

打通多元投融资渠道 赋能城市高质量发展



近期发布的《中共中央 国务院关于推动城市高质量发展的意见》提出，建立可持续的城市建设运营投融资体系。强化中长期信贷供给，发挥债券市场、股票市场融资功能，鼓励保险、信托等机构提供金融服务。

专家认为，推动城市高质量发展，应充分释放债券市场功能价值，通过发挥其融资调节作用，降低城市发展相关领域融资成本；同时，发挥不动产投资信托基金(REITs)优势，搭建权益融资通道，持续拓宽其覆盖领域，助力形成城市建设资金闭环；此外，优化盈利与收益分配机制吸引社会资本，建立全生命周期融资工具组合，推进地方融资平台改革转型，理顺公用事业定价机制，为城市高质量发展提供长期资金保障。

释放债券市场功能价值

作为城市建设项目的资金保障之一，地方政府专项债券发挥着重要作用。

“推动地方政府专项债券资金使用范围扩大，可以精准对接城市新型基础设施建设和绿色低碳转型等核心需求，推动财政和经济之间形成良性循环。要继续保持好超长期特别国债和地方政府专项债券的发行节奏和使用进度，发挥其对城市建设的带动作用。”中央财经大学财税学院教授白彦锋在接受中国证券报记者采访时说。

基础设施作为城市高质量发展的“压舱石”，不仅是提升城市功能、改善民生福祉的核心载体，也是地方政府专项债券投放的重点领域。

企业预警通数据显示，截至9月3日，2025年地方政府专项债券资金大量投向基建领域：27.72%的资金流入市政和产业园区基础设施领域，为城市功能完善与产业集聚提供硬件支撑；18.38%的资金投向交通基础设施建设，助力打通城市内外联通“动脉”，强化区域经济联动效应。

面对城市高质量发展的多元需求，地方政府正主动作为，以优化债券资金使用结构为抓手，探索更高效的资金配置路径。以广州市为例，广州市8月27日召开城市更新和城市品质提升工作推进会提出，用足用好超长期特别国债、地方政府专项债券、专项借款等各类资金，积极拓宽市场化融资渠道。

白彦锋表示，在当前利率相对处于低位的时间窗口，支持城市高质量发展，应充分释放债券市场的功能价值，一方面，通过发挥其融资调节作用，切实降低城市发展相关领域的融资成本，为城市建设注入低成本资金“活水”；另一方面，依托债券市场的产品创新能力，开发并供给更多具备中长期属性、收益稳健且吸引力强的投资产品，进一步丰富金融市场投资选择，为城市发展构建更稳定的资金供给体系。

发挥REITs优势

拓宽城市建设项目融资渠道，REITs是重要力量之一。作为连接资本市场与城市建设的重要纽带，REITs凭借其独特的金融属性与运营优势，为城市建设搭建了全新的权益融资通道。

武汉大学经济与管理学院经济学系主任李雪松在接受记者采访时表示，城市建设项目周期长，且呈现前期投入大、中期回报慢、后期持续产出的特征，部分项目存在重融资、轻运营倾向，应扩大REITs覆盖项目范围，激励相关项目长效运营。

通过将运营成熟、现金流稳定的城市建设项目打包发行REITs，投资主体可在公开市场快速募集资金，实现资产的“证券化变现”。这些回收的资金又能作为新项目的资本金，进一步撬动社会资本参与城市新基建、旧改等项目的投资建设，形成“投资建设—运营成熟—REITs盘活—资金再投资”的闭环，为城市高质量发展注入源源不断的新动能。

记者梳理发现，今年以来，政策对REITs发行的支持不断推进。2月，中国证监会发布的《关于资本市场做好金融“五篇大文章”的实施意见》提出，支持人工智能、数据中心、智慧城市等新型基础设施以及科技创新产业园区等领域项目发行REITs。5月，中共中央办公厅、国务院办公厅发布的《关于持续推动城市更新行动的意见》提出，推动符合条件的项目发行基础设施领域REITs、资产证券化产品、公司信用类债券等。

李雪松建议，进一步放宽公募REITs市场准入，将改造后的小区商业设施、停车场等项目纳入基础资产池。同时，设立政策性担保，对民生类项目提供增信，对项目资金使用和进度实施

数字化全周期监管，实现长效运营与动态监管。

提供长期资金保障

推动城市高质量发展，加快构建可持续的投融资体系至关重要，需要政策从吸引社会资本、建立全生命周期融资工具组合、推进地方融资平台改革转型等方面多维发力，为城市高质量发展提供长期资金保障。

一方面，积极引导社会资本深度参与城市建设。“盈利模式不清晰，是当前社会资本参与城市高质量发展进程中的主要掣肘之一。”李雪松说，构建可持续盈利模式，核心在于优化项目运营机制与收益分配机制。既要通过空间分层开发、时间价值梯度释放、功能混合动态适配等创新方式，提升土地利用效率；也要借助政策创新优化土地增值收益分配机制，让开发主体、社会资本等各方合理分享收益，进而形成“开发—收益—再投资”的良性循环，增强社会资本参与的积极性与持续性。

与此同时，李雪松建议，建立全生命周期融资工具组合，相关项目的前端启动资金可利用超长期特别国债等资金，中端开发融资可采用REITs和绿色金融工具，

后端运营融资可使用经营性物业贷款、保险资金股权投资等。为扩大项目资金来源，可以创新资本金注入方式，如用“财政贴息+担保增信”、设立城市更新专项基金等方式，吸引保险、养老基金等长期资本进入。

另一方面，加快地方融资平台改革转型步伐。白彦锋认为，当前我国地方融资平台所依托的公用事业定价普遍处于相对偏低水平，这一现状在一定程度上扭曲了资源配置效率，也制约了融资平台的可持续发展。

“应逐步理顺城市公用事业定价机制，更多引入市场化定价方式，如阶梯定价、依据用户负担能力定价等，让公用事业价格既能反映成本与价值，又能兼顾社会公平。通过明确市场化、可持续的转型方向，推动地方融资平台从传统的‘政府依赖型’向‘市场运作型’转变，提升其自身盈利能力与市场竞争力，进而更好地助力城市高质量发展。”白彦锋说。

新华社北京9月5日电

