



城市更新背景下的现代化首都都市圈产业空间 重构研究

叶堂林 执行院长、教授

首都经济贸易大学特大城市经济社会发展研究院

2026年6月



目录

CONTENTS

PART ONE

01. 城市更新与首都都市圈的双重战略交汇

PART TWO

02. 以城市更新推动首都都市圈产业空间重构

PART THREE

03. 首都都市圈产业空间重构的阶段性进展

PART FOUR

04. 五大生产要素重塑产业空间发展格局

PART FIVE

05. 当前产业空间协同发展的突出瓶颈

PART SIX

06. 基于要素融合的产业空间优化路径

01. 城市更新与首都都市圈的双重战略交汇



首都经济贸易大学
CAPITAL UNIVERSITY OF ECONOMICS AND BUSINESS

国家战略锚定：城市更新迈入存量提质新阶段

2026年5月《城市更新“十五五”规划》审议通过，标志着城市发展核心转向存量提质、功能完善、产业导入与长效运营，摒弃粗放式扩张，聚焦内涵式发展与可持续的城市治理路径。

01



02

首都定位升级：构建“四区一引擎”都市圈新格局

2026年1月《现代化首都都市圈空间协同规划（2023—2035年）》正式批复，确立“四区一引擎”战略定位，推动首都功能疏解与周边区域协同发展，构建更高质量的都市圈空间格局。

03

核心命题转变：从“建设城市”到“营运城市”的内涵跃升

城市更新从传统的“建设城市”模式走向全生命周期的“营运城市”理念，产业空间建设也从单一的“增量扩张”逻辑，转向“内涵式价值跃升”新阶段，实现“小空间承载大产业”。

02. 以城市更新推动首都都市圈产业空间重构

以更新破局，打造首都都市圈创新驱动的产业新范式

► 四大更新维度协同发力，驱动产业空间价值重塑

空间基底：夯实产业发展的空间与功能支撑

- **空间形态重塑：**盘活利用城市低效闲置产业用地，通过腾笼换鸟、功能置换等方式，重构首都都市圈“两廊四带”的产业空间骨架，为产业集聚提供优质空间载体。
- **功能业态升级：**坚决淘汰高耗能、低产出的落后产能，推动产业转型升级，植入人工智能、生物医药、先进制造等高精尖产业与未来产业，因地制宜发展新质生产力，推动产业结构向价值链高端跃升。

模式变革：构建可持续发展的产业发展生态

- **运营模式迭代：**推动产业空间从传统的“增量扩张”转向“全生命周期运营”，通过持续的产业服务、资产盘活与动态调整，实现土地价值与产业效益的长期最大化。
- **治理体系革新：**通过体制机制创新打破行政壁垒，建立跨区域产业协同治理机制，统筹规划资源配置，实现首都都市圈产业空间的一体化布局与高效联动发展。

03. 首都都市圈产业空间重构的阶段性进展

① “两廊四带”产业空间骨架基本成型

➤ 以创新走廊为引领，构建首都都市圈产业协同发展新格局

打造京津高端产业创新走廊：串联北京中关村、天津滨海新区，重点集聚集成电路、生命健康、智能网联汽车等先进制造业集群，形成智力资源密集、联通国内国际双循环的综合创新轴线。

建设京雄未来产业创新走廊：连接北京中心城区与雄安新区，聚焦空天信息、人工智能、绿色能源等未来产业，培育建设新质生产力走廊，打造京津冀区域产业创新高地。

聚焦京保石先进制造产业带：重点布局新能源和智能网联汽车整车及零部件、生物医药等先进制造业，打造京津冀先进制造业核心区域。

深耕京唐秦产业转型带：推动精品钢铁向高品质特殊钢升级，发展高端智能装备制造，实现传统产业的数字化与绿色化转型突破。

构筑京张承绿色生态与数字带：依托张家口国家级可再生能源示范区，布局绿色算力中心与氢能全产业链，推动生态保护与数字经济融合发展。

拓展沿海高端制造开放带：发挥秦皇岛、唐山港优势，发展精品钢铁、绿色石化、高端装备、海洋工程装备等临港产业，打造面向全球的高水平开放新高地。

03. 首都都市圈产业空间重构的阶段性进展

②产业协同与创新转化成效显著

► 产业协同深度融合，创新驱动成果丰硕

疏解承接有序推进

1

疏解承接稳步落地，结构优化成效显现。2013年以来北京累计退出一般制造企业3000余家，产业结构持续轻型化、服务化；2025年京津企业分别迁入河北659家、188家，为河北产业发展注入强劲动能，实现了三地产业梯度布局与资源优化配置。

创新协同持续深化

2

技术要素高效流动，创新转化活力迸发。“十四五”时期北京输出津冀技术合同成交额超3200亿元，较“十三五”增长1.7倍，“北京研发、津冀转化”的创新协作模式日趋成熟，科技成果跨区域转化效率显著提升，协同创新生态持续完善。

产业集群能级提升

3

集群优势加速集聚，数字经济领跑全国。京津冀共建7个国家级先进制造业集群，其中5个由三地联合共建，首都都市圈产业集聚能力持续增强。2025年北京数字经济增加值突破2.4万亿元，占全市GDP比重达46.4%，数字经济已成为引领区域高质量发展的核心引擎。

04. 五大生产要素重塑产业空间发展格局

盘活存量空间 重塑产业价值

① 土地要素——从 增量扩张到存量 提质

减量提质，存量为王，北京实行建设用地总量负增长，存量用地供应占比达65%，首次单列城市更新指标。丰台区的低效园区、老旧厂房与传统商圈，正从城市负担转变为产业更新的重要承载区，打造出城市更新的“丰台路径”。

空间重构，三生融合，产业空间形态从封闭园区转向开放共享的“创新街区”。功能上实现生产、生活、生态深度融合，以首钢园为典范，构建了集工业遗存、科创办公、休闲文旅于一体的首都城市复兴新地标

价值跃升，效益倍增，通过低效用地再开发，土地产出率大幅提高。如原动物园服装批发市场转型为国家级金融科技示范区（金科新区），税收达疏解前的25倍，为城市可持续发展提供了坚实的经济支撑与空间保障。

04. 五大生产要素重塑产业空间发展格局

②劳动力要素——从数量红利到质量红利

高端集聚与壁垒消融

北京作为全国人才高地，集聚了全国近半数两院院士、超30%的AI顶尖学者，形成高端智力资源的核心枢纽；同时京津冀协同发展中实现209项从业资质资格互认，逐步打破户籍、地域等人才流动壁垒，让人力资源在区域内实现更高效的配置与共享。

这一变革不仅重塑了区域人才供给结构，更让劳动力要素的价值从“规模驱动”转向“创新驱动”，为产业升级提供了核心智力支撑。



人才导向的空间新逻辑

空间布局上，产业项目加速向生态宜居、公共服务优质的区域集聚；配套需求上，园区建设需同步完善教育、医疗等高品质服务以留住人才；协同模式上，深化“研发在京、制造在京津冀”的分工，实现人才链与产业链的跨区域深度融合发展。

04. 五大生产要素重塑产业空间发展格局

③ 资本要素——从基建投资到产融结合

传统基建投资增速放缓，产业引导基金、风险投资等市场化资本快速增长，成为驱动产业发展的关键增量动能，资本配置效率与精准度显著提升。资本流向的转变，标志着经济发展动力从要素投入转向创新驱动、产业深耕的高质量发展阶段。

投资重心：从基建转向科创运营

金融创新：盘活存量资产新路径

- **空间载体转型：**资金重点投向中试基地、孵化器、众创空间等科创载体，为科技成果转化提供资金支持，推动产业空间从传统厂房向创新生态空间迭代升级。
- **城市更新模式迭代：**逐步告别政府大包大揽的传统模式，转向“政府引导+市场运作”，通过市场化机制引入社会资本，实现存量空间的精细化运营与价值重塑。

04. 五大生产要素重塑产业空间发展格局

④技术要素——从单点突破到全链条赋能

原始创新与产业渗透并重

- 北京在人工智能、量子信息等前沿领域已具备全球领先的原始创新能力；数字技术与绿色技术正深刻重塑传统产业的生产方式与价值创造逻辑，推动经济发展动力的全方位升级。

技术要素重塑产业格局
构建全链条创新生态体系

三大维度赋能产业发展

- 空间组织：打破地理边界限制，构建“云端集聚、线下协同”的创新生态，促进资源灵活高效配置。
- 功能升级：推动传统制造园区向智能制造园区转型，实现生产流程数字化、管理智能化与服务化延伸。
- 协同模式：跨区域技术攻关平台加速兴起，产学研用协同创新成为常态，有效整合京津冀乃至全国的创新资源。

04. 五大生产要素重塑产业空间发展格局

⑤数据要素的战略重塑

数据要素：从辅助资源到核心生产要素

核心定位跃升：驱动产业升级的新引擎

数据已从生产活动中的配套要素，正式跃升为与土地、劳动力、资本、技术并列的核心生产要素，成为推动产业数字化、智能化转型的关键力量。

京津冀实践：算力枢纽与技术应用领跑

京津冀已建成全国一体化算力网络枢纽节点，河北综合算力指数连续两年位居全国第一，廊坊、张家口城市算力分指数包揽全国第一、第二，夯实了数据要素的基础设施底座。同时，工业互联网、数字孪生技术在制造、物流等领域广泛应用，有效推动了生产流程的优化与资源的高效配置。

数据赋能：重构数字时代产业新生态

重构产业空间形态：催生以数字孪生为技术内核的新型产业空间，实现物理空间与虚拟空间深度融合，打破传统园区地理边界，实现生产场景的数字化模拟与实时调控，提升空间利用效率与管理精度。

重塑产业价值分配：数据要素正式参与产业价值链分配，推动数据交易、数据服务等新业态涌现，让掌握数据资源与分析能力的主体获得价值回报，构建多元共赢的产业价值生态。

提升跨域协同效率：依托京津冀一体化算力网络，实现跨区域数据共享与流通，推动产业链上下游企业实时对接需求、调配资源，大幅降低信息不对称与交易成本，加速产业集群协同创新。

05. 当前产业空间协同发展的突出瓶颈



01

产业梯度断层明显且创新链产业链脱节，北京高端成果难在津冀落地，2024年河北研发投入强度仅2.04%，与京津差距显著；同时中试平台支撑不足，京津冀三地中试平台总数远低于长三角地区，创新供给与产业需求存在错位。

02

要素跨区域流动仍存壁垒，税收分享、GDP分计机制不完善，资质互认范围有限；且数字支撑发展不均衡，津冀产业承接地数字基建薄弱，中小企业数字化改造率偏低，制约了区域协同效率的提升。

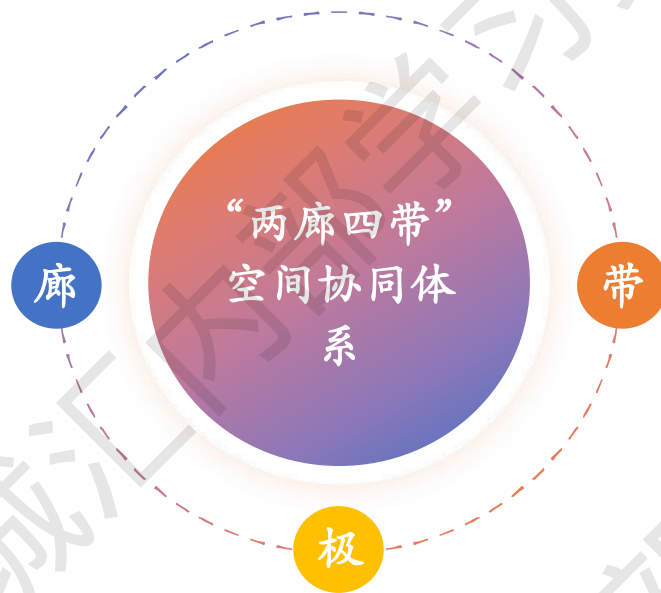
03

产业空间运营能力尚不完善，部分城市更新项目陷入“重改造、轻运营”的误区，缺乏长效的产业植入与运营维护机制，导致空间载体与产业发展需求脱节，难以实现可持续的协同发展闭环。

06. 基于要素融合的产业空间优化路径

① 聚焦京津冀产业空间重构，打造引领区域发展的战略增长极

做强两大创新走廊，京津走廊聚力打造智力资源密集、高水平对外开放的综合创新走廊，整合高端制造与科技资源，培育世界级先进制造业集群；京雄走廊锚定高质量发展，培育人工智能、空天信息等未来产业，构建区域发展的“双引擎”驱动格局。



夯实四条产业支撑带，聚焦传统产业绿色化、智能化转型突破，同时结合各地资源禀赋打造特色产业集群，补齐产业链短板，形成全域联动、梯度发展的产业支撑体系，筑牢区域经济发展根基。

打造高能级产业载体，高标准建设雄安新区、北京城市副中心、天津滨海新区三大战略增长极，强化极核带动与资源整合，推动政策协同、要素流动与产业深度对接，使其成为引领区域高质量发展的核心动力源。

06. 基于要素融合的产业空间优化路径

②推动五大生产要素深度融合，激活京津冀协同发展新动能

劳动力要素：畅通人才流动通道完善人才跨区域流动保障机制，破除户籍、社保等壁垒，共建京津冀人才一体化服务体系，促进人力资源优化配置。

技术要素：共建成果转化生态共建共性技术研发平台，完善“北京研发、津冀转化”协作链条，打通从实验室到产业应用的关键环节，加速科技成果落地。

01

土地要素：统筹产业用地布局建立跨区域产业用地统筹机制，盘活存量用地，推广“工业上楼”“混合用地”模式，提升土地集约节约利用效率。

02

03

资本要素：创新金融支撑工具，设立京津冀城市更新与产业协同发展基金，推广REITs等资产证券化工具，引导社会资本参与区域重点项目建设。

04

05

数据要素：构建统一要素市场建设京津冀统一数据要素市场，制定数据共享交换标准，推动工业数据跨区域汇聚、共享与场景化应用。

06. 基于要素融合的产业空间优化路径

③深化体制机制改革，激活城市更新与产业融合新动能

机制保障：筑牢产业空间重构的制度根基

- **建立跨区域利益共享机制：**完善跨区域税收分享、GDP分计等核心制度，推广“飞地经济”合作模式，合理分配城市更新与产业融合产生的经济收益，保障各参与主体的利益诉求。
- **健全长效运营机制：**培育专业化的城市更新与产业运营主体，构建“投资-建设-运营-管理”一体化闭环模式，从根源上解决城市更新“重改造、轻运营”的行业痛点。

模式变革：构建可持续发展的产业发展生态

- **优化营商环境：**推进政务服务“同事同标”“跨省通办”，打破地域行政壁垒，实现市场准入“一地准入、三地互认”，为产业要素自由流动扫清制度障碍。
- **强化场景赋能：**开放智慧城市、智能交通、绿色低碳等多元应用场景，以真实市场需求驱动技术研发与产业升级，推动新技术、新产品在实践中迭代落地。



谢谢！

首都经济贸易大学

特大城市经济社会发展研究院

2026年6月