

■ 财经眼·为新型城镇化战略提供有力资金保障

# 三个城市更新故事里的金融力量

本报记者

赵展慧

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。

## 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。

坑洼的道路修整后铺上了柏油,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,生活还有更多滋味。”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、萍乡市博越建设开发有限公司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,“这样以来,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,国开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。

## 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,新商场建设正酣,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买菜。“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



“十四五”以来  
共安排中央补助资金  
约1594亿元,支持  
城镇老旧小区改造

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



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

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,印力集团成为国内首批消费基础设施REITs项目的“尝鲜者”。

“我们公司成立以来,一直聚焦于购物中心投资、开发和运营管理,业务模式比较‘重’,太需要这样的融资工具了。”丁力业举例,比如前湾印象城的建设耗资20多亿元,靠租金回收投资,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。“上市以来,中金印力消费REIT已完成了3次分红的发放,为投资者带来可观的分红收益。”贾舟祺说。

“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。

## 财政金融协同发力,撬动古城绣花功夫织新景

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、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

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。作为首批合作银行,国开行已有包括小秦淮河保护更新项目在内的34个历史文化保护传承项目被纳入“城新贷”财政贴息项目库。

“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。

图①:福建福州市三坊七巷水榭戏台上的福州伕艺表演。贷款、债券等多种金融手段支持三坊七巷等历史文化街区焕发新活力。陈鑫贤摄

图②:近年来,山东济南市累计安排6000万元政府专项债券资金,支持济南市天桥区王炉北辛片区改造项目。鲁文摄  
数据来源:国家开发银行等

## ■ 财经科普

### 什么是公司治理结构?

宋佳航

近日,中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于完善中国特色现代企业制度的意见》,其中专设“完善公司治理结构”一章,在19条具体举措中有4条直接聚焦公司治理,足见其在现代企业制度建设中的重要地位。那么,什么是公司治理结构?为什么这一领域的改革需要“再上新台阶”?

在现代企业制度下,公司所有权与经营权往往是分离的。股东作为公司的所有者,并不直接参与日常经营,而是将管理权委托给董事、经理等职业管理者。公司治理结构,明确了股东、董事会、监事会与经理层之间的权责关系,构建出彼此制衡、协调运作的权力结构,旨在保障企业合法合规、高效运行。

公司治理是否健全,直接影响企业能否科学决策、有效运转、控制风险。良好的治理机制能提升企业的透明度与合规水平,防范“内部人控制”和资源浪费,是企业提升核心竞争力、保持持续发展的关键支撑。在现代经济体系中,公司不仅是市场活动的核心单元,也是社会财富创造的重要载体,因此,健全高效的公司治理体系,不仅关乎企业本身,更关系到经济社会的整体稳定与健康发展。

## ■ 财经观

推出“贷款明白纸”,明示企业综合融资成本,提高了融资信息的透明度,提升了企业融资服务获得感

原以为要支付1%的担保费,填写了“贷款明白纸”以后,银行主动帮忙,一下子节省了2.5万元——这样的好事,让福建晋江市龙湖镇一家服装织造公司碰上了。

今年2月底,春节后开工的关键节点,这家企业急需500万元资金采购原材料。抱着试试看的心态,企业负责人向工商银行晋江分行提交了贷款申请。

与企业共同填写《企业贷款综合融资成本清单》(即“贷款明白纸”)时,工行晋江分行的工作人员发现,由于缺乏抵押物,企业要支付的担保费率较高,于是主动与担保公司联系,发现企业符合享受泉州增信基金贷款政策的条件,通过这一政策,将企业的担保费率从1%降至0.5%,为企业节约了资金支出。

与晋江这家企业一样,不少企业在贷款时对融资成本的具体构成和计算方式不了解,存在“只知利息,难算总账”的痛点。企业贷款综合融资成本可分为利息成本和非利息成本。在利息成本方面,近年来贷款利率明显下降,目前新发放企业贷款加权平均利率处于历史低位,企业对贷款利率比较关注。但不少企业尤其是小微企业、民营企业,在贷款时还要承担不算低的非利息成本。这主要是指企业为了获得融资而支出的相关费用,包括抵押费、担保费、中介服务费等,一些企业对这部分融资成本了解得不够清晰,这也是导致部分企业融资“体感”不好、觉得融资成本较高的原因之一。

推出“贷款明白纸”,明示包括各类融资费用在内的企业综合融资成本,提高了融资信息的透明度,提升了企业融资服务获得感,是一项务实的创新举措,也是深化金融供给侧结构性改革的生动实践。2024年9月起,中国工商银行在山西、江西、山东、湖南、四川5个省份试点开展明示企业贷款综合融资成本工作。今年以来,贵州、安徽、福建等多个省份陆续加入试点。试点的主要做法是,在签订贷款合同前,银行会与企业共同填写“贷款明白纸”,逐项填写企业获得贷款所需承担的利息和非利息成本,按统一方法折算成年化率,清晰、真实、全面展示企业贷款综合融资成本,帮助企业理清融资成本明细账。

“贷款明白纸”既是企业融资成本的“阳光账单”,更是金融高质量服务实体经济的“承诺书”。从制度设计上看,这项改革构建了一个透明规范的融资成本信息披露体系,通过标准化模板,银行与企业共同确认贷款的全部成本构成,让原本分散在抵押登记、担保评估、中介服务等环节的各种费用一目了然,打破了银企之间的信息壁垒。对企业来说,“贷款明白纸”的出现不仅让企业对各种融资费用和收费主体做到心中有数,提高了融资透明度,也让企业清晰了解是否充分分享贷款优惠政策,能够及时争取政策优惠,或通过议价合理降低融资成本,提升了企业的融资获得感。对银行来说,通过“贷款明白纸”可以更全面了解企业的融资细节,有利于提供更加精准便利的服务。

也要看到,降低企业综合融资成本是一项系统性工程,让企业融资“体感”更好还需各方共同努力。金融机构要强化科技赋能,科学合理确定企业贷款利率水平,增强自主服务能力,缩短融资链条,加强与财政部门、担保机构等合作,进一步减轻企业负担。金融监管部门也要强化监管,加大对违规收费的查处力度。相信随着改革试点的落地扩围,企业的融资环境将进一步得到改善。

## ■ 财经短波

### 网联提升农村支付服务可得性

本报电 今年前5个月,网联清算平台处理的全国农村金融机构日均交易量1.75亿笔,同比提升12.87%。网联清算公司承担着商业银行、支付机构间网络支付交易转接清算等基础性金融服务,连接超过3000家商业银行、支付机构,其中包括大量农村金融机构。近年来,网联清算公司强化农村金融市场受理环境建设,提升农村支付服务可得性,让网络支付高速路更加畅通。

(葛孟超)

## 光大银行以特色金融服务助力科技创新

本报电 中国光大银行日前推出“科技研发贷”特色产品,该产品支持科学仪器设备购置、中试生产线建设改造、专利权等知识产权购置付费等研发活动相关支出。光大银行建设“强服务、强产品、强生态、强研、强数智”的五强特色支撑体系,搭建“1+16+100”专营化专业化组织体系,打造“股、债、贷、投、租”全生命周期接力式产品组合,加快构建科技金融机制。

(吴秋余)

## 人保财险加大“三夏”生产保险保障力度

本报电 今年“三夏”期间,中国人民财产保险股份有限公司积极做好农业保险保障工作,将防灾减损作为提升服务质量的重要抓手,加快从灾后补偿向“灾前预防+灾中干预+灾后理赔”全链条服务模式转变。据介绍,人保财险着力提升理赔服务效率和精度,推广利用无人机对受灾严重区县进行查勘,并使用耘智保手机APP对地块进行抽样拍照,为后续理赔工作提供依据,努力实现精准理赔。

(屈信明)

浙江湖州长兴县——

## 税惠政策精准“滴灌”民营经济

本报记者 刘军国

“税收优惠就像一场‘及时雨’,去年研发费用加计扣除政策为我们减免了数额可观的税款,这笔资金全部投入到锂电池正极材料的迭代研发中。”在浙江湖州长兴县,浙江天宏锂电股份有限公司负责人告诉记者。

民营企业的感慨,折射出税惠政策对民营经济的“滴灌效应”。用“真金白银”的税收政策和优质服务助力民营企业发展,是提振民营企业发展信心的重要举措。近年来,长兴县税务部门聚焦民营经济发展痛点,以“政策+服务”双轮驱动,相继出台一系列举措。今年前5个月,长兴县规模以上工业企业中,民营企业增加值同比增长9.3%。

“税费负担切实减轻了,让我们在推进绿色化、智能化转型时底气更足。”长兴新型炉料企业有限公司财务负责人许亚花表示,借助“留抵退税+设备更新”组合拳,企业投入超千万元资金升级智能化窑炉生产线,实现了产能显著提升与能耗大幅降低的双重效果。

税惠政策的精准“滴灌”还体现在产业链协同上。长

## ■ 财经故事

兴县针对新能源电池、高端装备制造等主导产业,推出“链主企业+配套小微”税收联动服务机制。天能集团受益于税惠政策,进一步畅通了增值税抵扣链条,便捷获取合法合规的税前扣除凭证,有效降低了产业链整体运营成本达数千万元。

长兴县税务局对管理类别为一、二类的出口企业开通“退税绿色通道”,2024年累计为689家企业办理出口退税超20亿元。在享受制度流程优化带来便利的同时,更多民营企业也开始主动将合规经营转化为市场竞争力,不断擦亮纳税信用这块“金字招牌”。湖州恩创智能装备有限公司凭借良好纳税信用,不仅快速享受到出口退税便利,还通过“银税互动”获得低息贷款,用于扩产智能设备生产线,预计近期将收获可观的订单增量。

税惠政策的精准“滴灌”还体现在产业链协同上。长

葛孟超

汪哲平