

三个城市更新故事里的金融力量

城市是推动高质量发展、创造高品质生活、全面建设社会主义现代化国家的重要载体。截至2024年底，我国常住人口城镇化率达到67%，已有9.4亿人生活在城镇。人民群众的需要从“有没有”转向“好不好”，我国城市建设也从大规模增量建设转向存量提质改造和增量结构调整并重，进入了城市更新的重要时期。

实施城市更新行动，是新型城镇化战略的重要内容，城市更新需要大量资金资源要素的投入。近年来，财政金融政策加力支持，投融资机制不断创新，各地城市更新加快了脚步，推动城市建设高质量发展的同时，进一步稳投资、促消费、惠民生，在扩大内需中持续绘就幸福生活的新图景。



广东深入实施城市更新行动，推动城市建设高质量发展（图源：中国建设报）

NO.01 既融资又“融智”，政策性金融为老旧小区改造按下“加速键”

“路面不平、雨天积水，人行道经常被汽车占用，出行很不方便。”说起过去的居住环境，在江西萍乡市湘东区富丽小区住了20年的蔡云秋直摇头。

“家里人一直劝我搬走，但老房子住惯了，跟街坊邻居也有感情。”蔡云秋犹豫之际，传来了小区改造的好消息。

坑洼的路面修整后铺上了柏油，雨污管网改造后下水顺畅了，新规划的停车位、活动广场分区明确……已基本完成改造的富丽小区焕然一新。“现在住得可踏实了，生活还更有滋味。”每天傍晚，蔡云秋与街坊聚集在活动广场跳起健身操。

富丽小区加速“变身”的背后，离不开政策性金融支持。“从改造方案设计开始，国家开发银行江西分行就参与进来，并提供了约1000万元长期贷款。”富丽小区改造建设方项目负责人杨倩介绍。

“老旧小区改造是复杂的综合性工程，我们协助建设方在工程规划阶段就算清投入和收益，更好实现资金平衡。”全程参与富丽小区改造的国开行江西分行客户经理邵添夏介绍，改造主要以道路硬化、管网改造等基础类和停车位改扩建等完善类项目为主，定下改造方案后基本上就能算清改造成本。

同时，还要帮助建设方规划还款来源，本着市场化的原则提供融资。老旧小区改造一次性投入较大，但收入来源有限、回收周期较长，如何合理地提供融资方案，帮助建设方实现“微利可持续”的改造模式？

先算“小账”。富丽小区改造后环境整洁美观，停车更加有序，为延续改造成效，小区根据业主要求进行统一物业管理，相应的物业费和停车费可成为改造项目收入来源。

再算“大账”。“从实际操作看，富丽小区的改造不是孤立的，而是连

同周边20多个老旧小区的连片改造，可以整体上通盘考虑收益。”邵添夏表示，比如建设方拥有这片小区附近农贸市场等经营设施的收益权，随着改造的推进，会带动周边市场增加人气，吸引商贩入驻，“这样一来，相关经营收入逐渐增加，还贷现金流更有保障。”

改造方案与融资方案同步落地，为这一区域28个老旧小区的有序改造打下了坚实基础。“政策性金融不仅为项目建设融资输血，也为改造‘融智’，提供全流程的解决方案。”杨倩介绍，现在在各项工程压茬推进，全部改造完成后，将惠及群众近1.5万户。

不只江西，在浙江、新疆等地，今年以来，国家开发银行支持的多个城镇老旧小区改造项目稳步推进。据统计，今年1-5月，国开行发放城市更新领域相关贷款5751亿元，重点支持城镇老旧小区整治改造、城中村更新改造以及城市历史文化保护传承等。

NO.02 以存量带动增量，资本市场新工具助力打造消费新地标

购物中心是现代城市的亮丽风景，不仅成为建筑地标，更构筑了消费、商业、文化的综合空间。近年来，新的融资工具为购物中心更好服务城市生活注入了新动能。

在上海虹桥，新商建设正酣，前湾印象城全面进入内部精装修阶段，已经引入300多个国内外品牌，将于年底亮相。在天津和平路步行街，老商场焕发新活力，户外、潮玩、奶茶、新能源汽车……商场消费新品种一个不缺，改造更新后的和平印象城吸引了越来越多的年轻人。

一个在上海，一个在天津，这两个项目的顺利推进，却与位于浙江杭州余杭区的西溪印象城密不可分。

“去年，我们以杭州西溪印象城为底层资产，发行了中金印力消费REIT，募集资金超过30亿元，这些资金大部分用于上海、天津等新项目的建设投入。”印力集团董事长丁力业说，消费基础设施REITs（不动产投资信托基金）的推出，让公司找到了

可持续发展的商业新模式。

紧临西溪湿地公园，地铁直通商场地下一层，周末的西溪印象城里顾客络绎不绝，人们在餐厅门口排起长队，不少家庭在山姆会员店里采购。“这里全年客流量超过2000万，租金收缴率超过99%，营收稳中有增。”中金公司投资银行部固定收益组联席执行负责人贾舟祺说，“作为中金印力消费REIT的发行人和管理人，我们团队经过多次实地调研和访谈，认为这个资产质量很好。”

贾舟祺介绍，基础设施REITs是存量基础设施项目以公开募集基金的形式进行融资的金融工具，可以理解为让基础设施资产上市获得融资，投资者可以像买卖股票一样进行基础设施REITs产品交易。这一新工具2021年推出以来，覆盖的资产类型不断扩容，于2023年3月拓展至消费基础设施领域。凭借良好的资产质量和清晰的产权结构。

丁力业举例，比如前湾印象城的建

设耗资20多亿元，靠租金收回投资，周期十分漫长，而有了这一工具，能够将公司的存量资产盘活，不仅降低企业的负债率，募集的资金还能投入到新的投资中去，让沉淀资金“滚动”起来。

消费基础设施REITs不仅满足企业融资需求，也为投资者带来新机遇。

“不少老顾客和承租人都成了我们的投资者。”丁力业说，“这激励我们不断更新设施改进服务。”

截至6月中旬，全国已有8只消费基础设施REITs上市，涉及基础设施类型包括购物中心、社区商超和农贸市场。“消费基础设施REITs一头连着消费，一头连着投资，双管齐下扩内需，未来发展空间很大。”贾舟祺认为，REITs募集资金用于存量项目的更新或者新项目的投资建设，一方面提升城市基础设施建设和商业配套的水平，另一方面能够为老百姓提供更优质的消费环境和投资渠道，形成投资与消费的良性循环，是金融提升服务实体经济质效的新实践。

NO.03

财政金融协同发力 撬动古城有机更新 以绣花功夫织新景

在江苏扬州，流淌着600多年历史的小秦淮河，今年以来频频“上新”。

河道两岸，新增了亲水步道、游船码头和景观桥梁；河道内，迁改污水管道、增设净化处理装置，水质日益清澈；沿河的漆器二厂旧址、清静庵、长乐听涛等景观节点，在复原的基础上，建起了文创店、咖啡馆等新商业设施……

一度落寞的小秦淮河日益热闹起来，周边的民宿经营者秦红梅夫妻率先尝到了甜头：“景观美了，街巷干净了，客流量明显增加，我们的客房供不应求，正在着手优化内部结构增加客房。”

“采取小尺度、渐进式、微更新的方式，下的是绣花功夫。”说起这个2023年启动的城市更新项目，扬州古城历史文化保护建设有限公司董事长梁玉荣这样描述。小秦淮河是明清扬州古城唯一存留至今的城市内河，既要保留历史文化底蕴，修旧如旧，又要激活居民生活的“烟火气”，激发新的消费活力，改造更新不容易。这一项目已经酝酿多年，近年来，在各项政策的加力支持下，古城新图景加快“动笔”。

“我们不仅请来了东南大学团队主导定制改造更新方案，还得到了强有力的资金保障。”梁玉荣介绍，城市更新项目投入大，财政资金和金融支持互相配合、协同发力，为项目实施提供有力支撑。

4960万元江苏省城乡建设发展专项资金、343万元海绵城市建设示范补助资金、1.2亿元长期限国开行贷款……各类资金形成支持“组合拳”。“更惊喜的是，新政策极大降低了我们的融资成本。”梁玉荣说，江苏省财政还给予了1个百分点的贴息支持。

2024年，江苏省出台专项政策，在确保不增加地方政府隐性债务的前提下，对城市更新重点领域和建筑市政基础设施领域设备更新中长期贷款（简称“城新贷”）给予财政贴息，鼓励引导金融和社会资本加大对城市更新领域的支持力度。

“留、改、拆、补，长期、稳定、优惠的资金支持让我们耐心做好绣花功夫，目前开放的更新景观已经开始聚集人气，未来我们将继续把资金用在刀刃上，让改造更新的经济效益和社会效益加快发挥。”梁玉荣说。

（来源：人民日报）