

传统融资模式难以为继 政策手段亟待创新 城市更新项目资金难题怎解

■中国城市报记者 郑新钰

“城市更新的运营项目融资现状太难了！”近日，司空定制家居科技有限公司CEO刘湘文在接受中国城市报记者采访时吐露的心声，折射了城市更新工作的痛点和难点——依附于地产投资的金融模型已不适合城市运维阶段的需求。

党的二十大报告指出，完善支持绿色发展的财税、金融、投资、价格政策和标准体系。

今年《政府工作报告》提出“实施城市更新行动”，将其作为着力扩大国内需求的工作重点之一。

城市更新项目特别是运营类项目融资难题如何解？绿色金融如何为其提供动能？地方城市有哪些探索实践？中国城市报记者进行了相关梳理采访。

探索产融结合之路

今年的全国两会已落下帷幕，万华禾香生态科技股份有限公司董事长郭兴田在会上频繁出现的3个词印象深刻——中国式现代化、高质量发展和扩大内需。

“我们14亿多中国人民要想过上幸福的生活，势必要找到一条绿色可持续之路。”郭兴田在实践中感受到，我国经济发展模式正在由投资驱动型转向运营驱动型，过去“大量建设、大量消耗、大量排放”和过度房地产化的城市开发建设方式已经难以为继。

在郭兴田看来，城市发展也正由粗放式发展进入到精细化发展阶段。“城市的深度精细化运营既是扩内需、保就业、稳投资、促消费、建设强大国内市场的重要战场，也是实现财税转型的新路径。”由此，郭兴田认为，对城市存量资产进行科学系统化地梳理和盘点，靠运营管理、优化配置，让存量资产发挥出更大的经济价值和产业价值，显得尤为重要。

中国城市报记者了解到，目前存量改造和运维项目是面向以长期运营驱动为底层逻辑的项目，需要大量前期资本投入，单靠政府财政投入远远不够。

“目前国内城市更新项目的融资手段仍以财政资金、专项债、PPP(政府和社会资本合作模式)、F+EPC(融资+设计+采购+施工总承包模式)等方式为主进行融资。”刘湘文提到，城市更新基金兴起于2021年，逐渐成为非常重要的融资手段之一。

根据刘湘文的梳理，截至2022年底，国内城市更新基金的模式主要分为两种：一是政府主导型——财政部门负责实施，城投公司负责具体代为出资人职责；二是企业主导型——主要是由参与城市更新项目的房地产开发企业和建筑企业发起。

“无论是政府主导还是企业主导，目前的城市更新基金仍然面向传统基建和地产开发领域，主要收益来源于土地整理、土地增值。”刘湘文说。

实践下来，现如今业内的共识是，城市更新项目应有区别于传统高周转、高毛利的地产发展模式 and 资产抵押风控模型。

金融机构、社会资本以及产业资本，要在新型的城市更新整体解决方案中寻找新的机会。

打造多层次绿色金融投融资体系

如何为城市更新项目注入长期、稳定、低息的金融活水？中国城市报记者注意到，不少城市先试先行，在搭建绿色金融投融资体系方面进行了有益探索。

比如拥有913万老区人民的河南省信阳市，正通过引导和鼓励相关产业资本和金融资本参与，形成政府资金与社会资本相互补充的多层次绿色金融投融资体系。

“城市更新既是民生工程也是发展工程，有扩内需、促消费、稳投资、保就业的重要作用。”3月20日，在一场媒体见面会上，信阳市委常委、副市长李俊向中国城市报记者表示，今年信阳第一批共谋划城市建设项目834个，总投资3661.31亿元，年度计划完成投资1120.82亿元。

值得关注的是，信阳市计划与万华生态集团合作，通过“绿色金融+城市更新+产业园”

模式，发行首支城市更新基金。

李俊介绍称，该基金由政府引导，依托社会资本，结合城市资源特点，通过绿色金融加城市更新加产业园模式，致力于推动城市更新项目建设。投入范围主要涵盖工业产业园、人才公寓、老旧小区改造、绿色家装、综合能源、医疗教育等城市更新项目，以及围绕城市更新的产业链企业。

据悉，目前该专项基金得到了众多产业资本和金融资本的关注，已经就具体项目如信阳市综合检验检测产业园、信阳市妇幼保健院院区改造、雷山匠谷人才公寓、新城国际底商改造等展开合作。

“一线城市资源过剩，产业和资本的集聚都非常明显，但二三线城市乃至县域地区，产业集聚和融资能力都相对较弱。”刘湘文呼吁政府和监管部门出台更多合适的扶持政策，引导产业和资本将目光投向二三线城市。

让存量资产实现真正激活和运营

为了让金融活水真正激活存量资产，郭兴田提出了三点

建议：首先，财政资金适度引导。设立专项产业基金，鼓励和带动社会资本积极参与存量资产改造和项目运营。

其次，政策性银行大力扶持。金融机构监管部门要认真研究存量资产改造和运维的特性，针对性地出台鼓励政策性银行扶持社会资本参与城市更新和存量改造的相关低成本融资政策。

最后，商业金融机构积极参与。存量运维项目具有轻资产、长周期、低毛利、稳定性强的特点。商业银行自身要做好产品创新，可以采用数字化、智能化手段进行运维监管，可积极尝试将传统的事前风控逐步转向事中风控模型，配套做好绿色金融的支持服务，真正为资产的可持续运营赋能。

“综上，在充分发挥财政政策的引导、支持、激励、杠杆作用的前提下，充分引导和带动社会资本参与城市绿色低碳更新改造项目，拓宽绿色发展的多元化融资渠道，从而让存量资产实现真正激活和运营，开辟新的内需市场，带动新的就业和税收。同时，逐步实现金融资本的去地产化、去泡沫化。”郭兴田说。



2023海南国际文创周在三亚开幕

3月24日，以“共振·燎原”为主题的2023海南国际文创周在海南三亚开幕。本届文创周包含1场主论坛，以及涵盖县域、乡创、文旅、文创、设计五大领域的共创活动。此外，文创周现场还设置了展示各类文创产品的市集，吸引不少消费者打卡、选购。图为2023海南国际文创周市集上人头攒动。

中国城市报记者 张亚欣摄

江西出台财政“24条”促经济回稳向好

■中国城市报记者 郑新钰

近日，江西省财政厅出台《关于实施积极财政政策并加以提效 促进经济回稳向好的若干措施》(以下简称“24条措施”)，集中力量助力投资、消费、外贸协同发展。

中国城市报记者了解到，“24条措施”坚持把高质量发展作为首要任务，在抓好稳经济一揽子政策和接续措施落实的基础上，将财政发力方向聚

焦到“三驾马车”上来，突出对实体经济的帮扶，推进经济运行整体好转。

具体来说，首先，把握战略基点，推动投资扩围增效。11条具体内容体现在3个方面：加强“两新一重”基础设施建设，推进基础性、公益性、补短板方面项目建设；支持科技创新升级，推动重大平台建设、关键核心技术攻关、基础研究等；推进制造业高质量发展，支持布局未来产业，培育增长新动能，促进传统

产业转型、新兴产业倍增。

其次，抓住核心重点，推动消费提质扩容。主要包括3条：提振商贸消费，举办应季促销活动等，营造浓厚的消费氛围；拓展文旅消费，加快建设一批省级夜间文旅消费集聚区，积极创建国家文化和旅游消费示范城市，鼓励持续推出专项消费券、免门票等系列优惠活动；保障民生商品保供稳价。

再次，紧盯企业痛点，推动市场壮大发展。4条具体内容

体现在3个方面：实施税费优惠政策，延续实施新能源汽车免征车辆购置税政策，深入开展涉企违规收费整治，建立协同治理和联合惩戒机制，坚决查处乱收费、乱罚款、乱摊派；加大政府采购政策支持，综合运用预留份额、价格扣除等举措支持中小企业参与政府采购，将政府采购工程面向中小企业的预留份额阶段性提高至40%以上政策延续到2023年底；加强财政金融政策引导，实

施小微企业融资担保降费奖补政策。

最后，破除贸易堵点，推动经济循环畅通。6条具体内容体现在3个方面：加大招商引资力度，实施招大引强奖励政策；全力稳定对外贸易，深入实施“千企百展”工程，对企业出境参展给予资金补助；推进高水平对外开放，稳定开行赣欧班列、铁海联运精品线路，打造江西起运、通达全球的国际物流大通道。