

深圳市福田区政府物业管理中心

福物函〔2022〕373号

关于《关于用好 ABS（资产支持证券）产品 支持香蜜湖新金融中心建设的建议》 （提案第 20220084 号）的复函

周婷委员：

《关于用好 ABS（资产支持证券）产品支持香蜜湖新金融中心建设的建议》（提案第 20220084 号）已收悉。非常感谢委员对香蜜湖新金融中心建设工作的关注，对委员提出的“香蜜湖新金融中心是未来福田区三大核心引擎之一，总投资达到数千亿元，可利用 ABS 进行资产证券化筹集建设资金”的建议，我中心高度重视，结合各协办单位的意见，进行了认真研究，现将有关具体情况回复如下：

2020 年，我区在全市率先启动了“60 项攻坚”——政府物业资产证券化改革研究，由区主要领导牵头、区财政局统筹负责实施、我中心协同。我中心结合政府物业管理实际，联合相关专业机构开展了政府物业资产证券化风险研究工作，历经一年多的研究，形成了《深圳市福田区政府物业资产证券化课题研究报告》，并提出我区开展政府物业资产证券化改革仍存在六方面问题亟需采取措施加以解决。

委员所提出的 ABS 属资产证券化模式之一。根据香蜜湖新金

融中心片区物业实际情况及政府物业的特殊性，采用 ABS 支持香蜜湖新金融中心建设尚不具备相关条件，原因主要有以下四方面：

1、政府物业产权方不具备 ABS 主体资格，需以区属国企作为 ABS 支持香蜜湖新金融中心建设的主体。

产权归属于政府的物业因其特殊的法律地位，区政府物业管理中心无法作为租金受益权 ABS 中信托借款的借款人，物业无法作为 ABS 基础资产进行筹资，需将物业产权从事业单位划转至符合要求的区属国企后进行 ABS 筹资。根据目前行政事业单位国有资产处置相关规定，如我中心直接将资产划拨给区属企业则违反规定，需调拨到区国资局再注资给区属国企。另外，政府物业租金收入为区财政非税收入，纳入财政预算，按“收支两条线”管理，收入直接进入区财政国库，按目前规定不适宜将收益权交给企业。

2、香蜜湖新金融中心片区暂无适用于 ABS 的政府物业。

经梳理香蜜湖新金融中心中用于对外出租、对外运营的能产生稳定租金收入的物业资产项目，仅有深业中城、安托山总部大厦两处，均已发行专项债，产生的租金收入需用于偿还专项债，不符合 ABS 基础资产要求，因此，香蜜湖新金融中心片区暂无适用于 ABS 的政府物业。

3、政府物业 ABS 存在影响区政府产业扶持政策的可能。

当前我区的政府物业资产承载着产业培育的任务，以致于政府物业租赁价格远低于市场评估价。ABS 对于现金流有刚性要求，若提高租金势必会面临重大项目引进难、存量企业外迁等产业发

展压力，减弱扶持产业发展力度。

4、目前政府物业优先考虑发行专项债券筹集资金。

我区 20 处产业用房中已有 10 处物业用于发行专项债，相较于 ABS 等资产证券化融资方式，发行专项债具有结构简单、资产安全性高、融资成本低，融资规模大等显著优势，因此，政府物业资产在资产证券化不具备明显融资优势的前提下，优先考虑发行专项债券筹集资金。

综上，为贯彻落实《关于用好 ABS（资产支持证券）产品支持香蜜湖新金融中心建设的建议》的工作要求，我中心在梳理香蜜湖新金融中心政府物业资产的基础上，同时建议区财政局也同步梳理区属国企在该片区的国有资产，深入研究资产证券化可行性路径，在防范政府隐性债务风险的同时，进一步拓展培植财源，同时依法合规开拓更多融资渠道，做好政府物业资产证券化项目储备。若有符合资产证券化基础资产要求的物业，在确保做好风险应对措施的前提下，共同推进政府物业资产证券化改革工作。

对于委员提出的采用 ABS（资产支持证券）产品支持香蜜湖新金融中心建设的建议，目前如由区属国企利用企业资产施行，其效果较利用政府物业资产施行更好、更可行。再次衷心感谢委员对香蜜湖片区规划建设工作的关注及提出的宝贵建议！

特此函复。

福田区政府物业管理中心

2022年8月2日