

从“增量扩张”到“存量焕新” 多地城市更新加速推进

随着城镇化发展进入新阶段，城市发展的逻辑也从“增量扩张”向“存量提质”转变。近期，武汉、成都、深圳等多地出台城市更新新政，旨在盘活低效用地，改善民生福祉，打造宜居、韧性、智慧的城市新样板。在中央财政支持与地方实践探索的双重驱动下，城市更新正成为构建房地产发展新模式的核心路径。

历史文化建筑，浓缩了一座城市的历史风貌和文化遗产，是城市更新不可或缺的一环。和煦春风中，垂柳依依拂过澄澈水面，青砖黛瓦的老院落依泉而建，非遗小铺藏身巷陌之间，潺潺泉声伴着零星闲谈……老济南“家家泉水，户户垂杨”的韵味，呈现在济南市民和接踵而至的游客面前。

“我们采用传统工艺进行保护性修缮，原汁原味保留空间格局和街巷肌理，突出泉城民居风貌特色，再现‘家家泉水、户户垂杨’独特景致。除此之外，还完善了周边市政设施——围绕泉水、泉渠、泉道保护资源清单，实施雨污分流改造、疏浚清淤等工程，提高街区自然排水行洪滞洪能力。”济南市住房和城乡建设局城市更新推进处处长赵欣说。

据了解，济南街区近年来已完成50余处传统院落和泉水院落修缮保护，40余条街巷风貌恢复，30余处泉池整治修复。

不仅是济南，河北唐山也通过城市更新让闲置街区焕发新生。夜幕降临，曾经停摆的河头老街如今人流如织，已成为城市重要文旅地标。



山东省济南市百花洲历史文化街区（图源：好客山东）

2022年至今，唐山市累计谋划实施城市更新项目2047个，已完工1472个。通过“双试点”实施，当地城市更新实现了由突出数量向突出质量、由单一开发向融资建设运营、由“空间再生产”向“场景再营造”的转变，为城市建设注入了持久活力。

今年，全国城市更新工作明显提速。上海易居房地产研究院副院长严跃进表示，“城市更新在政策层面经历了一个不断转型升级的过程。”他表示，2024年中央经济工作会议将城市更新的表述由“大力实施”升级为“高质量推进”。2026年3月发布的“十五五”规划纲要明确提出“高质量推进城市更新”。未来五年，我国城市

更新将从单一功能的改造，转向民生改善、文化传承、生态优化、产业激活等多维协同、全面升级的新阶段。

近日，武汉市出台《关于支持城市更新的若干政策措施（第二批）》，在盘活存量、复合利用、审批提速等方面推出新招。例如，支持非居住存量房屋改建为租赁住房，引导经营主体将已建成闲置低效的商业办公用房、旅馆存量房屋改建用于租赁住房。鼓励“工业上楼”，落实配套费减免，探索公共空间配套服务设施的长期经营，允许通过特许经营模式运营公园、青少年体育设施等公共空间配套设施，期限原则上不超过40年。此外，还将科学利用桥下空间，建立正

面清单和负面清单，合理配置各类设施，实现功能互补与协同，让城市“剩余空间”变为“金角银边”。

与此同时，多地通过立法为城市更新提供法治保障。《山西省城市更新条例》于今年5月1日起施行，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。《成都市城市更新条例》将于6月1日起施行，对实施城市更新项目涉及的历史遗留问题，要求研究制定分类处置方案，推动妥善解决。

《宁波市城市更新条例》则聚焦制造业大市实际，设立“低效产业用地更新”章节，鼓励“工业上楼”及功能混合利用，并对符合条件的低效工业用地分割转让、提高容积率不增收土地价款作出规定，为盘活存量产业空间注入动能。

蓝图已就，路径已明。“十五五”规划纲要提出，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，同步推进智慧化改造。同时，改造城镇危旧房约50万套（间），改造老旧小区约11.5万个，更新改造约1500个老旧街区厂区。

从“大拆大建”到“绣花功夫”，城市更新正以系统性重塑回应人民对美好生活的向往。在政策护航与市场共振下，这场关乎空间重构、文脉延续与产业跃升的深刻变革，必将为新型城镇化高质量发展写下坚实注脚。

（来源：经济参考报）

打通“好材料”标准落地路径

“好房子”承载着千家万户的安居梦想，也承载着相关行业转型升级的时代使命。“好房子”已连续2年被写入《政府工作报告》，2026年还新增“实施房屋品质提升工程”的重点部署。

建材是建筑的“骨”与“肌”，“好材料”是“好房子”的根基。当前，建材行业“好材料”正从“有没有”迈向“好不好”，从规模扩张转向品质升级。

顶层设计已加速落地。住房和城乡建设部2025年12月发布的《关于提升住房品质的意见》明确提出，到2030年，房屋品质提升工程取得显著进展，住房标准、设计、材料、建造、运维水平大幅提升；并强调推广应用具有隔声降噪、防水防反味、抗菌防霉、保温隔热等功能的好材料。在隔声方面，《住宅项目规范》规定卧室分户墙隔声量不应小于50分贝；在防水方面，国家持续加大建材质量监管力度。这些硬指

标的设立，将倒逼建材行业提升产品品质底线。

市场端也迅速响应。为支撑“好房子”建设，近年来，建材行业系统推进了多项工作：中国建筑材料联合会发布我国首个《好材料选材通则》，明确好材料需满足健康、安全、绿色、优质四大指标；发布《面向“好房子”建设“好材料”选用指南》，公布41项“揭榜挂帅”科技攻关项目；征集房屋建造、装修中出现隔声、渗漏、反味等典型案例，形成技术解决方案。目标是构建从“好材料”到“好房子”的全链条支撑标准体系。

“好材料”依赖好标准，好标准须落地好场景。反观行业现实，产品与场景脱节、方案与应用脱节、设计与施工脱节依然是制约住房品质提升的堵点。破局之道，在于建材企业要摒弃生产单一产品的“孤岛思维”，转为树立系统集成的“系统观念”，打通

从“纸面标准”到“场景落地”的关键路径。

打通产品与场景脱节堵点，向系统解决方案转型。当前，许多建筑材料虽有产品标准，但缺少与之配套的应用技术标准、施工图集和验收规范，导致标准与应用脱节。从“单一产品”到“系统方案”跃升，是建材行业“好材料”高质量发展的方向。近日，北新集团建材股份有限公司发布以建筑应用场景为顶层分类，涵盖板材、防水、涂料、龙骨、地材、保温等全体系产品集成方案的图集，为设计师、开发商、施工方提供了“按图索骥”的工具。这是建材企业向“系统解决方案服务商”转型的一次尝试，也对建材行业“好材料”标准升级细化提出更高要求。

打通方案与应用脱节堵点，向全场景覆盖转型。过去人们注重居住环境“好看”，今天“好住”成为更高标准。隔声差、渗

漏频、开裂多、环保不达标——这些痛点正是建筑、建材行业必须攻克的技术难题。尽管“好材料”概念已提出，但部分现行标准未能及时更新，无法全面覆盖新型建材的技术特性和人民群众最关切的居住场景需求。有关部门要陆续推出系列标准文件，尽快形成覆盖新建与改造、住宅与公建、城市与乡村的全场景方案矩阵。

打通设计与施工脱节堵点，向搭建行业平台转型。装饰装修是打造“好房子”产业链的“最后一公里”。建材企业不仅要提供符合标准的“好材料”，更要提升“向前一步”的服务意识，主动编制图集、组织培训、技术对接。建议相关行业机构组织设计师专题培训，推广“系统化装饰”理念，搭建材料与设计对接平台，促进“好材料”标准在更多项目中落地。

（来源：经济日报）