

北京中建政研数据服务有限公司

建研〔2026〕78号

关于举办“十五五”城市更新政策深度解读、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】

2026年5月，国务院正式印发《城市更新“十五五”规划》（国发〔2026〕12号），这是城市更新领域第一部国家级的专项规划，明确了“十五五”时期城市更新工作的目标指标、重点任务、重大工程和政策举措。规划从培育壮大城市发展新动能、营造高品质城市生活空间、推动绿色低碳转型、增强城市安全韧性、促进文化繁荣发展、提升治理能力水平等6方面部署了23项重点任务。规划提出，到2030年城市更新行动取得重要进展，城市开发建设方式转型初见成效；“十五五”期间将新开工改造城镇老旧小区11.5万个，完成城市地下管网改造36.5万公里，城中村改造4000个。

在资金保障方面，2026年中央预算内投资城市更新专项安排资金970亿元，重点支持城镇老旧小区改造、城市危旧房改造等项目，惠及居民约800万户；超长期特别国债安排1600亿元支持城市燃气、排水、供水、供热等地下管网改造，较上年增加250亿元。

上海市作为超大城市更新的先行者，已基本编制完成《上海市城市更新和住房发展“十五五”规划》，至2030年计划推进不少于20个重点片区更新。上海市规划和自然资源局印发《2026年上海市城市更新规划资源行动方案》（沪规划资源更〔2026〕83号），全面推进城市更新各项工作。

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“十五五”城市更新顶层政策逻辑、投融资模式、2570亿元中央资金的申报路径与实操方法，精准把握政策红利，高效整合资金资源，做好项目全生命周期谋划，我公司特邀请参与一线项目的实战专家，计划于8月份在上海市举办“十五五”城市更新政策深度解读、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“十五五”顶层设计

1. 城市更新政策演变脉络——从地方试点到国家专项规划
2. 《城市更新“十五五”规划》（国发〔2026〕12号）总体解读
 - （1）2030年与2035年两阶段目标体系
 - （2）10项核心规划指标详解（城镇危旧房改造50万套、老旧小区改造11.5万个、地下管网改造36.5万公里等）
 - （3）民生工程、发展工程、安全工程三大任务部署
3. 城市更新理念转变：从“大拆大建”转向“留改拆并举”，从单一空间改造转向系统性再生
4. 政府、国央企、平台公司、社会资本四方主体权责定位
5. “十五五”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. 国务院《城市更新“十五五”规划》（国发〔2026〕12号）——首部国家级专项规划
2. 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）竞争性评审选拔机制，全国评选不超过15个城市
 - （2）东部地区：每个城市补助总额不超过8亿元
 - （3）中部地区：每个城市补助总额不超过10亿元
 - （4）西部地区：每个城市补助总额不超过12亿元
 - （5）重点样板片区建设+机制建设两大支持方向
3. 2026年中央资金大盘解析
 - （1）中央预算内投资城市更新专项970亿元
 - （2）超长期特别国债地下管网改造1600亿元
 - （3）两项合计2570亿元中央财政支持规模
4. 超长期特别国债城市更新领域申报要点（2026最新）
 - （1）“两重两新”政策内涵与城市更新全面纳入
 - （2）2026年取消1亿元投资门槛，生态类项目 ≥ 3000 万即可申报
 - （3）九大领域支持范围与申报要求
5. 地方政府专项债券2026年度支持范围——城市更新领域占比25%-30%
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年上海市城市更新最新政策与项目布局

1. 《上海市城市更新和住房发展“十五五”规划》——上海首次编制城市更新领域“十五五”规划

(1) 构建“惠民生、促发展、提品质、续文脉、优生态、强韧性”六个维度 23 项重点任务

(2) 至 2030 年，计划推进不少于 20 个重点片区更新，推动不少于 300 个更新项目实施

(3) 计划实施老旧小区改造近 4000 万平方米

2. 《2026 年上海市城市更新规划资源行动方案》（沪规划资源更〔2026〕83 号）

(1) 统筹更新任务、更新政策、更新行动三大板块

(2) 黄浦江滨江中北段（含复兴岛）、世博浦西片区等重点地区规划功能提升

(3) “三师”联创机制与更新单元规划编制实施

4. 上海城市更新三年行动计划（即将发布）

5. 上海城市更新土地支持政策与存量盘活机制

6. 2026 年上海城市更新重点片区与项目布局

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. 上海浦东新区北蔡城中村改造——全市首单城中村改造专项债
6. 上海静安区张园——百年石库门建筑群保护性更新+顶级商业运营
7. 上海浦东新区 EKA·天物——百年工业遗存转型都市人文美学街区

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 8 月 27 日—29 日（27 日为报到日）

2. 地点：上海市

【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

手 机：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 7 月 16 日



附件：

“十五五”城市更新政策深度解读、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: 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。