

多地推进建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市

# 城市更新超级市场腾飞在即

3月5日上午9时，十四届全国人大四次会议在人民大会堂开幕，国务院总理李强代表国务院向大会作政府工作报告。政府工作报告提出，高质量推进城市更新，稳步实施城镇老旧小区、城中村等改造。“十五五”规划建议提出，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。

房地产行业从增量开发转为存量改造之后，城市更新成为各方竞逐的赛道。《中国建设报》援引有关机构预测，2025年全国城市更新市场规模将突破8.6万亿元，2030年有望成为10万亿元级别的超级市场。在此背景下，各地也纷纷提出城市更新目标，将城市更新作为今年重要的工作任务。

## 城市更新行业的内涵延伸，催生新的增长潜力

城市更新曾经是推动房地产行业发展的关键领域，近年来，城市更新行业的内涵延伸，并催生了新的增长潜力。

住房和城乡建设部部长倪虹曾表示，城市更新是建设现代化人民城市的重要抓手，蕴含巨大的投资消费潜力，是投资于物和投资于人的重要结合点。

中指研究院分析称，2025年，我国首次将2000年前建成的老旧小区全面纳入城市更新范畴，明确了老旧小区改造边界，同时明确支持老旧住房自主更新、原拆原建。

高质量推进城市更新，关键是要找准问题、有效解决问题。国家将坚持先体检、后更新，以体检找出的问题作为城市更新的重点，统筹实施好一系列民生工程、发展工程、安全工程。

从城市更新当前聚焦的范畴来看，这已经基本摒弃过去大拆大建的模式。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示，城市更新强调高质量，目的就是要告别过去大拆大建、房地产导向的“物的投入”，而转向推动新型城镇化、满足居民美好人居的补短板行动，即以微改造和公共服务为导向的“人的投入”。

李宇嘉分析称，从侧重点讲，过去重点在拆旧借新、房地产化、物质投入、大城市主导。现在重点在微改造，除了危房，公共短板缺失严重，必须要拆除，业主改造意愿强烈，且改造方案成熟、资金能平衡的，可以实施拆除；其他的都转向微改造。

## 各地铆足了劲，持续加大城市更新领域投入

在高质量提升城市更新的工作任务下，各地在城市更新领域铆足了劲，持续加大对城市更新领域的投入。

今年以来，各地纷纷提出城市



“魅力重庆”常态化无人机灯光秀表演。

新华社发



黄山市歙县北岸镇瞻淇村入选第二批中国传统村落名录。 新华社发

更新的目标。以北上广深四座一线城市为例，北京、广州今年已经公布的投资额均超过1000亿元，上海、深圳也通过政策加持，集中力量推进城市更新项目的进度。

根据北京发布的2026年第一批城市更新计划项目清单。首批项目共计1321个，其中新实施项目745个，2025年结转续建项目576个，2026年度第一批项目计划投资1049.5亿元。

广州则提出，2026年将围绕“一村、两基、三旧、四好、五创”，高质量开展城市更新。推进白鹅

潭等更新片区改造，集中力量攻坚城中村改造四大重点片区和专项借款项目，推动危旧房改造试点，一体推进“四好”建设，完成城市更新投资2200亿元。深圳也在优化政策，提高各参与方推进城市更新的动力。

3月1日，深圳市住房和建设局、深圳市规划和自然资源局发布《关于进一步规范城市更新项目管理有关事项的通知》，强化政府主动作为，统筹各方力量，破解难点堵点，积极稳妥推进深圳城市更新项目加快实施，持续拉动

房地产有效投资。

上海在2026年政府工作报告中提到，健全可持续的城市更新模式，完善城市更新专项规划实施体系，加快城中村改造和旧住房成套改造，有序推进风貌保护区域更新，推动老旧工业区、低效商办楼宇、城市基础设施更新改造。

## 完善公共服务短板，避免碎片化、房地产化

对于城市更新的高质量推进，李宇嘉认为，规划层面，要建立专项规划、实施计划、控制性详细规划、片区策划等系统的规划体系，一竿子插到底，保持规划的权威性、可预见性，夯实改造的整体性、公共性。

与此同时，李宇嘉指出，应该建立片区综合改造的模式，不再是单个项目改造。“从单个项目来看，很难实现资金平衡，只有从整个片区改造的角度，才能把片区的空间价值、土地价值提升，并覆盖改造的成本。同时，才能从片区功能完善、公共设施补短板、城市界面提升的角度，把旧改以系统化的方式推进，重点在于完善片区功能和公共服务短板，避免碎片化、房地产化。”

随着城市更新行业的推进，未来相关企业可能迎来新的发展红利。

中指研究院分析称，北京、深圳、广州等核心城市成为企业角逐的核心赛道，多家企业聚焦自身深耕区域，形成核心城市重点突破、区域资源深度整合的布局态势。此外，城市更新还将为建筑型企业带来发展红利。城市更新项目涉及老旧小区改造、历史街区活化、产业园区升级等多个复杂领域，对参与企业的施工能力、业务范围、合规运营能力有着严格要求，建筑企业凭借自身多年积累的行业经验、开发资质优势、产业链整合能力，有望受益于这一红利。

综合《21世纪经济报道》《证券日报》报道