

新形势下的城市更新与基建投资

——“十四五”城市更新的融资模式、产融结合路径流程分析

阮晓东 博士 研究员

1、我国城市更新工作的政策部署与潜力分析

- (1) 实施城市更新行动总体目标和政策要点
- (2) 城市更新的主要目标——社区配套体系建设
- (3) 我国城市更新工作的政策部署与潜力分析
- (4) 城市更新的目标-建立优质场所及内涵式发展

2、通过城市更新构建现代化城市的体系思路

- (1) 城市更新的发展内涵——渐进式、可持续发展
- (2) 城乡统筹与产城融合，改善人居环境和公共服务
- (3) 城市更新的主要类型——留、改、拆的组成类别
- (4) 重点目标：打造商业空间、办公空间、生活空间

3、城市更新的融资模式、产融结合路径流程

- (1) 城市更新的资金来源：由财政牵头，社会资本助力
- (2) 城市更新项目策划思路：项目、资源资产和产业的融合
- (3) 城市更新运营模式：基于合规和创新原则的组合
- (4) 城镇老旧小区改造资金主要有三大来源分析

4、城市更新的典型案例及项目推进模式分析

- (1) 典型模式--发行专项债模式
- (2) 典型模式：旧改项目政府可否用 PPP 模式？
- (3) 政府主导、市场参与模式
- (4) 市场主体，五方联动：北京劲松模式
- (5) 类 ABO 涉及片区开发
- (6) 多项目整合形成项目包发行债券
- (7) 南方地区城中村改造——万科万村模式（精装修）
- (8) 历史文化街区改造（历史风貌保护与更新）
- (9) 生态走廊 EOD 项目：土地资源反哺
- (10) 存量补增量：老旧小区改造 BTO 模式
- (11) 城市更新基金：真股权与明股实债并存
- (12) REITS 与类 REITS 模式