

拼出高质量！

2026年各地推进城市更新有何新举措？

近期陆续召开的地方两会上，“城市更新”成为不少地方政府工作报告部署重点和代表委员关注焦点。围绕高质量推进城市更新的要求，各地因地制宜探新路、出新招。

在甘肃兰州，去年年底五泉山公园下广场改造提升后，交通更便利了，预计年带动周边消费超亿元；在天津和平，张园纪念馆精心修缮不久前焕新开放后，文化味更浓了，成为游客打卡点……从2025年地方实践来看，各地城市更新工作亮点多、成色足。

来自住房城乡建设部的数据显示，2025年，全国新开工改造城镇老旧小区2.71万个；加装电梯1.4万部，改善了居住条件，惠及470多万居民；打造“口袋公园”4700多个、城市绿道5800多公里，提升了城市人居环境；建设改造地下管网15.6万公里。

“十五五”规划建议提出“坚持城市内涵式发展，大力实施城市更新，建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市”。2025年12月召开的中央经济工作会议提出“高质量推进城市更新”。

高质量推进城市更新，关键是要找准问题、有效解决问题。

“体检精准把脉，更新才有据可依。”甘肃省人大代表、兰州市市长刘建勋说，甘肃两会提出推进兰州国家城市更新试点建设，兰州市将实施试



天津南门外大街商圈北部片区城市更新项目改造翻新后的庆有西里社区
(2025年5月29日摄)

项项目43个，并稳步推进金城老旧小区有机更新和白塔山庄历史文化街区活化利用，创建城市有机更新示范区。

老旧小区改造，是城市更新中难啃的“硬骨头”，关乎老百姓的生活质量，关乎民心民意。多地把老旧小区改造作为2026年的民生实事加力推进。

重庆提出，推进城镇老旧小区、城中村和城市危旧房改造，并将“完成老旧小区改造600个”作为接续办好15件市级重点民生实事之一。吉林提出，大范围实施既有住宅加装电梯，并将其列为2026年全省民生实事，旨在帮助解决老旧小区“上下楼”难题。

“全国城镇化起步较早的地方，老旧小区普遍存在基础设施老化、公共配套不足、无障碍设施缺失、安全隐患突出等问题。”广西壮族自治区人大代表、广西北海浦港投资集团有限

公司副总经理罗挺说，加大老旧小区改造力度，才能让群众从“住有所居”迈向“住有宜居”。

透过多地两会释放的信息，可以观察到，推进完整社区建设成新趋势。

在湖南长沙，楚湘社区改造项目因地制宜嵌入社区食堂、助老、充电等便民服务，还创新“社区治理合伙人”机制。湖南省人大代表、中建五局党委常委陈勇说，城市更新是系统工程，要提升“咨询、投资、建设、运营”一体化服务能力。

在广西贵港，地处老城区核心的登龙桥社区安装充电桩、新增停车位、完善“一老一小”服务设施，推动组建物业管理委员会。“补足公共服务设施短板，才能真正增强居民获得感、幸福感、安全感。”广西壮族自治区人大代表、广西贵港市住建局党组书记杨大东说。

历史文化是城市的灵魂，赓续文脉成为不少地方推进城市更新的重要方向。

“城市更新是激活老城新韵、盘活存量空间的关键。”重庆市人大代表、重庆市忠县财政局局长潘万镪说，地处三峡库区的忠县，不少老街古朴典雅、文化厚重。今年忠县将通过“微改造”，对老街进行保护性更新，最大限度还原历史肌理，融合建设生活、消费、文旅、创业新场景。

“细绣”空间，打造宜居环境也成为各地推进城市更新的重要之举。

为拓展群众身边的绿色空间，湖北将新增城市“口袋公园”100个。海南提出，高质量打造“清凉城市”，推进城市绿廊绿道建设。陕西明确，加强地下管网改造和综合管廊建设，完善城市排水防涝工程体系，常态化更新老化燃气管道。

推进城市更新，钱从哪儿来？不少地方正在探索发挥多元化主体支持作用。

贵州提出，用好新型政策性金融工具、银行贷款、公募REITs等，设立城市更新基金和专项引导资金，为城市更新项目提供多元化金融支持。天津提出，创新央企、民企参与模式，引育专业化运营团队，完善多元化投融资方式和市场化更新机制。

“城市更新是社会效益与经济效益的有机融合，需要多元化力量参与。”天津市人大代表、中建六局（中建丝路）董事长王瑾说，城市更新在完善公共服务设施、提升区域承载力和宜居性、激活新业态等方面有广阔探索空间。

随着系列措施落实落细，高质量推进城市更新将不断取得新进展，让城市更好成为人民群众高品质生活的空间。

(来源：新华社)



岭南论建

以法治建设推动城市更新行稳致远

□ 赵冰

中共中央办公厅、国务院办公厅印发的《关于持续推进城市更新行动的意见》明确要求“建立可持续的城市更新模式和政策法规”。我国现行法律法规大多数制定于增量建设阶段，难以适配和指导存量更新改造的实践需求。为此，亟待强化城市更新法治建设，运用法治思维法治方式破难题、理流程、捍权益，确保城市更新行动持续推进。

坚守以人民为中心，夯实人民城市法治根基。法治建设必须紧扣人民城市理念，聚焦老旧小区改造、城中村治理等重点领域，切实保障人民群众的主体地位，通过法治保障其居住权、财产权等合法权益，着力解决住房安全、设施完善、生活便利等现实问题，回应民生关切、提升生活品质。同时，要以法治方式畅通群众参与渠道，积极搭建多元共治平台，引导各方全过程参与，平衡多元诉求。比如，广州市永庆坊依托人大代表轮值接访，

广泛收集群众意见并协商解决；重庆市戴家巷通过多轮居民议事会，精准对接社区需求，以法治化参与提升群众的获得感与满意度。

强化法治轨道建设，完善城市更新制度保障。城市更新作为系统性工程，仅靠“摸着石头过河”已难以适应日益复杂的形势，根本上要靠健全的法律法规和制度体系。一要加快国家层面城市更新立法进程。近年来，我国已有2个省、13个城市相继出台城市更新条例，为各地更新实践提供了重要法规依据。在此基础上，国家层面应系统总结地方实践中形成的共性经验，尽快填补上位法空白，让城市更新各环节有法可依。二要协同推进配套制度标准更新。当前，以城乡规划法、土地管理法、房地产管理法、建筑法等为法律基础的一系列许可制度、技术标准以及相关税种，难以适配城市更新“留改拆”的需要，要及时修订相关条款。三要推动“一事一议”向制度化治理转变。针对当

前城市更新项目中普遍面临的规划调整、资金平衡、收益分配等难点堵点，许多地方仍靠“一事一议”方式解决，存在法定依据不足等风险。要鼓励地方开展试点探索，及时将行之有效的经验做法固化为制度规范，有效降低项目实施中的不确定性和交易成本。

聚焦全环节公平正义，规范城市更新法治实践。城市更新涉及复杂利益调整，必须在立项规划、实施建设、运营管理全环节守住公平正义的底线。立项规划环节，要坚持以公共利益为导向，系统推进城市体检与城市更新有机衔接，依法依规编制城市更新专项规划，科学布局基础设施和公共服务设施，确保城市更新成果惠及全体民众。方案设计环节，面对利益主体多元复杂的现实诉求，应通过差异化、个性化的解决方案，提升治理精细化水平。比如，南京市石榴新村自主更新提供了原地回迁、异地置换、货币补偿等多种安置方式，设计

了适应不同家庭结构的20个面积段、36种户型，使方案更接地气、更合民意。实施环节，确保主体确定、资金使用、补偿标准、工程建设等全过程公开透明，杜绝暗箱操作和权力寻租。同时，完善矛盾纠纷预防与调解机制，努力将争议化解在早期、化解在基层，保障各方公正公平的权利。比如，上海市在加装电梯等工作中，依法保障居民行政诉讼等渠道表达诉求。运营管理环节，推动建立治理共同体，完善议事规则与治理架构，探索建立长期增值收益共享机制，提升精细化管理水平，营造包容和谐的社区环境。

加强法治建设是城市更新行稳致远的根本保障。必须深刻践行习近平法治思想，坚守以人民为中心的法治理念，筑牢全环节公平正义的法律防线，完善系统全面、运行有效的制度体系，推动城市更新工作健康有序、可持续发展。

(来源：中国建设报)