

2026-2031年城市更新“十五五”产业链全景调研及投资环境深度剖析报告

报告简介

城市更新是依托城市存量空间资源，对老旧城区、低效片区、闲置载体等城市存量业态进行系统性改造、优化与升级的综合性城市建设运营体系，是区别于传统新城增量开发的存量盘活核心模式。其核心涵盖空间改造、功能重塑、业态升级、生态修复、民生配套完善及长效运营等全链条内容，通过对城市低效资源的整合重构，破解城市发展过程中积累的空间老化、功能滞后、配套失衡、资源闲置等核心问题，持续优化城市空间结构与人居环境。作为新型城镇化高质量发展的核心载体，城市更新贯穿规划设计、工程改造、配套建设、产业导入、运维服务等多个环节，形成完整的产业链条，是推动城市从规模扩张向内涵提质转型的核心抓手。

国内城市更新行业已进入规模化、常态化发展阶段，成为新型城镇化建设与城市经济迭代升级的核心细分市场。传统增量城建模式逐步进入瓶颈期，城市发展重心全面转向存量提质与低效资源盘活，城市更新由此成为各地城市建设的核心工作方向。当前行业市场覆盖全国各级城市，适配核心城区提质、老旧小区改造、产业园区升级、城郊板块优化等多元存量场景，市场参与主体涵盖各类基建企业、产业运营商、服务机构等多元主体，产业配套体系日趋完善。经过多年发展，行业已摆脱零散化、碎片化的改造模式，逐步形成系统化、规模化、常态化的市场格局，整体市场运行体系成熟，产业底盘稳固，成为支撑城市经济高质量发展的重要支柱。

立足2026-

2031年“十五五”规划周期，国内城市更新行业呈现精细化、产业化、可持续化的全新发展趋势。早期城市更新多以简单拆改、硬件翻新为核心，模式粗放、功能单一，同质化改造问题突出，侧重短期硬件改造而忽视长期运营价值。现阶段行业发展逻辑全面迭代，逐步摒弃传统大拆大建的粗放模式，转向微改造、精提升、重运营的精细化发展路径。行业发展重心从单一硬件改造，转向人居环境优化、产业能级提升、公共配套完善、生态环境治理、文化传承保护的多维协同发展，同时产业导入、长效运营、智

慧赋能成为行业核心发展方向，整体朝着高质量、可持续、复合型的发展形态全面升级。

城市更新行业具备极强的政策导向属性，“十五五”期间行业发展将全面依托顶层政策规划稳步推进。

国家层面持续优化城市更新相关顶层制度，出台系列规范政策严控粗放改造模式，引导行业规范化、有序化、绿色化发展，明确存量提质、民生优先、产城融合的核心发展原则。地方层面结合区域城市发展现状，持续落地适配性的落地政策与配套举措，细化更新范围、改造标准、运营模式与扶持机制，构建起国家统筹、地方落地、分层推进的完整政策体系。持续完善的政策框架，既规范了行业市场秩序，规避无序开发与资源浪费问题，也为产业链各环节主体的规范化发展、市场化投资提供了稳定的政策支撑与清晰的发展导向。

整体而言，2026-

2031年“十五五”阶段将是国内城市更新行业转型升级、提质增效的关键周期，行业具备广阔的发展空间与优质的投资前景。从发展基本面来看，国内城市存量资源盘活需求长期存在，人居品质提升、城市功能升级、产业迭代优化的刚需持续释放，为行业发展提供稳定的市场基础。从产业发展维度，城市更新产业链仍存在较大的升级与细分空间，长效运营、智慧更新、绿色改造、产城融合等细分领域潜力充足。随着政策体系持续完善、行业模式不断成熟、市场运作愈发规范，城市更新行业将持续摆脱粗放发展模式，实现社会效益、经济效益与生态效益的协同提升，未来产业链价值持续释放，整体投资价值与发展潜力稳步提升。。

《2026-

2031年城市更新“十五五”产业链全景调研及投资环境深度剖析报告》由中道泰和集团下属产业研究院的资深专家和研究人员通过周密的市场调研，参考国家统计局、政府部门机构发布的最新权威数据，并对多位业内资深专家进行深入访谈的基础上，通过相关市场研究的工具、理论和模型撰写而成。本报告总结了“十四五”以来经济与社会发展成就、产业发展规模与经济效益、预测了城市更新行业规划方向及未来5年行业投资方向;预测并提出了城市更新“十五五”整体规划目标及方向、规划内容的建议等;最后，就城市更新行业“十五五”时期投资机遇、投资风险、投资策略进行了审慎分析。

本报告也可以用于专精特新“小巨人”申请申报。

报告目录

第一章 城市更新基本概念与内涵演进

第一节 城市更新定义与核心特征

- 一、从拆除重建向功能提升与有机更新转变
- 二、以人本导向与社区参与为核心的治理模式
- 三、融合绿色低碳与智慧化发展的综合路径

第二节 更新类型与实施模式分类

- 一、老旧小区改造与完整社区建设
- 二、工业遗存活化与文创园区转型
- 三、城中村综合整治与产城融合开发

第三节 行业产业链基础构成

- 一、上游规划设计与评估咨询环节
- 二、中游施工建设与运营服务环节
- 三、下游金融支持与资产证券化环节

第二章 “十四五”时期城市更新发展回顾

第一节 经济社会发展成就与城市转型背景

- 一、常住人口城镇化率稳步提升至新阶段
- 二、城市建成区面积扩张趋缓与存量优化需求凸显
- 三、居民对宜居环境与公共服务品质要求提高

第二节 产业发展规模与经济效益分析

- 一、城市更新项目总投资规模持续扩大
- 二、带动建筑、建材、家居等相关产业增长

三、提升土地集约利用效率与单位产出水平

第三节 主要实施成效与模式创新总结

- 一、老旧小区加装电梯与适老化改造普及
- 二、历史街区保护性更新与文化价值再生
- 三、政企合作与社会资本参与机制初步建立

第三章 全球城市更新实践与经验借鉴

第一节 欧美国家存量更新典型路径

- 一、美国棕地再生与社区复兴计划
- 二、英国遗产保护与混合功能开发模式
- 三、德国工业区转型与生态修复协同推进

第二节 亚洲发达经济体精细化更新策略

- 一、日本紧凑城市与防灾韧性更新体系
- 二、新加坡组屋翻新与全生命周期管理
- 三、韩国首尔公共空间微更新与市民共创

第三节 国际经验对中国“十五五”的启示

- 一、制度保障与长期规划稳定性重要性
- 二、多元主体协同与利益平衡机制设计
- 三、技术赋能与数字化更新平台建设

第四章 中国城市更新上游规划设计与咨询服务分析

第一节 规划编制与方案设计能力

- 一、国土空间规划与更新单元划定衔接
- 二、多专业融合的综合更新方案制定

三、公众参与式设计社区共识构建

第二节 评估诊断与技术支持体系

- 一、建筑安全与能效检测技术应用
- 二、历史文化价值识别与评估方法
- 三、更新潜力与经济可行性测算模型

第三节 咨询服务机构发展现状

- 一、大型设计院主导综合方案输出
- 二、专业咨询机构聚焦细分领域服务
- 三、高校与研究机构提供智力支持

第五章 中国城市更新中游施工建设与改造实施分析

第一节 建造技术与工艺创新进展

- 一、装配式装修与模块化施工推广
- 二、既有建筑结构加固与节能改造技术
- 三、低影响开发与海绵城市技术集成

第二节 工程组织与项目管理优化

- 一、epc与全过程工程咨询模式应用
- 二、工期压缩与居民生活干扰最小化措施
- 三、质量安全与文明施工标准化建设

第三节 施工企业竞争格局与能力分化

- 一、央企与地方建工集团主导大型项目
- 二、专业改造公司深耕细分技术领域
- 三、中小施工队在社区微更新中活跃

第六章 中国城市更新运营服务与长效管理分析

第一节 社区治理与物业管理升级

- 一、党建引领下多元共治机制构建
- 二、智慧物业平台与设施运维一体化
- 三、居民自治组织与更新后维护责任落实

第二节 产业导入与功能活化策略

- 一、文创、科创与商业业态精准匹配
- 二、小微空间灵活利用与创业孵化支持
- 三、公共服务设施嵌入与15分钟生活圈完善

第三节 运营主体培育与可持续模式

- 一、政府平台公司向市场化运营转型
- 二、社会资本通过特许经营参与运营
- 三、reits等工具探索资产退出路径

第七章 中国城市更新金融支持与资本运作分析

第一节 政府资金与专项债券使用

- 一、中央财政补助与地方配套机制
- 二、城市更新专项债发行规模与投向
- 三、预算内投资对公益性项目倾斜

第二节 社会资本与市场化融资渠道

- 一、ppp与特许经营模式合规性优化
- 二、开发性金融与政策性银行支持
- 三、绿色金融与esg投资产品对接

第三节 资产证券化与退出机制探索

- 一、基础设施reits试点扩展至更新项目
- 二、经营性资产打包与现金流稳定化
- 三、产权分割与小业主收益保障机制

第八章 “十四五”时期城市更新区域实践比较

第一节 一线城市更新模式深度推进

- 一、北京核心区平房院落保护更新
- 二、上海成片二级以下旧里改造收官
- 三、广州深圳城中村系统整治与产业升级

第二节 重点城市群协同更新探索

- 一、长三角一体化背景下的跨域更新联动
- 二、粤港澳大湾区工业遗存联合活化
- 三、成渝双城经济圈老旧厂区转型示范

第三节 中西部与东北地区特色路径

- 一、资源型城市工业遗产转型尝试
- 二、老工业基地厂区功能置换与再利用
- 三、边疆城市民族风貌保护性更新

第九章 “十四五”时期城市更新产业链协同发展评估

第一节 上中下游衔接效率与瓶颈

- 一、规划设计与施工落地脱节问题
- 二、运营前置不足导致后期效益偏低
- 三、金融产品与项目周期错配现象

第二节 技术标准与规范体系完善程度

- 一、更新类建筑技术标准逐步建立
- 二、历史文化保护法规执行刚性增强
- 三、绿色更新评价指标体系初步形成

第三节 人才与专业服务体系支撑能力

- 一、复合型更新项目管理人才短缺
- 二、社区规划师与基层协调力量薄弱
- 三、第三方评估与监理机制不健全

第十章 2026-2031年“十五五”城市更新总体目标与战略方向预测

第一节 国家层面更新战略定位深化

- 一、从增量扩张全面转向存量提质增效
- 二、城市更新纳入高质量发展核心抓手
- 三、与碳达峰碳中和目标深度绑定

第二节 核心发展目标体系构建

- 一、完成2000年底前建成老旧小区改造
- 二、实现历史文化街区应保尽保
- 三、显著提升城市安全韧性与宜居水平

第三节 实施路径与重点任务方向

- 一、推动片区统筹与整体更新模式普及
- 二、强化产业导入与经济可持续性
- 三、构建全生命周期更新管理机制

第十一章 2026-2031年城市更新上游环节发展趋势预测

第一节 规划设计智能化与精准化

一、cim平台支撑更新单元动态模拟

二、ai辅助方案生成与比选优化

三、数字孪生技术用于更新效果预演

第二节 评估诊断技术标准化提升

一、建筑健康监测物联网设备普及

二、碳排放核算纳入更新评估体系

三、居民满意度大数据采集机制建立

第三节 咨询服务专业化与集成化

一、全过程咨询覆盖更新全链条

二、跨学科团队成为方案标配

三、国际经验本土化转化能力增强

第十二章 2026-2031年城市更新中游环节发展趋势预测

第一节 绿色建造与智能施工普及

一、近零能耗改造技术规模化应用

二、机器人施工与无人化作业试点

三、建筑垃圾资源化利用率提升

第二节 工程管理模式创新深化

一、bim加gis贯穿设计施工运维

二、更新项目全周期成本动态管控

三、居民参与式监工机制制度化

第三节 施工企业能力升级方向

- 一、向建造加运营一体化转型
- 二、专精特新技术服务商崛起
- 三、区域化施工联盟协同作业

第十三章 2026-2031年城市更新下游环节发展趋势预测

第一节 智慧运营与社区治理融合

- 一、城市更新项目接入城市大脑
- 二、社区级碳账户与绿色积分体系
- 三、数字身份绑定更新后权益管理

第二节 产业与空间深度融合

- 一、更新片区嵌入数字经济微单元
- 二、银发经济与适老服务场景营造
- 三、青年友好型创新创业空间配置

第三节 资产价值释放机制完善

- 一、reits扩容覆盖更多经营性更新资产
- 二、产权确权与分割登记政策突破
- 三、小业主共享增值收益分配机制

第十四章 2026-2031年城市更新金融与投资模式创新预测

第一节 政府投融资机制优化

- 一、专项债与一般债协同支持机制
- 二、中央转移支付向效益显著项目倾斜
- 三、预算绩效管理覆盖更新全过程

第二节 市场化融资工具丰富化

一、城市更新基金设立与lp结构多元化

二、绿色债券与可持续发展挂钩贷款

三、保险资金长期资本参与路径打通

第三节 投资回报与风险控制机制

一、公益性与经营性项目捆绑平衡

二、政府让利与容积率奖励政策细化

三、项目全周期风险评估与对冲工具

第十五章 2026-2031年城市更新重点区域与类型预测

第一节 重点城市群更新深化方向

一、京津冀协同推进环京老旧厂区更新

二、长三角全域推进未来社区建设

三、粤港澳大湾区跨境更新规则衔接

第二节 特殊类型区域更新重点

一、资源枯竭型城市工业遗存系统活化

二、边境口岸城市风貌提升与功能完善

三、超大城市城中村彻底整治与融合

第三节 微更新与专项更新普及趋势

一、完整社区建设成为基本单元

二、适老化与儿童友好改造全覆盖

三、公共空间针灸式微更新常态化

第十六章 2026-2031年城市更新行业投资环境与策略建议

第一节 行业投资吸引力综合评估

一、政策确定性增强降低制度风险

二、现金流改善提升社会资本信心

三、技术成熟降低实施不确定性

第二节 重点投资方向与机会窗口

一、上游智能评估与数字规划工具

二、中游绿色改造材料与智能装备

三、下游社区运营平台与数据服务

第三节 行业发展策略与政策建议

一、加快出台国家层面城市更新条例

二、建立跨部门协同推进工作机制

三、培育专业化市场主体与人才体系

图表目录

图表：2021-2025年全国城市更新项目总投资规模

图表：2021-2025年老旧小区改造完成户数

图表：2021-2025年城市更新带动建筑业产值增长

图表：2021-2025年常住人口城镇化率变化

图表：2021-2025年建成区绿化覆盖率提升

图表：北京“十四五”平房院落更新面积

图表：上海旧改受益居民数量

图表：广州城中村更新投资强度

图表：长三角跨域更新项目数量

图表：工业遗存转型文创园区成功率

图表：城市更新专项债发行规模

图表：社会资本参与更新项目比例

图表：reits试点更新类资产规模

图表：装配式装修在更新项目应用率

图表：建筑垃圾资源化利用率

图表：社区智慧物业平台覆盖率

图表：15分钟生活圈设施达标率

图表：历史文化街区保护更新率

图表：居民对更新满意度评分

图表：更新项目全周期成本构成

图表：设计施工脱节导致返工率

图表：复合型更新人才缺口规模

图表：cim平台在更新规划应用比例

图表：ai辅助方案生成准确率

图表：建筑健康监测设备安装率

图表：碳排放核算纳入评估项目占比

图表：bim技术在更新施工渗透率

图表：机器人施工试点项目数量

图表：更新后社区碳减排量

图表：青年创新创业空间配置率

图表：小业主收益共享机制覆盖率

图表：城市更新基金设立数量

图表：绿色债券支持更新项目规模

图表：保险资金参与更新案例数

图表：公益性与经营性项目捆绑比例

图表：容积率奖励政策使用频率

图表：京津冀老旧厂区更新面积

图表：长三角未来社区建设数量

图表：粤港澳跨境更新规则差异指数

图表：资源枯竭城市更新投资增速

图表：完整社区建设达标率

图表：适老化改造覆盖率

图表：公共空间微更新项目密度

图表：2026-2031年城市更新总投资预测

图表：2026-2031年老旧小区改造剩余量预测

图表：2026-2031年reits扩容规模预测

图表：2026-2031年绿色改造材料市场规模预测

图表：2026-2031年智能评估工具市场渗透率预测

图表：2026-2031年社区运营平台用户规模预测

图表：2026-2031年更新项目碳减排总量预测

图表：2026-2031年城中村彻底整治完成率预测

图表：2026-2031年更新人才需求缺口预测

图表：2026-2031年微更新项目年均增长率预测

图表：2026-2031年社会资本参与度提升幅度预测

把握投资 决策经营！

咨询订购 请拨打 400-886-7071 (免长途费) Email : kf@51baogao.cn

报告编号：4068127

本文地址：<https://www.51baogao.cn/baogao/20260530/4068127.shtml>

在线订购：[点击这里](#)