

#头条创作挑战赛#

大家好，我是明道其言。今天分享城市更新项目常见的七种融资方式和13个案例。话不多说，上干货。

城市更新实施主体可积极争取贷款、投资、债券、租赁、证券等各类金融资本，重点争取开发性金融机构大额长期资金支持，充分对接商业金融机构创新服务产品，满足城市更新资金需求。

通过对城市更新项目常见的融资方式总结，梳理，具体介绍如下：

一、

利用地方财政资金直接投资

(中央预算内资金、中央专项资金、地方财政资金、各级奖补资金等)

各级财政安排的城市更新资金是城市更新项目的重要资金来源。以政府部门为主体，利用财政资金直接对外投资，通过市场化公开招标的方式，确定执行主体，完成如片区综合整治、老旧小区改造等公益性较强的民生项目，其建设资金的主要来源是政府财政直接出资。

案例1：南京玄武区香林寺沟片区环境综合整治工程项目

2018年10月，为解决香林寺沟、黑臭河周边棚户区集中连片配套设施不全及交通拥堵等问题，改善环境面貌，南京市玄武区正式启动香林寺沟片区环境综合整治工程。项目包含河道景观工程、游园绿地工程、建筑立面出新、街巷整治工程等。

项目由玄武区建设房产和交通局负责实施，涉及征收非营业用房1300平方米、营业用房2300平方米。新增绿道200米，新建绿化景观，道路硬质铺装改造2.5千米。项目总投资4.1亿元，全部来源于财政资金。截至2021年2月，项目拆迁和立面整治已基本完成。

案例2：河南省郑州市管城回族区老旧片区综合整治提升项目

2020年11月，郑州市管城回族区住房保障服务中心作为项目执行主体通过公开招投标确定市场主体完成管城回族区老旧片区综合整治提升项目EPC工程总承包。

该项目总投资约5.48亿，建设资金为财政资金。项目工程包括为城东路办事处辖区内的17个老旧小区改造项目，如二里岗、紫荆山南路、航海东路办事处辖区(片区

综合整治)；陇海、东大街、南关办事处辖区(片区综合整治)；北下街、西大街、城东路办事处辖区(片区综合整治)。

方式评价：

1.适用对象为资金需求不大的城市更新综合整治项目、公益性较强的民生项目，具有较强的民生公益属性。

2.地方政府直接出资模式主要针对公益性项目的建设、维护，需要当地政府具备较好的财力基础，并将资金纳入政府投资预算体系，按照政府投资条例要求进行投资。

二、通过发行地方政府债券募集

抢抓国家专项债券发行的政策机遇，以政府为实施主体，通过地方政府配套部分资金+发行专项债形式进行投资。城市更新专项债券主要收入来源包括商业租赁、停车位出租、物管等经营性收入以及土地出让收入等。

案例3：武昌古城老旧小区改造项目使用城市更新专项债

武昌古城老旧小区改造项目资金筹措总额 156.94 亿元，自筹资金投入 92.94 亿元，剩余 64 亿元通过发行武汉市武昌区古城老旧小区改造建设项目专项债筹集。汉口历史风貌区旧城改造项目资金筹措总额 144.4 亿元，其中自筹资金投入 44.4 亿元，其中资金 100 亿元通过发行汉口历史风貌老旧小区改造及旅游功能提升项目专项债筹集。

案例4：青岛市济南路片区历史文化街区城市更新项目

青岛市政府发行第二十六期政府专项债券，其中涉及济南路片区历史文化街区城市更新项目。该项目概算总投资11.6091亿元，政府专项债券融资8.50亿元，占总投资的73.32%。项目收入主要为客房出租收入、商业出租收入等，债券存续期内项目总收益17.4554亿元，项目可偿债收益对债务融资本息覆盖倍数为1.31倍。当期发行专项债利率为3.82%，期限为15年。

方式评价：

1.该种方式适用为项目具有一定盈利有能力，能够覆盖专项债本息、实现资金自平衡。

2.城市更新专项债专款专用，资金成本低，但专项债总量较少，投资强度受限。

三、争取政策性银行、商业银行融资支持

1.加强政策性银行合作

加强与国开行、农发行等政策性银行合作，结合当地实际，在历史文化保护传承、老旧小区改造、园区提质、产业发展等方面开展全面合作，全力争取政策性银行的融资支持。

案例5：重庆市与国开行合作推进城市更新

重庆市与当地国开行就城市更新顶层设计、投融资等展开合作，国开行重庆分行深度参与城市更新政策制订和试点项目论证工作。按照城市中心区历史风貌保护要求，向民主村片区城市更新项目授信承诺人民币中长期贷款 42.5 亿元，综合采用“留、改、建”方式，统筹实施历史建筑保留修缮、社区改造提升、新建产业载体及配套设施，提升九龙坡区城市功能，激活都市活力，对重庆市城市更新形成示范效应。

案例6：其他政策性银行参与城市更新项目案例

2021年11月，国开行山东省分行对济南古城（明府城片区）发放了55.5亿的城市更新贷款。

同期，农发行苍南县支行批准了两笔城乡一体化贷款，总计金额15.5亿元，目前顺利实现贷款投放3.4亿元，用于支持龙港市沿江板块城市更新项目一期、二期。

进出口银行参与城市更新则以转贷款形式，利用金砖国家新开发银行专项贷款支持雄安新区垃圾综合处理设施一期工程项目更新改造成新区内垃圾综合处理中心。

2.加强商业银行的合作

除政策性银行外，商业银行参与城市更新项目也是重要的资金筹集方式之一。商业银行以“城市更新专项贷款”的形式支持城市更新项目建设。

案例7：商业银行参与城市更新项目案例

2021年1月，建行常州溧阳支行成功投放当地首笔城市更新类贷款6.6亿元，以支持溧阳经济开发区老城区改造和城市更新项目。

2021年9月，农行武汉分行发放归元西B片区城市更新改造27亿元项目贷款，并已拨款3.21亿元。

2021年11月，工行落地首笔城市更新贷款，用于济南市中区上新街片区城市更新。

评价：

1.政策性银行低成本融资优势，且在贷款额度和期限具备较好的选择。

2.银行资金作为金融机构贷款，只向准公益性或经营性的项目融资，且必须依靠项目本身的现金流偿还。

3.要求项目本身应具备稳定的经营性现金流或其他可靠的偿债资金来源，未来经营收入或借款人其他收入应可覆盖贷款本息。

四、通过基础设施REITs及资产证券化

有关城市更新中的三旧一村、燃气管网以及保障房建设等核心问题与重要内容，可通过基础设施 REITs 及资产证券化等获得帮助。保障性住房建设是城市更新的重要内容，可探索基础设施 REITs 模式作为未来盘活城市更新资金的渠道之一，通过发行保障性租赁住房 REITs 推动城市更新。

案例8：深圳人才安居集团保障性租赁住房 REITs项目

深圳市人才安居集团项目成为全国首个正式申报的保障性租赁住房 REITs项目。该项目选取了 4 个优质项目参与保障性租赁住房 REITs 试点，项目均已取得保障性租赁住房认定书。这 4 个项目位于深圳核心区域或核心地段，整体出租率达 99%，共涉及保障性租赁住房 1830 套、13.47 万平方米，资产评估值约为 11.58 亿元。主要出租对象是新市民、青年人，租金定价大幅低于同类房源，具有很强的民生和保障属性。募集资金将继续投资于深圳保障性租赁住房建设，预计可新增保障性租赁住房 2000 余套。

案例9：高和首单城市更新类REITs上市项目

2018年，国内首单城市更新类REITs——“高和城市更新权益型房托一号资产支持专项计划”获上交所无异议函，首次实现城市更新基金投资人通过证券交易所私募REITs退出的完整闭环。

评价：

1.基础设施REITs及资产证券化为政策鼓励支持和探索的方向。

2.REITs作为房地产证券化的重要手段，为城市更新项目投资人提供了有效的退出路径。借助REITs，可以把流动性较低的、非证券形态的房地产投资，直接转化为资本市场上的证券资产。

五、城市更新产业基金

城市更新项目资金投入量大，且项目运作特性决定了需要政府方的支持。目前由政府支持，国有企业牵头，联合社会资本设立城市更新基金，通过以股权等方式为项目筹集资本金，撬动市场化资金投入，引导资本投资方向，招商引资。

从架构上来说，城市更新基金一般采取母子基金的架构。项目前期的筹措资本可以由政府单独出资，也可以与社会资本共同出资。之后，由政府引导母基金与金融、投资机构共同设立子基金进行投资。

案例10：润西区城市更新产业基金

洛阳润西区为保障项目资金需求，设立的润西区城市更新基金。通过前期谋划，金融部门及国有平台公司与各类机构对接，研究探索城市更新投融资模式，采取“城市更新基金+金融机构贷款”的新模式，引入企业和社会资本参与项目投资，推进城市发展。

案例11：上海城市更新基金

2021年6月，上海落地了目前全国最大的城市更新基金，落地规模800亿，在母基金层面由政府方和社会资本共同出资。目前上海城市基金提供融资总额674.63亿，融资总额为总投资金额的80%。

评价：

1.城市更新基金适用对象为政府重点推进项目，资金需求量大，收益回报较为明确项目。

2.目前，城市更新基金的投资人以房地产和建筑施工企业为主，资金期限较短，对于投资回报及附加要求多。

六、与社会资本合作（TOT、ROT、投资人+EPC、EPC+O等）

通过“转让—运营—移交（TOT）、改建—运营—移交（ROT）、股权投资+EPC”等模式引入社会资本参与城市更新，探索前端征地拆迁和一级开发、中端土地二级开发、后端产业导入及运营管理三级开发联动，实现城市更新由“开发理念”向“经营理念”转变。在特定单元内新增政府性基金预算、税收、非税及其他专项收入实行封闭管理。

案例12：社会资本参与城市更新案例

武汉·人工智能科技园项目，该项目属于旧工业园区“腾龙换鸟”，属于国务院、财政部、发改委鼓励推行PPP模式的行业领域和项目类型。该项目资金筹措总额20.06亿元，其中自筹资金投入4.01亿元。其中，项目资本金为总投资的20%，其余80%可通过融资方式筹集。项目公司中政府方出资代表出资占股10%，中标社会资本出资占股90%。

评价：

1.政策导向的融资方式，撬动市场化资金参与城更项目。

2.可借助社会资本强大的品牌背书和融资能力、城更项目运作能力，取长补短，分工协作，实现资源整合和项目良性运作。

3.基本都会涉及运营，并且通过绩效考核与收益进行捆绑。

七、拆分项目包，走资金组合拳归集资金

按照城市更新项目的具体建设内容，使用资金组合拳，在满足相关法规政策的前提下，拆分项目包，不同子项目采取不同的资金筹措方式，例如：地方政府专项债+市场化融资、专项债用作资本金、债贷组合、专项债转贷、“PPP模式+专项债+市场化融资”等。

案例13：资金组合形式推动城市更新案例

鄂州临空经济区项目，该项目采取资金组合拳的方式，政府方面，争取中央预算内投资资金 15.94 亿元、争取棚改专项贷款资金 16 亿元、争取地方政府债券 30.3 亿元；企业投资方面，争取银行中长期贷款 5 亿元、引入社会资金 82 亿元。

评价：

我们认为该方式比较符合大部分城市更新项目的实际情况，通过对子项目的分拆和包装，走不同的融资渠道，化整为零，各个击破，最终实现项目成功融资。

明道其言长期关注区域综合开发、轨道交通、城市更新三大领域，有兴趣的朋友可以关注我或者加我微信，一同交流、探讨。