

# 建行加入特色小镇金融支持行列

■ 本报记者 范颖华

继国开行、光大银行之后，中国建设银行也加入特色小镇的金融支持队伍之中。2017年4月1日，住建部、中国建设银行联合下发《关于推进商业金融支持小城镇建设的通知》（以下简称《通知》）。根据该《通知》，建设银行全国各分行将加大金融支持力度，确保项目资金落地。大力推进商业金融支持小城镇建设。

## 去年 127 个特色小镇优先支持

此前住建部、国开行已联合下发了《关于推进开发性金融支持小城镇建设的通知》。根据该通知，国开行还承担着小城镇建设中推进大别山等集中连片贫困地区的脱贫攻坚，优先支持贫困地区基本人居环境条件改善和建档立卡贫困户的危房改造等政策性任务。相比而言，建行对特色小镇的金融支持则相对集中。

根据住建部、中国建设银行联合下发的《通知》，建行将大力支持特色小镇、重点镇和一般镇建设。优先支持2016年《住房城乡建设部关于公布第一批中国特色小镇名单的通知》中所确定的127个特色小镇和各省（区、市）人民政府认定的特色小镇。

支持内容包括：支持改善小城镇功能、提升发展质量的基础设施建设。主要包括：道路、供水、电力、燃气、热力等基础设施建设；企业厂房、仓库、孵化基地等生产设施建设；学校、医院、体育场馆、公园、小镇客厅等公共设施建设；居民拆迁安置、园林绿化等居住环境改善设施建设；河湖水系治理、建筑节能改造、



特色小镇亟待金融创新支持

新能源利用、污水和垃圾处理等生态环境保护设施建设。

支持促进小城镇特色发展的工程建设。主要包括：街巷空间、建筑风貌等综合环境整治工程建设；传统街区保护和修缮、非物质文化遗产活化等传统文化保护工程建设；双创平台、展览展示、服务平台、人才交流等促进特色产业发展的配套工程建设。

此外，还包括支持小城镇运营管理融资。如基础设施改扩建、运营维护融资；运营管理企业的经营周转融资；优质企业生产投资、经营周转、并购重组等融资。

## 银行将发力特色小镇金融创新

住建部和建设银行在《通知》中强调，在推进商业金融支

持小城镇建设中，将支持鼓励创新金融服务模式。

建设银行将加大对小城镇建设的信贷支持力度。对纳入全国小城镇建设项目储备库的推荐项目，予以优先受理、优先评审和优先投放贷款。帮助小城镇所在县（市）人民政府、参与建设的企业做好融资规划，提供小城镇专项贷款产品。根据小城镇建设投资主体和项目特点，因地制宜提供债券融资、股权投资、基金、信托、融资租赁、保险资金等综合融资服务。

建设银行将在现有政策法规内积极开展金融创新。探索开展特许经营权、景区门票收费权、知识产权、碳排放权质押等新型贷款抵质押方式。探索与创业投资基金、股权基金等开展投贷联动，支持创业型企业发展。

在接受《中国企业报》记者

采访中，清华大学县域经济研究会学术委员会委员曹伟认为，除了加大信贷支持力度之外，提出在特色小镇的金融支持中要求并鼓励金融服务模式创新十分有现实意义。特色小镇是全新事物，除了之前的PPP模式，特色小镇亟待各类质押抵押权、创业基金池等方面进行金融服务上的制度创新。

在今年1月8日“2017年中国新型城镇化论坛暨‘千企千镇工程’启动仪式”上，作为“千企千镇工程”的发起单位之一，国开行行长郑之杰在专题演讲中，便强调在特色小镇金融支持上要坚持模式创新，满足个性化的融资需求。积极探索规范多元可持续发展的融资模式，研究设立特色小镇的产业基金，特色小镇的专业债券，风险补偿机制，实施整体授信的贷款模式。创新期

限结构产品，尝试多元化的资金阻隔，申请专项资金支持，降低项目融资成本，做好个性化投融资服务，同时结合各地实际和项目特点开展工作。

在住建部、国开行联合下发的《关于推进开发性金融支持小城镇建设的通知》中，也强调了创新融资模式，提供综合性金融服务。

## 建立特色小镇项目储备库

在住建部与国开行的《通知》要求中，国家开发银行将积极发挥“投、贷、债、租、证”的协同作用，为小城镇建设提供综合金融服务。根据项目情况，采用政府和社会资本合作（PPP）、政府购买服务、机制评审等模式，推动项目落地；鼓励大型央企、优质民企以市场化模式支持小城镇建设。在风险可控、商业可持续的前提下，积极开展小城镇建设项目涉及的特许经营权、收费权和购买服务协议下的应收账款质押等担保类贷款业务。

和国开行一样，建设银行在《通知》中也表示，将在特色小镇金融支持中实施项目储备制度。建立项目储备库，推荐备选项目。与住建部建立工作协调机制，建立部行工作会商制度。

具体工作由各县（市、区）住建部门组织做好本地区建设项目与建设银行地市级分行的对接和推荐，并填写小城镇建设项目储备表。省级住建部门联合建设银行省级分行进行审核，并于2017年5月底前将通过审核的项目信息录入全国小城镇建设项目储备库。住建部将会同建设银行总行对纳入全国小城镇建设项目储备库的项目进行评估，确定优先推荐项目。

# 房企抢滩特色小镇，为降低拿地成本？

■ 本报记者 李霖轶

日前，2017北京春季房地产展示交易会在北京展览馆开幕，特色小镇作为今年的热词，自然而然地成为了房展会上最为浓墨重彩的一笔。据《中国企业报》记者走访了解，开幕当天，“2017北京春季房展峰会暨特色小镇发展论坛”受到业内外人士的关注。

## 特色小镇大热 房企趋之若鹜

目前，特色小镇建设，上至省级下至县级，各地政府都在通过投资、补贴、奖励等方式展开特色小镇建设。在如此强大的“政策

红利”吸引下，众多开发商开始涉足特色小镇建设，其中不乏保利、融创、万科、华夏幸福、绿地、碧桂园、泰禾、华侨城等大型房企。

近两年发展速度迅猛的碧桂园在特色小镇方面的起步较早，据了解，目前碧桂园落地的科技小镇项目包括惠东、澎湖的创新小镇项目。

碧桂园深圳区域总裁胡超表示，碧桂园到2020年打造1000个特色小镇的指引，全面推动碧桂园科技小镇项目的落地。

绿地集团在“小镇之乡”浙江杭州已经落地特色小镇项目绿地运河缤纷城。目前绿地已在一二线重点城市远郊及周边，洽谈储备10—15个特色小镇项目，包括

上海青浦、嘉定等区，探索合适的产业合作开发模式。

华侨城进驻三亚天涯区，打造特色小镇及文化村项目，根据海南省三亚市人民政府与华侨城（海南）投资有限公司共同签署的战略合作意向书显示，三亚市天涯区将引入华侨城打造“天涯特色小镇”以及“文门村美丽乡村”项目。

而融创的特色小镇始于与乐视的合作，融创中国董事长孙宏斌此前提到融创自身业务与乐视的结合，称目前正在开展特色小镇业务。孙宏斌还表示，乐视此前在莫干山区域获得政府批复的10000亩土地，除去工业和其他项目外，剩余的开发价值依然很大。

## 特色小镇发展需与产业运营商联合

房地产企业涉足特色小镇建设自然是有利于其发展，但对于开发商的“一哄而上”，全经联执行主席杨乐渝告诉《中国企业报》记者，特色小镇要做好，需与产业运营商联合。目前情况下，部分房地产企业发力特色小镇可能考虑到其拿地成本较低。

“房地产化”是业内使用频次较高的词，同时也是一个备受诟病的问题。特色小镇的“房地产化”更是直接颠覆了特色小镇的本义发展。

国家城市和小城镇改革发展

中心理事长、首席经济学家李铁表示，特色小镇的发展一旦引入房地产，就会拉高土地成本，特色产业则难以实现发展，最后会演变为房地产一业独大，并带来大量的小镇库存。

北京房展组委会秘书长郑向东表示，特色小镇并不是简单的房地产项目。在国家新型城镇化建设进程中，产城融合的特色小镇为中国的城镇化建设提供了新的发展理念和道路选择。

杨乐渝强调道，“产业是小镇的魂，小镇发展的核心不在于开发，而在于产业运营。很多开发商缺乏产业内容与运营能力，如果不转变制造业的开发模式，只能把小镇变成新一轮的房地产开发。”