



天津城市更新解锁“蝶变”密码

以“新”换“心”的实践之路

“城市更新不仅是空间的重塑，更是产业的焕新与民生的提质。”《财富周刊》邀请到城市更新网总经理高文利与天津河东城市更新产业运营有限公司总经理陈文龙，围绕天津城市更新的“独特模式”“典型案例”与“未来方向”展开深度对话。

从“零星探索”到“全面发力”

提及天津城市更新的发展历程，高文利梳理出清晰的时间线。“若要定义天津城市更新的‘元年’，我认为是2021年。”他解释道，在2021年之前，天津虽已存在老旧厂房活化、历史建筑改造等零星的城市更新实践，但尚未形成系统性规划。直到2021年，城市更新被正式纳入国家“十四五”战略规划，天津才真正开启了城市更新的“全面推进模式”。

“顶层设计的高度，决定了城市更新的深度与广度。”高文利强调，天津在城市更新领域的突出亮点，首先体现在科学完善的顶层规划上。2023年，天津首次将“中心城区更新提升”纳入全市“十大行动”，将城市更新提升至城市经济发展的核心战略层面；2024年，进一步提出“三新三量”发展理念，其中“城市更新”与“科技创新”“产业换新”并列“三新”。

据城市更新网统计，2023—2024年期间，天津涌现出170多个城市更新项目，涵盖片区更新型、产业类、文商旅类等七大类型，形成了“多点开花、分类推进”的良好格局。

二次方园区：跨界融合典范

作为二次方园区的操盘手，陈文龙对这个由老旧木材市场改造而来的园区有着深厚的感情。“二手商品行业是一个‘既古老又新兴’的领域。”他开篇便点明了园区的产业定位逻辑。

正是看到了二手商品行业的发展潜力，陈文龙及其团队决定“打破常规”——打造全国首个以“二手商品流通”为主题的电商流通产业园。而要实现这一目标，



图为陈文龙(中)、高文利(右)在财富+演播室。

首先要突破的是“运营主体”的创新。

“传统城市更新项目，运营主体要么是央国企，要么是民营企业，而二次方园区采用了‘地方国企+民营企业’的合资模式。”陈文龙介绍，该园区由河东区国企嘉盛集团与民企广泽集团联合组建的天津河东城市更新产业有限公司负责运营，“这种混改模式的优势在于，既能发挥国企在资源整合、政策对接上的优势，又能借助民企的市场化思维与灵活机制。”

在产业运营层面，二次方园区跳出了“靠租金差价盈利”的传统思维，深耕二手商品流通产业链。

其中，“解决企业合规经营痛点”是园区吸引企业入驻的核心竞争力。陈文龙坦言，二手商品流通企业长期面临“发票难获取、纳税不规范”的问题。为解决这一问题，园区开发了“二手商品流转管理系统”，通过验证“销售方真实性、货物真实性、回收资金真实性”，实现“三流合一”，确保企业合规纳税。

从“闲置仓库”到“产业枢纽”

二次方园区的发展，并非一蹴而

就。其一期项目源于河东区一处闲置木材市场的改造，1.5万平方米的空间，主要满足了小型质检中心、直播企业等“轻资产”企业的需求。但随着园区影响力的扩大，入驻企业对“大空间、多功能”的需求日益迫切。

“城市更新必须‘按需调整’，跟着产业需求走。”陈文龙表示，在河东区政府的推动下，园区与中国铁路物资集团合作，对中铁材料厂进行更新改造，打造了二次方园区二期项目，并于2024年12月正式开园。二期项目的落地，不仅解决了园区“空间不足”的问题，更助力其向“二手商品流通产业枢纽”转型。

破解“信任难题”：构建消费保障

“二手商品消费，最核心的痛点是‘信任’。”陈文龙直言，消费者购买二手商品时，总会担心“成色是否达标、质量是否可靠、售后是否有保障”。

为破解这一痛点，二次方园区从“技术赋能”与“政策保障”两方面入手，构建了一套完善的信任体系。在技术层面，园区的“二手商品流转管理系统”

发挥了关键作用。消费者通过系统可查询商品的“全生命周期信息”——从原主人的出售信息，到商品的使用时长、交易次数，再到质检机构出具的鉴定报告，一目了然。

在政策保障层面，园区与天津市市监局、河东区市监局、商务局、知识产权局等部门建立了“联动机制”。一旦发生消费投诉，园区会联合政府部门“溯源追责”——不仅要解决具体的投诉问题，还要深挖问题根源，从流程上进行优化。

试点引领：打造全国创新高地

2025年4月14日，在海南消博会上，商务部正式公布了全国二手商品流通试点城市与试点企业名单——天津市河东区入选10个试点城市，二次方园区成为28家试点企业之一。

“成为试点后，我们的目标是打造‘全国二手商品流通产业的创新高地’。”陈文龙透露，目前园区已与河东区政府合作，制定了试点工作的“三大方向”：一是建设“二手商品回收网络”；二是打造“二手商业综合体”；三是推动“政策创新”，结合试点经验，探索更多支持二手商品流通行业发展的政策举措，形成可复制、可推广的“天津经验”。

高文利对二次方园区的试点工作充满期待：“城市更新的核心是‘以新换心’——用创新的模式、新兴的产业，换得城市发展的活力与市民的满意度。二次方园区的实践，正是天津城市更新‘产城融合’理念的生动体现。”从老旧厂房的“蝶变”，到二手商品流通产业的“崛起”，二次方园区的实践，不仅为天津城市更新提供了“可复制的样本”，更为全国城市更新与产业升级的融合发展，解锁了新的“蝶变”密码。

理财漫谈

养老规划中常被忽视的财富“锚点”

养老规划的核心不仅是财富积累，更是通过结构性安排实现财富保值、传承与风险隔离。高净值客户往往关注投资回报，却容易忽视潜在的税务风险、资产混同与政策变动风险。这些隐形成本可能悄然侵蚀养老资产，影响代际财富传承。

三大隐形风险

养老财富的潜在威胁

1. 税务风险需前瞻布局

尽管我国尚未开征房产税与遗产税，但从国际经验与财政趋势看，财产性税收体系的完善是大概率方向。同时，CRS（共同申报准则）的推行提升了跨境资产税务透明度，海外资产合规性日益重要。

2. 资产混同风险不容忽视

企业家客户普遍存在个人家庭资产与企业资产边界模糊的问题。一旦企业

经营出现风险，个人养老资产可能因连带责任遭受损失。此外，子女婚姻变动也可能导致家族财富外流。

3. 法律政策动态变化风险

养老相关法律环境持续演进，《民法典》对继承规则的调整，以及未来可能针对养老信托、长期护理保险等产品的法律框架更新，都需要提前预判和适应。

构建财富“防火墙”

智慧工具的综合运用

1. 保险金信托：养老规划核心工具

保险金信托融合了人寿保险的杠杆效应与信托的资产隔离功能。通过这一架构，可将保险理赔金纳入信托计划，由信托公司按约定定期、定向支付养老资金。这不仅实现了资产所有权、控制权与收益权的有效分离，还能确保在失能失智后，养老意愿仍能得到执行。

2. 家族信托：跨代财富传承方案

对于资产量级更大的客户，家族信

托是更全面的选择。通过设定“本金保留+收益分配”条款，既能保障养老阶段的稳定现金流，又能实现本金的安全传承。家族信托的资产隔离功能，可有效抵御债务追索、婚姻变动等风险，成为家族财富的“压舱石”。

合规税务筹划 政策红利充分利用

税务筹划重在前瞻布局与合规运作。可充分利用现有税收优惠政策，如符合条件的商业健康保险、税收递延型养老保险的保费税前扣除。此外，通过慈善信托或基金会捐赠，既能践行社会责任，也能为未来可能的遗产税优化应税基数。

在资产配置层面，应合理利用不同金融产品的税务差异，如长期持有上市公司股票的股息红利税收优惠，以及未来可能推出的养老目标基金相关税收优惠。

养老规划是一项系统工程，需要将税务优化与资产保全作为核心考量，通

过专业工具和前瞻规划，构建稳固的财富防护体系，确保退休生活的品质与家族财富的永续传承。



本文作者:刘涛

交通银行天津市分行 高级财富管理顾问

2021年荣获全国私人银行家大赛优胜奖

2023年荣获“交通银行总行私人银行卓越贡献15人”嘉奖

2024年荣获天津电视台第四届理财师大赛“钻石财富管理团队”称号。

都市频道《财富+》播出时间：每周二、周三、周四20:15；经济广播《财富+》播出时间：每周六20:00。