



把伟大抗战精神一代代传下去

习近平在山西参观百团大战纪念馆展陈,向八路军烈士敬献花篮

A02

福建首例居民出资自主更新项目封顶

晋江“阳光里”自主更新项目荣获全球人居设计金奖,为盘活城镇低效用地、提升城市品质提供可复制的晋江方案

N海都记者 杨江参 部门供图

7月7日,随着最后一方混凝土浇筑完成,晋江市阳光东环南片小区改造项目“阳光里”的8栋建筑主体结构均顺利完成封顶,一座现代商业社区的雏形渐现。这也标志着福建省首个居民出资的老旧小区自主更新项目取得了阶段性成果。

记者了解到,为盘活利用城镇低效用地,提升城市能级和品质,晋江以阳光东环南片小区改造建设为试点,首创“模拟征收”做法,探索打造居民自我驱动、出资补差的城市更新新样本。如今,随着8栋建筑主体结构完成封顶,将全面转入后续砌体施工阶段。争取让居民早日回迁,共享更新成果。



「阳光里」项目效果图

200多天就封顶的“晋江速度”

7月8日,记者从晋江了解到,阳光东环南片小区改造项目占地约32.34亩。改造前,建筑面积约5.9万平方米,涉及11幢老旧楼房;改造后,建筑面积7.4万平方米,容积率2.618,建设密度44.85%。

“该项目计划于明年3月启动安置房选房工作。”晋江青阳街道相关负责人介绍,原有小区建于1993年,由于开发建设年代较久,存在房屋安全隐患、配

套设施老化、人居环境脏乱、使用效率低下、无电梯无产权无学区等问题,群众要求彻底改造建设的意愿强烈,项目于2023年6月20日启动征收,2024年年底动工建设,仅用时200多天便完成房屋主体结构封顶,体现了“晋江速度”。

该负责人表示,改造项目以“政府引导、居民出资、共商共治、自求平衡”模式突破传统老旧小区更新困局,创新推出“谁出资,谁受

益”和“降大户、保小户”两种方式,从一开始就特别注重前期策划、规划优化、指标支持和实践意义,探索出一条城市更新、环境改善、业态升级、生活便利和资金平衡相统一的新路径。

“阳光里”项目一系列的创新举措,为盘活城镇低效用地、提升城市品质提供了可复制的晋江方案。不仅如此,在近日揭晓的2024—2025年度GHDA全球人居设计大奖中,“阳光

里”项目还斩获了“老旧小区与城中村类”金奖。

晋江市相关负责人表示,“阳光里”项目的成功实践,不仅是物理空间的重塑,更是城市温度与居民尊严的双重回归,晋江将不断总结该模式,并尝试进一步推广至集体产权房、单位集资房等不完全产权的老旧小区更新中,让居民成为城市更新的主角,让“自主更新”成为新风貌。



八栋建筑主体结构完成封顶

□海都锐评

打造城市更新的晋江经验

晋江市阳光东环南片小区“阳光里”封顶,不只是一栋栋新楼,更藏着咱晋江人破解难题的实在章法。这个福建首例居民出资“自主更新”项目,透出的“晋江经验”,值得细品。

首先是把“决定权”还给老百姓的魄力。“模拟征收”能创下1个月签约94.94%的速度,秘诀在“把算盘打在明处”。委托专业机构对项目进行精准测算,使项目能得到绝大部分业主的接受和认同。把“要我改”变成“我要改”。晋江人务实,看得见的实惠最有说服力,这种“算清账、聚共识”的办法,比喊口号管用多了。

“螺蛳壳里做道场”的本事,更是晋江人刻在骨子里的。机场净空限高、道路红线卡脖子,就搞“微减容”改造,巧妙地增加了小区实用面积。“机翼”造型的设计,把“金角银边”用活了,连裸眼3D广告位都想到了,这股子精打细算的巧劲,像极了晋江老板做产品,每寸空间都要榨出价值。

更难得的是算好“民生账”和“经济账”的平衡。居民出点补差款,分两期缴,政府不背包袱,大伙也没压力。720平方米商铺搞“商业反哺公益”,既让项目能造血,又给社区添了活力。这种“不找市长找市场”的思路,把民营经济那套机灵劲儿用到了城市更新上,难怪能拿到全球人居设计大奖。

“阳光里”的封顶,是晋江人“共商共治”的又一答卷。政府不包办,群众不旁观,人大代表搭好桥,把民生事变成大家齐心干的事。这样的经验,不只是晋江的,更是给全省城市更新递了块“敲门砖”——只要把群众放在心坎上,办法总比困难多。(一醉)

在全省率先推行“模拟征收”

与此前晋江的旧改项目相比,“阳光里”项目有着根本性区别,主要体现在三大关系的创新处理。

正确处理好多方参与的关系。一是在全省率先推行“模拟征收”模式。只有当签约比例突破90%这一关键门槛时,项目才具备启动资格,否则自动中止。这一模式将决策权交予居民,成为项目合法性与民意基础的坚实保障,也将群众的主动性调动起来,使项目在快进快出、速战速决的状态一举成功,一个月签约率达94.94%,并正式启动征收程序。二是坚持集体让利个人。大胆创新“降大户”“保小户”

做法,确保个人业主利益。三是注重市场杠杆运用。强化“谁出资、谁受益”的自主更新理念,大胆创新收取补差款参与改造,让“旧改”告别传统的政府兜底,减轻政府财政压力。业主征收时缴交40%、分房时缴交60%,在降低业主前期资金压力的同时,提供市场空间调控,降低开发风险。

高效处理好空间利用的关系。一是首开“微减容”改造。项目位于晋江市主干道和机场临空区,受道路红线退让和机场净空限制,可开发强度较低。在相关政策指导下,因地制宜地争取弹性空间,优化空间

布局、平衡改造需求。二是革新项目设计理念。邀请专家团队专场指导,建筑肌理采用“机翼”设想,立面设计上突出“金角银边草肚皮”,合理设置立体出入口,打造立体层叠的多维空间,激发“阳光里”商业活力。三是彰显微利可持续。在让利于民、完善公共配套设施的同时,注重利用有限空间对外招商运营,积极探索造血式、微利可持续式的“商业反哺公益”运作模式,打造“不夜阳光”消费新场景。

精准处理好资金平衡的关系。一是以“业主需求”为导向,确保安置需求。通过多渠道、多层次

征求业主改造意愿和安置意向,制定多种征收补偿方案,召开多场业主大会、党员大会和居民代表大会,详细解读补偿方案制定细节,认真听取业主和社会各界反映的合理意见和建议,做到“议方案”“选方案”“定方案”全过程公开透明、业主全程参与共同论证。二是以“精准测算”为导向,确保资金平衡。委托专业机构对项目进行精准测算,以成本测算法科学量化补差价格,充分考虑住宅和店面的增值空间,寻求最佳平衡点,使项目能得到绝大部分业主的接受和认同,确保项目“拆得下”“建得起”。