

“资金超市”有实招

发布日期: 2022-11-22 来源: 中国建设报

城市更新是一个复杂的系统工程，需要政府、社会、群众的广泛参与。江苏省南通市在城市更新中坚持“政府引导、市场运作、公众参与”理念，通过发挥政府引导作用、拓宽资金筹集渠道、调动市民积极性等方式，推进多方参与的可持续更新。

编制方案 保障顺利推进

南通市按照“一年打基础、两年见成效、三年出成果”的总体部署，研究制定了《南通市中心城区城市更新三年行动实施方案》并于今年6月发布。

根据实施方案，南通市将统筹推进科学规划引领、安全韧性建设、道路畅通行、绿化美化提升、环境综合治理、宜居住区打造、特色风貌塑造、精细管理治理8大工程，具体安排了34项重点任务共100个城市更新项目，着力解决城市规划无序、设施老旧、交通拥堵、功能衰退、管理粗放、文化缺失等突出问题，力争走出一条内涵集约、绿色低碳的城市更新“南通路径”。明确到2024年，将南通市建设成为空间布局更合理、功能品质更完善、治理服务更高效的宜居宜业花园城市。

为此，南通市建立城市更新工作领导小组和城市更新行动推进建设指挥部双重领导机制，对相关制度进行研究，保障城市更新的顺利推进，包括建立领导小组办公会议、指挥长月度例会、城市更新项目专题协调会、工作现场会4个层级的会议制度；建立涵盖计划编制、项目实施、督查考核、总结评估等全过程的推进机制；建立强化项目进度、质量、安全、扬尘管控的常态化督查制度；建立以项目工作组、牵头单位、配合单位等为考核对象并与年底综合绩效考核挂钩的考核机制。

多方共建 实现互利共赢

据相关负责人介绍，由于城市更新工作体量大、项目周期长、涉及主体多，需大量资金支撑，仅靠政府财政投入难以满足资金需求。为拓展城市更新项目资金筹集渠道，南通市用好现有老旧小区改造和城市管网改造等政策工具，积极争取金融机构政策支持；同时按照“市场运作、改管一体”原则，吸引社会力量参与改造，培育项目自身造血机制。

其中，南通市探索出成立“资金超市”这一创新做法，巧解了城市更新“钱从哪里来”的“资金困局”。

南通市城市更新行动推进建设指挥部办公室、市住房和城乡建设局、市发展和改革委员会以及市财政局等8个单位联合发布《关于组建南通城市更新资金超市的工作方案》，开展“资金超市”实体化运营。同时，落实行政审批、市政园林等10家服务保障方和中国农业发展银行、中国工商银行、中国农业银行、中国银行、中国建设银行、江苏银行等15家资金供应方，为南通市城市更新建设有限公司和市保障房建设投资集团有限公司等20余家资金需求方提供“多对一”定制服务，营造互利共赢的良好局面。

健全体系 提供精准服务

由于城市更新涉及宜居住区打造、特色风貌塑造等多方面，“资金超市”根据推进城市更新工作的需要，不断完善资金体系，“上架”了品类丰富的“资金商品”，供资金需求方灵活选用。

这些“资金商品”包括政府财政资金、银行金融工具、社会资本和居民出资等。政府财政资金包括预算资金、上级补助资金等；银行金融工具包括城市更新贷款、老旧小区改造专项贷款、城市基础设施贷款等；社会资本指企业自有资金、企业债券、企业和专业经营单位自筹资金等；居民出资指通过使用住房公积金方式出资。另外，对于符合减税、免税条件的城市更新项目，南通市依法对印花税、城镇土地使用税、所得税、增值税等进行减免，缓解项目的资金压力。

同时，“资金超市”主要提供5种服务：一是信息沟通，畅通政银企三方信息渠道，定期跟踪资金需求；二是政策发布，主动提供政策解读、资金申报等服务；三是项目储备，摸排优质项目，预先论证项目必要性、可行性，提前谋划资金路径；四是审批服务，进一步优化项目资金申报审批流程，落实专人主动对接、帮办代办；五是全程跟踪，实时跟进项目审批和资金落实情况，加强资金路径监管，提高资金使用效率和合法合规性。

“‘资金超市’的成立在不增加政府债务规模的基础上实现了城市更新项目资金有效扩容。”相关负责人表示，南通市将继续加强规划管控、完善政策机制、搭建运作平台、做好服务保障，鼓励和引导市场主体、市民参与城市更新，积极探索多元化更新模式，推进城市更新工作更好更快开展。

摘自 《中国建设报》 2022.11.22 杨落恢 孙祎 陈伟