

聚焦城市更新投融资难题 多维度探索可持续的城市更新解决方案

2026 城市更新投融资发展合作论坛在京召开

□首席记者 吴真平

4月11日至12日，2026城市更新投融资发展合作论坛在北京召开。

本次论坛直面城市更新投融资的核心难题，从政策、资本、模式等多个维度共同探索了可落地、可持续的解决方案，邀请国家政策专家、大型国有金融机构专家、央企投融资专家、金融机构及成功案例操盘手齐聚一堂，凝聚城市更新投融资发展共识，寻求城市更新投融资系统性解决方案，力求探索出中国城市更新的新模式、新路径。来自全国各地城市更新管理部门、科研单位、行业龙头企业、行业协会、专业机构等负责人及相关代表近400人出席了论坛。

本次论坛由中国城市科学学会AI未来城市产业分会作为指导单位，CBC建筑中心、中国中建设计研究院有限公司主办，都市更新（北京）控股集团有限公司、CBC城市更新研究院、北京中庆建设产业集团有限公司承办，中央财经大学国家财经战略研究院、天津市城市规划学会、河北铭嘉工程设计有限公司联合主办，《城市·环境·设计》(UED)杂志、城市学报作为主办媒体，南京商业地产商会、陕西人居创新科技研究院协办，中国建筑工业出版社作为支持单位。

共话城市更新可持续方案

在主论坛上，住房和城乡建设部原总工程师、中国城市规划学会理事长、全国工程勘察设计大师杨保军从国家战略的高度，结合中央关于城市更新的最新政策导向，深刻阐述了城市更新从“规模扩张”向“内涵提升”转型的必然逻辑，并强调城市更新行动是推动城市高质量发展的综合性、系统性战略行动。中国技术经济学会党委书记、理事

长，中国国际工程咨询有限公司专家学术委副主任、原总经济师李开孟强调要把握十个关键逻辑：现金流绑定是前提，期限匹配解决长周期与短期资金矛盾，股权导向建立真正股权投资思维而非“名股实债”，债务合规守住底线，风险分层实现收益与风险对价，盘活存量破解确权定价难题，投建营一体化实现全生命周期资源配置，协同推动各方角色重构，收益共享明确政府与社会资本责任边界，闭环退出机制对接资本市场。

国家开发银行专家委专家、中国开发性金融促进会副会长袁英华指出，城市更新是新时代赋予的新目标，开发银行坚决支持城市更新。他强调项目成功的关键在于资本金，多项政策性资金均可作为资本金来源。开发银行坚持服务政府热点、雪中送炭、规划先行、信用建设、融资推动的方针，具备长期稳定的资金供给能力。他建议项目需经住建部门批准立项、发展改革部门批准规划并纳入相关规划。

国家发展改革委投资研究所研究员、博士生导师吴亚平围绕国家投资资金管理申报的“编、报、评、批”全流程，系统介绍了中央预算内投资、超长期特别国债等国家投资资金的“2+8+N”管理制度体系，强调项目申报要以非经营性项目为主，高度重视项目前期工作的合规性、规划和政策依据的充分性、投向和建设内容的符合性、投资估算（概算）的准确性和资金来源的可靠性。他建议项目资金申请报告增加“项目软建设”篇章，明确提出投融资模式、投融资方案、建设模式和运营机制，确保投融资落地、高质量建成、高效率运营和可持续发挥预期效益。

全国工程勘察设计大师、中国中建设计研究院首席总建筑师崔彤指出，城



市与建筑是动态有机的“生命体”，更新设计需超越形式、触及精神。他提出“变构互动”哲学，主张从中国营造智慧中汲取基因，建立“模件架构”体系，构建可适应功能流变的支撑“骨骼”。他强调，应以整合策划、设计、建造、运维的“大设计”全链条，推动科学、教育、文化成为城市更新的永续动力，为人民美好生活创造生生不息的空间。

厦门大学建筑与土木工程学院、厦门大学经济学院双聘教授、上海市决策咨询委员会委员赵燕菁强调，城市更新需体系性变革，建立新的城市规划体系，降低制度、交易和建筑成本，通过标准化服务、装配式建筑、就近安置周

转等方式破解难题，并建议建立城市权益市场，为资产确立身份标识、生成公允价值，形成可融资、可抵押的资产凭证，破解资本筹措难题。

CBC建筑中心主任、中国城市科学学会AI未来城市产业分会常务副会长兼秘书长彭礼孝介绍，CBC搭建城市更新一体化综合服务平台，整合政策性银行、商业银行、社会资本及REITs等多元资金渠道，通过提供城市更新项目全过程融资服务，以资金到位和政府产生价值为导向，破解资金短缺、产业运营困难、实施周期长等核心难题，推动项目成功落地。

其间还举行了四场分论坛，分别聚焦城市更新发展规划与融资规划、城市

更新投建营联动创新、城市系统更新与政策法规创新、城市更新自主更新创新等议题，来自政策研究、金融机构、法学、规划设计、产业运营、社区建设运营等领域权威专家共同参与，为新时代城市更新高质量规划落地与投融资体系创新、城市更新项目的可持续发展、城市系统更新与政策法规创新、自主更新创新模式等提供了有益借鉴与实践指引。

新书发布

论坛同期举办了《城市更新项目全过程操盘》《城市更新投融资模式》新书发布会。杨保军与中国建筑出版传媒有

限公司总经理岳建光分别致辞。彭礼孝及陕西航天建设集团党委副书记、总经理高帅分别介绍《城市更新项目全过程操盘》《城市更新投融资模式》。

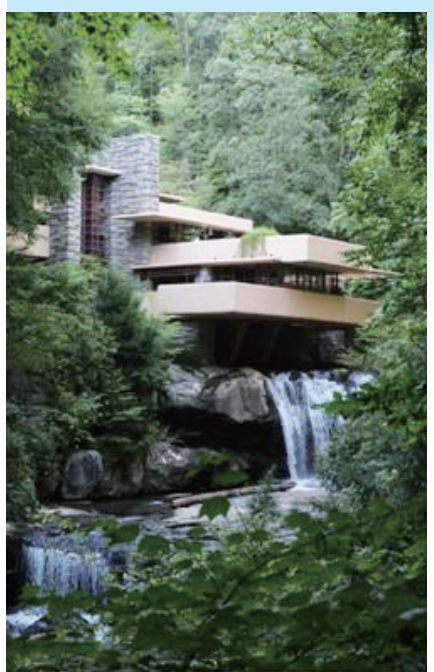
“城市更新行动理论与实践系列丛书”是住房和城乡建设领域“十四五”热点培训教材，由杨保军担任丛书主编，中国建筑出版传媒有限公司和都市更新（北京）控股集团有限公司担任发起单位。

《城市更新项目全过程操盘》是“城市更新行动理论与实践系列丛书”的重要分册，由都市更新（北京）控股集团有限公司基于多年实践积累总结而成。该书系统阐述了从项目启动、策划、规划、投融资，到设计、建设、招商运营的全生命周期操盘模式，是适应存量时代城市发展需求的创新性探索，能够有效应对城市更新项目所面临的复杂问题，也为行业从业者提供了宝贵的实践经验与参考。

《城市更新投融资模式》由行业权威专家与一线实践者联合撰写，聚焦城市更新实践中的投融资核心难题，围绕资金筹措、模式设计、实施路径与案例经验等内容，系统梳理城市更新投融资的逻辑框架与路径，为地方政府、平台公司、实施主体及相关从业者提供有益参考。

合作签约

论坛期间，中国中建设计研究院与都市更新（北京）控股集团举行了“中建设计CBC共建仪式”。未来，双方将发挥央企优势与都市更新集团在“策-规-投-营”一体化方面的优势，共同整合多方资源，深化合作机制，推动城市更新领域在投融资、产业、模式与实践层面的协同创新与落地。



“道法自然”之辩

——再读流水别墅

□夏桂平

果：

1. 去重力感。传统的砌筑建筑呈现的是“堆叠”的厚重感，而流水别墅呈现的是“漂浮”的轻盈感。巨大的挑出使得建筑与大地之间产生了视觉上的断裂与张力，仿佛被风化的岩层悬于溪流之上。2. 水平性的极致呈现。赖特在草原风格时期便已确立水平线作为美国中西部建筑的语言，而在流水别墅中，水平性被推向了新的高度——不再是单纯的水平线条装饰，而是由真实的、结构性的水平楼板构成建筑的全部形态语言。

流水别墅与周遭的关系并非通常意义上的“适应场地”，而是达到了将建筑作为场地“地质延伸”的境界。1. 岩石作为建筑的一部分。例如在起居室内，一块巨大的天然岩石从地面升起，成为壁炉的基座；另一块岩石则穿透地面，成为室内地面的一部分。在这里，建筑与场地的地质结构形成了物理上的咬合与共生。2. 瀑布作为空间的核心。与传统滨水建筑将水景作为“眺望的对象”不同，赖特将瀑布置于建筑的正下方，使其成为空间体验的声学及视觉核心。建筑不仅“看见”瀑布，更“听见”瀑布。这种选址策略使得瀑布从“景观”转变为“建筑形态的组成部分”——建筑围绕瀑布展开，而非面向瀑布。3. 材料与色彩的在地呼应。赖特选用了当地砂岩作为砌筑材料，强烈的“水平灰缝”，使得石材的纹理与周围山体的岩层形成了视觉上的对话。混凝土楼板的表面保留了木模板的纹理，并施以与砂岩相近的暖色，使人工材料与自然材料之间产生了色彩上的过渡与融合。

在那个钢筋混凝土技术尚在探索的时代，赖特为了实施如此大胆的悬挑，采用了类似倒“T”形梁的构造，将主梁与次梁结合在楼板中，（加之就地取材的石材砌墙与墙体构造），这不仅是技术的突破，更让建筑产生了如同自然地生长出来的岩石，锚固在自然之中。赖特在此处将悬挑从一种造型手法提升为建筑形态的生成逻辑：三层钢筋混凝土平板构成，并非简单地层层堆叠，而是以不同的方向、尺度向四周悬挑伸出，最大的一层悬挑达到了4.9米，使得建筑体量仿佛从中央的烟囪体块中“飞”出。

这种构成方式产生了两个革命性效果：园诗人，这具有浓烈东方韵味的定义，引出当下我们再读流水别墅的话题：“道法自然”之辩。

赖特的建筑思想核心是“有机建筑”，它并非字面意义上的模仿自然形态，而是一种深刻的哲学观。在东方建筑的语境中，则对应于“道法自然”。

赖特认为，建筑应遵循大自然内在的规律和启示，而不是简单地复制自然的外形。建筑应该像是有生命体一样，从特定的环境中“生长”出来，与地形、植被、气候和谐共生。

然而，将流水别墅置于跨文化的批判性视角下审视，尤其是从中国传统审美与风水法则的角度切入，极可能是一次极具启发性的东西方文化碰撞实验。这种审视并非要否定其作为现代主义杰作的崇高地位，而是试图宣扬在“有机建筑”这一普适性命题下，不同文明对于“人与自然”有着截然不同的理解路径。

从功能属性、中国传统审美意象以及风水法则三个维度，对流水别墅进行再认知：

一、功能属性：作为“别处居所”的实用性及局限性。流水别墅在功能上是一栋周末度假屋，服务于匹兹堡百货大亨考夫曼一家。从这个定位出发，其设计在精神层面取得了巨大成功，但在日常使用的物理层面，却长期存在争议。

一方面，流水别墅是精神栖息地。赖特成功地将建筑转化为一种极致的自然体验装置：业主无论在起居室、卧室，还是沿台阶下到溪边，都能与瀑布、岩石、山林保持零距离的感官接触。这种创意设计满足了富裕阶层对逃离城市、回归自然的终极想象。流水别墅的精神功能是完美的——它提供了一种与传统住宅截然不同的、带有仪式感的自然栖居体验场所。

限度将自然引入，但也使得居住者的活动几乎完全暴露于周围的山林之中。作为度假别墅，这种与自然毫无隔阂的状态固然浪漫，但在功能上却缺乏传统住宅应有的围合感与庇护感。

二、中国传统审美视角：“天人合一”vs“天人相争”。中国传统居所追求的“天人合一”，与赖特的有机建筑看似殊途同归，实则存在微妙而深刻的大不同。

“依”与“占”——态度的差异。中国传统审美强调建筑对自然的“谦逊”与“托付”。无论是苏州园林的“虽由人作，宛自天开”，还是徽州村落依山傍水的选址，建筑总是以一种退让、隐匿的姿态嵌入山水之中。建筑是自然的“点缀”或“注脚”，而非主角。反观流水别墅，赖特通过巨大的混凝土悬挑平台，以一种近乎“占有”的姿态凌驾于瀑布之上。这种设计虽然展现了人类驾驭自然的雄心和技术的伟力，但在中国传统文人眼中，这种过于强势的介入，可能被视为“喧宾夺主”。

中国山水画论讲究“可居、可游、可意”，讲究气韵生动，甚至留白——建筑应当是接纳山川灵气的容器，而非强行入侵环境生态。

“含蓄”与“显露”——意境的对比。中国传统审美崇尚“藏”与“隐”。理想的居所往往需要经过一番“柳暗花明”的寻觅，方能得见真容。建筑入口常被山石、照壁或林木遮挡，避免一览无余。但流水别墅则反其道而行，它以一种高度戏剧化、雕塑化的方式，将所有设计构成要素（悬挑平台、瀑布、岩石）毫无保留地呈现在观者面前。这种一目了然的直白，虽然极具视觉冲击力，却缺少了中国传统园林所强调的“咫尺天涯”的含蓄与层次感。

成了阴阳失衡，阴气（水汽）过重。

人与自然的“相克”而非“相生”。从更宏观的风水伦理来看，风水强调人与自然的“相生”，即通过顺应地脉、调节微气候来增进居住者的福祉。而流水别墅的设计，更多体现的是“相克”，用混凝土和钢铁去“征服”地形的险峻。在风水的价值判断中，这种将建筑置于险境以追求视觉刺激的做法，是以牺牲居住者的长期安宁为代价的。考夫曼家族在入住后不久便因居住不适、居住不便而减少了在此居住的频率，从某种程度上也印证了这一判断。

综上所述，从功能属性看，流水别墅作为精神性的“艺术品”无可挑剔，但作为日常栖居的“居所”，则存在舒适度与耐久性的缺陷。从中国传统审美与风水法则的角度审视，流水别墅代表了西方文明中一种“对抗性”的自然观——通过人的意志和技术，在自然的险峻之处留下人的印记。而中国传统理想中的“天人合一”，追求的则是“相看两不厌”的默默相守，是“采菊东篱下，悠然见南山”的宁静情感融入。在流水别墅中，我们看到了人与自然的激烈对话与壮丽交响；而在中国古典园林或村落中，我们看到的则是人与自然的相互滋养与长久厮守。

或许，这两种路径并无高下之分，却深刻反映了不同文明对于何为“理想的栖居”这一永恒命题的不同解答。流水别墅的出圈，恰恰在于它以西方的自然价值观，将这一命题推向了极致；而它的“缺陷”，则是在另一种文明的映照下，显现出来的文化局限性。

（作者系建筑师）

