



城市更新『十五五』规划出炉 将带动十万亿元级投资

新华社北京5月29日电 《经济参考报》5月29日刊发记者梁倩采写的文章《城市更新“十五五”规划出炉 将带动十万亿元级投资》。文章称，城市是现代化建设的重要载体、人民幸福生活的重要空间。5月28日，国务院印发《城市更新“十五五”规划》(以下简称《规划》)，为全国城市更新工作划定了清晰的“施工图”和“验收表”。

根据《规划》，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，安全发展基础更加牢固，服务效能不断提高，人居环境明显改善，新旧动能加快转换，文化遗产有效保护，风貌特色更加彰显，治理水平大幅提高，城市成为人民群众高品质生活的空间。到2035年，城市更新体制机制更加完善，城市结构优化、动能转换、品质提升、绿色转型、文脉赓续、治理增效取得显著成效，创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市基本建成。

具体来看，《规划》以量化指标的形式明确了“十五五”时期城市更新的具体目标。住房安居方面，将改造城镇危旧房约50万套(间)，新开工改造城镇老旧小区约11.5万个，城中村改造约4000个。公共空间方面，将改造提升老旧街区厂区约1500个，新建及改扩建体育场地面积12.8万公顷，改造提升城市公园绿地2万公顷。安全韧性方面，将完成城市地下管网改造36.5万公里，改造存量应急避难场所5万个，城镇房屋基础信息数字化率将达到95%以上。

据多家机构测算，“十五五”期间城市更新市场总容量预计达15万亿元至20万亿元。

这一政策红利将全面激活相关产业链，带来长期投资机遇。中信建投证券研报表示，高质量开展城市更新对打造高品质的住宅、宜居的城市空间、便利的周边配套提出更高的要求，产品力强、布局核心城市的房企有望深度参与到高质量城市更新工作中。在银河证券看来，城市发展转向存量提质增效阶段，与城市更新、老旧小区改造等相关的建筑施工、规划咨询、检验检测、装修装饰等板块将受益。

58同城研究院院长张波表示，《规划》的出台，标志着城市更新步入制度化、长效化、市场化的新阶段。城市更新正从单一的物理空间改造，向“空间+产业+消费”复合驱动转型，对房地产市场影响深远。

上海易居房地产研究院副院长严跃进指出，当前城市更新已进入全面加速期，既为城市高质量发展注入持久动力，也为实体经济与资本市场带来广阔机遇。严跃进预计，城市更新直接带动建筑、建材、工程机械、规划设计等上下游产业链发展，仅地下管网一项就将达5万亿元。老旧小区、城中村、危旧房的改造，也将持续拉动装修装饰、家居建材、电梯等行业增长。

根据《规划》，推动老旧街区厂区、低效产业园区、低效楼宇等转型升级，优化提升传统产业，培育壮大新兴产业和未来产业，因地制宜发展新质生产力，提升城市产业创新活力。发展智能建造，培育现代化建筑产业链。推动消费基础设施改造升级，发展首发经济、银发经济、冰雪经济、低空经济、赛事经济、体验经济等。

严跃进表示，城市更新不是简单的“拆旧建新”，而是通过空间重构激活消费潜能。

老旧街区、厂区改造为文创园区、特色商业街区，将直接带动餐饮、零售、文娱等业态繁荣；体育场地、公园绿地的改造提升，则为体育消费、亲子消费、银发消费、休闲消费等创造新场景，进一步拓展城市消费的广度与深度。

由于城市更新涉及面广、资金需求大，《规划》在政策支持层面也拿出了“干货”。

在投融资方面，《规划》构建可持续的城市建设运营投融资体系。明确允许通过地方政府专项债券支持符合条件的城市更新项目建设，支持用作项目资本金；对风险可控、商业可持续、符合条件的项目，允许采用综合开发、银团贷款、项目投资等市场化模式给予支持。推动符合条件的城市更新项目发行基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)、资产证券化产品等；支持符合条件的城市更新企业发行公司债券、中期票据。

同时，按照谁受益、谁出资原则，充分发挥市场机制作用，构建政府、市场、居民资金合理共担机制。规范实施政府和社会资本合作新机制，鼓励民营企业积极参与城市基础设施建设运营。稳慎推进公用事业价格改革。更大力度支持盘活存量土地。例如，推动土地用途和建筑功能依法合理转换；鼓励多主体合作改造。合理降低土地整合、置换、联合开发中的税费负担。规范长期租赁、先租后让、弹性年期供应等土地供应方式，支持带方案出让。

从“开发”到“更新”，从“有没有”到“好不好”，随着数万亿投资稳步落地、新消费场景次第开花、新产业空间拔节生长，城市更新的综合效益将在经济、社会、生态等多个维度持续释放，为高质量发展注入持久动力。

□ 新华社记者 吴晓凌

存储芯片产业『超级周期』能走多远

近期，韩国三星电子、美国美光科技公司和韩国SK海力士三家全球领先的内存芯片制造商相继迈过万亿美元市值门槛。业内人士认为，这一现象表明人工智能(AI)热潮从算力芯片向存储芯片扩展，数据存储作为AI系统的基础资源，正成为AI时代的重要支柱产业，但存储芯片产业这轮“超级周期”能走多远，也受到多种因素制约。

过去几年，AI硬件投资焦点主要集中在英伟达、超威半导体公司(AMD)等算力芯片企业，但如果缺少高端存储芯片支持，AI算力难以充分释放。由于AI相关高端存储需求激增、供应短缺，存储芯片价格不断上涨，资本市场反应强烈。

本轮存储芯片企业股价飙升的核心原因是高带宽内存(HBM)需求激增。SK海力士、三星和美光是HBM主要制造商，其产品成为支持数据中心扩张的关键因素。

存储芯片过去长期被视为强周期产品，价格随库存与需求周期大幅波动。此轮上涨来自AI基础设施建设带来的长期结构性需求，市场不再只把当前行情看作普通周期反弹，而是认为存储行业有望进入比以往更长的结构性高景气阶段。

市场研究机构集邦咨询指出，2026年第一季度，持续增长的AI和数据中心需求进一步加剧全球内存供需失衡，并增强供应商定价能力。

AI领域的大客户为确保供应，普遍提前锁定产能。长期供货协议使头部存储企业拥有更稳定的收入预期，也减轻了资本市场对存储股未来持续增长的疑虑。

不过，AI需求带来的结构性变化并不意味着存储芯片行业已彻底摆脱周期波动。

存储芯片行业常常经历短缺、涨价、扩产、过剩、降价的循环。当前AI需求延长并强化了行业上行周期，企业在高利润刺激下大规模扩产，但一旦未来需求增速放缓，难免重新出现供过于求。

虽然美光、SK海力士和三星股价短期涨幅巨大，但美国投资管理公司范达公司负责人认为，内存股已呈现“泡沫化”特征，公司正在降低相关持仓比例。此外，存储芯片企业还容易受出口管制、关税、产业政策、投资审查和供应链变化的影响。这些因素都将影响存储芯片产业这轮“超级周期”能走多远。新华社旧金山5月28日电

