

【编者按】

老旧小区里，破损的外立面穿上“新衣”，加装的电梯连通便民之路；历史街区中，传统建筑与现代元素碰撞出独特的火花；高架桥之下，曾经杂乱的“边角料”，摇身一变成为靓丽的“风景线”……这一幕幕图景正在上演，成为城市更新的生动实践。

近期，2025年度中央财政支持实施城市更新行动评选结果公示，广州、北京等20座城市位列其中。新一轮城市更新进入加速期。



近年来，广州积极稳步实施城市更新行动。陈玉霞 摄

城市更新进行时： 旧空间里的新天地

/01/ 为何要改？

数亿人居住的老旧空间，亟待焕新。

过去几十年，城市建设突飞猛进，高楼林立、商品房遍地开花。但在现代化加速的背后，一大批建于上个世纪的小区逐渐“掉队”，难以适应当下居民的生活方式。

什么是“老旧”？据多部门联合发布的标准，凡是建于2000年以前，失养失修严重、配套不完善、功能不匹配的住宅小区，均可纳入老旧小区范畴。这些小区通常缺乏电梯、停车位、绿地和物业管理，老人爬楼困难、车辆进出受限、公共空间缺失、活动场所匮乏——不仅“住得旧”，更是“住得难”。

数据显示，2024年，城镇老旧小区改造新开工5.6万个，更新改造小区内各类老化管线超过5万公里，加装电梯2.5万余部，增设停车位超过50万个。在今年全国两会上，住房和城乡建设部部长倪虹表示，2000年以前建成的城市老旧小区将全部纳入城市更新范围，推动因地制宜实施改造。

中国城市规划学会理事长杨保军深度参与了《意见》起草的全过程，他在接受记者采访时指出，城市更新不同于新区开发。后者已有成熟的建设经验与路径，而前者则是一项复杂的系统工程，需要在探索中不断创新。中央通过政策性文件，在关键时间节点上对城市更新作出系统部署，明确基本原则、重点任务、保障机制，将成熟经验转化为制度安排，同时推动解决实践中暴露出的深层问题。

从“建新”到“更新”，意味着城市管理逻辑的深刻转变：从增量扩张走向存量优化，从单一建设行为转向多元协同治理，从物理空间改造延展至生活方式重构。

对居民而言，城市更新的意义则更加具体直观。它可能是一部能坐上的电梯、一处有树有椅的口袋公园、一条通畅干净的下水道、一家便利的小卖部，也可能是一次邻里重建连接的契机——它连着人们对“好生活”的真实期待。

/02/ 钱从哪来？

老旧小区改造动辄上千万、上亿元，资金从何而来？

杨保军表示，城市更新是一个长期持续的过程，如果仅靠政府财政是不够的，还要想办法通过制度创新吸引更多社会资本。

近年来，多地积极探索政府引导、市场运作、全社会参与的可持续城市更新投融资模式。政府出一部分资金“抛砖引玉”，带动社会资本进入项目，形成“政府搭台、企业唱戏、居民参与”的协同路径。

在北京，改建资金来源包括政府补贴、产权单位出资、公房出售集资、居民自筹等方式。在“申请式退租”机制推行后，政府承担居民腾退补偿，社会资本负责空间改造和后期运营，通过租金收益实现成本回收。

江苏无锡蓝系列园区更新项目采用政府引导的“社会企业投资+运营”模式，民营企业自筹资金实施园区整体改造，与厂区原产权人签订长期租赁合同，通过“租金+物业+增值服务+收益分成”的盈利模式，实现多方共赢。

广东深圳妇儿大厦改造项目设置儿童探索馆、一站式儿童成长中心、妇儿剧场等亲子互动体验空间，创新公共服务投融资模式，以自营、联营、合营收益和房屋租金形式，拓展收入来源，公益与经营板块相互促进。

/03/ 怎么改？

从“面子”到“里子”，从“改造”到“更新”。

5月20日，住房和城乡建设部副部长秦海翔在发布会上指出，这轮城市更新将围绕“好房子、好小区、好社区、好城区”四大目标推进，强调杜绝“面子工程”“形象工程”。

更新要从“里子”动手。一方面要注重街巷环境和风貌提升，另一方面则把大量精力用于电力入地、雨污分流、燃气改造等基础设施提升。

“以前下水堵了没人管，现在不

仅通了，还重新铺了砖。”在北京姚江胡同住了几十年的肖阿姨说。过去，院子里常因下水道堵塞导致污水外溢、雨水倒灌。改造团队摸索出一套“预留接口+自主改造”的方式，把污水接口延伸至每家每户门口，居民只需自行购买一组三件套成品设备，插上即可使用。

“里子”做得扎实，“面子”才能有样子。相比过去杂乱无章的大杂院，如今的姚江胡同既有咖啡馆、花店、共享活动室，又保留了12户原居民和几十年的邻里关系。始建于1884年的老胡同，在更新中再次升腾起生活的烟火气。

在北京中海大吉巷项目中，设计团队在推进电力入地、通信并网等基础工程时，保护历史建筑文脉，施工过程坚持“原样原建”，使用传统工艺，如灰砖青瓦、木作榫卯，最大程度还原明清时期建筑的风貌。

更新不仅要重视风貌保护，也强调“文化活化”。康有为故居、米市胡同29号院等文保建筑经数字建模后原貌复建，开放为博物馆。项目开业首日即吸引超19万人次到访，首批商户定制店比例超过50%，成为文化与生活融合的新磁场。

作为姚江胡同、西总布片区、景山片区等多个北京胡同更新项目的建筑师，朱小地认为，相较过去以院落为单位的更新方式，当前的片区更新必须纳入“胡同一公共空间—市政基础设施”整体系统。在这类窄街密集的区域，下水改造、街道绿化、垃圾收储等工程难度显著提升，治理压力也更大。但正因如此，城市更新也成为检验“治理能力现代化”的缩影。

/04/ 谁说了算？

改造的不只是空间，更是治理方式。

不仅要探索“怎么改”，还要考量“谁来改”“谁参与”。以往城市更新多由政府单向主导，如今强调“多方协同”：街道、设计院、平台公司、施工单位多线协作，从地面到地下、从前期征询到后期运营，一步步“织补

式”推进。

在北京胡同的更新过程中，“议事机制”成为高频词。项目团队要和居民多轮沟通，从垃圾桶位置到雨棚样式，从窗户材质到绿植布局，几乎每个细节都要与居民达成共识。“有的意见，是‘吵’出来的，”姚江胡同项目负责人梁山坦言，“但正是这些争论，让大家真的参与进来，也更愿意维护成果。”

姚江胡同提供了一个样板：政府提供市政保障、平台公司牵头改造、民营运营方引入有共识的业态，并通过“新型邻里关系”的培育，实现了租金收益与社会满意度的双提升。政府、平台公司和民营运营方的协同机制更加明晰，才能避免“多头管理”“权责不清”的现实困境。

朱小地指出：“我们需要的不仅是投资方，更是‘主理人’，最好是懂设计、运营、城市语境的建筑师型人物，能判断投入产出，把握调性节奏，在空间和人之间建起温柔的连接。”

城市更新要有效解决居民的生活诉求。中海大吉巷城市更新项目景观负责人方红梅表示：“早期做设计时，我们就对周边居民的需求做整体调研，篮球场、休闲空间、地下剧场、聚会场所，生活中都会需要。”

最终，项目为北京二环内新增一个1.2万平方米的绿地空间，有“弹性剧场”“森林露台”等园林，还为周边胡同居民提供了一个茶余饭后的好去处。

/05/ 改成什么样？

让人愿意留下，是城市更新的终极标准。

一个老街区能否真正实现焕新，关键在于能不能持续运营。

在这场更新实验中，老旧街区往往拒绝走“网红街”的套路，取而代之的是“小而美、软而慢”的低密度更新思路。

成都玉林东路改造引入“金角银边”理念，着眼于桥下空间、道路拐角、建筑缝隙等城市“边角料”，将闲置区域打造成休闲座椅、集市书摊等功能区，让市民在日常通勤中也能“遇见风景”；还充分利用地下空间，改造出集停车、储物、文创展陈为一体的复合场所，引入24小时开放的城市客厅、青年文化空间等新型业态。

优质的业态是城市更新的鲜活生命力。在北京烂缦胡同，负责招商运营的张爽介绍：“我们不是以盈利为第一目标，更多的是看业态是否匹配。”负责项目设计统筹的杨娜认为：“不能一味追求热闹，更新过程要兼顾居民的节奏和街区的整体气质，要长期持续地为整个片区带来活力。”

姚江胡同主理人闻婷强调“长期主义”：“我们并非简单地空间改造合作、经营社区新商业，而是携手共建新社区、打造一个城市更新生态系统。”城市更新不能变成“景观工程+商业嫁接”的套路，而应建立一种“可供使用、可被维护、可以生长”的新机制。

城市更新，是行动中的科学。作为一个多方参与、利益交织的系统工程，它没有现成答案，需要在真实的街区和日常的生活中边走边试。只有在持续实践中不断调整、完善路径，才能建立起清晰的协作机制和治理边界。汇聚居民、街道、运营等各方力量，形成共识、推动共建，城市更新才能真正迈向高质量、可持续的未来。

（来源：央视新闻客户端，内容有删减）