侧重于宏观规划指引及微观设计领域,缺乏对城市更新设计建设的系统性指引。”成都市住建局相关负责人表示,编制《成都市城市更新

设计导则》,强化针对单体项目,整合规划、建筑、景观、交通、市政、结构等全专业,系统性地提出城市更新存量空间精准评估——复合诊断——因区施策的设计建设策略,构建出全过程、全时性的更新优化体系。

据介绍,该《设计导则》适用于成都市老旧城区城市更新项目的设计和建设,主体内容包含总则、更新方法、更新案例、附录四个章节;在更新方法中,将城市更新分为街道空间、特色建筑、开敞空间、第五立面和地下空间、老旧小区五大类空间要素,提供可供选择的“工具箱”。

从颜值到功能 《设计导则》全面覆盖

城市更新既关乎做优做强城市功能,又关乎为群众创造高品质生活。《设计导则》立足于此,针对每一类城市更新空间要素,坚持一体化、高品质、特色性、可持续原则,以功能实用、环境美观、安全韧性、绿色智慧为目标导向,分门别类地进行详细指导。

例如街道空间,《设计导则》提出更新

原则为以商业化开发逻辑为导向,业态功能升级与空间品质提升相结合进行多维度更新;更新目标是推动街道空间的提档升级,打造“复合体验型、全时活力型、智慧沉浸式”特色街道空间。

在街道空间的更新方法中,《设计导则》提出街道要以一体化设计提升氛围,以多元业态促进传统商业升级,以多重手段激活街道空间,以多手段提升停车便利程度,合理增补公共服务设施提升街道人文关怀等。在提升街道颜值方面,《设计导则》提出要根据街道定位,对不同等级、类型的街道空间进行符合区域特征的风貌改造,普通街道也要分重点、分等级改造,比如有条件的建筑墙面,可以采用绿植、线条划分、图案、增加构件、拼砖、电子显示屏等形式进行改造,使用互动性元素,增加街区活力;可以采用突出、门框、挑板、挑台、独立等形式对入口空间进行强化设计等。

绿色智慧和安全韧性不可少 元宇宙也来“助力”

除了颜值与功能,《设计导则》还注

重城市更新中的绿色智慧与安全韧性。例如针对开敞空间,提出以市政修补重韧性体系,具体为对现有未利用的低效场所进行生态景观化改造,补齐生态基础设施建设短板;或者综合考虑竖向设计,在区域尺度上改造低效场所为生态基础设施用地,缓解区域内涝。

在绿色智慧方面,还具有前瞻性地提出元宇宙场景打造科技文创特色。“以元宇宙赋能城市更新,我们提出在有条件的街区,针对年轻时尚的消费业态,引入数字科技,打造虚拟现实的社交平台;采用VR、AR等技术,打造沉浸式元宇宙线下展厅,结合特色建筑的不同空间节点和活动组织,新旧结合,虚实共生,发挥特色建筑在物理空间环境改造中的创新价值。这不仅符合城市发展的趋势,也可以为相关产业的落地提供物理承载空间,而且具有较强的操作性。”《设计导则》编制单位之一的四川省建筑设计研究院有限公司城市更新研究中心副主任刘天庆表示。(袁弘)

# 天津大学建筑历史与遗产保护科普基地申报成功

日前,由天津大学建筑学院申报的天津大学建筑历史与遗产保护科普基地被天津市科技局认定为天津市科普基地。

天津大学建筑历史与理论研究所至今出版专著20余本,获得国家社会科学基金和自然科学基金项目10余项,在中外建筑史、古建筑测绘、传统营造技术、文化遗产保护等研究领域研究成果丰硕,其深厚的教育资源和定期举办的学生作品展览为科普工作提供了品质基础和源源不断的内容更新。

依托学院资源优势,利用文物建筑测绘研究国家重点学科基地、建筑文化遗产传承信息技术文化和旅游部重点实验室、天津大学中国文化遗产保护国际研究中心、建筑文化遗产传承信息技术文化和旅游部重点实验室等建设成果,协同天津大学建筑设计规划研究总院有限公司文化遗产保护发展院,联合李纯祠堂、独乐寺、广东会馆等文保单位共同建设科普实践基地联盟,积极提升科普基地活动场所与教学环境,结合科技发展趋势,不断更新科普教学设备,形成优势资源共享,共同促进,打

造天津大学特色科普基地。

基地具有200平方米科普主题展厅和3个实验室,其中VR/AR实验室引入高科技穿戴设备,特制故宫养心殿东暖阁等建筑遗产体验项目,古建筑材料实验室拥有不同年代的砖瓦构件、建筑模型等实物资源。目前科普团队已有成型科普活动方案三套,并已完成对点试验,活动包括建筑遗产基础知识与VR体验、古建筑结构认知及斗拱拼装、古城墙砖烧制工艺及铭文拓片活动等。

科普工作由专业教师团队负责科普基地的运营管理和活动开展,在读硕博生组成科普志愿者团队负责基地日常维护与接待工作。在现有科普教学团队基础上积极吸引、吸收热爱科普工作的教师、学生进入科普基地,不断扩大科普队伍,丰富科普教学内容。

科普基地开展的活动有利于传播促进社会进步的健康思想、科学技术和文化知识;有利于弘扬爱国主义精神,丰富青少年学生的文化生活,提高道德素质,促进文化交流。以满足中小学生对生物各分支学科知识的学习需要为目

的,通过开展科普讲座、策划科普展览、组织动手实践等方式将科普教育真

正落到实处。(天津大学建筑历史与理论研究所)



天津大学建筑历史与理论研究所(东利馆)