

融资模式持续优化 金融活水赋能城市更新

《关于持续推进城市更新行动的意见》发布已满一周年，近期召开的国务院常务会议对城市更新作出新部署。

专家认为，不同业态、不同属性的城市更新项目应合理选择融资渠道，形成财政引导、金融赋能、社会资本参与的多元融资格局。大体量、长周期运营项目可依托公募 REITs（不动产投资信托基金）等方式对接资本市场，中小体量项目可采用结构化融资。

城市更新成色足

记者调研发现，从老厂区蝶变而来的金隅智造工场，不仅成为城市更新“腾笼换鸟”的标杆，其背后的融资实践，更成为打通“更新—运营—资本”循环的典型样本。

初夏时节，记者走进金隅智造工场，连通楼宇的橙色廊桥与绿树相映成趣，高挑高、高承重的产业空间为智能制造、高端医疗器械、量子科技等领域企业厚植了创新发展的土壤。学校、医院、公租房等配套设施紧靠园区，攀岩馆、球馆、慢跑跑道等运动场所步行可达。

这个产城融合、宜业宜居的园区，前身是天坛家具生产基地，如今已成为集聚近 300 家科创企业的硬科技产业高地，其中包含 2 家上市公司、5 家独

角兽企业、89 家国家高新技术企业。

“园区在更新过程中保留近 85% 的高举架、高荷载产业空间，便利科创企业进行小试、中试、检验检测。”金隅集团相关负责人告诉记者，面对招商市场竞争激烈、环境复杂多变的形势，园区持续在招商管理、运营服务等方面主动发力，不断提高园区竞争力与行业影响力，保障园区整体运营平稳有序。金隅集团与海淀区共同设立 2 亿元的“海淀·金隅”科创基金，重点关注园内产业机会，构建起覆盖“基础研究—产业转化—价值实现”的全链条创新体系。

华夏金隅智造工场 REIT 的 2026 年一季报数据印证了项目的运营成效：该基金底层资产为北京海淀区金隅智造工场产权一期项目，报告期末不动产项目出租率为 91.72%，签约率为 96.17%。项目公司实现营业收入 2804.24 万元。

“城市更新对城市面貌带来积极影响，也激活了产业需求。”上海易居房地产研究院副院长严跃进告诉记者，科技创新是城市更新的微观功能，金隅智造工场的实践，正是 REITs 发挥作用、推动城市更新与科技创新深度融合的生动体现。

城市更新的活力不仅体现在产业园区，更渗透到商圈升级中。西单连廊系统空间提升项目是北京市城市更新计划清单中 2026 年第一批项目之一，连廊已于今年 5 月全面贯通。记者在现场看到，大量游客通过连廊自由穿行于西单大悦城、华威商场、君太百货的二层入口，实现“一站式”购物。

西单大悦城相关负责人说，廊桥全面贯通后，商场双首层三通道入口客流占比翻倍，达到近 30%。商场早在 2025 年就提前布局“二楼即首层”策略，引入多个休闲、户外品类的品牌首店。

优化融资模式

城市更新不仅孕育了创新动能，还激活了金融活水。华夏金隅智造工场 REIT 作为国内首单城市更新 REIT，上市已满一年，截至 5 月 24 日，较发行价上涨约 35%。近期，全国首单“城市更新+科技创新”组合类 REIT——创金合信北京国资封闭式商业不动产 REIT，已进入交易所问询阶段，进一步丰富了城市更新融资产品的类型。

REITs 产品的吸引力持续增强。证监会 2025 年底发布的《关于推动不动产投资信托基金（REITs）市场高质量发展有关

工作的通知》明确，支持基金管理人开发挂钩相关指数的基金产品，支持符合条件的公募基金将 REITs 纳入投资范围。

在此背景下，今年 5 月 18 日，证监会官网显示，易方达基金、华夏基金、南方基金、中金基金 4 家基金公司上报了中证 REITs 全收益指数证券投资产品。

严跃进认为，REITs 较好地盘活了存量资产，推动了城市更新项目的良性循环，为城市从粗放式增长迈向高质量发展提供有力的金融支撑。从当前已上市及申报受理的城市更新类 REITs 来看，底层资产的运营主体暂时以地方国资机构为主，应积极挖掘民营企业的优质项目，探索国企与民企项目打包联合进行更新的模式，丰富项目来源，拓宽城市更新的内涵和参与主体。

构建可持续金融支持体系

城市更新是长期系统工程，构建可持续投融资模式至关重要。

5 月 15 日召开的国务院常务会议审议通过《城市更新“十五五”规划》。会议明确，要健全城市更新实施机制，完善政策支持体系，构建可持续的城市更新模式。同日，住房城乡建设部提出深入开展 2026

年城市体检工作，并要求将城市体检和城市更新一体化推进。

“城市更新规模不断扩大，需要体系化、可持续的金融支持。”严跃进认为，不同业态、不同属性的城市更新项目应合理选择融资渠道，大体量、长周期运营项目可依托 REITs 等方式对接资本市场，中小体量项目可采用结构化融资。

“城市高质量发展中包含大量公益性较强、缺乏稳定现金流回报的项目，如老旧小区改造、历史街区保护、市政管网更新等。”武汉大学经济与管理学院经济学系主任李雪松告诉记者，未来可探索创新专项债券的使用方式，例如允许将专项债券作为一定比例的项目资本金，更大限度地撬动社会资本，为公益性项目引入更灵活的融资渠道。

严跃进认为，可以考虑发挥政府投资资金的作用。“城市更新背后还蕴含着内需发展的动力，更新后的区域可通过吸引优质产业，实现转型。因此，地方政府可以考虑围绕科技创新、消费升级、文化保护等领域，设立与产业导向相结合的政府投资基金，为城市更新提供更加多元、长线的资金支持。”他说。

（据《中国证券报》）

106 家券商交出文化建设成绩单 “五篇大文章”、AI 赋能成高频词

2025 年度券商文化建设年报披露工作近日收官，106 家证券公司已在中国证券业协会官网集中公示文化建设实践成果。

梳理 106 家券商的文化建设实践成果可见，行业文化建设正从理念宣导阶段，加速转向业务赋能与制度的刚性落地。当前，券商文化建设已跳出口号宣传、主题活动层面，被系统性嵌入绩效考核、廉洁从业等内部管理体系。同时，人工智能（AI）技术正从应用工具升级为文化建设新引擎，数智化转型为证券行业文化建设开启全新篇章。

文化建设与业务深度融合

文化建设年报显示，2025 年，各家券商将文化建设与业务发展深度融合，在“五篇大文章”领域发力。

在科技金融领域，国联民生证券去年为实体经济融资超 1260 亿元，落地全国首单空天科技公司债。国信证券助力发行全国首批科创可转债、民企科创绿色债，牵头设立赣深产业母基金，推动“科技—产业—金融”良性循环。

在绿色金融领域，国新证券牵头开展央企 ESG 评价体系课题研究，建成兼具中国特色、接轨国际的评价框架，并推出 ESG 价值 100 指数。兴业证券落地全国首单绿色中小微企业支持债券、首单“农田碳汇+公益”乡村生态振兴项目，集团绿色投融资服务规模累计超 5700 亿元。

在普惠金融与养老金融领域，中泰证券创新服务“专精特新”中小企业模式，将中国特色金融文化融入普惠金融实践。华泰证券通过“保险+期货”项目覆盖 14 个省份，连续八年深耕云南天然橡胶项目。

在数字金融领域，中金公司研发“九章”大模型机构应用平台，服务国家战略。东方证券历时三年半完成新一代核心业务系统建设，通过自主研发的超级投资管理平台、AI 赋能基金投顾体系，并开展“AI+”金融创新应用的专项劳动竞赛。

从“软倡导”转向“硬约束”

从最新年报来看，“完善长效机制”“打造特色文化品牌”成为行业共识，券商文化建设不

再停留于口号，而是深度嵌入绩效考核、薪酬激励与廉洁从业管理，由“软倡导”转向“硬约束”。

从具体实践来看，国泰海通证券提到“公司成立伊始即将文化融合焕新工作摆在突出重要位置”，奋力打造一流投资银行。中泰证券构建四级联动责任体系，打通文化建设“最后一公里”，挖掘地域文化资源，提出“美美与共”的文化理念。

西南证券则将文化建设融入经营管理、改革发展、风险防控全链条。国投证券推进“一个国投证券”建设，优化组织架构、提升管理效能，推动“12345”干部队伍规划建设落地见效。

在廉洁从业方面，财信证券创新构建廉洁从业管理平台，实现全流程数字化管控，联合共建韶山清廉金融教育基地，打造“莲文化”品牌与分层警示教育体系。首创证券构建制度立廉、文化育廉、监督促廉三位一体廉洁建设体系，将行业文化、职业操守嵌入人才选育用留全流程。渤海证券则将合规诚信、廉洁从业、文化践

行纳入员工考核晋升，并实行“一票否决”制。

外资机构加速本土化

2025 年文化建设实践中，外资券商凸显本土融合与社会责任特色，内资券商聚焦员工关怀，打造有温度的企业文化生态。

在外资券商本土实践方面，高盛（中国）证券深耕“巾帼圆梦”计划，已在中国培养近 2000 名女企业家，这些女企业家累计创造超 10 万个就业岗位。摩根大通证券（中国）启动“乡村女性绿色赋能启航计划”，为 2000 名乡村女性创业者提供绿色可持续发展培训，支持她们开启绿色创业之路。

高盛（中国）证券董事长范翔表示，“高盛创立已近 160 年，深耕中国市场多年，我们深刻理解证券行业文化建设并不是‘附加项’，而是决定一家金融机构能走多远的根基”。

在员工关怀方面，内资券商同样有许多亮点。国金证券率先设立行业首个专职驻场心理工作室，为员工心理赋能。中航证券构建“三升级、两到位”

职工关怀模式，通过服务升级、活动升级、关怀升级以及权益保障到位、福利关怀到位，破解央企金融人员分散、服务触达难等共性问题。

AI 技术赋能文化建设

值得一提的是，过去一年 AI 已成为券商文化建设新引擎。多家券商在实践中落地 AI 应用，赋能合规宣导、员工培训、风险监测及文化传播等场景。

例如，华泰证券在报告中提到，公司推进“All in AI”战略，在人才培养方面，构建初、中、高三级 AI 人才培训认证体系，全年中阶认证通过 1579 人、高阶 160 人，举办创新创意大赛吸引超 700 名员工参赛，为数字金融发展积蓄人才。中信证券通过 AI 数字员工体系开启“人机协同”新范式，构建“三力四维双环”品牌建设模型。

在 AI 赋能业务与文化方面，财信证券以 AI 赋能反诈前沿，硬核守护用户“钱袋子”。国元证券则首发党建 AI 元心助手创造行业首个党建人工智能产品。

（据《证券时报》）