

广东省住房和城乡建设厅 国家开发银行广东省分行

粤建节函〔2021〕252号

广东省住房和城乡建设厅 国家开发银行 广东省分行关于推进金融支持城镇 老旧小区改造工作的通知

各地级以上市住房和城乡建设局，珠海市自然资源局，中山市城市更新局，茂名市城市管理和综合执法局：

为贯彻落实《广东省人民政府办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》（粤府办〔2021〕3号）要求，加大对我省城镇老旧小区改造的金融支持力度，现就国家开发银行对接支持我省城镇老旧小区改造工作有关事项通知如下：

一、重点支持领域

（一）重点支持对象。

纳入广东省城镇老旧小区改造规划或年度计划的城镇老旧小区改造项目，重点支持城市或县城（城关镇）建成年代较早、失养失修失管、市政配套设施不完善、社区服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区（含单栋住宅楼）。

（二）重点支持改造内容。

包括基础类、完善类、提升类：

1. 基础类。主要包括市政配套基础设施改造提升以及小区内建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位维修等。其中，改造提升市政配套基础设施包括改造提升小区内部及与小区联系的供水、排水、供电、弱电、道路、供气、消防、安防、生活垃圾分类、移动通信等基础设施，以及光纤入户、架空线规整（入地）等。

2. 完善类。主要包括环境及配套设施改造建设、小区内建筑节能改造、有条件的楼栋加装电梯等。其中，改造建设环境及配套设施包括拆除违法建设，整治小区及周边绿化、照明等环境，改造或建设小区及周边适老设施、无障碍设施、停车库（场）、电动自行车及汽车充电设施、智能快件箱、智能信包箱、文化休闲设施、体育健身设施、物业用房等配套设施。

3. 提升类。主要包括公共服务设施配套建设及其智慧化改造，包括改造或建设小区及周边的社区综合服务设施、卫生服务站等公共卫生设施、幼儿园等教育设施、周界防护等智能感知设施，以及养老、托育、助餐、家政保洁、便民市场、便利店、邮政快递末端综合服务站等社区专项服务设施。

除上述改造内容外，对于各市、县（市、区）在国家及省政策框架下因地制宜确定的改造内容，国家开发银行广东省分行可适当给予支持。

二、主要融资支持模式

（一）项目自平衡模式。主要适用于项目自身预期收益可

以覆盖投入的城镇老旧小区改造项目。如单个项目满足现金流要求可单独申报，也可以社区、片区、城区为单位联合申报，通过同步规划、同步立项、同步实施改造，实现项目整体财务自平衡。

（二）PPP 模式。主要适用于项目预期收益不能覆盖改造成本的城镇老旧小区改造项目。通过引入社会资本建立 PPP 运营机制，以完善类、提升类改造产生的现金流作为使用者付费，以财政资金作为可行性缺口补助，统筹用于基础类无收益改造，实现项目现金流整体可平衡。

（三）公司融资模式。主要适用于预期收益不能覆盖投入但又无法采用 PPP 模式的项目。可通过将区域内的停车位、公房等存量经营性资产以及城镇老旧小区改造后形成的相关资产、特许经营权或未来收益权注入城镇老旧小区改造主体，增强企业自身“造血”能力，以企业的经营收入平衡改造投入。

（四）垂直行业整体支持模式。可以市、县（区、市）为单位选取城镇老旧小区改造中某一特定行业进行系统整合，如加装电梯、加建停车设施、水电气改造等，一体化支持城镇老旧小区的系统性改造。

三、专项贷款期限及优惠政策

国家开发银行广东省分行发挥开发性、政策性金融优势，将我省城镇老旧小区改造项目列入重点支持业务领域，在贷款额度、利率定价，担保方式等方面加大支持力度。对符合条件的广东省城镇老旧小区改造项目，视项目运营周期、还款现金

流、借款人能力等情况合理确定贷款期限，按照“保本微利”原则，给予贷款利率优惠。一般情况下贷款期限最长不超过 20 年，宽限期不超过 3 年；采用 PPP 模式的，贷款期限最长不超过 25 年，宽限期最长不超过 5 年。

四、工作要求

（一）开展项目策划。对纳入城镇老旧小区改造五年规划、适合开展融资运作的项目，各地级以上市城镇老旧小区改造主管部门可以以市为单位或组织所辖县（区、市）按照“统筹项目、统筹还款来源、统筹信用结构”模式进行项目策划，以完善类、提升类改造产生的收益反哺基础类改造成本，实现“肥瘦搭配”统筹项目建设；或者指定城镇老旧小区改造主体，通过注入各类政府资源或城镇老旧小区改造后形成的相关资产，以单一主体统筹实施某一特定区域的城镇老旧小区改造任务。具体工作中，如需要统筹资源，可由各市、县（市、区）提出初步意向，国家开发银行广东省分行配合开展项目前期策划工作，协助研究制定融资方案，提高项目融资的可操作性。

（二）确定适格融资主体。由各市、县（市、区）城镇老旧小区改造主管部门指导老旧小区改造项目融资主体与国家开发银行广东省分行沟通，提供融资需求等相关材料。鼓励符合条件的政府融资平台作为城镇老旧小区改造项目融资主体。其他融资主体除承担城镇老旧小区改造任务外，未来一个时期内应具有稳定的现金流（包括但不限于供水、物业服务、经营性资产出租或运营等收入）。

(三) 组织项目申报。请各地级以上市城镇老旧小区改造主管部门结合地方实际情况，梳理本地区符合条件的项目和资源，与国家开发银行广东省分行及时对接。若有前期工作成熟项目，请填写《广东省城镇老旧小区改造国开行贷款项目申报清单》(见附件)，发送省住房和城乡建设厅建筑节能处和国家开发银行广东省分行规划发展处电子邮箱。

(四) 确定支持项目。国家开发银行广东省分行按照独立审贷、自主决策、择优支持、严控风险的原则，选择符合条件的项目提供综合性金融服务。确定授信后，国家开发银行广东省分行将在10个工作日内反馈省住房和城乡建设厅和各地级以上市城镇老旧小区改造主管部门。

特此通知。

附件：广东省城镇老旧小区改造国开行贷款项目申报清单



(联系人：广东省住房和城乡建设厅建筑节能处 杨庆东，
联系电话：020-83133702; 联系人：刘细华，联系电话：
020-83133707; 传 真：020-83133704，电子邮箱：

zjt-liuxihua@gd.gov.cn; 联系人：国家开发银行广东省分行
规划发展处 余洋，联系电话 020-32132033；联系人：肖锦颖，
联系电话：020-32132117；传真：020-38633036，电子邮箱：
xiaojinying@cdb.cn)

公开方式：主动公开



附件

广东省城镇老旧小区改造国开行贷款项目申报清单

序号	项目所在地		项目基本情况					资金情况（万元）					联系人及 电话
	城市名称（地 级以上市）	区/县 （市）	项目名称	融资主体	计划开工时 间（年月）	建设内容及规模	总投资	财政 资金	专项债 券资金	其他 资金	融资需求		
1													
2													
3													
4													
5													
6													
...													

注：1. 财政资金包括中央财政补助资金、中央预算内投资、地方预算内投资和地方专项建设基金。
2. 其他资金包括企业自有资金及可被认定为资本金的其他资金。