



# 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。

### 中央城市工作会议精神

#### 2个转向

- ◆ 我国城镇化正从快速增长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。

#### 5个转变

- ◆ 转变城市发展理念,更加注重以人为本;
- ◆ 转变城市发展方式,更加注重集约高效;
- ◆ 转变城市发展动力,更加注重特色发展;
- ◆ 转变城市工作重心,更加注重治理投入;
- ◆ 转变城市工作方法,更加注重统筹协调。

#### 7个重点任务

- ◆ 一是着力优化现代化城市体系;
- ◆ 二是着力建设富有活力的创新城市;
- ◆ 三是着力建设舒适便利的宜居城市;
- ◆ 四是着力建设绿色低碳的美丽城市;
- ◆ 五是着力建设安全可靠的韧性城市;
- ◆ 六是着力建设崇德向善的文明城市;
- ◆ 七是着力建设便捷高效的智慧城市。

## 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,受益人数约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、老旧街区(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、应急救援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。

# 从增量扩张转向存量提质 房地产迎新发展模式

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快速发展,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,人房地钱联动。”

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一扇新窗口。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‘发动引擎’转向了‘稳

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。

