

“投资”变“运营” “建设”变“更新”

# 改名背后，城市发展向新而行

一场关于城市发展逻辑的调整正在发生。

不久前，中建八局旗下投资发展公司更名为“中建八局城市运营公司”。从投资发展到城市运营，体现着一家大型建筑央企对未来赛道的判断。

这种变化已在全国各地共振。2025年，四川省城市更新集团、浙建城市运营集团等相继揭牌成立。此外，还有深圳、广州、济南等地另设了专门的城市更新机构。

投资变运营，建设变更新。细微差别背后，是一场从增量扩张到存量提质的深刻变革，根源于当前老百姓对住房的需求，已从“有没有”转向“好不好”。

## 名称的改变顺应城市发展的转变

清华大学建设管理系教授、房地产研究所所长刘洪玉表示，城市更新以提升既有土地和房屋空间资源有效利用水平为目标，已成为我国新型城镇化高质量发展阶段的城市建设重点，名称的改变实际上是顺应了这一转变。

住建局管的是“建设”，是从无到有，对应快速扩张时期的大拆大建；住更局突出的是“更新”，是从有到优，是在已成型的城市肌理中做精细化改造。

“十五五”规划纲要要求，高质量推进城市更新，将其定位为从老百姓实际需求出发的“民生工程”，扩投资、促内需、稳增长的发展工程，以及补短板、强弱项、防风险的“安全工程”。

顶层设计的信号，正在转化为各地落地的行动。

住房和城乡建设部的数据显示，2025年，全国新开工改造城镇老旧小区2.71万个，超额完成年度计划。

加装电梯1.4万部，改善了居住条件，惠及470多万居民；打造“口袋公园”4700多个、城市绿道5800多公里，提升了城市人居环境；建设改造地下管网15.6万公里……民生的温度，往往藏在这些看似细碎却举目可见的改变里。

## 将带动数十万亿元的投资和消费

城市更新，也成为激发城市发展活力的重要抓手。

住建部部长倪虹在《求是》刊发的署名文章《高质量推进城市更新》中指出，“十五五”期间，实施城镇老旧小区改造、老旧街区改造、老旧厂房改造、城市基础设施更新改造等城市更新重点任务，将带动数十万亿元的投资和消费。

几天前，广州举行了2026年第一季度城市更新项目投资洽谈



游客在江苏南京夫子庙景区游览。

新华社发



云南省会泽县以礼街道易地扶贫安置区。

新华社发

## 【相关】

### 城市更新，是城市发展的永恒课题

2026年政府工作报告对城市更新的系统部署，为新阶段城市更新工作划定了清晰的行动纲领。

一是要始终坚守人民城市的根本立场，把群众需求贯穿更新全流程。城市更新的核心是“人”，而非“城”的物理翻新。

二是要牢牢把握内涵式发展的核心方向，构建可持续的市场化更新模式。要彻底摆脱对增量开发、土地财政的路径依赖，以存量土地和闲置房屋设施盘活为核心，鼓励社会资本、房地产企业从“开发主体”向“城市运营主体”转型，探索“更新—运营—收益”的

市场化闭环，推动城市更新实现可持续发展。

三是要始终筑牢城市安全的生命线，实现发展与安全的动态平衡，要把城市安全贯穿城市更新全生命周期。

四是要坚持产城人融合发展的路径，激活城市高质量发展新动能。同时，以城市更新为契机，推动城市治理智慧化精细化，实现城市空间提质、产业升级、治理增效、民生改善的有机统一，真正建设好人、城、产和谐共生的现代化人民城市。

据央视报道

会，重点推介39个项目，总投资近300亿元，涵盖既有建筑改造、历史文化街区提升、老旧厂区更新等多种类型。

以其中广受关注的花都区新青水泥厂改造项目为例，这座位于花都湖国家湿地公园内的老厂区，36栋工业建筑保留着独特的光影结构。改造项目将工业遗存与文化创意深度融合，建成后将成为集文化交流、创意展示、休闲娱乐于一体的世界级文化聚落。

广州已明确，这种投资洽谈会将按季度定期举办，积极探索“政府引导、市场运作、公众参与、财政支持、专业运营”的可持续投融资模式。

## 从粗放生长走向有机更新的发展

“十五五”时期，我国将以国有土地上C级、D级危险住房等为重点，改造城镇危旧房约50万套(间)。

具体而言，加快拆除改造D级危险住房，并通过加固、改建、重建等多种方式，积极稳妥实施国有土地上C级危险住房和国有企事业单位非成套住房改造。

这50万套危旧房，是50万个家庭的头顶安危、脚下根基。城市更新的目光，同样落在最老的房子里、最需要被关照的人身上，关注他们能不能住得踏实、睡得安稳。

对于下阶段城市更新工作的焦点，刘洪玉认为，要通过制度和政策创新，让城市空间资源优化利用有法可依，再配合组织、金融、财税等方面的支持，提升城市更新工作的效率性、公平性和有效性。

城市不再急于向外要空间，而是向内要品质；不再追求速度与规模，而是追求韧性与温度。“住建局”改名“住更局”，“地产开发公司”改名“城市运营公司”，换的不只是名字，更是从粗放生长走向有机更新的发展模式。

据中新社电