

# 城投转型:城市更新盘活投融资

本报记者 石健 北京报道

自2021年11月4日住房和城乡建设部办公厅印发《关于开展

第一批城市更新试点工作的通知》(建办科函[2021]443号,以下简称“通知”)以来,涉及16个省和自治区的21个城市(区)进行了

城市更新试点。一年来,多地通过出台政策、规划以及实际操作,已经取得了实实在在的成绩。

总结经验的同时,有不少参

与城市更新业务的城投公司工作人员表示,城市更新不仅能够为城投公司带来实实在在的业务,还能够拉动城投公司的投融资。

一位试点城市的城投公司负责人告诉《中国经营报》记者,以往城市更新业务毕竟“零散”,实施起来没有统一性,在资金上也出现紧

缺的情况。但是,随着当地出台城市更新细则,规定了资金的融资和使用,极大地提升了融资效率,也提升了城市更新工作效能。

## 试点城市发力

随着新型城镇化战略的深入实施和推进,各地城市和乡村的产业、服务、居住等功能,有望实现全面的转型升级。

根据《通知》,试点城市(区)名单包括北京、唐山、呼和浩特、沈阳、南京、苏州、宁波、滁州、铜陵、厦门、南昌、景德镇、烟台、潍坊、黄石、长沙、重庆市渝中区、重庆市九龙坡区、成都、西安、银川。

谈及城市更新的意义,现代咨询研究院院长丁伯康表示,实施新型城镇化战略,载体在城市更新。“城市更新就是要从根本上解决好过去存在的城镇化建设不均衡、不匹配、不精细的粗放式发展模式。要从顶层设计和规划入手,做好新一轮城乡建设发展规划,要加快形成与高质量发展相适应的城镇化开发体制、机制和政策体系;在健全体系、优化布局、完善功能、管控底线、提升品质、提高效能、转变方式的基础上,实现新时期我国城乡建设的高质量发展要根据各地制定的城乡建设规划,有计划有步骤推进各项任务。要避免大拆大建,重视城乡历史文化保护和传承。推动城乡建设的适老化转型,大力推进新型城市基础设施建设,推进城乡建设和绿色低碳加快发展。”

东部地区某城投公司负责人告诉记者,眼下所说的城市更新,不是此前城投公司做一些城市“修修补补”的工作,而是要全方位地进行城市更新业务,继而实现经营模式。“我们也关注到,尤其是很多试点城市都在搞规划。其实,城市更新规划的目的在于要长期运营管理。尤其是对于地方融资平台来说,国有企业的性质决定了城投公司可以深耕城市更新业务。”

那么,哪些业务可以作为城市更新的突破口?此前,不少城投公司承接了当地的房地产业务,通过房地产化推进城市更新。在上述东部城投公司负责人看来,通过房地产化开展城市更新业务,未来或许不会成为主流。现在很多城市在推动智慧城市建设、新基础设施建设等,这些或将成为未来城市更新业务的主战场。

记者注意到,不少试点城市也在通过推行政策走深走实城市更新。

北京市十五届人大常委会第四十五次会议表决通过《北京市城市更新条例》(以下简称“《条例》”),将从2023年3月1日起实施。《条例》明确,城市更新是指对本市建成区内城市空间形态和城市功能的持续完善和优化调整,包括居住类、产业类、设施类、公共空间类、区域综合类等5大类、12项更新内容,不包括土地一级开发、商品住宅开发等项目。

值得注意的是,《条例》中重点谈到了资金保障的详细政策问题,为城市更新推进予以保障。《条例》明确,支持存量用地协议出让,鼓励租赁等灵活配置方式。引导社会资本参与城市更新,鼓励通过设立城市更新基金、发行地方政府债券、企业债券等方式,筹集改造资金。

对此,有业内人士认为,实际上,城市更新的经验是可以复制的,虽然城市化进程中,不同城市之间的发展差异较大,但是在引进

一年来,多地通过出台政策、规划以及实际操作,已经取得了实实在在的成绩。

总结经验的同时,有不少参与城市更新业务的城投公司工作人员表示,城市更新不仅能够为城投公司带来实实在在的业务,还能够拉动城投公司的投融资。

城市更新试点一周年,城投公司投融资效率持续提升。

社会资本方面,以及引入新的城市更新理念上,城市之间可以互学互鉴,最终形成城市更新效应。

重庆市出台的《重庆市城市更新管理办法》,明确城市更新的工作原则、工作机制、规划计划编制、项目实施等制度要求,针对城市更新多渠道筹资、土地协议出让、产权转移、产业升级、项目一体化开发运营等细化提出相关扶持政策。

江苏省印发的《关于实施城市更新行动的指导意见》指出,聚焦当前城市发展普遍存在的突出问题和短板,以化解“城市病”为导向,围绕七项重点工作任务推进城市更新,包括既有建筑安全隐患消除、市政基础设施补短板、老旧小区宜居改善、低效产业用地活力提升、历史文化保护传承、城市生态空间修复、城市数字化智能化提升。

在具体做法上,安徽省合肥市探索片区更新“肥瘦搭配”模式。具体模式为,将公共服务设施配套承载力与片区开发强度进行匹配,对收益率高低不同的项目进行“肥瘦搭配”,反哺片区内



人民视觉图

安置房、学校、党群中心等公益性项目建设。例如,“卫岗王卫片区”充分利用市场化运作机制,指定区属国有企业为片区土地一级整理单位,将轨道TOD项目、片区安置房、公益性项目建设等作为土地上市条件,支持区属国有企业竞得二级土地开发权,确保片区更新改造后公共服务有提升、公共空间有增加、公共环境有改善。

丁伯康认为,随着新型城镇化战略的深入实施和推进,各地城市和乡村的产业、服务、居住等功能,都有望实现全面的转型升级,城乡的开发建设和发展方式,也将发生根本性的转变。同时,随着城乡融合发展和农村产业的逐步提升,将进一步推进我国城乡融合和一体化发展,人口在城乡之间的分布格局也将更加合理,要素资源在城乡之间将实现高效配置,实现充分合理流动,对我国经济高质量发展和加快构建新型城镇化发展新格局,产生重大影响,对新时期我国城镇化建设高质量发展,形成重要支撑。

## 破解资金困局

地方融资平台可有效利用国企资源及融资优势,多元整合城市更新各种收益,能承受较长期限的投资回报。

城市更新落地见效离不开资金的支持。

早在2020年9月,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,项目可偿债权益对债务融资本息覆盖倍数为1.31倍。当期发行专项债券利率为3.82%,期限为15年。

记者注意到,成都市已经设立了城市更新专项资金。对政府投资的城市更新项目,以直接投资方式予以支持;对城市发展需要且难以实现平衡的项目,经政府认定后采取资本金注入、投资补助、贷款贴息等方式给予支持。

成都市一家城投公司融资部负责人告诉记者,眼下公司正在进行某文化项目片区的更新工作。市级财政向市属国有企业注资作为资本金,在历史建筑保护修缮中,市、区(县)两级财政按照7:3的比例给予70%至80%的投资补助,在老旧小区改造中,对已投放政策性开发性金融贷款且开工建设的部分项目,分类别、分标准给予贷款贴息。通过多元化金融工具支持,项目运转顺利,极大地解决了过去资金难的问题。

安徽省铜陵市则积极争取开发性金融机构支持。铜陵市政府与国家开发银行安徽省分行签订战略合作协议,获得对6个城市更新片区项目的一次性授信46.18亿元基准利率下浮贷款,贷款资金已到位13.3

亿元,用于支持老旧城区改造提升、市政基础设施建设、生态环境治理、公共服务设施配套完善、历史风貌保护和文化传承等多个重点领域。

潍坊一家城市公司工作人员告诉记者,目前,潍坊市已经开展减免城市更新项目行政事业收费。对纳入城市更新重点项目库的项目,免征城市基础设施配套费等各类行政事业收费,对电力、通信、市政公用事业等企业适当降低经营性收费。

记者还注意到,南通市探索成立“资金超市”创新做法,解码城市更新“钱从哪里来”的资金困局。南通市城市更新行动推进建设指挥部办公室、市住房和城乡建设局、市发展和改革委员会以及市财政局等8个单位联合发布《关于组建南通城市更新资金超市的工作方案》,开展“资金超市”实体化运营。同时,落实行政审批、市政园林等10家服务保障方

和中国农业发展银行、工商银行、农业银行、中国银行、建设银行、江苏银行等15家资金供应方,为南通市城市建设有限公司和市保障房建设投资集团有限公司等20余家资金需求方提供“多对一”定制服务,营造互利共赢的良好局面。

一位从事城投融资的业内人士认为,未来,地方政府授权地方融资平台开展金融业务将成为主流。因为城市更新的实施主体是地方融资平台,地方融资平台可以承接多种资金来源,比如发债、政策性银行贷款、专项债等,这是其他平台所不具备的。地方融资平台可有效利用国企资源及融资优势,多元整合城市更新各种收益,能承受较长期限的投资回报。

# QDII基金强势反弹 机构看好港股和中概股

本报记者 顾梦轩 夏欣 广州 北京报道

概股为主的QDII基金平均收益率为6.55%。

格上财富金樟投资研究员毕梦娴在接受《中国经营报》记者采访时表示,作为新兴市场的港股,历史上与“美元潮汐”(美元霸权收割的一个形象比喻)强相关,在美元强势周期往往表现较差。美联储今年快速加息和锁表,使得港股承受着巨大的资本外流压力。因此,近期美国通胀见顶,港股在美联储加息见顶的预期和内地刺激经济的政策下反弹。

## 美联储加息预期改善

受益于美股反弹,中概股近期股价涨幅明显。根据Wind数据,中概股最具代表性指数——“纳斯达克金龙中国指数”11月累计涨超42%,最近一个月涨幅为22.21%。同期,在375只中概股中,有203只股价涨幅为正。

美股QDII基金方面,25只基金最近一个月普遍反弹力度较大,且有17只取得正收益。其中,“嘉实全球互联网美元现汇基金”和“嘉实全球互联网美元现钞基金”位列第一名和第二名,收益率均为13.59%。25只美股QDII中,有13只最近一个月收益率超过10%。上述基金的前十大重仓股多为中概股。

事实上,在美国通胀水平和美联储加息节奏预期改善之下,中概股早在11月就开始了大反攻。美东时间12月1日,美联储主席鲍威尔在布鲁金斯学会就美国经济前景和就业市场变化发表讲话。他表示,美联储可能会从12月开始放缓加息步伐。鲍威

尔称,尽管他认为抗击通胀的进展在很大程度上是不够的,但未来可能会小幅加息。

更早以前,美国公布的10月份CPI数据、核心CPI数据均超预期回落,市场对美联储大幅加息的预期有所下降。国内物价、出口、金融数据回落。按美元计价,中国10月出口同比下降0.3%,进口下降0.7%,贸易顺差851.5亿美元,外需回落,扩大内需的预期上升。

股价“起跳”,更多是市场对公司基本面的看好。中概股三季度业绩报告发布之后,对于提振投资者增强中概股的投资信心起到了有效作用,为此轮中概股暴涨提供了动力。

毕梦娴在接受记者采访时表示,中概股反弹的原因主要有两个:一是美国通胀开启的增速下行的区间,美联储加息步伐放缓,全球风险偏好边际上升;二是国内基本面改善,中美审计问题正在积极推进中,刺激了中概股的上涨。

## 美股带动港股上涨

在美股上涨带动下,港股也在近期掀起一波反弹。Wind数据显示,最近一个月,恒生指数涨幅为13.55%,恒生科技指数涨幅达到21.36%。

港股QDII基金方面,87只基金最近一个月反弹力度较大,只有一只收益率为负,其余均取得正收益。其中,“中欧港股数字经济基金”A份额和C份额收益率最高,分别为12.99%和12.8%。“华夏恒生互联网科技业ETF”位列第三,收益率为12.2%。此外,包括上述三只基金在内,最近一个月收益率超过10%的港股QDII数量为16只。

## 港股估值压力释放

美股和港股的后市行情将如何演绎?

毕梦娴指出,今年美股在加息影响下估值下降,未来加息对其的影响会边际递减,但是如果后续美联储维持长时间的高利率,依然会压制美股的向上空间。

“当前市场最大的不确定性在于,美国经济会实质性衰退还是软着陆。若美国经济软着陆,美联储宽松预期的增强会刺激美股反弹;若美国经济实质性衰退,美股大概率还会有一轮下跌,届时美股将迎来极佳的投资时机。美股市场上这些全球科技龙头,长期来看依然具备很强的成长空间,在完成业绩和估值双杀后,具备极高的投资价值。”毕梦娴补充道。

中概股方面,毕梦娴认为,后续中概股的走势还需关注中美双方监管机构的协商进展。目前来看,中美双方对中概股监管的交流协商仍在继续,且双方都曾分别释

华安恒生科技ETF基金经理倪斌指出,港股反弹的原因主要是前期压制港股的多重因素迎来重要转变。一方面,中国地产融资政策的松绑,进一步确认了下一阶段国内稳增长一致预期;另一方面,在美国通胀逐步回落的背景下,美联储后续加息节奏有望放缓,海外流动性迎来缓和预期,叠加港股市身回调后的低估值,令港股近期出现大幅反弹。

大成恒生科技ETF基金经理冉凌浩分析称,首先从市场内部来看,第一,前段时间港股严重超卖,无论是相对强弱还是高于其200日

移动均线的成份股占比,均处于历史最低水平之一,使得近期港股上涨;第二,估值水平较低,在这种情况下出现股价上涨是较大概率的事件;第三,港股市场有利空出尽的迹象,一旦出现稍微利好的传闻,就会引来股价大幅上涨。其次,中国地产支持政策持续加码,支持房地产市场平稳健康发展,助力经济复苏。最后,从海外来看,美国通胀增速回落,美国核心CPI低于预期,服务业通胀放缓的速度也比预期的快一些。“当前,市场继续预计美联储将放慢加息步伐,美股因此大涨,港股受此推动也出现

大涨。”冉凌浩说。

嘉实基金方面指出,作为一个离岸的金融中心,中国香港的特殊之处在大部分的盈利和资产来自中国内地。

但是主要的投资者,或者说它的定价资金是来自于海外,加之港币挂钩美元汇率,这就造成了港股上市企业的盈利能力受到内地经济环境影响,但是它的折现率却与海外无风险利率紧密相连。

尤其今年,在分子端企业盈利比较羸弱的情况下,导致分母端受到美联储加息影响,还有全球的流动性和风险偏好,对港股的影响就会被放大。

更多时候还是一个跟随者,或跟随A股,或跟随美股,很少会走出独立的反转行情。但是一旦反转,港股可以提供更好的弹性。“展望未来,在短期的超跌反弹之后,需要等待A股和美股其中之一出现反转信号。”毕梦娴说。

嘉实基金方面指出,港股中长期的表现依然取决于企业基本面盈利前景的改善,因为估值修复往往是短期的,决定长期市场方向的还是经济前景,以及企业的基本面情况。目前,国内政策底已经出现,但可能还需要更多政策的支持、更多情绪上的好转,才能进一步扭转市场上的信心。

冉凌浩表示,站在当前时点来看,港股已过低点位置,只是未来港股走势可能还要依赖更多基本面数据的支持,以及更多的政策和事件作为催化剂。2023年中国宏观经济预计将会强于今年,因此港股明年的走势还是很值得期待。