

长沙市探索“自主更新、原拆原建”的城市老旧住房改造新模式，获住房和城乡建设部全国推广——

危旧楼房原地“新生”

湖南日报全媒体记者 肖霄

湘城蝶变

长沙市立足存量提质，积极探索“自主更新、原拆原建”老旧住房改造新模式，一批“高龄”危旧楼房原地新生，万千群众的幸福在家门口“落地生根”。这套改革实践，获住房和城乡建设部全国推广。

一楼一策实现原址“新生”

清晨，芙蓉区韭菜园街道八一桥社区省道路运输管理局韭菜园小区，八旬老人彭爹站在阳台上，看到楼下绿意盎然，脸上露出了舒心的笑容。

韭菜园小区1、2号栋始建于1978年，墙体逐年老化、建筑结构松动，经鉴定为D级危房，存在垮塌风险。历经一年危房改造，今年50余户业主领取新房钥匙，实现“原地换新家”。

在长沙，不少上世纪六七十年代建成的老旧楼栋，被鉴定为C、D级危房，但不具备整体征收开发条件，居民原地改造诉求迫切。

长沙市坚持“居民主导、政府赋能、社会参与”，确立“四原重建”（原址、原面积、原高度、原使用性质）核心

原则，按照“一楼一策”精准推进。

与老旧小区改造统筹融合。雨花区麻园湾、开福区衡清里等项目，实行房屋主体结构维修加固、厨卫功能升级，同步实施屋顶防水、雨污分流、道路翻新等小区配套工程，实现“改一栋、优一片”。

和历史建筑保护修缮有机结合。开福区吉祥巷片区、天心区南墙湾87号项目“修旧如旧”，从严控设计图纸、建筑用材、施工工艺，既彻底消除隐患、筑安全隐患，还留存老城街巷肌理。

“十四五”期间，长沙累计改造2064栋城市危旧房，打造了里仁坡、湘农桥等D级危房“自主更新、原拆原建”样板，1.22万户居民原地“安居”。

机制创新打通落地梗阻

长沙县泉塘街道3614小区18号栋，曾被鉴定为D级危房。项目按“产权人出资+县政府补助”模式实施原址重建。仅9个月，18号栋“拆旧建新”，创造了长沙县首例多户主联合报规报建、国有土地上危房重建的成功范例。

速度的背后，是机制创新的力量。针对改造过程中“共识达成难、审批办理难、资金筹措难”三大共性堵点，长沙

构建多方协同新机制，打通落地梗阻。

一是建立居民多元协商议事机制，通过推选业主代表，全程参与方案选定、资金监管、工程监督，把“政府要改”转变为“群众要改”。二是推出全过程代办建服务，把用地审核、施工许可、水电气报装等事项打包办理，大幅压缩项目周期，减少居民过渡安置成本。三是构建起“业主自筹为主、财政奖补为辅、社会力量参与”的多渠道资金筹措机制，落实“谁受益、谁出资”，市、区两级落实财政奖补，把民生账算细算实。

位于雨花区侯家塘街道湘农桥社区的省水利厅大院二区9栋，是1975年建成的筒子楼，被鉴定为C级危房后，24户居民自筹资金开启了“新居梦”。居民承担建设成本的60%—80%，政府按标准给予奖补。最终，户均出资仅12万多元。

这是长沙市首个危房拆除重建“全过程代办建”项目，2025年2月动工，2026年新房建成交付，让居民真正实现省心、放心、安心。房屋改造后，房产价值和租金水平上涨了约60%。

民生工程留住城市烟火

危旧房原拆原建之外，长沙市城

市更新的触角早已延伸到大街小巷。

天心区新悦家园小区，过去逢雨积水倒灌，外墙瓷砖脱落，缺少充电桩、晾晒空间，居民叫苦不迭。经过半年系统改造，地下管网完成清淤疏通，围墙加固修缮，靠山路面硬化整治，小区面貌焕然一新。

城市更新的落脚点，是提升市民的生活获得感与幸福感。湘江新区桔洲街道天马社区更新后，被评为长沙市3A型“绿色完整”居住社区；望城坡街道716小区改造项目被列为“城镇老旧小区改造省级示范推广点”。

从单栋楼房的原地重生，到成片小区的华丽蜕变，再到整座城市的品质跃升，长沙走出了一条不搞大拆大建、尊重居民故土情怀的内涵式更新路径。今年上半年，全市实施城市更新项目319个，完成投资115.58亿元，城市安全韧性与烟火气息同步提升。

长沙立足“三有更新、幸福都市”愿景，铺开城市更新蓝图。全市通过摸排形成156个更新潜力片区，“十四五”期间计划铺排64个重点片区、2925个更新项目，着力雕琢一座更有温度、更具质感、更富活力的现代化人民城市。

三湘时评

城市更新，离不开资金支持。盘子大了，钱从哪来、事怎么干，考验的是“用好政策”与“借力市场”的功夫。这两篇文章做好了，城市更新就能顺利推进。

政策要用足。政策是硬的，也是普适的，关键是怎么找到对应的点位，让它成为撬动各方资源的支点。长沙王家塘居民点筒子楼原拆原建，靠的是“政府奖补+居民分期+企业参与”的组合拳，市区两级资金叠加补助，居民以合理成本住进了带独立厨卫的新房。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。政策支点找得准，就能起到四两拨千斤的效果。

借力市场，关键在让资本“进得来、退得出”。城市更新项目常常会面临“前期难落地、后期难退出”的困局。“肥瘦搭配、连片更新”是个好办法——用盈利项目带动民生项目，让社会资本看到回报路径，就能调动其积极性。长沙油脂厂引入社会资本3700万元，坚

用好政策 借力市场

——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

持运营前置，先想好谁来经营、怎么盈利，再动手改造，项目开展就很顺利。益阳市市龙山片区城市更新，整合国有建设用地、地下空间、资江水域经营权，交易金额6.63亿元。必须看到，资本投入不能光强调社会效益，清晰的回报预期才是最好的邀请画。同理，没有顺畅的进入与退出通道，再热情的市场主体也会望而却步。

政府的“手”与市场的“手”，并非此消彼长，而是各司其职。对于管网改造这类“看不见的工程”，我省探索“按效付费”，19座污水厂签订协议后，年节约费用约9.5亿元。效果可量化，付费才有依据，市场机制便自然嵌入公共事业。正如省主要领导所指出的，要以市场化方式引入优质经营主体，实现老旧街区的有机更新和可持续发展。政府负责定规则、补短板、兜底线，市场负责提效率、控成本、增活力，二者边界清晰，才能同向发力。

而今，土地财政的老路已经收窄，城市更新带来的存量空间盘活与运营便是新路。这条路需要政策铺好路基，更需要“市场的车”跑起来。实践表明：政策精准“点火”，市场持续“添柴”，城市更新才能真正行稳致远。

湖南元素亮相世界技能大赛舞台

湖南日报上海9月23日电(全媒体记者 周轶恒)第48届世界技能大赛正在上海举行。世界技能大赛赛场上，技能高手同台竞技；世界技能博览会上，各国各地也纷纷亮出自己的“看家本领”。9月23日，记者走进该盛会，鲜明的“湖南元素”扑面而来。

本届大赛首次采用“一赛两会”，即世界技能大赛、世界技能大会、世界技能博览会同期举办。世界技能博览会总展示面积近5万平方米。其中，作为博览会的重要组成部分，“一省一技”特色技能展，集中展示各地特色技能和技能人才培养成果。

在湖南展馆，以轨道交通这一“大国重器”为主题，围绕“匠心筑轨，技耀世界”，集中展示了湖南轨道交通产业发展、技能人才队伍建设以及工匠技艺等成果。从驰骋高原的复兴号，到长沙磁浮列车，再到一线工匠打造的精美作品，湖南技能人才扎根产业、技能报国的故事

生动呈现。

现场，来自中车株洲电力机车有限公司的冷作工高级技师易鹏展示“鸡蛋刻字”技能。他使用1.5公斤、12500转/分钟角磨机，在厚度0.3毫米的鸡蛋壳上雕刻文字，切割深度控制在0.2毫米以内，展现了精密控制与极致手感，是湖南技能人才以“绣花功夫”精益求精的生动写照。

省人力资源社会保障厅厅长李永军表示，将借鉴省内外先进经验，重点从规模、质量、基础发力，进一步扩大技能人才培训规模，今年力争全省培训100万人以上，实现“一人一技”的工作目标；坚持以就业为导向，聚焦急需紧缺技能人才供给，提升培训质量；夯实培训基础，着力打造产、培、评、用一体化的技能生态链。省人力资源社会保障厅将会同有关部门统筹整合各方资源，凝聚工作合力，推动技能人才培养既扩大规模、又提升质量。

第五屆全球数字贸易博览会开幕

湘品出海 数创未来

湖南日报杭州9月23日电(全媒体见习记者 张天爱 记者 彭可心)9月23日，第五屆全球数字贸易博览会在杭州开幕。湖南以“湘贸全球·数创未来”为主题，组织10家(次)企业参展，集中展示数字贸易、丝路电商、中非经贸及“数字+制造/非遗/农业”融合成果。

湖南馆位于丝路电商展区，由“湘遇·非洲好物”品牌展区和湖南综合展区组成，串联“品牌出海、非遗活化、陆港联通、智造远航、湘非共融”五大场景，总展览面积约213平方米。

馆内，湖南希尔生物科技有限公司展示中非特色植物全产业链；怀化国际陆港跨境电商产业园展示陆港枢纽与跨境电商成果，2025年电商交易总额18.68亿元，同比增长31%；郴州九乐电子商务有限公司以非遗银饰直播出海，去年其抖音平台银饰类目居全网销量第一；湖南省元创时代科技有限公司带来AI智能主机、生活美学插座等智造产品。“希望数贸会架起走向世界的桥梁，推动‘湘品出海’‘湘非共赢’。”全球湘商总会非洲联络办主任于洋表示。

本届数贸会以“在数贸会遇见AI未来”为主题，参展企业超2000家，展览总面积17万平方米，163个国家和地区超5万名专业客商报名，国际客商超1.2万人，预筹国际采购清单10.85亿美元。数贸会将持续至27日。

湖南智能传感器产业抢抓新机遇

预计到2026年底，全省传感器产业规模将突破450亿元

湖南日报9月23日讯(全媒体见习记者 鲁钦轲 记者 曹娟)2026湖南省传感器产业发展大会今天在长沙举行，现场发布湖南省传感器企业技术需求清单(首批)，涵盖碳基生物传感器、碳基气体传感器、低压压差发电技术等方向，为企业技术攻关和产学研合作提供指引。

主题分享环节，中国传感器与物联网产业发展联盟常务副理事长郭源生指出，AI赋能下的多维度数据描述场景和功能实现，正在推动传感器从单一数据采集向集成感知、本地计算和智能决策的一体化系统演进。工信部赛迪研究院高级工程师韩伟预测未来传感器产业将呈现微型化、集成化、AI原生等十大趋势。湖南师范大学教授范湘亮提出，长沙智能传感器及相关芯片发展应坚持场景牵引、芯片为核、MEMS+视觉双主线，以工程机械、轨道交通、人形机

器人等本土场景带动芯片迭代，形成差异化壁垒。

聚焦“具身智能与物理AI时代，企业应如何把握变革与机遇”主题，来自学界、业界的多位专家展开讨论。湖南大学教授、湖南智岳科技有限公司创始人杨斌表示，团队成立之初就围绕传感器与AI融合开展研发，当前正逐步落地。

会上，湖南省智能传感器创新中心(筹)举行揭牌仪式。湖南省传感器产业促进会分别与湖南工程学院进行产教融合合作签约，与协鼎基金、中国建设银行长沙天心支行、兴业银行长沙雨花支行进行产业金融服务合作签约。

据统计，1—8月，全省规模工业企业传感器产品产量增长34.6%。长沙市智能传感器产业集群跻身全省先进制造业产业集群。预计到2026年底，全省传感器产业规模将突破450亿元。



9月23日，崀山风景名胜区骆驼峰景点，游客登高观景、打卡留影。中秋、国庆双节临近，崀山丹霞峰丛迎来入秋最佳观赏期，各地游客纷至沓来，沉浸式饱览世界自然遗产的奇秀风光。
鄢跃斌 摄(湖南图片库)

湖南千里北上——

三湘创业沃土，邀辽沈学子逐梦

湖南日报全媒体记者 沈可心

青春就该创！

九月的沈阳，秋阳正好，天高云淡。辽宁大学经济学部五楼报告厅里座无虚席，青春的面孔与创业的热望交织在一起。9月22日下午，湖南省支持大学生创业“七个一”进校园活动(辽宁站)在这里举行。

本次活动由共青团湖南省委牵头，联合省委宣传部、省教育厅、湘江科学城管委会、湖南日报社等单位共同主办。来自东北大学、辽宁大学、沈阳工业大学、沈阳化工大学等多所高校的200余名学子汇聚一堂。从长沙到沈阳，湖南把创业政策、基金和导师团带到了辽宁学子面前。

三湘孕育“好土壤”：“七个一”创业生态再升级

这是2026年湖南省支持大学生创业“七个一”进校园活动第二阶段的首场。

湘江科学城(长沙)管委会科技创新和成果转化局负责同志走上台，详细解读湖南的创业生态。他提到，湖南的“七个一”举措两年来不断升级，基金体系已从最初的一支扩展为“1+4+1”矩阵——省级大学生创业投

资基金规模达5.05亿元，湘潭、株洲等地跟进设立市级基金，中南大学、湖南大学等高校也成立了校级基金，层层叠加，为不同阶段的创业项目提供接力支持。

更让学子们心动的是，湖南的孵化载体已形成完整体系，基金投完后对接到孵化基地，“基本上能给大家提供三年左右的免费使用，部分地方还在省级政策基础上叠加了水电补贴。”负责同志补充道。导师团方面，湖南坚持“让创过业的人来教别人创业”，李泽湘、杨峰等知名企业家长投资人亲自指导。

现场还进行了一个特别的宣讲。“第三届‘金种子杯’大学生创业大赛即将启动！”话音刚落，大屏幕上金黄色的背景亮出了报名二维码，前排不少同学立刻举起手机拍照。

第三届“金种子杯”大学生创业大赛报名今年9月开始。大赛由湖南省人民政府主办，面向全球招募大学生创业者，鼓励跨学科、跨地域、跨院校组队，并进一步放宽参赛门槛，将参赛对象毕业年限由“三年内”放宽至“五年内”，与大学生创业投资基金认定标准保持一致。

政策讲得实在，过来人的故事更有说服力。中国科学院大学博士、太乙TIME创始人余宣庆分享了自己从“只有一个idea”到获得湖南省大学生创

业投资基金首批投资、挂牌新四板的完整历程。“湖南给了我三年免费场地，就在中南大学和湖南大学旁边，招募实习生非常方便。”余宣庆说，创业导师帮他打磨商业模式、对接产业资源，湖南卫视的创业节目让他有机会和上市公司CEO面对面交流，“这种支持力度，让我毫不犹豫地长沙落地。”他现场向辽宁学子发出邀请：“背上双肩包来湖南创业，这里真的可以让你从零开始。”

黑土捧出“金种子”：硬核项目路演显身手

推介环节结束后，路演正式拉开帷幕。十个项目依次登台，记者注意到，这些项目大多带着鲜明的“黑土地”气质——技术扎实、场景明确、不玩虚的。

率先登台的辽宁大学法润邻项目，把AI语料库用在了相邻关系纠纷化解上。“76.57%的居民不懂得如何固定证据，89%的居民担心私录音视频无法被司法采信。”路演人刘瑞轩介绍，团队联合辽宁大学司法鉴定中心共建国内首个相邻纠纷专属司法AI语料库，已完成1017份调研问卷，AI识别案情准确率达92%。评审专家追问付费模式，刘瑞轩从容应答：“基础功能免费，会员分层

收费，B端和G端是我们的主要盈利来源。”

“每前进100米，可能就有一人因为岩体灾害死亡。”东北大学深地岩眸项目路演人王邺的开场白就吸引了全场目光。身后的屏幕上，是团队自主研发的超宽频阵列相控阵雷达模块——搭载在四足巡检机器人上，能实现多波束实时融合扫描。在新疆最深露天金矿，他们建立了首套全景地质模型，缺陷实时准确率超90%。他热切喊话：“我们希望湖南省‘七个一’行动搭建的平台，让更多人关注煤矿安全领域。”

沈阳工业大学智慧柔线项目，则瞄准柔性天线制造的瓶颈。团队手握两项“全球首创”：一项是PDMS柔性基底等离子处理改性技术，让基底拉伸极限从2倍跃升至5倍；另一项是微纳尺度柔性天线磁场辅助激光制造方法，把原本繁琐的制造流程压缩成4步，线宽精度做到9.9微米。“我们希望未来智能穿戴设备里那根看不见的天线，能用上我们中国自己的技术。”项目负责人张家荣说。

其余项目同样各具特色：“双效催化”为绿色化工降本增效，“警患未然”守护矿山安全，“零微竹鲜”把竹基保鲜膜做到全降解……展现了辽宁学子在绿色化工、人工智能、教育数字化等领域的创新探索。

据悉，此次活动共收集到21个创业项目资料，经过初筛确定10个路演项目，9个项目通过湖南省大学生创业投资基金立项评审。这意味着这些来自黑土地的项目，有望获得湖南大学生创业投资基金支持，在湘江之滨开启新的创业征程。