

北京中建政研数据服务有限公司

建研〔2026〕29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，我国城市发展全面迈入以内涵式增长为主题、以城市更新为核心抓手的存量提质新阶段。2026年两会政府工作报告明确提出“高质量推进城市更新，稳步实施城镇老旧小区、城中村等改造，盘活利用存量土地和闲置房屋设施，建设现代化人民城市”。面对十万亿级的市场蓝海，如何将国家战略与地方实践深度融合，构建兼顾“高质量发展”与“高水平安全”的可持续更新模式，已成为各级政府、平台公司、央国企与市场主体必须掌握的核心能力。

在此关键时期，国家与地方层面政策红利密集释放。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项突破性举措。与此同时，作为城市更新的前沿阵地，广州市近期出台了《广州市支持高质量城市更新促进精细化空间治理的规划用地管理若干措施》（下称《措施》）的规划资源五大政策“工具包”，涵盖规划弹性、土地整备、土地供应、规划许可及不动产登记等领域，创新推广“房票安置”全市通用、支持工业用地续期、探索带建筑收储等做法，为破解项目落地“堵点”提供了“广州方案”。

为帮助相关单位精准理解“十五五”时期国家城市更新最新政策，深度对标广州等先进城市的创新经验，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4月份在广州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、城市更新最新国家与地方政策深度解读

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、广州城市更新最新政策深度解析

1. 《广州市支持高质量城市更新促进精细化空间治理的规划用地管理若干措施》（2026 年 3 月发布）核心突破
 - 1) 规划弹性“工具包”：“单元+地块”刚弹结合编制机制、并联审批提速
 - 2) 土地整备“工具包”：成片连片改造、“三地”整合、工业用地连片整合
 - 3) 土地供应“工具包”：多元供地方式、自主改造、弹性年期出让
 - 4) 规划许可“工具包”：5 年过渡期政策、公服设施不计容、微更新免于规划许可
 - 5) 不动产登记“工具包”：预告登记、按户首次登记、分期办证、验收即发证第

2. 《广州市城中村改造条例》核心要点
3. 广州市城市更新“1+1+N”政策体系概览
4. 《广州市低效用地再开发试点工作方案》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. 市政管道类更新改造：地下老旧管网更新、燃气管道改造等
2. 商业街区与老旧小区改造：智慧化升级、活力街区打造
3. 低效用地再开发：工业用地连片整合、存量空间盘活

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

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

4. 案例剖析

案例 1：荔湾聚龙湾启动区——“政府主导、国企操盘、全周期开发”模式

案例 2：天河区广棠科创城——土地整备与产业升级融合

案例 3：花都区集群街 2 号——全省首宗多业主商品住房自主更新项目

案例 4：花东镇骑楼街——成片连片私人物业自主更新典型范例

案例 5：永庆坊——历史文化街区“微改造”广州样本

案例 6：白云区小坪村——“政府强效管控+央企品质管控+银团资金监管”模式

案例 7：历史文化保护与活化案例——北京模式口历史文化街区（驼铃古道保护与活化）、福州三坊七巷（历史文化街区保护与文旅融合）

案例 8：产业适配性提升案例——北京首钢园（工业遗产转型冬奥遗产与高端产业集聚区）、上海杨浦滨江（“工业锈带”变“生活秀带”）

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与 2026 年新变化

1. 2026 年超长期特别国债总体规模与投向

2. “两重”“两新”“两业”政策内涵与 2026 年重点

3. 超长期国债与专项债、中央预算内资金的功能差异

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发力要点

四、项目申报流程与材料编制要点，提高申报成功率的关键策略

五、城市更新领域超长期国债申报专题

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

二、中央预算内资金项目支持范围、投向及支持比例

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

1. 收购存量闲置土地操作指引

2. 收购存量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核心边界与申报流程

七、2026 年专项债申报实战案例

【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：城市投资建设集团（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 4 月 23 日—25 日（23 日为报到日）

2. 地点：广州市

【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

附件：报名回执表

北京中建政研数据服务有限公司

2026 年 3 月 25 日



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):						
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 千 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。