



赏析

S H A N G X I

喜迎二十大·建功新时代

案例

20

喜迎二十大
建功新时代



南宁经验：创新推进城镇老旧小区改造

姚琳尹（广西住房和城乡建设信息中心宣传科）

喜迎二十大
建功新时代



城镇老旧小区改造是民生工程、发展工程，存在点多面广、任务重、融资难、后续运营管理难等问题。小区改造需要财政率先发力，也需要吸引社会资本参与。广西各地积极探索改造融资做法，南宁市大胆创新，采取PPP模式，积极吸引社会资本参与城镇老旧小区改造，形成中央及自治区财政补助、市本级财政支持和社会资本方出资等多渠道资金筹措机制，有效破解了改造融资和长效管理难题，形成了独特的“南宁经验”。

城镇老旧小区改造普遍面临“人”“地”“钱”的难题，而投融资问题是老旧小区改造工作的关键。

一边是基础设施落后、财政资金不宽裕的困难现状；一边是开展城市更新工作、提升市民生活品质的殷切期望。矛盾夹击下，在实施2020年第三批城镇老旧小区改造项目时，南宁市引入社会资本，将短期建设支出转化为合作期内每年的可用性服务费和运营维护费的PPP模式，加速推进城镇老旧小区改造工作。首个PPP模式城镇老旧小区改造项目于2021年9月底全面开工，目前改造已基本完工。

资金有保障 PPP模式激活老旧小区改造

“改造前乌烟瘴气、臭气熏天，改造后道路整洁，焕然一新，感到幸福感满满。”南宁市青秀区葛麻小区居民对老旧小区改造工程赞不绝口。

葛麻小区是南宁市2020年第三批城镇老旧小区改造PPP项目青秀区第二片区中的一个。改造前，葛麻小区存在居民和商铺共用排水管道、污水冒溢、化粪池损坏、道路坑坑洼洼等问题，居民强烈要求改造排水系统。2021年9月底，葛麻小区启动老旧小区改造“手术”，但把这一整套改造“手术”做下来，需要不少经费。南宁市青秀区、江南区、西乡塘区等多地亟须推进老旧小区改造，点多、面广，面临资金匮乏难题。

2020年，广西壮族自治区人民政府办公厅印发《广西进一步加快推进PPP工作促进经济平稳发展十条措施的通知》，自治区住房城乡建设厅指导南宁市采取PPP模式，多渠道筹措资金，有效缓解城镇老旧小区改造资金压力大等问题。同时，按片区划分城镇老旧小区改造区域，以“大片区”模式进行打包，整合资源，统筹推进各片区改造项目前期工作。“大片区”模式有效避免了传统模式下易导致的前期工作进度不一、投资规模小、难以融资等问题。



三方齐出力 持续推动PPP模式创新发展

南宁市城镇老旧小区改造项目获得中央、自治区补助资金约占城镇老旧小区改造项目总投资的50%~80%，此外，还采用PPP模式引入社会资本方，解决了项目资金缺口问题。截至目前，南宁市采用PPP模式推进的城镇老旧小区改造项目共涉及307个小区、50325户，涉及居民约15万人。总投资15.27亿元，通过PPP模式引入社会资本解决缺口资金5.19亿元。但对于社会资本来说，如何融资、能否盈利，是其必须破解的现实难题。

南宁市PPP模式实行BOT（建设—运营—移交）的运作模式，由项目公司通过自筹、融资等方式解决资金缺口问题。据介绍，项目回报机制有使用者付费和可行性缺口补助两种。当使用者付费收入不足以覆盖项目公司建设投资和运营成本时，由政府给予项目公司一定的补助。待公司资金回笼后，政府可以省去这项工作开支。这也是“居民受益、企业获利、政府减压”的多方共赢模式。

改造初期投入大、回报周期长，要让改造资金转起来，得算一本细水长流的账。葛麻小区改造项目的改造“账期”共有20年。在这20年运营管理期内，公司核心收入来自小区闲置空间的利用，即通过电动自行车充电设施、物流快递设施、车辆和行人出入口道闸广告栏等公共基础设施配套运营取得收入。未来引入养老、托幼、家政等便民服务，将增加长期稳定收益，加快收回投资成本，实现盈利。



改管一体化 实现“一次改造、长期保持”

作为南宁市城镇老旧小区改造PPP项目的乳品厂居民小区，同样焕发了新活力。小区改造前无物业管理、无居民组织，设施老旧，墙灰脱落、屋面漏水，小区大门未安装防盗门，安全没有保障。小区改造后，每户每月收取物业费0.35元/平方米。小区环境好了，居民爱家、爱社区的归属感日益强烈，经常自发清扫小区公共区域的卫生。

无独有偶。南宁市兴隆园小区改造后引入物业公司。经过物业公司几个月的规范化管理，小区告别了“脏乱差”，卫生、安保、绿化、停车等各方面得到明显改善。

据悉，南宁市绝大多数老旧小区是“三无”小区，因长期缺少维护导致越来越破旧。广西在推进城镇老旧小区改造PPP项目时，要求社会资本方（项目公司）除了具有专业能力和资本实力外，还要具备一定的物业管理能力，确保项目形成投、改、管、运一体化，以解决老旧小区缺乏物业管理的问题。南宁市大多老旧小区改造期间，组建了“老友议事会”，老友议事代表通过召开老旧小区改造专题议事协商会议，采取选聘物业服务企业、居民自管等方式进行管理，实现老旧小区面貌“一次改造，长期保持”。截至目前，南宁市已同步推动12个老旧小区成功引入物业管理公司，居民有强烈意向、正在推进物业服务进驻的老旧小区有78个，老旧小区改造范围内“三无”老旧小区物业服务覆盖率正不断提高。

在传统的融资模式中，无论是政府通过向银行贷款、发放债券等实现融资，还是实行BOT模式，业主只有政府一方。自治区住房城乡建设厅城市建设处负责人表示：“南宁市采取的PPP模式有效缓解了以往主要依靠政府直接投资导致财政出资压力过大的问题，形成了多渠道资金筹措机制，统筹政府、社会、居民等合力推动城镇老旧小区改造，同时从机制上解决了城镇老旧小区融资难、后续管理难的问题，这个经验可推广借鉴。”🏠