

城市更新“钱从哪来”“地怎么用”？

■ 王丽新

日前,住房和城乡建设部在上海召开座谈会,强调从抓规划、抓项目、抓治理、抓安全四方面推动城市更新提质增效。这场座谈会释放的信号清晰而坚定——城市更新已从“要不要做”进入“怎么做得好”的关键阶段。

城市更新是一项复杂工程,不同城市不同项目模式各异。但各地的共识日益清晰,即资金循环不畅和土地利用粗放,是城市更新纵深推进遇到的两大瓶颈。回答好“钱从哪来”“地怎么用”两道问题,至关重要。

先看“钱从哪来”。城市更新资金需求量大,国泰海通证券根据《城市更新“十五五”规划》(以下简称《规划》)提出的主要目标测算,“十五五”时期城市更新总投入需4.4万亿至7万亿元。如此巨大的资金需求,仅靠财政支持并不现实,而仅靠社会资本又不可持续。解题逻辑在于构建多方联动的可持续投融资体系。

其中,财政资金发挥引导撬动作用。中指研究院数据显示,将中央预算内投资、超长期特别国债、城镇保障性安居工程补助资金以及对入围“中央财政支持实施城市更新行动”的城市定额补助资金相加,预计2026年中央财政支持城市更新的资金规模超过3100亿元。这些资金规模稳定、覆盖范围持续扩容,是城市更新投融资体系的“压舱石”。

金融信贷资金要当好稳定器。政策性金融机构国家开发银行2025年向城市更新领域发放贷款高达7863亿元。商业银行也积极跟进。多家国有大行已将城市更新列为战略性信贷投放方向。银团贷款模式也被广泛应用于连片片区更新等超大规模项目。这意味着金融信贷资金正在向城市更新的毛细血管渗透。

地方政府专项债是为城市更新输血的主力军。据中指研究院不完全统计,2024年和2025年,城市更新相关专项债均在3500亿元以上,2026年上半年已超1800亿元。这笔钱支持领域较广,但要求项目具有稳定、可预期的收入来源,能够覆盖专项债本息,实现资金自平衡。

社会资本补充投资缺口。房企和运营商通过政企合作、股权投资等方式参与。符合条件的参与主体可发行公司债或中期票据,也可发行公募REITs、资产证券化(ABS)等。部分城市成立城市更新基金,吸引拥有土地、资金、运营管理等资源的各类市场主体参与。

再看“地怎么用”。过去,城市发展靠增量扩张,如今转向存量提质增效。自然资源部等部门已明确,年度新增城乡建设用地原则上不得超过盘活存量土地面积。

盘活存量土地,关键在于优化“规划—改造—登记”全链条制度安排。《规划》明确提出,更

大力支持盘活存量土地。

具体来看,在规范空间复合利用方面,《规划》提及增强国土空间详细规划适应性,制定土地混合开发和空间复合利用的正面清单并明确规划管控要求,建立健全国土空间用途管制和规划许可制度,推行多部门并联审批和联合监管,推动土地用途和建筑功能依法合理转换。《规划》还提出利用存量土地、房产资源发展国家支持产业、行业的,可享受一定年限内不改变用地主体和规划条件的过渡期政策,过渡期原则上不超过5年;过渡期满办理土地有偿使用手续的,可采取租赁或协议出让方式。

在鼓励多主体合作改造方面,《规划》明确规范长期租赁、先租后让、弹性年期供应等土地供应方式,支持带方案出让。在优化不动产登记服务方面,《规划》提出灵活采用预告登记、按户首次登记等登记类型提供服务。

由此可见,规划有依据、改造有空间、登记有保障,三个环节环环相扣,扫清了城市更新“用地难”的障碍,让存量土地真正“活”起来。

从实操层面来看,核心思路是善用土地,重构城市功能。低效工业园区可化身为科创社区,闲置厂房仓库可转型为文化空间,“零星用地”可建设口袋公园与社区服务场所。此外,城

市更新还应注重以文化盘活空间,将历史建筑、工业遗产转型为文创空间、博物馆、非遗工坊等,实现文化价值与经济价值的共生式增值。譬如,北京首钢园通过微改造和有机更新,将高炉、筒仓等重型工业设施转化为具有国际影响力的文化地标。

城市更新,改的是旧房,造的是新空间,为的是人宜居。若能解好“钱”和“地”的关键问题,各地既可算好发展的经济账,也能让市民收获扎实的幸福感和获得感,更能推动城市实现内涵式发展,激活区域经济发展新动能。



王丽新

读懂挂钩类债券发行放量背后的逻辑

■ 田 鹏

近日,陕西金资全资子公司陕西金资基金管理有限公司2026年面向专业投资者非公开发行科技创新公司债券(收益挂钩)(第一期),于上海证券交易所顺利落地。值得注意的是,这也是全国首单收益挂钩科创私募的公司债。

拉长时间线来看,今年以来,挂钩类债券不仅在品类上加速拓展,发行数量更是显著走高。据Wind数据统计,年内已有92只挂钩类债券发行上市,数量同比增长196.77%。

所谓挂钩类债券,是指打破传统固收债券固定票息的计息模式,将票面利率、本息偿付安排与特定外部指标、项目绩效、经营收益绑定的结构化债券。与普通债券的固定利率不同,该类产品会设置分层计息规则,存续期内现金流随挂钩标的表现动态调整,实现发行人与投资

者的收益风险共担。

在笔者看来,年内挂钩类债券发行放量,并非短期市场炒作,而是资本市场投融资改革持续深化的结果。

从融资供给端看,近年来监管层持续完善债券市场顶层设计,为挂钩类债券发展提供良好的制度空间。例如,今年1月份,上海证券交易所发布《上海证券交易所公司债券发行上市审核规则适用指引第2号——专项品种公司债券(2026年修订)》,明确鼓励发行人对科创债进行创新,创新方式包括但不限于票面利率与科创企业成长或募投项目收益挂钩等。

而对于发行人而言,挂钩类债券凭借低票面、付息灵活的优势适配科创产业投融资特点,可化解期限错配问题,为科创领域提供长期耐

心资本。

发行机构能够有效压缩综合融资成本、平滑中长期债务支出节奏,精准匹配科创投资周期长、现金流回流不均衡的特征。尤其是对地方国资基金、产业创投平台而言,挂钩条款可实现债务偿付节奏与科创项目退出收益精准匹配,破解传统债券刚性付息与科创产业长周期投入的期限错配难题,为硬科技、专精特新企业培育输送长期耐心资本。

从投资需求端看,挂钩类债券“固定底息+超额浮动收益”的分层收益结构,既保留了纯债产品稳健安全的底层属性,又能依托科创产业成长、项目超额收益为投资者增厚回报,丰富机构大类资产配置工具箱,有效分散纯利率波动带来的投资风险。

更深层次来看,挂钩类债券发行增多,是金融体系适配科技创新、绿色低碳战略的体现。其跳出传统固收产品的框架,以风险收益匹配的市场化机制,打通金融资本与科创产业、绿色产业的对接壁垒。既推动金融资源精准流向实体经济重点领域,以长效金融活水赋能新质生产力培育,也通过产品创新完善多层次债券市场体系,实现金融服务实体、产业反哺金融的良性循环。

挂钩类债券的快速扩容,是债券市场服务实体经济、适配科创发展的重要突破。立足当下、着眼长远,唯有持续补齐市场短板、完善配套机制、规范产品生态,方能持续畅通科创产业投融资循环,以精准高效的金融创新助力新质生产力加速成长。

下好零碳货运“先手棋”

■ 李如是

一条条零碳货运走廊正加速从概念走向现实。近日,西部陆海新通道首条规模化、全链条零碳货运廊道——广西横钦高速公路交能融合项目正式开工建设。在此之前,去年,湖北省首条“零碳货运走廊”——宜昌夷陵区昌磷路一期工程完工并试通行。这不仅是长途货运行业的自我革新,也是我国交通领域绿色转型、实现“双碳”目标的关键之举。

零碳货运走廊的落地,直指交通运输业减排难啃的“硬骨头”。公路货运是

我国交通领域碳排放的关键主体。而重型货车因载重大、运距长、工况复杂,新能源渗透率持续在低位徘徊。

在此背景下,零碳货运走廊通过锁定高频干线,集中布局超充、换电、氢能补给设施,使“门到门”零碳运输具备商业化闭环的可能性。其价值不在于单点车辆技术改良,而是输出一套可复制、可推广的基建布局与行业运营范式,为全域货运低碳转型提供系统方案。

笔者认为,零碳货运是交通领域绿色转型的“先手棋”,下一步,为更好推动零碳货运走廊落地,需要答好两道现实难题。一是破解能源供给难题。新能源重卡的电池包动辄数百千瓦

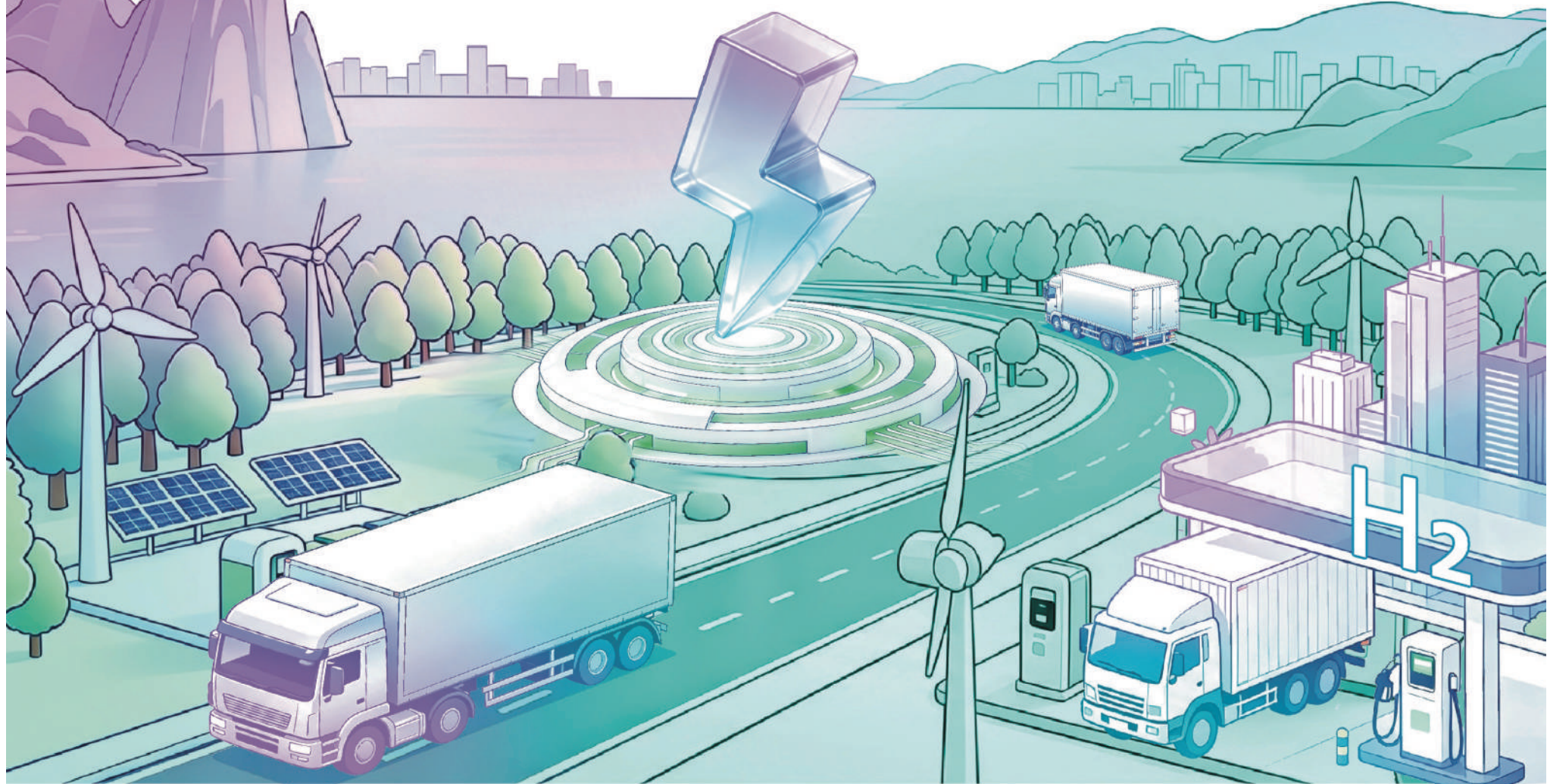
时,百公里电耗巨大,零碳货运走廊上的超充站需要配套高容量专线电网,电网扩容改造、负荷调度的成本与压力不容忽视;二是跨区域制度壁垒亟待打通。当前各地路权规则、收费标准、应急调度机制尚不统一,极易出现“通道贯通、环节梗阻”的问题。

正因如此,零碳货运走廊的构建不能靠单兵突进,而需多方发力,形成覆盖主要货运通道的零碳网络。集中布局能够让电网扩容成本被摊薄,绿电直供因需求集中而变得经济可行。同时,跨区域多线协同运营可倒逼标准加速统一,显著提升充换电设施利用率,实现运维资源高效调配。

从更深层次而言,零碳货运走廊正在推动行

业实现从“运货物”到“运数据”的价值跃升。依托全链覆盖的环境感知、能耗监测、智能编队等数字化系统,零碳货运走廊可实时沉淀海量运营数据,既能反向优化运输路线,提升周转效率,降低运营损耗,也能全面衔接供应链管理体系,实现商品运输碳足迹的全流程精准溯源、量化统计。

不过,各地布局零碳货运走廊,也需立足自身电网承载力、实际货运车流规模等现实因素,因地制宜规划建设。同时,要警惕“零碳”标签沦为噱头,不能只算车辆排放的局部账,而忽视全生命周期的材料回收和上游电力脱碳的总体账。真正的零碳货运走廊,必须经得起全链条的碳足迹审计。



上半年财政『账本』释放三重积极信号

■ 韩 昱

近日,财政部公布今年上半年财政收支情况,全国一般公共预算收入121047亿元,同比增长4.7%;全国一般公共预算支出143329亿元,同比增长1.5%。在财政运行总体平稳的同时,笔者认为,这份“账本”还呈现出三大亮点。

第一,重点领域支出保障有力,民生底线兜得更牢,科技投入更有力度。

“保民生”力度不断加大,显示出财政政策的温暖底色。数据显示,上半年,卫生健康支出同比增长10.8%,主要是发放育儿补贴增加,社会保障和就业支出同比也增长7.6%。同时,基本养老保险补助资金下达1.2万亿元,支持地方按足额发放养老金;城乡居民基本医疗保险补助资金下达3864亿元,巩固基本医疗保险参保率和保障水平;困难群众救助补助资金下达1567亿元,支持地方切实保障困难群众基本生活。“真金白银”持续投向民生一线,切实提升了人民群众的幸福感和获得感。

同时,在财政紧平衡态势下,中央财政把科技作为重点领域予以优先支持,同时优化支出结构,稳步增加基础研究投入,2026年中央本级基础研究预算比上年增长16.3%。上半年科学技术支出4854亿元,同比增长1.3%,这些资金的投入都为实现高水平科技自立自强提供了坚实的财政支撑。

第二,资金落地更快、更实,让政策红利尽早惠及市场主体和人民群众。

一方面,预算下达进度明显加快。财政部严格落实预算法要求,提前做好预算下达准备工作,在全国人民代表大会批准后及时下达预算,促进资金更快落实到具体单位和项目。今年3月底前即完成所有中央部门的预算批复;在中央对地方转移支付方面,截至6月底已下达9.4万亿元,占年初预算的90.3%,下达进度较上年同期提高0.5个百分点。资金早下达、早落地,为项目开工建设和资金高效使用创造了有利条件。

另一方面,专项债券加快发行使用,政策效应不断释放。今年上半年,新增专项债券发行2.07万亿元,发行进度47%,主要投向市政和产业园区基础设施等重点领域,其中,用于项目资本金超1700亿元。

更值得关注的是,专项债券“自审自发”试点稳步扩围,今年将河北省、江西省、湖北省、重庆市纳入新增“自审自发”试点范围,截至6月末,“自审自发”试点地区发行新增专项债券1.6万亿元,占全国发行额的77%。这一机制压实了地方主体责任,也大幅提升了专项债券发行节奏与资金拨付落地效率,可以有效推动专项债券资金精准高效投向重点领域,加快形成实物工作量。

第三,扩大内需的政策工具箱更加丰富,财政资金撬动效应正在持续显现。

今年创新设立财政金融协同促内需政策工具,中央财政专门安排1000亿元,推出财政金融协同促内需一揽子6项政策,统筹推进促消费、扩投资,政策效果也在逐步显现。

数据显示,上半年,新发放相关领域中小微企业贷款、设备更新贷款、服务业经营主体贷款、个人消费贷款4项贷款合计超17万亿元,同比增长4.6%。2项促消费政策惠及居民消费约1.31万亿元,约9900万人次享受到贴息红利。

随着各项促消费政策协同发力,我国文旅、赛事、健康等消费加快发展。上半年服务零售额同比增长5.3%,增速明显快于商品零售额。4项促投资政策共惠及民间投资超1.24万亿元,相关资金重点投向中小微企业固定资产投资、先进制造业项目设备购置、传统产业项目技改换代等领域,中小微民营企业获得银行授信额度大幅增加,获贷率稳步提升。可以看出,财政资金“四两拨千斤”的作用在持续发挥,不断激发民间投资和居民消费潜力。

展望下半年,随着更加积极的财政政策持续落地见效,扩投资、促消费、保民生形成合力,有望进一步巩固经济回升向好的基础。