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。