

## 存量项目盘活提速

## 2026年全国多地加码城市更新

开年以来,各地城市更新工作如火如荼,堵点卡点逐渐化解,全国核心城市的城市更新工作加速推进。

2月5日,深圳市举行城市更新工作现场推进会(下文简称推进会)。推进会指出,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,有利于满足市民群众高品质生活需要、释放投资消费潜能、增加城市发展“集约度”、提升城市综合“承载力”。记者从与会企业方面了解到,推进会更注重“加力提速推进城市更新重点项目攻坚”,在实操层面上,主管部门与参与机构一同协作,解决城市更新推进过程中的核心问题。

## 重点工程

深圳是全国城市更新起步最早的城市之一。近年来,深圳持续出台城市更新领域支持政策,不断完善相关工作体系。过去一年,深圳还明确提出合理调减商业指标、合理调减保障房配比等具体举措。

2025年,深圳城市更新工作也不断创新,其中南山区发出深圳首张城市更新房票,坪山区发出首张城中村改造房票,罗湖区也成功发行首单城中村改造专项债券0.7亿元。

推进会提到,要锚定目标任务,加强全市“一盘棋”整体统筹,用好市领导挂点服务机制,拿出过硬作风、采取有力举措,加强资源要素保障,及时破解项目推进中的堵点卡点问题。

推进会还强调,要凝聚各方合力,加快建立政府引导、市场运作、公众参与的城市更新可持续模式,做深做细群众工作,拓展多元化投融资渠道,强化城市更新项目信贷支持,加快构建房地产发展新模式,奋力开创城市更新工作新局面,为“十五五”开好局起好步创造良好条件。

这些表述,直指问题核心。

深圳市合一城市更新集团董事长罗宇在接受记者采访时表示,当前深圳城市更新推进的核心问题是实施难、纾困难和融资难。其根源在于市场转向以及房企自身运营因素叠加影响。“破解这一困局的关键在于政府、房企、金融机构以及业主等城市更新参与各方利益再平衡。”

罗宇分析称,解决当前城市更新的堵点卡点,核心在于引导没有开发实力的房企有序退出或配合变更引进项目新主体,同时也应该引导业主在房价下行后调降预期、调降拆赔,并引进有能力的增量资金方采取“项目换股东或换主体+后进先出”等模式参与投资。

与此同时,罗宇认为,应推动协调金融机构债权人主动参与项目盘活实施工作,例如采取债转



近日,滑雪爱好者在深圳·前海冰雪世界内滑雪。

新华社发



远眺广州“小蛮腰”。

图据《21世纪经济报道》

股、提供增量资金盘活存量项目化解债权债务纠纷等方式。

而在政策层面,接受记者采访的企业及机构则认为,当前深圳负责城市更新的主管部门对合理的需求均有回应,这对市场参与主体也是一种鼓舞。

## 全速推进

不仅是深圳,全国重点城市均在加大对城市更新领域的投入。

以广州为例,2025年以来,广州一批停滞项目加速推进,通过政策支持,将“真金白银”投资到城市更新领域。

2025年,广州最受关注的城市更新项目——冼村项目实现拆迁清零,历时15年的冼村项目拆迁问题得到解决。而早在2000年就启动的三元里城市更新项目,也在去年到账100亿元资金。

广州市住房和城乡建设局党组书记、局长蔡胜此前也表示,

2026年,广州将坚持城市内涵式发展,下足“绣花”功夫加强城市建设,高质量推进城市更新和城中村改造,推进“好房子、好小区、好社区、好城区”建设。

杭州也在大力推动城市更新。近期,《杭州市全面推进城市更新行动计划(2026—2028)》正式印发,明确未来三年将谋划实施更新项目1500余个,推动城市功能、品质与活力再上新台阶。

城市更新工作推进如火如荼,但需要看到的是,在城市更新推进的过程中,主管部门、企业和机构均是不可或缺的个体。在当前的市场环境下,除了政策和资金投入以外,也应该鼓励更多的社会资本参与,强调各方风险共担,进而形成良性循环。

“在经济利益共享、风险共担的基础上,运用金融工具能够有效鼓励社会资本参与城市更新。从过往发展趋势来看,社会资本能更高效地推进城市更新工作,不少企业在这一领域积累了丰富的实操经验,无论是项目节点推进还是谈判对接等细节环节,都能大幅提升工作效率。”一位房企分析师表示。

在这方面,中国城市规划学会近期发布的学术报告明确建议,建立城市更新可持续资金机制,优化资源配置,强化城市更新项目的长期运营能力。具体的模式是,建立城市更新专项基金机制:政府部门搭建“投入+收益”的精准匹配平台,在存量更新改造的前提阶段,通过土地出让入股、PPP模式引入社会资本等方式降低投入额度。

2025年12月1日,国家发展改革委印发《基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)项目行业范围清单(2025年版)》,进一步拓展基础设施REITs发行范围,城市更新设施被纳入其中。

政策持续加码、金融工具赋能、多方协同发力,全国城市更新正以全速推进的态势向深向实,在提质增效中勾勒城市发展新图景。

据《21世纪经济报道》