

# 一体推进好房子、好小区、好社区、好城区建设 城市更新提质为生活添彩

“十五五”规划纲要提出,高质量推进城市更新。未来5年,我国将一体推进好房子、好小区、好社区、好城区“四好”建设,稳步实施好一系列民生工程、发展工程、安全工程,不断推动城市高质量发展取得新成效。

近日,财政部办公厅与住房和城乡建设部办公厅联合印发《关于开展2026年度中央财政支持实施城市更新行动的通知》,开展相对集中联片的重点样板片区建设和可持续的城市更新机制建设。业内表示,把群众所盼与政府所为精准对接,城市面貌将更美好,发展空间将更广阔。

## 目标清晰具体

城市更新是推动城市高质量发展、不断满足人民美好生活需要的重要举措。今后,我国将促进城市结构优化、功能完善、文脉赓续、品质提升,打造宜居、韧性、智慧城市。

在浙江工业大学中国住房和城乡建设研究院院长虞晓芬看来,高质量推进城市更新是一项系统性工程,涉及土地管理制度的突破性改革、投融资机制的深度创新、政府引导与市场运作的协同、公众参与的制度化保障、法律法规与技术规范的完善等,我国正抓紧建立有力支持城市更新的制度环境,让城市更新成为城市发展新动能。

“十五五”规划纲要明确了城市更新的一些量化指标,让城市更新目标更清晰具体。地下管网建设改造方面,我国将建设改造城镇燃气管网约20万公里、排水管网约17.5万公里、供水管网约17.5万公里、污水管网约10万公里、供热管网约12万公里;宜居安居水平提升方面,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),改造老旧小区约11.5万个;老旧街区厂区改造方面,将推动老旧街区功能转换、业态升级、活力提升,以市场化方式盘活利用闲置低效厂区、厂房和设施,更新改造约1500个老旧街区厂区。

## 带动投资消费

城市更新是稳投资、促消费的关键载体。“十五五”时期,我国将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,涉及直接投资规模巨大,不仅可以重塑功能空间、再造产业生态、营造消费场景、提升存量资源价值,还将带动数十万亿元的投资和消费。

发挥城市更新稳投资、促消费作用,要找准问题和有效解决问题,需规划先行。中国城市规划设计研究院院长王凯介绍,与增量建设不同,城市更新是“螺蛳



融入客家围屋建筑风格的江西龙南世界客家民俗文化城。 新华社发



近日,游客在江苏省扬州市瘦西湖风景区游览。 新华社发

壳里做道场”,面临着技术、标准、制度等方面的约束和障碍。城市更新过程中,应全力推进技术创新,着力推进标准创新,助力推进制度创新。

城市更新如何解决好资金问题?大多数城市更新项目初期投入成本高,长效运营的成本回收周期较长,亟须多方发力、多措并举,建立可持续的城市更新和建

设运营投融资体系。城市更新资金渠道多、种类多、投向多,要做好项目资金“拼盘”,提高资金使用效益。拓宽社会资本参与渠道。鼓励引导经营主体参与城市更新,对于有收益的项目要更多依靠市场力量。

城市更新要发挥长期效益,既要建设改造好,又要运营好。业内人士表示,谋划实施更新项

目要精打细算,从全生命周期角度考虑运营维护,推动资产和土地持续增值、产生效益、回报投资,保证项目持续运营。要激发产权人的主动性,鼓励自主进行更新改造和长效运营。

## 重在因地制宜

在城市更新的总要求下,很多城市陆续发布城市更新条例,结合当地实际,明确重点,推动城市更新特色发展。

《山西省城市更新条例》将于今年5月1日起施行,其中明确“将历史文化保护传承融入城市更新”,建立“先调查后建设、先考古后出让”的保护前置制度,鼓励依法通过改建、改建等方式让老建筑“活起来”,让三晋历史文化在城市更新中延续焕新。

《成都市城市更新条例》将于今年6月1日起施行。其中创新了政策工具箱,着力破解城市更新“拦路虎”。面对历史遗留问题,《成都市城市更新条例》明确,针对无审批手续、审批手续不全或者现状与原审批不符的建(构)筑物处理,提出解决路径。对城市更新项目涉及的历史遗留问题,研究制定分类处置方案,推动妥善解决。

《宁波市城市更新条例》针对宁波作为制造业大市和历史文化名城实际,专门设立“低效产业用地更新”和“历史文化保护与利用”两个章节。聚焦产业提质增效,鼓励“工业上楼”和同一地块内功能混合利用,并对符合条件的低效工业用地分割转让、利用自有土地提高容积率不增收土地价款等作出规定,为盘活存量产业空间注入动能。

未来5年,在各方努力下,我国城市更新行动实施将取得重要进展:城市更新体制机制不断完善,城市开发建设方式转型初见成效,安全发展基础更加牢固,服务效能不断提高,人居环境明显改善,经济业态更加丰富,文化遗产有效保护,风貌特色更加彰显,城市成为人民群众高品质生活的空间。

据《经济日报》报道