

以推动城市高质量发展为主题 以坚持城市内涵式发展为主线

让城市更新既有“面子”又有“里子”

寸土寸金的首都功能核心区,曾经让住户们头疼的“老危房”,仅用1年时间就“大变魔术”,原拆原建为令人羡慕的“好房子”。2025年以来,越来越多的群众深刻感受到,持续融入各地实践的城市更新工作不再局限于“爆改”产业园、“修旧”老工厂等传统模式,它进一步深入街头巷尾、桥下空间,用“以点带面”的成效、“点石成金”的惊喜,推动人居品质和公共空间焕新升级。以推动城市高质量发展为主题,以坚持城市内涵式发展为主线,日趋多元的更新场景背后,是城市建设新的深层叙事。

创新解锁老城区“新技能”

东长安街上的北京友谊商店被誉为“新中国涉外服务第一店”。鲜有人知的是,历经岁月磨练,企业经营严重亏损,一度被列为“僵尸企业”,但通过城市更新,“老友谊”彻底找到了“新转机”。

物理空间上,打开院墙,将原来封闭的近1万平方米后院改造为开放式的“友谊花园”。院落内闲置房屋用于开发经营,鼓励商户依原有建筑特质更新改造,保留园区历史韵味。运营上精准定位“新友谊、新青年”,打造生活化新消费场景。

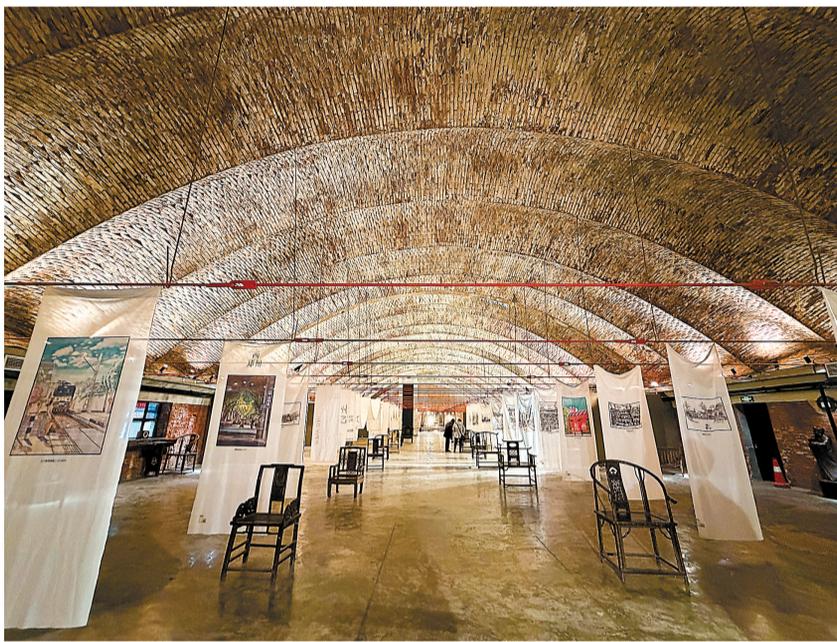
随着产业结构的转型升级,大量老旧厂房与低效空间迅速成为城市的存量资源。各地通过“腾笼换鸟”式的更新改造策略,将这些工业遗产巧妙地转化为创新空间、文化地标与商业载体,实现了从“锈带”到“秀场”的华丽蜕变。

作为城市更新的“民生工程”,老旧小区改造无疑是提升居民幸福感的关键一环。近年来,全国老旧小区改造规模持续扩大,改造内容不断深化,从最初的水电气路等基础改造,逐步拓展至养老托育、停车充电、社区服务等综合配套提升。

城市更新也为老工业基地注入了新活力。拥有百年历史的安徽芜湖老船厂,已成为工业遗产活化利用的典范。

历史文化街区作为城市文脉的关键载体,如何在更新过程中有效保护并传承历史文脉,已成为各地城市更新的核心议题。近年来,多地秉持“保护为主、抢救第一、合理利用、加强管理”的原则,运用“小规模、渐进式”的改造策略,使历史街区在保留原有肌理与风貌的同时,更好地融入现代生活。

从老旧小区的细致微改到城中村有机更新,从工业遗产的创意活化到历史街区的文脉延续,各地正以“小规模、渐进式、织补式”的鲜明特色,绘就城市存量焕新的绚丽篇章。



郑州记忆·油化厂创意园(2025年12月29日摄)。

新华社发



市民在天津城市更新项目的街区内休闲(2025年5月30日摄)。

搭建可持续发展生态

“在体育场遛遛弯、散散步,地下停车场还增加了不少车位,别提多方便了。”在山东济南舜泰广场,附近年轻人纷纷称道的获得感,来自一个智慧停车项目。

停车难、吃饭难、休闲难曾长期困扰着这里的上班族。随着城市有机更新,济南市创新分层出让模式,即一块土地给两个主体使用,地上部分按体育用途划拨,地下按商业用途挂牌出让,实现了空间复合利用,完善了片区功能。

该项目作为城市功能完善类案例,已入选住建部公布的全国第二批城市更新典型案例。类似这样的项目,是全国创新推动城市更新的生动写照。

城市更新搭建了高品质的硬

件基础,而长效运营管理则是激活价值、避免“重建设、轻运营”的关键。

在成都的东郊记忆园区,由旧厂房改造的咖啡馆内高朋满座,红砖墙体、钢筋结构、斑驳墙壁交织出的独特工业风格吸引不少游客,这里的门店已是深受年轻人喜爱的网红打卡点。“去那边拍,那里拍照特别出片。”咖啡店主理人忙得不可开交的同时,还不忘指导游客去拍照点打卡留念。

如今,伴随产业结构深度升级与建筑行业发展模式迭代更新,不仅在城市更新项目投融资模式上探索出创新路径,更在建造技术革新、运营管理优化等关键环节实现一系列突破。

随着科技发展,建筑机器人、3D打印、装配式建筑等技术在老

旧小区改造、工业遗产修复、新建建筑建设等领域得到广泛应用,建设效率和工程质量得到大幅提升。

在技术革新的同时,绿色低碳已成为城市更新的重要发展导向。各地在城市更新项目中,大力推广使用绿色建材和低碳技术,实施既有建筑节能改造,推动城市发展与生态保护协同共进。住建部数据显示,“十四五”期间累计完成既有建筑节能改造8亿平方米。

城市更新要做“里子工程”

城市更新是盘活存量资源、提升城市品质、增进民生福祉的关键举措。多位受访专家和业内人士对此直言,城市更新从来不是孤立的改造工程,而是一场关乎空间重塑、产业升级、民生改善的系统性变革,必须让城市更新既有“面子”,又有“里子”。

让城市更新有“里子”,也离不开用“好房子”建设激发房地产市场新活力。城市更新中,要跨越式把一些“好房子”的设计、规划融进去,特别是在原拆原建中,“好房子”设计是激活老百姓的重要方式。

让城市在更新中更有“里子”,离不开政策持续创新的保障。北京市住建委副主任马紫鸿说,城市存量资源的更新、改造不同于传统开发建设模式,需要充分考虑各方主体意愿,保障合法权益,需要建立有效的建设、实施、运营全生命周期机制,融入运营、商业、产业等多元思维,推动建立政府引导、市场为主、公众参与的可持续发展模式。

从北京西城的“危房新生”到成都玉林的“口袋公园”,从芜湖老船厂的“华丽转身”到上海“拎马桶”改造的民生温度,城市更新的每一步都要踏在群众需求的点上。未来,随着规划统筹更系统、政策供给更精准、参与主体更多元、技术赋能更深入,城市更新将持续破解发展难题,增进民生福祉,让创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市图景,在更多地方徐徐展开。

据《新华每日电讯》