

住建部释放最新信号

## 高质量开展城市更新是首要任务

12月22日至23日,全国住房城乡建设工作会议在北京召开,会议全面盘点2025年工作,系统总结“十四五”时期住房城乡建设事业发展成就,研究部署“十五五”时期和2026年重点任务。

对于明年全国住房城乡建设工作的总体思路,本次会议明确提出要大力实施城市更新,着力提升城市治理水平,推动房地产高质量发展,加快建筑业提质升级,系统推进好房子、好小区、好社区、好城区“四好”建设,建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市。



首批市民入住宁波市首个共有产权住房项目

## 【重点】

## 城市更新是明年首要任务

会议指出,2026年,要着力抓好四方面工作,其中高质量开展城市更新置于2026年首要任务中。

会议明确,推进现代化人民城市建设,重点是:高质量开展城市更新,编制实施“十五五”城市更新专项规划,抓好城市体检、更新试点,实施一批民生工程、发展工程、安全工程。以“绣花”功夫精细化推进城镇老旧小区改造、完整社区建设、口袋公园建设、绿地开放共享、“温暖工程”建设、城市小微公共空间改造,提升无障碍适老化环境品质。

2025年,城市更新取得重要进展。一大批城市更

新项目落地实施。我国完成106个完整社区试点,建设改造养老、托育等各类服务设施2000多个,新增停车位2.6万个,增补提升公共活动场地和公共绿地71.3万平方米。

2026年,有关部门还将实施一批民生工程、发展工程、安全工程。

有些变化将“肉眼可见”——

比如,更加舒适便利。城镇老旧小区改造、口袋公园建设、绿地开放共享、城市小微公共空间改造等将精细化推进。

又如,更加安全可靠。地下管网改造和综合管廊

建设将持续开展,今年我国力争完成改造各类燃气管道3万公里。

有些变化将“细致入微”——

聚焦群众身边城市管理领域的急难愁盼问题,有关部门将深入开展城市管理进社区工作,运用好“吹哨报到”“接诉即办”等工作机制,使城市治理资源能够直达基层,推动构建共建共治共享城市治理格局。

2026年,随着城市更新大力实施,城市治理水平不断提升,好房子、好小区、好社区、好城区建设系统推进,更方便舒心的美好生活值得期待。

## 【焦点】

## 推动房地产高质量发展

会议强调,住房问题既是民生问题,也是发展问题。“十四五”时期,保交楼、保交房任务全面完成,加快构建房地产发展新模式,“好房子”建设形成社会共识。全国累计销售新建商品住宅约50亿平方米,建设筹集各类保障性住房和城中村、城市危旧房改造等安置住房1100多万套(间)、惠及3000多万群众,累计发放住房公积金个人住房贷款6.5万亿元,支持缴存人提取9.4万亿元住房公积金用于住房消费,实施农村低收入群体危房改造178.9万户,人民群众住房条件进一步改善。

会议指出,“十五五”时期推动房地产高质量发展,要准确把握房地产市场供求关系的重大变化,看到我国新型城镇化仍在持续推进,城市存量优化调整也有广阔空间,人民群众对“好房子”形成新期待,房地产仍有较大发展潜力。要充分认识二手房交易占比上升是今后一个时期的趋势,把新房市场和二手房市场作为一个整体来看待。要加快构建房地产发展新模式,牢牢抓住让人民群众安居这个基点,处理好当前和长远、顶层设计和因城施策、市场和保障、租赁和购买、增量和存量、促发展和防风险的关系,坚持政策支持 and 改革创新并举,确保

新旧模式转换平稳有序。要坚持因城施策、精准施策、一城一策,城市政府要用好房地产市场调控自主权,因地制宜调整优化房地产政策,促进房地产市场持续健康发展。

会议要求,在工作实践中,要抓好“两个统筹”。

一方面,统筹防风险和促转型。

坚持市场化、法治化原则,防范化解房企债务风险,加强销售资金监管,切实维护购房人合法权益。完善商品房开发、融资、销售等基础制度,编制实施住房发展规划和年度计划,推动建立“人房地钱”要素联动机制。优化保障性住房供给,对城镇低保住房困难家庭兜底保障,因城施策、因地制宜满足新市民、青年人、城镇工薪群体等各类困难群众基本住房需求。

另一方面,统筹惠民生和稳增长。

稳步推进城镇老旧小区、城中村和危旧房改造,解决群众急难愁盼,切实消除安全隐患。更好发挥住房公积金作用。围绕好标准、好设计、好材料、好建造、好运维建设“好房子”,既把新房子建成“好房子”,也把老房子逐步改造成“好房子”,带动产业链升级,以高品质供给满足人民群众多样化住房需求。

据新华社、央视

## 【要点】

## 着力稳定房地产市场

作为明年要重点抓好的任务之一,“着力稳定房地产市场”的内容颇多也备受关注。

住房城乡建设部部长倪虹强调,着力稳定房地产市场,重点是:因城施策控增量、去库存、优供给,结合城市更新、城中村改造盘活利用存量用地,推动收购存量商品房用作保障性住房、安置房、宿舍、人才房等。优化和精准实施保障性住房供应,实施房屋品质提升工程,有序推

进“好房子”建设;进一步发挥房地产项目“白名单”制度作用,支持房地产企业合理融资需求。

倪虹说,城市政府要用足用好房地产调控自主权,适时调整优化房地产政策,支持居民刚性和改善性住房需求,推动房地产市场平稳运行;加快构建房地产发展新模式,有序搭建基础性制度,在房地产开发上,做实房地产开发项目公司制。在房地产融资上,推行主办

银行制。在商品房销售上,推进现房销售制,实现“所见即所得”,从根本上防范交付风险。继续实行预售的,规范预售资金监管,切实维护购房人合法权益。

同时,深化住房公积金制度改革。实施物业服务提升行动,探索社区党组织领导下的居委会、业委会、物业服务企业协调运行新模式,探索“物业服务+生活服务”模式,推动“物业服务进家庭”。