

## 从单体改造到系统焕新的战略转型

## 2025 中国城市更新大事件

2025年,是中国城市更新从“破题”走向“立制”的关键一年。

这一年,中央层面的顶层设计完成了清晰的“立柱架梁”,中共中央办公厅、国务院办公厅发布《关于推动城市高质量发展的意见》,城市更新被明确为新时期推动城市高质量发展的综合性、系统性战略行动。

这标志着,中国城镇化正式告别以大规模增量建设为主的“青春期”,全面迈入以存量提质改造和增量结构调整并重的“成熟期”。

各地政府以此为蓝图,结合自身禀赋,展开了路径各异但内核统一的生动实践。城市更新已从局部的、分散的“项目改造”,全面升维为关乎城市长远竞争力的系统性战略行动,不仅是推动城市高质量发展的必由之路,还是实现人民群众对美好生活向往的内在要求。

记者梳理了2025年重要的城市更新行动,总结年度城市更新进展。

## 中央顶层设计与布局

2025年3月,住房和城乡建设部印发《城市更新典型案例(第二批)》,涵盖8大类41个案例,如江苏省南京市颐和路历史文化街区保护更新项目、上海市静安区锦沧文华改建项目等,旨在全国推广可持续更新模式。

2025年5月,中共中央、国务院印发《关于持续推进城市更新行动的意见》。明确到2030年的目标,提出加强既有建筑改造利用、推进城镇老旧小区整治改造等八大任务和建立健全城市更新实施机制、完善用地政策等六大保障,旨在建立可持续的更新模式。

2025年6月,财政部、住房和城乡建设部联合发布《2025年度中央财政支持实施城市更新行动评选结果公示》,计划补助总额超200亿元。名单在延续对超大特大城市支持的基础上,首次将芜湖、宜昌等高能级三四线城市纳入,支持方向也从基础民生延伸至消费提振。

2025年7月,中央城市工作会议明确提出,“以推进城市更新为重要抓手,大力推动城市结构优化、动能转换、品质提升、绿色转型、文脉赓续、治理增效”。明确了城市更新作为建设现代化人民城市的重要途径和主要方式方法,部署七方面重点任务。

2025年12月,全国住房城乡建设工作会议在北京召开。会议全面盘点2025年工作,指出2025年城市更新取得重要进展,包括完善城市体检与更新一体化推进机制、推进建立城市更新规划实施体系及一大批城市更新项目落地实施等。

## 多元路径下的共同内核

2025年城市更新工作的首要特征是中央层面完成了系统性



成都玉林东路风貌更新。

图据四川省住房和城乡建设厅



天津“天拖片区”城市更新项目。

新华社发

的制度构建,彻底明确了“为什么更新”“更新什么”以及“怎么更新”。

全年最核心的顶层文件《关于持续推进城市更新行动的意见》,并非单一工程指令,而是确立了“人民城市人民建、人民城市为人民”的根本宗旨,将城市更新

的最终目标锚定在“打造宜居、韧性、智慧城市”上。

文件及后续政策反复强调“先体检、后更新”的铁律,标志方法论的根本转型,这意味着,过去基于主观判断和土地财政驱动的“项目制”更新,正式让位于以问题为导向、以数据为支撑的“诊断

治疗式”更新。文件同时也宣告着工作内涵的全面拓展,顶层设计将更新内涵从“老旧小区改造”这一热点,系统拓展至“好房子、好小区、好社区、好城区”的“四好”建设链条。

这一链条涵盖了从单体建筑到城市区域的各个尺度,并重点纳入了“加强城市基础设施建设改造”和“修复城市生态系统”等关乎城市安全韧性的“里子”工程,以及历史文化保护传承等“灵魂”工程,形成了全维度、全生命周期的更新任务体系。

## 波澜壮阔的地方实践

1. 片区统筹与整体更新成为主流:过去针对单栋建筑的“点状”更新,正加速向“片区整体更新”转变。上海的商务单元更新、北京的街区更新和广州的片区谋划都体现了这一趋势。

2. 政策体系与规划引领持续深化:多地发布纲领性行动计划与专项配套政策,如重庆、成都的三年计划,北京、重庆的专项指导意见,为更新工作提供了系统性、可操作的框架。

3. 更新对象与模式日趋多元化:更新重点从传统的老旧小区,扩展到商务楼宇(上海)、存量街区(北京)、工业遗址(杭州)、危旧房(广州)等领域,并探索“政府主导+社会资本参与”等多元模式。

4. 强调公共利益与高质量发展:更新工作更加注重补齐基础设施短板(成都)、完善公共服务、保障公共安全(杭州消防改造),并追求经济、社会、环境效益的统一(广州三阶段目标)。

5. 从“政府主导”到“多元共治”:成都的协同共治、武汉的“住宅合作社”、温州的“征租并举”等模式,拓宽了社会力量参与渠道。

据澎湃新闻报道