

# 11.5万个小区、50万套危旧房将迎巨变 城市更新让“旧居”变“新景”

城市更新“国家行动”已经启动，市场测算，5年投资规模将达15万亿元，全国将有11.5万个城镇老旧小区迎来改造，约50万套城镇危旧房将更新。这将是一次从“面子”到“里子”、从地下管网到云端数据的彻底升级。

城市更新领域第一部国家级专项规划《城市更新“十五五”规划》（以下简称《规划》）印发，围绕10项主要指标，提出推进“好房子”建设、持续推动城镇老旧小区改造、加快建设完整社区等23项重点任务。钱从哪来？怎么改？你家在名单里吗？答案全在这份最新规划里。

城市在发展，经过几十年的高速建设，中国城市正在从“大规模增量扩张”转向“存量提质增效”。《规划》的出台，就是给全国的城市更新定调子、指路子。



2026年7月14日拍摄的位于唐山市路北区的培仁历史文化街。

新华社发

## 城市更新建什么

城市的核心是人，做好城市更新工作，根本目的就是让人民群众生活更方便、更舒心、更美好。

住房和城乡建设部副部长秦海翔介绍，《规划》从建设好房子、好小区、好社区、好城区4个方面，对提高居民居住和生活品质作出部署。

聚焦好房子建设，实施房屋品质提升工程。

“好房子的特点是安全、舒适、绿色、智慧。”秦海翔介绍，一方面，“十五五”时期，要提高新建房屋品质，全链条提升住房标准、设计、材料、建造和运维水平，优化住房设计，完善户型功能；另一方面，抓好老旧房屋更新改造，鼓励居民对住房进行装修和改造，推广装配式装修和适老化、无障碍改造，支持老旧住房自主更新。同时，《规划》还部署突破一批关键技术，以科技赋能好房子建设。

聚焦好小区建设，实施城镇老旧小区改造工程。

“十五五”时期，我国将新开工改造城镇老旧小区11.5万个。在设施上，要改造提升燃气、供水、热力、道路等配套基础设施，支持具备条件的楼栋加装电梯；在环境上，推进公共空间和配套设施改造，改善群众的居住条件；在管理上，结合改造同步完善长效管理机制，鼓励引入物业服务，发动居民参与小区管理，共同维护老旧小区改造成果。

聚焦好社区建设，重点实施完整社区建设扩面提质增效工程。

“十五五”时期，将对5000个社

区进行建设改造，完善社区的养老、托育等公共服务设施，因地制宜增加一些公共活动场地和公共绿地，推进社区服务智能化，不断满足人民群众对美好生活的需要。此外，还将实施1500个老旧街区厂区改造提升，推动功能转换、业态升级、活力提升，补齐基础设施、公共服务等方面短板，提升公共空间的品质，为广大市民创造更好的生活环境。

聚焦好城区建设，重点提升城市公共服务品质，加快完善城市综合交通体系。

一方面，充分利用存量资源，补齐公共服务设施短板。另一方面，优化路网结构，提升通行效率，补齐停车设施短板，让大家出行更方便、生活更舒适。

“我们将系统推进‘四好’建设，解决好群众身边的一桩桩关键小事，办成一件件惠及民生的实事，不断增强人民群众的获得感、幸福感、安全感。”秦海翔说。

## 城市“里子”怎么优化

城市地下管网，包括燃气、供水、排水、污水、热力市政管线和综合管廊，是城市的“里子”工程。目前，我国城市地下管网总长度约390万公里，累计建成地下综合管廊约7700公里。

《规划》明确，“十五五”时期，建设改造城市地下管网约77万公里。其中，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。

这77万公里地下管网建设改造任务，主要是为了实现3个目标：

一是查缺补漏。一方面，持续完善城市排水防涝体系，推进排水管网、泵站、排涝通道、调蓄设施、智慧平台等城市排水设施建设改造，提升排水防涝能力。另一方面，继续实施城市污水管网建设，提升生活污水收集处理能力，因地制宜推进城市地下综合管廊建设。

二是汰旧换新。在供水方面，更新改造老化破损的市政配水管网，提高城市供水的安全保障能力；在燃气方面，改造材质落后、腐蚀严重的市政管道，消除安全隐患；在供热方面，重点实施城镇供热“温暖工程”，加快更新改造老化管线、低效换热站等，降低热损失、保障安全运行。

三是智能升级。通过数字化手段，对城市基础设施运行状况进行实时监测、动态预警、有效处置，及时发现和管控风险隐患，提升设施风险防控和运维管理能力。

城市更新不仅是物理空间的重塑，更是城市治理能力水平的提升。陈少鹏介绍，“十五五”时期，将推动各地建设城市信息模型基础平台，提高城市规划建设治理信息化水平。同时，健全国家、省、市三级城市运行管理服务平台体系，推进政务服务“一网通办”、城市运行“一网统管”，精准掌握需求，精准提供服务，使城市治理更高效、更便捷、更精准。

城市更新，改的是房子，新的是日子。从“住有所居”到“住有宜居”，这5年的变化，值得期待。

综合央视、《人民日报》报道

## 【相关】 更新资金哪里来

城市更新，资金需求量大，钱从哪里来？

中央预算内投资给予专项支持。“2025年，我们设立了中央预算内投资城市更新专项，重点支持城镇老旧小区改造、城市危旧房改造等。”国家发展改革委固定资产投资司负责人关鹏说，今年安排资金规模970亿元，将惠及居民约800万户。

通过超长期特别国债，“两重”建设大力支持城市地下管网建设改造。“2026年安排资金规模为1600亿元，比上一年增加250亿元。”关鹏介绍。

中央财政给予试点城市定额补助。2024年起，财政部等部门启动中央财政支持部分重点城市实施城市更新行动工作，由中央财政给予定额补助，支持入围城市重点样板项目和机制建设。