

国家金融监督管理总局重庆监管局 中共重庆市委金融委员会办公室 文件 重庆市住房和城乡建设委员会

渝金管发〔2025〕16号

国家金融监督管理总局重庆监管局 中共重庆市委金融委员会办公室 重庆市住房和城乡建设委员会 关于加强金融支持城市更新工作的通知

各金融监管分局、南川金融监管支局，各区县（自治县、开发区）金融工作管理部门、住房城乡建设主管部门，各有关金融机构：

为贯彻落实《中共中央办公厅国务院办公厅关于持续推进城市更新行动的意见》，深化实施《重庆市持续推进城市更新三年行动计划（2025—2027年）》（渝府办发〔2025〕51号），推动

可持续城市更新多元化投融资体系建立，形成政金企深度协作机制，充分发挥金融支持作用，优化金融服务质量，持续拓宽融资渠道，加快项目落地实施，现就加强我市金融支持城市更新工作有关事项通知如下。

一、总体要求

全面贯彻习近平总书记关于城市工作的重要论述，认真落实中央城市工作会议精神，以服务现代化人民城市建设为目标，鼓励金融机构创新金融产品和服务模式，强化中长期信贷供给，构建城市更新多元化融资渠道，有效满足城市更新项目合理融资需求，为城市更新领域提供坚实的金融支撑。

二、重点支持领域

按照《重庆市持续推进城市更新三年行动计划（2025—2027年）》（渝府办发〔2025〕51号）工作部署，各金融机构在依法合规、风险可控、商业可持续的前提下积极参与城市更新金融服务，重点支持推动城市片区更新，推进城镇老旧小区、城中村改造，加强既有建筑改造利用，推进现代社区建设，推动城市基础设施建设提档升级，推动城市“数字更新”、实施城市绿色空间更新提质、修复城市生态系统，强化城市历史文化保护利用等领域城市更新建设。

三、金融支持措施

（一）完善专班推动机制。各金融机构要加强城市更新工作组织，专班化推进城市更新金融服务，建立健全工作推动机制，

持续加大城市更新领域投融资服务工作力度。金融管理、住房城乡建设等部门要完善工作会商机制，及时深入梳理、研究城市更新相关政策，组织开展投融资政策交流培训，确保金融支持政策高效传导落地。

（二）强化项目开发对接和策划。支持各金融机构参与地方政府及城市更新项目实施主体开展城市体检、片区策划和项目实施方案编制工作。住房城乡建设主管部门在项目方案规划设计阶段要主动对接金融机构，会同金融机构围绕项目投资建设范围、融资结构设计、新产业新业态导入、市场化运营管理等方面开展项目可行性分析，推动城市更新项目构建可持续、自平衡融资模式。

（三）创新金融支持产品。鼓励金融机构聚焦城市更新重点工作领域和项目特点，因地制宜创新城市更新专项贷款、专项基金、专项债券，以及新型政策性金融工具、不动产投资信托基金（REITs）、资产证券化等金融支持产品，积极支持覆盖项目前期策划、建设实施和后期运营的城市更新领域多场景、全周期融资需求。

（四）丰富金融支持方式。强化金融与财政协作，在风险合规前提下，加大专项债和特别国债项目配套融资支持力度。探索以市场化方式设立城市更新基金。充分发挥政策性银行、商业银行等金融机构功能作用，对符合条件的项目，鼓励通过组建银团方式协同支持城市更新建设，鼓励保险、信托等机构提供金融服

务。

（五）加大政策支持力度。鼓励金融机构加大对城市更新领域信贷支持，对纳入城市更新项目库的项目，引导鼓励金融机构按照市场化、法治化原则，在满足合规要求下，结合各家银行实际情况，在贷款总额、贷款期限、融资利率等方面给予大力支持。

（六）搭建绿色支持通道。鼓励金融机构建立城市更新授信绿色通道，优化审批流程，提升审批时效，推动城市更新项目融资服务高效落地。

（七）探索建立尽职免责机制。鼓励金融机构进一步完善内部考核机制，对于认真履行相关流程、依法合规支持城市更新项目的，探索细化尽职免责情形。

四、相关机制保障

（一）建立部门协作机制。加强金融管理、住房城乡建设等部门和各金融机构工作对接，一体化推动城市更新金融服务工作，及时梳理、研究、解决城市更新金融服务中存在问题，强化政金企三方联动。各区县住房城乡建设主管部门要加强与金融机构工作对接，推动项目落地实施。

（二）健全考核评估体系。鼓励金融机构建立专项绩效考核办法，对城市更新金融服务实施差异化考核和激励，定期开展支持效果评估，持续提升城市更新金融服务质效。

（三）强化案例总结推广。金融机构要加强典型案例总结推广，定期遴选具有代表性的成功案例，通过多种渠道进行宣传推

介；积极组织开展经验交流活动，充分发挥成功案例、创新经验示范引领作用。

附件：金融支持城市更新十大服务方向



附件

金融支持城市更新十大服务方向

序号	服务方向	具体措施
1	发挥新型政策性金融工具优势,缓解资本金出资短板	对于纳入国家国家发展改革委新型政策性金融工具清单范围内的城市更新项目,可申请新型政策性金融工具,用于补充项目资本金。
2	加强既有建筑更新改造,拓展产业发展空间	支持企业通过市场化协议收购、长期租赁或政府划拨资产等方式集中取得片区内既有低效建筑产权或经营权,资产整合对象可为政府部门持有资产、国有企业持有资产及其他社会主体资产。项目实施主体在取得既有建筑产权或经营权的基础上,开展建筑改造更新并导入新产业新业态,并可同步开展周边片区老旧小区、老旧社区、老旧街区更新改造建设,完善配套道路管网、停车位、充电桩、智慧城市、绿色生态等公共服务基础设施,以及开展其他配套内容建设。
3	整合盘活低效厂房园区,推动产业提质升级	支持企业通过市场化协议收购方式取得存量低效厂房及其他用房资产,并对原有低效产业进行腾退。实施主体根据区域未来产业规划对老旧厂房、老旧厂区进行更新改造,将其打造成为科创研发、数字经济、产业办公、健康养老、文创公园、“平急两用”及其他商业服务设施等新型产业载体。除老旧厂房、厂区收购及改造外,可同步建设项目周边道路、管网、供排水等配套基础设施,完善停车、充电、智慧化管理等公共服务设施,推进光储充一体化等内容建设。
4	支持老旧小区、社区、街区更新改造,打造15分钟便利生活圈	支持企业对多个老旧小区、老旧社区、老旧街区进行集中连片更新改造,充分释放改造区域内的闲置土地和空间,并利用释放土地空间进行停车场、充电桩、社区服务中心等公共服务设施建设,同时围绕15分钟便利生活圈建设,配套建设便民商业服务设施、社区食堂、日间照料中心、智能快递柜等功能配套设施。
5	创新推进原拆原建、自主更新,提升改善人民生活居住品质	在尊重居民意愿的基础上,由居民自主组织、自主决策,委托区县国有企业作为项目建设业主,在不改变土地权属和不重新进行土地招拍挂情况下,企业根据居民委托开展危旧房拆除和房屋新建工作;并通过规划赋能,适当增加建设用地容积率等指标,增强项目自身收益能力。除旧房拆除和房屋新建外,项

序号	服务方向	具体措施
		目可同时开展社区配套基础设施及公共服务设施建设。
6	加大历史文化保护传承力度,助力文旅产业蓬勃发展	支持企业通过收购、出租、资产划拨等方式集中整合区域内闲置历史文化建筑及风貌建筑,并对历史文化建筑、历史文化街区等内容开展保护、修缮和更新改造建设,并积极引入展览、文创、数字经济等产业形态,通过历史文化建筑活化利用,培育数字化新业态、打造文化消费新场景、建设文化产业集聚区,推动文化旅游深度融合。项目可同步开展周边道路、管网、数字监控、生态环保等配套基础设施建设,并完善停车场、充电桩等公共配套设施布局。
7	发挥交通基础设施引流作用,盘活周边存量低效资产资源	支持企业充分发挥城市轨道、公交站点、通行道路桥梁等交通方式引流作用,推动沿线闲置资产资源整合、更新改造建设和配套设施完善,服务轨道站场功能品质提升及便捷通勤换乘系统,推动公交场站建设用地复合利用开发和完善光伏、储能、充电等配套设施,批量化实施桥下空间更新改造等。
8	助力城市更新规划先行,融资支持前期研究策划	支持企业开展与城市更新相关的各类规划编制、论证,与规划有关的专项研究,以及规划项下项目的策划、可行性研究报告编制等前期工作的融资需求。
9	支持项目前期资金需求,保障项目顺利启动实施	支持企业开展城市更新项目前期工作,用于提前采购项目相关设备或物资、施工准备或其他合理项目建设费用等前期支出。
10	做好配套产业融资保障,助力持续稳定市场化运营	对于城市更新项目建成后导入的产业客户,积极提供配套提供流动资金贷款(满足借款人正常生产经营周转或临时性资金需求等)、研发贷款(用于借款人研发材料采购、研发设备购置和安装、研发人员薪酬、产学研研究和分析测试、专利费等)、设备更新贷款、技术改造贷款等配套融资。

公开属性：主动公开

国家金融监督管理总局重庆监管局办公室

2025 年 10 月 24 日印发