

房山快讯

尹力、殷勇到房山区检查， 要求高标准做好灾后恢复重建这后半篇文章

9月12日上午，市委书记尹力到房山区检查灾后恢复重建工作。他强调，当前已进入灾后全面恢复重建阶段，要深入贯彻落实习近平总书记关于防汛救灾工作的重要指示精神，把开展第二批主题教育与灾后恢复重建、解决群众急难愁盼问题结合起来，按照“一年基本恢复、三年全面提升、长远高质量发展”的总体思路，把住各项工作关键节点，加快推进任务落实，以不获全胜决不收兵的干劲，高标准做好灾后恢复重建这后半篇文章。市委副书记、市长殷勇，市委副书记刘伟一同检查。



房山区窦店镇苏村在此次极端强降雨灾害中受灾严重，全村受损房屋577户，目前修缮重建工作正在加快推进。为满足受灾群众集中建房需求，房山区在窦店等乡镇开设“建材大集”，以直销方式把水泥、钢筋等送到群众身边。尹力一行走进村民家察看住宅受损情况，询问修缮进度和补贴政策落实情况，来到“建材大集”察看建材供给、住宅设计方案等情况。尹力指出，当前受灾群众最关心的就是房屋修缮重建，要从群众生活需求出发，优化提升规划设计方案，功能要合理，布局要科学，让农村住宅更加安全、经济、宜居。



随后，尹力在窦店镇党委主持召开座谈会，听取房山区、门头沟区和市有关部门灾后恢复重建工作情况汇报，进一步研究部署相关工作。他指出，要持续巩固成果，在恢复正常生产生活秩序上再发力。把基础设施全面恢复正常使用作为当前工作的重中之重，抓紧推进道路、供排水、供热等水毁修复工程，尽快恢复市政设施功能。继续做好集中安置群众的生活保障，帮助解决实际困难。深化爱国卫生运动，巩固环境清扫整治成果，进一步向深山区延伸，加快沟道淤积修复。落实各项补贴和救灾政策，抓紧修复灾毁农田和设施大棚，最大程度减少农业损失。加强企业走访，进行精准帮扶。



尹力强调，恢复重建要全面系统细致做好群众工作，摸清群众需求，

尊重群众意愿，让群众得到更多实惠，共同建设宜居宜业美好家园。坚持上下贯通、内外协同，抓紧确定恢复重建总体规划，同步编制好各专项规划和实施方案。坚持急用先行，压茬推进恢复重建类项目建设。当前要优先抓好房屋修缮重建，加紧“煤改清洁能源”受损设施维修，让群众安全温暖过冬。恢复重建要有更高标准，坚持立足长远，与韧性城市建设、人居环境改善、“百千工程”等结合起来，打造安全发展样板、高质量发展样板、宜居生活样板。同时注重成本控制和资金监管，把好质量关、安全关、廉洁关。

尹力强调，要健全完善体制机制，在着力提升防灾减灾救灾能力上求突破。对灾情继续深入复盘总结，树牢系统观念和底线思维，有针对性提升整体灾害防御能力。山区要提高电力、供水、通信等基础设施安全标准，城区要“一点一策”开展内涝治理。完善流域防洪体系，扎实推进山洪地质灾害防治。强化大数据等信息技术应用，提高风险预测预报预警能力，落实直达责任人的临灾预警“叫应”机制。

加强镇街应急队伍建设，配备必要装备，夯实基层应急能力。科学布局“平急两用”设施和应急避难场所。

尹力要求，层层压实责任，在抓好恢复重建任务落实上见实效。市级层面加强统筹，各相关部门主动靠前、认领任务，区级层面坚决扛起主体责任，结对帮扶的平原区要拓展合作方式和内容，助力受灾乡镇高质量发展。用好建筑师、规划师“双

师”队伍，动员更多社会力量参与灾后恢复重建。各级领导干部要靠前指挥，多到受灾一线，问计于民、问需于民，真正把好事办好、实事办实。当前第二批主题教育已经正式启动，要精心抓好组织实施，把恢复重建成果作为检验主题教育成效的重要内容，团结带领党员干部群众共建美好家园。

殷勇指出，在各受灾地区和各有关部门共同努力下，群众安置和灾后恢复重建工作取得了较快进展。要深入贯彻党中央国务院决策部署，进一步加大工作力度、加快项目进度，严格按照已明确的时间节点倒排工期，加快完成受损房屋清淤、修缮、重建工作，确保受灾群众安全温暖过冬。抢抓农业生产恢复，把各项救助补贴及时发放到户，最大程度减少损失和影响。抓紧推进灾后重建项目，加快项目审批、建设、落地进度。坚持接诉即办，认真办理群众涉灾诉求，做好群众工作，帮助解决实际困难。

市领导夏林茂、赵磊，市政府秘书长穆鹏参加。

（来源：北京日报·识政）

住建部：2023 年保障性租赁住房筹集建设进度超七成

9月4日，北京住房公积金管理中心“2023年服贸会新闻发布会”在北京市石景山首钢园区举办。会上，北京住房公积金管理中心有关负责人介绍了中心运行整体情况、住房公积金缴存提取政策及住房公积金为企业融资增信赋能等内容。职工购房选择公积金贷款，最看重的优势就是贷款利率低于商业住房贷款。据介绍，目前公积金贷款5年(含)以下的首套房年利率为2.6%，5年以上为3.1%而北京地区商业银行住房贷款5年期以上LPR加成后的利率为4.75%。如果职工购买首套房申请100万元公积金贷款，贷款25年，与商贷相比，公积金贷款可节约利息支出27万元左右，大大减轻了职工的购房负担。(来源：中证网)

“智慧 + 服务”成为商业地产发展新动力

9月4日，2023年中国国际服务贸易交易会中国商业地产服务创新发展论坛在北京召开。专家表示，“智慧 + 服务”成为商业地产发展新动力。楼宇智慧化、资产管理智慧化、运营服务智慧化将成为未来写字楼和产业园发展的主要方向。

发展空间广阔

北京市投资促进服务中心党组成员、副主任唐永宏在论坛上表示，近年来，商业地产以专业化运营，优质完备的配套设施和基准高效的服务，有效助力首都招商引资工作，为首都经济社会发展增添了动力和活力。未来北京将加快建设国际科技创新中心，大力发展战略性新兴产业，对新一代信息技术、医药健康、集成电路、智能网联汽车等高精尖产业给予支持，蕴含着巨大的投资机遇。

唐永宏称，北京是全国唯一拥有服务业扩大开放综合示范区和自由贸易试验区两区政策叠加的城市。北京将聚焦科技创新、数字经济、服务业开放等领域深化制度创新和政策集成，扩大金融、信息等重点领域开放，积极提升投资贸易自由化、便利化水平，更好助力企业发展。

北京全力打造全球数字经济标杆城市，加快布局数字基础设施，围绕5G、云计算、人工智能，推出了一批应用场景，打造具有国际竞争力的数字产业集团，为中小企业提供高效便捷的数字化服务，为服务型、平台型企业在京发展提供广阔的空间。

“北京正在打造形成全球竞争力的体育、教育、医疗、会展等一系列的城市名片，为中外企业创造更多新的投资发展空间。同时，京津冀加强协同联动，携手建设世界级城市群，在医药健康、新能源汽车、工业互联网领域推进产业链布局，打造高质量发展的新增长极。”唐永宏表示。

对于商业地产的作用，全联房地产商会写字楼分会执行会长刘凯表示，商业地产尤其是经营性持有物业往往会增加就业机会，是城市经济发展的重要支撑和载体。

世邦魏理仕华北区董事总经理刘焕丽表示，优质写字楼受到越来越多的客户青睐，需求加速回暖。

加大智慧服务投入

在刘凯看来，“十四五”是加快实施商业地产数字化、智慧化的关键时期，“智慧 + 服务”成为商业地产发展的强劲动力。

据刘凯介绍，“智慧 + 服务”主要以移动化、数字化、产业化、生态化为发展路径。在人工智能、大数据等数字经济崛起的背景下，商业地产企业在智慧服务领域不断加大投入，越来越多的国内大型房企涉足智慧服务领域。同时，科技公司不断寻求与商业地产结合的场景和落地方案，推出智慧园区解决方案。

富华置地营销总监陈堃表示，商业地产智慧化和数字化发展的趋势越来越明显，楼宇智慧化、资产管理智慧化、运营服务智慧化将成为未来写字楼和产业园发展的主要方向。(来源：中国证券报)

楼市出现回暖迹象，金九成色如何？

克而瑞9月5日发布的研报预计，9月，一线城市新增商品住宅供应总计为228万平方米，同比大幅下滑52%，环比下滑7%。需要说明的是，该数据为克而瑞根据其掌握的项目进度、营销节奏等信息所作出的预估值。业内人士普遍判断，今年9月、10月，一线城市二手房市场成交同比会出现较大幅度增长，但新房市场受供应量限制，“金九”成色或将不足。(来源：汇通财经)

北京解除二手房指导价限制，海淀29个学区房源恢复挂牌

“认房不认贷”、降低首付比、降低贷款利率等楼市组合“大招”在一线城市陆续落地，一线城市一些楼市过热时期的行政调控手段也在陆续退出市场。近日，财新多方获悉，北京市海淀区29个小区的二手房交易指导参考价已取消，这一参考价此前为抑制学区房热度而出台。北京的学区房市场曾在2020年四季度至2021年四季度间成交火热，海淀区和西城区的热点学区片区的二手房房价曾大幅上涨，拉动北京全市二手房在彼时整体上涨。2021年9月底，北京海淀区房地产经纪协会发布了29个热门小区的二手房交易指导参考价，超出该参考价的房源不能再公开挂牌。(来源：财新网)

四大行存量房贷利率调整 符合条件的存量首套住房贷款无需申请将批量调整

9月7日，工商银行、农业银行、中国银行和建设银行发布存量首套住房贷款利率调整细则，自动符合条件的将批量调整，无需借款人申请。对于符合条件的存量首套住房贷款，借款人无需提交申请，银行将于2023年9月25日统一通过批量调整的方式进行调整。利率调整后于当日起按新的利率水平执行，此前利息均按原合同利率水平计算。对二套及以上房贷且符合调整条件、固定利率或基准利率定价且完成LPR转换、不良贷款归还积欠本息的房贷借款人，可于2023年9月25日至10月22日(含当日)向银行提出申请。银行将于10月25日对已受理并审批通过的进行集中调整。(来源：中证网)

北京认房不认贷首周：挂牌激增网签持平 北京千万房源遭遇中介压价百万

挂牌量激增网签量却保持平稳，带看量倍增、现场成交量却未能保持首日的高“下定”……“认房不认贷”在北京落地首周后，记者走访市场、头部机构、对话一线经纪人与购房者发现，在过去的一周里，北京二手房的日均网签量304套与新政前持平，前5天的现场成交确实出现4500套左右的高量，但却呈现出逐日大幅下滑的趋势。挂牌量更是猛增了6000-8000套。不少小业主与购房者、经纪人对市场的判断存在较大分歧，部分置换需求的卖家卡在了“变成首套房”的路上。(来源：中证网)

北京公积金贷款政策仍执行：认房认贷

财联社9月7日电，据记者从北京住房公积金热线了解到，目前有关部门出台的“认房不认贷”政策，针对的是银行业金融机构的商业性个人住房贷款，北京住房公积金贷款政策未做调整，仍执行“认房又认贷”政策，即无住房贷款记录且在本市无住房，按照首套房贷款政策执行；仅有1笔住房贷款记录等情况则执行二套房贷款政策。这意味着，如果购房者在外地有1笔房贷记录后，再想在北京用公积金贷款买房，则要执行二套房贷款政策，即购买普通房至少需要60%的首付比例。不过，如果该购房者愿意使用商业贷款买房，那么，也可以按商业银行的首套房贷政策执行。(来源：财联社)

明确各区分工！面向六大领域，北京打造未来产业策源高地

9月8日，北京市政府发布《北京市促进未来产业创新发展实施方案》。

为深入贯彻实施创新驱动发展战略，抢抓新一轮科技和产业变革机遇，促进未来产业创新发展，推动北京教育、科技、人才优势转化为产业优势，更好服务新时代首都高质量发展，根据《北京市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，制定本方案。

总体要求

（一）指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十大精神，深入贯彻习近平总书记对北京一系列重要讲话精神，更好落实首都城市战略定位，坚持高位统筹、系统谋划、前瞻布局，以前沿技术能力供给引领新场景、创造新需求，工程化推进“技术-产品-标准-场景”联动迭代，系统构建技术产品化、产品产业化、产业规模化的全链条未来产业生态，锚定六大领域，实施八大行动，抢占未来产业发展先机，将北京打造成为世界领先的未来产业策源高地。

（二）基本原则

坚持创新驱动、前瞻布局。着眼全球科技前沿，依托国家战略科技力量、顶级科学家团队、领军企业“X实验室”等创新力量，加快颠覆性技术突破，提升“从0到1”原始创新能力，下好未来产业战略布局先手棋。

坚持市场主导、政策引导。强化企业创新主体引领作用，尊重产业和市场规律，加强产业规划、完善产业政策、提升产业服务，突破制约产业发展的体制机制障碍，深入推进先行先试，实现产学研用多主体联动。

坚持数字赋能、绿色低碳。发挥数据要素作用，以产业数字化推动产业绿色化、低碳化发展，以数字赋能构建绿色低碳未来产业新赛道，促进数字经济和实体经济深度融合，助力产业优化升级。

坚持开放合作、安全有序。强化国际科技产业分工合作，推动跨领域跨组织协同创新，推动产业链、创新链、资金链、人才链高效融合，构建未来产业创新创业生态。

（三）发展目标

到2030年，形成一批颠覆性技术和重大原创成果，构建一批应用场景、中试平台和技术标准，培育一批行业领军企业、独角兽企业，建设一批创新中心和联盟，培养引进一批战略科学家、产业领军人才、产业经理人和卓越工程师。

到2035年，集聚一批具有国际影响力和话语权的创新主体，不断开辟产业新领域新赛道，塑造发展新动能新优势，形成若干全球占先的未来产业集群，建成开拓世界科技产业前沿的人才高地，成为全球未来产业发展的引领者。

面向六大领域， 打造未来产业策源高地

（一）未来信息

面向未来信息通信和先进计算需求，在海淀、朝阳、石景山、通州、北京经济技术开发区（以下简称经开区）等区域，重点发展通用人工智能、第六代移动通信（6G）、元宇宙、量子信息、光电子等细分产业。

（二）未来健康

面向未来生命健康和医疗需求，在海淀、石景山、通州、昌平、大兴、平谷、密云、经开区等区域，重点发展基因技术、细胞治疗与再生医学、脑科学与脑机接口、合成生物等细分产业。

（三）未来制造

面向未来制造高端化、智能化、绿色化和融合化需求，在石景山、房山、顺义、昌平、经开区等区域，重点发展类人机器人、智慧出行等细分产业。

（四）未来能源

围绕新型能源系统建设需求，在房山、通州、昌平、大兴、怀柔、延庆、经开区等区域，重点发展氢能、新型储能、碳捕集封存利用等细分产业。

（五）未来材料

面向前沿新材料需求，在海淀、房山、顺义、大兴、经开区等区域，重点发展石墨烯材料、超导材料、超宽禁带半导体材料、新一代生物医用材料等细分产业。

（六）未来空间

面向未来太空探索需求，在海淀、丰台、石景山、大兴、经开区等区域，重点发展商业航天、卫星网络等细分产业。

实施八大行动， 构建未来产业创新发展生态

（一）原创成果突破行动

依托在京国家实验室、国家科研机构、高水平研究型大学、科技领军企业，牵头或参与国家级创新平台建设，加快形成前沿性、交叉性、颠覆性技术原创成果，实现更多“从0到1”的突破。聚焦北京优势领域，构建人工智能、量子信息、生命科学等领域的科学高地，全力推进材料、零部件、高端芯片、基础软件、科学仪器设备等研发攻坚，实现未来产业软硬件自主可控。

（二）中试孵化加速行动

构建涵盖验证中心、中试平台、技术标准的全链条式未来产业公共服务网络。建设质量验证类中试平台和工艺验证类平台，建立科技成果“边研发、边转化”的产业化和快速迭代机制。探索成立先进技术成果转化中心，建设全流程一站式服务平台，提供“工程化”“标准化”“产业化”整体解决方案。

（三）产业梯度共进行动

鼓励引导企业加大研发投入，甄选并引进一批有实力、有潜力的大型企业予以重点培育和扶持，完善供应链上下游协作配套，大力支持前沿技术转化和在京落地。加大技术驱动的科技型中小企业扶持力度，培育壮大“瞪羚”企业规模。支持高校科技园区、在京国家实验室成果转化和项目孵化，加快构建硬科技初创企业体系。加快构建围绕北京优势领先、国际竞争焦点、颠覆性前沿的产业梯队，鼓励各区结合产业规划，积极承接未来产业发展。

（四）创新伙伴协同行动

推动大型科研设施与仪器向未来产业主体开放共享。推动建立“科学家+工程师+企业家+投资家”的产学研用协同创新机制和利益共同体，支持建立未来产业联盟。鼓励领军企业通过并购、重组和战略合作等方式，联合产业链配套企业，提升技术、专利、标准、品牌等竞争力，培育产业生态主导型企业。支持“链主”企业牵头组建产业创新中心等创新联合体，带动培育一批独角兽企业、专精特新“小巨人”企业。

（五）应用场景建设行动

加大对未来产业应用场景建设，探索“未来场景+试点示范+推广应用”的全周期场景设计机制，开展应用场景实测和市场验证。举办新场景发布会、供需对接会，推动新技术、新产品、新服务有效衔接和精准应用。强化技术驱动类、业务驱动类、集成应用类等场景建设，支持底层技术跨界示范应用，实现不同场景协同联动。

（六）科技金融赋能行动

加大未来技术资金支持力度，重点支持“从0到1”基础研究和应用基础研究。加强技术成果转化落地支持，将未来产业纳入高精尖资金支持范围。发挥市区两级政府产业投资引导基金作用，引导社会资本参与未来技术创新与产业化落地。鼓励种子期投资、天使投资、风险投资等投小投早，发挥“耐心资本”作用。完善北交所服务功能，培育支持一批科技创新型中小企业在新三板挂牌、北交所上市。

（七）创新人才聚集行动

面向未来产业战略急需技术领域，持续实施市级人才计划，引进一批具有世界影响力的顶尖科技人才，加强教育、就业、住房、医疗等方面服务保障。遴选支持一批科技领军人才、青年科技人才和卓越工程师，充分赋予科学家自主权和决策权，在一线自由探索中培养造就人才。加大未来产业企业经营管理人才培养力度，激发企业家创新创业热情。

（八）国际交流合作行动

加强国际科技产业合作，加大力度引入全球未来产业创新资源，鼓励联合全球创新主体开展技术攻关、成果转化和项目落地。鼓励企业和社会资本抢先布局国内外未来产业，保障产业链、供应链安全。推动前沿技术大赛跨越升级，搭建未来产业交流合作平台。加强与“一带一路”沿线国家和地区、区域全面经济伙伴关系协定（RCEP）成员国在未来产业领域开展务实交流，推动未来产业高水平国际合作。

保障措施

（一）加强组织实施

建立健全未来产业工作推进机制，强化资源对接、人才服务、空间用地、监管政策等支持保障。加强统筹协调力度，及时协调解决跨区域、跨领域和跨部门的重大问题，加强“科-技-产-业”全链条一体化部署。

（二）推动机制创新

积极争取国家部委支持，推动京津冀高校院所、科研机构协同合作，在通用人工智能、量子信息、脑机接口等前沿领域，实施重大项目“揭榜挂帅”，引导多元创新、主体创新。支持民营企业聚焦未来产业不断提升发展质量，促进民营经济做大做优做强。

（三）强化战略引领

建立未来产业发展专家咨询机制，建设未来产业战略型高水平智库，深度研究未来产业发展趋势、战略路径和工作举措。将科技伦理贯穿科学研究、技术开发等产业发展全过程，促进未来产业与科技伦理协调发展、良性互动。

（四）动态监测评估

根据未来产业发展趋势，开展符合北京特点的未来产业动态监测和评估评价体系研究，全面掌握行业发展动态，为北京未来产业发展提供科学支撑。加强组织、协调和督导，开展实施情况动态监测和评估工作，科学配置公共服务资源，广泛动员社会各界力量，共同推动方案顺利实施。

（来源：北京规划建设前沿）

关于地方国有企业发展历程及融资渠道的探索研究（二）

高秀平、蔡昕伶、徐慧慧、马香茗、丁新怡、王紫怡

二、城投公司融资渠道

（一）融资渠道

1. 银行贷款

自我国政府出台“4 万亿”计划后，多区国有企业通过银行贷款进行大规模的土地开发，2018 年，根据《财政部、发展改革委、人民银行、审计署、银保监会、证监会关于印发〈地方政府隐性债务统计监测工作方案〉的通知》（财预[2018]171 号）、财政部发布《地方全口径债务清查统计填报说明》，政府部门及其机构、全额拨款事业单位采取直接或间接方式为债务人提供担保的债务算为政府隐性债务，要求尽快化解相关债务。至此，使用土地成本返还或其他财政担保的项目无法通过银行贷款融资或企业垫资开发建设。目前银行贷款融资主要用于市场化的经营类项目，如商品住宅、商业写字楼开发建设等。

2. 发行债券

（1）债券类别

2009 年 3 月，中国人民银行和银监会联合发布《关于进一步加强信贷结构调整促进国民经济平稳较快发展的指导意见》，支持资质较好的地方政府投融资平台公司运用企业债、中期票据和短期融资券等金融工具，为各级政府投资项目的拓宽配套资金融资渠道。央行指导意见促使各商业银行加大了对地方政府投融资平台的授信力度，“城投债”开始大规模发行。很多地方政府把一部分公共事业运营机构也纳入投融资平台，比如水务、供热供气的市政公司等。目前我国债券产品主要由发改委、证监会、交易商协会等部门监管。其中，由发改委监管的债券主要为企业债，由证监会监管的债券主要为公司债，由交易商协会监管的债券主要为中期票据、短期融资类、定向工具等。具体情况如下表所示。

表 1 各类债券基本信息一览表

项目	公司债		企业债	协会产品		
类别	公募公司债	私募公司债	一般企业债	中期票据	短期融资券/超短期融资券	定向工具（PNN）
批准机构	交易所受理，证监会注册	交易所审核	中债登或交易商协会审核，国家发改委注册	交易商协会审核并注册		
发行方式	公募	私募	公募	公募	公募	私募
流动性	较好，AAA 级别公募公司债可质押融资	非公开发行，流动性一般	较好，可市场流通	较好		非公开发行，流动性一般
期限	3 年、5 年、也可设置长期 10 年、20 年、30 年	2 年、3 年、5 年	城投类 7 年、产业类 3-5 年	3 年、5 年	短期融资券不超过 1 年、超短期融资券不超过 270 天	2 年、3 年、5 年
财务指标要求	近三年净利润足以覆盖一年利息 1 倍，具有合理的资产负债结构和政策的现金流量	资产负债率 60%-70%	近三年净利润足以覆盖一年利息，具有合理的资产结构和现金流	资产负债率 60%-70%		
发行主体评级	公募 AA+及以上，私募 AA 及以上。					
资金用途	偿还债券、股权投资、基金投资、项目投资、流动性资金补偿等		不少于 60%用于项目投资，40%用于补充流动资金	项目投资、偿还债券、流动资金补偿		

公募债券是对社会大众公开发行的债券，对企业资质要求较高，发行主体多为评级 AAA 的大型央企。私募债券包括交易所审核的私募公司债、交易商协会审核的私募定向工具，对发行企业无净利润、现金流要求，评级在 AA 及以上企业均可发行，是现阶段区属国企首次发债选择的最佳产品。

（2）北京市区属企业发行情况

截至目前，北京市共有 46 家发债主体，除北京市级平台外，大兴区数量最多，其次是海淀区、西城区和昌平区，分别有 5 家、4 家和 3 家，其余区均为 1-2 家。截至目前，北京市及各下辖区累计共发行债券 5688.56 亿元，存续债券余额为 2012.90 亿元。

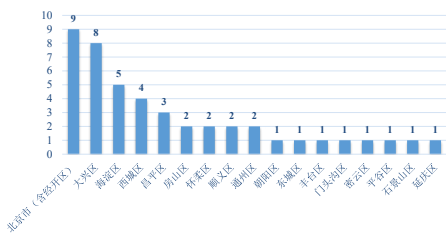


图 8 北京市及各下辖区平台公司数量分布

从各区域发债情况看，海淀区合计发债金额最多，累计发债总额为 2015.06 亿，其次为西城区、大兴区、昌平区、朝阳区，发债总额分别为 986.56 亿、399.9 亿、356.9 亿和 240 亿，东城区目前无平台发债，其余区内城投平台债券余额均在百亿以下。

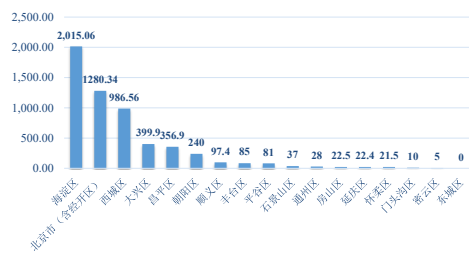


图 9 北京市及各下辖区县累计发债总额情况分布

考虑到债券资金使用的灵活性，区属企业将发债资金与经营收入混合，补充经营性现金流等多种用途。大部分资质适中的企业首次发行选择私募公司

债、交易商协会的定向工具。

（3）发行条件及品种选择

私募公司债需发行主体评级 AA 及以上，评级主要考虑区域经济情况，包括区域经济环境、政府财政实力、地方政府债务。北京市属于首都直辖市，行政级别较高，政府财政收入水平较高，政府债务率相对适中。私募公司债券募集资金运用更为灵活，私募公司债发行规模不超净资产的约 50%，对于 AA+ 评级企业的债券利率在 3.40%-3.90% 区间，按年付息，到期一次还本。

企业债券对资产负债率有一定的要求，具体为：城投类企业主体评级 AA 的，资产负债率超过 65%，需提供有效增信措施；主体评级 AA+ 的，资产负债率超过 70%，需提供有效增信措施；主体评级 AAA 的，资产负债率超过 75%，需提供有效增信措施。募投项目要求所需相关手续齐全，具有市场化收益，债券存续期内项目经营性净收益（不含补贴收入）必须覆盖用于项目建设部分的债券利息。

债务融资工具对于募集资金用途没有明确限制，通常用于偿还银行贷款、补充营运资金，中、长期品种可用于项目投资。2020 年以来，交易商协会对城投类公司发行债务融资工具偿还之前发行到期债务融资工具的，审核要求较为宽松，但对于募集资金偿还其他有息债务的审核则较为严格，对补充营运资金审核则更为严格。

（4）资金用途

债券资金用途包括用于公司及合并范围内子公司的运营费用、管理费用、员工工资、偿还有息债务利息等日常生产经营所需的流动资金（应明确具体金额，规模较大的，应披露具体用途）、对子公司增资、进行股权或债权投资（包括以基金、资管计划、合伙企业等形式）、偿还有息债务，包括公司及合并范围内子公司用于偿还银行、信托、融资租赁、资管计划等金融机构借款及其他债券，偿还关联方（如股东、兄弟公司等）借款、用于项目建设，项目资本金应符合国家规定，并披露项目的基本情况、总投资额、已投资额、资本金到位情况、其他资金来源和拟使用募集资金额度等，鼓励募集资金用于必要的在建项目、保障性住房、棚户区改造、易地扶贫搬迁，基础设施领域补短板等国家支持的项目等。

从金融机构角度，募集资金使用相对灵活。但从财政部角度，还款来源为

区财政的项目涉及到政府隐性债券，无法融资实施。从考虑使用债券资金拿地角度，可由母公司给予项目公司注册资本金，使用此笔资金拿地。母公司发债用于日常经营。此种模式要求投入资金能够尽快回笼，对子公司房屋销售运营能力依赖性较大。

（5）发行流程

私募公司债券项目预计从启动至获批需 3 个月左右。第 1-2 周确定各中介机构，开展审计工作，取得同意发债股东决议、董事会决议。第 3-5 周，完成审计、发行报告初稿。第 6-8 周，完成信用评级。第 9-11 周，出具审计报告、发行报告。第 12-14 周，完成发行审核，并完成债券发行。

3. 基金信托

除银行贷款、发债融资外，很多国有企业通过私募股权基金、信托、保险资金等方式融资。

以私募方式投资权益类产品的基金为私募股权投资基金。私募股权投资基金起源于美国。2006 年，全国人大修订了《合伙企业法》，为私募股权投资基金提供了灵活便捷的基金产品模式，此后基金产品主要为合伙企业形式。保险资金、信托资金从不同的渠道找到投资方后，多数使用基金的模式对项目进行“明股实债”的投资。2018 年 3 月，财政部印发了《关于规范金融企业对地方政府和国有企业投融资行为有关问题的通知》（财金[2018]23 号），明确禁止明股实债项目，信托、基金等融资渠道管理更加规范，融资难度加大。

截至 2022 年末，已在中国证券投资基金业协会完成登记的私募投资基金管理人 23667 家，备案私募投资基金 32084 只，管理资产规模 14.31 万亿元。根据基金业协会要求，私募投资基金管理人根据投资领域不同分为私募证券投资基金、私募股权、创业投资基金、其他私募投资基金、私募资产配置基金。一般用于项目投资的为私募股权投资基金。

表 2 私募基金管理人存量统计表

年份	私募证券投资基金管理人	私募股权、创业投资基金管理人	私募资产配置基金管理人	其他私募投资基金管理人	合计
2019	8857	14882	5	727	24471
2020	8908	14986	9	658	24561
2021	9069	15012	9	520	24610
2022	9023	14303	9	332	23667

数据来源：中国证券投资基金业协会

（来源：新城投资有限责任公司）