

## 城市更新如何避免“一拆了之”

——长沙市雨花区雅塘片区“城中村”更新改造调研

高质量发展调研行

湖南日报全媒体记者 欧阳倩

【调研主题】

老旧小区环境脏乱差，居民生活质量低；城市规划落后，空间破碎难以集约化发展；城中村“空心化”，发展疲软乏力……棚户区、城中村是城市高质量发展之痛。不少地方纷纷实施城市更新，让旧城换新颜。

城市更新不可避免要拆迁，拆迁必然涉及群众利益。征拆被称“天下第一难事”。8月10日，记者走进长沙市最大的城市更新项目——雨花区雅塘片区，了解其如何保障好拆迁补偿群众利益，顺利推进征拆。

【调研内容】

拆迁后会安置在哪里？  
把最好的地块规划为安置用地

在城市高速高质量发展大潮中，菜农张香坤和她所在的雅塘片区石马村曾被“屏蔽”于时代之外。雅塘片区曾是长沙老工业基地集中区，有12家改制企业和2个城中村。随着时代变迁，企业或外迁或萧条，这里成为长沙最大的城中村和棚户区。

从2010年起，张香坤便听说村里要拆迁。村民议论纷纷：“住了一辈子，这里环境虽差但处在中心城区，生活方便。拆迁后会安置在哪里？”以前依靠房屋出租，房子拆掉后生活怎么保障……

不少城市更新项目采取“腾地一卖地”方式。这样操作对政府来说简单、省事，但对片区发展不利。

“简单卖地后，各区域、各地块、各村落‘各自为战’，常出现管网不配套、公共设施不匹配等问题。必须一盘棋统筹，城市规划、产业规划、管网规划、形象设计、功能配套‘五同步’，避免建成后修修补补。”雨花区委副书记、雅塘片区项目征拆指挥部指挥长余宏卿说。

余宏卿介绍，启动棚户区改造之初，雨花区曾聘请多家知名设计单位做过规划设计。方案出台历经半年，几易其稿。仅排水系统一项，就分别与五六家设计单位反复推敲，反复论证。

简单卖地，对村民也不利。一旦卖出，房屋选址、房屋建设方案、建设质量，这些关系到村民切身利益的细节就难得到落实。

雨花区把最好的地块规划为安置用地。如在毗邻商圈、地铁口、劳动路主干道的地块规划建设颐景苑（自然苑），安置自然村村民；在靠近文化公园、学校、中心医院的规划建设中城苑，安置石马村村民。

“这两个黄金地块如果挂牌入市，至少能给政府带来32亿元的收益，但雨花区舍弃这种简单卖地模式，选择自主开发建设安置区。”雨花亭街道办事处副主任谢铁罗说。

回迁房万一不建了咋办？  
先建好安置房，打消顾虑

“以前是人等房，现在是房等人。”8月初，石马村第四批征拆村民在村里的组织下去参观安置小区中城苑，村民蒋红霞笑着说，以前拆迁，大多是村民先把地腾出来，政府补助临时过渡安置费，再等几年新房建好后，村民才来看房、收房。“咱们村是先建好安置房，打消我们的顾虑。”

高楼身着米色和咖啡色相间的“外衣”，简约又时尚，楼与楼之间点缀着苗圃花园，绿意盎然，麻石板路一侧还有雅致的廊亭供居民休憩。

“村里集中招租的商业用地在哪里？”蒋红霞问出村民最关心的问题。

石马村在征拆之初，原本按照当时的政策是



雅塘片区石马村安置小区中城苑，毗邻小区便是雅塘文化公园。

唐杰 摄

“80+5”模式，即每个人获得80平方米的住宅面积，外加5平方米作物业商业面积。村民反对，希望能有商业保障其生活来源。

雨花区立刻组织专班讨论，最终，在政策允许范围内，把模式变为“50+30+5”，即人均50平方米的保障住房，人均获得30平方米的公寓和5平方米的商业物业面积。公寓和商业面积由村里集中划定区域，并委托专业机构招商运营。

不远处，两座公寓拔地而起，临街店面风格统一，贴着招商电话。看到这里，蒋红霞与村民相视一笑：“有专业运营团队，我们坐享租金，心里踏实。”

在雅塘片区自然村，另一批村民在安置小区颐景苑穿梭。“房子刚完成主体建设，我们带着第三方机构来验收。”村民卢福清说。

“建设全过程我们接受村民监督，提出异议后我们也会积极整改。”颐景苑建设单位之一雨花城投集团相关负责人说，颐景苑将在明年交付。

过去几年，雅塘片区累计投入100余亿元，持续推进路网完善、拆迁腾地、村民安置等。目前已拉通“两纵三横”路网格局，彻底改变了京广铁路、二环线将片区南北割裂，进出只能靠韶山路的困境。

拆迁后经济来源在哪里？  
大力发展楼宇经济和现代服务业

从安置小区景塘家园出门500米，便是雨花区五江天街网红打卡地。夜幕降临，街上人头攒动，或怀旧或时尚的餐饮门店扎堆。距离五江天街不远处，便是城市综合体万坤图财富广场。

景塘家园安置的是雅塘片区井塘村3000多户村民。“五江天街、万坤图财富广场，都是我们村集体资产，我们每人每年有9000多元分红。”村民彭斌说。

这得益于当时制定的征拆政策，在确保就地安置后，村民将置换土地集约化运作。

2013年，井塘村成立长沙鑫美景观投资有限公司，并按照“生不增、逝不减”的原则，完成股权量化固化，村民变身股民。

“从以前的种菜到现在‘种楼’，要带领村民改变原来面朝黄土背朝天的农业生产方式，大力发展楼宇经济和现代服务业。”井塘村党委书记张旭说。

2018年，井塘村获颁湖南首本农村集体经济

组织登记证。村集体经济组织有了“身份证”后，井塘村“甩开膀子加油干”。

目前，井塘村自持的商业建筑面积约6万平方米，近3年集体经济收入每年增长7%以上。

“井塘村走出了征拆拆迁后村民自主运营、发展产业的路子。这给城市更新如何提升村集体经济‘造血’功能作出了有益探索。”谢铁罗说。

村里产业有了，但产业能持续多久，直接考验着村支两委的水平。这两年，雨花区频频组织村支两委走出去学习，并严格选配班子成员。以雅塘片区为例，村支两委学历要求“螺旋式”上升，而年龄80%在40岁以下。

“一支有责任心、有水平的班子，才能带领村民走得更好。”雨花区委副书记、雅塘片区项目征拆指挥部指挥长余宏卿说。

【调研感言】

## 用诚意换来百姓满意

欧阳倩

城市更新是城市转型发展的必然阶段。一些城中村、老旧小区改造必然涉及拆迁。但征地拆迁并不能“一拆了之”。走“一拆了之”老路子，对群众意愿和诉求充耳不闻，只会让城市更新走偏，丢失“人民城市人民建，建好城市为人民”的宗旨。

雅塘片区在城市更新推动之时，保障了居民的知情权、监督权；建设完成之后，又给予了居民发展的自主权、参与权。像石马村还没腾地，先建回迁安置房，打消顾虑；自然村，村民直接到现场来监督；井塘村，村里集中开发，带着大伙奔富裕……政府用诚意换来百姓的满意。

雅塘片区的城市更新是政府对城市资源的二次调配。先甩掉“城不城、村不村”的容貌，把路修好，把房建好，再导入产业。只有产业活跃，才能留住人，村民生活才更有保障。

记者在采访中听到一个细节，上世纪70年代，石马村石马路两侧有许多香樟树，是当地居民心中的绿色风景。石马村拆迁后，雨花区将这些樟树移栽至跳马镇。待石马村安置小区建成后，再将老樟树回迁，用这样的方式为村民留下乡愁。

这样的情怀和细腻，何愁得不到百姓支持和拥护？

## 进入末伏，高温持续

湖南日报8月10日讯（全媒体记者肖秀芬 通讯员林城）8月10日，正式进入末伏。而湖南高温仍然在线、湿度居高不下，“桑拿天”还要持续……气象部门预计，11日至13日高温发展，13日湘北局地可达39℃。

俗话说，“热在三伏”。省气候中心气候预测首席专家谢益军解释，从气候成因来看，西太平洋副热带高压（以下简称副高）是影响我省夏季气候的主要天气系统，它由春到夏逐渐西伸北抬，常年一般在8月底至9月上旬开始逐渐南落东退，而在这期间湖南

正处于副高“笼罩”之下，这就使得高温一直不肯离场。

闷热难耐的“桑拿天”何时休？据省气候中心的延伸期气候趋势预测，预计未来10至30天（即8月下旬至9月上旬），省内降雨偏少、气温偏高，仍然有持续性的晴热高温天气。谢益军分析，在全球气候变暖背景下，我省高温呈开始越来越早、结束越来越晚的趋势。“湖南真正变凉快，要根据9月、10月的气候趋势预测及临近的天气预报方可预判。”

张家界导游：

## 暴走烈日下，一天几万步

湖南日报全媒体记者 宁奎 通讯员 朱思瑾

戴上白色太阳帽，拿着小红旗，心中装着张家界的美丽山水。8月9日一大早，导游秦玉开始了全天的忙碌：上午，他要带领20多人的团队到天门山游玩，下午再到张家界国家森林公园。

8月，是张家界传统的旅游旺季。当高温撞上旅游热，导游更为辛苦。

高温天气带团，秦玉会随身携带风油精、藿香正气水和扇子等，既可以防自己中暑，也可以备游客救急。出发前，他还会提前注意一些特殊游客的需求，例如老人和孩子等，并根据情况做相应的线路调整和物品携带。

“这个团队来自江苏，了解了大家需求后，提前对用餐也进行了调整。”秦玉告诉记者，导游是团队的核心，只有方方面面做好了功课，才能让游客对张家界的旅游行程“打满分”，自己也能靠服务口碑迎来更多的游客。

乘天门山索道上山，扶摇而上的感觉，游客兴奋异常，纷纷拍照留念。秦玉还不时充当摄影师，教大家摆动作。

上山后，真正的“烤验”开始。虽然山里比城区温度低三四摄氏度，但太阳直晒之下，很快就汗流浹背。秦玉走在前面举着旗子讲解，尽管有遮阳帽，但汗水还是顺着脸颊不停流下来。

窑炉维护工人：

## 挥汗8小时，喝掉7斤水

湖南日报全媒体记者 胡盼盼  
通讯员 李方道 辜晋

8月9日，高温酷暑，位于湘乡经济开发区的湖南巨强再生资源科技发展有限公司热火朝天，工人们正在加紧生产玻璃。

每天800多吨废玻璃在这家玻璃厂回炉，生产成平板玻璃产品，成为各大玻璃深加工企业的原片。

进入巨强科技制造部车间，一股让人窒息的热浪扑面而来，记者下意识后退一步。大熔炉面前，红色的火苗不时从观火口蹿出来。窑炉维护工人黄维站在离观火口40多厘米远的位置，拿着着火镜检查炉壁砖体。

“生产出来的玻璃好不好，关键看窑炉的火候和温度，因此必须要靠近窑炉认真巡检。”黄维告诉记者，窑炉内温度达1500℃，长时间作业，砖体可能会被烧穿，从而影响玻璃品质。虽然现在自动化程度提高不少，但仍有一些监控无法抵达的深处，需要他们巡查检修。

巴陵石化项目班长：

## 闻令一路跑，细查除隐患

湖南日报全媒体记者 颜石敦  
通讯员 刘媛媛 彭展

8月9日上午，室外温度35摄氏度。

中石化巴陵石化公司水务部已内酰胺搬迁项目水处理装置运行四班班长张睿，接到装置工艺指令后，从装置外操室一路小跑来到V进水池。41岁的他顾不上擦汗，迅速调节进水流量，确保化学水、排污水稳定处理，消除隐患。

2021年6月，巴陵石化年产60万吨已内酰胺搬迁项目，在岳阳绿色化工产业园开工建设。

经过数千名工人的持续奋战，目前，项目完成总进度99.72%，58套主装置有56套实现中间交接，进入生产准备阶段。水处理装置是58套主装置之一。物料输送、储运、动力及公用工程等20多套装置在试运行。

今年初，巴陵石化水务部唐山生化装置运行班班长张睿因工作出色，兼任已内酰胺搬迁项目水处理装置运行四班班长。

唐山生化装置距岳阳绿色化工产业园20多公里，张睿两头跑，开启“双线作战”模式。

在唐山生化装置现场，张睿带领同事根据来水组分情况，调整污水处理剂用量，利

说话间，黄维已是满头大汗。豆大的汗珠掉在地上，瞬间蒸发。虽然在窑炉外面，温度也达到了60℃，肉眼可见的灼热气浪不断地从观火口向四周扩散。为了防止灼伤，黄维上下穿着厚长衣长裤，佩戴着32层纱布口罩，头戴隔热帽。

“在车间里，茶壶都成了恒温壶，茶水一直都是热的！”黄维说，他每天在车间工作8小时，至少要喝掉7斤水。为了保持水盐平衡，他还特意在茶水里加了盐和葡萄糖。

检查完窑炉内壁，黄维穿上棉服，换上橡胶皮鞋，进入了内部车间。置身于两个火热的大熔炉之间，温度将近80℃。这样的高温环境，黄维每天要待3个小时。

“这里最热的是斜坡窑，必须每天要检查。”黄维告诉记者，连接熔炉与蓄热室的斜坡窑，是将熔炉废气排到蓄热室的通道。一旦斜坡窑冒火，就说明里面的砖烧穿了，必须马上维修。

斜坡窑外部气温高达120℃。黄维汗水直滴，口罩湿了，棉服后背也湿了一大片。他说，守护这个火炉，自己坚持了29年。

用处理后合格废水替代生产用水。根据需要及时停运高耗能设备，班组的水、电、污水处理剂、COD（化学需氧量）等成本进一步降低。

“虽然已内酰胺搬迁项目水处理装置与唐山生化装置工艺大部分相同，但工艺流程长一倍，处理水量翻了一番，工作责任更大。”张睿说。

在已内酰胺搬迁项目水处理装置现场，张睿仔细检查每个阀门、管线，认真记录每道工序重点、难点，与同事一道总结分析异常情况、处置方法。

今年以来，张睿先后发现、处理问题30多个，为已内酰胺搬迁项目水处理装置浓水段单元、生化单元B线顺利开车投用消除了隐患。

在生化单元B线进行水联运调试过程中，单元回流量一直不达标。张睿逐个排查回流工艺流程关键点，最终发现问题出在回流泵排气不完全上。通过放空排气，机泵运转正常，打通水联运全流程，确保生化单元B线按时投用开车。

虽然张睿现在已不担任唐山生化装置运行班班长，但是随着已内酰胺搬迁项目水处理装置生化单元A线、预处理单元进入开车倒计时，张睿深入现场巡查、消除隐患，比过去更忙了。

严厉打击烟花爆竹非法产销行为  
两起顶风作案行为被查处

湖南日报8月10日讯（全媒体记者 奉永成 通讯员 范警元）记者今天从省应急管理厅获悉，前不久，省安委会出台八条硬措施，严打烟花爆竹非法产销行为。措施出台后，全省上下纷纷行动，掀起了“打非”高潮。近日，两起顶风作案行为被从严从重查处。

8月3日，湘潭县应急管理局接到群众举报，在湘潭县易俗河镇高岭村一处非法生产烟花爆竹窝点，查获一批非法生产的烟花爆竹以及违法生产使用的原材料。经查，黎某在高岭村租下当地村民一处位置偏僻的房屋作为生产窝点，购置设备和原材料，组织人员进行非法生产。

8月5日，沅江市交警大队交警和工作人员在沅江市赤八线开展巡查时，发现一辆面包车形迹可疑。经查，发现该车内装有大量烟花爆竹，存在严重交通安全隐患，立即暂扣车辆，并移交公安机关。

上述两起非法违法行为均发生在“八条硬措施”出台之后，属于顶风作案行为，被从严从重查处。



## 跆拳道健将长沙切磋

8月10日，由中国跆拳道协会主办、湖南省跆拳道运动协会承办的2023年全国跆拳道俱乐部联赛（中部）大区赛在中南林业科技大学火热进行。来自全国各地的145支队伍、3034名运动员角逐赛场，为现场观众献上精彩比赛。

湖南日报全媒体记者 辜鹏博 通讯员 黄阳 摄影报道