

宜居 韧性 智慧

中央明确城市更新“路线图”！

城市，是推动高质量发展、创造高品质生活、全面建设社会主义现代化国家的重要载体。

中共中央办公厅、国务院办公厅近日印发《关于持续推进城市更新行动的意见》，为打造宜居、韧性、智慧城市提供指引。

由外延扩张转向内涵提质，从“有没有”转向“好不好”，当前我国城市发展正经历深刻转型。实施城市更新行动，是转变城市发展模式的必然之举，是城市现代化建设的重要抓手。

“我国城市发展已进入城市更新的重要时期，要深刻理解和把握实施城市更新行动对于稳增长、扩内需、惠民生的重要作用，将城市更新作为推动城市高质量发展的综合性、系统性战略行动，建立可持续的城市更新模式和政策法规，促进城市结构优化、功能完善、文脉赓续、品质提升。”中国城市规划学会理事长杨保军说。

为何此时强调

持续推进城市更新行动？

杨保军指出，2024年中国常住人口城镇化率已超过67%，进入城镇化较快发展的中后期。从国际经验和城市发展规律来看，这一时期英国、美国等许多国家都开展了城市更新工作。

他指出，中国城市发展已进入以存量为主的新阶段，国家发展目标、市场需求、百姓诉求等都发生变化，城市建设必须主动适应这些变化，从关注增量、追求规模扩张、拉大城市框架转向关注存量、追求品质提升和结构优化。

而且，通过对闲置土地与老旧建筑的盘活利用，城市更新能解决居住质量这一民众关心的现实问题，还将成为扩大内需、拉动投资和消费的重要“引擎”。

国家开发银行住宅与城市建设业务部总经理胡广华透露，“十四五”以来，国开行累计承诺城市更新领域相关贷款约1.83万亿元，发放贷款超1.1万亿元，支持了管廊管网更新改造，老旧街区、老旧厂区、老旧小区和城中村改造，城市生命线安全等重点领域。官方数据显示，2024年中国共实施城市更新项目6万余个，完成投资约2.9万亿元。

城市更新将如何推进？

意见提出，坚持以人民为中心，全面践行人民城市理念，建设好房子、好小区、好社区、好城区。

城市的核心是人，人们对于美好生活的需求日益增长，既有的需求标准在提高，新增的需求类型更丰富，但目前我国城市发展还存在设施不够健全、功能不足、安全隐患等短板弱项。

围绕人民关切，意见部署了八项主要任务：加强既有建筑改造利用，推进城镇老旧小区整治改造，开展完整社区建设，推进老旧街区、老旧厂区、城中村等更新改造，完善城市功能，加强城市基础设施建设改造，修复城市生态系统，保护传承

城市历史文化。

其中，加强既有建筑改造利用位列主要任务首位。《意见》提出，稳妥推进危险住房改造，加快拆除改造D级危险住房，通过加固、改建、重建等多种方式，积极稳妥实施国有土地上C级危险住房和国有企事业单位非成套住房改造。分类分批对存在抗震安全隐患且具备加固价值的城镇房屋进行抗震加固。

“无论何时何地，哪个城市，保证房屋居住安全都是第一位的，这也是城市更新的最重要的任务之一。”上海易居房地产研究院副院长严跃进向记者表示，《意见》全文对此都非常关注，并提出建立房屋使用全生命周期安全管理制度。

推进老旧街区、老旧厂区、城中村等更新改造是另一主要任务。记者此前从住房和城乡建设部了解到，今年我国将谋划实施一批城市更新改造项目，全面完成2000年底前建成的城镇老旧小区改造任务，持续实施完整社区建设、既有建筑改造利用和老旧街区更新改造等民生工程、发展工程。

“这些任务紧密围绕新时期人民需求，立足关键领域精准发力。各地应准确把握现阶段实施城市更新的主要目标，基于自身实际，抓住主要矛盾和工作重点，尽力而为、量力而行，因地制宜推进城市更新。”中国城市规划设计研究院院长王凯说。

如何加强支撑保障？

城市更新面临规划、土地、财税、金融等多重挑战，如何加强支撑保障？意见提出关键突破点。

在建立健全城市更新实施机制方面，意见提出“创新完善以需求为导向、以项目为牵引的城市更新体制机制”“全面开展城市体检评估”“建立完善‘专项规划—片区策划—项目实施方案’的规划实施体系”；在完善用地政策方面，意见要求“推动土地混合开发利用和用途依法合理转换”“盘活利用存量低效用地”。

在健全多元化投融资方式方面，意见要求“加大中央预算内投资等支持力度”“中央财政要支持实施城市更新行动”“地方政府要加大财政投入”“落实城市更新相关税费减免政策”“强化信贷支持”“完善市场化投融资模式”；在建立城市更新可持续模式方面，意见要求“政府引导、市场运作、公众参与”；在健全法规标准方面，意见要求“加快推进城市更新相关立法工作”“完善适用于城市更新的技术标准”。

城市更新是一项复杂的系统工程，需要强有力的制度政策支撑。杨保军说，中央确定城市更新大方向后，地方是更新实施责任主体，落实深化改革要求，激发地方能动性，鼓励各地结合实际需求积极探索创新，通过改革破解制度政策性障碍，建立一整套适用于城市更新的制度政策体系。

城市更新，既是发展方式的转变，更关系到民生福祉的提升。加力实施城市更新行动，解决好人民群众最关心的现实问题，让人民群众在城市生活更方便、更舒心、更美好。

综合新华社、中新网、上海证券报