

可持续城市更新路径下土地政策导向研究

——以浙江省兰溪市城东片区城市更新专项规划为例

陈 铭, 童岩冰, 王 珂, 汤小槽

【摘 要】现阶段城市更新应以可持续发展为目标, 兼顾公共利益与更新主体利益。在具体项目实施中, 不可避免会面临一系列土地政策问题, 因此需要探索构建相应的土地政策体系。以浙江省兰溪市城东片区城市更新专项规划为例, 探索研究基于土地收益的更新区域评估、土地用途兼容、土地使用强度调整、土地二次出让与土地确权登记等涉及土地调查、规划、供应和不动产登记的制度导向, 为未来可持续更新土地政策的制定奠定研究基础。

【关键词】城市更新; 可持续; 土地政策导向; 浙江省兰溪市

【文章编号】1006-0022(2025)07-0127-07 **【中图分类号】**TU984、F301 **【文献标志码】**B

【引文格式】陈铭, 童岩冰, 王珂, 等. 可持续城市更新路径下土地政策导向研究: 以浙江省兰溪市城东片区城市更新专项规划为例 [J]. 规划师, 2025(7): 127-133.

Research on Land Policy Orientation Under the Path of Sustainable Urban Renewal: The Case of Urban Renewal Special Planning of the Eastern District of Lanxi City, Zhejiang Province/CHEN Ming, TONG Yanbing, WANG Ke, TANG Xiaolu

【Abstract】 Current urban renewal shall balance public and private interests towards sustainable development. A series of land policy problems are inevitable in practical project implementation, and a correspondent land policy system needs to be established. With the example of urban renewal special planning of the eastern district of Lanxi City, Zhejiang Province, multiple issues are explored, including the institutional guidance related to land investigation, planning, land supply, and real estate registration, such as the assessment of renewal areas based on land revenue, compatibility of land nature, adjustment of land intensity, secondary land transfer, and land title registration, providing a research basis for the formulation of sustainable renewal land policies in the future.

【Keywords】 urban renewal; sustainable; land policy orientation; Lanxi City, Zhejiang Province

0 引 言

中国共产党第二十届中央委员会第三次全体会议通过的《中共中央关于进一步全面深化改革 推进中国式现代化的决定》中提出“建立可持续的城市更新模式和政策法规”。2024年9月, 浙江省人大审议通过了《浙江省国土空间规划条例》, 明确了城市更新的要求和专

项规划地位。同年12月, 浙江省人大审议《浙江省城镇社区建设更新条例(草案)》后, 开展了意见征集工作。浙江省多个城市已针对当前城市更新的各项法律法规和制度问题进行了积极探索。然而, 城市更新是一项实施性较强的复杂系统工程。尽管在城市更新顶层法规制度层面的建设逐步推进, 但面向城市更新实施层面的政策体系仍需完善, 其中土地政策体系建设对城

【基金项目】 国家自然科学基金项目 (2237061109)

【作者简介】 陈 铭, 高级工程师, 注册城乡规划师, 浙江省城乡规划设计研究院副总规划师, 浙江省国土空间规划学会副秘书长、理事。
21261932@qq.com

童岩冰, 高级工程师, 现任职于浙江省城乡规划设计研究院国土空间规划设计分院。

王 珂, 注册城乡规划师, 工程师, 现任职于浙江省城乡规划设计研究院规划设计五分院。

汤小槽, 注册城乡规划师, 浙江省自然资源厅自然资源开发利用处处长。

市更新项目的顺利实施尤为关键。近年来,浙江省各县(市、区)在城市更新工作的探索 and 实践中,更加注重可持续的更新方式,因而经常面临现有土地政策无法精准匹配的问题。

为更好地适应可持续城市更新的相关要求,切实解决土地政策系统性和适应性不足的问题,本文以浙江省兰溪市为例,对可持续城市更新中的土地政策导向进行研究,以期为今后浙江省的城市更新工作提供有益参考。

1 城市更新“价值链”与土地政策“支撑链”的耦合关系

1.1 城市更新“价值链”的演变趋势

城市更新概念引入我国后,率先在长三角、珠三角等发达地区得到实践,形成了以北京、上海为代表的政府主导模式和以深圳、广州为代表的市场主导模式。随着社会的发展,城市更新逐渐从最初的“一元主体”转向政府、市场和业主等“多元主体”的综合性模式^[1]。同时,在快速城市化阶段,政府与经济主体建立的城市发展“增长联盟”需要向多元主体“权益共同体”转变^[2]。政府、市场、社会三大利益主体利用资本、权力等工具^[3-4],在城市空间再生产中展开博弈与合作,三者的关系决定了城市更新的策略与走向^[5]。学者司南^[6]总结了我国的城市更新模式,包括政府主导的垂直式和市场主导的三方协作式两种模式。曹可心等^[7]则总结出政府主导的战略发展型、政府主导的内城衰败型、市场主导的内城地产型、市场主导的城郊产业型及多元驱动型5种可持续城市更新空间响应模式。

学界对可持续城市更新的理解,大

多从更新目标的可持续性和更新模式的可持续性两方面展开。例如,周雅文等^[8]基于布里斯班的案例研究,提出可持续城市更新涵盖目标可持续、制度可持续和主体可持续。同时,动力机制、资金来源、政府治理、社会支持等因素所影响的更新路径和模式的持续性,也是衡量城市更新可持续性的关键方面^[9]。在快速城市化阶段,城市空间发展与土地资本化紧密相连,该阶段的土地制度旨在满足快速城市化对土地资本化的需求以及“增长联盟”对土地增值的一次性捕获。在此背景下,传统城市更新模式因更新目标的单一性、更新对象的碎片化,与城市愿景的战略性和城市系统的复杂性不相匹配,导致城市局部利益与全局利益、短期收益与长期收益之间的矛盾未能妥善解决,进而造成城市更新的不可持续性。随着城市化速度的放缓,城市更新实践在更新目标上逐步从以物质环境重建和改造为主,转向兼顾经济、社会和环境等多维目标的可持续模式^[10]。城市品质和城市空间的“使用价值”受到越来越多的关注。从制度演进的视角来看,只有经历从个案到规程再到文化的演进过程^[11],城市更新体系才能步入可持续的成熟阶段。城市更新价值的创造源于各类主体的空间实践,因此新时期的城市更新更加注重可持续的共建共享和更新的动态过程。

1.2 城市更新“价值链”与土地政策“支撑链”的耦合方式

在城市更新过程中,土地既是承载综合性更新目标的载体,也是多元主体参与城市更新的空间实践对象。城市存量土地的再开发已成为医治“城市病”和提升城市化质量的重要途径^[12],而土地增值收益的分配则成为城市更新博弈

中的焦点^[13]。当前,我国城市更新普遍面临制度供给不足和产权挑战两大难点^[14],这两者都与土地制度紧密相关。部分城市在更新制度上的突破也主要集中在土地政策方面,如深圳市通过明确公共利益量化保障标准、区分不同产权条件下的利益分配规则、联动调控开发容积率和地价计收规则等措施,有效构建了市场主导模式下的城市更新利益调控体系^[15]。面向可持续的城市更新需求,需要基于城市更新“价值链”与土地政策“支撑链”的耦合,从更新对象、更新主体、利益调控手段等多个维度入手,通过完善土地政策工具,引导多元主体协同行动,构建可持续发展的城市更新新模式。

2 城市更新中的具体土地政策问题

近年来,浙江省已出现可持续的自主式城市更新模式。为了提升城市更新规划的可操作性,各级政府针对城市更新不同阶段所面临的具体土地政策问题进行了细致梳理,主要涵盖更新区域评估、土地用途兼容、土地使用强度调整、土地二次出让及土地确权登记等方面。见图1。

2.1 更新区域评估环节缺乏土地收益评估测算

更新项目实施后所能带来的土地增值收益评估,对城市更新的可持续性起到决定性作用,同时也是选取更新项目区域的重要依据。对于更新范围较大的区域,需分步实施,但由于缺乏土地收益评估工具,在启动阶段难以确定优先更新区域以及资金配套方案,进而影响整体更新项目的可持续性。具体存在两

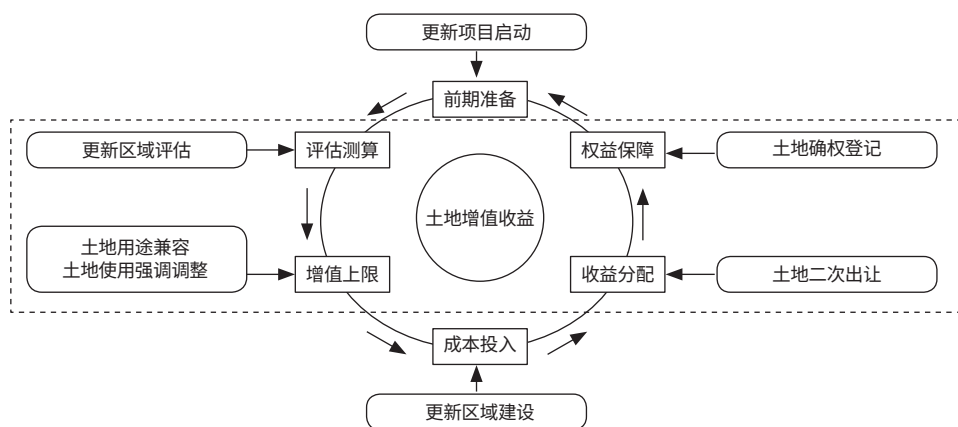


图1 城市更新不同阶段中主要涉及的土地政策

个问题：一是目前更新区域的识别缺乏明确的标准方法，基础手段是采用城市体检，但直接由城市体检识别的更新区域大多为城市中需要补短板的部分，未考虑更新收益问题，这导致识别出的区域实际更新动能不足、更新主体意愿不高；二是从价值评估导向来看，目前实施主体过于关注土地出让的短期经济收益，而忽视了更新后区域整体价值的长期提升，无法全面、准确地衡量城市更新带来的综合效益。

2.2 土地用途兼容政策工具不足

用地性质兼容性是城市更新的核心驱动力，它不仅为更新区块实现经济效益提供了条件，还为达成设施配套、功能完善、环境提升等社会效益创造了可能。在更新实施阶段，因更新区域情况复杂、实施阶段需求变动频繁且政策工具匮乏，需不断针对新出现的土地兼容诉求开展具体问题研究，这在一定程度上增加了时间和人力成本。具体存在3个问题：一是土地用途兼容政策较为笼统，未区分公益性兼容和收益性兼容；二是政府及各部门在土地用途兼容管控工具方面的政策依据普遍不足，各地探索创新的政策工具缺乏上位指导意见和

具体操作指引，政策执行受人为因素影响较大；三是土地性质兼容后，土地权益管理存在不确定性，增值收益分配政策不明确，更新实施中土地权益的界定和保障路径不清晰，导致各更新主体决策时间过长。

2.3 土地使用强度调整政策缺乏弹性

容积率一直是城市土地开发利用强度管控的重要手段，但目前尚未形成适应城市更新需求的调整制度。应当看到，在快速城市化阶段，容积率管控对避免开发主体为追求利益而过度开发、维护城市品质和社会公平发挥了极为重要的作用。当前处于城市化后期，在城市更新实际操作中，缺乏针对不同性质土地的容积率调整差别化政策。具体存在3个问题：一是工业用地、商业用地和居住用地的容积率调整缺乏明确的差别化政策路径，增加了更新项目的政策风险；二是公益性设施计容规则不明确，极大地影响了更新项目的收益预期；三是缺乏更新单元层面的容积率调节机制，在一定程度上限制了更新项目实施弹性。各地城市更新涉及多种用地类型，仅编制更新单元规划尚不

足以解决具体实施层面的问题，还需应对不同主体频繁提出的用地强度调整诉求。

2.4 土地二次出让政策体系与城市更新收益方式匹配性较低

土地出让是更新项目实现土地收益兑现的重要方式。在当前阶段，政府前期进行土地收储再整体二次出让的城市更新方式已不适应经济社会发展形势，土地收益兑现面临困难。具体存在3个问题：一是土地市场已从卖方市场转变为买方市场，中小城市的土地出让数量大幅减少；二是政府收储的地块与拿地单位的需求难以匹配，不同主体对土地的区位、地块大小以及周边设施配套等要求各异，无法做到量身定制；三是城市更新地块的土地收储成本难以控制，出让价格缺乏议价空间。目前，多元主体的更新方式逐渐受到青睐，但在土地出让环节，缺乏有针对性的土地政策支持，导致其可操作性不强。

2.5 土地确权登记环节未形成针对城市更新的政策路径

土地确权登记是城市更新项目得以稳定完结的重要环节。由于土地权属变更涉及更深层次的土地制度，以往适应快速城市化时期新城新区开发的确权登记制度较为成熟，且对整体收储式的城市更新行之有效，因而制度变革的意愿不强。然而，在可持续更新模式中，涉及的土地权属更为复杂，权属变更形式更为多样，操作难度也更大。具体问题在于目前土地确权登记尚未形成适应可持续城市更新的系统化制度，更新主体对城市更新项目实施后的不动产确权登记情况不明确，导致其对土地权益保障的预期降低。

3 基于可持续城市更新的土地政策制定策略

3.1 明确可持续城市更新中土地政策制定的原则

各级城市在城市更新中扮演着土地政策制定者的角色。从城市更新的可持续性导向出发，所制定的土地政策应当坚守3个原则：一是在确保城市整体功能不受影响的基础上，尽量增加城市更新项目的整体土地效益提升空间；二是降低城市更新项目的土地政策处理成本，明确各项土地政策的实施细节；三是在维护全民所有自然资源资产保值增值的前提下，增强土地政策应对不同更新实施情况的灵活性，以便应对各类复杂的城市更新项目情况。见图2。

3.2 优化更新区域选择的评估方法

目前，全国国土调查制度为确定城市更新各类土地的用地提供了基础，城市体检工作也对城市层面的各类设施短板和问题进行了梳理。然而，在城市更新的区域选择上，大多仍依赖经验。这种方式使得具体更新地块项目的实施成本和最终收益分配难以精准掌握，容易造成项目实施困难、各主体实施意愿不强等问题。因此，应当建立基于土地增值收益的综合评估方法，综合考虑城市体检结果、土地处理成本、土地增值收益、历史文化保护和社会影响等多种因素，兼顾经济利益与社会公共利益，客观呈现各更新地块的城市更新效益，并结合政府管理经验和更新主体意愿，综合选定城市更新的具体区块。

3.3 制定明晰的用地兼容规则

目前，尽管已有各类用地兼容的鼓励和支持政策，但在具体实施过程中，

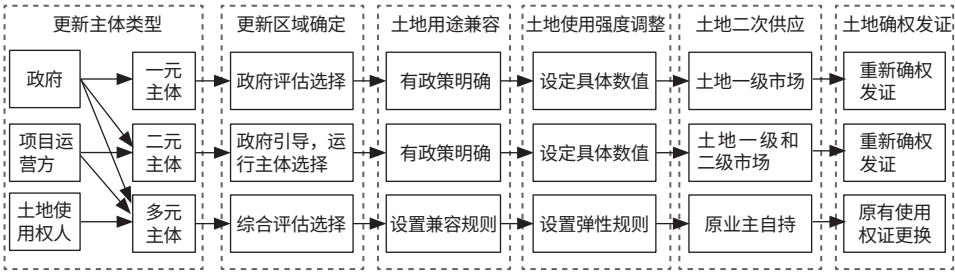


图2 不同更新主体下可持续城市更新中的土地政策导向

人为因素影响较大，不同地区、不同部门对兼容政策的理解存在差异。同时，城市更新项目类型更为复杂，这在客观上加剧了政策实施的不稳定性。因此，应从省级层面设定较为明确的城市更新土地性质兼容上限，市级层面确定具体的兼容类型和兼容比例区间，并明确土地利用管理方式可按主导用地性质进行管理。对于提高工业用地节约集约利用水平，或提升居住和商业品质而兼容公益性设施的情况，应当给予支持和鼓励。但对于其他用地兼容居住的情况，易引发公众利益失衡，需审慎稳妥地开展试点工作并进行深入研究，再确定兼容规则。

3.4 适当增加城市更新中土地使用强度调整的弹性

在当前城市发展阶段，对高容积率的利益追求正逐渐转变为对相对低容积率的品质追求，但鉴于不同城市更新地块的功能定位存在差异，容积率的高低往往难以在项目谋划阶段就确定下来，还需兼顾实施主体的更新需求及成本收益平衡。因此，对于土地使用强度调整，应允许在总体确定的前提下进行弹性设置。具体而言，以更新单元为单位设定容积率后，在总量平衡的情况下，可允许单元内跨地块动态调整容积率。当一个城市同时开展不同单元的城市更新时，可考虑采用跨单元容积率平衡等更为灵

活的方式。对于更新地块中由政府投资建设的公共服务设施、市政基础设施及其他公益性设施用地，可采用政府自持不计入容积率的做法。对于更新地块内部的其他便民设施，如环卫设施、风雨连廊、党群活动中心等，也可考虑不计入容积率。

3.5 构建更加细致的土地供应政策体系

可以预见，未来一段时期城市对新增土地供应的需求将明显减少，存量土地供应将逐渐成为主导方式。多元主体参与的可持续更新项目实施后，不动产多由原业主自持，拿地主体明确，这为城市更新的资金回流提供了保障，此类项目也将成为未来土地供应的主要对象。然而，业主自持的城市更新在土地出让阶段将面临更多复杂情况，包括用地边界调整、土地分割出让、土地使用年限变更、土地底价调整及出让金补缴等具体事项，需要在土地政策上作出更为详细的明确规定。具体策略包含4个方面：一是允许对原有土地边界不合理的部分进行优化调整，包括将因原规划和供地原因形成的零星地、插花地、边角地纳入周边地块；二是允许按实际地块功能进行分割出让，不同主体可分开拿地；三是允许自主设定土地使用年限，但不得超过法律规定的各类用地最高年限；

四是综合考虑更新后各功能的土地价值，核定综合土地出让底价。

3.6 完善土地确权登记的制度路径

城市更新中存在更为精细的确权登记需求，对于地上地下、分区分层的确权登记，社会呼声一直较为强烈。目前，浙江省已针对新增用地开展多处分区分层登记试点，探索了更为细化的确权登记方式。然而，仍需针对城市更新地块的复杂性，制定较为明确的确权登记规则，以便在城市更新启动阶段，为多元主体明确实施后的确权登记制度路径。

4 浙江省兰溪市城东片区城市更新专项规划中土地政策引导实践

4.1 引入土地效益评估方法确定城市更新区域

浙江省兰溪市城东片区是 20 世纪

60—80 年代“三线建设”时期形成的产业与居住集聚区块，曾为兰溪市经济发展作出巨大贡献。该区域总面积为 1.9 km²，分为城东工业园片区、工人路片区和永进片区。随着浙江省民营经济快速发展和产业结构调整，该片区产业逐渐衰落，居住质量下降，配套设施不足，土地利用效率较低。为此，兰溪市人民政府于 2023 年决定启动该片区的城市更新工作。此次城市更新的主要对象是国有土地，主要目的是提升城市空间中存量土地的利用效率，改善人居环境，以适应城市化进程中对城市品质的更高要求。

由于该区域较大，整体同步更新所需资金投入难以承担，兰溪市采用整体规划、分步实施的更新策略，编制了城市更新专项规划。为确定各地块更新时序，实现社会和经济效益最大化，为后续可持续更新奠定基础，兰溪市城市更新专项规划以城市体检为基础，综合考

虑更新区域土地处理成本和土地增值潜力，使更新区域启动区块的选择更具可操作性。同时，结合更新区域主体意愿调查，可降低后期项目实施难度。见表 1。

4.2 按照不同用地性质制定用地兼容政策

兰溪市城东片区城市更新专项规划的用地性质兼容政策主要涉及工业用地和居住用地两方面。在以工业为主导功能的更新中，允许配套不超过 30% 的相关设施用地，涵盖科研、管理、住宿和商业等，这些兼容功能主要为产业人口服务，以增强产城融合能力。其中，一部分兼容功能通过统一集中布置来提升土地节约集约利用水平，另一部分则可根据更新主体的需求布置在各自更新地块内部。例如，工业用地兼容商业功能时，各工业地块既可在自身内部布置兼容的商业用地，也可由临近的几个工业

表 1 兰溪市城东片区城市更新专项规划潜力评估

一级指标	二级指标	指标权重 /%	评分内容				
			100 分	80 分	60 分	30 分	0 分
城市体检	更新区域与全市城市体检比较	25	城市体检平均值的 80% 以下	城市体检平均值的 80%~89%	城市体检平均值的 90%~100%	城市体检平均值的 100% 以上	—
土地处理成本	拆除建筑面积	10	低于 5 000 m ² /hm ²	5 000 ~ 8 000 m ² /hm ²	8 000 ~ 10 000 m ² /hm ²	1 万 ~ 1.2 万 m ² /hm ²	1.2 万 m ² /hm ² 以上
	产权业主数量	8	1 个	2 ~ 4 个	5 ~ 7 个	8 ~ 10 个	10 个以上
土地增值潜力	原有土地性质	8	工业用地	科研用地	商业用地	居住用地	—
	原土地出让价格	5	低于 150 万元 /hm ²	150 万 ~ 300 万元 /hm ²	300 万 ~ 450 万元 /hm ²	450 万 ~ 600 万元 /hm ²	600 万元 /hm ² 以上
	原土地出让方式	5	划拨	协议出让	招拍挂	不明	—
	原规划容积率	10	1.0 以下	1.0 ~ 1.5	1.5 ~ 1.8	1.8 ~ 2.0	2.0 以上
建筑质量	建设年代	10	1960 年前	1960—1980 年	1980—2000 年	2000—2010 年	2010 年以后
	建筑材料	3	木质	砖木	砖混	混凝土	—
交通区位	道路等级	8	主干道联系	次干道联系	支路联系	内部道路联系	—
	道路宽度	3	> 7 m	5 ~ 7 m	3 ~ 5 m	2 ~ 3 m	< 2 m
文化资源	与历史文化资源距离	5	< 100 m	100 ~ 300 m	300 ~ 500 m	500 ~ 1 000 m	> 1 000 m

地块将兼容的商业用地集中布置，形成综合效应，进而提升土地使用效率。在以居住为主导功能的更新中，以建设“15分钟社区生活圈”为目标，允许兼容公共服务、商业、城市基础设施等，实现土地的复合利用。通过用地兼容和土地复合利用的方式，优化了土地使用功能，增加了土地使用方式的弹性，赋予了更新主体更大的自主权，极大地提升了兰溪市城东片区城市更新区块的土地价值。见表 2。

4.3 制定更具弹性的土地使用强度调整规则

兰溪市城东片区城市更新专项规划在容积率设定上兼顾了经济效益与社会效益。针对工业用地，支持“上楼下地”模式，鼓励建设多层厂房，充分利用地下空间，以提升土地综合承载能力。在符合安全生产和环境保护等相关技术规范要求的前提下，工业用地容积率宜高则高，一般不低于 1.5，建筑系数需达到 30% 以上，有条件的项目容积率鼓励达到 2.0 以上。对于居住用地容积率的设定，综合考虑当前人民群众的需求及配套设施的不足，设定需更为细致并要预留弹性。一是规划提出居住地块增配的市政设施、公共绿地、风雨连廊及公共活动中心等不计入容积率，以此引导更新主体提升居住地块更新后的品质；二是规划提出容积率单元内部动态平衡机制，即在实际城市更新中，可根据项目具体实施中的合理需求，动态增减更新单元内部各地块的容积率，但单元总体容积率保持不变。见表 3。

4.4 对土地二次出让政策制度体系建设进行引导

兰溪市城东片区城市更新专项规划

表 2 兰溪市城东片区城市更新专项规划土地兼容引导

主导功能	兼容功能	兼容比例	出让方式
工业	科研	合计不超过 30%	可分割招拍挂出让
	企业总部、办公		
	员工宿舍		
	商业物流		
居住	商业	按地块详细规划确定	可分割招拍挂出让
	公共服务		可分割划拨出让
	城市基础设施		可分割划拨出让

表 3 兰溪市城东片区城市更新专项规划 YJ-01 单元建筑容量和容积率引导

地块编号	用地性质	拆除建筑面积 /m ²	新建建筑面积 /m ²	规划容积率	配套设施	配套设施计容规则
YJ-01-01	居住	12 068.58	98 210	1.6	餐饮、便利店	计容
YJ-01-02	居住	51 670.09	113 300	1.6	地面公共停车场	可不计容
YJ-01-03	居住	18 999.66	74 080	1.6	开闭所	可不计容
YJ-01-04	居住	32 126.77	36 700	1.5	公共厕所	可不计容
YJ-01-05	幼儿园	3 039.34	5 000	0.8	公园绿地	不计容

兼顾了后续土地二次出让环节的政策引导。一是允许变更土地用途，若复合土地利用的主用途在更新前后未发生变化，则按原用途办理土地出让手续；若更新后的主用途与原土地用途不一致，可依法办理土地用途变更后再进行出让。二是可按土地复合利用类型进行土地分割出让，复合利用土地的使用年限可根据不同土地用途分别设定出让年期，但不得超过各用途法定最高出让年期。三是复合利用土地的出让底价按不同用途土地分项评估后综合确定。

对于符合城东片区城市更新专项规划的工业用地自主更新情形，根据浙江省相关要求，制定了更为细化的引导政策：一是原依法取得的工业用地改造开发后提高厂房容积率但不改变用途的，可不再增缴土地价款；二是利用现有工业用地兴办先进制造业、生产性及高科技服务业、创新创业平台等国家支持的

新产业、新业态建设项目的，经县人民政府批准，可继续按原用途使用，过渡期为 5 年，过渡期满后，依法按新用途办理用地手续。

4.5 为后续土地确权登记设定制度路径

在城市更新后的土地确权登记方面，兰溪市城东片区城市更新专项规划提出了相关政策引导建议。鉴于多元主体主导的城市更新后，原有土地使用权登记变更情况复杂，总体上鼓励产权清晰的土地使用权根据不同情形依法依规进行不动产登记。一是对于兼容多种功能的土地，可按照分割后的宗地范围办理不动产登记；二是对于兼容多种功能的建筑物，遵循空间边界清晰可分割的原则，对不同区域、不同楼层区分层设权，并分别办理不动产登记；三是对于立体开发的土地，可按照地上、地下或者建

筑功能分区办理分割，分别设权后再进行不动产登记。

5 结束语

浙江省在城市化进程中，城市土地征收较为彻底，当前城市更新的对象绝大多数为国有土地。现阶段，我国处于经济转型与财政收入缩减的叠加期，城市更新需实现政府投入与产出的平衡或稍有盈利，更注重长期收益、降低短期收益预期，以达成可持续更新的目标。政府应更多地以政策支持替代资金投入来推动城市更新，更新项目实施由政府主导转向市场主导，减少直接投入以降低资金成本，政府发挥城市更新引导作用。多元实施主体在政策框架内开展城市更新，充分发挥政策效益，使城市更新项目达到预期收益，提升生产效率与生活品质，确保城市更新的可持续性。在此过程中，相关土地政策的制度化建设是城市更新实现可持续的关键因素。

本文通过对兰溪市城东片区城市更新专项规划中土地政策引导方面的研究，结合当前国家和浙江省城市更新土地政策导向，分析了城市更新各阶段遇到的具体土地问题与政策难点，梳理了关系城市更新土地收益平衡的关键节点。在更新区域评估方面，提出结合土地收益评估进行综合体检；在土地用途兼容方面，提出工业用地和居住用地的兼容政策建议；在土地使用强度调整方面，提出容积率弹性调整和部分设施不计容积率的政策建议；在土地二次出让方面，提出分割出让和重新设置出让年限等政策建议；在土地确权登记方面，提出分层分区设权再办理登记的政策建议。通过这一系列制度建设，明确了城市更新各环节的土地政策导向，指明了具体实

施路径，形成了城市更新项目实施的土地政策体系框架，为今后浙江省乃至全国开展可持续的城市更新提供了土地政策研究基础。

[参考文献]

- [1] 张更立. 走向三方合作的伙伴关系：西方城市更新政策的演变及其对中国的启示[J]. 城市发展研究, 2004(4): 26-32.
- [2] 叶林. 从增长联盟到权益共同体：中国城市改造的逻辑重构[J]. 中山大学学报(社会科学版), 2013(5): 129-135.
- [3] 李志刚, 孙雅洁, 林赛南, 等. 中部城市的空间再生产与场所提升：以武汉“楚河汉街”为例[J]. 城乡规划, 2019(2): 60-69.
- [4] 孙世界, 熊恩锐. 空间生产视角下旧城文化空间更新过程与机制：以南京大行宫地区为例[J]. 城市规划, 2021(8): 87-95.
- [5] 田莉, 姚之浩, 于江浩, 等. 我国城市更新规划的演进与转型：基于“政府—市场—社会”关系分析框架[J]. 规划师, 2024(2): 1-7.
- [6] 司南. 市场化城市更新模式下的产业空间供给研究：基于深圳市的实证[J]. 城市规划, 2023(6): 38-42.
- [7] 曹可心, 邓羽. 可持续城市更新的时空演进路径及驱动机理研究进展与展望[J]. 地理科学进展, 2021(11): 1942-1955.
- [8] 周雅文, 周剑云. 可持续发展导向下布里斯班城市更新多元模式探析与经验启示[J]. 上海城市规划, 2024(1): 131-139.
- [9] 张娟, 谢瑾. 新形势下可持续城市更新模式的思考与建议[J]. 世界建筑导报, 2024(5): 14-19.
- [10] 刘亚霏, 崔璨, 万勇. 面向可持续城市更新的实践探索与理论框架研究[J]. 自然资源学报, 2025(1): 39-57.
- [11] 赵冠宁, 司马晓, 黄卫东, 等. 面向存量的城市规划体系改良：深圳的经验[J]. 城市规划学刊, 2019(4): 87-94.
- [12] 刘荷蕾, 陈小祥, 岳隽, 等. 深圳城市更新与土地整备的联动：案例实践与政策反思[J]. 规划师, 2020(9): 84-90.

- [13] 何冬华, 刘玉亭, 王秀梅. 不完全契约下土地剩余权博弈与配置机制研究：以广州YH地块城市更新土地整备为例[J]. 规划师, 2021(17): 68-73.
- [14] 赵万民, 李震, 李云燕. 当代中国城市更新研究评述与展望：暨制度供给与产权挑战的协同思考[J]. 城市规划学刊, 2021(5): 92-100.
- [15] 岳隽, 陈小祥, 刘挺. 城市更新中利益调控及其保障机制探析：以深圳市为例[J]. 现代城市研究, 2016(12): 111-116.

[收稿日期] 2025-02-13;

[修回日期] 2025-04-12