

# 践行人民城市理念

## 地方谋篇布局“智慧城市”政策性资金助力城市发展

中经记者 石健 北京报道

城市要实现高质量发展、可持续发展的目标,构建便捷高效的智慧城市发展模式势在必行。近日召开的2025年中央城市工作会议(以下简称“会议”)部署了城市工作七个方

面的重点任务,其中提出要“着力建设便捷高效的智慧城市”。

会议召开以后,多地地方国资、城投公司围绕城市更新、智慧城市等议题加快布局。多位城投公司负责人表示,根据会议部署的重点任务,下一步将更加聚焦城投对城市

更新、智慧城市项目的挖掘。

随着城市更新项目的增多,政策性资金的支持情况受到关注。

广州城投研究院战略研究部、政策研究部负责人王富贵在接受《中国经营报》记者采访时表示,城市工作会议将“严格控制超高层建

筑”作为重点任务内容,有利于切断传统商办套现路径,推动城投资金来源从“政府信用+土地财政”向“多元融资+财政撬动”转型,预示专项债、中央预算内投资、政策性金融工具等将成为城市更新的主要资金通道。



### “智慧城市”拓展城市发展新空间

不论是2015年中央城市工作会议,还是今年会议均提到了“智慧城市”内容。其中,2015年中央城市工作会议强调,要加强城市管理数字化平台建设和功能整合。2025年中央城市工作会议提出,在“建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市”总体目标下,更强调要“便捷高效”,推动理念、模式、手段的系统创新。

多位城投行业人士认为,随着城市发展进入新阶段,“智慧城市”内涵和外延也不断丰富。

记者注意到,多地在推动智慧城市建设中,均将数字基础设施与人工智能技术融合作为关键着力点,通过创新实践和系统布局,逐步构建起多层次、多场景的智慧治理体系,以确保

实现“便捷高效”的发展理念。

2025年1月,南京市城市建设投资控股(集团)有限责任公司(以下简称“南京城建集团”)所属的南京市城市照明建设运营集团有限公司首杆“AI+无人机”智慧路灯正式启用。

“智慧路灯集成AI算法、无人机机场、摄像头与环境传感器,实现对照明设施、道路交通、河道环境等多类场景的智能巡检和实时响应,初步构建起‘空地一体’的感知网络,有力推动了传统市政设施向智慧治理节点转型。”南京城建集团相关负责人对记者介绍说。

除了深挖“智慧城市”项目外,一些城投公司也在积极丰富“智慧城市”的外延。福州城市建设投资集团与同济大学合作打造的闽江之心“福元宇宙”示范商圈,通过商户数字化升级、AR虚拟打卡点、主题游览线路等创新,推动传统商圈向虚实融合的消费新地标转型。

今年是“十四五”收官之年,也是“十五五”谋篇布局之年。在探索城市发展过程中,天津市提出用好“三新”“三量”的发展模式,实现城市高质量发展。“三新”即凝聚科技创新、产业焕新、城市更新,“三量”即盘活存量、培育增量、提升质量。

天津城市基础设施建设投资集团有限公司相关负责人表示,贯彻落实中央城市工作会议精神,我们将抓住京津冀协同发展机遇,用好“三新”“三量”,因地制宜推进城市更新、商贸文旅融合,以更高站位服务全市发展。就如何积极推动传统市政基础

设施更新升级及智能化改造,中诚信国际研究院研究员闫彦明对记者表示,要加大城市智慧大脑、新型政务应用平台等项目支持力度,助力建设便捷高效的智慧城市。

“对于城投企业而言,可积极通过参与城市更新、智慧城市运营等加快市场化转型。长期以来,城投企业深度参与城市建设开发及运营,在土地整理、市政基础设施建设及运营等领域具有丰富经验,在城市更新、智慧城市运营方面具有天然优势。”闫彦明说。

在闫彦明看来,本次会议强调的“五个转变”和“七项重点任务”与城投市场化转型发展理念相契合,这为城投市场化转型提供了方向。

### 政策性资金多渠道支持城市发展

政策性资金保障是推进城市更新的重要条件,也是扩大有效投资、增进民生福祉、促进城市高质量发展的有效举措。

近日,国家发展改革委下达中央预算内投资城市更新专项资金800亿元,以支持各地城镇老旧小区改造、城市危旧房改造等项目建设,其中,涉及约550万户居民,受益人约1700万人,将推动改善居民居住条件,不断提升人民群众的获得感、幸福感、安全感。

除此之外,今年5月,中共中央办公厅、国务院办公厅还印发了《关于持续推进城市更新行动的意

见》,国家发展改革委固定资产投资司负责人赵成峰在解读相关文件时提到,2025年中央预算内投资专门设立了城市更新专项,支持城市更新相关公益性基础设施和公共服务设施建设,同时将在已支持城镇老旧小区改造、城中村改造等项目的基础上,扩围支持城市危旧住房、老旧小区(厂区)转型提质等工程,相关资金已于6月底前下达。

围绕推进新型城镇化战略,提升城市安全韧性水平,我国已通过“两重”建设(国家重大战略实施和重点领域安全能力建设)安排2025年超长期特别国债1350亿元,支持

各地建设改造城市燃气、排水、供水、供热等地下管网约14.8万公里。

王富贵表示,未来专项债、中央预算内投资、政策性金融工具等将成为城市更新的主要资金通道。“随着老旧小区改造、保障房等民生项目将获得低成本长周期资金倾斜,要求城投类企业建立专业化融资对接能力,创新‘政策性资金+市场化工具’的组合融资模式,通过资产证券化、产业基金等路径盘活存量资产,构建可持续的资金平衡机制。”

闫彦明则认为,未来,专项债支持领域或因地制宜进一步向城市更新、绿色低碳、安全韧性、智慧治理等

领域倾斜。

“一方面,专项债资金或进一步向城中村改造、危旧房改造等领域倾斜,同时持续推进收购存量闲置土地、收购存量商品房用于保障性住房等项目,积极助力推进城市更新、建设宜居城市;另一方面,专项债资金加力补足地下管廊、海绵城市建设、应急救灾基础设施建设等短板项目,提升城市在面对各种挑战和冲击时的适应力、恢复力和可持续发展能力。”闫彦明说。

定器’,这表明房地产的地位依然很重要。”

国信证券分析认为,预计后续可能会有更多的专项债资金用于城市更新、棚改旧改和保障性安居工程等,并可能进一步匹配额外的增量资金,这或对基建投资形成一定的支撑;同时,我国的城镇化率距离发达国家,特别是美国和日本仍有不小的差距,这表明我国后续城市发展的空间较大。

市场人士认为,随着我国经济向高质量转型,居民对城市功能的需求也将发生改变,预计后续城市发展将从广沿扩张到集约深化,更加注重以人为本。

## 从增量扩张转向存量提质 房地产迎新模式

中经记者 谭志娟 北京报道

2025年7月14日至15日,中央城市工作会议在北京举行。会议明确当前和今后一个时期城市工作将“以推进城市更新为重要抓手”。在七大任务中,“着力建设舒适便利的宜居城市”成为任务之一。

在业界看来,加快构建房地产发展新模式,稳步推进城中村和危旧房改造,是会议在建设宜居城市方面提出的重要举措。

上海易居房地产研究院副院长严跃进在接受《中国经营报》记者采访时表示,无论是从城市新一轮发展的格局,还是从房地产

发展以及宜居环境的打造等方面看,此次会议都具有非常重要的指导性作用。

当前,我国城镇化正从快速增长期转向稳定发展期,城市发展正从大规模增量扩张阶段转向存量提质增效为主的阶段。

严跃进分析称,稳定发展期和过去的快速增长期有很大差别。在快速增长期,城市发展可能相对“无忧愁”,最典型的表现就是进城的人口数量持续增加,城市发展可以享受人口红利。

“上一轮城市发展中,如徐州、蚌埠、惠州等城市都受益于城市发展,实现了经济的快速增长。而当城市处于稳定发展

期,此时需要不断挖掘新需求。比如在落户政策上要更好促进人口导入,尤其是常住人口的导入。”严跃进说。

对于会议提及的“存量提质增效”,严跃进对记者表示,这要求我们时刻关注当前市场新需求和新的市场结构。当前房地产领域已经持续在研究消化存量土地和房屋,这要求各地重视各类资金和金融政策,更好盘活存量,更好促进市场的向好发展。

在宜居方面,会议指出,着力建设舒适便利的宜居城市。坚持人口、产业、城镇、交通一体规划,优化城市空间结构;加快构建房地产发展新模式,稳步推进城中

村和危旧房改造;大力发展生活性服务业,提高公共服务水平,牢牢兜住民生底线。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉在接受记者采访时表示,宜居城市是人口、产业、城镇、交通一体规划的城市,未来的房地产新模式,要将房地产发展植入产业、人口、公服中,做到房地产与产业、人口、就业、公共、供地协调。“这需要将资源统筹考虑,人地钱联动。”

当前我国住房供求关系发生重大变化。“如果城中村继续大规模拆迁,大量回迁房和商品房将会进入市场,也必然会恶化房子的供求关系。预计未来城中村不

再大拆大建。在承担低成本住房、保障性住房职能的情况下,未来城中村改造的主体以安全为底线,推进综合整治,让城中村能成为新市民、年轻人就业创业的居所,成为产业落地的一个空间选择。”李宇嘉分析。

展望未来,业界普遍对我国未来城市发展的空间充满信心。李宇嘉表示,存量盘活、更新、空间资源整合,为房地产发展开启了新窗口。如今,房地产的重点已从增量建设转向增量和存量并举,转为开发、建设、改造、运营并重。“在这种背景下,房地产行业对经济的作用,也从‘发动机’转向了‘稳

