

# 龙南市人民政府办公室

龙府办字〔2023〕31号

## 龙南市人民政府办公室 关于印发《加快盘活存量资产扩大有效投资 行动方案》的通知

各乡镇人民政府，市政府各部门，市属、驻市各单位：

现将《龙南市加快盘活存量资产扩大有效投资行动方案》  
印发给你们，请结合实际抓好贯彻落实。



# 龙南市加快盘活存量资产扩大有效投资行动方案

为认真贯彻落实《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）、《江西省人民政府办公厅印发关于加快盘活存量资产扩大有效投资工作方案的通知》（赣府厅字〔2022〕100号）、《赣州市人民政府办公室关于印发加快盘活存量资产扩大有效投资行动方案的通知》（赣市府办字〔2023〕16号）精神，以及市委、市政府有关工作部署，现就我市加快盘活存量资产、扩大有效投资制定行动方案如下：

## 一、总体要求

**（一）指导思想。**坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，按照市场化、法治化、规范化要求，加快盘活存量资产、扩大有效投资，形成存量资产和新增投资的良性循环，有效提升基础设施运营管理水平，调动民间投资参与积极性，降低政府债务风险和企业负债水平，推动全市经济社会高质量发展，为加快建设“强旺美福”明珠市提供坚强保障。

**（二）工作原则。**一是政府引导、示范引领。充分发挥政府的主体作用，推动符合条件的项目积极通过各种方式盘活存量资产；积极开展试点示范，努力形成可复制、可推广的典型经验做法。二是依法依规、市场运作。严格执行国家有关法律法规，落实投资项目管理 and 国有资产管理相关规定；积极采用市

场化手段盘活存量资产，对各类市场主体一视同仁、平等对待。三是整体盘活、分类推进。坚持“应盘尽盘、分类实施、有序推进”，分领域、分类别采取差别化盘活措施。

## 二、盘活重点

**（一）重点领域。**包括但不限于以下四类：一是交通（城市停车场、客运站等）、水利（大中型水库、城乡供水一体化等）、清洁能源（风电场、光伏电站等）、保障性租赁住房（含公租房、廉租房）、水电气热等市政设施、生态环保、产业园区（标准厂房等）、仓储物流、旅游、新基建等基础设施项目；二是综合交通枢纽改造、工业企业退城进园等存量与改扩建有机结合的项目资产；三是国有老旧厂房、文化体育场馆等长期闲置但有开发利用价值项目资产和闲置土地；四是国有矿产、河道砂石、林地、碳汇等可依法依规盘活的国有资源。

**（二）重点企业。**鼓励各类市场主体盘活存量资产。支持基础设施存量资产多、建设任务重、负债率较高的国有企业，将盘活存量资产作为国有资产保值增值以及防范债务风险、筹集建设资金、优化资产结构的重要手段，选择适合的存量资产，采取多种方式予以盘活。鼓励民营企业根据实际情况，参与盘活国有存量资产，积极盘活自身存量资产，将回收资金用于再投资，降低企业经营风险，促进持续健康发展。

## 三、盘活方式

**（一）推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）申报。**根据《国家发展改革委关于规范高效做好基础设施领域不动产

投资信托基金（REITs）项目申报推荐工作的通知》（发改投资〔2023〕236号）文件，重点围绕产业园区标准厂房项目，利用好前期已投放的政策性开发性金融工具，加快标准厂房建设，结合“腾笼换鸟”工作成效，做大标准厂房资产。同时明确项目投资管理手续合规性和收益稳定性，争取3年内完成1个产业园区标准厂房项目基础设施REITs项目发行上市。并聚焦交通、能源、市政、生态环保、仓储物流、新型基础设施、保障性租赁住房、消费基础设施等重点领域，积极做好项目申报储备。

**（二）规范有序推进政府和社会资本合作（PPP）。鼓励污水处理、垃圾处理、供水、标准厂房、停车场等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，提升运营效率和服务水平。财政部门要加强对PPP项目的规范管理，积极争取国家财政部、省财政厅、赣州市财政局对盘活存量资产PPP项目的入库支持。**

**（三）发挥国有资本投资、运营公司作用。**鼓励国有企业依托国有资本投资、运营公司，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，提高资产运营管理效率。通过发行债券等方式，为符合条件的国有资本投资、运营公司盘活存量资产提供中长期资金支持。

**（四）探索促进盘活存量和改扩建有机结合的综合开发利用方式。**吸引社会资本参与盘活城市老旧资产资源特别是老旧小区改造等，通过精准定位、提升品质、完善用途等进一步丰富

存量资产功能、提升资产效益。因地制宜积极探索保障性租赁住房小区经营性公共服务空间开发等模式，有效盘活既有铁路场站及周边可开发土地等资产，提升项目收益水平。加快实施城市中心片区整体改造，完善城市功能，提升资产价值和效益。

**（五）通过兼并重组、产权转让、混合所有制改革、引入社会资本等方式盘活存量资产。**发挥行业龙头企业重要作用，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，提升存量资产项目运营管理能力。

#### **四、工作安排**

**（一）建立存量资产台账。**各单位要在前期摸排国有资产（资源）底数和存量资产基础上，严格按照资产权属，进一步摸排存量资产，确保“底数清、无死角”，不得瞒报、虚报、漏报。重点清查资产现状、资产权属、资产价值、债权债务、盈利能力等基本情况，并对项目资产的立项、规划、用地、环评、施工许可、产权登记等手续的合法合规性进行全面摸底核实。〔各市直单位、市属国有企业，各乡镇；完成时限：2023年6月底前〕

**（二）制定盘活工作计划。**市发改委负责在摸排出的存量资产台账基础上，筛选出具备盘活条件的项目，并建立全市盘活存量资产清单，会同各有关部门，按照资产权属、类别和现状情况，分类制定盘活工作计划，实行动态管理。〔市发改委、市财政局、市住建局、市交通运输局、市水利局、市文广新旅局、市国资服务中心、市工信局、市教科体局、市自然资源局、

市农业农村局、市机关事务管理中心等市直有关部门，市属国有企业，各乡镇；完成时限：2023年6月底前]

**(三)规范有序推进盘活。**各有关单位要对照资产盘活工作计划，落实项目盘活条件。围绕项目前期手续、竣工验收程序、收费标准、产权登记、用地规划等方面，依法依规履行相关程序。各职能部门要积极配合，解决盘活存量资产过程中遇到的问题，稳妥化解风险，加快资产盘活进度，推进政策和项目落地见效。各有关单位要根据项目实际情况，灵活采取不同方式进行盘活。鼓励符合条件的基础设施不动产投资信托基金(REITs)项目发行上市。对具备长期稳定经营性收益的存量项目可采用政府和社会资本合作(PPP)模式盘活存量资产。支持国有企业依法依规通过进场交易、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，提高资产运营管理效率。〔市发改委、市财政局、市住建局、市交通运输局、市水利局、市文广新旅局、市国资服务中心、市工信局、市教科体局、市自然资源局、市农业农村局、市林业局、市机关事务管理中心等市直有关部门，市属国有企业，各乡镇；完成时限：长期坚持]

**(四)积极扩大有效投资。**回收资金优先用于增加有效投资。除按规定用于盘活存量资产项目职工安置、税费缴纳、债务偿还等支出外，应确保回收资金精准有效支持新项目建设，形成优质资产。鼓励以资本金注入方式将回收资金用于具有收益的建设项目，充分发挥资金杠杆撬动作用。各有关部门要加强对

盘活存量资产回收资金使用情况的跟踪监督，定期调度回收资金用于重点领域项目建设、形成实物工作量等情况，推动尽快形成有效投资。对回收资金拟投入的新项目，要加快推进项目审批（核准、备案）、规划选址、用地用林、环境影响评价、施工许可等前期工作，促进项目尽快开工建设，尽早发挥回收资金效益。对使用回收资金建设的投资项目，要积极争取中央预算内、地方政府专项债券等上级资金支持。〔市发改委、市财政局、市住建局、市交通运输局、市水利局、市文广新旅局、市国资服务中心、市工信局、市教科体局、市自然资源局、市农业农村局、市机关事务管理中心等市直有关部门，市属国有企业，各乡镇；完成时限：长期坚持〕

**（五）强化风险管控。**各有关单位在盘活过程中要严格落实防范化解隐性债务风险要求，严禁在盘活存量资产过程中新增隐性债务。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，应主要通过公开透明渠道合理确定交易价格，严防国有资产流失。要保障基础设施稳健运营，在盘活过程中要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。〔市财政局、市住建局、市交通运输局、市水利局、市文广新旅局、市国资服务中心、市工信局、市教科体局、市自然资源局、市农业农村局、市机关事务管理中心等市直有关部门，市属国有企业按职责负责；完成时限：长期坚持〕

## 五、工作要求

**(一)加强组织领导。**各有关单位要高度重视存量资产盘活、扩大有效投资工作，实行一把手工程，加强组织领导，细化工作责任，健全工作机制，强化工作落实，形成工作合力，确保各项工作任务按时保质保量完成。

**(二)压实工作责任。**各单位要强化工作职责，细化工作分工，形成“主要领导亲自抓、分管领导具体抓、各职能部门密切配合”的工作机制，一级抓一级、层层抓落实。对资产长期闲置、盘活工作不力的，采取约谈、问责等方式，加大督促力度。

**(三)强化调度推进。**各有关单位要对照存量资产盘活台账，定期开展项目调度，及时掌握项目进展，解决重点难点问题。于6月28日前将首次摸排的存量资产台账（附件1），报至市发改委（邮箱：lnxfgw@163.com），今后于每月20日前将相关项目进展和工作开展情况报市发改委。市发改委及时汇总相关情况报市委、市政府及赣州市发展改革委；对各有关部门工作推进中遇到的重大复杂问题，报请市政府专题协调解决。

附件：1. 盘活存量资产台账清单

2. 江西省第一、二批重点盘活存量资产台账清单



## 盘活存量资产台账清单

| 序号 | 资产基本情况     |      |          |      |      |       |                   |                  |        |        |      | 资产持有人情况      |                 |                | 盘活进展情况                      |            |            |          |            |                     |             |             | 回收资金拟使用情况 |           | 备注 |            |        |         |   |               |  |
|----|------------|------|----------|------|------|-------|-------------------|------------------|--------|--------|------|--------------|-----------------|----------------|-----------------------------|------------|------------|----------|------------|---------------------|-------------|-------------|-----------|-----------|----|------------|--------|---------|---|---------------|--|
|    | 设区市或省属企业名称 | 项目名称 | 项目代码(如有) | 资产范围 | 所属行业 | 资产所在地 | 资产合计总投资(竣工验收决算口径) | 开始运营时间(XXXX年XX月) | 资产运营现状 | 主要收入来源 | 负债情况 | 近3年每年经营性净现金流 | 预计未来3年每年经营性净现金流 | 产权证书办理及资产持有人名称 | 资产持有人性质(央企、国企、民企、外企、行政事业单位) | 是否属于政府融资平台 | 对接联系人及联系方式 | 拟采取的盘活方式 | 资产重组情况(如有) | 为盘活存量资产需补办的重要合规手续情况 | 资产转让限制及处置情况 | 债务处置方案及进展情况 | 项目合作方情况   | 对接的金融机构名称 |    | 存在的主要困难和问题 | 是否公开推介 | 预计净回收资金 | 拟使用回收资金投资的新项目概况(名称、地点、主要建设内容、总投资、开工时间等) | 募集资金拟投入新项目的方式 |  |
|    |            |      |          |      |      |       |                   |                  |        |        |      |              |                 |                |                             |            |            |          |            |                     |             |             |           |           |    |            |        |         |   |               |  |
|    |            |      |          |      |      |       |                   |                  |        |        |      |              |                 |                |                             |            |            |          |            |                     |             |             |           |           |    |            |        |         |   |               |  |

- 备注：1. 项目代码指项目在全国投资项目在线审批监管平台上的代码。  
 2. 资产范围：线性工程填写起止地点，非线性工程填写项目四至。  
 3. 项目所在地具体到市县。  
 4. 资产运营现状指资产是处于闲置还是运营状态，运营主体以及运营盈亏情况。  
 5. 主要收入来源指项目收入总规模、具体方式及占总收入的比重。  
 6. 负债情况包括银行贷款、信用债等债务融资，需说明项目负债总规模及资产负债率情况。  
 7. 合规手续包括项目审批核准备案、用地、规划、环评、施工许可、竣工验收等。  
 8. 资产转让限制指在法律法规、政策文件、投资管理手续、土地出让转让手续、项目合同协议等各种相关规定或协议中，对项目的土地使用权、股权、经营收益权、建筑物及构筑物等转让或相关资产处置，设定的所有相关限制条件、特殊规定、约定情况。  
 9. 盘活方式包括基础设施 REITs、PPP、不良资产收购处置、产权转让、盘活存量和改扩建有机结合、兼并重组、混合所有制改革、引入战略投资方、定位转型、市场化债转股等。  
 10. 回收资金拟使用情况可在盘活存量资产有关情况确定后再填写。

## 江西省第一、二批重点盘活存量资产台账清单

| 序号 | 资产基本情况     |                      |   |              |       |                 |        |        |                        | 资产持有人情况           |                             |                    | 盘活进展情况       | 备注    |               |
|----|------------|----------------------|---|--------------|-------|-----------------|--------|--------|------------------------|-------------------|-----------------------------|--------------------|--------------|-------|---------------|
|    | 设区市或省属企业名称 | 项目名称                 | 资产范围  | 所属行业         | 资产所在地 | 资产总投资(竣工验收决算口径) | 开始运营时间 | 资产运营现状 | 主要收入来源                 | 产权证书办理及资产持有人名称    | 资产持有人性质(央企、国企、民企、外企、行政事业单位) | 对接联系人及联系方式         | 拟采取的盘活方式     |       | 募集资金拟投入新项目的方式 |
| 1  | 赣州市        | 龙南经开区厂房升级改造及配套设施建设项目 | 龙南市富康工业园 C1-06 地块及建筑物; 富康工业园 C1-04 地块; 富康工业园 E1-06 部分地块; 龙南市工业园大罗小区(宿舍楼)土地及建筑物; 赣州电子信息产业科技城 K5-02、K5-03 地块及建筑物; 赣州电子信息产业科技城 H2-X06、H2-X07 地块及建筑物; 赣州电子信息产业科技城 F1-X01 地块及建筑物 | 产业园区基础设施     | 龙南市   | 73400           | 2007 年 | 闲置     | 厂房出租和出售收入, 物业费收入       | 正在办理, 龙南市国有资产服务中心 | 行政事业单位                      | 程煌<br>15970721017  | 产权转让         | 资本金注入 | 第一批           |
| 2  | 赣州市        | 龙南文化艺术中心提升改造项目       | 位于龙南市龙翔大道北侧, 东邻广场西路, 南至龙翔大道, 西邻民房, 北邻广场南路。  | 文化体育场馆       | 龙南市   | 22000           | 2020 年 | 闲置     | 租金收入、商铺出租收入、停车收入、广告收入等 | 龙南市文广新旅局          | 行政事业单位                      | 廖思<br>18172795526  | 盘活存量和改扩建有机结合 | 资本金注入 | 第二批           |
| 3  | 赣州市        | 龙南市保障性租赁住房及配套设施建设项目  | 龙洲 A-E 栋 160 套、龙洲 1-12 栋 330 套、大罗 A-D 栋 159 套、宜居花园 1-12 栋 1446 套, 共 2095 套  | 保障性租赁住房(公租房) | 龙南市   | 32182           | 2011 年 | 运营     | 租金、充电桩收入、广告收入          | 龙南市住房保障安置服务中心     | 行政事业单位                      | 黄志财<br>17779760198 | 产权转让         | 资本金注入 | 第二批           |

