SUR 城市更新周报

SUR WEEKLY REVIEW

11.5万个老旧小区之后，城市更新的钱从哪来?

期号：**第 3 期**

周期：2026-09-21 至 2026-09-28

出品：**四川省文化和旅游创意产业联盟城市更新专业委员会（SUR）**

WEEKLY SIGNALS

本周政策与市场信号

住建部“十五五”将建设改造城市地下管网约77万公里

现有管网386万公里，改造投资超5万亿元

住房和城乡建设部 · 2026-09-20 · 2026年9月18日，国务院新闻办公室举行“开局起步‘十五五’”系列主题新闻发布会，住房和城乡建设部副部长陈绍旺等介绍“十五五”时期推进住房城乡建设事业高质量发

https://www.mohurd.gov.cn/xinwen/jsyw/art/2026/art_ddc584f13eaf4d02958ff8a2b8ad441a.html

住建部部署《城市更新“十五五”规划》10项指标23项任务落地

十五五将新开工改造11.5万个城镇老旧小区

住房和城乡建设部 · 2026-09-19 · 2026年9月18日，国务院新闻办公室举行“开局起步‘十五五’”系列主题新闻发布会，住房城乡建设部城市管理监督局局长张强表示，国务院出台的《城市更新“十五五”规

https://www.mohurd.gov.cn/xinwen/gzdt/art/2026/art_f299b079dbc24d75a4e206fc40c1be34.html

重庆市住建委披露城市更新社会资本投资占比63%

金山片区社会投资50.7亿元，占总投资92%

重庆市住建委 · 2026-09-20 · 重庆市住房城乡建委2026年9月20日披露，全市城市更新社会资本投资占比达63%。两江新区金山片区系统谋划35个项目，总投资55亿元，其中社会投资50.7亿元、

https://zfcxjw.cq.gov.cn/./zwxx_166/zwyw/202609/t20260920_16107147.html

全国存量住宅超400亿平方米，好房子建设转向存量改造

超400亿平方米存量住宅中，三成房龄超过25年

住房和城乡建设部 · 2026-09-24 · 2026年9月24日，住房和城乡建设部网站发布城市更新一线观察报道，记者王优玲、张钟仁走访广州、南京、北京、上海、武汉、青岛、深圳等地，观察“好房子”建设推进情

https://www.mohurd.gov.cn/xinwen/dfxx/art/2026/art_4ed40114327f48b4ba7bcf792f28a4c1.html

国务院办公厅转发十部门促进房车消费若干措施

租赁自行式房车使用年限由15年放宽至25年

中国政府网 · 2026-09-20 · 2026年9月13日，国务院办公厅转发文化和旅游部、国家发展改革委等10个部门《关于促进房车消费的若干措施》，以国办函〔2026〕82号印发，9月18日公开。措

https://www.gov.cn/zhengce/content/202609/content_7081441.htm

ASSET INFO

资产信息精选

本周新增挂牌 2 条，以下为编辑精选；完整清单见资产信息中心。

广汉市浏阳路东四段29号附2号营业房转让

德阳市 · 479200 · 截止 2026-10-09 · 四川德阳广汉市浏阳路东四段29号附2号营业房转让，属央企项目，转让方为四川中烟工业有限责任公司，挂牌价 479200（快

https://www.dscq.com/bidDetails/0feae9ea266f4abbbe4815d67a98b9fb.shtml

成都市锦江区静渝路39号1栋1层29号商铺

成都市 · 9880.64 · 截止 2026-10-09 · 西南联合产权交易所挂牌标的：成都市锦江区静渝路39号1栋1层29号商铺，属地方国资房地产类商铺资产，挂牌起价9880.6

https://www.dscq.com/bidDetails/1a3a2597b9b447b78d78bc5e61d25195.shtml

IN-DEPTH

深度解读

江苏发布“十五五”城市更新规划：1500个老旧小区与1000个完整社区的更新逻辑

江苏从试点转向全面实施，以6方面14项工程推进城市更新，本文解析其机制与对四川的启示。

https://sichuanurbanrenewal.cn/articles/l2-20260921-790867

重庆城市更新：社会资本投资占比63%的合伙逻辑

社会资本以租赁、特许经营等方式深度参与重庆城市更新，投资占比达63%。本文解析其现象、机制、争议与四川启示。

https://sichuanurbanrenewal.cn/articles/l2-20260924-4d6f42

文旅体商融合如何让重庆老空间“活”起来？

从龙兴古镇到洋炮局1862，重庆两江新区以文旅体商融合推动历史文化遗产融入现代城市生活，为成渝城市更新提供新样本。

https://sichuanurbanrenewal.cn/articles/l2-20260924-d43e35

从通勤后街到活力街区：杭州月朗路微更新

杭州月朗路通过统筹道路与建筑前区、重组断面、植入月相主题，将消极商办后街转化为复合公共空间，为高密度街区微更新提供样本。

https://sichuanurbanrenewal.cn/articles/l2-20260924-fb38f7

QUESTION OF THE WEEK

本周一问

社会资本占比63%的重庆经验，四川怎么学?

重庆市住建委披露，全市城市更新社会资本投资占比已达63%。两江新区金山片区谋划35个项目、总投资55亿元，其中社会投资50.7亿元、占比92%；渝中区山城巷以15年特许经营权引入社会资本1.2亿元，物业出租率90%。民企重庆星仁汇2023年4月以15年租约租下70亩闲置厂区，年租金1500万元，改造为MSG汇星，70余家品牌入驻，测算平均月租金180元/平方米，预计6至7年回本。配套上，重庆争取到位中央资金600亿元、占全国总盘子超4%，自审自发专项债142.1亿元，建立20亿元市级资金周转池，出台52条政策推动所有权与经营权分离。 判断在于：63%不是财政让利的结果，而是把经营权做成可测算资产的结果。15年租约、180元/平方米月租金、90%出租率、6至7年回本，这些数字能被写进财务模型，社会资本才愿意进来。反过来看，缺少可确权的经营权期限与可验证的租金基准，政策表述再完整也拉不动投资。 对四川从业者有三条建议。其一，存量项目的前期工作应从“改造方案”转向“经营测算”，先回答租金水平、出租率与回本周期，再谈空间设计。其二，四川本周启动的熊猫消费节发放超6亿元消费券、联动全川3000余家商家，消费端导流工具已经具备，存量空间运营方可在招商方案中嵌入票根联动条款，把短期客流转化为租约谈判筹码。其三，四川省住建厅本周通报5起施工损坏供水、燃气管线案例，罚金最高5万元，存量改造多在建成区内作业，末端操作风险高于新建项目，须把管线保护交底落到具体作业面。

《本周一问》为秘书处观点栏目，观点判断经秘书处终审。

本报内容依据公开信源与 SUR 智库汇编；转发请注明来源：SUR城市更新专委会。订阅与往期：https://sichuanurbanrenewal.cn/weekly