

详解城市更新：补短板、升产业、促活力

按照中央的要求，下一步要大规模实施城市更新行动，主要是基于中国的城镇化进入了高级发展阶段的现实，根据七普数据，全国的城镇化率到2020年达到63.89%，很多城市，特别是东部地区的一些大城市，城镇化率已经超过了80%。

在这样的发展阶段下，城市更新是城市发展必然的趋势。过去城市发展主要是规模扩张，粗放式发展，未来要聚焦城市内核、内涵式、高质量的发展模式。城市发展的模式未来会发生变化，中央提出了实施城市更新行动，但是要防止大拆大建的过度房地产化的方式。

不搞大拆大建，城市更新采取什么方式呢？住建部通知的第二条提出了探索可持续发展的更新模式，主要包括以下几方面的内容：

不延用过度的房地产开发建设方式，不片面地追求规模扩张带来的短期效益和经济效益，不搞房地产化的开发方式。那采取什么方式呢？主要从过去的开发模式转变为经营模式，鼓励长期运营，持续改造投入，现有资源的所有者、居民出资参与微更新的方式，来推动城市更新，持久经营。

如在国家发改委的文件中，对加快城市更新提出了“三区一村”要求，比如改造老旧小区，主要是引导社区的便民发展，并不是把老旧小区拆掉，要改造、补短板，在老旧小区中提升和完善功能；改造老旧厂区，要把“工业锈带”改造成“生活秀带”，打造成产业或是文化的旅游场地；改造老旧街区，引导传统街区走向新型的文旅聚集区；改造城中村，按照发改委的文件，积极探索政府引导下的工商资本和农民集体合作共赢的发展方式。不论是发改委的文件，还是住建部的文件，可以看到在城市更新这个方面推动的，不是大拆大建，而是以留为主、持有经营的更新方式。

城市更新不同于房地产

城市更新和房地产有什么不同呢？

第一，在开发建设方式上，房地产一般都是大拆大建、标准化、可复制的建设方式；而城市更新主要是渐进式的，以保留传承为主，营造特色场景的建设方式，城市更新很难复制，一个更新项目有一个模式，有一个特点。

第二，在针对问题方面，房地产的开发，推倒重建，追求规模，主要是解决城市增量发展需求的问题，比如说这个城市产业多了，要落地，有大量新增人口，没有地方住怎么办？这个时候政府征地也好，拆迁也好，通过房地产开发，来解决城市发展的增量需求；而城市更新主要是改空间、补短板、升产业、留文化、保民生、美环境，总而言之，是历史印记呈现和现代功能提升的结合，保留的是城市原来的肌理和文化，在这个基础上缺什么补什么，产业要提升，与民生、环境美化、基础设施提升结合在一起。

第三，在盈利模式上，房地产开发以散售、高周转为主要盈利模式，都是房屋建完

之后开始销售，一套一套卖房子，快周转是房地产开发的盈利模式；而城市更新的盈利模式，主要是依靠资产管理和运营，提高现金流为主要特征的一种盈利模式，不是散售，也不是高周转，是长周期的。

第四，在主导方式上，房地产开发由单一的房地产企业主导；但是城市更新通常是片区统筹，有政府的规划引导，由政府、企业、社区、原居民共同主导的一种更新方式。

城市更新和房地产到底有什么不同，归根到底最核心、最关键的不同，不在于拆不拆，而在于卖不卖、卖的比例占多少。房地产开发最终的盈利模式是靠销售，靠快周转来盈利，而城市更新主要是靠资产管理和运营，提高品质，提高现金流的盈利模式。这是城市更新和房地产很大的不同。

城市更新的目标

未来搞城市更新，不是单一的目标，是综合的目标，城市更新的总目标和城市的发展紧密联系在一起。住房和城乡建设部部长王蒙徽总结的城市更新总目标是建设宜居、绿色、韧性、智慧、人文的城市。实际中，具体目标还有三个层次。

首先要实现经济目标，最重要的是更新完的地区和城市要有活力，体现在资产配置更优，产出效率更高，资产价值得以提升，能够给政府提供经济发展的支撑，这很重要。没有这一点，所谓的绿色、人文、宜居、韧性、智慧城市的建设，就没有经济支撑。

第二是社会目标，更新要让社会更和谐，包括社会更包容，文化传承的复兴，社会共建共享的发展，这是要通过更新来给予完善的。

第三是环境目标，可持续地打造更加宜居的自然环境，文明多元的人文环境，绿色智慧低碳的社会环境。

总之，城市更新是要把城市遗产、老旧小区、老旧小区、老旧楼宇和城中村进行更新，提升城市的效率和活力。一个地方的城市更新做得成功不成功，唯一的检验标准是看能否达到引人、聚人、留人的目的。如果一个地方旧的变新了，但产业不来，人员不来，本地人不去，外地人不去，这种更新就是无效的投资。

很多企业说，搞房地产开发式的城市更新我们都会做，因为很多开发企业几十年来就搞房地产，做得还是很成功，如果城市更新不按房地产的模式来，没有办法做，也不赚钱。我认为，城市更新对现在的城市发展是转型要求，对企业来说也是转型的挑战，的确非常难。

城市更新新助力

下一步推动城市更新，我认为离不开三个方面的支持。

首先是政策支持，因为过去的城市建设发展，主要靠新建房地产来支撑，所有的政策都是支撑新建的。

我们说不走房地产的开发模式，走城市更新的新发展模式，政策是缺失的。那么企业适合在什么地方参与城市更新？我认为，

要看这个地方的政策环境适合不适合，支持不支持城市更新。包括这个城市的城市更新的定位是怎样确定的，城市发展的定位依然是扩张式的？还是已经聚焦在城市内部，以品质功能提升为核心。还要看地方的政策对城市更新参与者的准入、项目获得的政策支持力度。

当然，城市更新虽然不是房地产开发，但是确实既涉房也涉地，规划、土地、标准的保障就非常重要，这个地方有没有相应政策。还有政府有没有专门的管理机制，就涉及到政策的支持。自从中央提出了实施城市更新行动以来，现在很多地方政府已经开始出台一些管理办法，对政策的支持有了明确的态度，这是非常重要的。比如说，现在除了深圳一直有城市更新的法规政策外，中央提出实施城市更新行动以来，上海的城市更新条例已经正式实施了，北京市出台了城市更新的指导意见，刚刚又发布了北京市的城市更新的行动计划，重庆、成都、天津等城市都出台了管理办法。在这些管理办法中都明确了一些政策支持，我认为这非常有积极意义。

其次是资金的支持。城市更新毫无疑问是长周期的，对资金的依赖非常强，不像房地产可以快周转，滚动开发。开发企业的资金滚动开发，快周转保证了资金来源，盈利显而易见，但是城市更新因为周期长，更新项目到底能不能挣钱，是不确定的，社会资本也好，金融机构也好，进入城市更新其实有顾虑的。所以，资金支持包括财政、金融和社会资本。

政府的财政支持，主要是支持涉及民生类的更新，老旧小区改造，生态修复，基础设施提升，涉及公共设施的配套，都需要政府财政的支持。除了财政支持外，金融的支持也很重要，比如间接融资，向银行贷款，应该给予城市更新以支持。过去银行金融机构的贷款周期相对较短，支持快周转的项目，下一步金融机构需要支持长周期、低成本的一些改善城市功能的银行贷款。除了间接融资外，一些直接融资，包括社会资本的支持也非常重要，可以看到在北京、重庆、成都、上海等地方政策中涉及到未来的资金支持。

城市更新不以散售快周转的盈利模式，投融资有其独特的特点，我总结三句话：投资基金化、建设信贷化、运营证券化。下一步的金融支持，离不开对三化的深入研究。

一是投资的基金化，实际需要政府性的引导母基金来实现资本的两级放大功能。可以看到，现在上海、天津、无锡都成立了政府类的城市更新产业基金，对引导社会资本进入城市更新起了稳定器和增加信心的作用，而且这个母基金由于可以再次投入到项目中，可以实现引入社会资本的两级资本放大功能。下一步这个政策要具体落实和完善，对长周期的城市更新资金支持非常有意义。

二是在更新建设过程中，实际上需要杠

杆，需要银行贷款的支持，所以在银行层面，对旧工业区、旧商业区更新，在如何融资的条件下给予一些资金支持，也非常需要，可以区别开来，比如说散售快周转的项目类似房地产，或者就是房地产的开发模式，应该在金融管控上按照房地产进行管理，不是散售快周转的更新项目，应该按照城市更新类的贷款给予单独的支持。

三是运营证券化，当城市更新后，项目长期持续运营产生现金流，各国的经验告诉我们，都要靠证券化来使前期的投入资金进行退出，公募REITs就非常重要，可以撬动更多的社会资本来支持城市更新，前期投入资金退出后可以扩大投入到新的更新项目，对提高资产管理的水平，分散风险都有积极意义。特别是对商业地产的更新，公募REITs的作用也非常明显。

第三是专业化能力的支持。很多企业说住建部提出来防止大拆大建类的城市更新，那城市更新就熄火了，因为这个行当没有办法干，不赚钱，我们参与不了。我始终认为，难者不会、会者不难。

城市更新的核心能力

实践中，这几年看到了大量城市更新的项目，确实有相当一部分不挣钱，但是也有很多项目做得非常成功，核心的是什么呢？专业化能力的核心，一个是如何升级，如何改变原有建筑的功能，第二是如何提升业态。

在功能改变方面，如上海的梦中心，由高和资本和国开金融组成基金联合投入，原来是水泥厂，现在变成了现代的文化综合体，功能的改变适应现代城市发展的需要。万科在上海做的上生新所，原来也是传统企业的生产办公区，现在变成了新消费地，功能发生了变化，从过去低效、没有现金流的，已经不适合城市发展的功能的空间，变成现在符合城市发展方向和功能的空间，这是一种类型。

在业态提升方面，如功能不改，提升业态，传统办公变成现代办公，传统商业变成现代商业，也有很多项目做得很成功。比如说最近北京关注度非常高的华润西单更新场项目，原来是商业，更新之后还是商业，但是原来是小商户，现在是年轻潮流力的新商业，业态没有变但是得到了大幅度的提升。翰同资本在三元桥做的酒店，酒店还是酒店，传统酒店变成了现代酒店，成为了全国坪效最高的酒店，过去不赚钱，现在很赚钱。功能的改变和业态的提升，都靠资产运营、资产管理，靠招商、设计、组织等优化，一系列都是企业的专业化能力。

总而言之，未来城市更新的确是新赛道。城市更新是行动，绝不是运动，不可能通过运动来实施好城市更新。城市更新对城市发展来说，是永续的过程，对有专业化能力、理解最清楚、又提前准备好人才和团队的企业来说，未来的确有很好的机会，祝愿城市更新能够行稳致远。

特色推荐

盐水鸭
素烧鹅
蜜汁糖藕
南京馄饨
红烧狮子头
糖醋排骨
松鼠鱼
蒜椒活鱼
萝卜牛腩
家乡小炒肉
砂锅排骨
三鲜锅巴



南京饭店
NANJING BISTRO



大华府首家淮扬特色餐厅

电话: 703-385-8686 703-352-8686 地址: 11213-C Lee HWY, Fairfax VA 22032

6-100

鲜美可口地道的专业粤菜师傅主理

欢迎光临

特色菜系: 本店靠近泰森角购物中心, 5分钟车程

贵妃鸡
北京鸭
XO生蝴蝶
香脆鱼片
金沙龙虾
特色黑椒牛柳
金条鱼球



莲花园

Lotus Garden

电话: 703-255-9888

传真: 703-255-5188

地址: 224 Maple Ave. West, Vienna, VA 22180

大华府唯一的正宗兰州拉面
陕西刀削面美味正宗

