

城市更新 生活更新

中央财政再推城市更新补助 有何新亮点

■中国城市报记者 郑新钰

近日,财政部联合住房和城乡建设部印发《关于开展2025年度中央财政支持实施城市更新行动的通知》(以下简称《通知》),将给予不超过20个城市定额补贴。

中国城市报记者注意到,自2024年起,为助力重点城市更新基础设施、优化人居环境,中央财政通过竞争性选拔的方式,将部分城市列入城市更新典型示范名单,并给予定额资金补贴。

今年补贴金额有何变化?哪些城市和项目能够得到中央财政的支持?入围城市需满足哪些条件?

城市更新工作全面提速

今年以来,国务院常务会议、全国城市更新工作部署视频会议等陆续研究推进和实施城市更新,各地也纷纷加大力度出台相关政策。

中国城市报记者了解到,城市更新所涉及的工作范畴相当广泛。就拿老旧小区改造这一重要部分来说,主要分为三大类别:

基础类改造,关乎居民的居住安全与基本生活保障。像小区里那些出现破损的房屋,会进行全面修缮;还有老化的水电管道,也会更新改造,确保水电供应稳定。

提升类改造,则着重于提升居民的生活便利性,改善居住条件。比如,为没有电梯的多层建筑增设电梯,合理规划建设小区停车场。

完善类改造,聚焦于丰富社区服务供给,提升居民生活品质。像是新建社区活动中心,给居民打造一个休闲娱乐、交流互动的好去处;在小区公共区域增设健身器材。

综合来看,要完成这些老旧小区改造工作,需要投入大量的人力、物力,工作量巨大,相应的资金投入也十分庞大。

“此前,由于地方资金短缺,加上专项债资金平衡的硬性要求,以及地方各部门协作存在障碍,项目认定周期长等,导致这项工作进展低于预期。比如老旧小区开工量比较大,但完成进度不一,有的非常滞后。”广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉向中国城市报记者表示,城市基础设施全面补短板后,将带动数万亿的市场投资和消费,比如老旧小区

区提升类、完善类的改造,旧城区复兴带来的消费和文旅发展机遇等。

《通知》要求,入围城市力争通过三年探索,城市地下管网等基础设施水平明显提升,生活污水收集处理效能进一步提高,老旧片区宜居环境建设取得明显成效,形成可复制、可推广的模式和经验。

对此,李宇嘉解读称,这意味着,城市更新工作全面提速,重点是中央财政资金用在刀刃上,将急难愁盼的公共设施短板补上。同时,在模式以及吸引社会资本共同投入上,探索出共同出资、谁出资谁受益和资金平衡的模式。

补助范围更大 资金用途更广

事实上,中央财政给予资金支持并非首次。

2024年4月,财政部、住房城乡建设部联合发布《关于开展城市更新示范工作的通知》,决定从2024年开始,中央财政创新方式方法,支持部分城市开展城市更新示范工作,即通过竞争性选拔,确定部分基础条件好、积极性高、特色突出的城市开展典型示范,扎实有序推进城市更新行动。

当时规定,东部地区每个城市补助总额不超过8亿元,中部地区每个城市补助总额不超过10亿元,西部地区每个城市补助总额不超过12亿元,直辖市每个城市补助总额不超过12亿元。

对比两份文件,中国城市报记者发现,尽管补助标准保

持一致,但2025年相较于2024年,城市的补助范围有所扩大。

《关于开展城市更新示范工作的通知》中提到,首批评选15个示范城市,重点向超大特大城市和长江经济带沿线大城市倾斜。

去年,石家庄、太原、沈阳、上海、南京、杭州、合肥、福州、南昌、青岛、武汉、东莞、重庆、成都、西安成功入围。

今年,中央财政支持实施城市更新工作的范围扩大至不超过20个城市,主要向超大特大城市以及黄河、珠江等重点流域沿线大城市倾斜。

值得注意的是,去年城市更新示范工作支持对象是地级及以上城市,而今年《通知》则修改为大城市及以上城市。前者属于行政区划概念,而后者则以城区常住人口多少来划分。

另一方面来看,资金用途也更广。

2024年主要是统筹推进城市地下管网和综合管廊建设、污水管网“厂网一体”建设改造、市政基础设施补短板、老旧片区更新改造等方面的重点工作,即城市更新重点样板项目。

到了今年,除了样板项目,《通知》还明确了城市更新机制建设相关支出,包括项目储备和生成机制、资金安排和筹措、用地保障和审批机制等。

此外,申报城市也有“门槛”:财力应满足城市更新投入需要,地方政府债务风险低,不得因开展城市更新形成新的政府隐性债务等。

专家: 应实现多方资金协同发力

“城市更新的运营项目融资现状太难了!”一位参与过城市更新工作的企业负责人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。

一直以来,资金难题都是绕不开的话题。“城市更新项目实施范围广、周期长,涵盖从老旧小区改造到城市区域整体升级等复杂任务,还需协调多方利益相关者,所以需要的资金量极大。”该负责人说。

中国城市报记者梳理发现,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。

一位财税人士表示,对于动辄几十亿元甚至上百亿元的项目来说,中央财政的补助金额所能覆盖的范围比较有限,但是通过城市补助资金,可以撬动更多的社会资本参与进来,这也是中央希望城市补助资金可以发挥的一个作用。

中国城市规划设计研究院副总规划师张广汉在接受中国城市报记者采访时表示,在城市更新进程中,老城区尤其是历史城区的更新显得更为紧迫。城市更新应先体检后更新,通过体检精准查找问题,避免盲目开展工作。

《通知》强调,各城市要按照因地制宜、因城施策的原则,突出本次城市更新的重点内容,聚焦城市老城区,集中打造

城市更新的样板项目,形成样板片区。

“许多地方政府在城市更新工作中,仍保留着过去棚户区改造时的固有观念,认为城市更新需实现资金平衡。”然而,张广汉在调研中发现,众多老城区历史文化街区的城市更新项目,往往难以做到资金平衡。“若政府采取大拆大建模式,资金投入量巨大,会大幅增加政府债务负担。”

对此,张广汉建议,采用“微更新”方式逐步推进工作。他具体解释称,该方式以少量资金吸引居民与社会资金共同参与,既能缓解资金不足问题,又可改善街区环境。

在这一过程中,要明确政府与市场的职责。“像沿街沿巷基础设施改善、水电管网入地等工作,市场难以承担,需由政府主导推进;待政府完成基础工作后,街道办事处可搭建平台,若居民有改善自家房屋需求,政府给予一定资金奖补。若外来资金有意在老城区投资,比如开展居住养老项目、设立个人工作室或经营民宿等,可通过街道办事处搭建的平台租赁房屋。”张广汉说。

在采访中,中国城市报记者了解到,当前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和资产抵押风控模型。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。

李宇嘉认为,中央补助需与地方财政、社会资本协同发力,以此形成“1元中央资金撬动8—10倍投资”的效应。



长三角铁路实施 2025年第二季度列车运行图

4月10日,江苏省淮安市进出高铁动车站的动车组。来自中国铁路上海局集团有限公司消息,为适应客货运输市场需求变化,长三角铁路4月10日起实施2025年第二季度列车运行图。新图进一步优化调整了客货列车开行结构,增开管内旅客列车5对,调整管内旅客列车运行区段10对,调整管内旅客列车运行经由1对;同时,持续优化货运跨区产品结构,对管内货运班列产品进行运能增补。

中新社发 贺敬华摄