

房山 快讯

喜 讯！ 周口店镇官地村正式获评北京市首个全国地质文化村



中国地质学会 2023 年学术年会在海南博鳌召开，本次大会正式向第三批地质文化村（镇）授牌，**北京市房山区周口店镇官地村正式获评全国三星级地质文化村，周口店官地村也是北京市首个全国地质文化村。**

地质文化村（镇）是指依托地质资源禀赋，通过深度挖掘地质科学和文化，将其与乡村、乡镇建设相融合，发展特色产业和经济，提升乡村、乡镇生活品质和文化内涵。地质文化村按照“地质为基、文化为魂、融合为要、惠民为本”的基本定位，将地球故事与村镇历史融

合、农业地质与农耕文化融合、环境地质与村民生活融合，打造“村新、景美、业盛、人和”的宜居宜业新农村。

周口店镇官地村位于周口店北部，是一个集特色地质遗迹资源、特色生物资源、文化资源于一体的新型乡村，拥有官地杂岩、房山岩体、球形风化等多种世界级地质遗迹资源，500 米长的羊屎沟地层剖面清晰完整记录了距今 28 亿年华北地区地质演化变迁，享有“一步亿年”、“院士沟”等美誉，是华北地区十分罕见的地质教材，是进行地学科考、教学实习及自然教育的理想场所。



官地村全国地质文化村的成功创建，不仅为我区再添一国家级品牌，增加知名度影响力，更为全区推动乡村振兴发展开辟了新的途径、提供了有益借鉴，下一步，区地管处将会同有关部门及属地，以发展地质研学为核心，持续加强该村庄配套基础服务与地质科普研学设施建设，持续提升该村“地质+自然教育”功能，服务全区乡村振兴和文旅融合发展，吸引更多人走进房山、了解房山。

（来源：北京房山）



低效用地再开发政策与机制创新要点

长期以来，在一些城镇和乡村地区，包括城中村、老旧厂区，普遍存在存量建设用地布局散乱、利用粗放、用途不合理等问题。对此，自然资源部决定在43个城市开展低效用地再开发试点，探索创新政策举措，完善激励约束机制，围绕低效用地再开发政策与机制创新，重点从四个方面把握14个要点开展试点探索。

规划统筹

1. 加强规划统领。依据国土空间总体规划，明确低效用地再开发的重点区域，合理确定低效用地再开发空间单元。探索编制空间单元内实施层面控制性详细规划，明确土地使用、功能布局、空间结构、基础设施和公共服务设施、建筑规模指标等要求，经法定程序批准后，作为核发规划许可的法定依据。探索土地混合开发、空间复合利用、容积率奖励、跨空间单元统筹等政策，推动形成规划管控与市场激励良性互动的机制。

2. 突出高质量发展导向。国土空间规划应针对低效用地再开发，明确目标导向，提出规划对策，强调高质量发展导向。基于促进产业转型升级、优先保障公共服务设施和基础设施供给、保护生态和传承历史文脉，在体现宜居、人文、绿色、韧性、智慧等方面，提出空间布局优化引导对策。

3. 引导有序实施。试点城市应当依据国土空间总体规划和控制性详细规划，编制低效用地再开发年度实施计划，确定低效用地再开发项目并有序实施。加强全市域、分区域的规划统筹，从城市整体利益平衡出发谋划实施项目，避免过度依赖单一地块增容来实现项目资金平衡。

收储支撑

4. 完善收储机制。对需要以政府储

备为主推进低效用地再开发项目实施的，结合国土空间控制性详细规划编制，探索以“统一规划、统一储备、统一开发、统一配套、统一供应”推动实施。探索将难以独立开发的零星地块，与相邻产业地块一并出具规划条件，整体供应给相邻产业项目用于增资扩产（商品住宅除外）。

5. 拓展收储资金渠道。统筹保障土地收储、基础设施开发建设等资金投入，做好资金平衡，合理安排开发时序，实现滚动开发、良性循环。完善国有土地收益基金制度，明确国有土地收益基金计提比例，专项用于土地储备工作。

6. 完善征收补偿办法。完善低效用地再开发中土地征收的具体办法，依据国土空间规划合理确定土地征收成片开发中公益性用地比例等具体要求，明确集体土地上房屋征收补偿标准和程序、依法申请强制执行情形等规定。

政策激励

7. 探索资源资产组合供应。在特定国土空间范围内，同一使用权人需使用多个门类自然资源资产的，探索实行组合包供应，将各个门类自然资源的使用条件、开发要求、标的价值、溢价比例等纳入供应方案，通过统一的自然资源资产交易平台，一并对社会公告、签订配置合同，按职责进行监管。鼓励轨道交通、公共设施等地上地下空间综合开发节地模式，需要整体规划建设的，实行一次性组合供应，分用途、分层设立国有建设用地使用权。

8. 完善土地供应方式。鼓励原土地使用权人改造开发，除法律规定不可改变土地用途或改变用途应当由政府收回外，完善原土地使用权人申请改变土地用途、签订变更协议的程序和办法。鼓励集中连片改造开发，在权属清晰无争议、过程公开透明、充分竞争参与、产

业导向优先的前提下，探索不同用途地块混合供应，探索“工改工”与“工改商”“工改住”联动改造的条件和程序。依据国土空间规划确定规划指标，坚持“净地”供应，按照公开择优原则，建立竞争性准入机制，探索依法实施综合评价出让或带设计方案出让。

9. 优化地价政策工具。完善低效用地再开发地价计收补缴标准，分不同区域、不同用地类别改变用途后，以公示地价（或市场评估价）的一定比例核定补缴地价款；探索以市场评估价为基础按程序确定地价款，要综合考虑土地整理投入、移交公益性用地或建筑面积、配建基础设施和公共服务设施以及多地块联动改造等成本。探索完善低效工业用地再开发不再增缴土地价款的细分用途和条件。

10. 完善收益分享机制。对实施区域统筹和成片开发涉及的边角地、夹心地、插花地等零星低效用地，探索集体建设用地之间、国有建设用地之间、集体建设用地与国有建设用地之间，按照“面积相近或价值相当、双方自愿、凭证置换”原则，经批准后进行置换，依法办理登记。探索完善土地增值收益分享机制，完善原土地权利人货币化补偿标准，拓展实物补偿的途径。优化保障性住房用地规划选址，增加保障性住房用地供应，探索城中村改造地块除安置房外的住宅用地及其建筑规模按一定比例建设保障性住房，探索利用集体建设用地建设保障性租赁住房。

11. 健全存量资源转换利用机制。在符合规划、确保安全的前提下，探索对存量建筑实施用途转换的方法，按照实事求是、简化办理的原则，制定转换规则，完善相关审批事项办理流程。鼓励利用存量房产等空间资源发展国家支持产业和行业，允许以5年为限，享受不改变用地主体和规划条件的过渡期支持政策。

基础保障

12. 严格调查认定和上图入库。探索完善评价方法，因地制宜制定低效用地认定标准。试点城市自然资源主管部门以第三次全国国土调查及最新年度国土变更调查成果为基础，全面查清低效用地及历史遗留用地底数，全部实现上图入库，经省级自然资源主管部门审核同意后报部备案，纳入国土空间规划“一张图”实施监督信息系统，作为试点相关政策实施和成效评估的依据。

13. 做好不动产确权登记。纳入低效用地再开发范围的土地、房屋等不动产，应当权利归属清晰、主体明确、不存在权属争议。防止因低效用地再开发产生新的遗留问题，导致不动产“登记难”。严禁违反规定通过“村改居”方式将农民集体所有土地直接转为国有土地。完成低效用地再开发后，不动产登记机构根据当事人申请，依法及时办理相关不动产登记，维护权利人合法权益。

14. 妥善处理历史遗留用地等问题。对于历史形成的没有合法用地手续的建设用地，要根据全国国土调查结果、区分发生的不同时期依法依规分类明确认定标准和处置政策，予以妥善处理，要确保底数清晰、封闭运行、严控新增、结果可控。对第二次全国土地调查和第三次全国国土调查均调查认定为建设用地的，在符合规划用途前提下，允许按建设用地办理土地征收等手续，按现行《土地管理法》规定落实征地补偿安置；对其地上建筑物、构筑物，不符合规划要求、违反《城乡规划法》相关规定的，依法依规予以处置。加快超期未开发住宅用地的依法处置，摸清底数和原因，落实责任单位，提出分类型、分步骤依法收回的具体措施。

（来源：土地观察）



科创产业驱动下的空间规划范式变革——以北京市海淀区为例

北京市海淀区在科创产业方面领跑全国，尤其是近年来跨越式增长明显，主要依靠科技创新、数字经济等核心产业。2022 年，海淀区生产总值突破万亿，是全国第二个经济总量突破万亿的市辖区。总结海淀区的经验发现，其经济取得增长的关键在于对科创产业驱动下的空间规划范式变革进行了充分响应。

1. 以政府为主导，各项规划协同发力

在北京市层面，为落实 2016 年国务院发布的《北京加强全国科技创新中心建设总体方案》，在《北京城市总体规划（2016 年—2035 年）》中明确提出“加快建设具有全球影响力的全国科技创新中心”的战略目标，将海淀区定位为“具有全球影响力的全国科技创新中心核心区”。2021 年北京市政府印发《北京市“十四五”时期高精尖产业发展规划》，从细分产业体系、优化区域协同、深化措施保障等方面统筹推进全市科技产业发展。

在海淀区层面，以《海淀分区规划（国土空间规划）（2017 年—2035 年）》为依托，将科技中心建设的宏观战略进行中观落位，整合产业发展和城市形态；提出聚焦中关村科学城，以新一代信息技术引领发展，构建高精尖产业集群，形成“两横一纵三轴格局，一带一核多极体系”的创新空间结构（图 2）。2018 年，海淀区进一步提出“两新两高”战略，即“挖掘文化与科技融合发展新动力、构建新型城市形态，推动高质量发展、打造高品质城市”，阐明了产业发展与城市空间的关系。

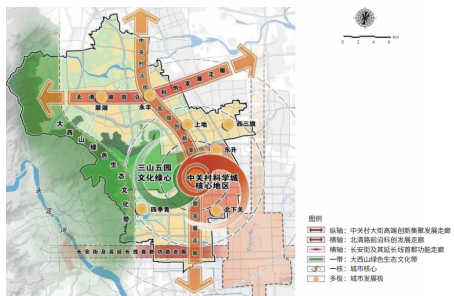


图 1 海淀区空间结构规划图

在园区层面，依托中关村科学城建设，持续推进产城融合。中关村科学城发源于 20 世纪 80 年代的中关村电子一条街，自 1999 年国务院批准成立以来，已经发展形成“一区十六园”的格局。其中，海淀园是中关村科学城的主体区域，是国家自主创新示范区的核心区和全国科技创新中心核心区。不同于传统园区远离城市、独立封闭的特点，中关村科学城涵盖了中关村大街和北清路沿线，紧密嵌入城市既有空间格局之中，使园区与城区融为一体。

回顾整个历程，中关村科学城的构想最初由国务院提出，从城市总体规划和分区规划进一步明确，到片区发展规划的编制，再到“两区”政策的加持，呈现出政府主导下的“产业规划—空间规划—行动计划—政策保障”四维协同。

2. 打造融合共生的“创新雨林生态”

海淀区科创产业的特征可以概况为“纵向拓展、横向集聚、多元开放”。一是创新要素进一步向产业链上下游纵向拓展。中关村提出 9 大创新要素，除了“政、产、学、研、用”，还包括金融机构、科技中介服务、科技类媒体和展览展会。二是由单一产业链发展为多元产业链的横向集聚。智能化技术的应用，为创新转化过程中的共性需求提供了底层支撑，推动了多元产业链的发展。例如，依托基础平台重点发展大信息、大健康 and 科技服务 3 大产业。三是科创产业的发展不能仅依靠政府力量，需要全要素、全环节开放，以激发市场活力。

基于上述特征，海淀区提出打造“创新雨林生态”，具体表现为“群落多元、结构稳定、土壤肥沃、互惠互利”。在“群落多元”方面，通过“创新合伙人”制度打造开放平台，把原本分散的、各自为政的、多元化的创新主体组织起来，构建新型伙伴关系。在“结构稳定”方面，一方面通过产业规划明确产业特色和层级，探究多元产业之间的关联，设立产业准入机制和负面清单；另一方面以产定形，在空间落位和供给上精准匹配产业需求。在“土壤肥沃”方面，面向人才、资金、数据、商品 4 大要素，制定实施“创新发展 16 条”等系列支持政策，解决人才待遇、子女入学等生活问题，关注“最先一公里”原创实验和“最后一公里”成果转化等“卡脖子”问题。在“互惠互利”方面，实现多元创新主体的互惠互利，在海淀区范围内即可完成科技创新的全链条。

“创新雨林生态”遵循创新规律和机制，统筹协调创新群体、创新活动和创新空间，通过开放融合、层级有序的产业体系促进资源高效配置。在这一过程中，以产业发展定位城市空间，以城市空间促进产业发展，城市空间为“创新雨林生态”提供了重要支撑。

3. 建立响应科创产业机制的空间组织模式

3.1 由园区到城区：促进资源最大化的空间集聚

在与城市融合方面，科创产业的选址逻辑有 3 个：①毗邻高校、科研院所

等人才资源密集地区。②所在区域要有完善的生活和公共服务设施，包括住宅、医疗、基础教育、商业服务等。③需要考虑行业附加值，高附加值产业才能使企业负担得起相对昂贵的场地租金。一般来说，选址在城区的企业需要对既有低效楼宇、老旧厂房等存量资源进行更新。这些单体建筑规模普遍较小，适合中小型企业或大型但对集中度要求不高的企业，而对集中度要求高的企业则更倾向于选址在城市近郊，那里有更具规模的土地和便于拓展的腹地。

科创产业的集聚除了要考虑上述选址逻辑，还需要政府面向创新链条的重要环节，集中建设产业共享设施，在降低企业成本的同时避免分散设置的资源浪费。例如，政府集中搭建研发、小试、中试服务平台等，中关村软件园集中建设“三库四平台”等。此外，科创产业的集聚也强化了创新主体间的交往，有利于推进创新群体间的合作。调研发现，科技企业普遍对产业集聚有诉求，因为集聚有利于打造产业整体 IP，帮助企业宣传品牌和塑造形象。

3.2 由分散到整合：映射“创新雨林生态”的空间体系

空间体系是“创新雨林生态”的载体，对于整合优化现状资源具有重要作用。在审慎调查现状资源的基础上，应考虑各类创新群体的需求，同时兼顾未来发展。海淀区创新空间的建设采用“城市区域再造”和“城市化科技园区”两种模式，具体策略如下：

(1) 织补创新骨架。城市创新骨架是创新城区的结构支撑，一般由交通便利的城市干道承担，沿线汇集地铁、公交等公共交通，形成 TOD 科创走廊或网络。一方面，通过创新骨架将高校、科研院所、大学科技园等与各类科创企业相连通；另一方面，引导科创产业向创新骨架高密度集聚。

(2) 打造创新极核。创新极核是“创新雨林生态”的引擎，其聚焦街区尺度，依托创新要素最为密集的 1 个或多个地区建构，具有强大的产业带动效应。海淀区将知识生产型机构作为科技创新源动力，将“中知学”（中关村、知春路和学院路）地区定位为世界顶尖创新极核与科技创新服务中心，探索将高校及周边区域打造成为前沿创新成果转化区和创新创业孵化区。统筹考虑该区域内现状产业和存量资源条件，通过“量体裁衣”，形成腾退地块更新、老旧小区改造、城市街道改造、集体建设用地改造、

老旧宿舍再利用等待更新项目清单，针对创新极核的功能定位拟定改造方向。

(3) 激活创新点和创新组团。“创新雨林生态”中的每一个主体都在创新链条中承担特定的角色，需要在城市空间体系中予以引导落位。围绕 9 大创新要素，发展创新点与创新组团，构建结构稳定的“创新雨林生态”系统，产生“1 + 1 > 2”的效果。对于存量资源地区，一般以点状激活为主，如北下关街道地处东西城交汇处，其定位是发展金融科技产业，近期随着五塔寺片区更新改造和四道口周边低效楼宇腾退，产业空间逐步落地。

3.3 由封闭到开放：构建多层次高质量的交往系统

交往空间在“创新雨林生态”中起到了触媒作用，是交流思想、产生合作的场所。交往行为包括机构之间以及各类人群之间的交往，交往空间分为正式交往空间和非正式交往空间。

正式交往空间包括会议室、路演场、孵化器、加速器、共享办公空间等。面向科技城区建立高级别正式交往空间，打造知识共同体，是推进创新产业能级提升的重要手段。非正式交往空间包括咖啡厅、展厅、餐厅以及街道、公园等城市公共空间。科创人才呈现出高学历、年轻化特征，带动了传统办公空间向非正式交往空间转型。此外，交往空间的质量也是吸引创新阶层的重要因素。布鲁斯金学会将连接性、邻近性、活力性等特征纳入公共空间的质量评价。针对海淀区科技企业的员工画像显示，员工年龄为 26~34 岁，团队集中工作时长，因此常规工位利用率较低，有些企业的员工甚至 80% 的时间是在共享会议室集中工作，这就对高效、便捷的生活服务和休闲设施提出了更高要求。

科创产业驱动下的空间规划范式包括规划层面由部门分治到多规协同，产业层面由割裂失衡到融合共生，以及空间层面由园区到城区、由分散到整合、由封闭到开放。作为全国科创产业“领头羊”的海淀区，通过以政府为主导，各项规划协同发力，创造性构建“创新雨林生态”以促进多方协作，取得了较大成功，探索形成了响应科创产业机制的空间组织模式。在实施过程中，海淀区建立健全空间利用保障机制，通过创新用地供给、打通实施路径、提升治理水平，实现了科技创新与城市更新的协同突破。

（来源：规划师杂志）

关于地方国有企业发展历程及融资渠道的探索研究（三）

高秀平、蔡昕伶、徐慧慧、马香茗、丁新怡、王紫怡

4. 房地产信托投资基金（REITs）

REITs作为起源于美国的金融产品，在国内于2007年开始推行试点，2014年试点项目陆续发行，出台相应政策文件。2020年4月，中国证监会、国家发展改革委发布《关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》，要求全国进行项目梳理，形成项目库。2021年7月，国家发展改革委出台《关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》（发改投资〔2021〕958号），要求加强项目管理、规范编制申报材料、切实保障项目质量，并明确提出符合公募REITs发行条件的项目行业包括：交通基础设施、能源基础设施、市政基础设施、生态环保、仓储物流、国家级与省级开发区的园区基础设施、保障性租赁住房等（酒店、商场、写字楼等商业地产不属于试点范围）。目前正在探索供水、电、自然文化遗产、国家5A景区等旅游基础设施等行业开展试点。

截至目前，国内REITs以公募发行为主，是依法向社会投资者公开募集资金形成基金财产，通过基础设施资产支持证券等特殊目的载体持有基础设施项目，由基金管理人等主动管理运营上述基础设施项目，并将产生的绝大部分收益分配给投资者的标准化金融产品。通过基金完成资金募集，100%持有下设资产支持计划，资产支持计划以100%购买项目公司股权加股东借款模式将募集资金给到项目公司（专项计划从项目公司的债权收入的利息无法抵扣相关税费）。公募REITs从底层资产分类可分为特许经营类（高速公路、市政水电）和产权类（基础设施、保障房）。下图为房地产投资信托基金的运作示意图。

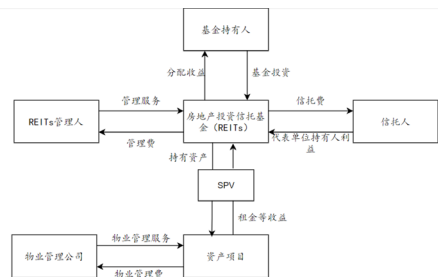


图1 REITs运作过程示意图

自2021年以来，全国共计发行公募REITs 22支，总发行规模670亿元。北京保障房中心有限公司、北京中关村软件园发展有限责任公司资产估值较高、现金流情况较好，是北京市成功发行的典型产品。

REITs发行条件较为严格，对资产收益情况要求较高。对于发行项目基本

要求包括，一是基础设施项目产权清晰、资产范围明确。发起人直接或间接拥有项目所有权、特许经营权或特许经营收益权。发行时，项目公司持有底层资产。二是土地使用权依法合规。三是基础设施具有可转让性。如对土地使用权、特许经营权或相关资产处置存在限定条件，相关有权部门或协议签署部分应对项目以100%股权转让方式发行REITs无异议，并确保项目转让符合要求或相关限定具备解除条件。四是项目成熟稳定。运营时间不低于3年，资产近3年稳定营业收入（出租率90%左右），近3年内总体保持盈利或经营性现金流为正，预计未来3年净现金流分派率不低于4%。五是发行规模不低于20亿元，首期发行不低于10亿元。六是依法取得固定资产投资管理相关手续，包括立项、规划、用地、环评、施工等手续。七是回收资金应明确具体用途，优先偿还项目涉及的债券、税费等，后续剩余净回收资金需用于新的基础设施项目的投入（不可投入商业楼宇等不符合发改委要求领域的项目），包括具体项目、使用方式、预计使用规模等。

目前，REITs产品需上报国家发改委审核，仅适用于资产状况较好的公司，公司缺少对应资产，不具备发行条件。

5. 政府和社会资本合作（PPP）

政府和社会资本合作（Public-Private Partnership，简称PPP）是指政府采取竞争性方式择优选择具有投资、运营管理能力的社会资本，双方按照平等协商原则订立合同，明确责权利关系，由社会资本提供公共服务，政府依据公共服务绩效评价结果向社会资本支付相应对价，保证社会资本获得合理收益的一种模式。其运作方式包括管理外包类、特许经营类、永久剥离类（私有化类）。2014年，国务院发布的《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）中明确提出鼓励社会资本通过特许经营等方式，参与到城市基础设施等有一定收益的公益性事业的投资和运营中；2014年9月，财政部下发《关于推广运用政府和社会资本合作模式有关问题的通知》（财金〔2014〕156号），明确指出PPP模式中政府和社会资本分别应负的责任；2014年11月，财政部下发《关于印发政府和社会资本合作模式操作指南（试行）的通知》（财金〔2014〕113号），明确PPP项目具体工作流程。2015年4

月，发改委、财政部、住建部、交通运输部、水利部、人民银行联合发布《基础设施和公用事业特许经营管理办法》（第25号令），明确了PPP实施方案、评估标准及融资方式。至此，PPP项目有了较为完整、成体系的实施规定，各PPP项目纷纷落地。2021年，财政部发布关于修订发布《政府和社会资本合作（PPP）综合信息平台信息公开管理办法》的通知（财金〔2021〕110号），将PPP项目全部纳入信息管理平台。2022年，为防范财政资金风险，财政部发布《关于进一步推动政府和社会资本合作（PPP）规范发展、阳光运行的通知》（财金〔2022〕119号），明确PPP项目财政支出责任超过10%红线的地区，不得新上PPP项目，PPP项目财政支出责任超过5%的地区，不得新上政府付费PPP项目。

6. 小结

综上所述，现区属国有企业除经营类项目，如商品住宅、商业写字楼开发建设等采用银行贷款融资，多采用发行债券方式扩大融资规模。各别资质较好的企业，如北京市保障房中心，探索发行了不动产投资信托基金（REITs）。

（二）案例分析

本文选取亦庄国投作为研究对象。

1. 北京亦庄国际投资发展有限公司
北京亦庄国际投资发展有限公司是北京经济技术开发区下的多家政府投融资平台公司之一。公司成立于2009年2月，注册资本4,259,500.32万元，由北京经济技术开发区财政局100%控股，主营业务为投资管理、投资咨询等。北京亦庄国际投资发展有限公司下属包括融资租赁、融资担保、小额贷款、创业投资等不同业务的子公司数十家，其与其主要从事投融资相关业务的子公司的股权关系如下图所示。

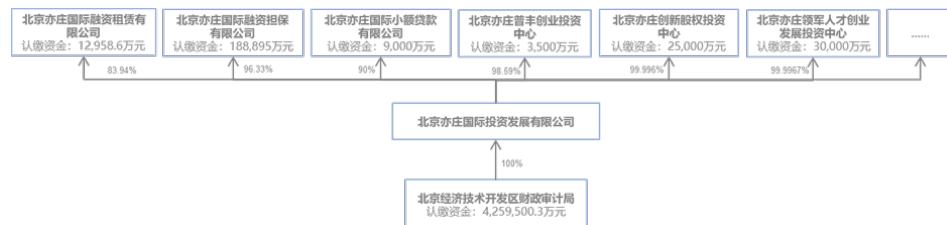


图2 北京亦庄国际投资发展有限公司股权结构图

北京亦庄国际投资发展有限公司的融资渠道主要有两种，其中一种是银行贷款，该公司的银行贷款主要选择两年期及以下的贷款，此渠道可以通过利用商业银行提供的意向性授信额度，短期内贷款到授信额度以内的贷款而无须进行信用评审，是一种便捷快速的融资方

式。此外，北京亦庄国际投资发展有限公司依托其下属的各子公司的业务特点通过各种融资渠道进行融资。包括北京亦庄国际融资租赁有限公司（由亦庄国投、亦庄国际控股有限公司和北京经济技术开发区财政局共同出资成立，注册资本15,437.11万美元）、北京亦庄国际融资担保有限公司（由北京亦庄国际投资发展有限公司与北京经济技术开发区财政局共同出资建立，注册资本3亿元，主要在融资担保与非融资担保两个领域开展业务）、北京亦庄普丰创业投资中心（有限合伙）（由亦庄国投和北京亦庄普丰国际创业投资管理有限公司共同出资成立，注册资本3,550万元，基金规模100亿元左右，采用基金形式进行股权融资，以股权投资方式吸引更多的社会资金）、北京亦庄国际小额贷款有限公司（由北京亦庄国际投资发展有限公司和北京小额贷款投资管理有限公司共同出资建设，目前亦庄国投持有90%的股份，注册资本10,000万元），小额贷款公司大力支持“三农”和区域经济发展，推出系列“三农”专项金融产品，涉及农产品销售、农产品物流、农业项目投资等各领域。

（三）小结

综上所述，亦庄国投向各商业银行申请多笔两年期及以下的贷款融资，迅速扩张投资规模了近200亿元。通过下属子公司业务资质所内含的融资渠道进行融资，其下属普丰国际创业投资管理有限公司采用基金形式进行股权融资，引入近100亿资金进行投资管理，并对施耐德特等公司进行了股权收购，拓展了公司多元化业务。亦庄国际融资租赁有限公司在银行间市场发行多次企业债券，同时因租赁产生的应收账款也可以向银行申请抵押贷款。起步时机较早，且多元化的业务范围为亦庄国投提供了

更多资金使用空间。如果区属国企处于起步阶段，主要依托于土地开发项目，业务单一，经营类项目较少，无法形成持续收入的现金流，资金来源多为财政资金，后续需向多元化方向发展，且在投资要向能持续产生现金流的资源上倾斜，有利于扩大公司融资的能力。

（来源：新城投资有限责任公司）