

从增量到存量：中国城市更新进入“提质增效”新阶段

2025年7月16日

2025年7月14日至15日，中央城市工作会议（以下简称“会议”）在北京举行，习近平总书记出席会议并发表重要讲话，总结新时代以来城市发展成就，分析城市工作面临的形势，明确做好城市工作的总体要求、重要原则、重点任务。

分析师

任映雪

北京

Yingxue.ren@spgchinaratings.cn

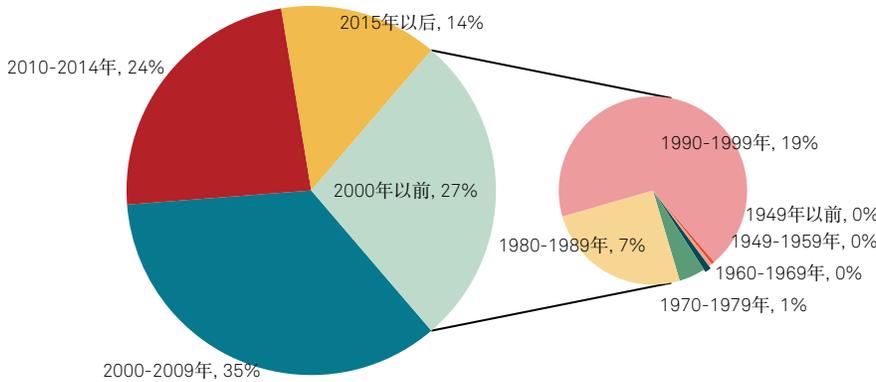
我们认为，本次会议聚焦城市发展，为构建和升级现代化城市体系指明了方向。城市更新有望在拉动投资与内需方面发挥更重要的作用。未来政策将系统性地支持现代化城市更新，覆盖城市基建、居住改善、环境保护、安全提升、文保传承等多个领域，预计将有效拉动基建投资并提振上下游产业需求。针对房地产行业，会议重申要加快构建新发展模式，稳步推进城中村和危旧房改造，这些措施将对稳定楼市需求产生积极作用。基于会议精神，我们对当前的城市更新趋势有以下三点观察和分析：

- 中国城市更新市场潜力巨大，但将避免“大拆大建”模式，会议强调“稳中求进、提质增效”的发展思路。

本次会议明确了“稳中求进”的工作总基调，并研判我国城市发展正从大规模增量扩张阶段转向以存量提质增效为主的新阶段，要求城市工作主动适应这一转变。我们认为，这意味着未来政策实施将坚持高质量发展导向，注重因地制宜、稳妥推进，同时统筹财政可持续性和债务风险管控。

我们认为，随着城镇化进程深化，中国城市更新确实蕴含巨大市场机遇，但“大拆大建”模式并不符合客观实际，也难以满足真实需求。第七次人口普查抽样数据显示，全国2000年前建成的城市家庭户住房面积占总量约27%，这其中近70%建成于上世纪90年代，房龄在26-35年之间，从技术角度并不具备大规模拆除重建的条件。我们预计，未来城市更新将以渐进式改善为主，重点包括基础设施配套升级、城市空间优化改造、老旧房屋修缮维护、社区环境品质提升等方面。

全国按住房建成时间分的家庭户住房状况（城市）



注：上图百分比为各时间段住房建成面积在总面积中的占比。

资料来源：第七次人口普查，国家统计局，标普信评。

版权©2025标普信用评级（中国）有限公司。版权所有。

欢迎关注标普信评微信公众号：



©版权所有 2025 标普信用评级（中国）有限公司。保留所有权利。

标普信用评级（中国）有限公司（简称“标普信评”）拥有上述内容（包括评级、信用相关的分析和数据、估值、模型、软件或其他应用或其中的输出）或其任何部分（简称“内容”）的版权和/或其他相关知识产权。未经标普信评的事先书面许可，严禁以任何形式或方式修改、逆向工程、复制或发布任何内容，或将任何内容存储在数据库或检索系统中。内容不得用于任何非法或未经授权的目的。标普信评和任何第三方供应商，以及其董事、管理人员、股东、员工或代理人（统称“标普方”）均不保证内容的准确性、完整性、及时性或可用性。部分内容可能借助人工智能（AI）工具创建。使用人工智能创建或处理的已发布内容由标普职员撰写、审核、编辑及批准。标普方不对任何错误或遗漏（疏忽或其他），无论其原因如何，以及因使用内容而获得的结果，或者用户输入的任何数据的安全性或维护该等数据承担责任。内容以“概不保证”为基础提供。标普方特此声明免除所有明示或默示的保证，包括但不限于适销性或适用于特定用途或使用目的、不存在漏洞、软件错误或缺陷，以及内容的功能将不会中断或内容将与任何软件或硬件配置兼容等保证。在任何情形下，标普方将不对任何人就与使用任何内容相关的任何直接、间接、附带、惩罚、赔偿、惩戒、特殊或后续的损失、费用、开支、律师费或损失（包括但不限于收入损失、利润损失以及因疏忽造成的机会成本和损失）承担责任，即使标普方已经知道发生类似损害的可能性。

信用相关的分析和其他分析（包括评级和内容中的陈述）是截至发表之日的意见陈述，而非事实陈述。标普信评的意见、分析、预测和评级确认决策（如下所述）并非且不应被视为购买、持有或出售任何证券或作出任何投资决策的建议，也不涉及任何证券的适合性。在发布后，标普信评不承担更新（不论以任何形式或格式）发布内容的义务。在进行投资和其他业务决策时，不应依赖内容，内容也无法取代用户、其管理层、员工、顾问和/或客户的技能、判断和经验。标普信评不作为受托人或投资顾问，除非其注册为该类机构。虽然标普信评从其认为可靠的渠道获取信息，但标普信评不审计其获得的信息，也不承担相关的尽职调查义务或实施独立验证。与评级相关的出版物可能由于各种原因发布，这些原因不一定取决于评级委员会的行动，例如发布定期更新的信用评级和相关分析。

标普信评并不属于标普全球评级身为国家认可统计评级机构（NRSRO）的联属企业。标普信评根据在中国专用的评级等级体系授予评级，所授予的评级是标普信评对于债务人相对于中国境内其他发行人的整体资信或对特定债务的偿债能力的意见，并提供在中国境内信用风险的排序。标普信评所授予的评级并非根据全球评级等级体系所授予的评级，不可也不应被视为或不实地表述为全球评级等级体系下授予的评级，或者作为全球评级等级体系下授予的评级而加以依赖。标普方不为违反本段使用标普信评的评级所产生的任何损失负责。

如果监管机构允许评级机构在一个司法辖区内因某些监管目的承认在另一个司法辖区发布的评级，标普信评保留随时自行决定授予、撤销或中止此类承认的权利。标普信评特此声明不对因授予、撤销或中止承认而产生的任何责任以及宣称因此而产生的任何损害负责。

标普信评将其不同业务单位的活动保持分离，以保持相应活动的独立性和客观性。因此，标普信评的某些业务单位可能拥有其他业务单位所没有的信息。标普信评制定了政策和程序，以确保对各个分析过程中相关的特定非公开信息予以保密。

标普信评可能从其评级和特定分析活动中获得报酬，报酬一般由证券发行人或承销人或者债务人支付。标普信评保留发布其意见和分析的权利。标普信评的公开评级和分析公布在其网站上 www.spgchinaratings.cn 并且可以通过其他方式发布，包括但不限于标普信评出版物和第三方转销商。