

“先体检、后更新”“无体检、不更新”成为共识

多地发文因地制宜推进城市更新

2026年,城市更新迎来制度层面的集中突破。天津、济南、安阳等地的城市更新相关条例正式实施,北京也加速出台城市更新相关配套措施,围绕存量空间盘活、更新实施路径和保障机制作出系统性安排,城市更新正迈入法治化、规范化推进的新阶段。城市更新应因地制宜、探索创新,“先体检、后更新”“无体检、不更新”越来越成为各地共识。

作为稳投资、扩需求的抓手 城市更新将迎更多政策利好

具体来看,自2026年1月1日起,《天津市城市更新条例》正式施行,其明确了天津市城市更新的主要任务,同时针对实施主体、投资运营企业明确城市更新项目参与模式、权利义务、支持政策等,引导各方准确把握政策导向,依法依规参与城市更新项目。同时,抓实城市更新项目建设,针对工业片区、传统商圈、老旧小区等不同类型,谋划项目实施。

同日施行的《济南市城市更新条例》,其总则明确界定,城市更新涵盖居住类、产业类、设施类、保护类、生态类、综合类等六大类型,确立“保留改善、改造提升与拆除重建并举,以保留利用提升为主”的原则,从源头上杜绝“大拆大建”的粗放模式。

作为传统工业城市,河南安阳也在城市转型关键期完成制度补位。2026年1月1日,《安阳市城市更新条例》正式落地实施,共五章四十一条,涵盖总则、规划和计划、城市更新实施、保障和监管、附则等关键环节,构建起“政府引导、规划引领、市场运作、多元参与、共建共享”的城市更新制度体系。

作为一线城市,北京从更新实践中的关键堵点入手,出台相关配套文件。近日,北京市规划和自然资源委员会、北京市住房和城乡建设委员会联合印发《北京市城市更新范围内无手续建筑认定处理指导意见(试行)》,作为《北京市城市更新条例》的配套政策文件,旨在推动化解城市更新范围内部分现状建筑物因历史原因形成的无手续或手续不完善问题,激励城市更新项目实施。

整体来看,多地城市更新呈现出清晰的共性方向。

“一是更新理念强调保留利用、功能提升和精细更新,避免简单推倒重建;二是城市体检成为更新的前置条件,各地均在法规中明确建立城市体检制度,将体检结果作为专项规划、片区划定和项目实施的重要依据;三是民



位于滇池边的昆明市第七、八水质净化厂设备更新改造项目竣工。



在规范中聚起外摆经营烟火气,上海激发消费新活力。 新华社发

生导向更加突出,老旧小区改造、公共服务补短板、适老化和无障碍改造、电梯加装等内容在多地条例中被反复强调,城市更新的公共属性持续强化。”上海易居房地产研究院副院长严跃进对记者表示。

与此同时,各地也在制度框架内探索差异化路径。

中指研究院相关负责人对记者表示,城市更新作为稳投资、扩需求的重要抓手,预计将迎来更多政策利好,2026年城市更新的金融、土地等支持政策或将有实质性落地,包括创新金融产品、提升用地政策的灵活性、提高审批效率等,进一步助力稳楼市。

群众高品质生活的空间。

城市更新该如何推进?

住房和城乡建设部部长倪虹表示,城市更新应因地制宜、探索创新,着力在规划、资金、运营、治理四方面下功夫。

倪虹表示,建立城市体检与城市更新一体化推进机制,建立完善“专项规划—片区策划—项目实施方案”规划实施体系,做好规划衔接。

住房和城乡建设部建筑节能与科技司副司长张雁介绍,已经印发城市更新规划编制导则和手册,指导各地依据城市体检结果,确保城市更新项目落地落实落细。

“先体检、后更新”“无体检、不更新”越来越成为大家共识。目前,全国297个地级以上城市和150多个县级市已全面开展城市体检工作。各地对体检问题立行立改、限时解决,依据城市体检生成城市更新项目库,依据城市体检制定城市更新专项规划,并持续跟踪问题解决情况。

城市更新应下功夫建立可持续的城市建设运营投融资体系,统筹用好各类资金,发挥政府资金撬动作用,鼓励金融机构开发金融产品,提供长周期、低利率的信贷支持。

城市更新应下功夫建立可持续的运营模式,统筹有效市场与有为政府,加强资源整合,通过功能转换、业态升级、品质提升等方式激活存量价值。

城市更新应下功夫抓好系统治理和基层治理,发挥好“一委一办一平台”作用,推动“城市管理进社区”“物业服务进家庭”,推进城市治理现代化。

城市更新是推动城市高质量发展的必由之路,是实现人民群众对美好生活向往的内在要求。倪虹表示,推进城市更新要加强组织领导,坚持多元参与,要守牢安全底线,要强化基础保障,系统推进好房子、好小区、好社区、好城区“四好”建设,确保取得实实在在的成效。

综合《经济日报》《证券日报》报道

“无体检、不更新” 越来越成为各地的共识

城市更新是推动城市高质量发展的综合性、系统性战略行动。去年5月发布的《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》明确提出,我国推进城市更新的主要目标是:到2030年,城市更新行动实施取得重要进展,城市更新体制机制不断完善,城市开发建设方式转型初见成效,安全发展基础更加牢固,服务效能不断提高,人居环境明显改善,经济业态更加丰富,文化遗产有效保护,风貌特色更加彰显,城市成为人民