

河东政办发〔2023〕1号

河东区人民政府办公室
关于印发河东区关于加快盘活存量资产
扩大有效投资若干措施的通知

各委办局、各街道办事处及相关单位：

经区人民政府同意，现将《河东区关于加快盘活存量资产扩大有效投资若干措施》印发给你们，请认真抓好贯彻落实。

2023年2月3日

（此件主动公开）

河东区关于加快盘活存量资产 扩大有效投资若干措施

为深入贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，贯彻落实党中央、国务院及市委、市政府决策部署，发挥投资的关键性作用，充分挖掘本区存量资产的市场价值，拓宽社会投资渠道，有效盘活存量资产，合理扩大有效投资，根据《国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》（国办发〔2022〕19号）、《天津市人民政府办公厅关于印发天津市进一步盘活存量资产扩大有效投资若干措施的通知》（津政办发〔2022〕52号），结合本区实际，制定如下措施。

一、聚焦盘活存量资产重点方向

（一）聚焦重点领域。一是梳理交通、水利、清洁能源、保障性租赁住房、水电气热等市政设施、生态环保、产业园区、仓储物流、旅游、新型基础设施等领域可以盘活的存量资产，重点盘活规模较大、当前收益较好或增长潜力较大的基础设施项目资产。二是发挥城市更新放大带动效应，支持第一机床总厂及周边片区通过城市更新方式率先加大存量资产盘活力度，充分发挥示范带动作用，推动井冈山路周边片区、津龙湾周边片区等城市更新项目尽早启动。三是筛选老旧厂房、文化体育场馆和闲置土地等，特别是国有企业、行政事业单位各类闲置土地房产，有序盘活长期闲置但具有较大开发利用价值的项目资产，稳妥化解地方

政府债务风险，提升财政可持续发展能力，合理支持新项目建设。

（二）聚焦重点区域。一是围绕落实京津冀协同发展重大国家战略，推动天津站周边片区、金贸产业园区综合开发建设，推动综合交通枢纽周边片区提升改造。二是聚焦海河东岸、津滨大道沿线两条城区发展轴，提高楼宇厂房空间效益，加大对开发利用率高、资产质量好的资产盘活力度，筹集建设资金，支持新项目建设。三是推动中山门、大直沽、常州道等建设任务重、投资需求强、存量规模大区域的存量资产盘活，提升资产盘活利用效率，牢牢守住风险底线。

（三）聚焦重点企业。鼓励各类市场主体盘活存量资产，对参与盘活存量资产的各类市场主体一视同仁。国有企业要坚持示范带动作用，集中精力优先盘活闲置面积大、代表性强的土地房产。积极引导支持基础设施存量资产多、建设任务重的国有企业，通过参与城市更新、老旧小区改造、引进产业项目落地等方式盘活存量资产，减少存量债务，筹集建设资金，优化资产结构，促进国有资产保值增值。支持中央企业、民营企业参与盘活本区国有存量资产。鼓励民营企业积极盘活自身存量资产，将回收资金用于再投资，促进持续健康发展。

（四）聚焦重点问题。梳理区域内拟盘活存量资产扩大有效投资重点项目台账，摸清存在的重点问题，分析资产闲置原因，有针对性的解决历史遗留问题，加大资产盘活力度。一是针对规划用地问题，完善拟盘活存量资产项目的规划用地等手续，按照

规划用地原有性质谋划项目，对确需变更规划用地用途的，严格依法依规履行相关手续。二是针对产权问题，围绕前期手续不完善未办理产权证、产权不明晰等问题，积极协助妥善解决行政事业单位及企业产权确认相关问题，在涉及手续完善方面积极予以支持。三是针对纠纷问题，加大涉及土地、拆迁等问题的协调力度，加快消除由遗留问题带来的资产处置障碍和信访、诉讼纠纷隐患。四是针对主体积极性问题，通过加强调度、提供政策支持等方式充分调动各行业主管部门和区域内企业积极性，对重点拟盘活存量资产项目，成立项目工作专班，全力推动项目实施。五是针对资金短缺问题，积极协助项目争取国家中央预算内资金、地方政府专项债等国家资金支持，鼓励金融机构提供配套融资，引入社会资本参与存量资产盘活。

二、统筹用好存量资产盘活方式

（五）加快推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作。聚焦生态环保、仓储物流、交通运输、产业园区、保障性租赁住房等基础设施补短板领域，梳理运营时间原则上不低于3年、产权明晰、投资回报率良好的项目，加大项目申报力度，及时将领域符合条件的基础设施项目纳入储备库，同时，积极培育能源、市政、新型基础设施等领域项目，形成滚动接续的项目储备机制。围绕项目支持领域及申报方式，加强项目帮扶指导，加大培训力度。加强与市相关部门的沟通衔接，提高项目审核率，强化协调服务，推动相关项目落实发行条件。国有企业发行基础

设施 REITs 涉及国有产权非公开协议转让的，按规定报同级国有资产监督管理机构批准。（区发展改革委、区财政局、区国资委、区金融局、区住房城乡建设委、区城市管理委、区生态环境局、区委网信办、金贸产业园区管委会等单位按职责分工负责）

（六）规范有序推进政府和社会资本合作（PPP）。鼓励具备长期稳定经营性收益的存量项目采用 PPP 模式盘活存量资产。对拟采取 PPP 模式的存量项目，灵活运用 TOT、ROT、TOO、委托运营和股权合作等方式，将项目的资产所有权、经营权、收费权等转让给社会资本。扩充智慧停车、供热、地下综合管廊、垃圾渗滤液处理等具有一定收益、投资回报机制明确领域的项目储备，扎实做好项目前期工作，提高项目实施效率。（区城市管理委、区住房城乡建设委、区国资委、区财政局、区金融局、区发展改革委等单位按职责分工负责）

（七）积极推进产权规范交易。建立信息顺畅、运转高效、服务规范的产权交易服务体系，引导各类市场主体通过产权交易、并购重组、不良资产收购处置、混合所有制改革、市场化债转股、小宗资产线上交易等方式盘活存量资产，促进各类存量资产优化整合，实现国有资产保值增值。（区国资委等单位按职责分工负责）

（八）发挥国有平台功能作用。鼓励国有企业按规定通过进场交易、协议转让、无偿划转、资产置换、联合整合等方式，盘活长期闲置的存量资产，整合非主业资产。探索与社会资本设立城市运营产业基金模式，引入产业资本，参与盘活存量资产项目。

（区国资委、区财政局、区金融局、区发展改革委等单位按职责分工负责）

（九）探索促进盘活存量和改扩建有机结合。积极推动第一机床总厂及周边片区城市更新项目建设，加大井冈山路周边片区、津龙湾周边片区、金贸产业园区城市更新项目谋划力度，吸引各类社会资本参与我区城市更新项目开发。盘活天津第一冷冻集散物流基地、棉三发电厂、天津管乐器厂等长期空置厂房及龙凤酒店等闲置房产，助推帅超科技园（东院）等产权方提升改造闲置老厂房资源，加快导入产业资源，鼓励蓝天牙膏厂、有色金属铸造厂等老厂房主办方主动实施提升改造。区属国有企业用活用好城市更新支持政策，参与谋划实施一批城市更新项目。（区住房城乡建设委、区国资委、区发展改革委、金贸产业园区管委会、市规划资源局河东分局、区产业发展促进局、区科技局、区商务局等单位按职责分工负责）

（十）挖掘闲置低效资产价值。挖掘适宜土地房产，集中改建或新建保障性租赁住房。将完善住房保障制度与闲置保障性住房盘活有机结合，依法依规推动闲置公租房、经济适用住房、限价商品住房按照“一类一策”原则，分别转化为保障性租赁住房、共有产权住房、商品住房。鼓励支持闲置厂房、仓库、楼宇、商业设施等存量资源加快出租转让，提升六纬路、十一经路、新开路三条楼宇集聚带能级，盘活空置率较高的楼宇资源，引导中铁四局、中铁物资等央企提升区域内闲置低效房产、仓库、厂房利

用率，挖掘零散地块、绿地、停车、供热等市政基础设施可利用价值，加大文化馆、体育场、公园等文体体育资产盘活力度，整合区域内闲置教育、医疗用地资源及空置房产，推动职业教育、二级医院等项目建设。加快推动行政事业单位闲置资产盘活，通过优化在用资产管理、推进资产共享共用、加强资产调剂、开展资产出租或处置和探索资产集中运营管理等方式加大资产盘活力度，提高闲置房产利用效益，有效增加财政收入。（区国资委、区住房城乡建设委、区发展改革委、区楼宇办、区合作交流办、区产业发展促进局、区商务局、区城市管理委、区文化和旅游局、区体育局、区卫生健康委、区教育局、区财政局、市规划资源局河东分局等单位按职责分工负责）

（十一）支持兼并重组等其他盘活方式。鼓励企业对符合条件的资产通过资产证券化（ABS）等方式，充分挖掘持有存量资产的现金流价值，积极嫁接金融手段实现证券化。在符合反垄断等法律法规前提下，鼓励行业龙头企业通过兼并重组、产权转让等方式加强存量资产优化整合，提升资产质量和规模效益。通过混合所有制改革，引入战略投资方和专业运营管理机构等，提升存量资产项目的运营管理能力。（区国资委、区金融局、区发展改革委等单位按职责分工负责）

三、强化盘活存量资产政策保障

（十二）积极落实项目盘活条件。科学研判全区存量资产项目具体情况，分类施策落实各项盘活条件。对产权不明晰的项目，

由项目管理使用单位进行梳理并分析原因，依法依规理顺产权关系，能够办理产权登记的做到“应办尽办”。对项目前期工作手续不齐全的项目，由行业主管部门组织梳理补办所需程序和要件，相关审批部门按照有关规定补办相关手续或者出具盘活项目资产所需的支撑意见。对纳入区级重点项目的拟盘活存量资产项目，由行业主管部门担任牵头部门，落实责任到人，发展改革、财政、国资部门加强调度，积极协调解决项目实施中存在的问题，相关部门做好服务保障。加快履行竣工验收、收费标准核定等程序。（市规划资源局河东分局、区住房城乡建设委、区国资委、区发展改革委、区财政局、区生态环境局及各行业主管部门按职责分工负责）

（十三）有效提高项目收益水平。对整体收益水平较低的存量资产项目，完善市场化运营机制，提高项目收益水平，支持开展资产重组，为盘活存量资产创造条件。研究通过资产合理组合等方式，将准公益性、经营性项目打包，提升资产吸引力。（区发展改革委、区国资委等单位按职责分工负责）

（十四）完善规划用地政策。依法依规指导拟盘活的存量项目完善规划、用地、产权登记、土地分宗等手续，积极协助妥善解决土地使用相关问题，涉及手续办理或开具证明的积极予以支持。按照《天津市人民政府办公厅关于印发天津市推进产业用地高质量规划利用管理规定的通知》（津政办规〔2022〕12号）要求，探索金贸产业园区产业用地类型合理转换路径，增加混合产

业用地供给，积极引入符合新型产业用地的项目，打造总部经济聚集区，对主动承接北京非首都功能疏解的通用类新型产业用地，自持部分按企业总部用地评估，盘活园区存量土地资源。坚持先规划后建设，对盘活存量资产过程中确需调整相关规划或土地用途的，充分开展规划实施评估，依法依规履行相关程序，确保土地使用符合相关法律法规和国土空间用途管制要求。（市规划资源局河东分局、金贸产业园区管委会等单位按职责分工负责）

（十五）落实财税金融政策。社会资本方通过创新运营模式、引入先进技术、提升运营效率等方式，有效盘活存量资产并减少政府补助额度的，可采取适当方式通过现有资金渠道予以奖励。落实落细支持基础设施 REITs 有关税收政策，对符合存量资产盘活条件、纳税金额较大的重点项目，税务机关做好服务，指导企业依法依规纳税，在现行税收政策框架下助力盘活存量资产。支持银行、保险、股权投资基金等机构，充分发挥各自优势，按照市场化原则积极参与盘活存量资产。（区财政局、区税务局、区金融局、区发展改革委等单位按职责分工负责）

四、用好回收资金增加有效投资

（十六）引导做好回收资金使用。统筹管理安排盘活存量资产回收资金，除按规定用于本项目职工安置、税费缴纳、债务偿还等支出外，引导鼓励资本金注入等方式，确保主要用于项目建设。盘活存量国有资产回收的资金可适当用于“三保”支出及债务还本付息。充分考虑本区财政运行现状，对盘活资产属于政府债

务和隐性债务对应资产的，确保回收资金优先足额偿还对应债务本息，提高资源资产使用效益，增加政府财力。回收资金使用应符合预算管理、国有资产监督管理等有关政策要求。（区发展改革委、区财政局、区国资委等单位按职责分工负责）

（十七）精准有效支持新项目建设。鼓励盘活存量资产回收的资金优先投向基础设施、职业教育、医疗健康、节能“双碳”及本区纳入国家“十四五”规划 102 项重大工程的项目，优先投入在建项目或符合相关规划和生态环保要求、前期工作成熟的项目。支持纳入本区重点项目清单，加强服务推动，优化审批流程，完善配套政策支持，加快相关项目审批核准备案、规划选址、用地、环境影响评价、施工许可等前期工作手续办理。（区发展改革委、区政务服务办、市规划资源局河东分局、区住房建设委、区城市管理委、区生态环境局、区教育局、区卫生健康委等单位按职责分工负责）

（十八）加强配套资金支持。对盘活存量资产回收资金投入的新项目，在同等条件下优先支持申报盘活存量资产中央预算内投资示范专项，鼓励社会资本通过多种方式参与盘活存量资产。发挥地方政府专项债券资金的拉动作用，对回收资金投入的新项目属于专项债券发行领域的，在申报工作及额度安排上予以支持。发挥重大项目融资对接长效机制作用，将盘活存量资产作为投融资合作对接重点内容，积极推介相关项目。围绕政策性、开发性等金融机构在能源、城市交通基础设施、市政和产业园区基础设

施建设等领域的支持政策，积极开展对接服务。（区发展改革委、区财政局、区金融局等单位按职责分工负责）

五、严格落实各类风险防控举措

（十九）依法依规稳妥有序推进存量资产盘活。盘活存量资产过程中要严格落实防范化解地方政府隐性债务风险相关要求，严禁新增地方政府隐性债务。坚持市场化法治化原则，严格落实国有资产监督管理规定，做好财务审计、资产评估、决策审批等工作，除相关政策规定的情形外，应主要通过公共资源交易平台、证券交易所、产权交易所等公开透明渠道合理确定交易价格，严防国有资产流失。充分保障债权人的合法权益，避免在存量资产转让过程中出现债权悬空。牢牢守住稳定底线，多措并举做好职工安置，为盘活存量资产创造良好条件和氛围。对拟发行基础设施 REITs 的项目严格审核把关，确保符合国家重大战略、发展规划、产业政策、投资管理法规等相关要求，保障项目质量，防范市场风险。（区财政局、区国资委、市规划资源局河东分局、区政务服务办、区金融局、区发展改革委、区人社局等单位按职责分工负责）

（二十）发挥专业机构合规履职作用。严格落实法律、财务、评估、工程咨询等中介机构自律规则、执业标准和业务规范，推动中介机构等履职尽责，依法依规为盘活存量资产提供尽职调查、项目评估、财务和法律咨询等专业服务。积极培育为盘活存量资产服务的专业机构，提高专业化服务水平。对违反相关法律法规

的中介机构依法追责。（区司法局、区财政局、区住房城乡建设委、区国资委、区金融局、区发展改革委等单位按职责分工负责）

（二十一）保障基础设施稳健运营。对公共属性较强的基础设施项目，在盘活存量资产时应处理好项目公益性与经营性的关系，确保投资方在接手后引入或组建具备较强能力和丰富经验的基础设施运营管理机构，保持基础设施稳健运营，切实保障公共利益，防范化解潜在风险。推动基础设施 REITs 基金管理人与运营管理机构健全运营机制，更好发挥原始权益人在项目运营管理中的专业作用，保障基金存续期间项目持续稳定运营。（区发展改革委、区住房城乡建设委、区城市管理委、区金融局等单位按职责分工负责）

六、建立工作台账强化组织保障

（二十二）实行台账式管理。各行业主管部门组织建立本领域拟盘活存量资产台账，逐一明确盘活和再投资方案，落实责任到人。发展改革、财政、国资部门汇总建立全区盘活存量资产台账，实行动态管理。根据项目基本情况，加强指导协调，及时开展调度，梳理掌握项目进展情况，及时解决存在问题。（区发展改革委、区财政局、区国资委、区住房城乡建设委、区产业发展促进局、区楼宇办、区城市管理委、区商务局、市规划资源局河东分局、区体育局、区文化和旅游局、区科技局、区教育局、区民政局、区卫生健康委、区金融局、金贸产业园区管委会等单位按职责分工负责）

（二十三）建立问题清单机制。结合全区盘活存量资产台账建立问题清单、责任清单、落实清单，将规划、审批、产权、纠纷等各类问题分解到行业主管部门，各职能部门逐条对标，明确分管领导及具体工作人员，落实责任到人，研究解决路径，及时销号落实。对需跨部门协调解决的问题，由发展改革、财政、国资部门统筹协调解决，难以协调的事项，提请区委、区政府研究推动。（区发展改革委、区财政局、区国资委、市规划资源局河东分局、区政务服务办及各行业主管部门按职责分工负责）

（二十四）健全长效推动机制。依托天津市河东区闲置资产整治专项行动工作领导小组加强对盘活存量资产工作的组织推动，充分发挥河东区项目工作领导小组、河东区项目谋划立项攻坚专班及各相关部门职能作用，明确责任分工，加强信息沟通和政策衔接，建立相关协调机制，密切协作配合，健全长效机制，做好指导督促，协调解决共性问题，形成工作合力，重大事项及时向区委、区政府报告，切实抓好盘活存量资产、回收资金用于新项目建设等工作。（区发展改革委、区财政局、区国资委、区住房城乡建设委、区产业发展促进局、区楼宇办、市规划资源局河东分局、区政务服务办、区税务局、区金融局、区生态环境局、区城市管理委、区商务局、区体育局、区文化和旅游局、区科技局、区教育局、区民政局、区卫生健康委、金贸产业园区管委会等单位按职责分工负责）

（二十五）加强引导和督促激励。采取监管调度、通报等形

式，围绕全区拟盘活存量资产台账，及时督促督办，推动存量资产的盘活。盘活存量资产工作牵头部门、责任部门，将此项工作作为迎接国务院大督查的重要内容。将国有企业盘活工作纳入国资系统综合管理考核，盘活成效与年终绩效直接挂钩。当年盘活国有存量资产相关情况，纳入政府年度国有资产报告。加强业务培训，不断提高各方面盘活存量资产能力。（区发展改革委、区国资委、区财政局等单位按职责分工负责）

（二十六）积极开展试点探索。根据实际工作需要，选择前期工作成熟、代表性强的重点项目，申报国家试点示范，形成可复制、可推广的经验做法。对已成功盘活的存量项目，总结推广典型经验，引导各部门学习借鉴，因地制宜推进盘活存量资产扩大有效投资工作。（区发展改革委、区国资委等单位按职责分工负责）

抄送：区委、区人大常委会、区政协、区纪委监委办公室，区法院，
区检察院，区武装部，各人民团体，各民主党派。

天津市河东区人民政府办公室

2023年2月6日印发
