河源市城镇老旧小区改造资金共担机制

实施方案（征求意见稿）

为多元化筹措我市城镇老旧小区改造资金，充分发挥政府、社会、居民的资金效益，确保城镇老旧小区改造工作顺利推进，贯彻执行《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）和财政资金管理的有关规定，建立由财政补助资金、政府投资、社会资本参与、居民出资、专业经营单位出资等多种模式灵活组合的改造资金机制，结合本市实际，制定本实施方案。

一、积极筹措财政资金

积极争取中央、省补助资金，发挥财政资金引导作用，市、县区在预算中统筹安排资金用于老旧小区改造，采取投资补助、项目资本金注入、贷款贴息等方式。统筹中央补助资金、地方各渠道财政性资金，用于老旧小区改造，提高资金使用效率。

1. 积极争取中央和省级财政资金。相关的中央和省级支持资金共有三项:“中央预算内投资”、“中央财政补助资金”、“省级财政补助资金”。近两年，中央预算内投资金额下达相对较多，各县区要准确理解和把握发展改革、住房城乡建设等部门对“项目”与“任务”管理的不同需求，提前做好项目储备，精准进行项目申报。中央预算内投资主要用于支持城镇老旧小区改造配套基础设施和改革服务设施改造提升，下达资金仅用于对应的具体项目；中央财政补助资金支持城镇老旧小区内水电气路等配套基础设施和公共服务设施建设改造，以及小区内房屋公共区域修缮、建筑节能改造，下达资金可以统筹用于纳入所在年度计划的一个或多个老旧小区；省级财政补助资金参照中央财政补助资金用途使用；根据审计要求，同一具体项目不得重复使用中央预算内投资和中央财政补助资金。

（二）市、县区政府配套改造资金。除积极申报上级补助资金外，市、县人民政府可通过一般公共预算收入、土地出让收益、住房公积金增值收益、地方政府专项债券、新增一般债券额度、城市基础设施配套费、彩票公益金等渠道统筹安排资金支持城镇老旧小区改造。地方政府一般债券和专项债券重点向城镇老旧小区改造倾斜，严格落实资金投向和使用要求。

**二、发行城镇老旧小区改造政府专项债。**市发展改革、财政部门将发债额度向城镇老旧小区改造倾斜，鼓励各县区通过发行城镇老旧小区改造专项债解决财政资金不足的问题（根据相关政策规定，城镇老旧小区改造专项债不纳入地方政府隐性债务考核）。改造资金需求较大的源城区、龙川县、连平县等城镇老旧小区牵头部门，要积极研究专项债的政策规定和相关要求，认真谋划改造项目，争取发行政府专项债用于城镇老旧小区改造。

**三、争取政策性银行贷款支持改造。**各县区要积极谋划有收益的城镇老旧小区改造项目，争取政策性银行的资金支持。如有符合的项目，积极与国家开发银行河源办事处、中国建设银行河源分行对接。

**四、鼓励引导专营单位投资。**财政资金重点支持老旧小区道路和基础设施土建施工，引导专营单位投资改造水、电、气和通讯管网。对采取“上改下”的，属地政府负责管沟沟体等土建工程费用；专业经营单位负责各自线缆设备的敷设安装、割接及相关费用，并完成各自原有线缆的拆除。对确无条件实施“上改下”的，由各管线专营单位负责完成各自架空线缆的序化规整、飞线及废线清理并承担相应费用。

**五、引入社会化资金。**对于能够形成现金流的项目，引入市场化投资。建设停车场，增设垃圾分类设施、新建养老抚幼、社区活动用房等均可引导社会资本方出资，后续通过租金、运营收益等形式返还投入资金；采取“企业投资+付费使用”的加装电梯模式，通过向居民销售梯控卡、广告等方式回收投资。

**六、引导居民个人出资。**按照“谁受益、谁出资”的模式，积极推动居民出资参与改造。居民可采取以下四种方式或其他方式出资参与改造：

（一）直接出资参与改造，居民可通过集资对楼栋本体（如屋面、外墙、防盗门、楼梯间等）进行修缮；也可通过捐资捐物等方式参与改造。

　　（二）让渡小区公共收益（如户外广告、停车、社区低效空间再利用等收益），通过引入规模化运营企业运营，用于小区的改造和日常维护管理。

　　（三）完善小区后续管养，小区改造前居民集资建立后续管养基金，并承诺引入专业物业管理或准物业管理的，优先纳入改造计划。

　　（四）支持小区居民提取公积金，用于加装电梯等自住住房改造。鼓励居民结合小区改造进行户内改造或装饰装修、家电更新。

1. **资金管理和监督**

使用中央和省级支持资金应符合《财政部 住房城乡建设部关于印发中央财政城镇保障性安居工程专项资金管理办法的通知》（财综〔2019〕31号）等政策文件的规定，市、县（区）住房城乡建设部门、财政部门应当按照全面实行预算绩效管理的有关规定，强化绩效目标管理，严格审核，做好绩效运行监控和绩效评价，并加强绩效评价结果应用。专项资金的管理使用接受人大、审计、纪检监察、财政等部门的监督检查，任何单位和个人存在截留、挤占、挪用或骗取专项资金等行为的，严肃追究相应责任。

河源市城镇老旧小区改造工作领导小组办公室

2021年 月 日