

北京“十四五”城市更新规划：小规模、渐进式 严控大拆大建

本报记者 余燕明 北京报道

日前，北京市政府印发了《北京市城市更新专项规划(北京市“十四五”时期城市更新规划)》(以下简称“《规划》”)，这为北京新时期的城市更新工作提供了政策指引。

《规划》当中明确，北京的城市更新主要是对城市建成区的城市空间形态和城市功能的持续完善和优化调整，严控大拆大建，严守安全底线，严格生态保护，是小规模、渐进式、可持续的更新。

据《中国经营报》记者获悉，北京集中建设区内共有可更新建筑约2.45亿平方米，依托北京城市总体规划已确定的“一核一主一副、两轴多点一区”的城市空间结构，将分圈层差异化明确更新方向，将首都功能核心区和城市副中心作为更新重点，强调历史文化保护与城市修补。

“十四五”时期，北京将在全市1371个街区(3562.5平方公里)管控范围内，聚焦街区实施率≥80%及更新资源任务分布比较集中的地区，结合城市更新行动计划600余个近期拟实施项目，划定近期178个城市更新重点街区。

“北京是全国首个减量发展的超大城市，必须打破传统增量发展思维惯性，探索新的城市更新路径。”一位国土勘测规划院的研究专家告诉记者，“北京的城市更新是千年古都的城市更新，也是落实新时代首都城市战略定位的城市更新和满足人民群众对美好生活需要的城市更新。”

明确更新方向、划定重点街区

为应对老龄化问题，北京在《规划》中鼓励探索通过城市更新空间置换推进异地养老，优化养老服务资源空间布局。

通过城市更新，北京要实现公共服务、交通、市政、安全等设施更新改造，提升城市承载力，破解“大城市病”；同时要实现平房院落、老旧小区、危旧楼房和简易楼等居住类更新改造，保障居住安全，改善环境品质；还要实现老旧楼宇与传统商圈、低效产业园区与老旧厂房“腾笼换鸟”等产业类更新改造，推动产业升级、激发经济活力。

贯彻新发展理念的指导下，对北京的城市更新工作提出了新要求。《规划》当中提出了保障首都功能、激发经济活力、改善民生福祉、加强生态保护、传承历史文化、提升治理能力六个方面的更新目标，以及谋划了“塑造大国首都风范，提升政务环境品质”“科学配置资源要素，引领城市功能优化”等十个方面的更新策略。

在城市更新过程中，北京鼓励老旧楼宇、传统商圈、老旧厂房、低效产业园区等存量资源升级改造，加快“腾笼换鸟”，着力提高经济密

度和投入产出效率，推动产业高质量发展。建立以提质增效为核心的资源配置制度，积极稳妥腾退化解旧产能，释放存量资源形成新空间供给，为新动能新产业发展创造条件、留足空间。

为应对老龄化问题，北京在《规划》中鼓励探索通过城市更新空间置换推进异地养老，优化养老服务资源空间布局。探索新城普惠养老、京郊小镇养老模式，以街区和社区为单元，建设一批交通便利、生活舒缓、宜居宜养、医养结合的养老设施，支持发展康养小镇，更好承接中心城区养老功能外溢，腾退出中心城区居住空间，探索通过租赁置换、养老置换等模式，促进职住平衡发展。

据了解，北京集中建设区内共有可更新建筑约2.45亿平方米。目前，《北京城市总体规划(2016年-2035年)》已经确定了“一核一主一副、两轴多点一区”的城市空间结构，北京的城市更新工作就是以此为依据，强化分圈层差异化引

导，明确更新方向。

其中，首都功能核心区和城市副中心将作为北京城市更新重点，强调历史文化保护与城市修补。

首都功能核心区存量可更新建筑约0.42亿平方米，作为城市更新的重点地区，核心区强调保护更新，更新用地优先用于保障政务中心建设和做好“四个服务”，提升中央政务环境，促进重点地区环境品质优化。

此外，核心区的更新还要改善人居环境，保障职住平衡，推进平房区申请式退租及保护性修缮，危旧楼房和简易楼要优先解危排险，推进老旧小区综合整治，补充社区公共服务设施。提升老城区文化活力，推进老旧厂房、老旧楼宇转型提质增效，促进传统商业区转型升级，实现历史文化保护与更新的和谐共生。

城市副中心存量可更新建筑约0.13亿平方米，《规划》提出，副中心应利用更新空间发挥对疏解非首都功能的示范带动作用，加强



北京明确，城市更新严控大拆大建，严守安全底线，严格生态保护，是小规模、渐进式、可持续的更新。视觉中国/图

对首都功能的服务保障能力，率先探索出高标准、高质量推进城市更新的实施路径，形成“北京经验”。

副中心的城市更新要聚焦行政办公、商务服务、文化旅游三大主导功能，强化“腾笼换鸟”，构建

高精尖经济结构。深入开展副中心老城区城市“双修”工作，补充公共服务设施短板，建立完善公平普惠的民生服务体系。增加绿色空间，突出水城共融、蓝绿交织、文化传承的城市特色。

探索更新模式、创新政策供给

在老旧小区改造微利可持续模式上，北京在“十三五”期间积累了“投资-建设-运营-物业”全生命周期的经验。

在“十三五”时期，北京已经逐渐展开了内涵丰富的城市更新实践行动，推动了保护性更新、功能性更新、保障性更新和社会性更新，积累了生动的更新案例，也探索了多样的更新模式。

比如，落实老城不能再拆了的要求，创新保护性修缮、恢复性修建、申请式退租等实施方式，北京探索了历史文化街区和成片传统平房区的有机更新。

坚持“一院一策”和“一户一设计”的理念，北京在南锣鼓巷、砖塔胡同等地区开展改造试点；探索了东城区雨儿胡同的“共生院”模式，通过建筑共生、居民共生、文化共生，留住胡同四合院的格局肌理，留住原住民、老街坊，延续老城的生活方式、社区网络和历史文脉。北京创新了大栅栏杨梅竹斜街

保护性修缮模式，按照“政府引导、市场运作、公众参与”的运作机制和“小范围、渐进式、分类分片推进”的实施策略，促进多元主体共建、共生的社区建设与可持续发展，促进历史街区系统性有机更新。

在老旧小区改造微利可持续模式上，北京在“十三五”期间积累了“投资-建设-运营-物业”全生命周期的经验。朝阳区劲松北社区引入社会力量推进老旧小区综合整治的有机更新模式，通过居民付费、政府补贴、存量空间盘活利用等多种渠道，实现一定期限内投资回报平衡，总结形成了“劲松模式”。

据记者了解，北京探索形成了以功能业态升级和公共空间改造提升等方式带动楼宇商圈区域整体更新的模式。北京市政府印发

的上述《规划》里提到，推广新街高和以基金为平台推动楼宇基金化更新经验。

据一位参与新街高和项目更新改造的基金投资者介绍，新街高和老旧楼宇以产业发展基金方式引入社会资本参与城市更新，推动国企、地产方、原运营方等多方合作，形成一致利益诉求，共同推动项目发展，发挥专业资产管理企业的优势，通过提高运营质量，提高租金，减少运营支出等途径提高资产价值。

回顾“十三五”期间北京城市更新的实践行动和经验积累，挑战依然艰巨，但与此同时也为下一阶段北京的城市更新工作指明了创新的重点难点。

依托“一核一主一副、两轴多点一区”的城市空间结构，《规划》

不仅在宏观层面分圈层差异化明确了更新方向，在更微观的实施路径和方案上，《规划》也给出了政策指引。

比如，接下来北京五环路以内和北京城市副中心的老旧厂房根据规划和实际需要，引入产业创新项目，完善城市功能，补齐配套短板；北京五环路以外其他区域的老旧厂房聚焦打造高精尖科技创新空间，发展高端制造业。

据记者了解，除了上述《规划》，北京市已经制定出台了一系列政策为城市更新工作提供依据和指引，并通过创新规划政策工具，加强城市更新规划管理支持政策供给，为北京城市更新过程中遇到的复杂、难点问题找到了解决方案。

2021年6月，北京市研究出台

了《关于实施城市更新行动的指导意见》(“1+4”系列文件)，其中针对土地利用方式，创新提出了以租赁方式用地，土地租金实行年租制，租赁期满后承租或以协议方式办理用地手续，同时年租金可结合收益进行动态调整，缓解改造前期资金压力。

“城市更新权益主体众多，类型多样，矛盾交错复杂，现有政策对产权、规模、用途、配套等关键问题支持不力，所以城市更新工作需要创新顶层设计与统筹。”前述国土勘测规划院的研究专家说，“北京的城市更新应立足高起点，借鉴国内外相关城市经验，结合北京实际，建立新时期科学发展、适度超前的城市更新体系，探索与超大城市现代化治理相契合的高质量发展路径。”

“降利率省出了装修钱” 成都购房者追捧网红楼盘

本报记者 陈雪波 卢志坤 成都报道

5月16日，成都购房者期待已久的楼市新政出台，对购房家庭住房累计套数认定标准作出了调整。在不少购房者看来，这次政策调整没有预期中的力度大，但也有观点认为，作为强二线城市的成

“房贷利率下调”成促销关键词

“上次利率这么低，还是在很多年前了。”成都的一位房产经纪人这样向记者回忆。

今年以来，成都房贷利率持续走低，记者从多个途径了解到，当地首套房贷利率已经可以低至4.60%，逼平同期LPR(贷款市场报价利率)。5月15日，央行、银保监会下发通知，就差别化住房信贷政策进行调整，对于贷款购买普通自住住房的居民家庭，首套房商业性个人住房贷款利率下限由原来的相应期限LPR降为LPR减20个基点，按当前LPR，即从4.60%降为4.40%。成都市多个售楼处向记者确认，只要征信和其他资料没问题，现在个人首套房贷利率可以成功贷成4.60%。青羊区一位房产经纪人向记者介绍，目前也已经有成都购房客户在向银行申请4.40%的贷款。

而在去年，成都首套房贷利率在很长时间里保持在5.88%左右，部分银行曾一度高达6.30%。如今这样大幅低首套房贷利率变化对购房者来说意味着什么？成华区一位置业顾问向记者算了一笔账：以其所在项目一套总价250万元的

都，如此程度的政策放宽，同样有非常强的信号意义。

《中国经营报》记者近日走访成都市场了解到，当地新政还未给市场带来明显变化。不过，房贷利率下降，已经普遍地体现在了成都市场，利率降低的好处被销售人员细致地介绍给购房者。



房贷利率调整后，“节省利息”成为销售人员的口头禅。

本报资料室/图

房子为例，首付75万元，贷款175万元。按照一年前5.88%的利率计算的话，30年利息共计197.87万元，月供10357.5元；按照当下4.60%利率计算的话，30年利息共计147.97万元，月供8971.28元。如此算来，前后利息总额差了近50万元，后者月供则少了1386.22元。“这下把装修钱都省出来了，而且现在放贷款很快，这个利率太划算了！”这位置业顾问总结称。如今，这样的计算方法，也被普遍应用在销售人员鼓励购房者及时下手的场景中。

当下的房贷利率，在一年前是

同时，无论在限购严格的去年还是政策有所放宽的当下，成都市场上一旦有与周边价格存在明显价格逆差的新盘上市，总能引来大批购房者报名参与摇号。成都延续多年的“网红楼”抢购仍未熄火，大量社保时间较长的刚需购房者依然守候着“网红楼”。

验的房产中介回顾了他自己的买房经历。他正是在去年买的房子，当时贷款审批非常严格，以至于他的贷款额度受限，没有能足额贷款。即便如此，据他自己测算：“如果放在今年贷款的话依然能省得下十几万元。”

在房贷利好之下，多数售楼处并没有叠加更多的房价优惠。“我们这是去年拍下的‘双限地’，地价和售价都是限死的，其实没有太多的利润。”成都城东一位置业顾问告诉记者，所有购房者可以有统一两个点的优惠，但这个其实只是象征性的。

追逐“网红楼”

近来，伴随多个城市放松限购，甚至取消限购的政策陆续出台，购房者对成都市购房政策调整的期待也愈加强烈，此前成都市场流传着多个预测的“新政”版本。多次期待落空之后，成都新政终于出台。

5月16日，成都市住建局正式发布《关于支持刚性和改善性住房需求的通知》，政策调整后，近郊区(市)县已购或新购住房不纳入中心城区购房时家庭名下住房总套数计算。同时，购房人及其家庭成员在成都市无自有产权住房且登记购房之日前2年内无住房转让记录的，认定为无房居民家庭，认定时间不再延续此前的“2016年10月1日开始”。与此前的猜测版本相比，最终落地的政策力度小很多。不过在一位当地业内人士看来：“这次调整不是放松、救市，而是对过去不合时宜政策的优化。”而新政如此制定可能的主要原因是：“从过去的数据来看，成都在国内大多数城市中表现算好的，是平稳健康的。”

易居研究院智库中心研究总监严跃进则认为，此次政策中对家庭住房套数的认定、无房家庭的认定等规定，客观上使得一些家庭后续可购房的资格或名额增加，这具有积极的作用，势必释放出新的购房需求或购买力。“成都政策的松动，也说明新一线城市政策放松是近期的大

方向和趋势，客观上对全国其他城市也有示范的效应。”严跃进预测称。

5月18日国家统计局发布的全国70城一手房价指数显示，今年4月成都新房环比上涨0.8%，环比涨幅与贵阳一同位列70城第一。在那之前，成都已经连续三个月排名第二。

成都新政的调整主要涉及成都近郊的三圈层区域购房者，这部分购房群体的规模如何？是否会带来很多购房者？虽然尚无官方统计数据，但已有多位从业人员告诉记者，新政发布后的短短两天时间里，已经开始有一些来自三圈层的购房者咨询在成都中心城区买房。“那些在都江堰、青白江、崇州有两三套房的人，也想到城里来买房，这些主要是改善需求。”一位房产经纪人介绍称，这些购房者可能会和原来中心城区的购房者形成竞争关系。

虽然房贷利率有所下调，但这并没有明显提升成都二手房市场的热情。有房产交易人员告诉记者，近年来她经手的二手房价格实际上有所下降。成都理工大学附近一位房产经纪人向记者坦言，其周边交付未达两年的新房子还在限售期，而附近老房子则房龄比较老，买附近二手房的人很少。“我这边买卖房子的话，半年只能成交一两套，现在主要是在做租房了。”

最近有细心的购房者发现，贝壳网上消失近一年的二手房实际成交价格被重新挂出。去年6月，成都市要求规范二手房挂牌价格发布行为，并随后分三批次发布了数百个小区二手房指导价，贝壳网上的实际成交价格随即消失。

最新数据显示，成都金融城片区的二手房均价已经达到50951万元/平方米。而近日有从业人员反映，此前执行的二手房“指导价”如今其实也不再那么严格。而自从去年8月以后，成都市再未继续发布新的指导价。

另一方面，成都人对购买新房的热情肉眼可见，“网红楼”尤甚。5月10日，天府新区新鸿基悦城取证，高达1万元的“剪刀差”让它一时成为成都万千购房者的关注焦点。虽然这批次只有360套房源可售，但在取证次日，新鸿基悦城售楼处就被购房者堵得水泄不通，甚至引来了网络主播站在售楼处外直播，手机报名系统开启后一度被报名者挤至瘫痪。

“要是所有楼盘都是这样的价格，刚需们睡着都要笑醒。”一位购房者在购房咨询小程序中对新鸿基悦城如此留言。更多的留言，则是在讨论猜测本次摇号对社保时长的要求会有多高，以及表达对拥有数百个月社保购房者的羡慕。