

惠及亿人 更有温度

# 2025 城市更新年度答卷

去年以来,按照相关政策部署,各地积极推进城市更新工作、激活城市存量资源潜力。如,北京计划实施500个老旧小区综合整治,重庆发布了总投资超2600亿元的城市更新“机会清单”,上海拿出59个城中村改造项目对外招商。

来自住房和城乡建设部的数据显示,过去5年,城市更新已经成为推动城市高质量内涵式发展的重要抓手之一。“十四五”期间,全国实施城中村改造项目2387个,启动城市危旧房改造17.5万套,累计改造城镇老旧小区24万多个,惠及4000多万户、1.1亿人,加装电梯12.9万部,改造地下管网84万公里,新增停车位340万个、养老托育等社区服务设施6.4万个,让城市发展既有“高度”,更有“温度”。

## 一张房票圆了村民的安居梦

唐女士是广州南岗片区首批签约的村民,一张印着她名字的购房凭证,将实现她们一家从旧村老屋搬进新建商品房小区的美好愿望。

据了解,去年10月份,唐女士在专人陪同下,用一个月左右就完成了从选房到认购的全流程。她原本想着回迁至少要等好几年,没想到拿着房票一个月内就能住进电梯楼。她表示,房票的使用流程很简便,选房源就像逛超市一样,还有专人介绍和安排,一点也不费劲,而且地段、学区、楼层和朝向都可以根据自己的需求选择。

其他村民也很认可房票政策,短短一个月内,黄埔区就有2000余户村民选择了房票安置方式。

房票安置,指的是征收人将计划安置的房屋转化为货币,以房票形式出具给被征收人,由被征收人自行向参与房票安置工作的房地产开发企业购买商品房(住宅、商业、商办、工业和车位)的一种房屋安置方式。

2024年1月4日,《广州市房票安置实施方案》经广州市政府常务会议审议通过,2024年10月获通过的《广州市城市更新专项规划(2021—2035年)》《广州市城中村改造专项规划(2021—2035年)》也提出探索房票安置政策机制。2025年,广州加速推进房票的落地实施,9月份,住房和城乡建设部批复黄埔区第二批城中村改造项目及717亿元专项借款额度,黄埔区很快便组建了房票安置、协议换签、征地拆迁、开工建设4个工作专班。其中房票专班在10月率先启动运作,定下了2026年1月前完成5000套房票认购的目标任务并预留首期100亿元房票资金。

截至2025年11月30日,黄埔区的房票认购已超过5000套,面积超50万平方米,总金额超88



2025年12月16日,游客在云南曲靖市马龙区休闲散步。 新华社发



广州南岗片区村民在房票签约中心咨询相关政策。

亿元,在一个月实现认购量翻番的突破。

加速兑现村民们对美好生活的向往的同时,房票也为区域房地产市场注入了稳定、真实的需求,加速了资金循环与城市更新进程。据了解,作为房票安置主要承接项目之一的“悦宸壹号”已累计接待超700位村民认购,房票客户约占其整体购房群体的45%,有效促进了项目的库存去化。

除了城中村改造,广州也在分类推进老旧小区、危旧房、历史街区等更新项目。截至2025年11月,全市完成改造1277个老旧小区,累计改造老旧建筑6987.94万平方米,惠及94.09万户家庭、301.08万居民,相当于每六个广州居民中就有一人直接受益于更新工程。

## 全国多地老旧小区改造破题

去年5月,中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于持续推进城市更新行动的意见》(以下简称《意见》),明确了新阶段城市更新工作的总体要求、主要任务、保障措施等。《意见》明确的城市更新八大任务包括加强既有建筑改造利用,推进城镇老旧小区整治改造,开展完整社区建设,推进老旧小区、老旧厂区、城中村等更新改造,完善城市功能,加强城市基础设施建设改造,修复城市生态系统,保护传承城市历史文化。

围绕这八大任务,重点城市因地制宜积极探索,已总结出了一些成功经验。例如,老旧小区、街区改造方面,上海的228街坊是个典型案例。228街坊是20世纪50年代的第一批“二万户”

工人住宅,2015年被列入上海市首批城市更新示范项目,2016年成功实现整体协商搬迁。2023年,228街坊以全新面貌出现,在保留工人新村历史风貌的基础上,增加了社区商业、体育健身、文化娱乐、生活服务等“市场+公益”功能,成为“15分钟社区生活圈”的标杆项目,带动区域经济蓬勃发展。

入选住房和城乡建设部第二批《城市更新典型案例集》的重庆市江北区塔坪片区老旧小区改造项目建成于20世纪八九十年代,共涉及房屋44栋、单元72个居民1487户、3227人。2020年,江北区正式启动塔坪老旧小区改造工程,将居民改造意愿最强、呼声最高的飞线下地等工作作为主攻方向,拆除了约90公里的飞线,还推动了住宅改造、小微活动广场建设、社区食堂配建等多项措施。改造完成的塔坪片区目前已成为江北区的高品质生活宜居地及新兴产业聚集地。

值得一提的是,目前地方财政资金还无法覆盖所有城镇老旧小区的改造,因此,如何在少量公共投入下通过政策激励自主更新是关键。《意见》指出“鼓励产权所有人自主更新”,2025年8月发布的《中共中央 国务院关于推动城市高质量发展的意见》也明确提出“支持自主更新、原拆原建”。

北京、广州、南京、杭州等地目前均已有成熟案例落地。

劲松一区是北京市朝阳区劲松区域的大型住宅小区,建成于20世纪70年代,包含23栋楼宇,建筑类型涵盖板楼、塔板结合及平房,总户数1756户。

2020年,该项目纳入北京市危旧楼房改建试点,其中114号楼通过政府、产权单位、居民和社会机构多方筹资完成重建,根据“区域总量平衡、户数不增加”原则平均每户新增7平方米用于厨卫及公共区域提升,并于2023年6月交付使用。

据《中国房地产报》报道