

北京中建政研数据服务有限公司

建研〔2026〕48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”规划纲要将城市更新定位为高质量发展的重要抓手，明确从单一功能改造转向多维协同升级。2026年1月，自然资源部、住建部联合发布支持城市更新若干措施，从规划适应性、存量盘活、不动产登记等方面推出支持政策。2026年4月17日，财政部办公厅、住房城乡建设部办公厅联合印发《关于开展2026年度中央财政支持实施城市更新行动的通知》（财办建〔2026〕14号），明确评选不超过15个城市，东部、中部、西部补助上限分别为8亿、10亿、12亿元。中央预算内投资设立城市更新专项（2026年提前批超750亿元），超长期特别国债同步扩围支持。

长沙市作为全国城市更新试点示范城市，2026年3月31日印发《长沙市全面推进城市更新行动方案（2026—2030年）》，自5月1日起施行，提出到2028年建成一批标志性示范项目、2030年基本完善可持续更新模式，从五大方面部署25条措施，打造五一商圈等示范片区，并形成“六步工作法”，配套多元资金渠道与政企合作机制，为区域更新提供政策支撑。

为帮助国央企投资部门、政府发改/住建/财政等部门管理人员及城市更新项目经营人员系统掌握政策逻辑、投融资模式、资金申请路径、运营体系与实操方法。精准把握政策红利，高效整合资金资源，设计政企共赢合作方案，做好项目全生命周期谋划，在存量时代抢占发展先机。我公司特邀请参与一线项目的实战专家，计划于5月份在长沙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】

一、城市更新演变历程与发展趋势

1. 城市更新政策演变脉络
2. 城市更新理念转变
 - 1) 从“大拆大建”转向“留改拆并举”
 - 2) 从单一空间改造转向“空间—功能—文化—治理”系统性再生
 - 3) 从“拆建大开发”转向“留改大运营”
3. 城市更新内涵、边界、项目类型划分
4. 政府、国央企、平台公司、社会资本四方主体权责定位
5. 存量时代行业变革趋势与市场机遇

二、2026 年国家城市更新核心政策解读

1. 中办国办《关于持续推进城市更新行动的意见》（2025 年）
2. 自然资源部、住建部《关于进一步支持城市更新行动若干措施的通知》（2026 年 1 月）
3. 财政部、住建部《关于开展 2026 年度中央财政支持实施城市更新行动的通知》（财办建〔2026〕14 号）
 - 1) 东部地区：每个城市补助总额不超过 8 亿元
 - 2) 中部地区：每个城市补助总额不超过 10 亿元
 - 3) 西部地区：每个城市补助总额不超过 12 亿元
4. 财政部城市更新财政支持、债务监管最新口径
 - 1) 中央财政城市更新示范项目资金支持细则
 - 2) 政府隐性债务严控新规、政府付费合规边界
 - 3) 各类财政资金使用监管、审计考核硬性要求
5. 国家专项金融工具投向更新领域新规
 - 1) 超长期特别国债城市更新申报投向与准入要求
 - 2) 中央预算内投资支持更新领域范围与申报要点
6. 国资委关于中央企业参与城市更新投资运营合规要求
7. 国家层面土地、财税、规划全维度实操禁区汇总

三、2026 年长沙市城市更新最新政策解读

1. 《长沙市全面推进城市更新行动方案（2026—2030 年）》
 - 1) 文号：长政办发〔2026〕6 号，自 2026 年 5 月 1 日起施行
 - 2) 总体目标：到 2028 年建成一批标志性城市更新示范项目，形成可复制推广经验；到 2030 年基本完善可持续城市更新模式和政策法规体系
 - 3) 五大方面：营造高品质生活空间、激发城市发展活力、提升城市安全韧性、健全城市更新实施路径、完善城市更新支持政策
2. 国家政策长沙本地化适配细则

- 1) 过渡期政策、存量用地盘活、地价计收规则
- 2) 审批简化、联合验收、不动产登记地方细则
3. 长沙本地资金配套与政企合作支持政策
4. 2026 年长沙城市更新储备片区、重点项目布局

四、社会资本参与城市更新路径、合作模式与全周期风险管控

1. 社会资本准入门槛与政策红利通道
2. 社会资本多元参与路径
 - 1) 股权合作入股片区开发
 - 2) 工程总承包 + 运营服务介入
 - 3) 轻资产运营、业态招商、物业托管
 - 4) 存量资产收购、租赁改造、权益盘活
 - 5) 产业导入、产业链配套参与模式
3. 政企合作框架下权责划分与收益分配机制
4. 全维度风险防控体系
 - 1) 隐性债务、政府违规担保合规风险
 - 2) 土地规划、用途转换、产权权属风险
 - 3) 征拆安置、居民诉求、社会稳定风险
 - 4) 长周期投资回款、现金流失衡风险
 - 5) 政策变动、审计督查、履约违约风险
5. 社会资本退出路径（股权转让、REITs、资产回购、期满移交）

五、城市更新长效运营体系与资产增值模式

1. 从工程建设转向全周期资产运营底层逻辑
2. 民生类项目（老旧小区、完整社区）长效运维模式
3. 产业园区、老旧厂区更新运营模式
4. 历史街区、文旅商业活化运营模式
5. 业态植入、存量物业盘活、多元收益创收机制
6. 多方成本分摊、长效付费、现金流闭环搭建
7. 运营绩效考核与资产价值提升路径

六、全国城市更新标杆项目深度案例剖析

1. 北京核心区有机更新 + 居民共建模式案例
2. 上海历史风貌区微更新 + 商业运营案例
3. 重庆老旧厂区连片更新 + 银团融资案例
4. 山东片区统筹 + 专项债 + 国企运营 + REITs 全链条案例
5. 江西连片老旧小区 + 政策性金融兜底平衡案例

6. 工业遗存转型产业园资产证券化标杆案例

7. 长沙本地已落地城市更新项目对标复盘

七、2026 年特别国债“两重、两新、两业”项目谋划、申报、储备操作实务

1. 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

2. 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

3. 2026 年度“两重”项目谋划申报各部门发力要点

4. 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

5. 城市更新领域超长期国债申报专题

八、中央预算内投资项目谋划、申报、储备及申报实务

1. 中央预算内资金项目谋划的方向及领域

2. 中央预算内资金项目支持范围、投向及支持比例

3. 水利、教育等新修订中央预算内投资管理办法解析

4. 产粮大县及人口流入城市项目谋划重点

5. 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

6. 八大领域 28 个方向要点分析及案例分析

九、地方政府专项债券 2026 年度最新支持范围与最新政策

1. 地方政府专项债券最新政策解读

2. 2026 年专项债支持领域解析

3. 低空经济等新增领域项目谋划要点

4. 专项债券用于收购存量闲置土地与闲置商品房

5. 2026 土储专项债七大前置条件与申报要点实操流程

6. 政府专项债券项目谋划核心边界与申报流程

7. 2026 年专项债申报实战案例

十、新型金融政策工具清单、投向、适配要点

1. 新型政策性开发性金融工具（8000 亿额度）核心投向：补充项目资本金、专项债资本金搭桥，支持基础设施建设、城市更新、产业园区提质等

2. 国开行、农发行建筑类专项贷款核心投向：城市更新、城乡一体化、基础设施建设、保障性安居工程等相关建筑项目

3. 固定资产设备更新财政贴息政策核心投向：市政管网、智慧社区、消防安防、园区设施等更新改造，含建筑相关设备升级

【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 5 月 28 日—30 日（28 日为报到日）
2. 地点：长沙市

【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：187-0099-1181（同微信）
附件：报名回执表

北京中建政研数据服务有限公司

2026 年 4 月 22 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 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: 187-0099-1181 (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。