

湖南城市更新从单点改造走向片区统筹,从政府主导走向多元共治——存量时代,老城如何“逆生长”

湖南日报全媒体记者 刘乐 通讯员 郭茜 彭攀屹

湘城蝶变

长沙雨花区湘农桥社区二区9栋建于1975年,属C级危房。24户居民成立自治委员会,委托中铁城建代建。2024年11月拆旧楼,2025年居民便住进新家,还用上了新装的电梯。67岁的周伟站在新房前感慨:“花小钱,住新房,以前想都不敢想。”

这不是个例。从危房重建到长沙后湖碧波重现,从老街巷的烟火气到老厂区的工业记忆复苏,湖南城市更新正从单点改造走向片区统筹,从政府主导走向多元共治。

逻辑之变:从“推倒重来”到“留改拆并举”

过去的城市建设,习惯于推倒重来。如今,逻辑变了。

2025年,中办、国办出台关于持续推进城市更新行动的意见。今年5月,国务院印发《城市更新“十五五”规划》,明确未来5年以存量改造提升为内容的城市更新,将成为城市开发建设的主导。房地产开发从“拿地—开发—销售”的旧模式,转向激活城市存量价值的新逻辑。

中央定调,湖南迅速落子。省委常委专题研究部署城市更新,省政府成立常务副省长领衔的城市高质量发展协调小组,将城市更新列为重要专项工作——把城市更新从部门工作上上升为全省战略。

9月以来,全省政策出台节奏明显加快:9月4日,省住房城乡建设厅等三部门联合印发《关于支持老旧小区住房自主更新的通知》;9月7日,省政府办公厅接连发布《湖南省城市更新三年行动实施方案(2026—2028年)》《支持存量土地盘活

增效促进高质量发展的若干措施》;9月10日,《湖南省提升住房品质行动方案》出台。目前,全省正加快构建“10个1”政策体系,其中8个已基本完成。

相关部门协同发力:省财政厅设立省级城市更新专项资金,省自然资源厅联合省住房城乡建设厅出台规划、土地、产权、审批等系列支持政策,破解项目推进中的堵点。

政策的深层变化,在于“留改拆”的排序。以保留利用提升为主,拆除重建被严格限定于存在重大安全隐患等特定情形。

湖南构建“城市体检—城市更新专项规划—片区策划—项目实施方案”四步工作体系,全省目前划定501个更新片区,从中选出62个片区重点支持,实行分类施策、成片开发。长沙作为中央财政支持实施城市更新的城市,坚持“留改拆并举、以保留提升为主”,相关做法入选全国全面深化改革典型案例。

今年以来,全省城市更新争取政策资金232.18亿元,占全国总盘子的5.06%。今年启动100个城市更新片区建设,到2028年底将基本建成80个引领片区。

湘江科学城、奥体新城等重大项目同步牵引,长沙油脂厂、岳阳洞庭南路、益阳明清古巷、郴州711时光小镇等标志性项目提质焕新。

民生之变:老空间里的新生活

城市更新,落脚点在改善民生。但改什么、怎么改,湖南有自己的标尺。

先看安全。长沙天心区里仁坡2、3、4号栋,是建于1971年的D级危房,96户居民在105天内完成腾空倒地,11个月 after 原址重建的新房达到交房标准,每户增设独立厨卫。这是长沙主城区第一个原址重建的楼栋危房改造项目,低保户产权内面积出资最低不到400元每平方米。

再看配套。长沙雨花区金科园社区,建于1963年,住户中60岁以上老人占比达30%,一度设施陈旧、配套缺失。社区党委书记蒋雯回忆,改造前他们广泛征集居民意见,收到超过200条建议。“居民需要什么,我们就改什么。”

于是,“体检报告”上的问题清单,结合居民心声,转化为38个具体改造项目。社区整合多方资源,投入资金1.28亿元,逐一推进。25栋居民楼的屋面防水与老旧管线全部更新,道路铺上平整的沥青,23台新加装电梯平稳运行,80个新增停车位规范整齐。卫生服务中心、便民服务中心、社区食堂等设施纷纷落地,3处口袋公园点缀在楼宇之间。

在这里住了几十年的李娟阿姨感触很深:“现在幸福来自小区改造后带来的新生活。”今年7月,金科园社区入选住房城乡建设部《完整社区建设可复制经验做法清单(第一批)》。

还有那些容易被遗忘的角落。侯家塘街道荣安小区,下水管道老化塌陷,负一楼污水横流,居民十年不敢开窗。作业面狭窄,工程车辆无法进入,2015年以来多个部门查勘后均未彻底解决。雨花区人居环境局组织人工清掏、送风排气、轮班作业,半年后“老大难”根治。

“十四五”以来,全省累计完成城镇老旧小区改造1.8万个,完成投资603亿元。停车难、上楼难等痛点逐步缓解,结合老旧小区改造新增停车位18万个,既有住宅加装和更新电梯2.6万部,建成电动自行车、电动摩托车充电端口81万个。到2028年,全省将改造老旧小区4000个,完成老旧住房自主更新1.8万套,加装更新电梯5000台。

机制之变:“策、投、建、运、退”全链条运作模式

城市更新,钱从哪里来?答案不在财

政兜底,而在机制。

湖南的破题之道,是推行“策、投、建、运、退”全链条运作模式,让项目肥瘦搭配、连片更新。

郴州裕后街项目,构建“国企自筹投入+政府政策撬动+运营现金流培育+CMBS证券化退出”闭环模式,拿到证券市场资金4.43亿元。一条老街,打通了投资、运营、资本化退出的全链条。

郴州湘湖片区,4个老旧小区合并为一个改造单元,引入市场化运营主体投入3000万元,打造711时光小镇,盘活闲置国有资产超30亿元。

长沙天心区劳动西路与湘江中路交会处,12座90余年历史的巨型油罐保留下来,咖啡吧台嵌在罐体内,九成原始布局得以留存。改造后的新空间日均客流3000至4000人次,月营业额突破200万元。

长沙后湖则从一汪黑臭水体变为城市“文化客厅”,348栋村民自建房改造为艺术家工作室、文创空间,累计注册企业1200余家,村民户均年租金收入达10万至20万元。

这不是推倒重来,而是让旧空间长出新功能。

在省工程勘察设计大师、首席总建筑师魏春雨看来,城市更新的“新”是有层次的。当前主流方向已转向有机更新,须先守住城市原有肌理、空间尺度、历史文脉与场所记忆,再开展改造更新。有些地方,可以采用“老瓶装新酒”——建筑外立面、承载历史记忆的空间载体完整保留,内部设施与设备全面现代化升级。

省住房和城乡建设厅相关负责人表示,城市更新的核心议题已从“空间有没有”转向“运营好不好”。下一步,湖南将重点打造100个城市更新引领片区,差异化推进“更新+宜居、更新+消费、更新+文旅、更新+科创”等模式。



清洁能源绘就乡村新貌

9月21日,新田县三井镇三合村,光伏发电板依山铺展,与远山、田园、村落相映成趣。近年来,该县坚持生态优先,深挖本地风光资源,布局风电、光伏等清洁能源项目,搭建以新能源为主体的新型电力系统,持续助力当地绿色低碳发展。

刘贵雄 陈祉凝 摄影报道(湖南图片库)

清风同行 为民造福

群众身边不正之风和腐败问题集中整治见实效

“医院都认可我们那边的检查情况,省省钱时又省心。”9月18日,在麻阳苗族自治县人民医院神经外科病房,患者家属张绍银道出许多家庭的就医新体验。

近年来,麻阳苗族自治县纪委监委聚焦重复医疗检查检验、违规收费问题开展专项监督,联合卫健、医保主管部门推动县属公立医院落实检查检验结果互认制度,打通数据共享堵点,切实减轻群众就医负担。

为何要“认”?群众就医减负的实招

同一项检查,刚做完不算数;同一张片子,换家医院就要重拍——这种重复,曾是不少患者的共同经历。

“以前换家医院,一些检查就要重新做,不仅多花钱,有时还要排长队,对老年人太不容易了。”在麻阳苗族自治县中医院,七旬患者向秀解翻出湖南医药学院总医院的一份检查单说,如今带着这份报告来就诊,医生核对日期与结果后不再重复检查。

聚焦医疗领域重复检查检验、违规

麻阳:医检互认少跑腿 群众就医更省心

湖南日报全媒体记者 卢嘉俊 通讯员 田定春

收费等问题,县纪委监委将医学检查检验结果互认纳入医保基金管理重点整治内容,督促县卫健局强化互认,压实医疗机构主体责任,形成“卫健抓业务、医保抓监管、医院抓落实”的联动格局,让重复检查检验这一“堵点”真正开始疏通。

怎样“认”?机制、标准、监督同向发力

互认看上去是“数据跑一下”的事,落到操作层却是一连串制度衔接。麻阳的做法是:先把机制立起来,再把标准统起来,最后把监管压下去,三方同向发力,把“一张报告单走起来”做成可持续的常态。

机制端,县卫健局牵头建立互认工作机制。麻阳苗族自治县卫健局党委书记、局长刘安荣介绍,该局把医学检查检验项目300余项纳入互认范围,统一互认标识,规范互认时效;同步推进质量控制、平台建设和全员培训,让“哪张报告能认、什么时候认、找谁认”有章可循。

标准端,医院落实到诊疗细节。麻阳苗族自治县人民医院党委副书记、院长刘超群介绍,患者授权后,接诊医生就能

在系统里调阅外院检查化验结果,开单时系统还会弹窗提醒,能互认就直接用,病历里记清楚;若是病情变化、急诊或要手术,该复查还得复查,也会向患者讲明白——既不让病人多花一份钱,也不让医生多担一份不该担的风险。

监管端,县纪委监委与县医保局同向发力。县纪委监委督促县医保局将重复检查检验纳入医保基金监管重点,依托智能审核、费用审核、协议管理,对不合理重复检查费用及时预警、拒付、追回;同时与县卫健局建立联席会议、信息共享、线索双向移交、联合督导和整改销号机制,定期比对互认数据与医保结算数据,发现一起核一起,整改一起督一

■记者手记

“小切口”撬动就医减负“大民生”

“医检互认”是解决患者看病难、看病贵问题的有力措施,是减轻群众就医负担的暖心政策。纪检监察机关把“监督的再监督”压实到流程管理、质量控制、平台建设等关键环节,打通医疗检查检验数据共享堵点,让数据多跑路、

患者少跑腿,省下真金白银,换来便捷高效。一次次结果互认,是群众真切的获得感,从“不敢认”到“主动认”,从“各自为政”到“互联互通”,医检互认的“小切口”,撬动了就医减负的“大民生”,真正把民生实事办到了群众心坎上。

从群众关切处下笔——扎实推进城市更新工作系列评之一

湖南日报全媒体评论员 朱永华

三湘时评

“城市建设必须把让人民宜居安居放在首位,把最好的资源留给人民。”习近平总书记的这一重要论述,为城市更新指明了根本遵循。

宜居安居不是抽象概念,而是具体而微的日常感受——下水道通了没有,电梯装上了没有,小区有没有安全隐患,这些看似琐碎的“小事”,恰是群众获得感最真实的来源。

《湖南省城市更新三年行动实施方案(2026—2028年)》(以下简称《方案》)颁布以来,各地城市积极推

进。实践表明,城市更新的难点,往往不在于工程技术,而在于能否真正了解群众的“急难愁盼”。长沙市雨花区湘农桥社区二区9栋,原是一栋有着50年“楼龄”的单位自建房,外墙渗水、地基下沉、楼板开裂,24户居民整日提心吊胆。当地没有坐等征收拆迁,而是探索“自筹为主、政府补贴”的原拆原建模式:居民自发成立业委会,委托专业代建公司“打包”27项服务,市区两级财政按每平方米1050元予以奖励。最终,一套80多平方米的户型,住户

实际自筹仅12万多元,在外过渡一年后便住进了带电梯的新房。要把准群众的关切,就要校准发展逻辑,切换观察视角,采纳市民群众的真实意见。长沙市芙蓉区报业小区,七成以上住户是老年人,加装电梯是绝大多数居民的迫切心愿,却因低层住户担忧采光、噪声而一度停滞。社区先后组织30多场居民议事会,邀请住建专家现场答疑,将所有设计图纸和财务账目全面公开,并创新采用北向亚平层并道设计最大限度减少对低层的影响。人心顺了齐了,项目就顺利落下了。

根据《方案》,全省将改造4000个老旧小区,完成1.8万套老旧住房自主更新,加装更新电梯5000台,改造1.2万公里老旧管网。这些数字,最终要落在解决群众“急难愁盼”中,让每一个项目都切实增进民生福祉。这需要决策和执行者们切实贯彻正确的发展观。

城市是人民的城市。更新的“新”,不在于楼有多高、街有多亮,而在于住在这里的人是否感到安心、舒心、暖心。从群众关切处下笔,一笔一画写下去,写出的就是一座城市最扎实最暖心的幸福感。

“2026中国民营企业500强”发布 10家湘企上榜

湖南日报9月22日讯(全媒体记者 唐亚新 通讯员 康建华)9月22日,全国工商联在天津发布“2026中国民营企业500强”。湖南共有10家民营企业上榜,较去年新增1家。其中安克创新科技股份有限公司为今年新上榜湘企。

10家上榜湘企情况分别为:三一集团有限公司2025年营收1484.82亿元,居64位;蓝思科技股份有限公司2025年营收744.09亿元,居150位;湖南鸣鸣很忙商业连锁股份有限公司2025年营收661.70亿元,居178位;湖南博长控股集团有限公司2025年营收548.31亿元,居221位;湖南五江控股集团有限公司2025年营收506.86亿元,居242位;湖南博深实业集团有

限公司2025年营收402.01亿元,居314位;湖南裕能新能源电池材料股份有限公司2025年营收346.25亿元,居384位;安克创新科技股份有限公司2025年营收305.14亿元,居434位;金东投资集团有限公司2025年营收301.18亿元,居438位;唐人神集团股份有限公司2025年营收296.96亿元,居444位。

全国工商联还同步发布2026中国制造业民营企业500强榜单和2026中国服务业民营企业100强榜单。其中湖南鸣鸣很忙商业连锁股份有限公司、湖南博深实业集团有限公司、安克创新科技股份有限公司3家湘企上榜2026中国服务业民营企业100强。

湖南协同推进汛旱并防与耕地置换 该改革系全国首创

湖南日报9月22日讯(全媒体记者 彭雅惠 通讯员 周小玲 万波)21日,省自然资源厅联合省发展改革委、省财政厅、省交通厅、省水利厅、省农业农村厅、省林业局,推出7大机制18项具体举措,全面推进汛旱并防与耕地置换协同改革。该改革为全国首创,精准立足我省洞庭湖区、湘中湘西北丘陵山区旱涝急转,山下良田易涝、山上坡地易旱的突出问题,以“以水定地”为核心,统筹筑牢耕地保护、防洪安全与生态建设三重保障。

严守全国18亿亩耕地红线,稳妥推进历史流失耕地恢复置换,我省创新耕地保护治理模式,在“先进后出、进好于出、进出平衡”原则下,有序退出水资源匮乏的坡耕地,在水利条件优越灌区垦造连片高标准良田;对干旱区配建蓄水引水工程,对洪涝

区完善排涝防洪设施,确保所有新增耕地均布局在水资源充沛、灌排设施成熟区域,蓄洪滩兼具汛期防洪、日常种粮的双重功能。

2025年以来,岳阳、常德、益阳、张家界、娄底5市已率先展开改革试点,累计实施项目197个,新增优质耕地11万亩,提质存量耕地30万亩。试点地区呈现出生态、粮食、安全协同发展的良好局面。

我省将搭建省、市、县、乡四级联动责任体系,整合国土变更、高标准农田、退耕还林等部门数据,汇交一库、分级共享,建立全省耕林水“一张图”大数据平台,统筹农用地布局优化、严格落实“以水定地”,以统一蓝图统筹年度改革计划,实行“项目跟着规划走、资金跟着项目走”机制,提升集中连片耕地灌排保障能力。

为胜诉编造“催收”口供,4人被司法惩戒

衡阳一案例入选最高检典型案例

湖南日报9月22日讯(全媒体记者 龚柏成 通讯员 杨叶芳 周永集)9月20日,最高人民法院发布第三批依法履职推动社会主义核心价值观融入法治建设典型案例,衡阳市检察院办理的一起民事生效裁判监督案入选。

2014年11月,湖南某中药饮片公司分别向胡某、陈某借款并签订协议,约定本息合计分别为190万元、980万元,分三年还清,贺某作为担保方签字。但3年后公司因经营不善未能还款。

2019年11月,胡某、陈某将贺某诉至衡南县法院,要求其承担保证责任。贺某抗辩:债权人未在保证期间主张债权,保证期已过。为达胜诉目的,胡某、陈某串通2名“证人”统一口径,称2018年4月曾在茶楼当面向贺某催收债务。

“6个月保证期一过,保证人就不担责了。”承办检察官说,胡某等人称2018年4月已催收,就是卡在保证期内证明自己催过债。

衡南县法院采纳证人证言,一审判决贺某向胡某偿还本金169万元及利息,向陈某连带清偿本金475万余元及利息。贺某上诉,二审维持原判,再审申请也被驳回。

2023年,贺某向公安机关举报胡某等4人伪造证据,案件移送至衡南县检察院后,承办人将相关线索上

报衡阳市检察院。衡阳市检察院通过调阅民事卷宗,询问当事人和证人,查阅刑事侦查案卷,最终查明“茶楼催收”是胡某等4人编造的虚假陈述。“打官司也要遵循诚实信用原则。”承办检察官说,靠编造事实、伪造证据赢来的判决,不仅要被纠正,还要承担法律责任。

2023年10月,该院依法向衡阳市中级人民法院提出再审检察建议,并建议对胡某华、陈某等4人予以司法惩戒。

2024年5月20日,法院再审判决:撤销原判,改判免除贺某保证责任,对胡某、陈某等4人分别处以1万元、2万元等罚款。