

城市更新在行动

编者按:城市更新,既系民生冷暖,亦牵发展全局。随着《城市更新“十五五”规划》的落地,各地老旧小区焕新、地下管网升级、历史街区活化等工程正全面铺开,城市高质量发展步入新阶段。立足这一时代背景,本报今日起推出“城市更新在行动”系列报道,聚焦政策创新、模式探索与群众获得感,生动呈现各地如何以存量盘活带动增量提升,探索可持续的城市更新之路。

资金“组合拳”赋能城市更新

本报记者 田鹏 韩昱

城市更新,既是留住城市烟火气与历史文脉的民生工程,也是通过盘活存量来带动增量的关键抓手。《城市更新“十五五”规划》的落地,为城市高质量发展锚定了清晰的实施路径,各地老旧小区焕新、地下管网升级、历史街区活化等工程正加速推进。近期,全国超大城市中首个城市更新“十五五”规划——《武汉市城市更新“十五五”规划》正式出台,拉开了超大城市存量空间系统性提质序幕。

面对规模庞大的改造工程,资金问题成为制约项目落地的关键因素。由此,搭建多方协同、路径多元、循环可控的长效投融资机制迫在眉睫。

接受《证券日报》记者采访的专家表示,城市更新资金来源渠道宽泛、资金类型繁杂,落地场景分散,各地应当做好多渠道资金的统筹整合与精准配置,理顺资金投入,放大各类资本的综合效能,全面提升财政资金、金融支持、社会资本的投入产出效益,筑牢城市更新项目可持续运营的资金根基。

财政兜底 守好城市更新“第一桶金”

在成都,记者走入东郊记忆·成都国际时尚产业园(以下简称“东郊记忆”)看到,一边是原电子管厂遗留下来的沧桑工业旧址,承载经年旧味;一边是接连开演的live现场,先锋展览、品牌首秀,涌动着不息的潮流烟火。当工业遗存邂逅当代潮流,这片老旧厂区焕发出全新的生命力,成为城市更新的生动范本。

从1.0版本的音乐产业园,到2.0版本的二次元集结地,再到如今3.0版本的潮流生活发生地,东郊记忆经过十余载探索,终于找到一条适配自身特质的更新路径。

推动整场蜕变的重要力量,是一笔20亿元的启动资金。

成都传媒文化投资有限公司(以下简称“文投公司”)党支部专职副书记黄丽娟向《证券日报》记者介绍,早在2009年,成都市委市政府便将这片工业遗存交由文投公司打造文创园区,先期斥资近20亿元完成文创园区基建。随后又推动园区运营机制深度改革,实现所有权和运营权分离,引入专业第三方运营机构成都东方正火文化传媒有限公司,系统性推进园区焕新与业态迭代。

东郊记忆的盘活,财政资金起到了重要的先导作用。放眼一众城市更新项目,绝大多数老旧空间的活化起步阶段,都离不开财政资金的有力撬动。

中央财经大学财税学院教授白彦彦在接受《证券日报》记者采访时表示,这类资金既能补齐城市民生配套、市政基础设施短板,又能优化公共服务供给,夯实城市抗风险能力,改善人居环境品质。

同时,能够依托财政资金的杠杆效应牵引社会资本入局,激活内需市场,推动财政运行与地方经济发展构建良性循环。

财政资金在发挥兜底、撬动作用的同时,更发挥了增信的作用。瑞思不动产金融研究院院长朱元伟对《证券日报》记者表示,超长期特别国债、城市更新专项债属于合规政府债务资金,还款机制受到财政体系约束。资金投向民生基建、片区配套建设,项目具备经营性配套收益,政策收益作为偿债根基。对于合作运营商、服务商而言,资金来源稳定、拨付流程规范,不出现资金链断裂、工程款拖欠等问题,从资金源头提升项目现金流信用度。

正因如此,近年来,国家不断增加财政支出,为城市更新项目提供基础支持的同时,更通过精准筛查,提升资金使用效率。例如,自2024年起,财政部联合住房和城乡建设部启动重点城市城市更新示范行动,通过竞争性评审筛选多批试点城市,以三年为建设周期打造可复制的更新样板。今年5月份,财政部公示了2026年度中央财政支持实施城市更新行动评选结果,支持的15个城市包括晋城、鞍山、荆州等,名单兼顾东中西部地域布局,包括老工业基地、资源型城市、沿海都市、文旅城市等多元样本。

金融赋能 拓宽资金供给多元渠道

财政资金虽能为城市更新筑牢初始根基,但受财力约束难以覆盖全部资金需求。据专家测算,“十五五”期间城市更新至少可完成投资规模15万亿元,平均每年3万亿元,如此庞大的资金体量仅依靠财政投入难以支撑。

在此背景下,依托金融渠道拓展资金来源,既是放大财政撬动作用的必然之举,也是化解项目期限错配、保障全流程推进的核心支撑。

以安徽省马鞍山市的“宁马市域(郊)铁路慈湖高新区站产城融合片区城市更新项目”为例,为破解项目建设中的资金难题,项目团队积极对接政策性金融资源,成功获批国家开发银行安徽省分行中长期贷款授信,授信额度达5.8亿元,占项目总投资额的八成左右,贷款期限长达35年。

城市更新项目具有改造周期漫长、前期沉淀资金量大、经营性收益滞后的特质,十分考验金融机构定制化、长周期的投融资服务能力。苏商银行特约研究员付一夫对《证券日报》记者表示,城市更新项目公益性、与经营性相互交织,纯市场化资本出于风险考量往往偏向收益稳定的商业综合体改造,老旧小区、市政基础设施这类收益偏弱的项目容易出现融资断层,政策性金融能够发挥逆周期调节作用,压低综合融资成本,引导资本流向民生刚需板块。

据了解,为进一步释放政策性金融的托举效能,国家开发银行持续推出多项创新工具,规划合作贷款是其中最具代表性的产品。2026年,国家开发银行在全国范围内正式推出该类创新信贷工具,即在项目规划阶段即介入,提供前期费用融资,帮助地方政府和项目实施主体完成规划编制、可行性研究、方案设计等前期工作,待项目成熟后再转为中长期项目

贷款。

政策性银行能够为城市更新输送周期长、成本低的资金,单靠政策性金融远远不够,还需要各大商业银行主动跟进、协同赋能。

例如,中原电气谷35亿元银团贷款是政策性金融与商业性金融协同的典范。该项目位于河南许昌,是河南省第一批四个重点城市更新项目之一。银团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。同时,项目获得了3.02亿元新型政策性金融工具支持,形成了“工具补资本金+银团配信贷”的组合融资结构。

付一夫表示,政策性金融机构依托规划合作贷款等创新工具,负责项目启动、规划筹备、资本金托底,解决公益属性改造项目长周期低成本融资难题;商业银行依靠银团贷款、定制化项目融资、后期经营性业态资金供给,承接海量片区开发、商业活化、安置房、产业载体建设需求。

市场借力 引来社会资本“源头活水”

财政资金筑牢根基、金融资本拓宽渠道,为城市更新搭建起多元资金供给的基本框架,但要实现资金循环可持续、项目长效运营,还需激活社会资本的参与活力,让市场力量成为城市更新资金拼盘的重要支撑。

“相较于财政资金的兜底属性和金融资本的赋能作用,社会资本具备灵活高效、业态运营经验丰富的优势,既能缓解财政与金融的资金压力,也能通过市场化运营提升项目的造血能力,实现社会效益与经济效益的双向共赢。”朱元伟表示。

社会资本从何而来?记者梳理发现,当下市场可挖掘的社会资本主要包含六类:市场化企业自有资金、市场化金融信贷资金、城市更新市场化基金、资本市场标准化证券化工具、居民与产权人自筹民间社会资金、特许经营与市场化合作类社会资金,多渠道资金共同构成城市更新多元化融资支撑体系。

各类社会资本依托自身属性匹配对应项目场景,形成差异化融资供给。无论渠道、工具如何区分,市场化资金均能为城市更新提供有力支撑。

以红土创新深圳安居REIT(不动产投资信托基金)为例,该产品是全国首批租赁住房公募REIT,底层资产为深圳4个存量人才安居项目,项目改造运营仅依托少量财政配套资金,主要资金均来自市场化渠道。该基金存续期66年,高度契合保障性住房长期运营的属性,上市后可吸纳长线机构资金、快速回笼建设投入。回笼资金可持续滚动投入城中村更新、存量物业改造等新项目,同时通过持续扩募、收购存量资产提升资金使用效率,有效破解财政资金约束与周期错配难题。

此外,社会资本具备专业化、市场化的项目运营能力,能够深度挖掘城市存量资产的商业价值,既保障项目具备稳定持续的现金流回报,反哺前期投融资成本,又能提升城市空间品质,完善城市功能,实现城市更新

社会效益与经济效益双向统一。

武汉洪山区保障性租赁住房项目便是典型实践。当地国企平台洪山国控发展投资有限公司整合自有13处、合计1655套保租房资源作为基础资产,发行ABS(资产证券化)产品获得超2亿元融资。武汉洪山国控发展投资有限公司董事长蔡凡对《证券日报》记者表示,项目落地后,企业建立标准化小区运维机制,为各保租房点位配置专属服务管理人员,除日常租住服务外,专职人员主动协调租住各方诉求,前置化解邻里与产权潜在纠纷,筑牢项目长期平稳运营基础,充分印证专业化运营对存量资产可持续发展的支撑作用。

“社会资本更注重项目长效价值挖掘,可联动产业链资源。”中证鹏元评级研发部高级董事吴志武对《证券日报》记者表示,在老旧园区升级、片区综合开发过程中导入现代服务、数字经济等优质业态,将解决城市更新“重建设、轻产业、弱运营”的行业痛点,推动城市从空间更新向动能更新迭代。

造血提效 构筑长效运营“循环链条”

资金“从哪来”是起步考题,“怎么来、怎么用”才是贯穿城市更新全程的核心命题。

就社会资本而言,当前城市更新推进过程中,社会资本参与意愿偏低、落地难度较大,核心症结在于更新项目产权关系复杂、收益模式不稳定、风险对冲机制不完善,难以保障市场化资本的合理盈利诉求,制约了城市更新市场化推进节奏。

对此,朱元伟建议,市场主体可采取梯度布局模式,依托Pre-REITs(不动产投资信托基金筹备阶段)基金、战略配售等方式稳健参与项目,优先选择资产确权清晰、出租稳定、现金流可预判的产业类优质底层资产;同时强化国资协同,依托国有平台资源缓释运营风险,以“国资信用”叠加“市场专业能力”的组合模式,实现风险共担、收益共享。

单纯依靠财政输血、社会资金单次投入,只能完成阶段性改造任务,唯有打通投资、建设、运营、回流、再投资的全链路闭环,构建可持续的自我造血机制,才能让城市更新从“阶段性攻坚”转向“常态化提质”。

中国人民大学国家发展与战略研究院研究员、城市更新研究中心副主任肖超伟向《证券日报》记者表示,随着REITs、ABS等金融工具在政策层面的推进,相关项目对资金的需求将更多地与资产的长期运营收益挂钩,而非传统的房地产开发模式。这一变化要求地方政府及参与企业在项目前期的片区策划阶段,应更加注重财务模型的商业可持续性。

立足“十五五”发展新周期,城市更新已告别粗放式建设阶段,迈入精细化、市场化、长效化发展新阶段。未来,通过财政资金精准托底、金融资本深度赋能、社会资本积极借力、运营机制持续提效,多维联动构建持续的资金供给与价值循环体系,既能有效破解城市更新资金瓶颈,也将持续激活城市存量空间活力,优化城市产业布局,为城市高质量发展注入持久动力。

重点城市楼市韧性凸显

本报记者 张梦逸

今年以来,房地产市场呈现出修复态势,重点城市住房交易活跃度整体有所提升。从今年前7个月的交易情况来看,二手房市场整体表现相对活跃,新房市场则呈现核心城市带动、结构性修复的特征。

中指研究院数据显示,7月份,重点城市二手房市场成交活跃度环比回落,但仍强于去年同期,全国重点20城二手住宅成交12.5万套,同比增长9.3%。累计来看,今年前7个月,20城二手住宅成交88.5万套,同比增长6.1%。

其中,北京、上海二手房成交规模已连续5个月实现同比增长。今年前7个月,北京二手房累计成交10.7万套,同比增长6%;上海二手房累计成交16.8万套,同比增长14%。

从新房市场来看,7月份全国重点100城新建商品住宅成交面积环比下降17%,同比增长约4%。其中,一线城市新建商品住宅成交面积同比增长14%,北京、上海、广州、深圳同比分别增长2%、17%、2%和64%;二线城市同比增长9%,苏州、南京、杭州、宁波等城市同比增长超20%。今年前7个月,100城新建商品住宅成交面积累计约1.3亿平方米,同比下降10%。

“从今年前7个月的市场表现来看,房地产市场存量主导、K型深度分化特征清晰。二手房市场的主导地位进一步巩固,核心城市改善型需求展现出较

强韧性。”58安居客研究院院长张波对《证券日报》记者表示。

张波进一步分析称,对比去年同期,市场修复的动力依然保持稳定,尤其是上海修复势头最明确。从安居客线上数据来看,7月下旬上海二手房用户主动发起微聊数环比增长25.7%,留电用户数环比增长43.6%,用户沟通深度和转化意愿同步提升,量价韧性在一线城市中最为突出。

二手房市场逐步修复的同时,在购房门槛持续降低、信贷环境宽松的政策环境下,北京、上海等重点城市新建商品房市场活跃度整体处于缓慢修复通道。

“今年7月份北京新建商品住宅成交37万平方米,同比增长2%。成交结构方面,今年前7个月北京新建商品住宅800万元以下成交占比76%。”中指研究院指数研究部总经理曹晶晶对《证券日报》记者表示,从北京市场来看,当前新房市场分化态势进一步显现,热销项目与滞销项目的差距持续拉大。

“短期来看,房地产市场整体会维持成交量同比提升、环比下降格局,但核心城市的改善需求、刚需置换链条会持续修复。”张波认为,政策会持续推动市场保持稳定。中长期来看,房地产市场全面企稳的核心在于置换链条的打通与居民收入预期的修复。



(上接A1版)

例如,阿里巴巴去年宣布未来三年至少投入3800亿元建设AI与云计算基础设施;字节跳动计划将2026年全年资本开支提升至最高约700亿美元;DeepSeek(深度求索)新一轮融资预计将重点投向算力基建。

广州艾媒数聚信息咨询有限公司CEO张毅对《证券日报》记者表示,这种大规模、广覆盖的投入,本质上是為了缓解算力供需矛盾,但也让算力节点不可避免地分散在不同区域、不同主体手中。当“建算力”的速度远超“连算力”的速度,跨区域协同调度的难度便呈指数级上升,中端调度网络的搭建已迫在眉睫。

然而,现实调度体系却呈现碎片化特征。各地数据中心往往各自为战,缺乏统一的标准,沦为互不联通的“算力孤岛”。同时,科技巨头自建的私有算力集群也因系统不兼容和高昂的跨区传输成本,导致闲置算力无法流通。这种结构性错配严重制约了资源利用效率。

面对这一困境,业内正逐渐达成共识:调度网络的搭建不能仅靠传统云厂商或硬件集成商,而是需要以“词元工厂”这类新型算力调度中枢来破局。

“传统算力调度仅能进行简单的单点路由分发。而‘词元工厂’的优势在于全链条优化,通过能源选址、削峰填谷及推理加速,可将推理效率提升70%—90%。其自主研发平台能自动识别任务需求,将多类模型能力拆解重组、按需组合,从而持续降低综合使用成本。”派想未来集团创始人兼CEO姚欣对《证券日报》记者表示。

商汤科技联合创始人、大装置事业群总裁杨帆对《证券日报》记者表示:“无论算力是部署在地面机房还是云端、卫星端,调度软件与跨域协同能力才是竞争力。商汤科技已落地跨数据中心动态调度体系:将非实时批量训练任务迁移至西部低成本算力机房,东部算力优先保障实时推理业务,通过错峰、跨区域调度盘活全域闲置算力。”

中端调度网络的完善,是打破“算力孤岛”、形成行业标准的关键前提。当全栈式调度中枢确立了跨区传输与异构协同的标准后,标准效力方能真正作用于应用场景的构建,从而系统性地破解算力落地“最后一公里”的桎梏。

终端落地: 构建普惠算力体系

算力网的价值最终依靠行业应用落地兑现。当前,在算力终端应用层面衍生出两大痛点:头部大模型厂商“喊渴”与广大中小企业“喊贵”。

其中,头部大模型厂商的算力缺口集中在高端训练算力领域。某国内头部大模型企业技术负责人向《证券日报》记者表示,大模型训练需要上千张GPU(图形处理器)持续稳定运行,容错空间极小。西部枢纽虽拥有充裕机柜与低价绿电,但跨区域传输时延、带宽存在瓶颈,大型训练集群仍高度集中在东部;叠加东部土地、电力指标收紧,进一步放大高端算力供给缺口。

与大厂“算力荒”相对,广大中小企业则普遍面临“用不上、用不起、不会用”三重困境:算力平台标准割裂、资源分散,企业缺少专业人员匹配算力资源;东部高端算力租赁价格高昂,西部算力叠加传输成本后丧失价格优势;多数传统企业缺乏AI团队,即便租

用算力也难以转化业务价值。

打通终端梗阻,关键在于构建普惠算力体系,降低使用门槛。2026年4月份,工业和信息化部发布的《关于开展普惠算力赋能中小企业发展专项行动的通知》提出,探索“算力银行”“算力超市”等创新业务,支持中小企业存入闲置算力资源,通过跨区域、跨周期调度实现灵活取用。三大运营商今年相继上线词元弹性计费方案,替代传统统包租赁。多地配套财政补贴,如中山市今年推出总规模5亿元的算力券政策,直接对冲企业算力成本。

有行业分析师告诉《证券日报》记者,算力网硬件框架已基本建成,发展重心转向全域效能提升;科技企业发力普惠调度系统研发,服务商布局轻量化普惠算力落地,政府推进标准制定与财政托底。唯有同步破解中端“算力孤岛”、终端普惠门槛高两大难题,产业链才能打通算力流转与应用的全链条。

整体协同: 产业链各方齐破局

上游供需错配、中端调度受限、下游应用梗阻三大难题环环相扣,单一环节调节难以根治行业痛点。要想真正打通算力落地的“最后一公里”,实现算力普惠,必须依靠多方协同发力。

实现全链条协同发展,顶层政策统筹需要先行托底。

南京大学高性能计算中心高级工程师盛乐标在接受《证券日报》记者采访时建议,我国新基建投资应加大对软硬协同与跨区网络互联的支持力度,加快出台全国统一算力互联互通标准,普及标准化“算力插座”。同时,除普惠租赁的“算力银行”外,各地还可探索“算力期货”模式,让算力如水电般自由交易、灵活调度,盘活西部闲置资源,从制度层面同步化解上游供需失衡与中端调度割裂的矛盾。

政策落地离不开底层硬件的支撑。传统网络带宽混杂,难以满足大模型海量数据的低时延传输需求,建设专属的全国一体化算力骨干网、降低东西部算力传输“路费”已成全产业链共识。这种为算力调度搭建的骨干网,通过优化路由、扩容专线,专门适配大规模数据集的跨区流转。

目前,中国联通内蒙古分公司已完成呼和浩特至京津冀5ms低时延算力通道试点。这种算力“高速路”模式亟待向全国八大枢纽全面复制,推动运营商网络互联互通,破除跨区传输壁垒,持续降低西部算力东送的综合成本,从硬件层面消解供需落差。

有了顶层政策指引与全国算力传输硬件通道,各地公共算力平台成为协同落地的载体。目前,多地已“跑出”示范案例。

长春算力中心作为吉林省唯一一个采用全国产化技术路线的人工智能算力中心,已归集企事业单位算力需求723.4P,为超87家单位提供支撑。“我们通过‘一中心四平台’模式,让中小企业像用水用电一样使用算力。”长春算力中心运营负责人王磊介绍。

眼下,虽面临各类现实难题,但产业链各方都在努力破局:统一调度标准持续探索推进,跨域算力传输网络持续扩容,普惠算力应用在各类场景试错普及。算力网的建设才刚刚开场,在这张看不见的网上,流动的不仅是数据,更是中国经济未来几十年的增长潜能。



图①武汉洪山区保障性租赁住房项目
图②成都“东郊记忆”潮流品牌集聚

田鹏/摄
郭冀川/摄