

焦点

首席记者 姚丽萍

老楼加梯，典型的城市微更新；装了电梯，还要安全运行 20 年，如何保障？
传承文脉，那些身处历史风貌保护区的老旧弄堂，是微更新还是旧改征收？何去何从？
数字治理，全市统一的城市更新信息平台，对城市更新的全生命周期管理，能有什么帮助？
“人民城市”发展史，就是一部城市更新史。进入数字时代，城市发展由“增量”进入“存量”阶段，城市建设发展模式从外延扩张转向内涵提升。上海将不断推动城市更新，传承历史文脉，创造高品质生活，增强城市软实力。
昨天下午，市十五届人大常委会第 34 次会议全票表决通过创制性地方立法——《上海市城市更新条例》，今年 9 月 1 日起实施。诸多“制度创新”点亮“城市更新”，让人民的获得感、幸福感、安全感多了保障。

老楼加梯
“保险+服务”解决后顾之忧

老楼加装电梯，就是一种典型的微更新。
10 年前，当市人大代表曹兆麟率先为老楼装电梯提交代表建议时，一场城市微更新的序幕就已拉开。今年，全市至少加装 1000 台电梯，已是年度市政府实事项目。
10 年间，既有多层住宅加装电梯，政策支持制度安排，从无到有、从繁到简，进而进入地方立法。看看《上海市城市更新条例》第 33 条，“加装电梯”赫然在目。条例明确，本市开展既有多层住宅加装电梯工作，应当遵循民主协商、因地制宜、安全适用、风貌协调的原则；街道办事处、镇人民政府应当做好加装电梯相关协调、推进工作。
再看看基层社区，一边抓抗疫，一边装电梯——在申城不少老旧小区，这就是抗疫常态化之下的独特民生景观。
“凡事都要有长远眼光，电梯不仅要装，还要想装了之后怎么安全运行 20 年，故障修理、易损件更换、年检，都要有稳定的资金投入，这是电梯运维必须解决的大课题。”市人大代表、上海三菱电梯有限公司党委书记万忠培说。
一个利好消息是，对于老楼加梯的后续保障，立法已有回应。条例第 37 条明确，鼓励金融机构依法开展多样化金融产品和服务创新，满足城市更新融资需求；同时，本市支持符合条件的企业在多层次资本市场开展融资活动，发挥金融对城市更新的促进作用。
这样的制度设计，实践中如何操作？不妨试试“保险+服务”。目前，上海三菱已与太保联手，推出“物联网、原厂全包维保+保险”的“加装无忧”解决方案。在加装电梯质保期满后，只要居民支付一笔相对较低的费用，就可获得 10 年或 15 年期的上海三菱原厂全包服务，包括电梯保养、维修、失效部件更换、年检、井道非人为损坏修复等项目在内，并叠加电梯责任险、财产险等保险产品加持保障。
这样的“保险+服务”，让业主只需承担电费和物业管理费用，其他和电梯及加建井道有关的一切，都由加梯企业负责，避免了政府前期辛苦推动加梯、后期电梯运维出现问题再来被动兜底的尴尬。同时，这也是一种物权法律意识的普及——电梯是业主的共有财产，自己的财产要自己维护。
当然，“保险+服务”商业模式需要居民、社区、物业、加装企业、保险多方协调配合才能落地生根，保障加梯后续长效运维。这样的解决方案能否推广，不妨拭目以待。

加梯后如何长效运维
老弄堂可否旧改征收

《上海市城市更新条例》通过,9 月 1 日起实施



▲ 微改造后的西成里 本报记者 周馨 摄
▲ 真北路 3725 弄莲花公寓加装电梯 本报记者 张龙 摄

文脉传承
老弄堂微更新后何去何从

西成里，“95 岁”，位于衡山路复兴路历史风貌保护区，毗邻新天地。
3 年前经历微更新，厨卫设施改造、架空线落地、弄堂景观更新……西成里成了网红打卡地，人多，民宿也多。
民宿多，意味着不少老居民离开了老房子。毕竟，即便经历了微更新，将近 100 岁的老房子距离高品质宜居还是有差距的，而且老房子使用寿命已近极限，过高的居住密度、过于频繁的人员流动，对其保护工作来说很不利。
未来，在微更新之后，这个年近百岁的老弄堂是否可以旧改征收？看看地方立法怎么说。
《上海市城市更新条例》第 43 条，特别提出了城市更新中的“风貌保障”——在本市历史建筑集中、具有一定历史价值的地区、街坊、道路区段、河道区段等已纳入更新行动计划的历史风貌保护区域开展风貌保护，以及对优秀历史建筑进行保护的过程中，符合公共利益确需征收房屋的，按照国家和本市有关规定开展征收与补偿。
可见，西成里有可能旧改征收，毕竟让居民切实改善居住条件、彻底告别拎马桶的日子，这本身就是一种公共利益。究竟是微更新还是旧改征收？最终，要依法征询居民意愿。
“此外，依据条例，城市更新因历史风貌保护需要，建筑容积率受到限制的，可以按照规划实行异地补偿；城市更新项目实施过程中新增不可移动文物、优秀历史建筑以及需要保留的历史建筑的，可以给予容积率奖励。”市人大城建环保委主任委员崔明华说。
这些制度设计，传递出鲜明的价值导向——历史文化保护、塑造城市风貌，也是城市更新的重要任务；文脉传承和城市更新，并

数字治理
“信息查询系统”派用场

最近 10 年，若问“阳光征收”有什么技术保障可圈可点？答案肯定少不了“信息查询系统”。
迄今，在申城，所有征收项目都有“信息查询系统”。这套拥有国家专利的查询系统，充分演绎了“公开的力量”——来自财政的征收补偿总额，在这里公示；各家各户得到多少补偿，也在这里公示；要知道左邻右舍的情形，可以在这里查询；要知道整个征收最新进展，也可以在这里查询。如此公开，最大限度保证公平公正，提升了征收效率。
其实，这样的创新实践，也正是城市“数字治理”的一种雏形。今天，“数字治理”的逻辑进入地方立法，让配套的监管体系提升城市更新的效率和质量。看看条例第 10 条，“统一信息平台建设”弹眼落睛——本市依托“一网通办”“一网统管”平台，建立全市统一的城市更新信息系统。
这个统一的信息平台，怎么派用场？“城市更新指引、更新行动计划、更新方案以及城市更新有关技术标准、政策措施等，应当同步通过城市更新信息系统向社会公布。”市人大常委会法工委主任丁伟说，市、区政府及其有关部门依托城市更新信息系统，对城市更新活动进行统筹推进、监督管理，为城市更新项目的实施和全生命周期管理提供服务保障。
同时，城市更新项目全生命周期管理制度，将更新项目的公共要素供给、产业绩效、节能环保、房地产转让、土地退出等全生命周期管理要求，均纳入土地使用权出让合同，由管理部门共享信息、协同监管。
显然，在数字时代，以“数字治理”促进公开透明、监管有力、高效优质，就是城市更新统一信息平台的建设目标，也是城市更新制度设计最鲜明的时代特征。

相关链接

“人民城市”发展史，就是一部城市更新史。宜居、绿色、韧性、智慧的人文城市建设，贯穿城市更新的法定内涵。

城市更新内容

什么是城市更新？条例给出明确答案，是指在本市建成区内开展持续改善城市空间形态和功能的活动，具体包括——
■ 加强基础设施和公共设施建设，提高超大城市服务水平；
■ 优化区域功能布局，塑造城市空间新格局；
■ 提升整体居住品质，改善城市人居环境；
■ 加强历史文化保护，塑造城市特色风貌；
■ 市人民政府认定的其他城市更新活动。

城市更新要求

同时，条例第 28 条提出开展城市更新活动，应当遵守以下一般要求——
■ 优先对市政基础设施、公共服务设施等进行提升和改造，推进综合管廊、综合杆箱、公共充电桩、物流快递设施等新型集约化基础设施建设；
■ 按照规定进行绿色建筑建设和既有建筑绿色改造，发挥绿色建筑集约发展效应，打造绿色生态城区；
■ 按照海绵城市建设要求，综合采取措施，提高城市排水、防涝、防洪和防灾减灾能力；
■ 对地上地下空间进行综合统筹和一体化提升改造，提高城市空间资源利用效率；
■ 完善城市信息基础设施，推动经济、生活、治理全面数字化转型；
■ 通过对既有建筑、公共空间进行微更新，持续改善建筑功能和提升生活环境品质；
■ 按照公园城市建设要求，完善城市公园体系，全面提升城市生态环境品质；
■ 加强公共停车场(库)建设，推进轨道交通场站与周边地区一体化更新建设；
■ 国家和本市规定的其他要求。

支持新区创新

此外，条例对浦东新区的城市更新作出特别规定，支持创新。浦东新区应当统筹推进城市有机更新，与老城区联动，加快老旧小区改造，打造时代特色城市风貌。支持浦东新区在城市更新机制、模式、管理等方面率先进行创新探索；条件成熟时，可以在全市推广。其中，更新空间的垂直利用和复合利用，尤其值得关注。
■ 如何垂直利用？条例第 57 条说——
浦东新区人民政府编制更新行动计划时，应当优化地上、地表和地下分层空间设计，明确强制性和引导性规划管控要求，探索建设用地垂直空间分层设立使用权。
■ 如何复合利用？条例第 58 条说——
浦东新区应当通过保障民生服务设施、共享社区公共服务设施和公共活动空间、构建便捷社区生活圈等方式推进城市更新空间复合利用。