

多管齐下 全面发力

城市更新成“十五五”政策布局重点

在“高质量推进城市更新”的政策导向下,有关城市更新的支持政策正在加快推出。近日,住房和城乡建设部、自然资源部联合印发《完善城市更新工程项目建设实施管理机制可复制经验做法清单》(以下简称《清单》),系统总结了各地城市更新实践中4个方面的主要举措,并将北京、江苏、重庆等地30个经验纳入其中。两部门表示,印发该《清单》的目的在于供各地学习借鉴,持续推进城市更新行动,推动城市高质量发展。

上海易居房地产研究院副院长严跃进指出,作为涵盖民生改善、经济增长、产业发展与城市高质量发展的综合性战略部署,城市更新的政策优先级和推进确定性显著高于一般的房地产政策。这也是“十五五”开局之年需要高度重视的方向。

多管齐下发力

两部门印发的上述《清单》,总结了4方面共7项主要举措。其中在完善城市更新政策标准规范方面,主要包括三项举措:

一是创新规划土地政策,盘活利用存量土地和低效用地;

二是完善政策标准,推动消防审验提质增效;

三是健全标准体系,优化历史建筑保护利用审批。

与此同时,与城市更新有关的政策文件也在加快出台。

根据《成都市城市更新条例》,成都将“统筹生态、生活、生产空间布局”作为城市更新的核心导向,并在规划、实施、保障等方面提出多项措施。针对更新对象的多样性,文件明确了改造提升、保护利用、拆除新建、综合更新等四种模式。

在颇受关注的土地出让方式上,文件明确,支持城市更新项目中不同用途或相同用途的多宗经营性建设用地实行同场公告、同场竞买、同时应价、一并竞得,实现多宗地整体供应。

3月以来,武汉、宁波分别发布《城市更新条例》。本月,长沙市出台《长沙市全面推进城市更新行动方案(2026—2030年)》,河北省住房和城乡建设厅印发《2026年河北省城市体检和县城体检工作方案》,江苏省住房和城乡建设厅发布《关于进一步支持城市更新行动的改革创新政策措施》,向社会公开征求意见。

本月初,北京市发布“十五五”规划纲要,并用一章的内容对城市更新工作进行部署。在此之前,北京市住房和城乡建设委员会联合首都之窗共建的“城市更新”专题网页正式上线运行。

除了上述专项政策外,一些地方还在土地出让、公积金、地方专项债等政策中,对城市更新工作进行布局。

对于城市更新的政策支持,还体现在其他方面。一些城市推出的年度供地计划中,提高了存



“未来之城”雄安新区局部一景。

新华社发



福建精心打造“土楼”文旅品牌。



长春历史建筑变身“百姓书房”。

化正从快速增长期转向稳定发展期,城市发展正从大规模增量扩张转向存量提质增效。会议还明确,将“推进城市更新”作为实现城市内涵式发展的重要抓手。

去年末召开的中央经济工作会议也提出,“高质量推进城市更新”。今年3月发布的政府工作报告指出,“高质量推进城市更新”。

4月6日,央视《新闻联播》再次聚焦城市更新,并指出,“十五五”期间,我国城市更新至少可完成投资15万亿元。

严跃进表示,城市更新在政策层面经历了一条清晰的升级路径,如今已被提升至构建房地产发展新模式核心路径的战略高度。随着多地相继颁布《城市更新条例》,城市更新有了初步的法治保障。

与此同时,自2024年湖北省多地将“住房和城乡建设局”更名为“住房和城市更新局”后,“城更局”挂牌热潮仍在持续。

今年1月,杭州市城市基础设施建设管理中心更名为杭州市城市更新促进中心,并正式挂牌。2月,温州市城市更新中心挂牌。在揭牌仪式上,两地的相关负责人均表示,这不仅是名称变更,更标志着城市更新工作正式迈入新发展阶段。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示,“城更局”的设立,正是为了调整牵头部门的职能,适应城市开发建设方式的转型。

分析人士指出,随着政策明确投资主体多元化,未来将有更多的企业投身这一领域,除运营商外,还将包括诸多上下游企业。

严跃进表示,城市更新工作提速,标志着城市更新已迈向涵盖民生、文化、生态和产业等多领域的新阶段。这一政策信号的持续强化,将对房地产行业产生深远影响。他指出,更新的政策优先级和推进确定性显著高于一般的房地产政策。这也是“十五五”开局之年需要高度重视的方向。

据《21世纪经济报道》

政策高度提升

城市更新成为政策布局重点,是有迹可循的。

2025年7月,中央城市工作会议时隔十年再度召开,并作出了“两个转向”的重大判断:我国城镇