



“截至2024年底,常住人口城镇化率达到67%,9.4亿人生活在城镇。”5月20日,住房城乡建设部副部长秦海翔在国务院新闻办新闻发布会上介绍,当前,我国城市发展从大规模增量建设转向存量提质改造和增量结构调整并重,进入了城市更新的重要时期,人民群众的需要从“有没有”转向“好不好”。

在此背景下,《中共中央办公厅国务院办公厅关于持续推进城市更新行动的意见》已正式印发,5月15日向社会公开发布。《意见》明确提出了8项重点任务,包括,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等。

5月20日,住房城乡建设部、国家发展改革委、财政部、自然资源部、金融监管总局有关负责人出席国务院新闻办新闻发布会,介绍相关支持政策与工作进展。

### 住建部 补齐小区、社区设施 建设和服务的短板

“《意见》将推进城镇老旧小区整治改造、开展完整社区建设作为持续推进城市更新行动的重要任务。下一步,住房城乡建设部将指导地方切实抓好组织实施。”住房城乡建设部副部长秦海翔介绍,一方面,在完成“十四五”城镇老旧小区改造任务的基础上,继续深入推进,重点做好小区内老化管线改造,消除安全隐患。开展建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位维修,小区环境及配套基础设施改造建设、小区内建筑节能改造,支持有条件的楼栋加装电梯。另一方面,持续开展完整社区建设,因地制宜配建和完善社区养老、托育等“一老一小”公共服务设施以及停车、充电等市政配套设施。

在城市基础设施建设改造方面,秦海翔表示,将继续抓好“里子”工程,持续推进城市燃气、供水、污水、排水、供热等地下管网的升级改造,因地制宜建设地下综合管廊。持续提升城市的安全

韧性,实施城市排水防涝提升工程,推进城镇燃气的安全整治,加快推进城市生命线安全工程建设,对城市市政设施进行实时监测、动态预警、有效处置,切实消除安全隐患。

### 自然资源部 “老城不能再拆”,深化 土地制度改革

“目前我国经济发展正在由高速增长的阶段转向高质量发展的阶段,城市更新成为国土空间全域范围里面持续完善城市功能、优化空间布局、提升环境品质、激发经济社会活力的空间治理过程。”自然资源部总规划师张兵说,将落实“老城不能再拆”的要求,针对性地开展城市内部自然和人文历史方面的空间要素调查,形成统一的底图底数。

张兵介绍,自然资源部积极支持各地编制城市更新专项规划,指导落实总体规划的战略定位和空间布局,依法依规做好与详细规划的衔接。健全“定期体检、五年一评估”制度,持续对自然、人文历史等各类资源资产开发保护状况进行动态监测预

## 从“有没有”转向“好不好” 五部门详解城市 如何“焕然一新”

警,对法定规划实施的状况进行体检评估,并加强信息共享,为经营主体提供高效的规划服务。

“这其中要特别关注的是超大特大城市,规划在空间上要发挥好对超大特大城市转变发展方式的引领作用和促进作用,深化土地制度改革,强化政策实施保障,激发城市活力。”张兵说。

张兵表示,将持续深化详细规划改革,适应存量时代城市更新发展的需要。提高要素精准保障能力和水平,“严控增量、盘活存量、优化结构、提升效率”,切实提高建设用地集约化程度,编制规划的时候要尽可能高度重视研究清楚建什么房、谁来用、谁来买,特别要加强对存量盘活优化的机制研究。

### 财政部 加大资金投入,落实好 税费优惠政策

城市更新需要大量资金投入。财政部经济建设司司长郭方明介绍,“在加大资金投入的同时,我们积极落实好税费优惠政策,如企业所得税‘三免三减半’,城镇土地使用税、城市基础设施配套费、教育费附加减免等。下一步,我们将继续通过这些渠道持续发力。”郭方明说。

此外,郭方明介绍,将扩大地方政府专项债投向领域和用作项目资本金范围,加大对城市更新相关项目的支持。发挥政策性金融的撬动作用,鼓励政策性银行在风险可控、财务可持续的前提下,对符合条件的城市更新项目提供支持;完善城乡居民住宅巨灾保险制度,更好提供巨灾风险保障。积极探索政府引导、市场运作、全社会参与的可持续城市更新投融资模式,鼓励民营企业参与基础设施和公用事业特

经营,吸引社会资本、社区、居民等各方面积极参与到城市更新工作中来。

### 金融监管总局 将出台城市更新贷款 管理办法

“为落实好《意见》要求,按照国务院的总体部署,金融监管总局正在制定专门的城市更新项目贷款管理办法。”金融监管总局统计与风险监测司司长廖媛媛介绍。

“以前,金融机构向城市更新各个领域提供不同类型的贷款产品,分别对应着不同的贷款管理制度和办法,不完全是针对城市更新工作而制定。”廖媛媛表示,近年来,城市更新的理念和内涵还在不断丰富和完善。因此,总局这次制定的新办法,不是对某一个局部领域,也不是对某一项任务,而是聚焦城市更新行动本身,通过实施城市更新项目清单管理,明确金融机构贷款的条件和流程,引导金融机构更好满足城市更新项目的合理融资需求,切实加大金融支持力度,在全面测算项目综合收益和风险基础上,开展授信审批和风险管控,做好专款专用和资金封闭管理。

### 国家发展改革委 健全运营维护体制, 完善价格收费机制

“将持续加大中央投资

支持力度。”国家发展改革委固定资产投资司负责人赵成峰介绍,2025年中央预算内投资专门设立城市更新专项,支持城市更新相关公益性基础设施和公共服务设施建设,在已支持城镇老旧小区改造、城中村改造等项目的基础上,扩围支持城市危旧住房、老旧街区(厂区)转型提质等工程。

“目前,我们正在抓紧组织计划申报和项目评审等工作,将于今年6月底前下达2025年城市更新专项中央预算内投资计划。”赵成峰介绍,同时,在“两重”建设超长期特别国债资金安排中,将继续对城市地下管网及设施建设改造项目给予支持。此外,用好地方政府专项债券,继续支持符合条件的城市更新项目建设。

“城市更新项目投资额较大,单靠政府的投入是远远不够的,必须建立多元化、多层次的资金投入机制,调动各方力量积极参与。”赵成峰介绍,鼓励各地充分挖掘项目价值,探索创新城市更新模式,对投融资模式创新性、有较好示范性的项目,中央投资将优先予以支持。

张倩楠

