全国城市更新月报

(2024年8月)

2024年9月2日



城市更新

执笔人: 上海易居房地产研究院 咨询中心总监 姚腊

邮 箱: yaola619@163.com

2024 年政府工作报告明确提出,要稳步实施城市更新行动,而加快建立高质量的城市更新专业服务体系是实现这一目标的关键。基于此,上海易居房地产研究院推出《全国城市更新月报》,旨在全面跟踪中央及一线城市在城市更新领域的政策走向、典型企业动态、特色项目进展,以此洞察城市更新的发展趋势,并借助数据解读行业发展的深层次特征,为行业发展助力,为企业专业赋能。

本期导读

重点政策方面,国家出台文件推广城市更新的好经验好做法,包括《历史文化街区保护利用可复制经验做法清单(第一批)》和《低效用地再开发试点第一批典型案例》。上海《关于规范本市住宅维修资金管理的若干规定》进一步对住宅物业管理区域内维修资金的归集、使用和管理进行了规范,有助于上海更好地推动房屋养老金制度试点工作,同时也为其他城市提供了参考。

行业动态方面,国家和地方探索创新可持续的城市更新模式。住房城乡建设部提出研究建立房屋养老金等三项制度,上海等22个城市正在试点。上海首张房票落地金山,不仅加快了安置进程,还有助于促进区域楼市均衡发展。北京第三批在京央企老旧小区综合整治项目发布,截至目前综合整治项目名单共1452个小区(项目),2120万平方米。广州召开推进城中村改造工作现场会,深圳首例业主自筹资金改造试点——红岗花园正式启动。

典型企业方面,多家企业积极推动城市更新工作。华润置地中标深圳市罗湖区翠竹街道翠竹苑城市更新项目前期服务商,浦开集团成为上海市新场镇"城中村"改造项目合作单位,中国建筑举办2024年"城市更新"投资者开放日活动,上海地产嘉定区江桥镇城中村改造项目设计方案公示,华鑫置业成功发行2024年度第一期定向债务融资工具。

特色项目方面,城市更新正催生出一批新业态和新模式。例如上海淮海中路 HAI550 定位国内首个可持续生活方式商业综合体,上海瑞康里创新打造多元共生的更新改造模式,广州市花都区 126 个老日小区"打包"改造,成为广州市首个开工建设的老旧小区成片连片改造示范区。

「数读城市更新」114 平方公里——上海自 2014 年启动建设用地减量化工作以来,已完成规划城镇开发边界外"减量瘦身"累计约 114 平方公里,显示出在优化土地利用结构、平衡耕地保护压力、统筹城乡绿色发展等方面的成效。

重点政策解读

1. 住房城乡建设部印发《历史文化街区保护利用可复制经验做法清单(第一批)》

8月21日,住房城乡建设部办公厅印发《历史文化街区保护利用可复制经验做法清单(第一批)》,汇集了各地在历史文化街区保护利用方面的先进经验做法。这些经验涵盖加强保护修缮、提升人居环境、发挥遗产价值、创新制度机制等四个方面。

政策机制	主要举措			
一、加强保护修缮	延续街区历史风貌			
	保护街区传统格局			
	保护修缮历史建筑			
二、提升人居环境	提升街区安全韧性			
	完善基础设施和公共服务设施			
	改善居民住房条件			
	创新街区价值特色展示手段			
三、发挥遗产价值	发挥街区文化教育宣传功能			
二、及件现广价值	传承优秀传统文化和传统产业			
	引入新功能新业态新活动			
	制定地方性法规和管理规定			
而 小实生后 出生	出台保护利用相关支持政策			
四、创新制度机制	加强工作组织和日常监管			
	鼓励引导社会力量和居民参与			

表: 历史文化街区保护利用可复制经验做法清单(第一批)

点评:我国在历史文化街区的保护和利用方面已形成一套较为成熟的政策框架,并通过各地实践取得了一些积极成效。自《历史文化名城名镇名村保护条例》实施以来,我国对历史文化名城名镇名村的保护利用不断深化。2021年9月,中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的意见》,明确提出到2025年,形成一批可复制可推广的活化利用经验。2024年2月,《历史文化名城和街区等保护提升项目建设指南(试行)》的发布,为各地加强历史文化文城和街区等保护提升工作提供了政策指导。

目前我国建立了多层级多要素的城乡历史文化保护传承体系。全国现有历史文化名城 142 座、历史文化名镇 312 个、历史文化名村 487 个、中国传统村落 8155 个,划定历史文化街区 1200 多片,认定历史建筑 6.72 万处,基本形成了

特色鲜明、类型丰富、数量众多的城乡历史文化遗产保护体系。通过开展历史建筑保护利用试点,组织实施历史文化街区综合环境提升工程,既改善了人居环境,又保护好了历史文化底蕴,使城市更具特色、更有魅力。

2. 自然资源部办公厅印发《低效用地再开发试点第一批典型案例》

8月22日,自然资源部办公厅印发《低效用地再开发试点第一批典型案例》,总结提炼了低效用地再开发试点城市的经验做法。第一批涉及的 18 个典型案例主要有三大特色:一是探索创新了盘活低效用地的政策实施路径。典型案例所涉地方在低效用地再开发试点政策框架下,探索创新了编制详细规划、加强收储支撑、完善供应方式、优化地价工具等政策实施路径,形成了一批产业园区用地提质增效、存量土地转型升级、公共设施用地复合利用、地上地下空间综合开发的典型经验。二是体现不同开发主体盘活低效用地的路径方法。盘活模式包括政府收储(协议收回)盘活模式,原产权人自主、联合盘活模式,企业通过二级市场收购盘活模式等,既充分发挥了政府的引导作用,又有效调动了市场参与的积极性。三是实现了土地安全高效持续利用、城乡高质量发展多维目标。

表: 低效用地再开发试点第一批典型案例

省市	案例名称	再开发类型
天津市	天津市河东区第一机床总厂改造项目	企业联合原产权人盘活片区低效工业 用地
上海市	上海市闵行区梅陇众欣产业园整体转 型项目	原产权人联合盘活片区低效工业用地
	上海市浦东新区张江水泥厂改造项目	原产权人自主盘活低效工业用地
江苏省	无锡市华虹集成电路研发和制造基地 产业园改造项目	政府收储盘活低效工业用地
	无锡梁溪区运河汇改造项目	地上地下空间综合开发盘活低效工业 用地
	常州市维尔利环保科技集团总部中心 改造项目	政府协议收回盘活低效工业用地
	苏州市常熟市支塘镇林园路产业园改 造项目	原产权人联合盘活产业园区低效工业 用地
浙江省	温州市瓯海梧田老街改造项目	政府收储盘活历史文化街区低效用地
	宁波市慈溪市德瑞区块改造项目	行业协会企业联合盘活低效工业用地
安徽省	合肥市大众汽车产业园改造项目	二级市场转让盘活低效工业用地
	芜湖市"泵站+智能停车楼"改造项目	七地混公开发利用盘活低效公用设施 用地

	马鞍山市博望区产业园"园区-单元-	优化产业园区用地管理盘活低效工业
	项日"管理模式	用地
江西省	萍乡市安源区智能装备产业园改造项	府院联动盘活低效工业用地
湖南省	湘潭市古利商用车全新智能 LCV 改造 项目	政府协议收回盘活低效工业用地
广东省	佛山市乐从镇上华智能智造产业园改 造项目	企业长租自管盘活低效工业用地
重庆市	重庆市九龙坡区东鹏公司改造项目	盘活零星低效用地促进企业增资扩产
四川省	成都市金牛区国宾片区城中村改造项	政府收储"五统一"模式盘活城中村 低效用地

点评: 2023 年 9 月,自然资源部在 15 个省(市) 44 个城市(区、县)部署低效用地再开发试点,主要围绕规划统筹、收储支撑、政策激励、基础保障等四个方面探索创新政策举措,完善激励约束机制,有效盘活存量土地和推动低效用地再开发。首批 18 个典型案例的发布,为各地盘活存量土地和低效用地提供了借鉴和参考,有助于推动城乡发展从增量依赖向存量挖潜转变,持续增强高质量发展的潜力和后劲。

3. 上海市房屋管理局印发《关于规范本市住宅维修资金管理的若干规定》

8月29日,上海市房屋管理局印发《关于规范本市住宅维修资金管理的若干规定》,为进一步贯彻实施《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》中关于住宅维修资金相关规定。主要内容包括:一是进一步明确市、区房管部门、市物业中心各单位承担住宅维修资金和公共收益相关工作的具体职责。二是进一步细分物业管理区域内不同住宅类型维修资金的首次归集原则,分别对商品住宅、公有住房售后、公共建筑设施、机动车停车库以及非居住房屋的归集标准进行了明确。三是重申住宅维修资金的交纳手续,按新建房屋首次归集、维修资金续筹方式分别进行了说明。四是完善业主大会账户的开户行选择、账户的开立、账户的变更及账户的注销等流程,新增商品住宅业主大会账户资金管理模式。五是规范授权物业服务企业、业主委员会使用维修资金的流程,完善维修资金实施方案的内容、业主大会成立前及成立后的维修资金使用程序、支取维修资金书面材料。六是细化区房屋行政管理部门组织代为维修后维修资金的使用条件及具体程序。七是进一步明确业主大会账户账目公布的具体工作要求以及账目查询的流程和渠道,规范相关主体行为,便于业主查询。八是进一

步明确因人民法院判决公有住房售后房屋恢复为租赁状态、相关银行预留印鉴缺失的处理、居委会代为履职的情形、历史遗留问题处置等。

点评:该文件对上海市住宅物业管理区域内维修资金的归集、使用和管理做了进一步规范,是对过往住宅维修资金相关管理办法的延续和深化完善(上海市关于住宅专项维修资金的主要政策文件详见下表)。住房维修资金是房屋养老金个人账户的核心组成部分,该文件的实施有助于上海更好地推动房屋养老金制度试点工作,也为其他城市提供了参考。

表: 上海市关于住宅专项维修资金的主要政策文件

政策出 台时间	政策文 件	主要内容	政策条文		
2004年通过2010年修订2018年 修正2020年第二次	《市物理定》	这是上海市关于 住宅物业,其中 包含了等集、相关 一个,是一个,是一个,是一个,是一个。 一个,是一个,是一个,是一个,是一个,是一个,是一个。 一个,是一个,是一个,是一个,是一个,是一个,是一个,是一个,是一个,是一个,是	第六十四条 新建商品住宅、公有住宅以及住宅区内的非住宅物业出售人和业出售人和买受人应当按照国家金应当用于物业共用部分的维修、更新和改造,不得挪作他用。物业出售人应当在办理房屋所有权首次登记前,交纳其应交的专项维修资金,并垫付尚未销售物业部分的应由物业买受人交纳的专项维修资金。第六十五条 未建立首期专集金额百分之、等分量,业主应当按照国家和本市的相关规定、及时,维修资金管理规约和业主大会的决定,及时补建或者再次筹集专项维修资金。		
2000年布, 2010年新发布	《市住项资理法》海品专修管办	详住适部资项的项纳项纳现绝国生产。	第六条(首期专项维修资金的交纳标准) 新建商品住宅的房地产开发企业和购房人,应 当按照下列标准交纳首期专项维修资金: (一)配备电梯的住宅,房地产开发企业按照 每平方米建筑面积成本价的 4%交纳;不配备电 梯的住宅,房地产开发企业按照每平方米建筑 面积成本价的 3%交纳。(二)配备电梯的住 宅,购房人按照每平方米建筑面积成本价的 3% 交纳;不配备电梯的住宅,购房人按照每平方 米建筑面积成本价的 2%交纳。新建商品住宅每 平方米建筑面积成本价,由市住房保障房屋管 理局和市物价部门核定。		

重点行业动态

1. 国务院新闻办公室举行"推动高质量发展"系列主题新闻发布会

8月23日,国务院新闻办公室举行"推动高质量发展"系列主题新闻发布会。住房城乡建设部部长倪虹介绍了住房城乡建设事业高质量发展取得的新成就。在住房和房地产方面,持续优化房地产政策,完善住房保障体系,努力让全体人民住有所居。截至2023年年底,我国城镇人均住房建筑面积超过40平方米;累计建设各类保障性住房和棚改安置住房6400多万套,1.5亿多群众喜圆安居梦,低保、低收入住房困难家庭基本实现应保尽保。在城市工作方面,扎实推进城市更新行动,改造城镇老旧小区,加快城市基础设施建设,努力推动城市高质量发展。截至2023年年底,我国城市建成区面积达到6.4万平方公里,常住人口城镇化率达到66.16%,超过9.3亿人生活在城镇。城市功能不断完善,城市人居环境持续改善。累计改造城镇老旧小区超过25万个,惠及4400多万户、约1.1亿人。

住房城乡建设部副部长秦海翔介绍了城市更新行动的几项主要工作。下一步将建立可持续的城市更新模式和政策法规,高质量实施好城市更新行动。在机制上,主要有三个方面:一是要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。二是要坚持"先体检、后更新",建立健全城市体检和城市更新一体化推进工作机制。三是要建立政策协同机制,完善金融、财税、土地等相关支持政策,鼓励社会资本参与,创新城市更新的投融资模式。在行动上,系统推进好房子、好小区、好社区、好城区"四好"建设,主要有几个重点:一是继续抓好城镇老旧小区改造,二是持续推进城市的"里子"工程建设,三是大力推进城市生命线安全工程建设,四是加强城市内涝治理。

住房城乡建设部副部长董建国介绍了加快构建房地产发展新模式的主要工作。研究建立房屋体检、房屋养老金、房屋保险制度,构建全生命周期房屋安全管理长效机制。目前,上海等22个城市正在试点。特别说一下房屋养老金,个人账户通过缴纳住宅专项维修资金已经有了,试点的重点是政府把公共账户建立起来。

点评:城市更新成效显著,后续要在建立可持续的城市更新模式和政策法规方面发力。

2. 住房城乡建设部研究建立房屋养老金等三项制度

8月26日,住房城乡建设部相关司局负责人就社会关注的房屋养老金相关问题进行权威解读。建立房屋养老金制度,是进入城市更新时期后,坚持人民至上,努力解决群众急难愁盼问题,加强既有房屋安全管理的重要手段之一,既管基础,又管长远。房屋养老金由个人账户和公共账户两部分组成。个人账户就是业主交存的住宅专项维修资金,交存按现行规定执行。公共账户按照"取之于房、用之于房""不增加个人负担、不减损个人权益"的原则,由政府负责建立,从试点城市看,地方政府可以通过财政补一点、土地出让金归集一些等方式筹集,目的是建立稳定的房屋安全管理资金渠道,不需要居民额外缴费,不会增加个人负担。房屋养老金个人账户和公共账户资金共同保障房屋全生命周期的安全。个人账户资金按照住宅专项维修资金管理规定,专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造。公共账户资金主要用于房屋体检和保险等支出。

点评:房屋三项制度的提法最早或可追溯至 2022 年,并非近期提出的新概念。以 2022 年 4 月长沙自建房事故为起点,5 月国务院办公厅印发《全国自建房安全专项整治工作方案》,首提研究建立房屋体检制度、房屋"养老金"制度、房屋质量保险制度。此后在多个文件中也提到过,目前上海等 22 个城市正在陆续推进试点。房屋养老金是在专项维修资金实践基础上进一步拓展和完善的,主要解决原来专项维修资金覆盖面窄、使用效率低、资金续缴难等问题。房屋养老金建设的总体思路是借鉴养老金的形式,形成更广泛的资金筹集渠道,形成房屋全覆盖的政策,提高资金使用效率和可持续性。

相关链接: https://mp.weixin.qq.com/s/UoFYRALI7Xt To-Rm-YZ5A

3. 上海开启新一轮城市管理精细化三年行动计划

近日,上海市印发《上海城市管理精细化三年行动计划(2024-2026年)》。新一轮三年行动计划的重点任务包括六大类 31 项实施内容:一是推进居住环境品质提升、提升公共空间和交通服务品质、加快乡村品质升级、开展"马路拉链"和道路修复整治、推进无障碍环境建设等 7 项任务;二是推进绿色低碳发展,加快生态城市建设等 5 项任务;三是开展重点隐患整治,完善安全管理体系等 8 项任务;四是完善应急处置体系,提高风险应对能力等 3 项任务;五是夯实数字治

理基础,强化场景实战应用等 3 项任务; 六是完善城市治理制度,加强工作系统支撑等 5 项任务。2024-2026 年将完成旧住房成套改造 62 万平方米,启动城中村改造项目 30 个以上,到 2025 年全面完成中心城区零星二级旧里以下房屋改造。完善社区服务功能,建成"15 分钟社区生活圈"示范型街镇 5 个,创建国家级完整社区 5 个、市级试点 15 个。

点评:上海市在城市管理精细化方面取得了显著成效,特别是在 2018 年至 2023 年期间,通过实施两轮三年行动计划,城市管理水平得到了全面提升。《上海城市管理精细化三年行动计划(2024-2026 年)》与上一轮行动计划相比,更加注重补齐城市管理中的短板,强化安全管理和风险防控体系,并在数字化管理等方面进行创新和提升。新一轮行动计划的实施,将有助于上海市在城市管理精细化方面继续走在全国前列,为其他城市提供可借鉴的经验。

4. 上海今年先行在浦东开展房屋安全管理三项制度试点

8月20日,在上海市十六届人大常委会第十五次会议(扩大)上,上海市市长龚正明确,关于深化人民城市建设的四项重要任务包括:稳就业、保障性租赁住房建设、房屋安全管理和电动自行车安全治理。其中关于房屋安全管理的表述如下:截至2023年底,上海市城镇既有住房建筑面积超过7.6亿平方米,大量房屋开始步入"中老年"。上海将探索实施三项制度。一是房屋定期体检制度,主要是定期对房屋进行全面检查,及时发现房屋存在的问题,对症下药消除安全隐患。二是房屋安全保险制度,在房屋面临较大风险、需要动用较大资金时,发挥保险托底作用。三是房屋养老金制度,主要服务于房屋体检、房屋保险以及房屋"小修小补"的支付。上海考虑分两步推进:第一步,今年先行在浦东等区开展试点:第二步,在试点基础上,明年将在全市范围推开。

点评:上海推进三项制度,贯彻落实了党的二十届三中全会精神,也说明在 推进房地产发展新模式方面具有系统明确的工作安排。

5. 上海首张房票落地金山

近日,金山卫镇横浦村群众李涛(化名)在动迁中选择房票安置,凭房票直接购买了一套位于金山滨海城区的商品房住宅,并按照7%的比例获得了约20万元的奖励。这也是《金山区房票安置实施办法(试行)》出台后,上海市发放并使用的首张房票。房票安置是动迁安置中货币补偿的一种补充方式。相比产权调

换方式(即选择动迁安置房),动迁群众选择房票安置,一来可以购买商品房住宅,满足更高品质的居住需求,二来可以直接拿现房,缩短在外过渡的时间;相比单一的货币补偿方式,可额外获得购房款7%的奖励。对一个地区来说,有利于防止建设过多的动迁安置房,降低政府资金成本压力。目前,金山区纳入"房源超市"的本地楼盘共有10个。

点评: 房票政策的推进具有积极意义。它不仅赋予了被征收人更大选择权, 加快了安置进程,提高了安置满意度,还有助于释放改善型住房需求,减少政府 的直接财政支出。在当前房地产市场环境下,房票政策在促进区域楼市均衡发展 和支持"增存统筹"工作方面,也将发挥的独特作用。

6. 上海市"城中村"改造工作专班赴松江区永丰街道开展秀春湾"城中村" 改造项目踏勘预审

8月19日,由上海市房管局、市农业农村委、市规划资源局、市人社局、市绿化市容局等市级部门组成的市"城中村"改造工作专班赴松江区永丰街道对拟申报的秀春湾"城中村"改造项目进行实地踏勘及项目预审。工作专班一行对永丰街道秀春塘沿岸、沪杭铁路两侧等4个"城中村"地块进行实地踏勘,并听取秀春湾"城中村"改造项目情况汇报。市级相关部门就实地踏勘情况及方案内容展开分析研讨,从历史文化风貌保护、失地农民就业和养老保障、村居民征地安置计划、规划设计及改造资金平衡测算等方面内容提出意见和建议。工作专班表示,永丰街道秀春湾"城中村"改造项目与历史文化保护传承相结合,以拆整结合的方式促进仓城地区整体更新,着力打造松江老城历史文化环线的关键节点。希望永丰街道结合市级部门建议和意见,进一步对项目实施方案概要进行修改和完善,对项目内改造地块进行详尽调查,明确地块土地性质、权属以及规划用途,认真做好风貌甄别评估,加快项目规划落地,进一步突出项目改造特色亮点。

7. 上海市委书记陈吉宁就加快推进"两旧"改造在黄浦区专题调研

8月27日下午,上海市委书记陈吉宁围绕贯彻落实党的二十届三中全会和十二届市委五次全会精神,就加快推进"两旧"改造、推动城市更新迈出新步伐以及深入推进为基层减负等,在黄浦区开展专题调研。陈吉宁指出,城市更新事关民生、事关发展。要深入学习贯彻党的二十届三中全会和习近平总书记考察上海重要讲话精神,按照十二届市委五次全会部署要求,进一步增强紧迫感和责任

感,紧紧围绕城市总体规划,着眼提升城市功能,坚持整体推进,做足做细工作,以"再难也要想办法解决"的韧劲,加快探索走出更可持续的城市更新路子,推动人民城市建设取得新进展。坚持以城市总规为统领,把城市更新工作同强化城市功能、拓展发展空间、提升区域品质、增进民生福祉更好统筹起来,整体推进、一体实施。要把工作做深做细做足,坚持因情施策,完善政策制度,找到群众接受意愿、市场参与动力、财政承受程度的平衡点,形成政府引导、市场运作、公众参与的城市更新格局,推动城市更新更可持续,更好服务城市长远发展。要聚焦重点、以点带面,集中力量打好"两旧"改造攻坚战,更好回应人民群众对宜居安居的期盼。要主动作为、创新作为,用好"三师"联创等机制,更好把保护和开发统一起来,探索新的路子、寻求新的办法。市区要加强协同、同题共答,推动"两旧"改造和城市更新工作不断取得新突破。

点评:作为中心城区老城厢主要集聚地,黄浦区零星二级旧里以下房屋、不成套旧住房"两旧"改造任务繁重,在 2022 年 7 月成片旧改任务全面完成后,仍有一批零星旧里街坊、二级旧里以下房屋亟待改造,还有一些居民尚在使用手拎马桶,居住在小梁薄板结构房屋。《黄浦区旧区改造和重大项目"十四五"规划》显示,"十三五"期末,黄浦区仍余留成片二级旧里地块 39 个,涉及房屋总量 3 万余户,规划到"十四五"期末前,要全面完成黄浦区二级以下旧里改造。

8. 北京城市更新联盟第一届理事会总结大会暨第二届理事会换届成立大会顺利举办

近日,北京城市更新联盟举办第二届理事会换届大会,建设银行与首开集团担任第二届轮值主席单位,中建集团、中粮集团、万科集团、金隅集团、中交集团担任第二届轮值副主席单位。北京市委副秘书长、市委城市工作办常务副主任王灏在最后的讲话中,对联盟第二届理事会的工作提出四点建议。一是要坚持改革创新。城市更新就是一项改革和创新,不同于新建项目,城市更新没有模式和路径可寻,必须用改革创新的思路去面对问题、分析原因、创新破解。二是要坚持规划引领。城市更新虽然要创新,但不能越界,规划的红线和底线必须坚守住。规划也要为更新服务,做到"刚弹结合",该守住的守住,该支持的支持,为项目落地创造更多支撑,准备更丰富的工具箱。三是要坚持项目化推动。片区(街区)化+综合性是城市更新的方向。片区综合性更新有利于统筹资源、"肥瘦搭区)化+综合性是城市更新的方向。片区综合性更新有利于统筹资源、"肥瘦搭

配"、由零到整,发挥专业化、规模化效益,做到整体运营,形成微利可持续的盈利模式,吸引社会资本参与。四是要坚持破解难题。城市更新的难题是利益统筹和资金量大。联盟要在这两个难题上有所作为。需要结合实践不断丰富和完善,形成对城市更新的有力支撑和保障。

9. 第三批在京央企老旧小区综合整治项目发布

8月23日,第三批在京央企老旧小区综合整治项目发布。相较于前两批次,第三批项目覆盖范围更广,项目数量更大,涉及央企集团更多。本批次确认共924个小区(项目),1072万平方米,涉及3007栋楼,共涵盖14个区。其中,城六区项目数量占比超90%,东城79个、西城163个、朝阳228个、海淀205个、丰台161个、石景山20个。本批次项目整治将围绕房屋抗震加固,外墙保温及外门窗改造,屋面防水保温改造,楼道清洗粉刷,水、电、气、热、路、通信等基础设施改造,消防、安防、照明、垃圾分类设施改造等内容进行,着力提升居民居住条件和生活水平。截至目前在京央企老旧小区综合整治项目名单共发布三批,共1452个小区(项目),2120万平方米。下一步,北京市住建委将联动各区主动靠前服务,积极支持配合已纳入改造计划的项目做好居民工作,全力做好工程建设审批手续办理和安全质量监督等工作。

10. 广州市召开推进城中村改造工作现场会

8月15日,广州市召开推进城中村改造工作现场会,梳理盘点城中村改造工作进展成效,对全市城中村改造工作进行再部署再推动。市委书记郭永航讲话。市委副书记、市长孙志洋作工作部署,并向各区政府下达《广州市城中村改造工作任务书》。市人大常委会主任王衍诗、市政协主席李贻伟出席。郭永航指出,当前我市城中村改造已进入"动则必快、动则必成"的攻坚突破阶段。要加快重点片区、重点项目改造进度,坚持"拆、治、兴"并举,用好"依法征收、净地出让"模式,集中资源力量打攻坚战、啃"硬骨头",打造一批具有示范效应的城中村改造新标杆,以点带面打开工作新局面。要完善城中村改造体制机制和工作模式,健全市级统筹、区负主责、镇街落实的城中村改造作战体系,完善和落实"房票安置"、做地等各项政策措施,提高审批服务效率,为城中村改造项目顺利推进提供有力保障。要把城中村改造作为转变超大城市发展方式的关键举措,因地制宜推动城中村产业转型升级和有序疏解,导入符合新质生产力发展要求的

现代产业,完善各类公共服务设施,加快补齐城市安全韧性短板,健全共建共治共享社会治理制度,努力走出一条具有广州特色的超大城市治理现代化新路子。

11. 深圳首例业主自筹资金改造试点——红岗花园正式启动

8月12日上午,深圳市罗湖区清水河街道党工委书记、办事处主任等主要领导,在红岗花园小区举行了旧住宅业主自筹资金改造项目试点改造的启动及揭牌仪式。这标志着红岗花园小区成为深圳市首例居民自筹自建改造的旧小区。红岗花园位于罗湖区清水河街道,始建于80年代,小区大多数楼龄已超过30年,环境不佳,基础设施也较落后。由于楼龄过老,小区内时常有水泥块砸落,房屋漏水发生,小区业主一直密切关注着小区棚改进度。早在2019年5月份的时候,红岗花园就启动了棚户区综合改造调查,但是后续进展十分缓慢。今年6月25日,罗湖红岗花园拟推行自筹资金拆除重建改造试点,启动了摸底调查的前期工作。随着揭牌仪式的举行,红岗花园小区旧住宅业主自筹资金改造项目,正式进入实施阶段。

典型企业动态

1. 华润置地中标深圳市罗湖区翠竹街道翠竹苑城市更新项目前期服务商

8月2日,华润置地中标深圳市罗湖区翠竹苑城市更新项目前期服务商。华润置地作为综合实力领先的城市投资开发运营商,成功打造深圳大冲华润城等城市更新项目,积累了丰富的城市更新经验,探索出了一套适应深圳特色、符合城市发展脉络的城市更新模式。项目位于深圳市罗湖区翠竹街道,东接竹园宾馆,西临深圳人民医院,北靠翠竹公园,前期服务商工作范围约8.7公顷。项目现状建筑内外墙存在开裂、楼梯破损等问题,片区内部空间不足,城市形象较差。项目内居民急需改善现状居住品质,更新诉求强烈。翠竹片区为罗湖区旧住宅最集中、安全隐患最突出、环境改善最迫切的"老城区"之一。华润置地坚持"品质给城市更多改变"的企业使命,将以高标准的产品力和兑现力,改善片区人居环境,以国际化城区建设标准助推片区转型发展。

2. 浦开集团成为上海市新场镇"城中村"改造项目合作单位

8月6日,上海市浦东新区新场镇新场村、蒋桥村等地块"城中村"改造项目合作单位遴选结果"出炉",浦开集团浦东土地控股公司成为中标单位,这意味着新场古镇最大规模"城中村"改造即将展开。新场"城中村"改造项目共4个点位,总用地面积39.31公顷,项目总投资超百亿元,涉及征收居(农)民、非居700余产。该项目将着眼区域规划和产业发展,凸显江南水乡特质和现代城镇生活品质,打造"城中村"改造新标杆。项目正按"2年前期+3年建设"的计划推进,计划2025年实现"城中村"项目中首个地块开工建设,到2029年完成全部地块的开发。此次改造拟采取人走房留的改造方式,后续按风貌保护相关规定进行修缮利用。目前浦开集团对此次改造4个点位的开发建设定位已基本明确,分别为"新场教育高地•人文菁英新社区"、"沪上江南原乡里•人文锋尚新领地"、"新场TOD客厅•城市产服新坐标"、"古镇服务节点•文化体验新空间"。

3. 中国建筑举办 2024 年"城市更新"投资者开放日活动

8月8日,中国建筑 2024 年"城市更新"投资者开放日活动在广州举办。 本次活动由中建股份主办,中建八局承办。活动当天,股东、投资者、分析师、 媒体记者实地调研了中建八局牵头投资建设的中建海丝城项目,参观项目展厅示 范区,考察项目复建及融资地块,了解项目设计理念、开发思路、开发进展及发展规划,并与黄埔区红山街道领导、公司管理层深入交流。活动现场,董事会秘书薛克庆介绍了中国建筑城市更新业务发展定位和进展。他表示,中国建筑作为负责任的建筑行业龙头企业,有义务、有能力在城市更新领域发挥引领作用,开拓探索有意义的商业模式,努力打造更多精品工程、标杆项目。中国建筑将持续深入参与城市更新与基础设施建设,充分发挥投资、设计、建造、运营全产业链优势,服务超大特大城市城中村改造,打造宜居、韧性、智慧城市。

4. 上海地产嘉定区江桥镇 JDPO-0302 单元 02-02 地块(城中村改造地块) 项目设计方案公示

8月9日,上海地产嘉定区江桥镇 JDPO-0302 单元 02-02 地块(城中村改造地块)项目设计方案公示。地块位于上海市嘉定区江桥镇,东至骏达路,南至童家桥路,西至开泰路,北至绿化浦。地块用地面积 27567. 43 平方米,容积率 2.5,总建筑面积 102810.95 平方米,其中地上建筑面积 72169,95 平方米,地下建筑面积 30641.00 平方米。项目设置 8 幢 17 层至 18 层的高层住宅(含保障房)、2幢配套用房以及 PT、KT 站等建筑,并设置二层地下车库,其中 7#、8#、10#、11#首层局部架空,住宅总户数 652 户。8 月 2 日,上海地产北虹桥开发建设有限公司通过协议出让的方式,以总价 210202 万元摘得该地块,楼面价为 30464元/m²。

5. 华鑫置业成功发行 2024 年度第一期定向债务融资工具

8月16日,华鑫置业2024年度第一期定向债务融资工具(PPN)成功发行,规模7亿元,发行期限1+1年,票面利率2.35%,创今年全国同期限同类债券发行票面利率最低,创上海地区AA+企业同期限发行票面利率最低。自启动本次发行工作以来,华鑫置业财务共享中心在仪电集团及公司各部门的大力支持下,积极对接金融机构、评级机构和交易商协会,紧跟市场动态抓住有利窗口期,主动调整融资策略和节奏,创新采取"承销团"发行模式,组建由北京银行牵头,上海银行、南京银行、农商银行联合承销的银团,克服行业属性、行业融资限制等不利因素,最终成功发行此次PPN,并创公司债务融资成本新低,实现了降本增效。华鑫置业将继续紧密围绕仪电集团发展战略,进一步优化资本结构、降低融资成本,不断增强资金筹措和风险防范能力,推动企业持续健康发展,为仪电集

团高质量发展更好发挥支撑保障作用。

6. 百联集团推动资产和资本高效流转,做好"一江一河"大文章

为了进一步提升商业资产、挖掘商业价值,近年来,百联集团紧贴上海"一江一河"城市规划,发挥建筑历史文化优势,对标世界级文化街区及滨水商务区、打造具有国际影响力的沉浸式文化体验新地标,以更高站位、更宽视野,创新探索苏州河沿岸优质存量资产提升赋能。基于有机更新的原则,百联集团由点到线、再到面地开展打造。所谓"点"就是率先从自有产权的物业开始,打造一些爆款项目,再将点状爆款串联成"线"。在获得政府支持的前提下,百联集团联合沿线街铺更新、营造街区调性,构建街区商业联合体,旨在营造一个片区,整体打造商业氛围,塑造社区强连接。百联集团通过提升资管力、产品力来推动存量项目的城市更新。

特色项目进展

1. 上海淮海中路 HAI550 新概念综合体开业



8月3日,由雅戈尔集团和天目里联手精心打造的上海淮海中路 HAI550 新概念综合体开业,其中雅戈尔集团是项目业主,天目里担任项目商管的角色。项目前身是一栋空置了十余年的楼房,商业建筑面积7158 m²,共有8层。HAI550以内容为引擎,定位是国内首个可持续生活方

式商业综合体,建筑项目本身也是利用循环再生的材料改造,涵盖了零售、展览、 画廊、餐饮、手工坊、买手店、实验室等多元业态。它将"自然而然"诠释为一 种随心而为的生活美学、精神和态度,而"跨光谱"则象征着多元与流动,如同 时尚的潮流不断演变,展现出对未来生活的无限憧憬。

2. 上海瑞康里实现多元共生的更新改造模式



上海市瑞康里有 90 多年历史,位于哈尔滨路、海伦路以及四平路之间,属于市级历史文化风貌保护街坊。项目占地面积约 1.7 万平方米,现状房屋面积约 2.3 万平方米,涉及居民 693 户。地块内建筑为旧式里弄,房屋老旧,居住拥挤,消防隐患较大,居民对城市更新意愿强

烈。2023年8月,在市区两级政府指导下,由虹更公司、虹房公司为实施主体启动更新。项目作为上海市首个城市更新试点项目,实现了两个创新:一是创新了城市更新模式,以居民自愿申请为前提,实施置换腾退、异地安置、原地回购、原地回租等价值等同、多样选择、多策并举、多元共生的更新改造模式。二是创新了平衡新机制,统筹兼顾前期、建设、经营、管理与维护,遵循全生命周期理念。

3. 上海虹口区图书馆修缮后重新开放



虹口区图书馆总馆 2010 年 12 月落成开放,是 虹口区"十一五"规划中公共文化建设最重要 的一环,是上海第一批实现借、阅、藏、查、 观、听为一体的区级图书馆。2022 年起,虹口 区将修缮一个更符合百姓需求、顺应时代发展、 满足全民阅读的图书馆摆上议事日程。新馆打

破了之前借阅分区的格局,用空间融合促进真正的阅读无边界。新馆扩大了一楼大厅的公共空间,取消了二楼原图书借阅区与报刊阅览区之间的隔断,三楼少儿图书室和彩虹书房面积整体翻番。新馆加速推进数字技术赋能,积极打造资源数字化、功能智慧化、服务智能化的数字图书馆。

4. 广州市花都区 126 个老旧小区"打包"改造



2023 年 9 月,广州北站东侧老旧小区成片连 片微改造项目正式开工,126 个老旧小区"打 包"统筹推进微改造。截至目前,启动区工程 进度已超过三分之一,备受关注的居民出资自 主更新项目已经完成房屋拆卸,正在建设新楼。 作为全市首个开工建设的老旧小区成片连片

改造示范区,项目探索了一种可持续的老旧小区改造模式。老旧小区改造造价高,街道多方面寻找资金,通过政府财政出钱、社会资本参与、居民自己凑钱的方式,把改造的钱凑起来。同时也在探索可持续的老旧小区改造模式,通过引进物业管理、社区服务,把老旧小区的管理水平和服务质量提高,实现老旧小区的可持续发展。

数读城市更新

上海在低效建设用地减量化方面取得了显著成果。自 2014 年启动建设用地减量化工作以来,上海已完成规划城镇开发边界外"减量瘦身"累计约 114 平方公里。其中,已批复的工矿仓储用地约 67 平方公里,宅基地约 14 平方公里,其它建设用地约 11 平方公里。通过减量化,上海不仅优化了土地利用结构,还缓解了耕地保护的压力,并在统筹城乡绿色发展方面取得了成效,累计新增耕地超过 45 平方公里,新建林地超过 35 平方公里。

上海作为中国最大的经济中心城市,面临着资源、人口、环境的"紧约束"和建设用地规模接近极限的挑战。2015年,上海建设用地总量已接近3100平方公里,约占陆域面积的45%,远超其他国际大都市。土地利用布局和结构不合理,土地利用绩效水平较低,城市环境问题成为制约城市发展的硬约束。为了提高城市发展质量和土地资源效益,上海确定了"五量调控"的土地利用基本策略,将土地资源管理引向空间资源治理,并贯穿于"上海2035"总体规划编制理念中。

上海的低效建设用地减量化工作通过坚持规划引领、建立政策制度框架和构建"协同工作"工作模式来实施。首先,上海制定了"多规合一"的规划,明确了规划城镇开发边界外现状建设用地的减量化任务。其次,建立了系统性的政策制度框架,强化了"增减挂钩"政策的运用,确保新增建设用地与减量化工作的联动。此外,构建了"横纵协同"的工作模式,推动形成了多部门协同一体的工作格局。上海还实施了三轮减量化行动,逐步将减量重点从低效工业用地拓展到宅基地和其他低效建设用地,并聚焦生态廊道区域和环境综合整治区域。通过这些举措,上海推动了城市转型升级,实现了土地资源的高质量利用。