

财金视角

城市更新“钱”从何处来?

■ 韩昱

国务院日前印发《城市更新“十五五”规划》，明确了“十五五”时期城市更新工作的目标、重点任务、重大工程和政策举措。这是城市更新领域的首部国家级专项规划，将带动十万亿元级投资，极具分量和含金量。那么，城市更新的“钱”将从何处来?

整体来看，财政引导、金融赋能以及社会资本参与的多元投融资体系将为城市更新提供资金支持。

财政支持城市更新的体系已较为完备，将起到引领作用。例如，在中央财政方面，自2024年以来中央财政已连续三年对部分城市实施城市更新行动给予补助，早期更侧重于基础设施建设，比如地下综合管廊等，近两年覆盖面逐步扩大，机制建设也在不断完善。今年，中央财政继续支持部分城市实施城市更新行动，并于5月22日公示了拟支持的15个城市，包括晋城、宁波、深圳等。中央财政按区域对实施城市更新行动的城市给予定额补助，并支持入围城市的

重点样板片区建设和机制建设两个方向。

同时，超长期特别国债、地方政府专项债券等工具也对城市更新起到支持作用，不少地区已有实践案例。例如，老旧小区电梯更新是城市更新的重要一环，根据公开数据，温州市今年已获得两批次超长期特别国债资金3.36亿元，专项用于支持15年以上住宅电梯更新，惠及2222台住宅电梯。

5月21日，江苏省政府召开《关于进一步支持城市更新行动的若干政策举措》新闻发布会。发布会上提到，2024年以来，国家安排超长期特别国债重点支持城市更新中的城市地下管网改造和老旧小区电梯加装更新，江苏省一大批项目获得国债资金支持。同时，江苏省是首批专项债券项目“自审自发”试点省份，专项债券可以投向城市更新领域中有收益的项目，还可以用作项目资本金。2025年、2026年江苏省共安排用于城市更新领域项目建设的专项债券超过200亿元。

除上述支持外，通过中央预算内投资等对符合条件的项目给予支持，落实城市更新相关税费减免政策等，也将为城市更新工作提供支撑。

金融赋能方面，一直以来，银行等金融机构都在积极参与城市更新工作，包括加大信贷投放力度，支持城中村改造；发挥经营性物业贷款作用，支持低效楼宇、既有商业设施、老旧商业街区等物业项目的更新改造等。当前，对于风险控制、商业可持续、符合条件的项目，市场化融资模式变得清晰，例如通过银团贷款等给予支持。

5月份，中原电气装备智能电力装备产业城市更新项目35亿元银团贷款成功签约并完成首笔投放。据了解，该项目是河南省第一批四个重点城市更新项目之一，聚焦智能电力装备产业提质升级与城市功能优化双重目标。该笔银团贷款由国家开发银行牵头组建，中国银行、建设银行、农业银行、中原银行共同参与，各参团行严格按照银团约定比例，同步完成首笔贷款资金投放，这也是政策性金融与商业性金融协同

发力的生动实践。

社会资本也是城市更新资金来源的重要组成部分。在政策支持下，REITs等产品在吸引社会资本方面发挥了重要作用。

2025年，国家发展改革委办公厅对外发布《基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)项目目录范围清单(2025年版)》，新增加了商业办公设施、城市更新设施。其中，城市更新设施包括老旧小区、老旧小区更新改造项目，以及涵盖上述多种资产类型的城市更新综合设施项目。

各地也在积极部署相关工作，例如，天津在其“十五五”规划纲要中对城市更新作出工作安排，提出加强土地、资金等要素保障，探索完善市场化投融资模式，用好基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)、资产证券化产品、公司信用类债券等，吸引社会资本参与城市更新，建立政府引导、市场运作、公众参与的城市更新可持续模式。

除了REITs这种标准化产品外，一些更加灵活、流程较为简单的资产证券化产品也可为城

市更新提供支持，总体看，社会资本的参与力度将持续加大。

笔者认为，财政、金融、社会资本的互补联动、协同发力，将为十万亿元级城市更新筑牢资金根基，保障规划落地见效。



地方国资收购二手房有深层次意义

■ 王丽新

日前，广州市举行《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的实施意见》系列配套文件新闻发布会，提及由广州安居集团试点收购特定二手住宅。这并非孤例。据中指研究院不完全统计，2024年以来，超60城在住房“以旧换新”政策中明确支持企业收购二手房。进入2026年，上海、广州先后明确二手房收购标准，标志着相关政策从三、四线城市延伸至核心城市，覆盖面进一步扩大。尤其是地方国资力量介入存量房地产市场，有利于修复楼市信心。

在笔者看来，地方国资下场收储二手房，核心逻辑在于以低成本扩充保障房、人才公寓等住房供给，满足多样化居住需求。

当前，新市民、青年人住房压力突出，租房、人才公寓供给存在结构性缺口。相较于新建保障房，收购二手房用作保障房的模式更具优势。

一是成本更低。“以购代建”省去土地出让与建安成本，资金利用效率更高。二是配套更完善。地方国资收购存量房后，参照保障房标

准进行改造提升，再纳入区级保障性租赁住房管理体系，以低于同地段市场租金的标准供给，可更好地满足新市民、青年人等群体的居住需求。三是落地更快。企业收购后可快速装修投用，既能激活存量交易“稳市场”，又能短时间内扩大保障房供给规模。

地方国资收购二手房更深层的意义在于，打通“卖旧买新”置换堵点，激活一二手房联动链条。

很长一段时间以来，不少城市二手房流动性不足，改善性需求未能充分释放，不利于新房市场去化。地方国资下场收购，收购价格以市场成交价为参考，采用“两次评估+协商确认”机制与业主协商收购价格，解决业主“卖旧难”的顾虑。按照广州试点规则，业主出售旧房后180日内须购买新房，旧房收

购款由银行专户托管、定向用于购房。这就形成了“旧房收购—资金定向—新房去化”的闭环。这种模式从根本上疏通流通堵点，让一二手房联动，带动楼市交易活跃度提升。

从行业演进维度看，收储二手房试点城市持续扩容，推动房地产行业从“增量开发”转向“存量运营”。

过去，房地产行业的核心商业逻辑是“拿地—开发—销售”，如今，住房消费需求从“有没有”转向“好不好”，市场进入存量时代。国资下场收储二手房，能加快推动房地产行业从规模扩张转向品质

提升，从增量开发转向存量运营。

随着收储二手房试点城市持续扩容，“收购—改造—运营”的新模式将进一步落地铺开。这种新模式，将倒逼房企调整战略，深耕城市更新、住房租赁等存量赛道，促使企业进一步聚焦存量市场需求，在城市更新与民生服务中寻找新机遇。

未来，各地仍需因地制宜，明确政策实施细则，实现“改善有支持、保障有来源、市场有循环”，鼓励更多企业参与，探索新商业模式，构建房地产行业新生态。



新能源汽车不能一味比拼「大」与「重」

■ 刘钊

新能源汽车正“越造越重”。行业数据显示，2025年至2026年在售新能源乘用车整备质量均值已突破2吨，部分旗舰车型进入3吨级门槛。

车企把车做大、把电池做重，并非没有市场逻辑。家庭出行、长途续航以及高端化等诉求，推动中大型新能源车型走热。对车企而言，扩大车身尺寸、增加电池容量，是较快提升产品竞争力和定价能力的路径。但问题在于，当“大”与“重”被包装成高端标签，当堆料替代系统创新，新能源汽车就可能偏离低碳高效的产业初衷。

事实上，更大的电池在带来更长“纸面续航”的同时，也会同步推高能耗。同时，随着车辆重量增加，其制动距离、轮胎损耗、悬架负担都会上升，用户后续使用成本也会随之增加。从公共层面而言，超重车辆还会加大对路面、桥梁、停车设施等基础设施的损耗。过去燃油车通过排量税、燃油消费税等机制承担部分用路成本，而新能源车在不消耗成品油的情况下，如何更公平地分担道路养护成本，也成为必须解决的现实问题。

更值得警惕的是，行业可能陷入“重量螺旋”——为了缓解续航焦虑，车企增加电池容量；电池变重后能耗上升，又需要更大电池维持续航表现。如此循环，既消耗更多锂、镍、钴等资源，也增加报废拆解和回收压力。新能源汽车承载着能源转型与产业升级的使命，若一味比拼“大”与“重”，便偏离了高质量发展的正轨。

笔者认为，真正的高端产品，不是简单增加物料，而是要综合考量安全、能耗、续航、成本，寻找最优解。车企应把轻量化纳入核心研发指标，通过高强度材料、结构优化、集成式电子电气架构、高能密度电池和高效热管理，提升每一公斤重量的价值。减重不是减配，更不是牺牲安全，而是对企业体系能力和工程能力的考验。

政策层面，可研究将车重、能耗、道路损耗等因素纳入更加精细的税费体系，形成多用资源、多占公共成本者合理多承担的机制。当然，这不意味着简单加税，更不能削弱新能源汽车产业竞争力。应避免“一刀切”，对家庭刚需车型、公共服务车辆、技术领先的低能耗车型保留合理空间，而对盲目堆料、低效增重的产品形成约束。同时，政策工具还应结合研发激励，支持轻量化材料、动力电池、车身结构和智能制造技术攻关，引导企业从“拼重量”转向“拼效率”。

汽车产业竞争进入深水期后，粗放式增长的空间持续压缩。车企要想在下一阶段的竞争中胜出，不能只靠更大的车身和更重的电池包，而要靠更高的能效、更强的系统集成能力和更可持续的商业模式。

新能源汽车“减重”，不是给产业降温，而是让行业回到技术进步和绿色发展的主航道。唯有如此，中国新能源汽车行业才能在全球竞争中“跑”得更稳、更远。

多视角观察央企基础研究投入占比提升

■ 刘萌

日前，中央企业最新研发数据出炉，一项变化备受市场关注：中央企业基础研究投入占央企研发投入的比重从2021年的6%提升至2025年的9.4%，投入规模也首次破千亿元，达到1024亿元。

基础研究是科技创新的源头活水。从6%到9.4%的跨越，既是央企着眼未来抢占科技制高点的战略布局，也是我国夯实科技自立自强根基、构建新发展格局的关键一步。

长期以来，受盈利目标、经营周期约束等影响，许多市场主体对基础研究投入意愿不足，过去国内基础研究主力长期集中在高校与科研院所。而央企作为国民经济的“顶梁柱”和“压舱石”，兼具资金实力、产业场景与国家使命，自然成为补齐企业端基础研究短板的核心力量。

中央企业基础研究投入占比提升，折射出我国科技攻坚思路的重大转变。过去一段时期，面对外部技术封锁与产业链风险，国内创新更多聚焦“卡脖子”技术攻关，以技术改良、工程落地为主。而央企加大基础研究投入，意味着科技创新战线全面前移，不再局限于现有技术的优化与改良，而是直面最前沿的科学问题，力争在基础领域实现原创突破。

数据变化的背后，是央企考核机制与发展理念的的系统性革新。近年来，国务院国资委持续优化央企考核体系，将基础研发投入、原创技术成果等纳入评价范畴，建立中长期科研项目管理机制。与此同时，揭榜挂帅、联合攻关、研发准备金等配套制度落地，保障研发投入连续稳定。这些制度机制，成为央企敢于持续加码

基础研究的重要保障。

5月29日，国务院国资委举行中央企业基础研究工作部署会时提出，中央企业基础研究仍处于起步追赶状态。“十五五”时期，国资委要把加强基础研究作为中央企业科技创新的中心任务，发挥央企科技创新主体作用，着力强化基础研究体系化布局、高强度投入、高效率转化，完善有利于原始创新的政策制度。

同时，央企加码基础研究，也是培育新质生产力、开辟未来产业赛道的先手棋。当下，新一轮科技革命和产业变革加速推进，量子科技、生物制造、绿色氢能、脑机接口、具身智能、新一代通信等未来产业，全部根植于基础科学的突破。央企覆盖能源、制造、通信、军工等关键领域，拥有海量应用场景与产业资源，能够实现

“基础研究—应用研究—产业转化”全链条贯通，让科技成果真正落地。

横向对比来看，主要发达国家基础研究经费投入占研发经费投入比重普遍维持在15%至25%的区间。由此来看，中央企业基础研究投入占比虽已实现跨越，但仍有进一步提升空间。这也意味着，央企加强基础研究仍是长期任务。

笔者认为，从6%到9.4%的跨越，彰显了央企发挥科技创新主体作用、全面加强基础研究的担当。“十五五”时期，是加快实现高水平科技自立自强、建设科技强国的关键时期。随着各类市场主体以更大力度、更实举措加强基础研究，我国产业发展的底气将更加充足，高质量发展的科技支撑将更加稳固。