

北京中建政研数据服务有限公司

建研〔2026〕15号

关于举办城市更新政策解读、顶层设计、实战案例精讲与超长期特别国债、专项债、中央预算内资金项目谋划及资金争取专题培训班的通知

【课程背景】

“十五五”时期，我国城市发展迈入以高质量发展为主题、以城市更新为核心抓手的新阶段。面对超大规模的市场机遇，如何将国家战略与地方实践精准结合，构建可持续的城市更新模式，已成为各级政府、平台公司及各类市场主体必须掌握的核心能力。

在此关键时期，国家层面密集释放政策红利。2026年初，自然资源部与住房城乡建设部联合发布《关于进一步支持城市更新行动若干措施的通知》，在规划适应性、土地政策、不动产登记等方面推出11项具有突破性的具体措施，旨在破解项目落地中的“堵点”。与此同时，成都城市更新工作以“先体检、后更新”为原则，通过城市体检明确更新需求，建立“市级—区级—片区—项目”四级规划实施体系。编制《成都市城市更新规划》《成都市城市更新实施专项规划（2026~2030年）》等顶层设计文件，明确总体目标、更新重点和分类城市设计指引。构建四级城市更新规划实施体系，探索城市更新项目一体化推进模式，建立弹性支持的城市更新配套政策。下一步，成都将继续贯彻落实城市更新工作决策部署，落实《通知》等政策，全面推进城市体检、体系规划、政策创新、项目攻坚，以高质量城市更新助力公园城市示范区建设，为加快建设更具活力和幸福感的现代化人民城市贡献成都力量。

为帮助相关单位深入理解“十五五”时期城市更新的最新国家政策导向与川渝地方的创新实践，精准掌握从项目谋划、模式设计到资金筹措的全链条实操方法，通过政策深度解读、前沿案例剖析与实战路径推演，助力参与者在十万亿级的城市更新市场中精准把握机遇，共同推动现代化人民城市建设。我公司特邀请参与一线项目的实战专家，计划于3月份在成都市举办城市更新政策解读、顶层设计、实战案例精讲与超长期特别国债、专项债、中央预算内资金项目谋划及资金争取专题培训班，现具体通知如下：

【课程内容】

第一章、“十五五”政策新维度解读与顶层战略

一、国家战略定位与实施框架

1. “十五五”时期住房城乡建设的转型关键期特征与现代化人民城市目标
2. 高质量推进城市更新的总体思路：从“城市体检”到“三类工程”（民生、发展、安全）的系统实施
3. “四好建设”（好房子、好小区、好社区、好城区）与城市更新行动的深度融合

二、2025-2026 年最新关键政策深度解析

1. 《关于进一步支持城市更新行动若干措施的通知》核心突破
2. 增强详细规划适应性：技术修正、土地混合利用正面清单、规划许可豁免清单
3. 优化过渡期支持政策：5 年期过渡及土地手续办理新规
4. 创新资源资产组合供应与不动产预告登记等配套支持
5. “两重”（重大战略、重大安全工程）、“两新”（新型基础设施、新型城市建设）项目在城市更新中的融合与机遇

第二章、城市更新最新国家政策深度解读

一、国家、地区城市更新政策关键要点与核心导向

1. 中央城市工作会议精神与城市更新战略定位
2. 中办、国办《关于持续推进城市更新行动的意见》重点解读
3. 住建部关于全面开展城市体检工作的指导意见要点解读
4. 中办、国办《推进新型城市基础设施建设打造韧性城市意见》要点解读
5. 财政部《城市更新专项债券管理办法（2025）》

二、重点省市更新政策概要解读

1. 《四川省实施城市更新行动方案》
2. 《重庆市持续推进城市更新三年行动计划（2025—2027 年）》
3. 《安徽省土地储备管理办法》
4. 2025 年《西安市城市更新三年行动计划（2025-2027 年）》要点解析

第三章：社会资本参与城市更新项目模式及案例解析

一、城市更新及运营的业务模式分析

1. 案例-市政管道类（含地下老旧管网）建设更新改造
2. 案例-商业街区（老旧小区）改造及智慧化升级建设

二、城市更新项目的运作模式、实操路径

1. 城市更新项目实施流程及主要操作步骤解析

2. 城市更新的五步闭环：从体检到落地谋划及案例分析

三、城市更新专项债（专项贷款）业务跟进重点及案例解析

1. 聚焦“三大任务”（民生工程、市政基础和城市安全）

2. 跟进重点项目的“任务清单”

3. 提高城市更新专项债（专项贷款）项目获取成功率

4. 社会资本参与城市更新的价值贡献

四、国家开发银行（国开行）贷款专题

1. 支持方向与重点领域

2. 支持模式与金融工具

2.1 中长期优惠贷款（主力工具）

2.2 专项贷款/基金

2.3 “投资+贷款”联动

2.4 融资模式创新与引导

3. 项目申报与落地要点

4. 国开行城市更新专项贷款

5. 朝阳区 CBD 核心区更新项目国开行、社保基金联合设立 200 亿元更新基金

案例

五、城市更新实操重点与难点突破

1. 资金筹措难点破解

1.1 社会资本引入模式、金融产品创新（如专项债、REITs）

2. 历史文化保护与活化

2.1 重庆、成都等历史文化街区、工业遗产保护实操技巧

3. 产业适配性提升

3.1 产业片区规划的空间供给谋划的北京策略

4. 生态韧性建设与城市更新融合路径

4.1 海绵城市、防洪排涝、地下综合管网建设

5. 核心支撑要素包装技巧

5.1 土地管理：土地权属、用途转换流程、复合利用规划要点等

5.2 规划设计：“绣花”类微改造、完整社区建设等

5.3 风险防控：隐患排查、资金平衡风险、社稳风控等

第四章：城市更新项目投融资模式及案例解析

一、城市更新项目的三大类资金申请要点及谋划方式

（一）政府投资

1. 财政拨款 / 2. 城市更新专项债 / 3. 政策性金融机构专项借款

（二）政府联合社会资本

1. 新机制 PPP 模式 / 2. 地方政府+房地产企业+产权所有者模式

（三）创新型探索

1. 城市更新基金 / 2. 投资人+C+EPC+O / 3. 公募 REITs 与资产证券化

二、城市更新项目纳入储备库的条件与操作步骤

1. 城市更新三大类资金申报条件

2. 三大类资金的申请要点与区别

3. 城市更新资金难题破解思考与实施建议

三、项目盈利逻辑、策划思路、资金解决方案及案例分析

1. 历史文化保护与有机更新类

2. 老旧社区与街巷微更新类

3. 工业遗产转型与产业升级类

案例 1：成都市中车科技园——以工业遗产和 TOD 开发为触媒，打造共享微城市

案例 2：成都宽窄巷子（国家级历史文化街区，成都文化旅游地标）

案例 3：成都水井坊博物馆及街区（工业遗产保护、文化展示与社区更新的结合）

案例 4：成都华兴街—暑袜街片区（老成都生活体验与时尚消费融合的特色街区）

案例 5：成都玉林东路特色街区——“针灸式”微更新、多业权统一运营、全生命周期管理

案例 6：成都“金角银边”工程：利用城市剩余空间进行功能补足与品质提升的成都范式

案例 7：重庆解放碑地下环道——利用地下空间系统性解决老城交通“痼疾”与技术创新应用

案例 8：重庆江北区塔坪片区/北仓文创街区——工业遗存保护性改造与产业生态培育

第五章、2026 年特别国债“两重、两新、两业”项目谋划、申报、储备操作实务

一、超长期特别国债政策红利如何精准捕捉

二、九大领域 17+4 细分方向支持范围、申报要求、填报问题有哪些

三、2026 年度“两重”项目谋划申报各部门如何发力

四、项目申报流程复杂，材料编制要点繁多，如何提高申报成功率

第六章、中央预算内投资项目谋划、申报、储备及申报实务

- 一、中央预算内资金项目谋划的方向及领域有哪些
- 二、中央预算内资金项目支持范围、具体投向及支持比例有哪些
- 三、水利、教育等新修订中央预算内投资管理办法解析
- 四、产粮大县及人口流入城市项目谋划重点
- 五、中央预算内资金申报时间节点、申报流程、审核要点与案例分享
- 六、八大领域 28 个方向要点分析及案例分析

第七章、地方政府专项债券 2026 年度最新支持范围与最新政策

- 一、地方政府专项债券最新政策解读
- 二、2026 年专项债支持领域解析
- 三、低空经济等新增领域项目谋划要点
- 四、专项债券用于收购存量闲置土地与闲置商品房用于保障性住房操作指引
- 五、2026 土储专项债七大前置条件与申报要点实操流程
- 六、政府专项债券项目谋划如何确定项目的核心边界？前期材料准备及申报流程有哪些

【专家介绍】

赵老师：中建政研专家委员会委员，注册城乡规划师，博士。自然资源部规划司原二级巡视员，中国区域科学协会区域与城市规划专委会主任委员，清华大学新型城镇化研究院特聘研究员，北京建筑大学和北京交通大学兼职教授。曾受外交部选派，赴联合国东帝汶维和团任民事官员（城市规划与环境管理），负责首都帝力市规划和重建工作。

杨老师：中建政研研究院特聘讲师，国家注册建筑师，东南大学城市规划与建筑学院（建筑学）工程硕士，南京大学 EMBA，国家发改委专家库专家。曾任职央企部属建筑设计院主任建筑师/副总建筑师。在大型国有企业负责项目全过程投资、建设、运营管理工作，从事过 100 多项大型基础设施类（含 PPP、TOD、EOD、ABO、城市更新、片区开发等模式）及 20 多项国家重点项目建设和管理工作。

邵老师：中建政研集团专家委员会委员，中建政研政府投融资项目谋划事业部副总经理，曾就职于某市政府部门，有 15 年政府工作经历政府咨询服务项目经验丰富，带领团队已成功落地实施多个 PPP 项目负责 500 余个政府专项债券项目申报及发行工作，擅长项目谋划、资金申请、“一案两书”的编制，在基础设施投融资领域，具有扎实的理论基础和丰富实操经验。主攻领域：政府基建项目投融资全过程风险把控及项目实操落地，政企合作合规风险把控及痛点问题解决。

孙老师：中建政研专家委员会专家，中建政研政府投融资项目谋划事业部副

总经理，具备国际化咨询项目经验，具体实施马来西亚大马城恢复性综合开发项目（项目定位为中马合作示范区），咨询服务项目经验丰富，曾参与“一带一路”国家级顶层合作倡议项目、“双循环”发展标杆示范项目、粤港澳大湾区“十四五规划”重点建设项目；熟悉政府投融资政策及模式，具备 EOD、城市更新、特许经营、区域综合开发、PPP、政府专项债券发行、政府特殊再融资债券、政府项目谋划经验等。

【参会对象】

政府部门：发展和改革委员会/住房和城乡建设局（委）/自然资源和规划局/文化和旅游局/各区（县）人民政府、街道办；地方平台公司及国有企业：城市建设投资集团（城投、建投、交投、水投等）/地方文旅、商业、产业投资运营公司；建筑施工与工程设计企业：大型建筑央企、地方国企及龙头民营企业/工程设计研究院（规划院、建筑设计院等）；金融机构等。

【时间及地点】

1. 时间：2026 年 3 月 25 日—27 日（25 日为报到日）
2. 地点：成都市

【培训费用】

1. 收费标准：
3280 元/人（费用含会务费、资料费、税费），食宿统一安排，费用自理
2. 缴费方式：银行汇款或转账，会议现场不安排收费
账户名称：北京中建政研数据服务有限公司
开 户 行：中国工商银行股份有限公司北京半壁店支行
账 号：0200 2806 0920 0040 358

【联系方式】

联系人：王老师
联系方式：18700991181（同微信）
附件：报名回执表



附件：

城市更新政策解读、顶层设计、实战案例精讲与超长期特别国债、专项债、中央预算内资金项目谋划及资金争取专题培训班 报名回执表

单位名称						行业类别	
通讯地址						邮编	
联系人		部门		职务		手机	
电话/区号				传真		E-mail	
代表姓名	性别	部门	职务	电话		手机	备注
发票要求	☐ 增值税普通发票 ☐ 增值税专用发票						
发票信息 (专票请填写1-5全部信息;普票填写1-2信息)	1. 开票名称: 2. 纳税人识别号: 3. 地址、电话: 4. 开户行及账号: 5. 开票代码(六位):						
参会地点	成都 ☐						
住宿安排	单住 ☐ 标间 ☐ 订房数量____间; 自行安排 ☐ ; 其他说明:						
费用总额	万 仟 佰 拾 元整					小写	¥:
付款方式	只接受银行汇款或转账, 会议现场不安排收费 ☐ 通过银行						
指定收款 账户	账户名称: 北京中建政研数据服务有限公司 开 户 行: 中国工商银行股份有限公司北京半壁店支行 账 号: 0200280609200040358						
您目前所做的项目是? 目前所面临的问题有哪些?					单位印章 年 月 日		
参加本次会议您想学习哪些内容? 希望与专家交流的问题?							
联系人: 王老师				电话: 18700991181 (同微信)			

注: 为保证培训质量, 培训班名额有限, 额满为止, 请确定人员后及早报名。