

直击民生痛点 盘活存量资源

# 专家解读城市更新“十五五”规划

近日《城市更新“十五五”规划》全文公布(以下简称《规划》),《规划》明确了未来五年城市更新工作的目标、重点任务与重大工程。这些部署,将会给我们的生活带来哪些具体改变?来看专家的解读。

## 未来五年城市将迎来全方位提升

《规划》设定了阶段性发展目标:到2030年,城市更新行动取得重要进展,人居环境明显改善、安全发展基础更加牢固、治理水平大幅提高;到2035年,基本建成创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市。

专家表示,《规划》立足城市内涵式发展,推动城市发展方式加速转型,统筹产业升级、生态保护、文化传承和民生提质,发展导向清晰、实践指导性强。

中国城市规划学会副理事长张文忠表示,《规划》的出台,为未来一段时期中国的城市化指明了方向,制定了时间表、路线图,回应了老百姓急难愁盼的一些问题,比如说居住的问题、通勤的问题。

专家表示,《规划》首次从国家层面对居住、产业、公共三大空间更新改造明确量化目标,推出一系列可落地、可考核的硬性指标,这也意味着未来城市更新将迈向精细化、系统化、规范化新阶段。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉介绍,明确了“十五五”期间要完成的量的指标,危旧房改造完成50万套间,老旧街区和老旧厂房改造1500个,城中村改造4000个,地下管网更新改造36.5万公里。民生类、发展类、安全类等三大改造类型的指标均有同步推进的目标安排。

## 《规划》着力聚焦提高居住品质

此次公布的《规划》,把改善人居环境摆在突出位置,围绕老旧小区改造、“好房子”建设、保障性住房供给、社区配套完善等民生领域推出多项举措,着力补齐居住短板、提升住房品质,让群众在城市更新中收获更多幸福感。

《规划》明确优先对建成20年及以上、存在安全隐患、居民改造意愿强烈的小区实施改造,全面补齐水、电、气、消防、道路等基础设施短板,有序推进楼栋加装电梯,同步开展适老化、适儿化、无障碍配套改造。此外,还要打造完整社区以及一刻钟便民生活圈,给家门口配齐菜市场、便利



6月9日,夕阳点亮了北京城市建筑群。

新华社发



游客在江苏连云港市连云区在海一方公园游玩。

新华社发

店、托育、养老、健身场地。

张文忠介绍,“十五五”期间老旧小区开工改造11.5万个,老旧小区的这种改造,公共服务和完整社区建设其实与老百姓的居住、生活、出行息息相关,就是解决老百姓身边的问题。

在推进“好房子”建设方面,《规划》明确实施房屋品质提升工程,兼顾增量建设与存量更新,全链条提升住房标准、设计、材料、

建造、运维水平,建设改造安全舒适绿色智慧的“好房子”。

在城市体检方面,《规划》确立“先体检、后更新,体检更新一体化”的全新逻辑,围绕房屋安全、管线、水质、节能、数字家庭等维度开展城市体检。专家表示,这样可以把体检发现的问题清单直接转化为改造清单,靶向发力、精准施策,让每一项改造工程都直击民生痛点。

## 推动城市更新转向存量提质发展

《规划》明确提出全面激活城市存量资源、培育城市发展新动能。专家表示,这可以打破传统增量建设路径,着力挖掘城市存量空间价值,推动城市从增量扩张转向存量提质,助力城市经济社会高质量发展。

盘活存量低效资源,是本次城市更新规划的核心发力点。《规划》要求各地全面摸排城市存量资产底数,分类处置闲置土地、低效楼盘和停滞项目。

专家表示,通过用地功能调整、空间业态重塑,将闲置空间转化为消费新场景、产业新载体,推动老旧街区、工业园区转型升级,引入科创、文旅等新兴业态,为城市发展注入全新活力。

李宇嘉介绍,激活城市存量资源潜力,也就是加快存量物业的盘活利用,盘活闲置低效的老旧厂房、商业办公用房、商品住房、公租房等。这些都要通过城市更新在规划和用地方面的一些创新性安排,让它们在新时期能够被盘活,发展新业态、新产业、新消费。

资金保障是城市更新落地见效的关键支撑。针对以往更新资金筹措难题,《规划》搭建起财政、金融、社会资本三方联动的多元投融资体系。统筹用好中央预算内投资、地方专项债、税费减免等财政政策,创新老旧住房原拆原建专属金融工具,依托多元融资模式撬动社会资本广泛参与,彻底改变以往政府单一投入的建设模式。

中国规划设计研究院城市更新分院院长范嗣斌强调,更多需要调动市场和社会的积极性,发挥市场机制的作用,引导多方主体参与进来。

与此同时,《规划》持续完善配套制度体系,细化土地续期、地价计收、不动产登记等规则标准,补齐城市更新制度短板,为项目落地扫清障碍。下一步,各地将对照国家规划要求,细化本地实施方案、量化任务清单。专家表示,接下来各地将结合本地实际编制专项方案,细化任务指标、落地配套政策。

据央视报道