

北京城市副中心“十五五”重点专项规划

**北京城市副中心（通州区）
“十五五”时期城市更新规划**

（征求意见稿）

2026年7月

目录

第一章 总体要求	1
(一) 发展形势.....	1
(二) 指导思想.....	2
(三) 规划范围.....	2
(四) 主要目标.....	2
第二章 聚焦重点空间，促进城市结构优化	3
(一) 构建“一带一轴辐射引领，四片区重点突破，多单元统筹推进”的城市更新空间格局.....	3
(二) 一带引领，形成融生态文明、历史文化、现代活力为一体的绿色空间走廊.....	5
(三) 一轴串联，形成鼓励创新、贯穿南北、缝合东西的现代城市空间.....	5
(四) 片区联动，因地制宜引导更新重点地区整体提升.....	5
(五) 单元统筹，整合资源配置推进一体化更新.....	6
第三章 锚定重点任务，开展四大专项行动	8
(一) 开展老旧小区综合整治专项行动，提升人居环境品质.....	8
(二) 开展区域综合更新专项行动，促进地区活力整体提升.....	9
(三) 开展三大设施提质增效专项行动，保障城市功能运行.....	11
(四) 开展生态系统修复与历史文化遗产专项行动，形成特色城市风貌.....	13
第四章 深化改革创新，完善实施保障机制	15
(一) 加强组织领导和公众参与.....	15
(二) 建立完善城市更新规划实施体系.....	15
(三) 加强城市更新政策供给.....	16
(四) 强化城市更新资金保障.....	17

第一章 总体要求

（一）发展形势

“十四五”时期，城市副中心深入践行《北京城市总体规划（2016年—2035年）》与《北京城市副中心控制性详细规划（街区层面）（2016年—2035年）》战略部署，已基本实现打基础、补短板、有序拉开城市框架的目标，“十五五”时期将从外延扩张转向更新与新建并重，内涵提升式发展需求更加急迫。“十五五”时期城市副中心的城市更新进入加速期和关键期，发展机遇前所未有，更新挑战依然严峻。

城市副中心在“十五五”时期具备承接重大功能性和战略性资源的显著优势，作为非首都功能疏解重要承载地和京津冀协同发展示范区，拥有引入央企、国企、高等院校等高能级机构的空间资源条件和政策制度优势。通州区现状约28.7平方公里的待更新存量建设用地，为系统推进城市更新提供了重要的空间载体。

同时“十五五”时期通州区城市更新仍面临多重挑战。目前待更新存量地区空间品质与利用效率有待提升，房屋设施老化、公共服务设施供需错配、公共空间系统性欠缺，大量产业用地闲置低效，空间资源亟待盘活。老旧小区改造、教育养老设施补充、绿地养护等方面民生诉求亟待回应。但城市更新工作呈现项目化分散化特征，缺乏空间统筹，系统性不足，资源配置效率偏低。同时城市更新项目复杂性和政策多样性强，缺乏吸引市场主体参与更新的保障机制，信息不对称、手续不透明、融资限制多，刚性政策制约了功能混合与消费新场景培育，规划公益性设施占比高，导致市场主体参与动力不足，目前城市副中心更新项目资金来源中市场主体占比不足20%，整体实施效能未能充分释放。

（二）指导思想

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大和二十届历次全会、中央城市工作会议精神，深入贯彻习近平总书记对北京城市副中心的重要讲话精神，坚持以人民为中心，完整、准确、全面贯彻新发展理念，以《北京城市副中心控制性详细规划（街区层面）（2016年—2035年）》为统领，落实《国务院关于支持北京城市副中心高质量发展的意见》和国务院《城市更新“十五五”规划》，通过城市更新推动城市高质量发展、融入新发展格局、转变城市开发建设方式和经济增长方式，促进城市结构优化、功能完善、文脉赓续、品质提升。

（三）规划范围

本规划范围以城市副中心 155 平方公里为主，扩展至拓展区范围（不含亦庄新城通州部分）。

（四）主要目标

到 2030 年，城市更新行动取得重要进展，可持续城市更新模式基本建立，有效支撑城市副中心承接非首都功能疏解与建设国际一流和谐宜居之都示范区，“一带一轴”、老城和三个特色小镇等城市更新重点空间功能和品质实现整体提升，人民群众高质量生活需求得到更好的满足。实施多元化的城市更新任务，推进空间资源有效整合和优化，增加城市更新场景，促进产业转型升级、改善人居环境、完善公共服务和基础设施，塑造特色城市风貌，完成一批具有示范性的城市更新项目，探索高标准、高质量推进城市更新的“副中心经验”。创新政策，争取多渠道资金，扩大社会资本参与，促进发展新旧动能加快转换，到“十五五”末，城市更新年度投资力争达到固投总额的 30%。

第二章 聚焦重点空间，促进城市结构优化

（一）构建“一带一轴辐射引领，四片区重点突破，多单元统筹推进”的城市更新空间格局

强化整体统筹，分层次构建空间引导体系，拉开北京城市副中心城市更新空间框架。推进实现城市副中心规划空间结构，结合城市副中心存量资源与实施情况，聚焦“十五五”时期城市更新重点空间，构建“一带一轴辐射引领，四片区重点突破，多单元统筹推进”的城市副中心城市更新空间格局。以一带一轴为引领，强化四个重点片区功能统筹与协同发展，推动多个城市更新实施单元一体化更新，促进城市功能与品质全面提升。

一带指大运河生态文明带。

一轴指六环创新发展轴。

四片区指六环创新发展轴串联的老城片区、宋庄艺术小镇片区、张家湾设计小镇及漕运古镇片区、台湖演艺小镇片区4个城市更新重点片区。

多单元指针对城市更新活动相对成片连片区域，结合实施情况，科学划定城市更新实施单元，单元内强化统筹各类资源配置、平衡多方利益、优化功能布局、补齐公服配套，实现片区一体化更新。

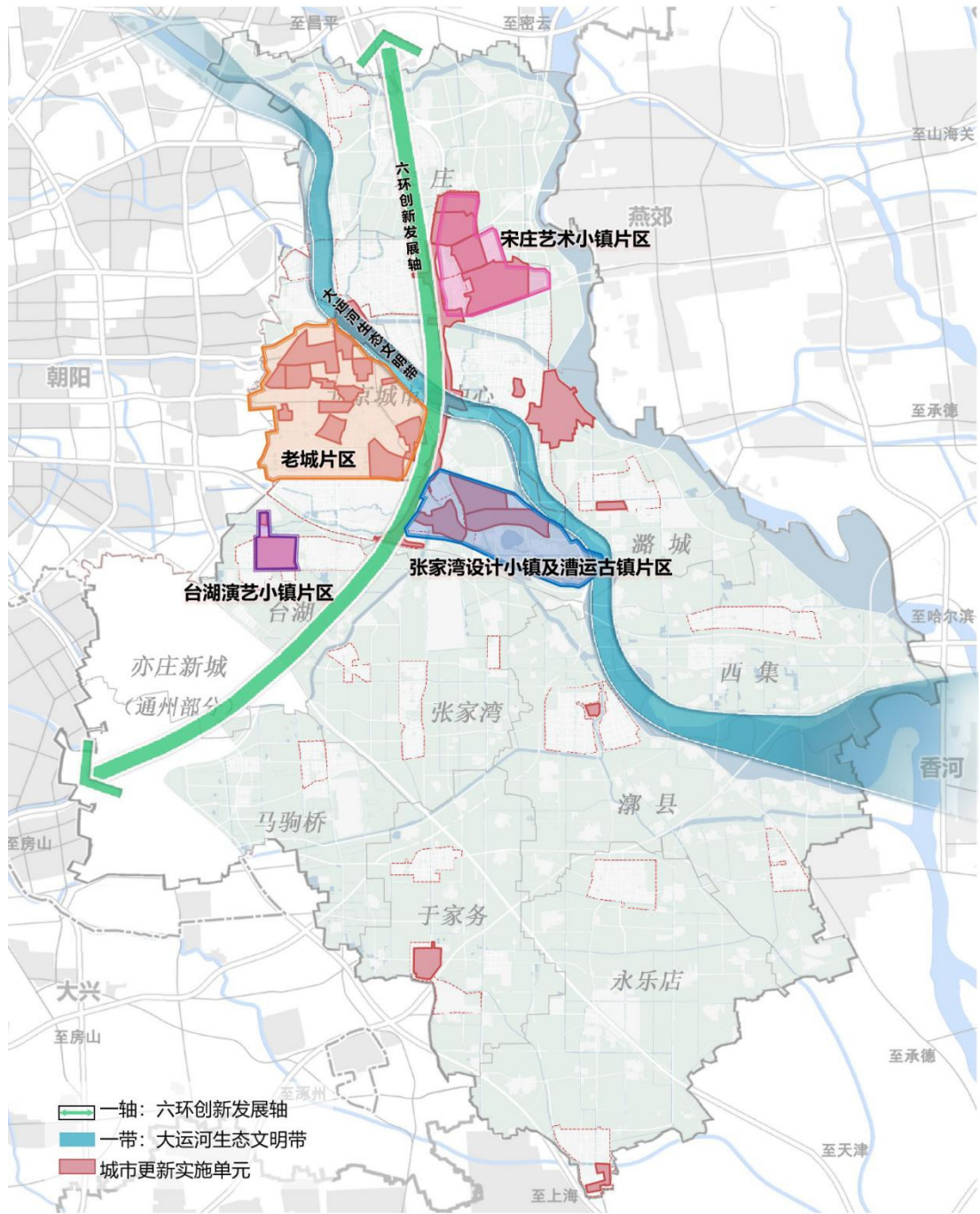


图 2-1 北京城市副中心城市更新空间结构示意图

（二）一带引领，形成融生态文明、历史文化、现代活力为一体的绿色空间走廊

依托大运河生态文明带建设，塑造展示生态文明的绿色空间走廊。提升大运河滨水空间品质，构建安全、绿色、宜人的滨水空间。赓续千年运河文脉，打造彰显中华文明、引领创新发展的滨水城市标杆。强化大运河滨水经济带的功能引领，高效聚合生态、文化、商业等公共要素，构建文商旅体融合发展的滨水活力圈。强化与周边重点功能区的水岸联动，有效串联老城地区与张家湾设计小镇等城市更新重点片区，形成发展合力。

（三）一轴串联，形成鼓励创新、贯穿南北、缝合东西的现代城市空间

结合六环路入地改造建设六环高线公园，形成贯通城市副中心的慢行系统网络。采用小型化、散点式方式，植入配套服务、公共服务和文化设施等功能，创造丰富体验，突显特色文化。强化“一轴”的空间缝合作用，串联宋庄片区、张家湾设计小镇、老城地区等城市更新重点片区，实现交通功能与城市功能协同优化。通过功能植入和一体化建设运营，激活两侧产业，辐射带动周边土地增值，全面提升城市副中心整体城市区域的综合价值，构建绿色可持续发展新模式。

（四）片区联动，因地制宜引导更新重点地区整体提升

聚焦重点片区、分类施策，筑牢城市更新整体格局。深化老城片区系统更新，着力提升环境品质与区域影响力，统筹配置存量与增量用地资源，全面推进老旧小区、危旧楼房、老旧厂房、老旧商圈、老旧设施及公共空间等多样化存量资源的城市更新，

重点传承历史文化、补足民生短板、提升市政交通等基础设施水平、编织蓝绿空间，加大新老城区功能融合与设施共享，切实改善人居环境品质。推动宋庄艺术小镇片区更新，聚焦艺术底蕴传承与艺术产业孵化的生态构建，以平房区和城中村为主体的存量资源为文化艺术创作展示搭建广阔平台，为完整文化产业链培育提供孵化环境。推动张家湾设计小镇及漕运古镇片区更新，聚焦产业升级与空间模式的创新示范，以工业厂房为主体的存量资源实现“腾笼换鸟”的产业转型升级，提升小镇产业活力，创新毯式街区空间模式。推动台湖演艺小镇片区更新，积极引入演艺及相关产业，加快建设演艺文化特色地区。

（五）单元统筹，整合资源配置推进一体化更新

针对城市更新活动相对成片连片区域，结合实施情况，划定27个城市更新实施单元，其中9个作为综合化城市更新组团，在北京市住建委的统筹下推进实施。城市更新实施单元可结合实施时序进一步优化细化，并编制片区策划方案。单元内强化统筹各类资源配置、平衡多方利益、优化功能布局、补齐公服配套，实现片区一体化更新及可持续发展。因地制宜推进一体化更新，功能综合类单元重在整合各类存量资源，实现综合性提升；产业类单元重在提高土地利用效率，推进产业转型升级；居住类单元重在改善人居环境品质，完善配套设施；历史文化类单元重在挖掘并充分发挥其历史文化价值。

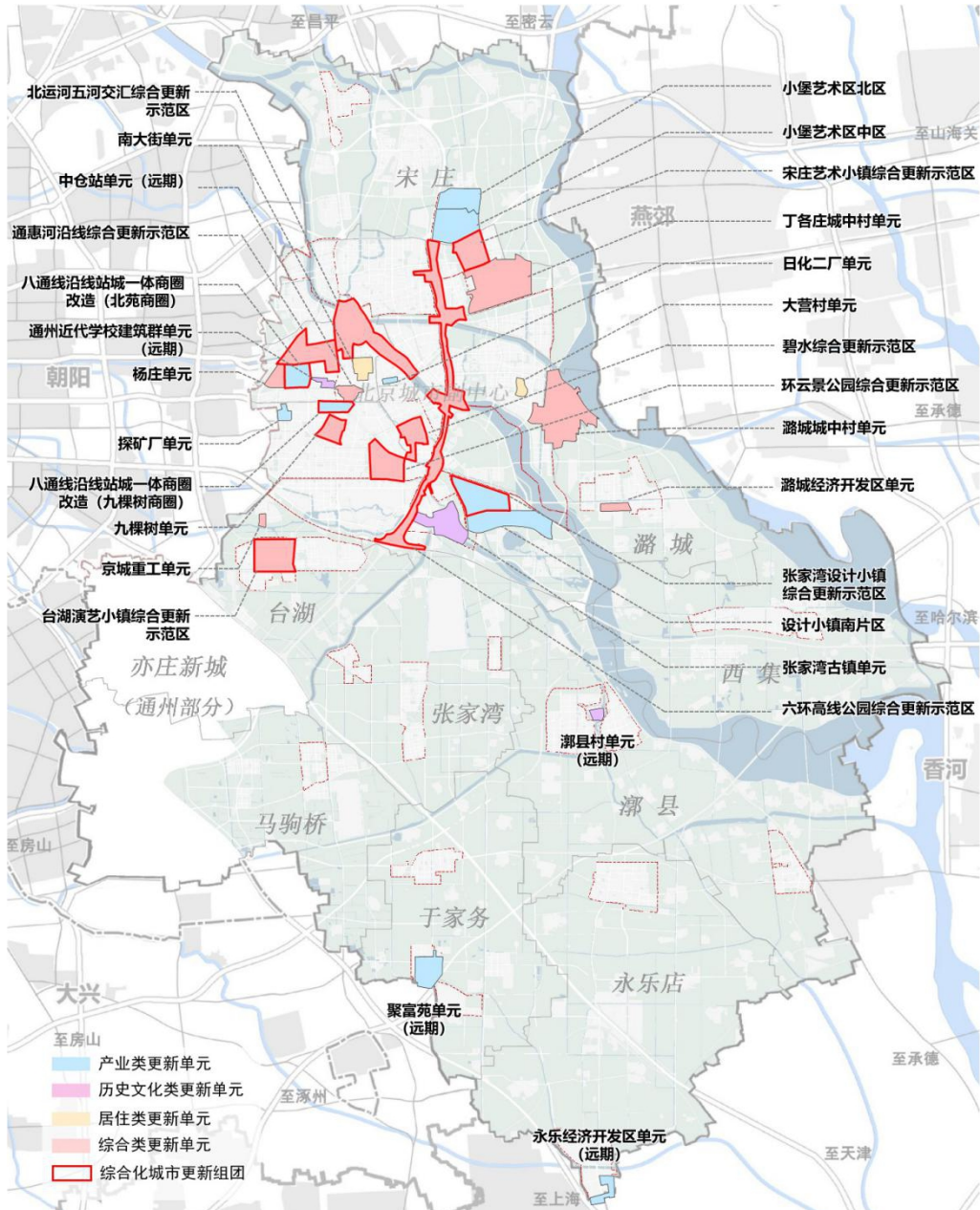


图 2-2 北京城市副中心城市更新实施单元示意图

第三章 锚定重点任务，开展四大专项行动

（一）开展老旧小区综合整治专项行动，提升人居环境品质

1. 聚焦住房安全，消除危旧房屋隐患

坚持住房安全底线，持续开展危旧房屋隐患排查与改造，推行“一楼一策”分类消隐机制，对经鉴定为C、D级的危旧住房通过停用、拆除、翻建及加固等方式逐步消除安全隐患，坚持区域居住规模总量平衡，优先实施安全隐患大、改造意愿强烈的项目，重点推进上园、科印小区2处试点工程。

参照“首开经验”试点推进成本共担改造模式，通过国企统一承包、居民企业成本共担、物业盈利反哺等路径，探索形成“整体解危、适度改善、成本共担”的危旧楼房改建实施模式。

专栏 1-首开经验

市属国企全周期参与危旧房屋改造，通过“政府支持一点、企业投入一点、居民出资一点”的资金筹措模式，改变了以往单纯依赖政府财政投入的局面，调动了各方积极性。

2. 立足民生保障，缔造宜居生活空间

加快实施老旧小区宜居改造，围绕管道、照明、楼梯、外立面等进行系统性更新改造，完善停车、充电等配套基础设施，整治周边绿化与照明环境，打通消防通道。以“工具箱”式更新推动居民自主选择加装电梯、绿建改造、立面翻新、智慧服务等内容，到“十五五”末期实现老旧小区安全宜居、设施完善、管理有序。

夯实老旧小区改造项目储备基础，以“城市体检”为抓手系统梳理全区老旧小区、低效用地与闲置空间，建立资源数据库。

聚焦区位优、空间可塑性强的项目开展前期策划与可行性研究，以街道为单元推动“老旧小区+周边低效资源”整体策划与片区化连片式改造，适当捆绑“瘦项目”与“肥资源”，提升项目综合收益。

引导社会资本参与老旧小区改造，划拨用地类老旧小区探索协议出让或作价入股方式转让土地使用权，央产房、军产房及小产权房分类制定差异化改造政策，鼓励社会资本通过“投资+运营”一体化模式参与改造。

3.补齐需求短板，提供便捷社区服务

以街道为基本单元构建一刻钟便民生活圈，精细化摸排社区既有公共服务配套设施底数与服务缺口，统筹完善便民商业服务设施建设与智慧服务载体布局，匹配居民全时段多元化日常生活消费与服务需求，打造安全舒适、智慧便捷、线上线下一体的一刻钟便民生活圈。

因地制宜推进家园中心更新，联动老旧厂房升级改造、一级开发、棚改和老旧小区改造等更新项目实施，紧扣全龄市民多元化服务需求，鼓励公益性与经营性服务功能复合设置，强化线上线下一体化运营。结合老旧厂房升级改造的，给予5年过渡期政策并暂缓缴纳土地协议出让金。结合一级开发、棚改或老旧小区改造项目的，统筹用地资源与建设指标合理配置各项功能，补足公共服务配套短板。

（二）开展区域综合更新专项行动，促进地区活力整体提升

1.推动产业园区腾笼换鸟，促进经济转型升级

推动低效产业用地转型升级，打造产业空间集聚、土地利用集约、服务配套共享的现代产业园区，强化运营服务体系创新，突出承接高精尖产业与更新补短板双重功能。

加快推进老城地区北光厂、红旗机械厂、日化二厂、探矿厂、

铜材厂等 5 处集中连片老旧厂区方案编制，小散存量产业用地可自主更新或由区土储收回与周边用地统筹实施。

有序推进张家湾设计小镇城市更新，进一步对接企业诉求推进存量产业园区更新，积极承接北京服装学院通州校区等重大项目，对自主更新或政企合作更新用地优先给予规模与政策保障，引导符合设计小镇定位的产业进一步集聚。对于长期闲置的存量产业用地，政府应加强与产权主体对接，开展专题研究，推进更新实施。

2.推进老旧街区业态升级与活力提升

聚焦小堡艺术区、南大街、大营村、漷县村 4 处老旧街区，尊重原有空间肌理，以渐进式更新推动人居环境改善，通过业态引入与场景创新激发区域活力。近期重点推动小堡艺术区与南大街环境整治与品质提升，逐步推进大营村与漷县村资源摸底、民意征集与更新方案编制。

分区域提升小堡艺术区空间活力，北区以现状保留与环境综合整治为主，中区加快工业大院腾退并植入教育文旅等艺术产业，南区改善人居环境引入高品质商业服务。补足片区基础设施短板，以徐宋路、通济路为重点道路“以线串点”，结合宋庄创意文化公园“以点带面”推进园林工程与环境提升项目，打造主动引导慢行网络。

渐进式推进南大街片区综合整治，以“居民自主更新+市政基础设施及公共空间提升”为主要内容，近期优先启动道路及市政基础设施建设与公共空间提升，逐步完成主街与东顺城街改造，形成自我更新、有机更新与保护更新相结合的综合更新路径。

3.稳步推进城中村改造

加快实施宋庄丁各庄等四村和潞城东堡等四村 2 处城中村改造，保障村民有序安置与城镇化身份转变，着力完善教育、医疗、文化、养老、体育等多领域民生服务设施体系，提升区域环

境宜居性与生活服务便利性。结合政策挖掘有潜力的区域，形成下一批城中村改造项目。

（三）开展三大设施提质增效专项行动，保障城市功能运行

1.完善城市功能，提升公共服务保障能力

系统提升教育设施供给水平，精准匹配学龄人口变化与教育供给，统筹考虑幼儿园及小学学位缺口，加快宋庄十一通实学校、张家湾中学高中部、西集中学高中部 3 处中小学改扩建工程，增补现代化教学场馆与功能教室改善办学条件。

分层级提升区域医疗养老能力，推进首医大胸科医院、潞河医院、妇幼保健院 3 处既有市区级医疗机构提质改造，加快社区卫生服务中心标准化建设与普惠性养老服务设施布局落地，推动医养融合服务向社区延伸，构建全龄友好的健康民生保障体系。

高标准保障居民文化体育需求，依托探矿厂、同仁堂等存量产业园区腾笼换鸟项目，通过用地功能置换与空间资源整合加速捆绑实施周边文化体育设施，结合社区级公共空间品质提升有机嵌入小型化多样化文化体育设施，织补社区文体服务网络。

2.强化系统承载，加强城市基础设施改造

完善顺畅便捷的综合交通系统，围绕老城重点拥堵区域优化骨架路网结构与支路网微循环效能，坚持“十一横九纵”干道框架，统筹征拆与固投资金约束，有序推进公交场站、枢纽与停车场设施提质升级，实现道路实现率与建设用地实现率的精准适配。

专栏 2-综合交通系统改造提升重点

城市干道贯通方面，坚持“十一横九纵”城市干道谋划与城市发展框架相协调，着力破解行政办公区与周边配套区交通联系问题、老城区交通堵点断点问题、重点功能区交通联络问题。

街区道路衔接方面，坚持深度谋划，匹配城乡建设用地实施度，考虑征拆、固投资金约束等要素，统筹近期实施的迫切性与急切性，结合城市体检、民生诉求等，完善老城区道路微循环体系。

场站设施提质方面，聚焦运河商务区公交优化、行政办公区及二期搬迁公交提升、设计小镇和东六环高线公园增设线路等近期需求，结合轨道交通微中心、近期供地需求、拆违腾退要求，统筹明确枢纽及公交场站项目。

建设舒适宜人便捷安全的环城之潞绿道系统，通过整合提升现状绿道、优化改造游园路径与合理借道市政道路等方式打通断点畅通节点，同步完善沿线景观绿化、休憩节点与标识指引，串联新老城区生态资源、生活空间与公共节点。

构建高效韧性市政运行体系，城镇地区推进雨污合流管网改造，提升城市排水效率，缓解暴雨天气下的城市内涝积水问题。乡镇地区系统开展管网及场站设施提质改造，通过更新老旧管网、优化场站供水能力，增强区域供水的安全性、稳定性和输配效率。

专栏 3-市政运行体系改造提升重点

供水设施改造方面，城镇地区建成南水北调通州第二水厂二期，谋划建设第三、第四水厂，同步完善配水管网建设，逐步完善北区、南区及西区三个独立分区（组团）配水管网，形成“城镇以环状管网为主，村庄以枝状管网为主”的配水管网体系。乡镇地区加快推进城乡供水一体化，新建永乐店第二供水厂，改扩建永乐店、于家务、郎府、牛堡屯等四座供水厂，有序推进拓展区乡镇供水管线更新、南部乡镇供水管网联调联供。

排水防涝设施改造方面，优化排水分区，按照规划路径开展道路及配套排水工程设施建设，对于区域性、系统性积水点治理难题，系统梳理排水泵站缺失情况，增加相关建设项目。逐步开展城市副中心雨污合流管网改造工程，乡镇地区重点关注于家务、宋庄、潞城、张家湾、漷县等 5 镇，改造雨污合流及错接、混接管道。

健全坚韧稳固的公共安全体系，以消防设施更新改造为抓手推进消防站提质升级，持续开展既有人防工程结构安全隐患排查与加固，积极探索城镇地下空间公益化再利用创新实践，同步开展建成区应急避难场所功能升级与标准化改造。

（四）开展生态系统修复与历史文化遗产专项行动，形成特色城市风貌

1.实现水清岸绿，推进水体和土壤生态治理

推进水生态环境保护与修复，高标准建设海绵城市，开展通惠河、玉带河水环境综合治理与两河水网建设工程，在控源截污基础上加强水系互联互通与生态修复，促进水体流动与水生植被恢复，保证河流水质达标，改善河道生态环境。

开展土壤污染风险管控与修复监测等污染防治工作，坚持预防为主，根据土壤污染状况、公众健康风险与生态风险科学选择治理技术方案，依法进行环境影响评价，推动土壤资源永续利用。

2.建设花园城市，提升公共空间系统活力

依托五河交汇优势建设魅力亲水城市，以大运河、萧太后河、通惠河等主要河道滨水空间景观提升带动公共空间系统化网络化，打通滨水步道断点堵点，强化蓝线内外一体化设计，构建多样化滨水功能体系与水岸联动格局。大运河重点打造源头岛至城市绿心公园段，通惠河盘活老城滨水商业价值，萧太后河借助环球影城强化城市微度假功能。

推动花园城市示范街区与各类公园更新提质，打造功能复合、健康韧性、全龄友好的花园场景，加快梨园镇等花园城市示范街区建设与全龄友好公园改造提升，围绕轨道交通1号线八通线轨道站点塑造周边空间及地上地下一体整体环境，提升梨园站、九棵树站、果园站等站点场所品质。

以“小规模、低影响、渐进式、适应性”方式推动小微公共空间更新，整合利用零散闲地、边角碎地、拆违腾退用地与街道转角空间等“金角银边”见缝插绿打造口袋公园与休闲游憩空间，依托责任双师制度多元参与推动小更新小改造，激活社区活力。

改善街道公共空间品质打造精品街巷，推动通惠北路、通济路、小堡西街、徐宋路等路段街道空间改造与“开墙透绿”专项治理，统筹沿线公共空间整治与沿街界面风貌提升，优化道路横断面设计塑造林荫街巷，深入推进背街小巷环境精细化治理。

推动公共空间精细化设计与一体化治理，从工程性空间改造转向精细化塑造高品质人性化生活空间，强化绿色空间开放性与功能性，适度加强用地混合与功能复合，丰富公共服务供给与公共活动内容。鼓励建筑项目实施主体对周边道路、绿地与滨水空间进行一体化更新设计与统筹实施，鼓励建筑附属空间向公众开放。

3.充分挖掘并彰显城市副中心文化特色

对具有历史文化价值与风貌特色的老旧建筑推进修缮保护，挖掘建筑文化价值，对原址已损毁具有历史价值的建筑实施必要的文物迁建复建。

结合通州古城、张家湾古镇、通州近代学校建筑群等特色文化街区的整体更新与有机更新，加强风貌管控与环境整治，保护与活化利用相结合，积极引入文化创新、旅游和商业消费新业态，促进文化资源与城市功能深度融合，补齐城市功能短板，多渠道推进街区民生改善与活力复兴。

北光厂、红旗机械厂、探矿厂等老旧厂区在更新改造时应充分挖掘工业历史文化和时代价值，适当保留原有工业园区架构肌理与建筑风貌，保留重要工业建筑及构件，留住工业历史记忆，强化园区特色。

第四章 深化改革创新，完善实施保障机制

（一）加强组织领导和公众参与

坚持高位统筹，充分发挥通州区城市更新专项小组统筹作用，进一步完善工作专班工作机制，强化“属地政府+区级行业部门”双牵头机制，健全分级分类调度机制，推动城市更新重点任务和重大项目有序实施。

搭建政企银研沟通协作平台，培育专业化城市更新实施主体。支持多领域专业力量和服务机构参与城市更新，加强责任规划师、建筑师、估价师、园艺师等多师协同共创。保障公众知情权与参与权，构建多元参与新格局。

（二）建立完善城市更新规划实施体系

坚持立足长远、统筹全局、一贯到底，在城市更新专项规划的统筹下，建立片区策划、项目谋划、项目实施方案和体检评估组成的规划编制实施体系，确保从规划编制到落地实施的持续性。

适时组织开展片区策划，系统梳理问题短板、明确目标定位与更新模式路径、确定更新项目及资金安排，并强化城市设计空间引导。年度推进更新项目谋划，结合体检评估反馈与项目可实施性及综合效益，动态维护“谋划一批、储备一批、申报一批、建设一批”的项目库，优先在实施单元内布局项目与投资，支持综合化城市更新组团项目加快成熟落地。针对具体项目，由统筹或实施主体依据各级规划和行业导则编制项目实施方案，涵盖基础条件、更新方式、设计方案、资金测算及运营模式等，充分衔接体检结果与权利人需求，经部门征询、专家审议和公示后作为审批与实施管理的法定依据。建立“先体检后更新、无体检不更

新”的街镇体检机制，构建可量化指标体系与动态数据库，持续开展城市副中心及街镇年度体检评估，实现项目实施评估、方案动态优化与配套政策完善的良性互动，不断提升建成环境质量和居民主观幸福感。

（三）加强城市更新政策供给

1. 适度释放规划政策弹性

在实行建筑规模总量控制前提下，探索建立容积率奖励机制，优化容积率计算规则，对作出公益性贡献的经营性项目优先给予规模指标保障，老旧小区改造增设安全环保无障碍等必要附属设施、公共空间按一刻钟社区生活圈配置单层小型服务设施、老旧厂房内部改造不改变外轮廓及高度的新增规模可不计入管控目标。

对公益性占比过高的项目，允许结合片区策划或综合实施方案，经论证适当降低公益比例或通过政府资金补偿奖励予以支持，同一主体可在多项目或分期项目中累计核算公益贡献。

进一步支持用地功能混合、建筑功能转换与复合利用，允许老旧小区利用存量空间新增公共服务与民生保障设施，利用住宅及老旧设施用房发展便民商业、文创、创客空间及小型民宿等业态并直接办理不动产权证及经营手续加速落地。研究放宽产业用地配套设施比例限制，支撑现代产业园区完善功能。在保障绿地生态功能不受影响的前提下推进绿地复合利用，适度嵌入便民服务设施，形成“生态筑基、功能多元”的综合空间格局。

2. 提升审批管理效率

加强城市更新实施方案联合审查机制运用，探索进一步扩大办理建设工程规划许可证豁免清单适用范围。完善项目审批进度调度机制，制定审批问题清单和制约投资部门清单，调度实施库

项目按照审批环节加快推进，储备库项目持续跟踪服务项目落地。

（四）强化城市更新资金保障

1.强化财政资金保障

密切跟踪国家最新金融财税政策，积极争取城市更新相关金融财政政策在城市副中心先行落地并扩大资金支持，积极推荐重点项目申报市级专项资金及奖励金，部分项目结合实际申请超长期国债等，拓宽投资规模与多元化资金来源渠道。强化区级财政资金保障，发挥政府固定资产投资引导带动作用，设立城市更新区财政专项资金，统筹调度公共预算、土地收入及政府债券等资金安排，加大对基础设施改造、危旧楼房排危解困等重点领域的财政投入，推动城市更新工作有序启动。

2.吸引社会资本参与城市更新

发展壮大长期资本、耐心资本参与城市更新，畅通社会主体参与城市更新的机制与路径，鼓励设立城市更新基金和平台，完善城市更新项目的市场化投融资模式。发挥社会资本专业运营管理优势，并进一步创新盈利模式，提高城市更新项目投资回报。