

广州城中村改造“依法征收、净地出让”新模式 财政风险防控研究

谢 颖

(广东财经大学财政税务学院, 广州 510320)

摘 要:广州以“依法征收、净地出让”的新模式破解城中村改造难题,取得一定成效,在当前经济发展的大背景下,需要充分考虑地方财政安全,防范改造过程中可能出现的财政风险。文章从分析当前城中村改造存在的基层政治治理能力弱、政府承担前期成本过高、融资模式单一、改造后收益不明确等方面的风险点出发,借鉴上海、深圳、西安等城市的经验,提出评估重大风险,加强基层治理;强化政策赋能,多维降低城市更新成本;创新融资机制,激活社会资本参与动能;聚焦产业升级,构建长效收益保障体系等政策建议。

关键词:城中村改造;财政安全;风险防控

中图分类号:F293.3 F812.7 **文献标志码:**A **文章编号:**1672-2736(2025)05-0047-9

0 引言

城中村改造对于改善居住条件与提升生活品质、提供公共服务与社会福利、促进社会和谐稳定等方面,都具有重要意义,是一项关系民生的大工程,也是一个复杂的系统工作,涉及主体多、各方利益协调难度大、改造耗时长等问题^[1,2]。在过去几十年的改造实践中,不少城中村发生了翻天覆地的变化,我国城中村改造实践经历了从政府主导向多元协同的演进过程,形成了三种具有代表性的改造模式^[3]。

第一种模式兴起于 2000 年前后,以北京为代表,采取“政府支持、镇村主导”的实施路径。该模式下,通过行政力量推动拆迁安置,典型案例如北京北坞村改造的 17.3 亿元总投资中,5.2 亿元由市、区政府承担,其余 12.1 亿元成本由四季青镇政府及其注册的开发公司承担。这种模式虽然保证了改造秩序,但存在财政压力大、村民被动接受、忽视新市民需求等突出问题,导致改造后出现回迁房空置、租户外迁等连锁反应。

随着 2008 年“三旧改造”政策的推行,以深圳为代表的第二种模式应运而生。该模式采用“政府引导、市场运作”的机制,引入开发商资金

参与改造,通过市场化运作平衡改造成本。深圳大冲村改造是典型案例,开发商通过提高容积率(达 7.76)来平衡改造成本,村民获得高额补偿。据统计,根据大冲村现有的房屋面积,开发商仅仅是每年补偿给大冲村集体物业的租金就达到 7000 万元,而拆迁补偿投入达到 100 亿元,根据大冲村现有的原住民 2000 人计算,人均补偿达到 500 万元^[4]。这种模式虽然缓解了政府财政压力,但存在补偿标准失控、容积率过高、城市发展成本剧增等新问题,同时仍未有效解决新市民住房需求。

2015 年来,以广州为代表的第三种模式开始探索,采取“依法治理、多元参与”的新路径。该模式在政府规范框架下实施市场化改造,通过“补合法面积”控制改造成本,并尝试配建小户型租赁住房满足新市民需求。如广州规定回迁房需配建 25% 的小户型住房(30m² 以下),体现了对社会包容性的关注。当前,城中村改造正从单纯的空间重建,逐步转向兼顾经济效益、社会公平和可持续发展的综合治理,但在新市民权益保障、改造资金可持续等方面仍需完善制度设计。

2023 年 7 月,国务院常务会议审议通过《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的

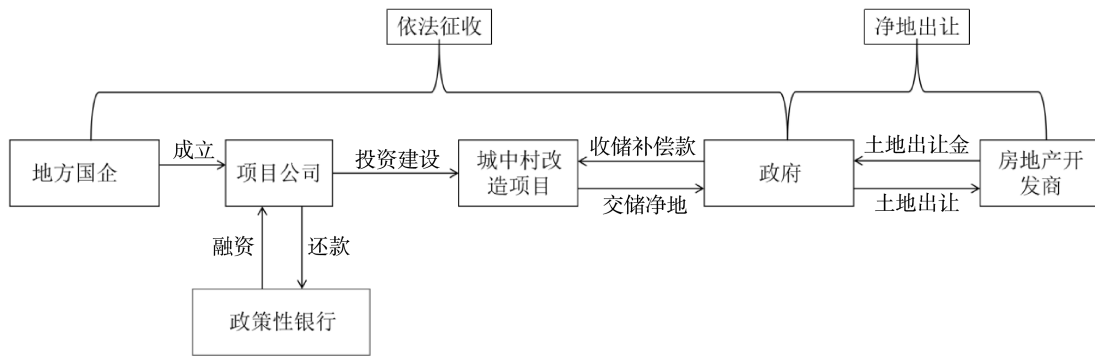


图 1 “依法征收、净地出让”模式

指导意见》(以下简称《意见》),明确了城中村改造的新模式和新政策^[5]。要求“坚持城市人民政府负主体责任,加强组织实施,统筹处理各方面利益诉求”。在此背景下,广州加力实施城中村改造和城市更新,完善城市更新政策和工作机制,实施“依法征收、净地出让”的改造新模式^[6],将土地征收和收储出让相分离;土地征收、补偿、“七通一平”等前期工作,由政府认定国有企业作为改造主体独立开展,形成“净地”后交由政府收储,如图 1 所示。

新模式的优势是,以政府为主导编制改造规划计划,明确征收补偿标准和程序,依法实施征收,能够提前处理好产权和补偿安置,解决旧模式下的拆迁难、周期长问题;坚持公平公开、净地出让,能够发挥市场的决定性作用。但是相较于

旧模式,新模式给政府财政带来更大的压力,政府需要落实对改造资金平衡的主体责任,统筹考虑诸如改造资金筹集、改造成本控制、土地出让收益保障、新业态发展与可持续运营等问题,实现改造项目经济平衡,解决改造项目收不抵支时引发的财政支出压力和风险。

1 城中村改造引发财政风险的机制分析

1.1 财政风险及其防范概述

财政风险是指政府不适当的活动、行为或者经济领域中各种不确定因素的综合影响,给政府财政和社会经济带来的各种潜在危害的可能性。理论界通常把财政风险划分为内生性和外生性两类,如图 2 所示。

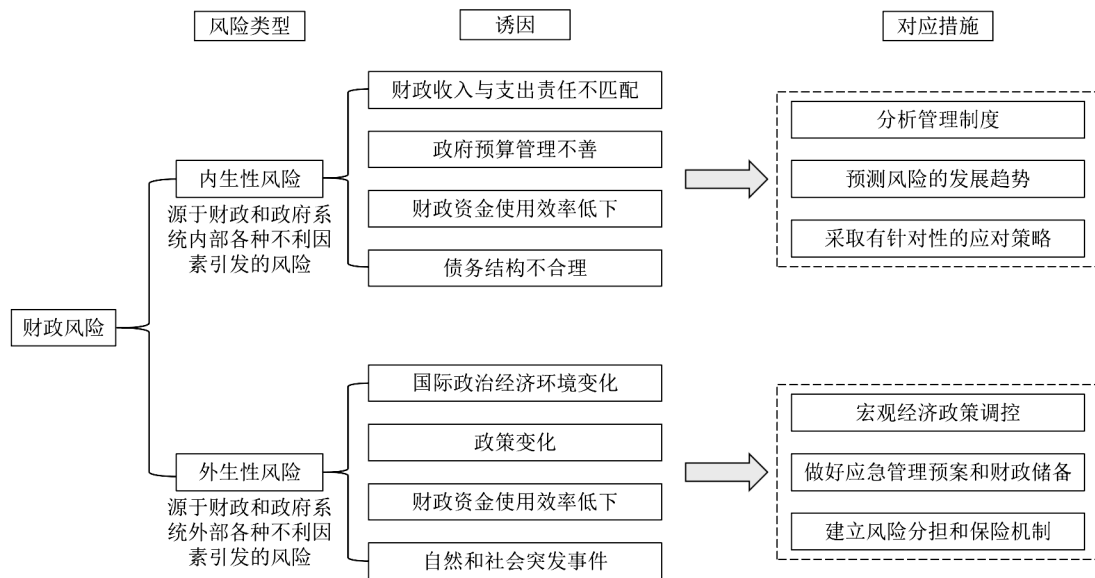


图 2 财政风险及其防范概述

内生性财政风险是指源于财政和政府系统内部各种不利因素引发的风险。例如,财政制度和政策自身缺陷导致地方政府财政收入与支出责任不匹配,政府债务规模失控,债务结构不合理,债务资金来源单一等,最终造成财政资源浪费或效率下降,诱发财政风险。由于风险源于财政和政府系统内部,国际上通常通过分析财政制度、管理流程、债务状况、政府其他与财政关联的管理制度等内部因素,预测风险的发展趋势,并采取有针对性的政府制度改革、预算管理加强、收入结构优化、财政支出控制、债务管理强化、应急预算制定、内部监控预警等应对策略,将风险降低到最低限度。

外生性财政风险是指源于财政和政府系统外部各种不利因素引发的风险。例如,国际政治环境变化、宏观经济波动、政策变化、自然和社会突发事件等因素导致的财政资源浪费或效率下降的风险。外生性财政风险往往由外部突发事件引发并传导至财政领域,财政主体难以直接控制外部因素的发生和发展,这使得外生性风险具有不可控性。政府应通过宏观经济政策调控来应对外生性财政风险,并建立风险分担和保险机制,将外生性财政风险部分转移。

1.2 城中村改造引发城市财政风险的机理

城中村改造按项目先后顺序分为资本性投入和建成后运营两个不同阶段,遵循财务平衡原则,两阶段的财务必须独立地实现平衡,不能出现缺口^[7]。在资本性投入阶段,城中村改造涉及土地征拆、房屋建筑拆除重建等,必须通过贷款、发债、卖地等方式找到一次性的资本加以平衡。在建成后运营阶段,改造后的项目因用途或强度改变而带来新增运维支出,如公共服务增加、折旧维护、融资还款付息等,还需获得经常性的现金流收入加以平衡。政府主导是中国式城中村改造的一大特征,这就需要基于政府视角去分析城中村改造两阶段财务平衡问题,分析财务不平衡可能影响城市财政可持续性的机理,梳理风险传导路径,评估风险级别,以便提前做好风险管控。

资本性投入阶段城中村改造影响城市财政的机理,一是城中村改造项目需要大量的财政资金投入,包括拆迁补偿、基础设施建设和公共服务设施改善等,直接影响地方政府的财政支出和预算平衡。为了筹措改造资金,地方政府可能增加债务规模,债务风险加大;二是拆迁和重建过程中,城中村原有产业的税收来源会暂时中断,而新的税收来源尚未形成,会影响地方财政收入;三是城中村改造项目的投资效率直接影响财政资金的使用效果,低效投资会导致财政资源的浪费。

建成后运营阶段城中村改造影响城市财政的机理,一是土地出让和产业运营方向需要与城市发展战略相匹配,以确保财政投入能够带来预期的经济和社会效益,如果不能给政府带来足够的现金流,形成的就是负资产,反而会减损未来财富。二是改造后可能出现教育、医疗、交通、环保等公共服务需求增加,财政支出相应增加。三是城中村改造项目可能受到政策变化和市场波动的影响,增加了财政风险的不确定性。

相应地,城中村改造引发的财政风险也分为内生性风险和外生性风险两类(图3)。其中,内生性风险是由政府系统内部不利因素引发的,包括政府在城中村改造中的角色不明确,造成财政资源浪费和负担过高;改造政策的不连续性和执行力度不足导致财政运行受损;官员的不当行为和决策失误导致财政损失;缺乏完备的公共决策过程和立法滞后,导致政策制定和实施的盲目性;项目周期长、不确定性高,导致实际成本与目标成本存在较大差异,影响项目收益率;开发主体在开发周期内的资金实力和财务风险。外生性风险是由政府系统外部不利因素引发的,包括国民经济运行状况恶化,财政收入锐减;政策法律变化导致政府拆迁政策路径、改造方式的修订,对地方财政运行的影响难以准确估算;房地产行业整体下滑影响城中村改造的投资规模,市场化道路受阻;开发商自身财务状况恶化导致城中村改造项目瘫痪,政府不得不加大财政扶持力度。

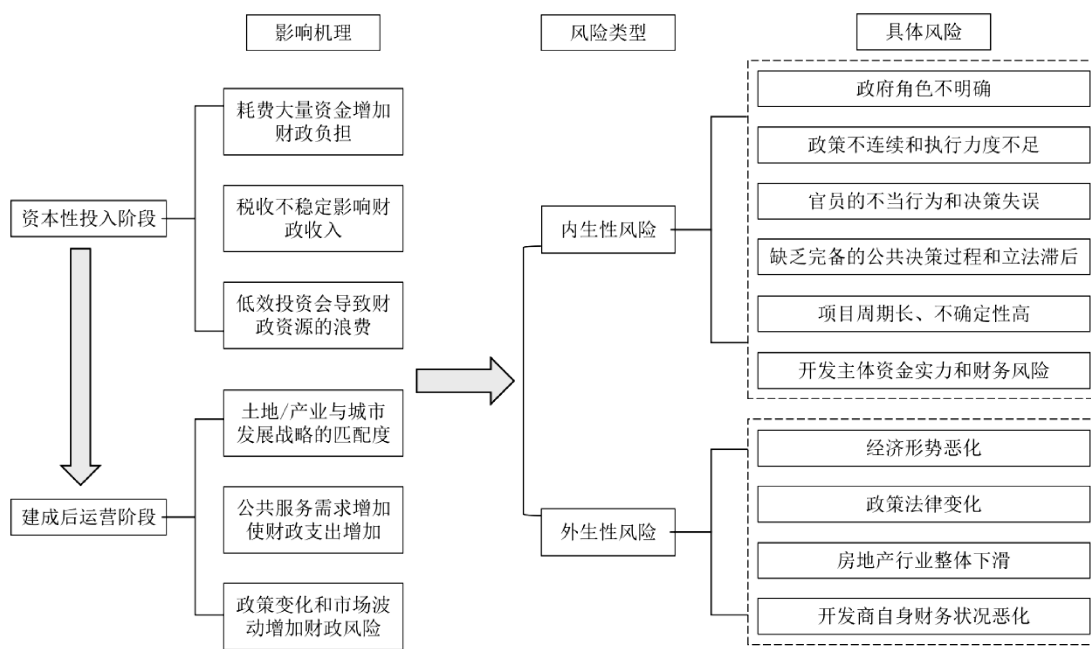


图 3 城中村改造引发城市财政风险的机理

2 广州城中村改造新模式的财政风险剖析

广州自 2023 年以来着力探索以“依法征收、净地出让”新模式破解城中村改造中资金筹措、征拆安置、产业转型升级等难题。城中村改造涉及巨量资金,从财政安全视角来看,广州新模式推进过程中也暴露了一些问题,主要包括以下几个方面。

2.1 改造进度慢,基层治理能力弱,改造成本被动增加

(1)改造权益人期望与改造标准差距较大,改造推进难度大。征地过程中出现村民不配合、“外嫁女”上访、群访等纠纷,有的村甚至出现部分村民、村物业租户和社会律师联合恶意操纵改造进程、阻止政府拆迁导致改造“停摆”的现象,严重拖延项目整体进度。尽管广东省各地执行的征地补偿标准符合《土地管理法》等法律规定,但与被征地农民心理预期相比仍存在一定差距,由此造成的拆迁进度拖延,会导致改造成本额外增加,财政负担加重,政府利益被损害。

(2)基层政治治理能力弱,治理力度不足。属地区政府和街道在征拆工作中未能发挥强有力的领导作用,对政府征拆政策理解、宣传、解释

不透,对降低村民“暴富”预期的工作开展不够,对群众舆情事件处理不得力。村委基层组织在协调村民与政府之间的利益冲突时,方式方法不对,与村民沟通不到位,不能有效助力政府推动城中村改造。一些农村集体经济组织的征地补偿款分配方案决策程序和资金管理不公开透明。缺乏治理基层矛盾纠纷的有力手段,也会拖延改造进度,加重改造成本。

2.2 利益主体博弈,改造主动性不足,推高改造成本

(1)部分项目改造总成本过高,挤压政府利益。部分项目因历史遗留原因导致占地范围不规范,土地低效使用,给城中村规划及方案设计带来挑战,改造主体为应对改造中的财务不确定性预留超额冗余空间。部分项目则是改造主体不严格遵守项目清单,存在虚增做地成本、扩大费用补偿范围等现象。改造成本过高会挤占政府用于保障房、市政配套项目建设资金,以及政府可享有的土地出让收益。

(2)属地区政府担心分成收入无法保障,改造主动性不足。按照规定,改造项目产生的土地出让收入,除去支付给改造主体的收储补偿款后,剩余部分先由市财政计提大头作为重大基础

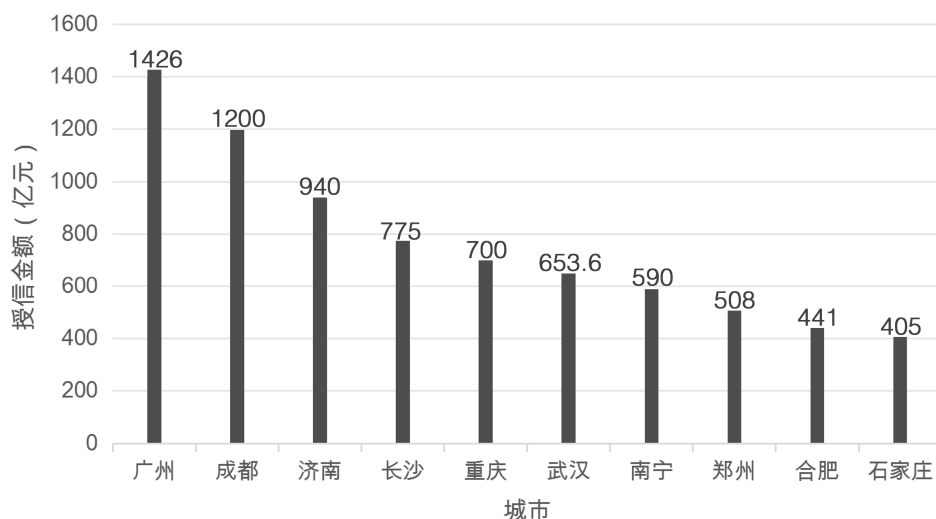


图4 2024年全国首批城中村改造专项借款授信情况(前十)

设施项目建设资金,小头(约5%)分给属地区政府。但在当前土地市场不景气、土地出让收入进行法定扣除后难有结余的预期下,属地区政府担心分成收入无法保障,难以承担区出资项目的建设,因而改造主动性不足,政府资金投资效率不高,增加财政整体运行风险。

2.3 资本性投入风险过度集中于政府端

(1)项目集中推进实施,政府前期财政压力大。以往“三旧”模式依赖开发商垫资,但新模式下“净地出让”要求政府先行承担征收、拆迁和安置的全流程成本。2024年广州推进的52个城中村改造项目中,仅瑶台城中村改造预计总投资就超600亿元。大规模项目集中启动将导致政府短期内财政支出陡增,尤其对土地收储资金需求较大的区域(如白云区、黄埔区)形成压力。

(2)投入风险大部分由政府承担。新模式下,改造主体获得的费用补偿(按做地方案测算出做地成本的8%计算)高于其资金筹集成本(城中村改造专项借款资金来源为抵押补充贷款PSL,当前利率约2.25%),保证不会亏损。改造项目融资风险主要由政府承担,如果未来土地出让及运营收入大幅低于改造方案测算的市场评估价,政府偿还债务的压力会增大,可能增加隐性负债。

(3)融资方式单一,贷款和债券融资比重

高,缺乏社会资本投资。目前广州城中村改造资金主要来自政策性银行的专项借款,2024年广州成功申请城中村改造专项借款总金额4096亿元(占全省65%),远超京沪深等一线城市(图4),目前已放款金额300亿元,另外获得中央预算内资金1.18亿元、重大项目前期经费1.02亿元、专项债资金4.46亿元,各类资金来源见图5。横向对比来看,在2024年全国首批城中村改造专项借款授信额度排名中,广州居第一,资金来源过于单一,社会资本参与度不足,政府偿债压力和违约风险大。

2.4 产业可持续性发展难度大

(1)产业型城中村改造周期长,低成本产业集聚优势延续较难。广州城中村半数以上为产业型,但存在低质发展和改造升级困难的问题,新模式下政府主导的产业规划更倾向于“高大上”产业,市场敏感度不如开发商主导的旧模式,城中村改造的“去弱留强”特点会使小作坊被迫改造或搬迁,生产优势难以延续。“先拆后建”的长周期方式导致产业链断裂和中小企业流失,大多数中小企业难以维持到改造完成。

(2)改造后租金成本上升,收益却面临较大不确定性。改造后地价和租金普遍提升,低成本产业空间减少,“草根企业”被驱逐,如白云区陈田村改造后的租金相较改造前提高了2-5倍,迫使90%的原租户重新选择租住空间。若产业

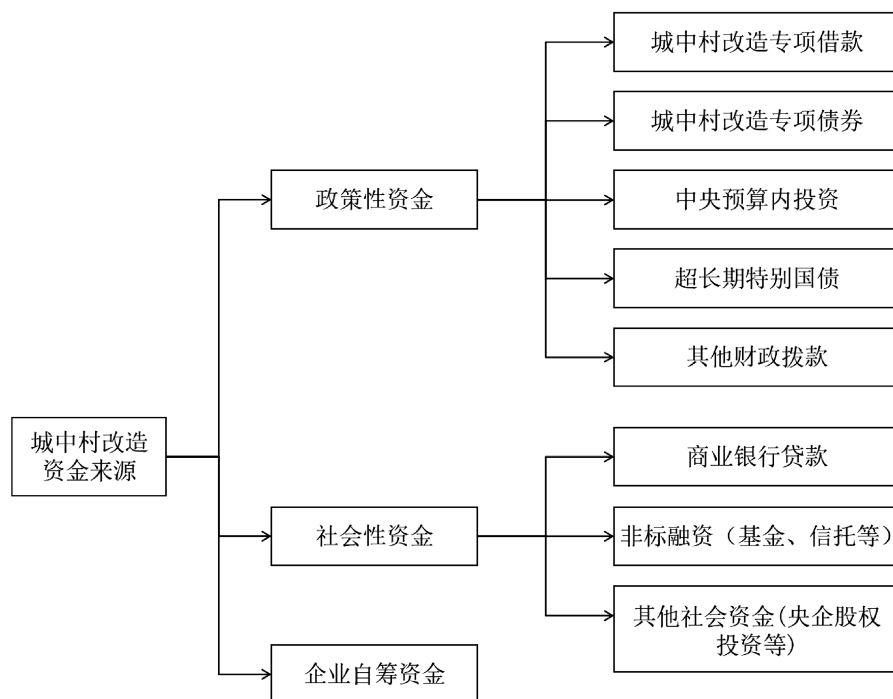


图 5 广州市城中村改造土地整理阶段资金来源

转型运营和升级不成功,将影响属地区的预期税费收入和经济增速,给改造资金的债务偿还带来巨大的财务压力。

3 国内城市做法经验借鉴

3.1 降低改造成本

(1) 制定税收优惠政策。上海市通过优化税务处理规则,降低企业税负,例如配建保障性住房建成后直接将大产证办理至区保障房管理机构名下,免征增值税;企业所得税处理中,配建保障性住房实际产生的成本可按公共配套设施标准进行税前扣除;土地增值税清算时,无偿移交的保障房成本可作为项目成本扣除。

(2) 优化安置方式。2024 年,全国已有武汉、昆明等 40 多个城市正在通过落地房票安置政策,拉动市场需求,推动城市更新^[8]。武汉市汉阳高铁功能区改造项目全面采取房票模式进行货币化安置,将在售商品房纳入安置房源超市,给予定向购房补贴优惠,奖励标准在 1600-3000 元/m² 不等,在促进楼市库存去化的同时降低拆迁安置成本。

3.2 多元化融资渠道

(1) 推广 PPP (政府和社会资本合作模式 Public-Private-Partnership) 新模式的应用。上海选择资金实力雄厚、信用等级好、改造经验丰富的优质企业作为合作单位,发挥其综合开发优势和融资优势,解决改造资金问题,如蟠龙村改造为上海首批政企合作推进的项目之一,由徐泾镇、西虹桥公司和瑞安集团合资成立项目公司开发,总投资近 140 亿,瑞安集团持股主要股份。通过 PPP 模式,政府可以吸引社会资本积极参与城市更新项目,缓解财政资金压力,同时利用社会资本方的专业能力和管理经验,能够对项目进行科学合理的规划和设计,提高项目的投资回报率和资金使用效率,提高项目实际效果^[9]。

(2) 保障房屋资产证券化。国内首批三个保障性租赁住房 REITs 试点项目(红土深圳安居 REIT、华夏北京保障房 REIT、中金厦门安居 REIT)发行,发行规模总计 37.97 亿元,净回收资金 22 亿元^[10],认购倍数突破百倍,后续发布的多个保障性租赁住房 REITs 项目也保持了火爆的抢购,体现出市场对此类项目的高度认可,如表 1 所示。

表 1 保障性租赁住房 REITs 认购情况

REIT 产品名称	发行日期	发行规模(亿元)	网下认购倍数	公共认购倍数
红土深圳安居 REIT	2022-08-16	12.42	133.03	254.35
华夏北京保障房 REIT	2022-08-16	12.55	113.37	157.38
中金厦门安居 REIT	2022-08-16	13.00	108.96	144.63
华夏基金华润有巢 REIT	2022-11-14	12.085	213.24	325.23
招商基金蛇口租赁住房 REIT	2024-09-19	13.635	103.66	159.84
汇添富上海地产租赁住房 REIT	2025-03-17	13.62	180.74	494.08
华泰苏州恒泰租赁住房 REIT	2025-04-22	13.67	222.64	-

(3) 建立城市更新基金。西安市设立的城市更新基金由西安财金公司发起并认缴出资、市政财政给予资金补充,设立 100 亿元城市更新引导母基金,采用母子基金模式,吸引国有企业、建设开发运营企业、投资机构等参与子基金^[11]。首批立项子基金 8 个,预计带动项目投资超过 1400 亿元。

3.3 推动产业可持续性发展

(1) 推动产业保育升级。青岛市抚顺路蔬菜副食品批发市场改造项目投入资金进行设施升级,增设冷链物流体系,形成集农鲜产品批零交易、展示交易等综合服务配套于一体的一站式智慧农产品交易平台,保留原有农产品集散功能,同时通过冷库标准化和食品安全检测设施强化生鲜供应链,业务辐射全国 31 个省市的 300 多个市县^[12]。

(2) 扶持新产业。北京大红门服装商贸城采取“腾笼换鸟”的形式改造,根据所在南中轴地区的产业特征,将原华北最大服装批发市场改造为南中轴国际文化科技园,同时建设元宇宙产业服务平台,提供全面的产业服务,聚焦元宇宙产业链,吸引 270 余家科技企业在此集聚。

(3) 加强对产业人才的支持。深圳水围村城中村改造开创了“政府+企业+村集体”的多元共治模式,实现了社会效益与经济效益双赢^[13],由福田区住建局牵头,深业集团对水围新村 29 栋居民统建楼进行整租,升级改造为 504 套青年人才公寓,提供低价优质的居住场所,推动城中

村人口、产业结构转型升级。

4 对策建议

4.1 评估重大风险,加强基层治理

(1) 把风险评估作为源头预防城中村改造矛盾发生的前端举措^[14]。将容易引发社会矛盾的重大决策、重大项目、重大事项的稳定风险评估作为前置条件,对城中村改造中需要征地拆迁和相关补偿政策制定的合法性、合理性、可行性、可控性展开系统论证。对于群众的抵触情绪,属地区政府组织街(镇)、村集体经济组织事先做好改造区域内拆迁工作的宣传发动和科普,做通思想工作,从源头上预防和减少社会矛盾隐患。

(2) 将责任追究作为解决城中村改造矛盾发生的硬性要求。按照“属地管理”“一岗双责”“权责分明、权责对等”等原则,将“主动治理、事要解决”作为矛盾源头治理工作的硬性要求。完善条块结合的多层化责任体系,压实市县主体责任,压实主要领导的“第一责任”,强化村社两委、社委、联社书记的主管责任,必要时派村里有威望的人担当强有力的第一书记,强化专班力量,确保矛盾不上交、不转移、不扩大。

4.2 强化政策赋能,多维降低城中村改造成本

(1) 强调规划实施经济性,加强部门衔接,合理划分各方利益。建议市规划部门在项目控规编制阶段充分协同市住建部门、属地区政府、村集体、意向改造主体等相关方,核定优化规划指标,重点考虑规划实施的经济性,降低改造成

本。加强改造主体运营监管,保证项目按照规划执行。按承担的改造建设和管养事权与支出责任划分市、区政府的收益分成,调整专项资金计提顺序,优先保障区 5% 的保底分成收入,激励区政府积极参与改造。

(2) 善用税收筹划空间,降低做地企业在安置房建设移交环节的税负。建议市税务部门加强对城中村改造项目的税务指导与服务,减轻各环节企业税负。采用企业代建模式,由广州安居集团负责安置房的投资建设运营管理和产权持有,减少因安置房权属转移环节发生的增值税及附加税费。按组成计税价格合理认定税基,降低做地企业的税负成本。

(3) 采用房票为主、货币化为辅的安置方式,减轻政府支出压力。进一步加大房票安置在城中村改造安置方式中的比例,以存量房替代新建安置房降低建设成本,缓解政府财政支出压力。推出更加优厚的房票安置财政补偿政策,鼓励开发商对接房票持有者购房时给予明显折扣,将更多的房源包括二手房纳入房源库,提升“房源超市”供需匹配度。

(4) 租用村民富余安置房并用以抵扣保障房建设指标,降低保障房新建支出。建议属地区政府在妥善做好原有租户安置搬迁、租金基本稳定的前提下,利用专项债租用村民的富余安置房作为保障性住房,降低保障房新建支出。鼓励村集体在符合规划及村民表决通过的前提下,利用集体经营性建设用地建设保障房,变更土地性质,不补缴土地价款,只租不售。

4.3 创新融资机制,激活社会资本参与动能

(1) 积极探索 PPP 新模式应用。鼓励社会资本参与城市更新项目建设,对有稳定盈利模式的重大项目,鼓励采取 PPP 等方式投资、建设、运营,通过转让-运营-移交(TOT)、改建-运营-移交(ROT)、股权投资+EPC 等 PPP 新模式引入社会资本参与城中村改造,盘活存量经营性资产,推动城市更新由“开发理念”向“经营理念”转变。

(2) 推进保障房资产证券化。以广州安居

集团为主体,选取位于广州市核心区域、地段的城中村改造项目向中央申报发行保障性租赁住房 REITs 项目,向社会投资者募集资金,保障房租金收益扣除运营成本、基金管理费用后,按照基金份额分配给投资者,为投资者提供稳定投资回报渠道。

(3) 用好广州城市更新基金。广州城市更新基金的资金成本较高,是专项借款的 3-4 倍,建议现金流较好的微改造项目、城市文化旅游消费改造项目申请城市更新基金,政府出台更多支持政策,鼓励企业对城市更新项目继续投入资金。

4.4 聚焦产业可持续性发展,构建长效收益保障体系

(1) 优势产业原地保育升级,落后产能有序疏散转移。各区政府在编制城中村改造方案时重点制定产业疏解方案、产业规划和产业发展计划,甄别筛选有前景、有潜力的企业,引导原地保留升级,留住优势产业。实施分期分片改造,梳理存量房和新建的空置园区、厂房用作企业腾挪安置,避免产业链断裂、生态流失和集体收益折损。有序疏解劳动密集型、低效用地型产业和落后产能,通过与外围城区结对共建,做好迁出产业转移承接园的选址和规划。

(2) 加大产业扶持政策力度,引入优质产业项目。凝聚政府、行业协会、金融机构、企业多方合力,聚焦地区优势产业链发展需求,从财税减免、资金扶持等方面加快出台城中村改造的产业扶持政策,形成产业集群,提高产业效益。引入具有丰富运营经验的合作企业投资参与产业园区的开发建设,村集体以土地入股,与投资企业合作成立园区运营公司,村民共享改造后的产业发展收益。

(3) 建立产业生态保护机制,保障小微企业和个体户的创业需求。政府、企业、村集体三方合作,采取“统租运营+物业管理+综合整治”方式,将临近产业聚集区、实施条件较好的城中村房屋整体长期租赁,划定和预留一定规模比例的低成本创业居住空间,用作容纳新就业人口、新

产业人才的保障性租赁住房,保持产业发展所需的“人气”。

参考文献(References):

- [1] 高曼. 基于博弈论的城中村改造对策研究[D]. 西安: 西安建筑科技大学, 2012.
- [2] 赵丽梅, 张均斌. 别让漂在大城市的年轻人“住”不起[N]. 中国青年报, 2023-10-17(006).
- [3] 叶裕民, 唐一可, 张理政. 论超大特大城市城中村改造目标转型: 面向中国式现代化和新二元结构治理[J]. 规划师, 2024, 40(08): 1-10.
- [4] 黄治. 城中村改造模式与策略研究[D]. 武汉: 武汉大学, 2013.
- [5] 亢舒. 城中村改造“加码”惠及更多居民[N]. 经济日报, 2025-03-26(006).
- [6] 唐培峰. 计划批准预售商品住房约 5.4 万套[N]. 广东建设报, 2025-04-08(002).
- [7] 赵燕菁, 宋涛. 城市更新的财务平衡分析——模式与实践[J]. 城市规划, 2021, 45(09): 53-61.
- [8] 马纪朝. 郑州房票新政 80 天后商品房库存同比下降 20% [N]. 第一财经日报, 2025-01-24(A09).
- [9] 甄子心. 高质量发展与城市更新财税、投融资创新

研究[C]//中国建设会计学会. 中国建设会计学会 2024 年学术交流会议论文集(上册). 中铁十五局集团第三工程有限公司, 2024: 267-273.

- [10] 张楚, 赛云秀, 牛波. 保障性租赁住房 REITs 风险评价及对策[J]. 合作经济与科技, 2024, 39(20): 42-44.
- [11] 任荣荣. 破解城市更新的投融资难题[J]. 中国金融, 2023, 73(24): 88-89.
- [12] 李童. 后疫情时代背景下农贸批发市场空间改造设计研究[D]. 青岛: 青岛理工大学, 2021.
- [13] 李敏. 基于文献综述的保障性租赁住房发展探讨[J]. 住宅与房地产, 2024, 29(27): 123-125.
- [14] 邓少君. 基层矛盾治理[M]. 北京: 中国法制出版社, 2019: 266.

作者简介:

第一作者/通讯作者: 谢颖, 1980 年生, 女, 湖北襄阳人, 博士, 广东财经大学财政税务学院, 讲师, 主要研究方向为经济与财税政策效应评估。Email: 20051528@gdufe.edu.cn

Study on Financial Risk Prevention and Control of the New Model of “Legal Expropriation and Clean Land Transfer” for the Renovation of Urban Villages in Guangzhou City

XIE Ying

(Public Finance and Taxation School of Guangdong University of Finance and Economics, Guangzhou 510320, China)

Abstract: Guangzhou has achieved certain results in solving the problem of urban village renovation through a new model of “Legal Expropriation and Clean Land Transfer”. In the current context of economic development, it is necessary to fully consider local financial security and prevent potential financial risks during the renovation process. The article analyzes the risk points of high upfront costs borne by the government, single financing models, and unclear post renovation benefits in the current urban village renovation. Drawing on the experience of cities, such as Shanghai, Shenzhen, and Xi’an, the following policy recommendations are proposed: evaluating the crucial risk and strengthening grassroots governance; strengthening policy empowerment and reducing urban renewal costs in multiple dimensions; innovative financing mechanisms and activating the participation of social capital; focusing on industrial upgrading and building a long-term revenue guarantee system.

Key words: urban village renovation; financial security; risk prevention and control