

北京市住房和城乡建设委员会
北京市发展和改革委员会
北京市规划和自然资源委员会
北京市财政局
北京市人民政府国有资产监督管理委员会
北京市民政局
北京市地方金融监督管理局
北京市城市管理委员会

文件

京建发〔2021〕121号

关于印发《关于引入社会资本参与老旧小区改造的意见》的通知

各区人民政府、北京经济技术开发区管委会，市有关部门：

经市政府同意，现将《关于引入社会资本参与老旧小区改

造的意见》印发给你们，请结合工作实际贯彻执行。

北京市住房和城乡建设委员会



北京市发展和改革委员会



北京市规划和自然资源委员会



北京市人民政府国有资产监督管理委员会



北京市地方金融监督管理局



北京市城市管理委员会



2021年4月22日

关于引入社会资本参与老旧小区改造的意见

根据国务院办公厅《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》和市委市政府工作部署，为构建政府与居民、社会力量合理共担改造资金的工作机制，逐步形成居民出一点、企业投一点、产权单位筹一点、补建设施收益一点、政府支持一点等“多个一点”资金分担方式，建立共同参与改造、共同治理社区、共同享受成果的老旧小区改造良性循环新机制，本市将引入社会资本参与老旧小区改造，现提出如下意见：

一、多种方式引入社会资本参与

（一）社会资本可通过提供专业化物业服务方式参与。按照《北京市物业管理条例》的规定，经业主大会决定或物管会组织业主共同决定，业委会或物管会等业主组织通过招标等方式选定物业服务企业，物业服务企业参与老旧小区改造。小区已有物业服务企业的，经业主大会决定或物管会组织业主共同决定，依据居民提升物业服务水平和老旧小区改造的需求，业主组织重新与物业服务企业签订物业服务合同。

（二）社会资本可通过“改造+运营+物业”方式参与。在街道（乡镇）指导下，经业主大会决定或物管会组织业主共同决定，可以将小区共用部位的广告、停车等公共空间利用经营与物业服务打包，采用招标等方式选定社会资本，社会资本通过投资改造，获得小区公共空间和设施的经营权，提供物业服务和增值服务。

（三）社会资本可通过提供专业服务方式参与。业主组织或实施主体可通过招标或竞争性谈判选择养老、托育、家政、便民

等专业服务企业投资改造或经营配套设施，提供专业服务。

（四）鼓励社会资本作为实施主体参与老旧小区改造。区政府可通过“投资+设计+施工+运营”一体化招标确定老旧小区改造实施主体，既可作为单个小区的实施主体，也可通过区政府组织的大片区统筹、跨片区组合，作为多个小区及周边资源改造的统一实施主体。实施主体可与专业企业联合投标。

二、加大财税和金融支持

（一）社会资本参与老旧小区改造的，市级财政仍按照《关于老旧小区综合整治市区财政补助政策的函》（京财经二〔2019〕204号）等政策予以支持；同时，对符合条件的项目给予不超过5年、最高不超过2%的贷款贴息。区政府对符合要求的项目，可以申请发行老旧小区改造专项债。

（二）涉及基础设施改造的，市区发展改革部门按照《加快推进自备井置换和老旧小区内部供水管网改造工作方案》（京政办发〔2017〕31号）、《北京市老旧小区配网改造工作方案（2018-2022）》（京发改〔2018〕2952号）等有关规定予以支持。

（三）支持通过“先尝后买”方式引入专业化物业服务，各区政府可对引入的业主大会或会议认可的物业服务企业给予奖励补助。

（四）市区税务部门应按照《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23号）等有关规定，落实专业经营单位和养老、托育、家政等服务机构的税费减免政策。

（五）鼓励金融机构参与投资市区政府设立的老旧小区改造等城市更新基金。支持社会资本开展类 REITs、ABS 等企业资产证券化业务。

（六）支持社会资本通过项目融资、公司融资等方式向开发性金融机构、商业银行等金融机构申请中长期贷款。支持社会资本利用财政补贴、政府实物注资、产权单位和居民出资等作为项目融资的资本金。

三、存量资源统筹利用

（一）业主共有的自行车棚、门卫室、普通地下室、物业管理用房、腾退空间，在街道（乡镇）指导下，经业主大会决定或物管会组织业主共同决定使用用途，统筹使用。

（二）区属行政事业单位所属配套设施，以及区属国有企业通过划拨方式取得的小区配套用房或区域性服务设施，经专业机构评估，可将所有权或一定期限的经营收益作为区政府老旧小区改造投入的回报。

（三）市、区属国有企业通过出让方式取得的配套用房，以及产权属于个人、民营企业和其他单位的配套用房，规划自然资源部门要加强用途管控，恢复原规划用途或按居民实际需要使用。区政府搭建平台，鼓励产权人授权实施主体统筹使用。

（四）上述存量资源授权社会资本改造运营的，授权双方应当签订书面协议，明确授权使用期限、使用用途、退出约束条件和违约责任等。国有资产的产权划转由区政府根据实际情况确定。

四、简化审批

（一）纳入老旧小区改造计划或完成相应投资决策审批的项目，即可在建设工程承发包招标平台或勘察设计招标平台进行一体化招标。

（二）社会资本经委托或授权取得的设施用房，在办理经营所需证照时，持区老旧小区综合整治联席会认定意见即可办理工商等相关证照，不需提供产权证明。

（三）供（排）水、供电、供气、供热等专业公司对社会资本运营的配套服务设施，给予缩短接入时间等支持措施，属于简易低风险工程附属水、电、气接入“三零服务”范围的，免于行政审批。

（四）土地规划有关支持政策，按照本市城市更新有关规定执行。

五、监督管理

各区要健全引入社会资本的监管制度，街道（乡镇）要对社会资本投资、改造和运营进行全过程监管。各区要建立评估机制，由街道（乡镇）聘请第三方定期对社会资本的服务情况进行评估，总结经验，持续改进和提升社会资本的服务质量。

社会资本违反合同约定，存在擅自改变使用用途、服务收费明显高于周边水平、服务质量差居民反映强烈等触及退出约束条件的，授权主体依据合同约定终止授权。

六、本意见自下发之日起实施。意见执行过程中遇到的问题，请及时反馈。

附件：国家开发银行老旧小区改造金融产品

附件

国家开发银行老旧小区改造金融产品

一、产品类型

（一）股权类产品

开发银行可参与投资、协助政府设立城市更新基金、老旧小区改造基金等。

（二）债权类产品

1. 银行间市场债务直接融资工具

开发银行可作为债权承销商承销实施主体发行的超短融、短融、中票、公司债等债券业务。

2. 证券化债务融资工具

开发银行可帮助实施主体申请类 REITs、CMBS、ABS 等资产证券化业务，盘活存量资产，拓展多个融资渠道。

3. 中长期贷款业务

借款人：符合银行要求的企业法人。

贷款用途：符合国办 23 号文要求的基础类、完善类、提升类的各种类型的改造内容。

资本金：按照国家对于资本金比例要求的最低比例，不低于总投资的 20%。居民出资、市区级财政补贴、政府专项债以及国有企事业单位等老旧小区原产权单位给予的资金均可作为项目的资本金。

还款来源：小区配套设施、公共服务设施等出租、经营收入；自行车棚、闲置锅炉房、堆煤场等多种经营资产的收入；企业公

司现金流等。

贷款期限：最长为 25 年，宽限期（只付息不还本）最长为 5 年。

贷款利率：不高于贷款市场报价利率（LPR）

信用结构：经营性资产形成的应收账款质押、资产抵押、保证担保、股权质押、企业信用良好的可采用免担保等。

4. 流动资金贷款

可提供 1 年期、3 年期的流动资金贷款，用途为实施主体运营期的日常经营所需。

二、融资模式

（一）项目融资

可小区自平衡，或以大片区统筹、跨片区统筹资源实现的收益作为平衡来源。

（二）公司融资

对于市属、区属国有企业或其他自身实力较强的主体，可以项目运营收益和政府授权运营或注入的其他资产产生的现金流等企业综合收益作为平衡来源。

（三）PPP

对于预期收益不能覆盖投入的项目，以 PPP 协议项下的使用者付费和可行性缺口补助或政府付费作为平衡来源。

上述为开发银行主要金融产品，后续开发银行还将根据北京市老旧小区改造推动情况和项目具体条件优化、改进产品。

（此件主动公开）

北京市住房和城乡建设委员会办公室

2021 年 4 月 22 日印发
