

## “旧改”知多少？

### ——基建系列报告之三

宏观深度

- ◆ **“旧改”改什么？** 针对老旧小区管线林立、外立面脱落、停车拥堵、缺少电梯、物业落后等诸多问题，老旧小区改造的内容可分为三类：一是保基本的配套设施，如水、电、气、路等市政设施的维修完善；二是提升类的基础设施，如公共活动场地、停车场、物业等的配建；三是完善公共服务类内容，如养老、抚幼、便利店等。“旧改”自2015年《中央城市工作会议》提出，16年细化，17年推出15个试点，19年两会后中央及各部委表态逐步加强，或将成为未来基建新亮点。
- ◆ **“旧改”规模有多大？** 全国老旧小区建筑面积约为40亿平方米，结合试点城市规划单位投资额，我们估算出全国“保基本”的“旧改”投资额约1.1万亿。同时，近期各地密集出台加装电梯政策，结合全国改造户数 and 单位电梯成本，我们估测“提升类”的“旧改”投资额约2.1万亿。“旧改”总规模或达3.2万亿，按照5年左右的投资期，年投资额约6400亿元，预计可提升固定资产投资增速约1个百分点。
- ◆ **“旧改”资金从哪来？** 试点城市的资金来源基本原则均为：小区红线外市政配套设施的改造费用原则上由财政负责；小区范围内公共部分的改造费用由政府、管线单位、原产权单位、居民等共同出资。目前基础性“旧改”中，财政支出是最主要资金来源；提升型加装电梯“旧改”中，居民自筹出资较多。在引入社会资金模式方面，试点城市有一些创新方式，采用PPP和BOT等新型融资方式，甚至实行“租售同权”模式。政府与社会资金合作还体现在政府往往补贴承包企业，激励企业提供资金、做好项目、互惠互利。
- ◆ **“旧改”利好哪些行业？** “旧改”利好电梯、建材和汽车业。加装电梯和停车场改建是“旧改”的刚需，众多城市出台加装电梯补贴政策，北京的“代建租用”模式，上海的“6+1模式”，广州的“电梯托管”管家模式，电梯行业潜力巨大。停车场通过“旧改”集约式改造后，或能带动汽车消费和汽车制造业。同时，“旧改”相关的基建利好建材众多子行业。
- ◆ **“旧改”能抵消棚改对投资拖累吗？** 今年难，未来可以。我们估计2019年棚改投资额较2018年缩水7000亿元，预期2020年继续缩水1400亿元。而今年是“旧改”全面推开的第一年，经验模式和资金渠道还在探索中，今年“旧改”投资额或难达到6400亿元的年均值，但此后“旧改”能抵上棚改的投资拖累。

#### 分析师

张文朗 (执业证书编号：S0930516100002)  
021-52523808  
[zhangwenlang@ebcn.com](mailto:zhangwenlang@ebcn.com)

黄文静 (执业证书编号：S0930516110004)  
010-56513054  
[huangwenjing@ebcn.com](mailto:huangwenjing@ebcn.com)

## 1、“旧改”改什么？

**老旧小区问题多。**由于历史规划以及年代久远等原因，老旧小区存在管线林立、外立面脱落、停车拥堵、缺少电梯、物业管理落后等众多问题，给人一种“脏乱差”的印象。针对这些问题，**老旧小区改造的内容可分为三类：一是保基本的配套设施**，比如与居民生活直接相关的水、电、气、路等市政基础设施的维修完善，以及垃圾分类、北方供暖设施改造和电梯安装等；**二是提升类的基础设施**，包括建造公共活动场地，有条件的地方配建停车场、活动室、物业用房等；**三是完善公共服务类的内容**，包括养老、抚幼、文化室、医疗、助餐、家政、快递、便民、便利店等设施。（表1）

表1：“旧改”基本内容

分类	对象	改造内容
保基本的配套设施	功能达标型老旧小区	主要改造基本功能设施（供水、供电、供气、路灯、排水）、通行设施、消防设施、安防系统、环卫设施等
提升类的基础设施	功能完善型老旧小区	景观美化、单元门禁、停车设施、加装电梯、立面整治、活动室、物业用房等
完善公共服务类的内容	功能提高型老旧小区	养老、抚幼、文化室、医疗、助餐、家政、快递、便民、便利店、智慧社区等

资料来源：《2019年7月1日国务院政策例行吹风会——住房和城乡建设部副部长介绍“旧改”情况并答记者问》，光大证券研究所

**近年来中央表态加强，各地政策密集出台。**自2015年《中央城市工作会议》提出老旧小区改造以来，2016年细化，2017年住建部推出15个试点城市。2019年3月《政府工作报告》再次强调要大力进行改造提升城镇老旧小区配套设施和服务。4月财政部、住建部及发改委联合印发了《关于做好2019年老旧小区改造工作的通知》，提出采用居民合理分担、单位投资、市场运作、财政奖补等渠道分摊改造费用，“旧改”作为保民生、稳投资、拉内需的政策备受关注。6月国务院常务会议和7月初国新办政策吹风会上，进一步明确了“旧改”的四项工作重点和三项改造内容。伴随着中央表态和决策部署，各省市也纷纷响应，地方“旧改”政策2017年后密集出台。（表2-3）

表2：中央自今年年初起大力强调老旧小区改造工作

时间	部门	文件/会议	政策表态
2015/12/22	中央城市工作会议习总书记讲话	中央城市工作会议	加快老旧小区改造，不断完善城市管理和公共服务，彻底改变粗放型管理方式
2016/2/6	中共中央、国务院	《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》	有序推进老旧小区综合整治、危房和非成套住房改造，加快配套基础设施建设，切实解决群众住房困难
2017/7/1	住房和城乡建设部	《住房和城乡建设部关于推进老旧小区改造试点工作的通知》	将在15个城市（广州、韶关、柳州、秦皇岛、张家口、许昌、厦门、宜昌、长沙、淄博、呼和浩特、沈阳、鞍山、攀枝花和宁波）开展老旧小区改造试点。
2019/3/5	国务院	《2019年政府工作报告》	老旧小区量大面广，大力进行改造提升，更新水电路气等配套设施，支持加装电梯，健全便民市场、便利店、步行街、停车场、无障碍通道等生活服务设施。
2019/4/15	住建部、发改委、财政部	《关于做好2019年老旧小区改造工作的通知》、《关于做好2019年老旧小区改造配套设施建设中央预算内投资计划申报工作的通知》	采用 <b>居民合理分担、单位投资、市场运作、财政奖补等渠道分摊改造费用</b> 。其中， <b>居民出资部分</b> 通过住宅专项维修基金、公共收益、个人捐资捐物等途径落实， <b>单位投资</b> 为管线单位直接投资、落实资产权益等方式， <b>市场运作</b> 通过政府采购、新增设施有偿使用等方式引入专业化社会资本参与， <b>财政奖补</b> 是争取国家和地方资金支持，盘活本级财政用于“旧改”的相关资金。

2019/6/19	国务院	国务院常务会议	一要抓紧明确改造标准和对象范围。 二要加强政府引导,压实地方责任,发挥社区主体作用,尊重居民意愿,重点改造水电路及光纤等设施,有条件的可加装电梯,配建停车设施。 三要创新投融资机制,安排中央补助资金,鼓励金融机构和地方探索运用市场化方式吸引社会力量参与。 四要在改造基础上,建立小区后续长效管理机制。
2019/7/1	住房和城乡建设部	国务院政策例行吹风会	明确三类改造内容: 1) 保基本的配套设施。2) 提升类的基础设施。3) 完善公共服务类的内容。

资料来源: 住建部, 中国政府网, 光大证券研究所

表 3: 地方政府自 2017 年起密集出台政策

时间	区域	机构	文件
2017/2/16	山东	山东省住建厅、省发改委、省财政厅	《山东省老旧小区整治改造导则(试行)》
2017/3/24	天津	天津市人民政府办公厅	《中心城区老旧小区及远年住房改造工作方案》
2018/2/7	湖南	湖南省人民政府办公厅、省住建厅	《城市老旧小区提质改造三年行动方案(2018-2020)》
2018/2/8	上海	上海市住建委房屋修缮改造和安全监督处	《上海市住宅小区建设“美丽家园”三年行动计划(2018-2020年)》
2018/3/20	北京	北京市人民政府办公厅	《老旧小区综合整治工作方案(2018-2020年)》
2018/3/29	河北	河北省人民政府办公厅	《河北省推进老旧小区改造工作方案》
2018/4/18	沈阳	沈阳市人民政府办公厅、市住建委	《沈阳市 2018 年老旧小区改造提质试点工作方案》
2018/5/22	河南	河南省住建厅	《关于开展老旧小区改造摸底调查及试点工作的通知》
2018/8/24	宁波	宁波市人民政府办公厅、市住建委	《关于推进老旧小区改造工作的实施意见》
2018/10/15	河北	河北省人民政府办公厅	《河北省老旧小区改造三年行动计划(2018-2020年)》
2018/6/25	黑龙江	黑龙江省人民政府办公厅	《黑龙江省人民政府办公厅关于推进全省城镇老旧小区改造的指导意见》
2018/7/1	江西	江西省住建厅	《关于推进全省城镇老旧小区改造有关工作的指导意见》
2018/7/25	吉林	吉林省住建厅	《吉林省城市老旧小区整治提升实施方案》
2018/10/11	湖北	湖北省住建厅	《湖北省老旧小区改造工作指南》(征求意见稿)
2019/3/8	青海	青海省住建厅、省财政厅	《全省老旧小区综合整治工作实施意见的通知》
2019/3/20	安徽	安徽省住建厅	《安徽省城市老旧小区整治改造技术导则》(2019 年修订版)
2019/7/12	重庆	重庆市住建委、市发改委、市财政局	《重庆市主城区老旧小区改造提升实施方案》
2019/8/17	杭州	杭州市人民政府	《杭州市老旧小区综合改造提升工作实施方案》、《杭州市老旧小区综合改造提升四年行动计划(2019-2022年)》、《杭州市老旧小区综合改造提升技术导则(试行)》

资料来源: 住建部, 各省市市政府网, 光大证券研究所

## 2、“旧改”规模有多大？

住建部标准定额司巡视员倪江波今年 5 月介绍, 据初步统计, 全国共有老旧小区近 16 万个, 涉及居民超过 4200 万户, 建筑面积约为 40 亿平方米<sup>1</sup>。部分省市的“旧改”政策文件中, 公布了预期改造面积和投资额, 以及 2018 年“旧改”工作完成额数据。我们根据已有和计划数据来估算单位面积投资额, 并结合住建部改造面积, 来测算总体“旧改”规模。

**经济发达区域“旧改”单位投资高于其他城市。**2018 年以来, 部分省市纷纷发布老旧小区改造计划, 根据《河北省老旧小区改造三年行动计划(2018-2020 年)》和安徽省《关于细化下达 2019 年度全省城市老旧小区

<sup>1</sup> 国会部署城镇老旧小区改造: 事关上亿居民, 既可稳投资又能促消费  
<http://www.21jingji.com/2019/6-20/4MMDEzNzifMTQ5MzE4Mw.html>

整治改造计划的通知》可计算出两省“旧改”单位计划投资金额约为 168.7 元/平方米和 138.6 元/平方米（表 4）。安徽省平均改造投资为 138.6 元/平方米，但各个城市平均改造投资差异巨大，表 5 显示，合肥市老旧小区改造单位投资金额高达 645 元/平方米。广州市老旧小区改造文件中未说明预估投资金额，但 2019 年 6 月招标的广州市花都区永发小区等 6 个老旧小区微改造项目招标文件显示，预估总投资为 6115 万元，改造面积为 27.3 万平方米，单位投资为 224 元/平方米。与河北省、安徽省额平均单位投资额相比，省会城市广州市和合肥市的单位投资额明显更高，表明经济发达区域，城市级别更高的城市可能“旧改”单位投资金额远高于省均值。

**全国基础性老旧小区改造市场规模约 1.1 万亿。**根据已有的省市测算出的单位投资平均值为 231 元每平方米（表 4），考虑到大部分经济强省未进入到预估基准中，计算全国单位投资时，我们假设取均值 1.2 倍，即 277 元每平方米进行测算。由于全国计划改造面积约 40 亿平方米，预估当前全国“旧改”投资额 11087 亿左右，考虑到价格、改造项目追加金额等因素难以测算，此处的测算或许偏保守。

**表 4：预估全国“旧改”投资规模**

	预估时采用的时间	资金（亿）	计划改造面积（亿平方米）	单位投资（元/平方米）	文件	内容
河北省	2018	38.8	0.23	168.70	河北省老旧小区改造三年行动计划（2018-2020 年）	河北省计划 3 年改造老旧小区共计 5739 个，建筑面积 1.15 亿平方米。2018 年年底完成不少于 20%，所需资金 38.8 亿元
安徽省	2019 年计划	25.92	0.19	138.61	关于细化下达 2019 年度全省城市老旧小区整治改造计划的通知	安徽省 2019 年度计划改造老旧小区 523 个，总户数 20.4 万户，总建筑面积 1870.7 万平方米，总投资 25.92 亿元
攀枝花市	未来 3 年	2.58	0.01	308.28	攀枝花市老旧小区改造试点工作方案	3 年全市需要改造的老旧小区共 30 个，13785 户，总投资约 2.58 亿元
广州市	2019 年 6 月	0.61	0.00	223.65	广州市老旧小区微改造三年（2018-2020）行动计划	3 年推进 779 个老旧小区微改造工作，此处用 2019 年 6 月招标的广州市花都区永发老旧小区微改造项目招标文件中金额预估
山东省	2016	38.35	0.12	315.68	山东省老旧住宅小区整治改造导则	截止 2016 年 1 月，全省各级共投入财政资金 13.53 亿元，带动社会投资 25 亿元，改造面积 1214.82 万平方米
全国		11087.2	40	277.18*		

资料来源：住建部，光大证券研究所测算。\*根据已有数据省市的单位投资平均值的 1.2 倍测算得出。

**表 5：安徽省 2019 年各省市单位投资，合肥市单位投资额远高于其他城市**

	市、直管县	小区数量（个）	总户数（户）	总建筑面积（万平方米）	投资估算（万元）	单位投资（元/平方米）
1	合肥市	47	14839	118.98	76706.33	644.7
2	淮北市	5	2329	23.5	2175	92.6
3	亳州市	6	3219	36.11	4820	133.5
4	宿州市	17	5761	51.89	6536	126.0
5	蚌埠市	97	32262	247.23	41769.76	169.0
6	阜阳市	6	2453	22.02	5350	243.0
7	淮南市	42	13290	96.02	5324	55.4
8	滁州市	31	8689	84.1	27756	330.0
9	六安市	6	1304	12.57	1929.5	153.5
10	马鞍山市	19	16156	162.06	14157	87.4



11	芜湖市	47	29040	299.54	15087.07	50.4
12	宣城市	39	5909	63.89	4964	77.7
13	铜陵市	9	6995	58.23	5360	92.0
14	池州市	17	8981	66.23	6600	99.7
15	安庆市	32	24217	201.8	26569	131.7
16	黄山市	100	28312	321	13628	42.5
17	广德县	3	310	5.55	540	97.3
18	宿松县	0	0	0	0	
<b>总计</b>	<b>安徽省</b>	<b>523</b>	<b>204066</b>	<b>1870.72</b>	<b>259271.66</b>	<b>138.6</b>

资料来源：安徽省住建部，光大证券研究所计算

若老旧小区加装电梯，将会显著扩张投资规模。大部分地区在出台老旧小区改造政策后，会额外发布多层住宅增设电梯办法和实施方案，而增设电梯成本较高，带动投资较多。《2017年北京市老旧小区改造经济指标》指出，每部电梯的土建及安装费用合计为89.7万元，沈阳<sup>2</sup>、上海<sup>3</sup>等地“旧改”中，每部电梯的土建及安装费用预估约为60-90万元。按照每栋住宅平均5层，每层3户估测，每部电梯土建及安装费用按照75万元估测，全国4200万户共需安装电梯280万部，共需投资2.1万亿元。

基础性老旧小区改造投资规模与加装电梯的投资规模合计将达到3.2万亿元，再加上其他提升类基础设施与完善服务类改造，或与此前国务院参事仇保兴初步估算中国城镇需综合改造的老旧小区投资总额高达4万亿<sup>4</sup>元接近。地区“旧改”计划自2018年才密集出台，大部分规划时间为3-5年不等，预计“旧改”改造期为未来5年，每年可新增投资约6400亿元，预计可提升固定资产投资约1个百分点。

### 3、钱从何来？

2017年7月，住建部宣布将在15个城市<sup>5</sup>开展老旧小区改造试点，试点城市纷纷出台相关意见和实施方案，2018年开展试点。试点城市的资金来源的基本原则均为：小区红线外市政配套设施的改造费用原则上由财政负责；小区范围内公共部分的改造费用由政府、管线单位、原产权单位、居民等共同出资（表6）。具体来说，有以下几个资金来源：

- 1) **财政资金**。中央预算内相关资金（保障性安居工程等），市、区两级政府按比例筹集的资金。
- 2) **管线单位出资**。管线迁改费用由各管线单位分摊承担，水、电、气（暖）、通信、有线电视等专营单位的资金，地方财政以奖代补。
- 3) **居民出资**。改造入户部分费用或需个人承担部分、居民个人捐款等，鼓励居民投工投劳参与小区改造。

<sup>2</sup> 老旧住宅电梯加装改造市场可期 相关厂家忙布局抢红利，证券日报

<http://www.zqrb.cn/finance/hangyedongtai/2019-08-09/A1565299848829.html>

<sup>3</sup> 万亿老旧小区改造如何挖掘盈利空间，21世纪经济报道

<http://www.21jingji.com/2019/8-17/4NMDEzODFfMTUwMzM4NQ.html>

<sup>4</sup> “旧改”大幕拉开 惠及上亿人，政府网

[http://www.gov.cn:8080/zhengce/2019-07/18/content\\_5410733.htm](http://www.gov.cn:8080/zhengce/2019-07/18/content_5410733.htm)

<sup>5</sup> 广州、韶关、柳州、秦皇岛、张家口、许昌、厦门、宜昌、长沙、淄博、呼和浩特、沈阳、鞍山、攀枝花和宁波

- 4) **原产权单位出资。**房改售房款的 40%维修资金部分、60%发展资金有结余的可转化为维修资金。
- 5) **其它符合规定的资金**（节能改造、养老、体育、文化等），例如专业机构、社会资本等。

表 6：试点城市老旧小区改造资金来源

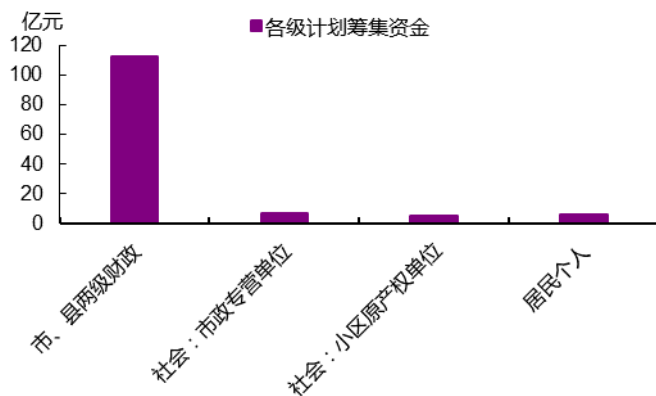
城市	文件	资金来源
韶关	《韶关市区老旧小区改造试点工作意见》	1、基本完善类项目的财政奖补标准原则上不超过该类项目改造费用的 70%，水、电、气、弱电的以奖代补主要针对各管线经营单位。 2、优化提升类项目的财政奖补标准原则上不超过该类项目改造费用的 20%。
柳州	《柳州市老旧小区改造试点工作实施方案》	居民、政府、社会、企业四方出资，政府补贴资金按市、区财政 7: 3 比例分担
厦门	《厦门市老旧小区改造提升工作意见》	1、小区红线范围外的小区红线范围内改造提升资金由居民出资为主，来源可包括房改房维修资金、日常专项维修资金、公共收益、捐资等。 2、小区红线外的改造提升资金由各管线经营单位投资，财政实施以奖代补。
宜昌	《宜昌市城区老旧小区改造试点工作实施方案》、《宜昌市城区既有住宅加装电梯实施方案》	总体原则是：小区红线外市政配套设施的改造费用原则上由财政负责；小区范围内公共部分的改造费用由政府、管线单位、原产权单位、居民等共同出资。 具体来源有： 1、财政资金。区财政负责安排专项资金用于辖区内试点老旧小区改造，市财政按区财政投入的 50%对试点项目给予奖补。 2、管线单位出资。管线迁改费用由各管线单位分摊承担，区财政以奖代补 20% 3、居民出资。居民自筹资金、房改房专项维修资金、小区内公共停车和广告等收益，可用于小区改造和改造后的长效管理。 4、原产权单位出资 5、其它符合规定的资金，例如专业机构、社会资本等
淄博	《淄博市老旧小区改造试点工作实施方案》	1、按照“政府补贴、单位投资、社会捐助、业主适当承担”的原则，通过银行贷款、吸纳社会资金、PPP 等模式搭建融资平台，多渠道筹集资金。市政府按照总投资的 40%对区县进行补助。 2、国有企业老旧小区整治改造资金由国有企业承担，供水、供电、供暖、供气、通信、有线电视、宽带数据传输等设施设备改造，由各专业经营单位投资组织实施，市、区政府分别给予补助。 3、入户单元门改造、室内供气供暖改造等费用，由居民承担
秦皇岛	《秦皇岛市老旧小区改造试点工作方案》	资金来源主要包括： 1. 市、区两级政府继续按照 1:1 比例筹集的资金 2. 原产权单位房改资金 3. 居民个人自筹资金 4. 各部门专项资金（节能改造、社区服务、社区养老、体育、文化等） 5. 小区公共收益 6. 社会企业资助、或探索共同盈利模式的资金 7. 水、电、气（暖）、通信、有线电视等专营单位的资金（实行以奖代补，政府给予 20% 补贴） 8. 其他方式筹集的资金
许昌	《老旧小区“四改一增”老庭院改造提升工作实施方案》	1、对小区改造中的公益性基础设施项目，由市、区两级财政直接投资建设。 2、研究出台了《许昌市老旧小区改造财政奖补办法》 3、群众出资 4、单位出资，协调沟通庭院原主管单位出资参与改造 5、企业捐资或让利。鼓励社会资本参与公共服务设施建设；协调燃气、热力等单位，在老旧小区改造中主动降低入户安装建设费用 6、强化造血功能，优化整合庭院现有资源，收取合理的费用
沈阳	《沈阳市 2018 年老旧小区改造提质试点工作方案》	政府补贴、社会资本出资、企业出资、共建出资等。
宁波	《关于推进老旧小区改造工作的实施意见》	改造所需资金由小区居民、相关企业、政府补助等方式筹措。市级补助资金以市与区 4: 6 为平均分摊基数。

资料来源：住建部，地方政府网，光大证券研究所

目前财政支出是“旧改”主要资金来源。以河北省为例，全省老旧小区改造三年总任务，共需改造资金 129.6 亿元<sup>6</sup>（图 1），计划来自于财政、社会、居民个人。社会可筹集资金约 11.7 亿元，其中，市政专营单位可筹集约 6.5 亿元，主要承担水、电、气、暖、信地下管网改造、线路整理等；小区原产权单位可筹集约 5.2 亿元，主要承担“三供一业”分离小区改造。居民个人可筹集约 5.6 亿元，主要用于屋面、楼道、单元门禁等建筑物本体改造。其余 112.3 亿元由市、县两级财政筹集，主要负责老旧小区安全设施、居住功能完善及环境整治等改造项目，这部分资金占比达 87%（图 2）。又如淄博市 2016、2017 年“旧改”共投资 13.2 亿元，其中市财政投入 3.2 亿元，区县投入 6.6 亿元<sup>7</sup>，财政投入合计占总投资 74%。

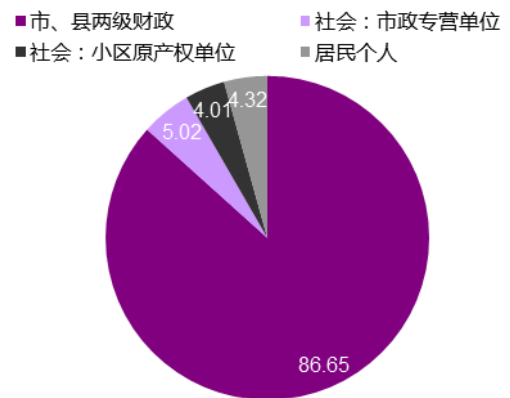
居民自筹更多是体现在小区范围内，与居民个体利益切实相关的改造上，如加装电梯、物业管理等，秉持谁受益谁出资的原则。试点城市中，湖北省宜昌市西陵区 2018 年改造面积约 7.09 万平方米，居民与社会投资近 1000 万元，占总投资的 20%以上<sup>8</sup>。2018 年 10 月宁波出台了中心城区老旧小区物业服务收费的指导意见，确定最低收费标准，宁波市海曙全区已有 22 个小区物业管理完成了提质提价的工作<sup>9</sup>。

图 1：河北省老旧小区改造各级计划资金



资料来源：《河北省老旧小区改造三年行动计划（2018-2020 年）》，光大证券研究所

图 2：河北省老旧小区改造各级资金占比



资料来源：《河北省老旧小区改造三年行动计划（2018-2020 年）》，光大证券研究所

在引入社会资金模式方面，试点城市有一些创新方式包括 BOT、PPP。广州恩宁路项目是广州探索 BOT 模式（建设-经营-转让）的首例社区微改造项目<sup>10</sup>，由于广州有其特殊的历史和旅游资源，“旧改”的方向是向小巷中引入新兴产业，或者将原有产业置换，未来有可观的流量和现金收益，BOT 模式不仅解决了融资问题，而且企业成熟的管理系统以及经营手段可以与政府优势互补。山东淄博的张店区老旧小区综合整治改造项目，采用了 PPP 项目

<sup>6</sup> 河北省出台老旧小区改造行动计划，中国政府网

[http://www.gov.cn/xinwen/2018-10/15/content\\_5330770.htm](http://www.gov.cn/xinwen/2018-10/15/content_5330770.htm)

<sup>7</sup> 淄博：老旧小区改造工作成效显著，鲁网

[http://zibo.sdnews.com.cn/xwzx/201810/t20181018\\_2460452.html](http://zibo.sdnews.com.cn/xwzx/201810/t20181018_2460452.html)

<sup>8</sup> 按照 19 年 5000 亿的旧改计划投资额计算，18 年总投资额数据缺乏。老旧小区改造的“西陵经验”，宜昌市政府网 <http://zjw.yichang.gov.cn/content-55807-976434-1.html>

<sup>9</sup> 宁波老旧小区改造试点纪实，浙江日报

<http://zj.news.163.com/19/0922/10/EPM2027E04098FCB.html>

<sup>10</sup> 广州恩宁路二期改造方案首公开 先改造骑楼街示范段，凤凰网 [http://gd.ifeng.com/a/20181115/7028858\\_0.shtml](http://gd.ifeng.com/a/20181115/7028858_0.shtml)

融资方式，采用 ROT（重整—运营—移交）模式<sup>11</sup>。2017 年，首单停车场 PPP 资产证券化项目就已获批，该 ABS 以停车场收费权作为标的物<sup>12</sup>。未来老旧小区改造中，新建和改造停车场将是重要的投资项，在严控风险的前提下，PPP 和 BOT 是可能的融资方式。另外，宁波还创新了支持投资人收购零星 C 级、D 级危旧房<sup>13</sup>改造加固，并加装电梯，再向社会租售代际亲情住宅<sup>14</sup>或实行“租售同权”模式<sup>15</sup>。

政府与社会资金合作还体现在政府补贴承包企业，激励企业提供资金、做好项目、互惠共利。这在提升物业服务方面特别明显。

2015 年 7 月，山东省住房和城乡建设厅联合省发改委、省财政厅等单位下发了《关于推进全省老旧小区整治改造和物业管理的意见》，2017 年出台《山东省老旧小区整治改造导则（试行）》，对接管老旧小区的物业企业通过政府投入、财政补助、合理定价、经营激励等多种政策进行扶持。《意见》指出，按照每月每平方米 0.2-0.4 元的标准，对接管老旧小区的骨干物业企业给予专项补助。山东省政府对物业管理企业的激励包括：

- **规模经营激励：**以街道办事处或社区居委会为单位，将辖区内老旧小区的物业管理整体打包，确定 1 家骨干物业企业接管，使其通过规模化经营降低成本。
- **特许经营激励：**将物业管理区域内（不含市政道路和政府投资的公共设施）的广告发布权、便民服务亭设置和经营权、停车收费权、快件智能存储柜（物流自提设施）场地租赁收费权等，一并赋予相关物业企业，弥补其物业收费不足。
- **拓展经营激励：**允许物业企业在法律法规范围内，围绕物业服务，自主开展家政、维修、安装、代买代卖、老人陪护、小饭桌等便民服务。
- **后续经营激励：**对自愿接管老旧小区建筑面积 5 万平方米以上、签订物业服务合同 3 年期限以上的骨干物业企业，在今后参与物业项目投标时其评标总分自动上浮 10%

宁波市奉化区在楼宇智慧门禁系统改造方案中，与第三方合作，规定政府投融资平台承担总费用的 25%，街道也承担 25%，第三方承担 50%。同时，承担资金“大头”的第三方公司可获得每栋楼宇门上 0.5 平方米指定广告位的 10 年经营权。

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

[https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1\\_9779](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_9779)

