

重庆上线首版城市更新专题图“一键可查”

城市更新工作中，如何让数据多跑路、少跑腿？4月27日，重庆市规划和自然资源局发布首版城市更新专题图，统一数据口径，以AI智能辅助手段提高城市更新工作效率。

为深入贯彻落实中央城市工作会议精神，重庆市规划和自然资源局依托国土空间数据综合信息系统，汇集规划、住建、城管、生态、水利等部门相关空间数据，整合优化查看、统计、分析相关工具组件，建成“城市更新专题图”。目前该专题图1.0版本已上线，可通过渝快政平台访问和使用。

提升城市更新精细度、统筹度、便捷度

重庆市规划和自然资源局党组成员、副局长余颖在重庆市规划和自然资源局召开的新闻通气会上介绍，为充分发挥规划与自然资源在城市更新中的核心支撑作用，重庆市规划和自然资源局落实数字重庆“1361”整体布局，依托多年来在国土空间治理数字化领域形成的坚实基础，协同住建等部门，建设了城市更新专题图。通过专题图，可以大幅提升数字化治理能力，更加精准、高效地服务城市更新工作。

城市更新专题图，是汇集了重庆城市家底的“要素图”；是能精准查找各类资源、具备智能分析功能的“智慧图”；是能支撑更新目标研判、助力更新方案制定、提升决策效率的“作战图”；是城市更新实现数字化治理基本能力向体系能力转变的“关键图”。

余颖表示，城市更新专题图上线应用，可以将数字治理能力充分转化为城市更新实践生产力，大幅提高该城市城市更新的工作水平和效能。

一是能够提升更新的精细度。通过城市更新专题图，可以快速查询、统计、分析更新片区内人口、用地、建筑、设施等详细信息，大幅提升分析的精准性和更新的科学性，从而实现城市更新片区现状的精细刻画与精准施策。

二是能够提升成片更新的统筹度。专题图支持对成片更新区域进行整体性的数据统计与分析，统一了数据口径与权威来源，减少跨部门协调成本，为成片改造中的资源整合、方案协同和整体统筹提供有力的技术支撑。

三是能够提升城市治理的便捷度。专题图依托“渝快政”平台实现便捷访问，实现“数据多跑路、用户少跑腿”，显著提升城市治理中数据服务的可获得性与响应效率，进一步推动超大城市治理范式从“规划管理空间资源”向“经营空间价值”转变。

涵盖200余项基础数据图层，可提高工作效能90%以上

余颖介绍，城市更新专题图以“数字赋能、多跨协同、精准治理”为导向，聚焦解决城市更新工作中基础数据获取难、跨部门协同慢、评估决策效率低等痛点难点，研发了四大特色功能：

一是数字底座“智建”。依托国土空间数据综合信息系统（GIS），实现智能解析划定或上传的城市更新范围，并按照空间范围锁定、图层目录生成、工具组件配置、制图效果配置、专题生成发布五个步骤智能生成城市更新专题图。专题图汇集“三大空间”的实时数据，即：自然空间的地形地貌等数据，人造空间的土地利用现状、三条控制线（生态保护红线、永久基本农田、城镇开发边界）、建筑特征等数据，未来空间的总体规划、分区规划、城市设计、详细规划等数据，涵盖了用地、建筑、公共服务、道路交通、市政设施、生态环境、历史文化、安全防护、国土空间规划等11个领域200余项基础数据图层，为城市更新提供全面、统一、动态的底图数据。

二是全域时空“智检”。城市更新专题图，依托人工智能技术与空间大数据深度融合，具备全域数据智能感知与分析能力。实现对城市更新片区、人口性别年龄、规划性质、建筑的年代结构、设施类型等快速自动统计、智能分析，同时还能够提供覆盖城

市全域的建筑立体空间模型，实现“平面图”向“立体视角”的转变，可支撑精准识别资源禀赋、短板弱项。彻底改变以往依靠人工耗时耗力的工作方式，凭借算法模型的深度应用，将需要较长时间才能完成的繁杂工作，缩短至几分钟即可高效完成，工作效率提升90%以上。

三是图文方寸“智成”。城市更新专题图支持“一键生成”城市更新“三图一书”，有效推动城市更新相关工作从传统人工主导，向AI智能辅助新模式全面跨越。“三图”指自然、人造、未来三大基础图件，分别是：自然空间图件（包括区位图、卫星影像图等）、人造空间图件（包括现状人口分布图、现状建筑分布图、现状公共服务设施分布图等）、未来空间图件（包括详细规划用地图、交通规划结构图等）；“一书”指城市更新片区基础情况报告书，涵盖片区概况、现状条件、规划情况等内容。

四是多元协同“共融”。重庆市规划和自然资源局会同住建、城管、生态、水利、消防等相关部门及区县区政府，把城市更新专项规划、片区策划、项目实施方案等数据实时纳入城市更新专题图，并结合城市更新全生命周期动态更新现状调查、规划设计、项目许可、监督实施的实时数据，利用多规合一国土空间规划“一张图”综合统筹平衡，让城市更新规划实施体系更具可实施性和适应性。

通过渝快政平台，可以“申请即使用”

目前，城市更新专题图还是1.0版本，主要服务于渝快政体系下的所有用户，包括政府部门、事业单位和国企等。城市更新专题图使用者，通过渝快政平台进入城市更新专题图版块，线上提交专题图申请，系统即可自动生成专题图，实现申请即使用。

下一步，重庆市规划和自然资源局将根据使用需求不断迭代完善专题图数据及组件能力，实现城市更新专题图从能用、好用、用好及共建共享的跃升。

（重庆规划自然资源局）



彩虹邨现状鸟瞰 ©Starry Sky

法雷尔于近期中标香港彩虹邨整体重建项目，将作为总顾问主导总体规划及一期重建方案设计。

彩虹邨始建于20世纪60年代，是香港早期“廉租屋邨计划”的重要实践之一。项目以高度集约的开发模式，在有限土地上整合住宅、教育、商业及公共服务设施，形成自给自足的社区单元。其由多栋高层与低层住宅构成的布局，以及围绕公共空间组织的生活体系，在当时代表了一种面向高密度城市的创新居住模式。

六十余载时光沉淀，彩虹邨早已超越居住空间本身，成为香港独有的城市符号。其极具辨识度的现代主义建筑设计，以实墙与玻璃窗的巧思组合，搭配阳台外凸、厕所内凹的细节，让建筑外立面兼具整体性与立体感。第八层起特意设置的“游玩区”，将社区功能融入建筑立面，成为同期公屋中极为罕见的创新。而那些色彩斑斓的彩虹外墙，不仅是全球游客慕名而来的打卡地标，也串联起邨内38间临街商铺的烟火日常——经营六十载的民生老铺、见证邻里温情的冰室茶座，更走出了“鲍鱼大王”杨贵一等时代人物，让彩虹邨成为象征香港社会上流动的“富贵邨”。

作为香港高密度公共房屋的珍贵留存，彩虹邨的历史更藏于其社会意义之中。它曾以“模范屋邨”之名，接待尼克松总统、玛嘉烈公主等国际贵宾，向世界展示香港公共住房政策的成功，更是作为文化符号持续出现在公共文化与影像传播中。

与此同时，彩虹邨的更新已成为现实需求：建筑结构、供水管网等设施日渐老化，部分设计难以匹配现行建筑标准；公共住房供给的持续紧张，也对土地利用效率提出了新要求。此外，基地周边交通环境复杂，对整体空间组织与城市连接方式提出了新的挑战。

在此背景下，本次重建将作为一次在延续与转型之间展开的综合性实践。法雷尔深耕香港城市更新领域多年，持续探索高密度环境下公共屋邨的发展路径。彩虹邨项目提供了一个新的实践契机，以重建的方式实现社区焕新升级，同时延续这片承载香港集体记忆的现代主义地标价值，为其注入新生命力。

法雷尔表示，将在尊重场地既有价值的前提下，结合当代城市发展需求，对社区结构与公共空间体系进行系统梳理与优化，探索更加可持续的更新路径。项目正有序推进，相关信息将陆续更新。

（该文部分历史资料与背景信息源自《保育彩虹邨》研究报告）

法雷尔领衔彩虹邨重建

探索高密度环境下公共屋邨的发展路径

城市更新要将公平、效率、正义嵌入更新全流程

构建贯通投资于物与投资于人的新模式

编者按：近日，在北京召开的2026城市更新投融资发展合作论坛上，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专家，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讨可落地、可持续的解决方案。本期选取其中的城市更新发展规划与投融资规划分论坛、城市系统更新与政策法规创新分论坛嘉宾发言，为行业从业者提供参考。

近日，在2026城市更新投融资发展合作论坛分论坛上，城市系统更新与政策法规创新分论坛，7位嘉宾围绕城市更新系统构建、法治保障、规划实施、投融资创新、产业与价值重塑展开论述。

城市更新中的法治思维与法治方式

杭州市政协城市建设和人口资源环境委员会原主任何明俊指出，城市更新已从零散改造升级为国家层面的长期可持续行动，核心矛盾在于政府、企业、居民三方利益分配与多元产权协调。若缺乏清晰利益分配规则易陷入低效的多元博弈。他强调必须以法治思维与法治方式作为判断是非和处理利益关系的准绳，将矛盾化解在源头、矛盾化解在现场、化解在事前，实现“无诉”状态。即使是行政裁决也应当立足于公平正义，进行方法的创新，然后采用立法固化。法律是约束政府行政行为、限制权利人机会主义、夯实市场化运作的基础性制度。结合杭州实践，他提出引入选址论证报告制度，提前研判容积率、交通、环境、日照等可能产生的影响，避免后期纠纷。通过试点案例，将成熟经验固化为地方性法规，明确土地发展权、相邻关系补偿等关键问题。针对老旧小区城市更新，需以党建引领提升居民自治组织化程度，用民主协商破解共同产权决策难题，将公平、效率、正义嵌入更新全流程，实现政府投入可持续、居民有获得感、

企业有盈利空间的良性循环。

城市更新规划实施体系中的投融资考量

中国城市规划设计研究院城市更新分院院长范嗣斌认为，当前城市更新面临政策适配不足、资金短缺两大核心瓶颈，规划实施必须从传统管控转向面向需求、需求导向、多元参与、资金组合的新模式。城市更新“专项规划—片区策划—项目实施”的规划实施体系中，专项规划侧重统筹项目库与资金盘子，对接中央及地方资金；片区策划强调资源潜力挖掘与经济测算，推动运营前置，将公益与商业项目统筹实现综合平衡；项目实施方案需细化成本、收益与运营模式，明确多元主体责任。他提出不能过度依赖财政资金，应以片区统筹为重要载体，由中央预算内资金、专项债等撬动社会资本与金融机构投入，形成更新的可持续闭环。结合无锡、苏州等地实践，他指出存量时代需摆脱增量扩张逻辑，以满足不同人群需求，通过规划赋能实现资产增值与长效运营，让城市更新真正具备内生发展动力。

北京城市更新示范项目实践与政策创新

北京市城市规划设计研究院城市更新规划研究所所长王崇烈介绍，北京自2021年起对405个城市更新示范项目实行动态跟踪，逐步建立起城市更新项目“遴选

一跟踪一评估”全流程管理机制，并围绕六大更新类型形成一批可复制、可推广的实践经验：历史文化街区更新由“共生院落”向“共生街区”延伸，实现院落串联、资源整合与片区活化；老旧小区改造与危旧楼房改建，推动产权单位、居民等多元主体共建共担，探索片区化统筹与装配式建造等高效实施模式；产业类更新坚持绿色低碳导向与业态创新，积极引入社会资本，推动“工改工”回归实体经济、“工改居住”补齐民生短板；公共服务设施与公共空间推进功能转换与复合利用，采用社会资本参与、微利可持续的运营模式。王崇烈表示，目前北京已完成城市更新制度体系顶层设计，进入加快项目落地见效、强化政策协同衔接、优化审批实施路径的关键阶段，相关实践为全国城市更新工作提供了重要经验与示范借鉴。

城市更新多元融资模式

国信国际工程咨询集团股份有限公司、国信研究院副院长陈亮在报告中梳理了城市更新“985”全维度融资体系，为资金落地提供清晰框架。“9”大资金来源涵盖中央预算内资金、超长期国债、地方专项债、REITs、政策性金融工具、城市更新基金等，明确公益类项目依托财政资金，有收益项目以专项债与市场化融资为主。“8”大政策方向聚焦老旧小区、工业区、城市生态、功能完善等，新增工业遗产保护、地下管网等重点支持领域。“5”维评估标尺（必

要性、统筹性、系统性、可行性、一致性）重点考核安全底线、资金平衡、“软建设”（制度创新与可持续机制）。他指出，“十五五”城市更新是近20万亿元蓝海市场，但地方财政承压、专项债受限与额度限制，REITs扩容后仍集中于东部优质资产。因此需转变思路，从单个项目申报转向系统打包策划，从房产驱动转向公共服务补短板，以规划牵引资金落地，构建投融资管退全过程闭环，提升资金使用效率与项目成功率。

城市更新“资金工具箱”

财达证券股份有限公司债券融资部董事总经理罗强从实操层面解读城市更新核心资金工具，提出“专项债+城投平台+资产证券化”耦合模式。专项债是当前主力资金，城市更新与新型城镇化占比25%—30%，核心要求收益自平衡，需规避房地产与纯商业等负面清单。城投平台要在城市更新中角色升级，从融资端走向运营端。资产证券化中，公募REITs门槛高，机构间REITs（私募REITs）是重大机遇，具有审核周期短、可适度加杠杆等优势，适配商业物业、产业园区、基础设施等大量更新资产。他阐述了资金周期匹配思路：专项债支撑项目前期，城投平台保障中期建设，证券化实现后期盘活与退出。

以现代化产业体系引领城市系统更新

中央财经大学国家财经战略研究

院区域政策与规划研究中心主任李姗姗从经济视角破解城市更新资金困境，认为传统土地财政衰减、信贷模式失效，本质是价值创造不足与资本链接断裂。她提出核心转变：城市更新需从片区项目运营升级为不动产资本服务，突破不动产地理限制，将存量资产接入区域及全球资本网络，实现从在地经营到跨区域价值管理，将对空间的可持续使用与对资产的可持续组织结合起来。由最基础的不动产信息中介服务到不动产经纪与法律服务，再到独立估值、资产管理，最终实现不动产与资本市场对接，通过资产价值跃升实现我国不动产高端服务短板。她提出，当前的城市更新投资需要平衡政府目标、项目生成和基于市场目标的资本选择。实现不动产价值链升级需要从税收优惠、财政补贴等基于生产要素的政策转向规则构建、标准统一与公平竞争的制度构建，推动房地产行业从传统开发向高端现代服务转型，为城市更新提供长期资本支撑。

高质量城市更新：构建贯通投资于物与投资于人的新模式

中央财经大学城市管理学系主任王伟提出，城市更新的本质是存量资产的系统性再投资与全生命周期管理，核心是必须打通「来钱、花钱、赚钱、分钱」的全链条资金闭环，平衡好政策合规、民生保障、投资回报三大核心目标。

他强调，必须贯通投资于物（空间载体与基础设施提质）与投资于人（公共服务供给、就业能力赋能、社区治理升级）两大维度，坚持以人定投、以需定策，按城区—片区—社区三级尺度，差异化配置资源、针对性设计回报机制。在此基础上，创新提出股权型城市更新新模式，核心是从传统短期债权思维转向长期价值股权思维，通过前置界定多元主体的权利、责任与利益边界，推动居民从更新项目的被动参与者，转为主动持股的共建主体，真正实现共建共治共享。

他据此构建了「七级宝塔」全流程实施框架，依次为：股权理念—制度规则—资产确权—组织架构—股权投资—运营增值—收益分配。

他认为，新时代的城市更新是一套融合了政策体系、治理体系、资产体系的复合型系统工程，亟需我们构建起一套能够研判中国城市未来十年空间发展格局、资产价值演化趋势的核心分析框架。高质量城市更新需以新质生产力为核心支撑，实现空间载体价值提升与人的全面发展价值的有机统一，推动规划设计机构、金融机构、专业运营主体、属地居民等多元主体形成合力，共同探索中国式现代化的城市更新新路径。这意味着，城市更新将彻底告别传统单一的工程建设视角，全面转向「资产运营与全生命周期管理」的核心逻辑。（首席记者 吴真平）

强化顶层设计与资金统筹 创新政企合作模式

破解投融资难题 向城市更新高质量、可持续推进

近日，在2026城市更新投融资发展合作论坛分论坛上，城市更新发展规划与投融资规划论坛上，6位嘉宾从国家政策、地方实践、金融赋能、文旅融合、资本工具、实操落地六大维度，形成系统观点。

城市更新多元合作机制建设

国家发改委政策专家指出，城市更新已成为我国城市更新现代化建设的关键词，是城市从外延扩张转向内涵提升、存量提质的核心路径。本质是空间价值重估与再资本化。当前政策体系持续完善，从中央城市工作会议到部委支持措施，再到专项债、超长期特别国债、PPP新机制等工具，已形成政策引导、财政撬动、社会参与的多元支撑格局。但实践中仍面临结构性障碍，地方化债压力与增资阻力并存，市场化融资受资金体量、周期、社会资本约束明显，政企协同存在壁垒，税收政策不完善也增加了项目成本。她借鉴美国、英国、德国、日本等国在PPP、税收增值融资、公共公司主导、TOD综合开发等方面的经验，提出要优化政府主导的合作机

制，强化顶层设计与资金统筹，同时创新政企合作模式，通过设立产业基金、拓宽融资渠道、建立股权退出机制、构建政府—企业—金融机构—居民四位一体协同体系，破解投融资难题，推动城市更新高质量、可持续推进。

区域更新案例：多主体协同

国家智库专家结合成都基层实践，分享了城市更新落地经验与深度思考。他以成都东郊记忆、乡村土地综合整治、REITs试点项目为典型案例，展现了政府主导、产权人自下而上推动、市场化退出三种不同路径的更新模式。东郊记忆通过所有权与经营权分离，引入社会资本，摒弃传统房地产开发思路，实现老旧厂区向文商旅融合载体转型；崇州市白头镇五星村土地综合整治项目则以财政资金、集体建设用地抵押贷款、农民自筹形成资金合力，推动城乡融合更新；华夏悦城REITs试点则为项目提供了稳定的投资退出通道。他强调，城市更新不应一窝蜂、单打一、短期套利，必须尊重不动产权利人的主体地位，企业要立足城市禀赋、秉持长

期情怀。城市更新并非单一城市范畴，而是需要城乡融合、多部门协同推进，避免部门本位主义，注重长期运营与利益平衡，真正实现民生改善、城市发展与市场活力的统一。

金融赋能城市更新的规划与协同

国有金融机构专家聚焦金融与城市更新的深度融合，提出规划与融资是城市更新双向赋能的两大支柱，金融机构必须从项目前期介入，实现规划、融资、运营全程协同。当前城市更新面临资金错配、制度性交易成本高、收益均等机制缺失、风险防控难度大等痛点，传统融资模式难以适配存量更新需求。他结合杭州狮山开发贷联动、扬州小秦淮淮河财政资金组合拳、北京城市更新联盟、安徽国开行专项支持、深圳金融顾问团等实践，总结出可复制的金融支持模式：以政策性工具与商业贷款结合形成资金拼盘，政府主导、市场化运作，多元工具协同防控风险。他强调，成功的更新项目必须规划先行、金融同行，将把握项目搭配、做实现现金流与收益预期，形成可融资、

可落地、可运营的完整方案，通过银政企协同打破信息壁垒，让金融精准赋能城市更新的全链条、各环节。

城市更新中的文旅融合

中国社科院文化发展促进中心研究员谢士强从文化视角切入，认为城市更新不仅是物质空间改造，更是文化传承与情感记忆的延续，“十五五”期间文旅融合将是城市更新的核心方向。经过多年实践，城市更新已实现理念、模式、效率三重转变，从GDP导向转向人文价值导向，从政府单一主体变为多元共治，文旅融合成为盘活存量、激发动能的关键抓手。但当前仍存在规划与融资逻辑不匹配、文化传承与商业过度开发失衡、存量资产难以对接资本市场等问题。他借鉴德国汉堡港口新城、迪拜历史街区等国际经验，提出“十五五”文旅融合更新四大重点：由单体改造转向片区统筹，夯实投融资基础；由空间设计转向场景营造，释放消费潜力；由政府主导转向多元共治，建立全周期运营机制；由传统融资转向资产融资，对接REITs打通

投融资管退闭环。最终目标是让城市成为文化容器，让文化成为城市灵魂，实现更新的经济价值与文化价值双赢。

城市更新与泛REITs

北京睿信投资董事长王刚从资本与退出机制角度，解读城市更新的投融资逻辑。他指出，城市更新是“十五五”期间超15万亿元的巨大赛道，存量资产证券化空间广阔，而投融资管退闭环是项目可持续发展的核心，退出环节更是盘活存量的关键。当前城市更新资金来源分为政府端（中央预算、专项债、超长期国债）与市场端（金融机构、REITs、产业基金），两类资金规则与申报逻辑差异显著。他将更新项目分为建设期与孵化期、成熟期两个阶段，前者适合不动产PE承接高风险投资，后者可通过泛REITs体系（公募REITs、私募REITs、Pre-REITs、CMBS等）实现退出，城市更新设施已被纳入公募REITs支持范围。他以大唐不夜城、青岛万象城REITs为例，说明REITs不仅是融资工具，更能为项目前期投资与运营标准。他提出，地方政府需建立产业思维，以产业发

展带动资产增值，让专业资本参与存量盘活，提升城市更新的市场化与可持续性。

城市IP、运营与AI赋能更新落地

奥雅股份联合创始人李方悦从实操与设计运营视角，剖析存量时代城市更新痛点与破局路径。她认为当前城市更新面临产权复杂、周期长、回报慢、算账难、数字化程度低等问题，过度依赖主观判断导致项目落地困难。核心解决思路是以城市IP为核心、运营前置为关键、AI科技为引擎，通过内容注入空间、流量提升价值，说明非IP、产业IP能有效激活闲置资产，运营前置可提前锁定收益、平衡资金，多方协同能实现政府、企业、市民、运营方多赢。同时，她指出，AI垂直大模型是城市更新的重要工具，可用于空间改造方案生成、招商展示、价值测算，大幅提升效率与精准度。她强调城市更新需专业分工、多方协同、规划、设计、金融、运营深度绑定，共同分担风险、共享收益，以创造性方案破解资金与运营难题。（首席记者 吴真平）