

利好来了！两部门联合发布通知

11条举措进一步支持城市更新

1月20日，自然资源部召开例行新闻发布会，联合住房城乡建设部发布《关于进一步支持城市更新行动若干措施的通知》(以下简称《通知》)。

《通知》表示：为落实《中共中央 国务院关于推动城市高质量发展的意见》《中共中央办公厅 国务院办公厅关于持续推进城市更新行动的意见》要求，结合各地城市更新实践需求，在已有支持城市更新的规划和土地政策指引基础上，现就进一步支持城市更新行动的11条措施通知如下。

【要点】

进一步支持城市更新行动

《通知》推出增强详细规划适应性、优化过渡期支持政策、推进存量土地和空间的临时利用、鼓励资源资产组合供应整体运营、创新不动产登记服务、妥善处置历史遗留问题等系列举措，着力破解城市更新中的政策堵点，进一步强化规划与土地政策融合。

为了增强详细规划适应性，《通知》明确在国土空间规划“一张图”基础上，开展城市更新区域详细规划的评估优化工作路径，既依法给规划许可，又灵活适应市场，及时为实施城市更新行动提供规划依据；鼓励各地制定土地混合开发和空间复合利用正面清单和管控要求；对改善社区公共服务设施、提升社区公共空间服务功能等微更新项目制定规划许可豁免清单。如北京、上海、厦门等地制定了混合用地的指导意见、工作方案等；重庆、南京等地制定了规划许可豁免清单。

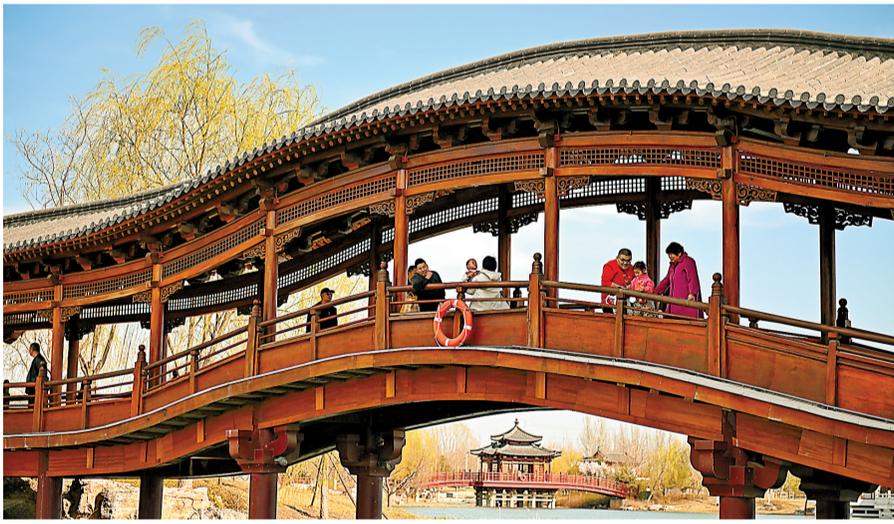
关于优化过渡期支持政策，《通知》进一步明确各地利用存量土地、房产资源发展国家支持产业、行业的，将原5年不改变用地主体和规划条件的固定过渡期政策，调整为以5年为原则的灵活过渡期政策。同时，在过渡期届满办理土地有偿使用手续时，新增租赁出让方式予以支持。如苏州制定了过渡期政策落地细则。

针对存量土地和空间的临时利用，《通知》明确在保障安全、不影响远期规划实施前提下，各地可制定空闲建设用地的临时利用规则并加强实施监管；制定存量建(构)筑物不增加容积率和高度情况下的临时利用管控规则。如杭州制定了临时用地、临时改变房屋用途等管理实施细则。

围绕鼓励资源资产组合供应整体运营，《通知》提出积极开展特色资源调查和活化利用，建立健全多门类资源资产在特定国土空间范围内的组合供应，提升资源利用综合效能。如湖南、湖北等地探索将自然资源资产打包组合供应，提升空



雄安商务服务中心夜景(2025年3月15日摄,无人机照片)。 新华社发



2025年3月19日，市民在雄安新区悦容公园内休闲。 新华社发

间价值。

对于创新不动产登记服务，《通知》明确各地可开展预编不动产单元预告登记；对老旧住房自主更新项目，可采用直接按户首次登记；对土地带建筑一并收储供应的，探索简化申请材料。如盐城出台产权归集与不动产登记等方面的一揽子创新举措。

在妥善处置历史遗留问题方面，《通知》强调对于历史形成的没有合法用地手续的建设用地，根据全国国土调查结果，依法依规分类

明确认定标准和处置政策，确保底数清晰、封闭运行。

据介绍，自然资源部曾于2023年发布实施支持城市更新的规划与土地政策指引，有力支持了地方城市更新的探索实践。《通知》在现有政策指引的基础上，结合各地实践探索进一步深化细化相关措施，以推动形成规划编制科学、政策工具精准、实施路径多元、权益保障有力的城市更新“新模式”，也让参与城市更新行动的各方有依据、有参照、有信心。

【相关】

顶层设计引领“大方向”

2025年是城市更新工作政策和实践的“大年”。2025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，充分强调持续推进城市更新行动的重要性。文件还明确要求力戒形式主义、杜绝搞“花架子”，为城市更新划定了“底线”与“红线”。

中央城市工作会议在时隔10年之际，于2025年7月在京召开。会议闭幕后，《中共中央 国务院关于推动城市高质量发展的意见》正式印发。这份文件从优化现代化城市体系、培育壮大城市发展新动能等六方面作出部署，强调工作中要做到“五大转变”和五个“更加注重”。

中国城市规划设计研究院副总规划师董珂说，近年来，我国城镇化率增速已明显放缓，数据和现状都表明，我国城镇化正从快速增长期转向稳定发展期，城市发展正从大规模增量扩张阶段转向存量提质增效为主的阶段。

2025年10月底公布的《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十五个五年规划的建议》中，明确提出“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”，将城市更新纳入国家中长期发展战略框架。

政策体系不断完善，地方配套文件、具体实践加速落地。据不完全统计，截至2025年11月，北京、上海、深圳等一线城市已全部出台城市更新条例，84个城市发布专项管理办法，300余座城市编制完成城市更新专项规划。

“实践表明，只要坚持以居民需求为导向，充分尊重群众意愿，就能实现城市更新与民生改善的有机统一。”董珂说，城市更新政策导向鲜明，就是始终围绕“人民城市为人民”的核心理念，通过必要管控和多元化支持，引导城市更新从粗放式改造转向精细化治理。

综合新华社、央视报道