

从“增量扩张”到“存量焕新” 全国多地城市更新加速推进

随着城镇化发展进入新阶段,城市发展的逻辑也从“增量扩张”向“存量提质”转变。

近期,武汉、成都、深圳等多地出台城市更新新政,旨在盘活低效用地,改善民生福祉,打造宜居、韧性、智慧的城市新样板。在中央财政支持与地方实践探索的双重驱动下,城市更新正成为构建房地产发展新模式的核心路径。

城市更新预计将迎来更多政策利好

历史文化建筑,浓缩了一座城市的历史风貌和文化遗产,是城市更新不可或缺的一环。和煦春风中,垂柳依依拂过澄澈水面,青砖黛瓦的老院落依泉而建,非遗小铺藏身巷陌之间,潺潺泉声伴着零星闲谈……老济南“家家泉水,户户垂杨”的韵味,呈现在济南市民和接踵而至的游客面前。

“我们采用传统工艺进行保护性修缮,原汁原味保留空间格局和街巷肌理,突出泉城民居风貌特色,再现‘家家泉水、户户垂杨’独特景致。除此之外,还完善了周边市政设施——围绕泉水、泉渠、泉道保护资源清单,实施雨污分流改造、疏浚清淤等工程,提高街区自然排水行洪滞洪能力。”济南市住房和城乡建设局城市更新推进处处长赵欣说。

据了解,济南街区近年来已完成50余处传统院落和泉水院落修缮保护,40余条街巷风貌恢复,30余处泉池整治修复。

不仅是济南,河北唐山也通过城市更新让闲置街区焕发新生。夜幕降临,曾经停摆的河头老街如今人流如织,已成为城市重要文旅地标。

2022年至今,唐山市累计谋划实施城市更新项目2047个,已完工1472个。通过“双试点”实施,当地城市更新实现了由突出数量向突出质量、由单一开发向融资建设运营、由“空间再生产”向“场景再营造”的转变,为城市建设注入了持久活力。

上海易居房地产研究院副院长严跃进表示,2026年,全国城市更新工作明显提速。未来五年,我国城市更新将从单一功能改造,转向民生改善、文化传承、生态优化、产业激活等多维协同、全面升级的新阶段。

“城市更新在政策层面经历了一个不断转型升级的过程。”严跃进表示,2024年中央经济工作会议将城市更新的表述由“大力实施”升级为“高质量推进”。同



上海黄浦江两岸。

新华社发



合肥磨店老街升级为集美食休闲、人文体验于一体的特色街区。

年,湖北省17个市(州)将住房和城乡建设局更名为住房和城乡建设局。名称的变化,折射出行业逻辑的根本性变革——“建”对应增量扩张,“更”则对应存量提质。

中指研究院相关负责人表示,城市更新作为稳投资、扩需求的重要抓手,预计将迎来更多政策利好,2026年城市更新的金融、土地等支持政策或将有实质性落地,包括创新金融产品、提升用地政策的灵活性、提高审批效率等,进一步助力稳楼市。

从“试点探索”转向“规则治理”

近日,武汉市出台《关于支持城市更新的若干政策措施(第二批)》,在盘活存量、复合利用、审批提速等方面推出新招。例如,支持非居住存量房屋改建为租赁住房,引导经营主体将已建成闲置低效的商业办公用房、旅馆存量房屋改建用于租赁住房。鼓励“工业上楼”,落实配套费减免,探索公共空间配套服务设施的长期

经营,允许通过特许经营模式运营公园、青少年体育设施等公共空间配套设施,期限原则上不超过40年。此外,还将科学利用桥下空间,建立正面清单和负面清单,合理配置各类设施,实现功能互补与协同,让城市“剩余空间”变为“金角银边”。

与此同时,多地通过立法为城市更新提供法治保障。《山西省城市更新条例》于今年5月1日起施行,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。《成都市城市更新条例》将于6月1日起施行,对实施城市更新项目涉及的历史遗留问题,要求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》则聚焦制造业大市实际,设立“低效产业用地更新”章节,鼓励“工业上楼”及功能混合利用,并对符合条件的低效工业用地分割转让、提高容积率不增收土地价款作出规定,为盘活存量产业空间注入动能。

蓝图已就,路径已明。“十五五”城市更新规划纲要以量化指标锚定发展方向。高质量推进城市更新,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,同步推进智慧化改造。同时,改造城镇危旧房约50万套(间),改造老旧小区约11.5万个,更新改造约1500个老旧街区厂区。

“地方政策的密集出台,意味着城市更新正在从‘试点探索’转向‘规则治理’。”同策研究院联席院长宋红卫表示,城市更新不再依赖单个项目突破,而是通过制度设计降低不确定性,为长期系统推进奠定基础。

从“大拆大建”到“绣花功夫”,城市更新正以系统性重塑回应人民对美好生活的向往。在政策护航与市场共振下,这场关乎空间重构、文脉延续与产业跃升的深刻变革,必将为新型城镇化高质量发展写下坚实注脚。

据《经济参考报》报道