

城市面貌更美好 发展空间更广阔

——城市更新提质为生活添彩

“十五五”规划纲要提出，高质量推进城市更新。未来5年，我国将一体推进好房子、好小区、好社区、好城区“四好”建设，稳步实施好一系列民生工程、发展工程、安全工程，不断推动城市高质量发展取得新成效。

近日，财政部办公厅与住房城乡建设部办公厅联合印发《关于开展2026年度中央财政支持实施城市更新行动的通知》，开展相对集中联片的重点样板片区建设和可持续的城市更新机制建设。业内表示，把群众所盼与政府所为精准对接，城市面貌将更美好，发展空间将更广阔。



佛山岭南新天地是老城焕新的成功范例 刘丽莎摄

NO.03

重在因地制宜

在城市更新的总要求下，很多城市陆续发布城市更新条例，结合当地实际，明确重点，推动城市更新特色发展。

《山西省城市更新条例》将于今年5月1日起施行，其中明确“将历史文化保护传承融入城市更新”，建立“先调查后建设、先考古后出让”的保护前置制度，鼓励依法通过加建、改建等方式让老建筑“活起来”，让三晋历史文化在城市更新中延续焕新。

《成都市城市更新条例》将于今年6月1日起施行。其中创新了政策工具箱，着力破解城市更新“拦路虎”。面对历史遗留问题，《成都市城市更新条例》明确，针对无审批手续、审批手续不全或者现状与原审批不符的建（构）筑物处理，提出解决路径。对城市更新项目涉及的历史遗留问题，研究制定分类处置方案，推动妥善解决。针对创新技术标准适用，要求在保障公共安全的前提下，既有建筑改造无法达到现行标准和规范的，可以对建筑间距、建筑退距等规划指标进行适应性优化完善。同时，细化消防安全技术标准适用规则，要求采取加强性措施确保改造后的建筑消防安全水平不低于更新前，并满足相关部门制定的消防技术要点。

《宁波市城市更新条例》针对宁波作为制造业大市和历史文化名城实际，专门设立“低效产业用地更新”和“历史文化保护与利用”两个章节。聚焦产业提质增效，鼓励“工业上楼”和同一地块内功能混合利用，并对符合条件的低效工业用地分割转让、利用自有土地提高容积率不增收土地价款等作出规定，为盘活存量产业空间注入动能。强调历史文化整体保护和活态传承，规定了历史文化资源普查、前置评估等流程和制度，鼓励原住民以房屋、资金入股等多种形式参与保护和开发利用，确保在城市更新中留住城市记忆。

未来5年，在各方努力下，我国城市更新行动实施将取得重要进展：城市更新体制机制不断完善，城市开发建设方式转型初见成效，安全发展基础更加牢固，服务效能不断提高，人居环境明显改善，经济业态更加丰富，文化遗产有效保护，风貌特色更加彰显，城市成为人民群众高品质生活的空间。

（来源：经济日报）

NO.01 目标清晰具体

城市更新是推动城市高质量发展、不断满足人民美好生活需要的重要举措。今后，我国将促进城市结构优化、功能完善、文脉赓续、品质提升，打造宜居、韧性、智慧城市。

住房城乡建设部部长倪虹表示，高质量推进城市更新将从多方面开展：首先，着力营造高品质生活空间。有序推进“好房子”建设，实施房屋品质提升工程，推动城市危旧房改造，鼓励以自主更新、原拆原建方式改造老旧小区住房。实施物业服务品质提升行动，持续抓好城镇老旧小区改造，稳步实施城中村改造，完善城市功能，不断提高居民居住和生活品质。同时，着力激发城市发展活力。深入推进老旧小区改造，积极改造提升商业步行街和旧商业街区，以市场化方式推动老旧厂区改造，推进各类

老旧街区功能转换、业态升级、活力提升，因地制宜打造一批活力街区，让城市更具烟火气。此外，着力提升城市安全韧性。加快城市地下管线管网建设改造，因地制宜建设地下综合管廊。统筹城市防洪和内涝治理，持续建设城市排水防涝工程体系。开展新型城市基础设施建设，推进城市基础设施生命线安全工程建设，守牢城市安全运行底线。

在浙江工业大学中国住房和房地产研究院院长虞晓芬看来，高质量推进城市更新是一项系统性工程，涉及土地管理制度的突破性改革、投融资机制的深度创新、政府引导与市场运作的协同、公众参与的制度化保障、法律法规与技术规范的完善等，我国正抓紧建立有力支持城市更新的制度环境，让城市更新成为城市发展新动能。

“十五五”规划纲要明确了城市更新的一些量化指标，让城市更新目标更清晰具体。地下管网建设改造方面，我国将建设改造城镇燃气管网约20万公里、排水管网约17.5万公里、供水管网约17.5万公里、污水管网约10万公里、供热管网约12万公里，同步推进智能化改造，因地制宜建设综合管廊；宜居安居水平提升方面，将以国有土地上C级、D级危险住房等为重点，改造城镇老旧小区约50万套（间），改造老旧小区约11.5万个，在全面摸清需求基础上，因地制宜多渠道发展保障性住房，平稳有序推进城中村改造；老旧街区厂区改造方面，将推动老旧街区功能转换、业态升级、活力提升，以市场化方式盘活利用闲置低效厂区、厂房和设施，更新改造约1500个老旧街区厂区。

NO.02 带动投资消费

城市更新是稳投资、促消费的关键载体。“十五五”时期，我国将实施城镇老旧小区改造、老旧街区改造、老旧厂房改造、城市基础设施更新改造等城市更新重点任务，涉及直接投资规模巨大，不仅可以重塑功能空间、再造产业生态、营造消费场景、提升存量资源价值，还将带动数十万亿元的投资和消费。

发挥城市更新稳投资、促消费作用，要找准问题和有效解决问题，需规划先行。中国城市规划设计研究院院长王凯介绍，与增量建设不同，城市更新是“螺蛳壳里做道场”，面临着技术、标准、制度等方面的约束和障碍。城市更新过程中，应全力推进技术创新，着力推进标准创新，助力推进制度创新。

城市更新如何解决好资金问题？

大多数城市更新项目初期投入成本高，长效运营的成本回收周期较长，亟待多方发力、多措并举，建立可持续的城市更新和建设运营投融资体系。倪虹表示，要落实出资责任，企业受益的，企业要承担出资责任；个人受益的，个人要承担相应责任；属于公共事务的，政府要承担出资责任。对于涉及重大安全和基本民生保障的，中央财政加大专项转移支付支持力度，中央预算内投资给予适当补助。同时，要积极引入社会资金，鼓励金融机构创新金融工具，开发金融产品，提供长周期、低利率的信贷资金。城市更新资金渠道多、种类多、投向多，要做好项目资金“拼盘”，提高资金使用效益。拓宽社会资本参与渠道。鼓励引导经营主体参与城市更新，对于有收益的项目要更多依靠市

场力量。

城市更新要发挥长期效益，既要建设改造好，又要运营好。业内人士表示，谋划实施更新项目要精打细算，从全生命周期角度考虑运营维护，推动资产和土地持续增值、产生效益、回报投资，保证项目持续运营。要激发产权人的主动性，鼓励自主进行更新改造和长效运营。从项目谋划之初就积极引入专业化运营单位，确保与市场需求相匹配。对于市政公益事业，应用好市场化手段，但不能简单一放了之，城市政府该兜底的要兜好底。同时，注重资金平衡。城市更新是一个长期的过程，资金需求量大，很多公益类项目不能产生收益。加强资源整合，通过总体打包、区域统筹、肥瘦搭配等形式，从点状更新转向区域、民生、产业统筹更新。