

城市更新中既有建筑改造的经济可行性与融资模式创新

张海英

内蒙古锡林郭勒盟苏尼特右旗住房和城乡建设局

DOI:10.12238/bd.v9i4.4425

[摘要] 城市是现代化的关键载体,是人民群众高品质生活的重要空间,而既有建筑改造是城市更新的关键内容,为此围绕城市更新中既有建筑改造的经济可行性与融资模式创新这一问题进行了探究。在探究过程中先简要分析了城市更新与既有城市改造的内涵,之后探讨了既有建筑改造的经济可行性与融资模式创新路径。探究结果表明,既有建筑改造具有政策支持且自身的价值相对较高,所以具有经济可行性,但既有建筑改造融资工作仍然存在一定的问题,所以需要通过有效手段创新融资模式,提高融资效率。

[关键词] 城市更新; 既有建筑改造; 经济可行性; 融资模式

中图分类号: F038.1 **文献标识码:** A

Economic Feasibility and Financing Model Innovation of Existing Building Renovation in Urban Renewal

Haiying Zhang

Housing and Urban-Rural Development Bureau of Sunite Right Banner, Xilin Gol League, Inner Mongolia

[Abstract] Cities are key carriers of modernization and important spaces for people to enjoy a high-quality life. The renovation of existing buildings is a crucial aspect of urban renewal. Therefore, this paper explores the economic feasibility and financing model innovation surrounding the renovation of existing buildings in urban renewal. In the exploration process, the connotations of urban renewal and existing urban renovation are briefly analyzed, followed by a discussion on the economic feasibility and financing model innovation paths of existing building renovation. The exploration results indicate that existing building renovation has economic feasibility due to policy support and its relatively high intrinsic value. However, there are still certain issues in the financing of existing building renovation, necessitating the innovation of financing models through effective means to improve financing efficiency.

[Key words] Urban Renewal; Existing Building Renovation; Economic Feasibility; Financing Model

前言

在城镇化进程从增量扩张转变为存量优化的过程中,城市更新成为了新时代城市高质量发展的关键。而城镇中有很多建筑存在功能滞后、设施老化等问题,做好这些建筑的改造工作不仅可以盘活存量空间,也可以改善城市形象与功能,但既有建筑改造需要大量资金的支持,为此在现有研究成果的基础上综合分析既有建筑改造的经济可行性与融资模式创新具有重要意义。

1 城市更新与既有建筑改造的内涵

1.1 城市更新的内涵

城市更新指的是在城镇化发展接近成熟时通过维护、整建、拆除、完善公共资源等方式对城市空间资源进行调整配置,从而满足人们的需求,使城市更适应经济社会的发展需求^[1]。

1.2 既有建筑改造的内涵

既有建筑改造指的是通过系统性更新、升级等方式对已投入使用的建筑物进行改造,从而在保留建筑主体结构的基础上改善建筑的使用功能、经济价值、安全性能以及社会效益。

2 城市更新中既有建筑改造的经济可行性

2.1 既有建筑改造具有政策支持

既有建筑改造的政策支持力度较大,在一定程度上减轻了改造工作的经济压力,所以经济可行性较高。首先,《关于持续推进城市更新行动的意见》这一文件将既有建筑改造列为城市更新八大任务之首,且制定了“一屋一策”这一原则,对既有建筑改造进行了明确规定^[2]。其次,中央为既有建筑改造提供了资金支持,例如制定了财政补贴、专项债倾斜、税收优惠、成

本分摊、绿色金融等政策,通过多元化资金为既有建筑改造提供了支持,增强了改造的经济可行性。

2.2既有建筑改造的核心价值较高

第一,具有较高的土地价值。城市区域尤其是核心区域的土地是稀缺的、不可再生的资源,而很多既有建筑具有较高的土地价值,且具有成熟的交通、产业基础以及配套设施,新建项目很难在此类地段获得土地,对既有建筑进行改造可以适当增加容积率或将价值低的建筑用途转变为价值高的建筑用途,这就可以充分释放这块土地的潜在价值。例如,将废弃的工业厂房改造为创意办公建筑或商业综合体就可以彰显土地价值。

第二,具有较高的时间成本价值。时间成本价值是既有建筑改造的关键价值,这主要体现在进行改造能够缩短项目的开发周期、加速现金回流,例如建造新的建筑需要好几年,而进行既有建筑改造只需要一两年,这就可以增加项目的经济价值;项目开发需要融资或贷款,这就会产生利息,而既有建筑改造的周期相对较短,这就可以减少所支付的利息,大幅度降低资本成本;市场机会是不断变化的,进行既有建筑改造可以快速抓住市场机会,从而增加收入^[3]。

第三,具有较高的历史文化价值。既有建筑是保留城市历史信息的关键载体,其结构、工艺、材料都承载着某一时期的文化记忆,做好既有建筑的改造工作可以有效保护这些建筑,且能够使建筑产生独特的社会效益与品牌效应,从而转化为经济价值。例如,广州将兰圃历史建筑群转变为了兰花+文旅主题园区,引入了非遗体验馆与特色餐饮,形成了文化消费新场景。

第四,具有较高的绿色环保价值。加强既有建筑改造可以通过先进技术降低建筑的碳排放与生态负荷,有利于改善城市环境质量。例如,在改造过程中应用外墙保温、智能遮阳等技术手段可以降低建筑能耗,也可以在保留原有建筑结构的基础上循环利用拆除材料,可以减少资源浪费与环境负荷。这些核心价值都说明既有建筑改造的经济可行性较高,应提高对改造的重视程度。

2.3既有建筑改造具有较多的收益来源

若想评估项目的经济可行性就需要分析项目全生命周期的成本与收益关系,而既有建筑改造虽然投入成本较高,但是收益来源也比较多。例如,既有建筑改造的前期成本包括勘察检测与鉴定费用、规划设计费用、行政审批与许可费用;建安工程成本有结构加固与改造费用、设备更新与安装费用、外立面与屋顶改造费用、室内装修费用等;后期成本有贷款利息等资金成本、运营启动与营销费用等^[4]。而既有建筑改造后可以通过租赁、资产增值、销售、经营、品牌形象提升等多种方式获取收益,所以既有建筑改造具有经济可行性。

3 城市更新中既有建筑改造的融资模式创新路径

3.1灵活应用政府主导、企业协同的融资模式

在创新既有建筑改造融资模式时需要通过财政资金与政府信用主导基础性项目融资并吸引企业参与。例如,在对教育、医疗等既有建筑进行改造时可以通过财政资金投入或背书融资等

方式获取资金,从而满足基础的民生需求。同时,在对其他既有建筑进行改造时也可以通过政府信用背书降低融资成本,在银行贷款中获取优惠。但在应用该模式时也需要做好相应的调整工作,即应科学调整融资审批流程,简化审批环节,继而缩短审批时间。且需要积极探索新的政府主导与市场化运作相结合的方式,通过政府投资基金吸引社会资本参与改造项目,提高融资效率。第一,采用特许经营模式。可在政府公开竞争的基础上选择合适的法人或组织作为特许经营者,通过协议明确双方的权利义务与风险分担,约定其在一定期限与范围内投资建设运营基础设施与公用事业并获取相应的收益,从而减轻政府部门的财政压力^[5]。第二,应用政府+企业+产权所有者模式。地方政府负责投资、房地产企业负责项目改造与运营、产权所有者协调配合并分享收益,从而整合各方资源、优化风险分担机制、快速解决产权问题。第三,应用工程总承包+融资+运营模式。即在政府投资并整合社会资本的基础上通过工程总承包商负责既有建筑改造项目的设计、施工以及采购等任务并做好运营工作,从而统筹建设和运营成本,平衡工期、质量与成本之间的关系,降低项目的总成本并提高投资效益。

3.2灵活应用多元融资模式

第一,应用属地企业或产权人出资自主改造模式。该模式指的是由企业或居民/村集体自主出资进行改造并满足其合理利益诉求、分享改造收益,具有能满足不同需求、减轻政府财政压力等优势。但在应用这一模式时政府部门也需要做好一定的监管工作,确保企业或产权人按照要求进行改造,从而提高改造质量。

第二,灵活应用社会投资人+EPC模式。在这一模式中国企业与工程建设企业共同出资成立合资公司,并由合资公司负责既有建筑改造的投资、建设以及运营管理工作,从而吸引大型的工程建设单位以及专业运营商,全面整合资金优势。

第三,应用REITs融资模式。REITs即不动产投资信托基金,指的是向投资者发放收益凭证,募集资金投资不动产,并向投资者分配投资收益的投资基金。相比于其他投资产品,REITs的长期收益是由所投资房地产价值决定的,波动性相对较低;按照规定必须将90%的收入作为红利分配,可以保障投资者获取稳定的收入;属于直接投资,信息不对称程度相对较低^[6]。近年来我国不断调整关于REITs的政策,于2024年7月发布《关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)项目常态化发行的通知》,标志着公募REITs市场正式迈入常态化阶段。因此在进行既有建筑改造融资时就可以采用REITs,从而让普通投资者参与到城市更新项目中,并通过证券化融资迅速扩大融资规模,解决资金短缺等问题,提高资本的流动性与透明度。

第四,应用城市更新基金模式。该模式是通过母子资金架构实现资金的放大效应,即由政府出资、社保资金、保险资金构成母资金,由股权+债权的组合投资构成子资金,这样就可以利用少量的政府资金撬动大量的社会资本。但是在应用这种模式时需要设置份额转让机制,使投资者可以在合适的时机转让基金份额。

3.3 加强全生命周期风险管理

既有建筑改造会受到市场风险、政策风险、信用风险的影响，若想不断创新既有建筑改造的融资模式、提高融资能力就需要做好全生命周期的风险管理工作，增强融资的稳定性。在这一过程中需要构建量化风险评估体系，如构建集风险矩阵、现金流压力测试于一体的风险评估模型；需要采用合适的风险分散策略，如动态调整资本结构、将不同金融衍生工具组合在一起等；设置风险准备金以及风险转移机制，保障融资工具的稳定运行（案例如表1所示）^[7]。

表1 加强全生命周期风险管理的策略

策略	案例
构建量化风险评估体系	某以REITs融资的商业更新项目利用多个核心变量进行了敏感性分析，利用Delta-Gamma方法量化了指标影响，发现若租金下降15%会导致IRR从13%下降至9.5%，且会导致利率上升并造成3000万元的资金缺口。为规避这一风险，风险管理人员通过政策情景库进行了压力测试，分析了房产税试点扩容等政策对项目的影响，最终提前锁定50%浮动利率贷款，有效规避了加息风险。
采用合适的风险分散策略	某既有建筑改造项目采用了多元融资模式，将专项贷款、公司债券结合起来，且通过发行永续中票将资产负债率从76%降低到了69%。同时，为了分散风险通过利率互换的方式锁定了35%的存量贷款利率，并开展了利率期权管理工作，将综合融资成本的波动率控制在±1.5%左右。
设置风险准备金以及风险转移机制	某既有建筑改造项目设置了100万备用金且明确了阶梯使用规则，超支10%内动用备用金，超支10%-20%时启动保险理赔与应急融资，提高了风险转移效率。

3.4 提升融资管理能力

首先，政府部门或企业需要积极引进具有专业知识以及丰富经验的融资人才，如特许金融分析师、专业证券人员等，并对融资人员进行系统化培训，提高其融资能力与创新能力，为融资模式的创新提供人才支持。例如，某国企就定期对融资人员进行培训，使融资队伍的专项债申报材料编写效率从35%提升到了50%，融资方案通过率从69%提升到了83%。其次，应利用大数据、人工智能、区块链等技术构建智能化的融资管理平台，完善平台

的资金需求预测、融资分析等功能。

4 结语

城市更新中的既有建筑改造具有政策支持、较高的核心价值以及较多的收益来源，为此其具有一定的经济可行性。但传统的融资模式存在融资渠道单一、风险分担机制不完善等问题，无法满足大规模改造需求，因此应不断创新融资模式，灵活应用政府主导融资、多元融资模式，且需要加强全周期风险管理、提升融资管理能力，为既有建筑改造提供有效支持。

[参考文献]

- [1]蒋磊.基于概率统计与分析模型的既有建筑改造[N].中华建筑报,2024-05-21(012).
- [2]周勤,马一楠.城市更新的金融赋能:政策演进、内需驱动与投融资创新[J].现代金融导刊,2025,(07):42-46.
- [3]李宇嘉.从模式、定位和融资认识城市更新的新模式[J].住宅与房地产,2025,(18):4-7.
- [4]陈笑音.基于未来社区实践的城市更新资金平衡研究——以白莲堂未来社区为例[J].浙江万里学院学报,2025,38(04):64-71.
- [5]毛巍臻.城市更新项目“XOD+PPP”融资模式的优化路径研究[J].中国投资(中英文),2025,(Z5):34-36.
- [6]肖晓蒙.建筑行业参与城市更新项目的多元化融资模式适配性[J].大众投资指南,2025,(18):65-67.
- [7]健全多元化投融资机制促进城市更新[N].第一财经日报,2025-05-22(A02).

[作者简介]

张海英(1974—),女,汉族,内蒙古自治区武川县人,大学(内蒙古党校函授),中级房地产经济师,研究方向:建筑与房地产经济。