

年内出台政策近百条

城市更新按下“加速键”

今年以来,有关城市更新的政策迎来密集发布期。据统计,2026年上半年,国家层面共发布或形成相关政策、会议部署和重要表态25项。同期,地方层面出台涉及城市更新的相关政策、规划及实施机制59项。7月以来,有关城市更新的政策继续推出。总体来看,今年已有近100条与城市更新有关的措施出台,涉及顶层设计、任务安排、组织实施、资金保障等多个层面。

这一系列动作表明,作为一项国家级战略,城市更新正进入加速推进阶段。

政策密度、规格均空前

城市更新成为政策布局重点,有清晰的脉络可循。

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。

去年年末召开的中央经济工作会议提出,“高质量开展城市更新”。

今年3月发布的政府工作报告指出,“高质量推进城市更新”。

今年4月,财政部、住建部发布《关于开展2026年度中央财政支持实施城市更新行动的通知》,明确中央财政的补助标准和支持范围等。

今年5月,《城市更新“十五五”规划》出台。

7月13日发布的《扩大消费“十五五”规划》也指出,稳步推进城中村、危旧房和城镇老旧小区改造,支持居民自主更新,支持老旧小区适老化改造和智能化升级。

“今年以来,有关城市更新的政策和表态,不管数量还是规格都是空前的,也有很多实质性的内容。”北京某国企开发商相关负责人表示,因为涉足了这块业务,今年以来,公司内部组织了多场与城市更新有关的学习和考察。

中指研究院也表示,与政策数量相比,更值得关注的是政策结构的变化。政策重点正由方向性部署和任务安排,逐步向规划引领、项目生成、要素保障、资金支持和监督评价等实施环节延伸。

该机构表示,2026年上半年国家层面城市更新政策主要呈现六个方面的特点——

顶层规划体系进一步完善;城市体检、项目谋划和实施管理的衔接更加紧密;土地政策更加注重解决存量利用问题;资金支



四川达州市一栋老旧居民楼已经完成电梯加装。

新华社发



北京“赵锥子胡同美术馆”让老胡同持续焕发新活力。



南宁鸡村城中村改造项目建设现场。

持力度继续加大;由项目建设向全过程管理延伸;城市更新与稳投资、稳房地产和培育发展动能的联系进一步增强。

中指研究院指出:“城市更新的政策内涵已由传统的居住环境改善和基础设施改造,逐步拓展至存量资源盘活、城市功能完善、产业空间优化和消费潜力释放。城市更新既是改善民生、保障安全的重要抓手,也成为推动城市发展方式转变和扩大内需的重要载体。”

具箱(1.0版)》,明确相关政策举措及牵头单位。此后,北京又发布今年第一批城市更新计划项目清单,并在《关于推动城市高质量发展的实施意见》等重要文件中对城市更新工作进行部署。今年以来,上海、广州、深圳也发布了多份与城市更新有关的文件。

省级政府层面,福建、海南、广西、青海、山西、江苏、安徽、河南等地均出台了更新的专项行动方案、条例、“十五五”规划等(含征求意见稿)。

此外,武汉、成都、长沙、杭州、济南、青岛等城市,以及邢台、唐山、宣城、玉溪等城市也出台了相关的文件。

中指研究院指出,地方城市更新制度建设呈现两个明显变化:一方面,地方立法、专项规划和五年行动方案加快推进,城市更新逐步由阶段性专项行动转向常态化制度安排;另一方面,政策可操作性进一步增强,各地围绕项目库、更新单元、规划调整、土地价款、功能转换、混合利用、联合审批、金融支持和运营维护等关键环节加快形成配套政策工具。

随着上述政策保障的落地,企业正在迎来更多机会。

尽管在资金来源、盈利模式等方面尚存痛点,但随着一系列政策措施的发布与落地,一批项目正借机加速推进。“过去做城市更新项目,首要的问题是‘找钱’,然后是‘要政策’。现在整个(政策)体系搭建得很快,政府部门还会主动搭平台,帮忙对接金融机构和供应商。”一名业内人士表示。

中指研究院指出,城市更新由政策预期逐步转入项目、资金和实施主体加快对接阶段,未来这类政企协同、产融对接的做法会更加普遍。此外,模块化建造、智能建造和数字化管理等技术加快应用,部分成熟更新资产开始探索REITs和资产证券化等盘活方式。

该机构指出,城市更新正迎来重要的政策机遇期,其实施内容正在由单一工程建设向策划、融资、建设、运营和资产管理协同推进。

据《21世纪经济报道》

从政策部署到项目推进

与中央政策相比,地方层面发布的城市更新政策更加丰富和细化。

根据中指研究院监测,2026年上半年,地方层面公开样本中共梳理城市更新相关政策、规划及实施机制59项,其中省级及直辖市层面30项,市级层面29项。

具体来看,一线城市的动作较为密集。北京于今年1月1日就出台了《北京市城市更新政策激励工