

# 为盘活存量资产扩大有效投资贡献政协智慧

## ——政协天津市第十五届委员会常务委员会第七次会议发言(摘登)

编者按:

7月5日,政协天津市第十五届委员会常务委员会第七次会议召开,深入学习贯彻习近平总书记视察天津重要讲话精神,认真落实市委关于盘活存量部署要求,组织政协委员、专家学者等围绕“盘活存量资产,扩大有效投资”主题协商议政,建言献策,凝聚共识,切实把习近平总书记殷殷嘱托全面落实到津沽大地上。现将部分会议发言摘登如下。

■市政协委员蔡志萍:

### 依法推进盘活存量资源 提升服务保障“三新” “三量”法治化水平

在市委坚强领导、市政府全力推动和市政协大力协调下,全市盘活存量工作取得积极成效。全市法院把司法盘活作为服务保障高质量发展的重中之重,综合考量经济发展、民生保障等因素,坚持依法审理和高效处置相结合,助力资产有效盘活。结合司法实践,建议:

- 一、破解盘活瓶颈,多措并举助力融资。**要贯彻善意文明执行理念,灵活采取执行措施,最大限度发挥企业财产效能。强化重整优先理念,积极运用重整方式帮助尚有发展潜力的困境企业破茧重生。
- 二、深化府院联动,合力做好纠纷化解。**要坚持分类施策,充分发挥政府职能作用,调动社会各方力量综合解决难点堵点问题。坚持和发展新时代“枫桥经验”,进一步健全完善党委领导下的府院联动机制,加大和解调解力度,共同做好盘活过程中的纠纷化解工作。
- 三、延展工作思路,盘活用好无形资产。**要摸清资产底数,深入挖掘老字号、“非遗”等市场价值,加大政策支持力度,助其焕发现代风采。健全完善知识产权运营体系,为创新型企业搭建知识产权融资平台,加快培育和发展新质生产力。创新完善工作机制,鼓励企业依法运用无形资产进行融资,充分发挥经济效益。要进一步加强对知识产权保护,深化行政执法与司法衔接,持续优化创新法治环境。

■市政协常委杨哲:

### 加强文旅资源整合 推动文旅产业发展

在文化和旅游融合发展的大背景下,我市着力推动商旅串珠成链,聚焦加快建设特色鲜明的文化旅游目的地,在文旅融合发展的道路上,已经取得了积极成果。为加强文旅资源整合,提出建议:

- 一是打造我市文旅龙头企业。**将重点文旅资产、资源整合优化,打造我市文旅龙头企业。既有利于进行协同,节约重复成本,推动文旅资源集约化利用;又可以打造集团化文旅核心竞争力,强化品牌影响力。加强与其他省市共投共建,形成更广阔的文旅市场,共同推动区域文旅发展。
- 二是整合我市文旅产业专项基金。**借助市级文化产业和文旅发展专项资金,根据市、区两级政府情况持续投入到文旅基金,吸引民间资本,共同构建以综合性文旅产业基金、项目专项基金、文旅产业细分领域基金为主的基金集群。基金运用股权投资等方式,更好地发挥财政资金的引导和放大作用,撬动社会资本对文旅产业的投入,发掘优质闲置资产标的,履行金融赋能文旅产业使命。
- 三是激发文旅市场主体的活力。**用好文旅专项资金,先行对闲置文旅资产进行摸底、登记,通过对文旅闲置资产确权、评估、定价。确定参与文旅市场主体投入、收益方案,采用公开市场竞拍模式,主动邀请文旅企业积极参与,坚持“谁处置、谁获益”的原则,增强企业处置闲置资产的信心、提高积极性。

■市政协常委周雪松:

### 盘活高校专利存量 加快形成新质生产力

高校存量专利转化是新质生产力发展的重要动能。“十四五”以来天津高校专利转化情况有所改善,但整体转化效能仍有待进一步提高。为此,提出建议:

- 一、从“盘”字下功夫,盘点高价值专利存量突显专利转化率的数据价值。**一是剔除价值不高的专利,建立全面准确的专利存量基础数据库;二是强化以市场为导向目标,持续完善可转化专利资源库;三是推动供需双方有效对接,向企业精准匹配推送专利信息。
- 二、从“活”字下功夫,依托专业公司的市场力量盘活高价值专利的资产属性。**一是集中管理专利,搭建专业化运营平台保障专利资产安全性;二是寻求合作与授权增强专利资产流动性,寻求国内外合作机会;三是统筹布局 and 市场化运营提升专利价值,确保专利资产长期收益性。
- 三、从“转”字下功夫,借助资本跨界融合促进专利转化形成新质生产力。**一是建立多元化专利转化新模式,形成体系化多权益保障机制;二是加强专利转化跨界人才培养,搭建高校专利转化教学和研究平台;三是聚焦产业发展挖掘高价值专利潜能,扩大专利产业化的规模和效益。
- 四、从“保”字下功夫,健全体制机制保障措施构建专利转移转化的生态。**一是探索高校专利转化管理新模式,进一步落实专利转化尽职免责制度;二是支持高校设立专利转化基金,提高专利转化效率;三是健全相关工作机制,充分调动主管部门积极性。

■全国政协委员张勇:

### 统筹协调推进资源整合 进一步盘活用好存量资产

去年以来,市国资系统认真落实市委、市政府部署要求,建立完善工作机制,在盘活土地房产、商务楼宇、老旧厂房、低效企业和“老字号”等方面,形成了一批可供剖析的案列。为进一步加强统筹协调和资源整合,提出如下建议:

- 一、强化跨企业资源整合。**探索“规划联动、产业联盟、资源联享、合作共赢”的盘活之路,整合分散在不同主体的可盘活资产,做好项目策划,有序确定盘活安排,研究适宜导入的产业业态,提高“善营”能力。
- 二、强化企业内部管理整合。**建立专业平台,强化企业内部资源整合,提高集约化管理运营水平。打造专业化团队,强化以商招商、产业链招商,有效解决“善营”问题。

■市政协常委韩远达:

### 关于积极推动政策创新助推盘活存量资产的建议

滨海新区按照市委、市政府统一决策部署,坚决扛起盘活存量资产政治责任,坚持主要领导高位推动、各级部门协调联动,成立区级资产资源盘活工作领导小组,全力摸清资产底数,积极探索盘活政策,创新研究盘活政策,统筹“三新”“三量”等重点工作,有力有序有效推动“沉睡资产”变现为“偿债资金”、转化为“发展活水”。为进一步创新盘活政策、开拓盘活路径,提出如下建议:

- 一、坚持守正创新,与时俱进完善规划政策。**建议因地制宜确定规划指标,对存量更新项目各项标准进行适应性完善;对园区转型升级等重点项目,合理确定用地性质。

■市政协委员刘树增:

### 以城市更新为牵引盘活存量资产的若干建议

实施城市更新行动,是提升城市能级、传承历史文脉、增强城市综合竞争力的重要途径,也是盘活存量、培育增量、提升质量的内在要求。近年来,市委、市政府大力推动城市更新,并将其列入我市高质量发展“十项行动”之一,取得了积极成效,但在工作中也遇到一些亟需解决的问题,为此提出以下几点建议:

- 一、推动综合片区更新。**做好运营前置规划,从投资驱动向运营驱动转变,做好产业导入,对长期运营予以制度保障。加大财税资金支持力度,探索通过城市更新盘活的存量项目,可给予收费减免和税收优惠政策。用好金融工具,对城市更新项目中可经营、可出售、可出租的优质资产,通过Pre-REITs、REITs等多渠道募集资金,实现资金的良性循环。

■市政协委员胡浩:

### 关于市场化盘活存量工作中有关问题及政策支持的建议

泰达控股积极响应市委、市政府号召,扎实开展资产盘活专项行动,参与的南门外大街和一机床城市更新、爱米斯保租房、“泰达荟·京东MALL”等项目实现了让企业增效、员工增收、政府增税、城市增活力的盘活目标。从企业视角就市场化盘活存量工作,提出如下建议:

- 一、实施城市更新行动,盘活闲置存量资产。**研究出台在城市更新过程中涉及的专项税收优惠政策,综合考虑土地取得成本、公共要素贡献等因素,确定土地出让金,有效降低资产盘活成本。
- 二、建设保障性住房,开拓存量盘活新路径。**针对无法通过完整宗地出让的零散地块、适宜建设保障性住房的闲置工业厂房和商业等低效用

■市政协委员王润生:

### 盘活存量 引育增量 以产业导入推动高质量发展

河西区立足加快构筑数字、文旅、金融、航运、设计等“5+5”服务业体系,打造了天津数字出版产业园、天津国际航运大厦等一批典型项目。建议从政策创新、资金支持、价值激活、市场运作、联动招商五方面入手,不断激发增长动能。

- 一、创新政策引领,打通产业导入堵点难点。**建议根据盘活存量实际需求,对不同类别、不同权属存量资产,制定出台匹配适用的用地政策,为激发投资热情、优化生产要素配置提供政策依据和政策支持。
- 二、引导资金支持,为盘活存量导入产业提供金融支撑。**建议鼓励引导金融机构为盘活存量提供更多金融产品,对各区在产业基金支持盘活存量方面加强指导帮助,助力盘活项目运营方解决

融资难题。

- 三、强化资源赋能整合。**围绕产业链上下游企业精准招商,实现产业链赋能。整合高校、科研院所技术、设备等对外开放,实现科技赋能。打造开放对接应用场景,助力科技成果转化,实现应用场景赋能。协同金融资源支持,实现金融赋能。
- 四、强化“走出去”能力整合。**整合国企各类资质、品牌等无形资产,横向组团,纵向共链,使同类型企业通力合作。发挥国企在城市建设、项目管理等方面比较优势,带动“软”的服务与“硬”的产品“走出去”,加强与各省份经济合作,拓展增量业务。

■民建市委:

### 关于加快盘活我市闲置低效土地资源的建议

近年来,我市在土地资产盘活方面已取得初步成效,建议通过政策创新与技术手段的结合,推动我市闲置低效土地资源的有效盘活与优化利用。

- 一是对已出台的国家、市级政策文件进行梳理。**说明各种政策工具及其法律依据、概念内涵、适用情形、注意事项等,形成天津市盘活存量工具包及应用指南,为招商引资、项目落地、产业升级、强链补链夯实政策基础。
- 二是建议司法部门考虑土地资产的特殊性。**对于能直接处置的土地资产直接进行拍卖等处置,不能直接处置的不要轻易查封。探索进行部分权利限制,激发土地资产的活力。
- 三是建立闲置、低效土地资产大底数数据库。**涵盖全市闲置和低效利用的土地资源资产,将有关地块的空间、影像、实时数据、经济指标、产业情况等全部纳入系统,更直观全面地设计盘活思路。允许企业参与,营造“人人招商”氛围。
- 四是探索建立“全生命周期”的监管和服务体制机制。**将土地供应开始后的建设、投产、经营、税收甚至是退出及再利用等情况全部纳入监管,一宗地一档档案,及时了解企业经营情况,随时帮助解决困难。

■南开区政协:

### 关于进一步引导社会资本参与盘活存量资产的建议

鼓励和支持社会资本发展,激发民间投资活力,是盘活存量资产的重要手段和有效途径。近年来,我市社会资本参与盘活存量资产取得积极进展,南开区也引入社会资本盘活了长虹公园等一批项目。为进一步提升资产盘活工作实效,提出建议:

- 一、明确存量资产范围,解决社会资本“投什么”的问题。**明确支持社会资本参与的行业领域,如城市建设、科技创新、文化旅游等。采取升级改造与功能转型相结合的方式,充分挖掘闲置资源在城市更新和产业创新方面的功能价值,做好分析评估,向社会公开传递信息。
- 二、建立规范合作流程,解决社会资本“怎么投”的问题。**规范参与流程和准入退出机制,推介手续健全、具有回报的项目,明示合作流程、投资价值和风险等。强化政策法规、金融知识方面宣介培训,提升参与者水平,鼓励在招商运营等方面具备专业优势和资源的第三方机构参与盘活工作。
- 三、提升政务服务水平,解决社会资本“投得好”的问题。**发挥政府桥梁作用,协调项目与金融机构信息共享,促进信贷资源合理配置,对产生良好社会效益的项目,优先给予融资支持。实施市场准入负面清单制度,定期排查清理各类隐性壁垒,在审批许可、经营运行等方面打造公平竞争环境。畅通问题反映解决渠道,从线索收集、研判办理、引导激励等方面为投资者排忧解难。建立调度评估机制,压实各方责任,共促盘活工作高质量发展。

■市政协人口资源环境和城市建设委员会:

### 进一步完善市区两级政策机制 不断拓展盘活路径

通过调研发现,当前我市市级层面已建立了由发改牵头、财政等七家单位配合的工作体系,各单位提出了涉及产权、调规、变更用途等针对性政策,为盘活资源发挥了很好的效果。聚焦我市现状,在盘活的政策机制方面提出以下建议:

- 一、完善分级协调机制,丰富盘活路径。**制定系统性的推进方案和分级协调机制,市级工作专班强化协调推动跨区域、跨领域以及重难点问题的解决,打通政策落地的最后一公里。采取“以盘活存量为抓手,通过盘活存量带增量,通过盘活存量提质量”的思路,通过以存量土地引育优势产业、以存量房产置换优质股权、以应用场景培育新质生产力、以股权混改推动质效提升等多种路径,同步实现存量盘活和产业升级。
- 二、建立全生命周期的政策供给体系。**加强政策的顶层设计,基于生产力地图,全面梳理存量项目盘活的全流程。重点针对项目策划、产业导入、招商引资、后期运营的全过程和全链条,持续开展政策需求分析,远近结合,完善和谋划储备优惠政策的供给体系,不断充实政策工具箱,提升招商引资、项目落地的吸引力。
- 三、建立鼓励创新突破的保障机制。**兼顾政策的合规性与包容性,以完善的制度体系,激励领导干部主动担当担责和大胆探索创新。不断提高用历史眼光看待历史问题、用创新思维解决历史问题的能力,营造推动高质量发展的良好氛围,保障“三新”“三量”工作向纵深推进。