

将绿色低碳嵌入城市更新全链条

“老房子”这样变成“好房子”

国务院常务会议审议通过的《城市更新“十五五”规划》，作出了一系列重要部署。会议指出，当前我国城市发展正从大规模增量扩张阶段转向存量提质增效为主的阶段；要把城市更新摆在突出位置。

这为我国高质量推进城市更新锚定了方向。此次会议同时明确了城市更新的重点任务，其中提出推动城市发展方式绿色低碳转型。

在“双碳”目标深入推进与城市更新高质量推进的今天，如何让承载着城市记忆的“老房子”通过绿色低碳理念蝶变为宜居可持续的“好房子”，已成为建筑领域碳达峰的关键路径。既有建筑低碳改造全面融入城市更新行动，正成为提升城市品质的重要抓手。



6月25日，参观者在2026长沙国际绿色智能建造与建筑工业化博览会上观看智能住宅系统模型。

新华社发

从“倡导”走向“应改尽改”

政策对城市更新的支撑是撬动绿色低碳转型的关键支点。

中国建筑节能协会副秘书长付宇表示：“建筑领域是我国能源消费和碳排放大户。”根据中国建筑节能协会最新数据，建筑领域碳排放量约占全国能源消费总量的22.1%。

截至2023年，我国建筑总面积已达716亿平方米，其中城镇公共建筑与居住建筑碳排放，占建筑运行阶段碳排放总量的82%，既有建筑改造任务依然艰巨。

面对这一挑战，国家层面已构建起多层次、立体化的政策框架体系。付宇将其概括为“四维驱动模型”：

目标驱动方面，从顶层设计到“好房子”建设的具体要求，相关目标体系清晰且责任层层分解。

法规驱动方面，形成了“行政法规统领、部门规章支撑、地方立法补充、国家标准兜底”的四层体系，其中北京、上海、深圳等地的地方立法赋予了更强执行力。

经济驱动方面，资金工具箱日趋丰富，地方财政补贴正从“普惠式”向“绩效式”转变。例如，重庆按碳减排率补贴、上海按能耗下降量补贴等创新模式涌现。

市场驱动方面，CCER（国家核证自愿减排量）机制为改造项目开辟了“节能收益+碳收益”的新模式，合同能源管理和绿色电力交易等市场化工具也在持续发力。

从鼓励“倡导”走向“应改尽改”已是大势所趋。规模化推进仍面临存量巨大、经济性不足、标准协同不够、人才储备欠缺、碳排放数据基础薄弱等瓶颈。因此，应将改造要求深度纳入城市更新法规，建立建筑碳配额制度，加快碳排放数据库与标准协同。

从单一技术到系统集成

政策与标准为改造提供了方向与底线，而真正让“老房子”焕发新生，则需要技术集成与金融创新的协同发力。

“城市更新的特点是环节多、收益率低、周期长、收益回报不确定，需要从单一融资走向综合金融服务。”中建方程科技与设计管理部副经理吴克辛提出，改造项目需匹配多元化绿色金融工具，通过绿色债券、可持续挂钩债等创新融资，将绿色资产资本化，破解投资大、周期长、回报慢难题，实现“节能收益+碳收益+环境价值”多元回报。

既有建筑改造不同于新建建筑，其技术集成面临更复杂的挑战。中国城市建设研究院绿色建筑总工程师徐力指出，“新建建筑以目标为导向，而既有建筑改造则是以问题为导向，改造难度是新建建筑的数倍”。

她从技术路径角度分析认为：“建筑降碳需围绕‘减排=开源+节流=主动式节能+被动式节能+可再生能源替代’的标准路径展开。”

以合肥园博园为例，该项目由原骆岗机场航站楼改造而成，项目充分利用原有空间布局，采用轻钢结构替换屋顶减轻荷载，通过植入中庭和立体庭院改善采光与环境，既保留了建筑的历史记忆，又注入了新的功能活力。

既有建筑改造遵循“被动式节能+主动式高效+可再生能源利用”核心路径，从建筑本体、能源系统、智慧运维三方面实现降碳。徐力认为，当前挑战在于技术适配性、标准衔接与运维数据缺失，未来将向技术集成化、用能低碳化、运维智慧化升级。

从各自为战到系统合力

既有建筑低碳改造不是单一技术或单一主体能够推动的工作，而是一个涉及政策、技术集成、市场机制以及用户参与的系统性工程。

“最大的制度性障碍是碎片化问题。”付宇直言，无论从责任主体还是改造收益来看，碎片化都是当前面临的核心挑战。老旧小区产权分散，业主、物业、街道、电力等各方“各管一段”，谁来牵头改造、谁来申请协调、节能收益如何分配等关键问题尚未形成清晰的解决机制。

在资金与商业模式方面，吴克辛认为不存在“最容易跑通”的统一模式，“每个项目都有各自的特点和匹配的资源，需要遵循实事求是的原则”。“从投资收益角度，有些项目难度虽大，但通过方法创新和系统统筹方案可能取得更高回报；有些项目风险不大但收益很低，达不到投资考核指标，企业同样不会碰。”

在技术落地方面应考虑多方面因素。中国中元国际工程有限公司副所长任君以热源设计为切口介绍，技术路线的确定应统筹考虑能源参数、资源禀赋、经济性等多方面因素，可考虑分不同气候分区制定居住建筑改造原则：严寒、寒冷地区以集中供热低碳改造为主；夏热冬冷地区以社区级分布式低碳能源为主；夏热冬暖地区聚焦高效供冷设备升级。

城市更新为既有建筑节能改造带来了重大机遇，业内专家建议，应将低碳改造全面嵌入城市更新立项、规划、资金安排核心环节，通过碳评价与绩效考核绑定，让绿色低碳从“可选项”变为“必选项”，共同推动老房子向安全、宜居、低碳、高品质的好房子升级。

据《中国发展改革报》报道



工作人员在“筑博会”上介绍一款施工电梯系统。



6月25日，“筑博会”在长沙国际会展中心开幕，共有智能装备、建筑工业化、智能建造、“好房子”、城市更新五大专业展区。