

# 《成都市城市更新条例》6月1日起施行

4月1日,四川省第十四届人大常委会第二十六次会议表决通过《成都市城市更新条例》(下称《条例》),标志着成都市城市更新工作进入规范化、法治化新阶段。《条例》将于2026年6月1日起施行。

### 城市更新内涵拓展

#### 建立城市体检评估机制

《条例》明确,适用于成都市行政区域内的城市更新及其监督管理活动。城市更新被界定为“持续改善城市空间、形态、功能、环境、品质的建设和治理活动”,涵盖既有建筑改造利用、城镇老旧小区整治改造、完整社区建设、老旧小区与老旧小区更新改造及城中村更新改造、城市功能完善、基础设施建设改造、生态系统修复、历史文化保护传承等九大类内容。

《条例》强调,城市更新须坚持以人民为中心,遵循规划引领、统筹协调、系统治理、智慧韧性、因地制宜、保护传承、创新发展原则,实行政府引导、市场运作、公众参与、共建共享。

在规划层面,《条例》构建了以城市体检评估为基础、以专项规划为引领、以片区策划为统筹、以年度实施计划和项目实施方案为抓手的规划实施体系。城市体检评估结果将作为编制和修订相关规划的重要依据。

### 明确优先更新区域

#### 聚焦民生短板与安全隐患

《条例》规定,编制年度实施计划时,

应优先考虑存在安全隐患、居住环境差、市政基础设施和公共服务设施薄弱、风貌急需整治提升,以及现有土地用途、建(构)筑物使用功能、产业结构不适应经济社会发展等情况的项目。

在项目实施过程中,《条例》提出多项具体要求,包括:消除危险房屋安全隐患,提升抗震、消防安全性能;补齐市政基础设施和公共服务设施短板;推动老旧小区、老旧小区、传统商业设施等功能转换与业态升级;完善城市防洪、防涝等防灾减灾设施;推进老旧管网改造;统筹地上地下空间一体化提升改造;推动绿色低碳转型;加强历史文化名城保护;推进智慧城市建设等。

针对成都老城区历史遗留的功能不全、无修缮价值建筑,《条例》创设了物业权利人申请认定机制,允许认定后实施拆除新建,为存量空间再利用提供了法治路径。

《条例》还强调,市和区(市)县人民政府应健全多元化投融资方式,鼓励市场主体通过投资、建设、运营等方式参与城市更新,盘活存量资源资产。符合条件的项目可发行基础设施领域不动产投资信托基金、资产证券化产品等,享受相关税费优惠政策。

### 鼓励增设公共设施

#### 历史文化保护严禁拆真建假

《条例》明确,对既有建筑、老旧小区、老旧小区、老旧小区、低效楼宇等存量资源进行改造提升的,可以通过修缮、改建、扩建、局部拆除等措施实施,并统筹完善配套基础设施,增设社区综合服务、康复、养老、托育、无障碍等公共服务设施。

同时,鼓励统筹利用桥下空间、地下空间、基础设施周边空间、屋顶空间、滨水空间、低效用地等,结合片区功能需求,植入体育、文化、科普等场景业态,完善城市功能,增加公共空间,提升环境品质。

《条例》对涉及历史文化遗产的城市更新活动作出严格规定。涉及历史文化街区、历史文化名镇名村、传统村落、不可移动文物、历史建筑、古树名木的,须符合有关法律法规和保护规划要求,彰显和延续地方历史文化特色。

对于历史建筑、工业遗产的活化利用,在不影响历史文化价值且保障安全的前提下,可通过改建和增设设施等方式适应现代生产生活需要,促进历史空间和现代功能融合。

《条例》明确列出禁止行为:禁止以危险房屋治理等名义违法违规拆除或改造历史文化街区、传统村落、不可移动文物、历史建筑;禁止随意拆除具有保护价值的老建筑,不得拆真建假;禁止违规移植砍伐树木、滥建文化地标、随意更改老地名。(李震)

## 《长沙市全面推进城市更新行动方案(2026—2030年)》发布

近日,长沙市人民政府办公室印发了《长沙市全面推进城市更新行动方案(2026—2030年)》,提出到2028年建成一批标志性城市更新示范项目,形成一批可复制、可推广的工作经验;到2030年基本建成可持续的城市更新模式和政策法规体系。《行动方案》从5个方面提出25条措施,全面推进城市更新。

一是聚焦“全龄友好城市建设”目标,营造高品质生活空间。全面推进片区更新、既有建筑改造、城镇老旧小区

改造、完整社区扩面提质增效、城中村改造、城市功能完善、城市生态修复、城市绿地提质增效,改善人居环境,不断提高居民居住和生活品质。

二是聚焦“三个高地、两个融合”目标,激发城市发展活力。有序推进老旧小区、厂区提质转型,强化历史文化保护与风貌管控。创新存量资源盘活机制和方式,拓展新的发展空间,以功能业态升级、文旅融合培育新动能,打造一批示范性文旅消费集聚区。推动“山

水洲城”申报世界文化景观遗产。

三是聚焦基础设施补短板,提升城市安全韧性。加快推进城市地下管线管网和地下综合管廊建设改造,完善长效运维管理制度,打造一批城市生活污水管网全覆盖样板区。统筹城市防洪和内涝治理,提升应急处置能力。开展新型城市基础设施建设,推进城市基础设施生命线安全工程建设,守牢城市安全运行底线。

四是聚焦城市更新“全周期”,健全城

市更新实施路径。一体化推进城市体检与城市更新工作。明确“城市体检、规划编制、片区策划、项目实施、运营管理、成效评估”全周期系统化流程。

五是聚焦城市更新“软建设”,完善城市更新支持政策。重点研究推动城市更新相关立法,完善规划、用地、产权、资金等方面的支撑保障,优化项目审批流程,建立多元投融资机制,健全公众参与机制。

(综合)

## 首都“吾老·新街”打造适老化改造项目标杆



### 四大创新举措形成可持续的适老化改造路径

一年的预研究。2024年7月,团队启动现场精细调研踏勘,师生克服高温天气,精准测量街区尺寸,走访商户和老年居民,梳理诉求与改造痛点,为方案设计提供依据;7月10日至18日,团队仅用8天完成第一版设计方案,覆盖四大核心场景;8月24日确定最终方案并启动施工图设计;8月30日项目开工,学校派驻师生驻场,把控施工细节,保障设计落地;10月11日(重阳节)“吾老·新街”正式投用。

在运营创新方面,北建大团队构建多元运营体系,提出“政府补贴+商户(居民)自愿出资”模式,拓宽资金渠道;推广“物业服务+养老服务”融合模式,建立运维台账和专项资金,形成“改造—运营—提升”的良性循环,保障改造成果长期发挥作用。

在机制创新方面,北建大团队完善政策标准衔接,制定适配市政空间的无障碍规范弹性细则,解决改造中的难点问题;配合建立多部门联席会议制度,打破协同壁垒;推动将适老化设施维护责任纳入考核,形成“多方尽责、协同运维”的工作格局。

日前,“吾老·新街”已成为首都核心区老城更新与适老化改造的标杆。(北建大)

今年春节前夕,习近平总书记在北京考察调研,先后来到新街口街道父母食堂、银龄老年公寓,看望慰问基层干部群众。习近平总书记的殷切嘱托在北京建筑大学师生中引发了热烈反响与强烈共鸣。

作为新街口街道责任规划师,北建大团队发挥教育科研和人才优势,将专业知识与民生实际结合,积极响应城市适老化改造需求,组织师生深度参与新街口街道

北草厂胡同“吾老·新街”适老化改造项目,将这一条510米长的胡同,打造成为完整的老龄友好生活街区。为做好新街口街道北草厂胡同“吾老·新街”适老化改造项目,北建大组建跨学科专项团队,全周期深度参与项目从前期调研、方案设计到施工落地及运营评估的全流程工作,实现“规划—设计—建设—管理”一体化服务。北建大师生团队对该区域进行了近

为,城市更新行动一直在持续深化和优化。

随着“十五五”规划的实施,政策红利将持续释放,“十五五”时期城市更新必将迈入提质增效新阶段。与会代表结合各地城市更新创新实践案例,围绕行业普遍关注的城市更新过程中的政策突破与机制创新、城市更新资金筹措难题、工业遗产活化利用的痛点难点、人文价值与商业价值深度融合、绿色建筑与智慧社区的技术创新、城市更新多元实践路径探索等等,从不同维度进行了充分交流探讨。

参会各方一致表示,本次交流会为城

## 2026城市更新趋势前瞻与案例解析交流会在京召开

近日,由中国城镇化促进会主办的“2026城市更新趋势前瞻与案例解析交流会”在京召开。本次交流会以“趋势领航 落地先行”为主题,聚焦“十五五”时期城市更新的政策导向、实践路径与行业生态构建展开深度探讨,来自行业内的知名专家学者以及科研院所、开发企业、金融机构、运营服务商等相关领域的代表参会。

习近平总书记多次对城市更新作出重要部署,强调要“积极实施城市更新行动,增强发展活力,优化发展空间,推动城市业态、功能、品质不断提升”。

住房和城乡建设部、自然资源部、财政部、金融监管总局、中国人民银行等部门通过“政策协同、资源共享、机制联动”,形成“政策统筹—空间赋能—资金保障—金融支撑—业态激活”的多因素协同,推动城市更新从“单一维度改造”向“系统性治理”转变,实现城市功能完善、空间结构优化、人居环境提升、经济活力增强的有机统一,为打造创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧城市提供了坚实的制度保障与实践路径。

通过对一系列城市更新指导性文件和政策的回顾与解读,与会专家学者认为,

市更新行业搭建了高效的交流与合作平台。以此次交流会为重要契机,进一步深化行业间的交流合作,凝聚发展合力,持续探索城市更新的新路径、新方法,让城市在有机更新中持续产生新动能,焕发新活力,为建设现代化人民城市、推进以人为本的新型城镇化注入持久动力。

另据悉,中国城镇化促进会城市更新工作委员会联合有关方面已编制《城市更新》9期,《城市更新创新实践案例汇编》9期,为各级政府提供决策参考,为企业实践提供路径借鉴,为学术研究提供实证样本。(全联城市更新)

苏州城投集团携手西交利物浦大学共建城市更新样本

## “历史传承与城市更新协同的扬州实践”研讨会举办

4月10日,由《建筑学报》杂志社主办,东南大学建筑设计研究院有限公司、东南大学建筑学院、扬州古城历史文化保护建设有限公司、扬州广陵文化旅游开发有限公司承办的“历史传承与城市更新协同的扬州实践”研讨会在江苏扬州召开。

当天上午,研讨嘉宾对扬州小秦淮街区、扬州广陵路片区两个城市更新项目进行了细致的实地考察。下午的研讨会由中国工程院院士、《建筑学报》主编崔愷担任学术主持。东南大学建筑学院教授陈薇首先向嘉宾介绍了扬州的历史文化脉络和项目背景,中国工程院院士、东南大学建筑学院教授、东南大学城市设计研究中心主任王建国,东南大学建筑学院教授、东南大学建筑设计研究院有限公司总建筑师韩冬青分别介绍了小秦淮街区、广陵路片区城市更新实践的设计和实现过程。随后,丁沃沃、柴培根、宿新宝、梁玉荣、尹景益等嘉宾,聚焦两个项目的实践经验,从历史研究与价值判断、有机更新的策略与

方法、多方共建的模式与机制,以及城市更新对建筑师的要求与培养等多方面展开了讨论。

### 扬州小秦淮街区保护更新

小秦淮河是扬州明清古城核心南北向历史河道,全长约2公里。沿河曾分布盐运署、旌忠寺、董子祠等众多历史遗存,是承载扬州古城记忆的重要脉络。受扬州古城历史文化保护建设有限公司委托,东南大学设计团队历时四年多,以历史挖掘、环境提升、肌理修复、市政完善、公共空间活化为目标,推进小秦淮河城市更新。一期项目计划打造10个重点节点,涉及近3万平方米老旧房修缮、改造及D类

危房原拆原建。目前已完成清静新所、长乐听涛、漆器二厂、十巷东、珍园口袋公园5个节点,植入淮扬早茶、文创、素食、疗愈、非遗商业、设计师酒店、文化民宿等多元业态,兼顾文化传承与民生改善,打造古城滨水更新新典范。

### 扬州广陵路片区保护与再生

位于扬州老城区的广陵路,历史上一直是扬州古城东出古运河的重要路径,不仅凝结着扬州的辉煌历史和盐商、金融业记忆,沿线分布的诸多标志性建筑更是见证了1949年以来的历史。受扬州广陵文化旅游开发有限公司委托,东南大学设计团队自2021年起,陆续完成整体策划与城市设计,侧重将空置国有资产、文保单位、传统街巷等进行整合,改善基础设施,提升广陵路沿线功能业态和环境品质;2023年以来,延续完成苏北电影院地段、小东门旧址地段、苏唱街1号等更新项目,通过政府引导,探索解决突出问题,进一步带动居民、商户自主更新。(学报)



4月20日上午,苏州保障房“陪伴式更新”研究开题签约仪式举行。苏州城投集团携手西交利物浦大学,进一步推进城市更新领域民生服务与产教融合发展。苏州城投集团党委副书记、总经理殷礼,西交利物浦大学学术事务副校长周林出席了活动。

会上,双方介绍了各自发展概况、核心优势及业务布局,围绕打造城市更新及产教融合示范样本、推动产学研协同创新、推进高校学生课程实践教学、进一步服务地方发展及增进民生福祉等方面进行了交流,提出一系列新的思路和相关建议,在研讨中凝聚“公众参与”“社区共建”等思想共识。

在签约环节,苏州城投保障房公司、住研公司负责人与西浦城市规划与设计系主任陈冰共同签署了《苏州保障房陪伴式更新研究》科研课题合作协议,双方将聚力推动西浦“未来学习创新型社会有机融合、统筹发展”。

参会双方一致表示,保障房小区的更新提升是城市之需、民生之盼,事关居民群众的幸福指数。要充分发挥城投集团服务城市全产业链优势和西浦综合性学科优势,聚焦保障房人居环境改善、设施功能提升、青年人才引入、物业管理拓展、基层治理提升等内容,全方位、多角度开展课题研究,深入倾听群众的意见建议,推动教育、科研、民生需求之间的有效对接。要将课题研究落到实处,用心用情推进保障房全生命周期精细化管理和融合式创新,进一步提升社区活力,让陪伴式更新可持续、可复制、可推广,为居民群众圆梦安居、品质宜居、幸福乐居贡献智慧和力量。

(苏州城投保障房公司、西浦)

### 第一太平戴维斯：城市更新的价值要回归人的需求

近日,由ULI城市土地学会主办的“城市更新主题系列研讨:既有建筑改造”于上海举行。

第一太平戴维斯中国区策略顾问部负责人、董事总经理朱锋受邀出席,并担任“上海存量资产更新的市场需求与路径选择”圆桌讨论的主持人。

作为长期深耕城市更新领域的策略顾问专家,朱锋在圆桌中分享了第一太平戴维斯对于存量资产改造的核心观察与判断。

朱锋指出,城市更新绝不是纯粹的载体更新、框架更新。城市更新的价值最终要回归到人的需求与体验上,只有真正吸引人的空间,才能实现资产的持续增值。

在此基础上,朱锋从三个维度进一步总结了圆桌讨论的共识与洞察:

从开发商角度:城市更新中的功能计划不能简单套用单一功能分类,而应基于具体内容与融合创新进行综合考量。节能改造领域仍有巨大空间,国家碳达峰战略已为城市更新设定了明确的量化目标,这一方向值得持续深耕。

从建筑设计角度:城市更新中片区更新始终处于高优先级,高于组团更新和单体更新,这一原则从未改变。近年来,市场环境及业主需求发生了显著变化,设计师角色也面临新的挑战。上海不缺地标的更新项目,但缺少“日常的精彩”。未来的城市更新应“少一点束缚,多一点自由”,把步行5分钟的日常体验做得足够精彩,这将是下一个重要赛道。

从工程技术角度:城市更新需从建筑年代出发,重点关注结构安全与耐久度、机电能源系统、智能化配套以及气候韧性。气候韧性虽难以直接量化,但可通过避免损失、延长寿命、降低风险来体现其隐性及显性价值。城市更新不是一座城、一个片区或一栋建筑的改造,而是城市业态转型与资产配置升级的交汇点,既要创造价值,也要控制成本。

(Savills)