

文章编号:2095-0365(2020)02-0044-07

雄安新区普通租赁住房 BOT 融资模式研究

王贤俊

(武汉大学 经济管理学院,湖北 武汉 430072)

摘 要:在对雄安新区住房建设模式相关文献进行回顾的基础上,从拓宽普通租赁住房融资模式、与雄安新区住房供给体系指导思想契合度、提高租赁住房供给效率、发挥市场机制配置资源作用和实践可行性五个方面,论述了雄安新区普通租赁住房建设采用 BOT 模式的优势。探讨了雄安新区普通租赁住房建设 BOT 模式的运作机制。最后,从信贷融资、税收优惠和资产证券化三方面提出了促进雄安新区普通租赁住房 BOT 模式健康发展的政策支持建议。

关键词:雄安新区;租赁住房;BOT 模式

中图分类号:F832.5 **文献标识码:**A **DOI:**10.13319/j.cnki.sjztdxbskb.2020.02.06

设立河北雄安新区,是以习近平同志为核心的党中央深入推进京津冀协同发展作出的一项重大决策部署,是继深圳经济特区和上海浦东新区之后又一具有全国意义的新区,是重大的历史性战略选择,是千年大计、国家大事。雄安新区成立之初,就确立了坚决不搞土地财政,不走房地产主导城市发展的老路。2019年1月24日,《中共中央、国务院关于支持河北雄安新区全面深化改革和扩大开放的指导意见》(以下简称《指导意见》)中再次明确提出在雄安新区构建新型住房供给体系。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,落实职住平衡要求,推动雄安新区居民实现住有所居。针对多层次住房需求建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度。严禁大规模开发商业房地产,严控周边房价,严加防范炒地炒房投机行为。制定与住房制度相配套、与开发建设方式相适应的土地供应政策,完善土地出让、租赁、租让结合、混合空间出让、作价出资入股等多元化土地利用和供应模式。创新投融资机制,吸引各类社会主体参与雄安新区住房开发建设,支持专

业化、机构化住房租赁企业发展^[1]。《指导意见》进一步明确了住房租赁将成为雄安新区住房供给的主要模式之一,为社会资本以专业化、机构化住房租赁企业等形式参与到雄安新区住房供给体系中指明了方向。在这一背景下,吸收社会资本参与雄安新区住房体系建设的模式、途径等具体问题,有必要进一步展开深入研究。

本文讨论的雄安新区普通租赁住房是指新区住房供给体系中的一类特定住房,即主要面向未来新区中等及以下收入而又非低收入群体提供的普通租赁住房。此类收入群体是未来新区租赁住房的主要需求群体。针对该类群体的住房供给模式有别于高收入群体和低收入群体,设计制定出针对此类居住群体的住房供给模式,满足其住房需求,对于新区居民住有所居目标的实现无疑具有重要意义。

一、文献综述

不搞土地财政、不大规模开发商业房地产、不走房地产主导新城开发的老路,要求雄安新

收稿日期:2020-03-26

基金项目:河北省社会科学基金项目“雄安新区规划建设中的产城互动研究”(HB18YJ007)

作者简介:王贤俊(1974-),男,中铁十一局集团财务部部长,高级会计师,武汉大学经济管理学院硕士研究生,研究方向:财务、金融。

本文信息:王贤俊.雄安新区普通租赁住房 BOT 融资模式研究[J].石家庄铁道大学学报:社会科学版,2020,14(2):44-50.

区探索出一条构建新型住房供给体系的新路。针对雄安新区住房建设模式创新,众多学者从不同角度进行了探讨。周景彤、高玉伟^[2]讨论了雄安新区建设创新融资模式的必要性,在总结了国外典型新城开发融资模式以及国内新城开发融资实践的基础上,提出分类施策,针对新区开发建设的不同阶段以及项目的不同类型,选择不同的融资模式、借鉴新加坡“组屋”制度,创新新区房地产融资模式等建议。穆英林^[3]认为未来雄安新区基础设施建设资金主要有三方面来源:一是中央与河北省财政拨款;二是基础设施与住房建设基金;三是 PPP 项目融资。李志辉^[4]等认为依靠财政资金建设雄安新区具有较大的制约性,而 PPP 模式具有较强的可行性。陈璐总结了英国、德国等国家和地区住房政策与做法。其中德国采取的“激励融资法”与“PPP 模式”等新型融资模式对雄安新区具有借鉴意义。以提供租赁住房为主且政府对租赁价格管控是杜绝新区起步发展阶段“炒房”现象的必要条件之一。陈璐提出应建立国有控股公司进行公共租赁住房的建设、维修与经营。在具体融资建设方式上,可采取住房投资信托基金等资产证券化方式和 PPP 模式等^[5]。丛海涛、郭静^[6]认为雄安新区基础设施和公共服务体系建设融资面临财税基础薄弱、地方债务水平限制、公共服务收入难以作为建设资金来源等问题,新区建设应探索公共部门和社会资本协同的融资模式,创新与项目风险与收益相匹配的 PPP 等融资工具。叶振宇^[7]建议雄安新区城市建设可采用组团开发模式,积极引导社会资本共同参与,尽可能多地运用市场化手段,避免政府自唱独角戏。封文丽、邱宁^[8]探讨了雄安新区 PPP 项目利用资本市场融资以及社会资本的退出机制。

针对雄安新区开发建设的巨额资金需求以及融资模式问题,相关研究文献一致认为有必要采用 PPP 等模式吸引社会资本参与雄安新区建设,并对其必要性与现实意义进行了广泛深入的讨论。具体到雄安新区普通租赁住房建设 PPP 融资模式,相关研究文献虽有涉及,但大都以讨论其必要性和提出 PPP 模式方向为主,并未就其具体运作方式等展开深入讨论。本文在相关研究的基础上,就雄安新区普通租赁住房建设采用 BOT 融资模式的优势、运作机制、政策保障等具体问题

展开进一步讨论。

二、雄安新区普通租赁住房 BOT 融资模式的优势

(一)有助于拓宽新区普通租赁住房开发融资模式

BOT 融资模式作为 PPP(政府与社会资本合作)模式的一种具体形式,具有结构相对简单、易于操作等优势。BOT 模式是建设(Building)—经营(Operation)—移交(Transfer)模式的英文简写,在使用者付费的基础设施项目如收费公路等项目建设中广泛采用。在雄安新区普通租赁住房 BOT 融资模式下,政府发布项目,并就项目应达到的标准、功能等作出规定,项目所有权归属政府。社会资本可通过组建项目公司的方式参与竞标。中标项目公司负责项目的建造,政府赋予项目公司一定期限的特许经营权。项目建成后,项目公司在特许经营期内享有项目的经营权,通过使用者付费(租金收入)抵补项目建造成本并取得利润。待项目特许经营权到期后,项目公司按照约定标准将项目无偿移交给政府。

雄安新区开发建设资金需求巨大,在国际投行摩根史丹利公司 2017 年 4 月发布的一份关于雄安新区经济影响的报告中,对未来雄安新区开发建设的投资规模作了预测。根据其基于中性预期的预测,未来 15 年雄安新区的建设投资规模达 2 万亿元(2015 年价格)。瑞银则预测未来 20 年雄安新区社会固定资产投资规模将达到 4 万亿元。如此规模巨大的投资资金需求,仅仅依靠政府财政资金投入显然不现实,需要全社会各方面资源的参与。具体到雄安新区租赁住房供给体系建设,也需要社会资本以包括 BOT 模式在内的 PPP 模式等多种形式参与其中。

(二)与新区住房供给体系指导思想相契合

雄安新区选址在尚未进行大规模房地产开发的经济欠发达地区,尤其是新区起步区域为农田和村镇,可以说是在一张白纸上绘蓝图。新区设立伊始,中央就确立了新区“房住不炒”“严禁大规模开发商业房地产”“严加防范炒地炒房投机行为”等指导思想,确保了新区土地开发成本保持在较低水平,使新区较低的居住成本成为新区的一

项核心竞争力。众所周知,在当前的土地财政模式下,土地成本构成商品房成本的相当比重,是形成高房价的基础因素。尤其是在一二线核心城市,高房价已成为制约城市发展的一项重要因素。反映在租赁房供给上,正是由于高昂的拿地成本和高房价制约了一二线核心城市自持出租物业的发展。同高企的房价相比,居民的收入水平显然大为滞后。在部分城市商品房租售比达到200:1甚至更高水平的情况下,房地产公司自持出租物业显然难以取得较好的盈利水平。即使是一些行业翘楚企业如万科,其自持物业部分都难以获得盈利。雄安新区不走土地财政老路的定位,能够从根本上控制土地开发成本,从源头上控制房地产企业等租赁住房开发企业的开发成本,为其开展租赁住房开发经营留出了利润空间,也为BOT模式的成功运作奠定了基础。

基于雄安新区住房供给体系的指导思想和定位,大规模房地产开发的老路显然不适合雄安新区,势必要求雄安新区租赁住房开发跳出主要依靠土地出让融资的传统模式。满足普通居住需求的租赁住房不属于重要的基本基础设施,不适宜全部由政府大包大揽。同时基于政府主导新区住房供给体系的指导思想,也不适宜通过招拍挂方式将土地使用权转让给房地产企业,完全交由房地产企业自主市场化开发运作。此外,由于需要新区政府保留土地使用权,BOOT(建设—拥有一运营—移交模式的简称)等其他PPP模式也不适合采用。相对较低的居住成本作为雄安新区致力打造的一项竞争优势,是雄安新区可持续发展的重要保障。鉴于此,要求新区政府对租赁住房价格等采取一定的管制措施,保持新区政府对新区租赁住房价格水平的控制力,以维护公众利益。基于以上约束条件,雄安新区普通租赁住房既不属于面向低收入群体的保障房,也不属于面向高收入群体的公寓类住房,因而既不适合采用由政府主导的保障房供给模式,也不适合采用当前房地产企业市场化运作的主要面向高收入群体的自持物业开发模式。由此,政府与社会资本合作的BOT模式自然成为新区租赁住房开发融资模式的一个现实选项。

(三)有助于提高新区普通租赁住房体系的供给效率

在雄安新区租赁住房的供给上,一种思路

是由新区政府(管委会)主导租赁住房的建设,成立国有住房公司统一负责新区租赁住房的建造、经营。这种方式的优点是政府统一直接掌握新区租赁住房资源,便于政府根据新区整体规划和住房需求进行租赁住房的合理配置,同时便于政府对新区租赁住房出租价格的管控。这种方式的缺点也很明显,一是政府同时兼顾房地产市场管理者和经营者两种角色之间的矛盾,势必会对政府管理职能的履行带来不利影响。二是增加政府负担。政府承担租赁住房提供者的角色,势必增加新区政府的财政压力。另一方面,我国市场化导向的房地产市场改革已运行了较长一段时期,市场化机制已成为目前房地产二级市场开发的主要机制。房地产开发企业从土地一级市场通过“招拍挂”等途径取得土地开发使用权,开发建设房地产项目向市场提供,是当前房地产产品的主要提供者。房地产企业经过多年的市场化运作,积累了丰富的房地产开发与经营管理经验,具备专业化、高效率等优势。地方政府则基本退出了商品房提供者的角色,主要承担提供廉租房、公租房等政策保障性住房的功能,缺乏普通租赁住房建设开发等运作和管理经验,运作成本相对较高,不具备效率方面的优势。如果由新区政府主导租赁住房的供给,势必分散政府相关部门的资源,使大量的政府资源消耗在经营性事务中,而影响了政府管理性职能的发挥。鼓励社会资本参与新区租赁住房的建设与经营,充分发挥社会资本在租赁住房建设与经营方面的专业化优势,符合《意见》要求,有利于形成新区租赁住房供给体系专业化分工,提高新区租赁住房供给效率。在这一模式下,新区政府可集中精力与资源专注于租赁住房的规划、标准制定、价格管控等,更加有效率地履行好管理职能。由房地产开发公司、住房租赁公司等承担新区租赁住房的建造、经营,可充分发挥其在新区租赁住房建设、经营方面的专业化优势,提升新区租赁住房的供给效率。

(四)有助于发挥市场机制在资源配置上的基础作用

关于雄安新区主要发展目标,《指导意见》要求到2022年,使市场在资源配置中起到决定性作用和更好发挥政府作用的制度体系基本建立。可

见,《指导意见》明确了市场在资源配置中的决定性作用。在坚持“房住不炒”的基本原则下,根据新区规划,新区政府可将用于普通租赁住房建设的地块按照功能以组团或单独方式投放市场,并对租赁住房的具体功能、标准、环境等作出具体规定。根据预测的居民收入等指标确定未来一定时期的普通租赁房租最高限价。在合理评估建造成本、租赁经营成本以及合理利润的前提下,确定特许经营权的招标底价和特许经营期。房地产开发公司、住房租赁公司、综合性施工企业等市场主体可根据政府发布的相关信息参与租赁住房特许经营权的竞标,合理高价者中标。采取市场竞标方式确定租赁住房项目开发经营者,一方面可发挥市场机制的价格发现功能,即确定在相关约束条件下的供求均衡价格。政府获取合理的特许经营权出让收入,用于弥补土地收储、开发等成本。有利于政府在财政资金有限的情况下滚动开发,加快租赁住房建设步伐。另一方面,通过竞标的市场竞争机制,可选择出优质高效的项目公司,提供高质量和优质住房租赁服务。

(五)具有较强的实践可行性

BOT 模式在我国基础设施建设中有广泛应用,政府和社会资本均积累了较为丰富的操作和管理经验,加之 BOT 模式结构相对简单,易于被政府和社会资本接受,而且雄安新区租赁住房具备使用者付费的特征,符合 BOT 模式的基本要求。同时,雄安新区较低的土地开发成本,一方面能够确保新区较低居住成本政策目标的实现,另一方面为专业化房企等社会资本采取 BOT 模式建设经营新区租赁住房取得良好经营效益奠定了基础,对社会资本具有较强的吸引力,能够实现公共利益与社会资本利益的双赢。在政策方面,财政部、住建部等六部门出台的《关于运用政府和社会资本合作模式推进公共租赁住房投资建设和运营管理的通知》(财综[2015]15 号文)等文件中,对采用 PPP 模式建设和管理公共租赁住房作出了相关政策规定^[9]。可将现有相关政策移植推广应用到雄安新区普通公共租赁住房建设和运营中。因此,将 BOT 模式移植到新区租赁住房建设中,既是对 BOT 融资模式应用的一种创新,同时也拓宽了新区租赁住房建设融资模式,减轻政府的财政支付压力,具有较强的实

践可行性。

三、雄安新区普通租赁住房 BOT 模式运作机制设计

(一)新区普通租赁住房的属性定位

本文将雄安新区普通租赁住房界定为面向中等及中等偏下收入群体提供的租赁住房。此类住房既不同于面向高收入群体的可供出售或出租的商品房,也不同于面向低收入群体的廉租房。面向高收入群体的商品房通常采用市场化模式提供,其价格由市场主导决定,而面向低收入群体的廉租房则属于保障房,适宜由政府主导提供,其房租水平较低,由政府制定。新区普通租赁住房的属性定位,需要根据新区住房供给体系的指导思想界定。根据雄安新区不搞大规模商业房地产开发、严防炒地炒房投机行为、实现职住平衡的住房供给体系指导思想,鉴于普通租赁住房在新区租赁住房供给体系中的主体地位,如果完全采用市场化模式,难免出现投机炒作,影响新区住房市场的稳定,不利于新区可持续住房租赁市场的发展,因而本文认为适宜将新区普通租赁住房界定为准公共租赁住房或广义的公共租赁住房。之所以称其为准公共租赁住房或广义的公共租赁住房,是为了与现阶段我国存在的公共租赁住房概念相区分。住建部《公共租赁住房管理办法》中将公共租赁住房界定为限定建设标准和租金水平,面向符合规定条件的城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员出租的保障性的住房。可见,现阶段我国公共租赁住房属于保障性住房,保障对象是城镇中等偏下收入住房困难家庭等。按照新区普通租赁住房准公共租赁住房的属性界定,适宜采用市场机制与政府管控相结合的新区普通租赁住房供给机制,即一方面可引入社会资本承担普通租赁住房的建设经营,另一方面需要政府在承租人资格、租金价格等方面加以管控。

(二)新区普通租赁住房 BOT 模式中主要参与方的角色定位

1. 新区政府在普通租赁住房 BOT 模式的角色定位

雄安新区不搞大规模商业房地产开发、严防炒地炒房投机行为、实现职住平衡的住房供给体

系指导思想,要求新区政府在新区住房供给与管理上起到主导作用。由于普通租赁住房是未来新区租赁住房的主体,决定了新区政府需要保持对普通租赁住房的宏观控制力,围绕雄安新区发展规划等确立的各阶段发展目标,细化明确新区各阶段住房体系发展目标,制定各阶段新区住房体系的相关政策并在工作中落实推进,以实现新区住房政策目标的实现。

基于新区普通租赁住房准公共租赁住房的属性,新区政府在普通租赁住房 BOT 模式中应具有以下角色特征:第一,新区政府应当拥有普通租赁住房用地的使用权和 BOT 项目资产的所有权。土地使用权和 BOT 项目资产所有权归属政府,是确保新区政府对普通租赁住房市场管控能力的根本保证和制度基础。第二,新区政府应当负责普通租赁住房申请人资格认定。设置新区普通租赁住房申请人资格并由新区政府住房主管部门负责申请人资格认定,是实现房住不炒、职住平衡目标的必要措施。由于普通租赁住房租金水平一般低于市场价格,具有一定福利性质,设置一定的申请人资格标准,有利于维护新区居民的公共利益和公平公正。第三,新区政府应当对普通租赁住房租金价格进行管控。随着新区的发展,住房市场难免出现暂时和结构性的供需不平衡。如果完全实行市场租金价格,在租赁住房市场出现供不应求情况时,势必导致租金价格上涨。甚至可能出现市场炒作现象导致租金价格大幅上涨,使公共利益受损。因此,新区政府应当采取最高限价等手段对租赁住房租金价格进行管控。

2. 社会资本在普通租赁住房 BOT 模式中的角色定位

雄安新区普通租赁住房 BOT 模式中引入社会资本,一方面作为一种融资模式,吸引社会资本参与新区普通租赁住房的建设经营,能够减轻政府财政支出压力,促进新区普通租赁住房的建设开发。另一方面,可以发挥社会资本在租赁住房建设开发与经营方面的专业化优势,为新区居民提供优质的住房租赁服务。对于社会资本而言,新区普通租赁住房 BOT 开发模式,为房地产开发企业、专业化住房租赁企业等社会资本提供了相对稳定的投资渠道。随着雄安新区开发的推进,新区常驻人口将会持续增长。根据《河北雄安新区规划纲要》中的人口密度规划指标,未来雄安新区常驻人口将达到 530 万左右^[10-11]。持续增长

的人口规模将对新区租赁住房产生稳定增长的需求,对致力于租赁住房开发经营的社会资本而言是难得市场商机。同时,新区政府在职住平衡的政策目标下,将会根据需求状况对新区租赁住房的供给统一调控,为社会资本提供相对稳定的供给预期,避免无序竞争。由于租赁住房开发经营不同于普通销售商品房开发,其投资回收期较长,因而社会资本追求的是项目的长期稳定回报。

(三) 新区普通租赁住房 BOT 模式的基本框架

在 BOT 模式基本框架中,关键的两项内容是政府与社会资本的合作方式和社会资本的选择。以下分别就这两项关键内容进行讨论。

1. 政府与社会资本的合作方式

在 BOT 模式中,政府可以兼具两种身份,一是政府(或其指定实施机构)作为项目发起人发布项目,并就项目应达到的标准、功能等作出规定,项目所有权归属政府。政府作为管理者,以维护社会公共利益为诉求,履行对项目建设、运营等阶段的监督管理职能。政府在 BOT 模式中可能具有的第二种身份是直接入股项目公司,作为公司股东参与项目的建设运营,即经营者身份。根据我国 PPP 相关政策,政府资本不应占控股地位,这一指导原则同样适用于新区普通租赁住房 BOT 项目。就雄安新区而言,针对不同普通租赁住房项目政府是否出资入股可区别对待。鉴于新区普通租赁住房的准公共租赁住房定位,要求新区政府保持主导管控力,因此有必要成立国有住房开发经营公司代表政府具体负责普通租赁住房等项目的开发经营,在 BOT 模式中必要时可直接出资入股项目公司,以便在与社会资本合作的过程中借鉴其专业化管理经验、随时了解项目建设经营状况等,为政府主管部门提供一手资料,从而更有效地管理新区住房事务。另一方面,由于新区采用 PPP 模式的普通租赁住房项目可能数量众多,如果每个项目政府都出资入股、参与运作,势必占用较多的国有资源。此外,为充分发挥市场在资源配置中的基础性作用,新区普通租赁住房市场应当保持一定的竞争性和市场活力,不宜由国有住房公司垄断经营。因此,对于体量较大的连片综合项目,或不同地域或类别中有代表性的项目,可由国有住房公司直接出资入股。对于其他项目可由社会资本独资经营。

2. 社会资本的选择

普通租赁住房具有一般竞争性项目的特征,适于采用公开招标竞标的方式选择社会资本。住房主管部门可根据新区社会经济发展状况、居民收入水平、相似区域市场租金水平,以及对项目建造与运营成本等进行充分调研的基础上,确定普通租赁住房最高限价。并制定出根据居民收入水平、物价变动等对最高限价的政策调整机制,以便为社会资本的经营决策提供政策预期。最高限价的设置,应当满足在特许经营期使用者付费能够覆盖项目的建设与管理成本,并使项目取得一定的利润率,从而保证项目对社会资本的吸引力。

除了对社会资本参与方在规模、资质等方面的基本要求外,在具体竞标方式上,可采取两种竞标方式确定社会资本。一种是固定特许经营期,由社会资本对特许经营权进行竞拍,合理高价者中标。按照目前我国的相关政策,特许经营期最长不超过30年。如果30年的特许经营期能够满足新区普通租赁住房 BOT 模式的需要,可参照执行。否则,可根据新区的实际需求,向有关部门提出政策申请,以针对新区特殊政策的方式适当延长特许经营期。另一种方式是将特许经营权无偿向项目公司转让,由社会资本对特许经营期竞拍,竞拍特许经营期最短的竞拍者中标。以上两种竞拍方式均能充分实现价格发现功能,选择出最具效率的社会资本,同时实现社会公众利益的双赢。

四、雄安新区普通租赁住房 BOT 模式的支持

雄安新区创新发展示范区的历史使命,要求新区探索创新构建新型住房供给体系。普通租赁住房是新区新型多层次住房供给体系中的重要组成部分。目前我国 BOT 模式主要应用于交通基础设施建设项目,采用政府与社会资本合作的 BOT 模式建设开发新区普通租赁住房,是对目前我国 BOT 模式应用范围的创新尝试,也是对吸引各种社会资源参与雄安新区新型住房供给体系建设、提高新区住房供给和服务质量与效率的创新。为保障 BOT 模式在新区普通租赁住房建设与运营中的成功运作,需要针对新区普通租赁住房 BOT 模式在信贷融资、税收政策以及资产证券化等方面给予相应的政策支持。

(一) 信贷融资方面的政策支持

新区相对较低的土地开发成本为普通租赁住房 BOT 模式的成功运作奠定了基础,但租赁住房及相关配套设施建设仍需要前期大量资金投入,而住房租赁业务投资回收期较长,是一种长期投资行为,因此项目一般采用融资运作方式。融资是否便利、融资成本是否低廉以及融资期是否与较长的投资回收期相匹配等,都是影响新区普通租赁住房 BOT 模式能否成功运作的因素。在针对雄安新区的金融支持政策方面,建议将新区普通租赁住房建设纳入政策性支持范围,以项目特许经营权作为抵押,在贷款利率和期限上给予政策性银行贷款和优惠性商业银行贷款支持。同时,积极扶持租赁住房基金、租赁住房信托基金等的发展,为新区租赁住房企业提供低成本的资金支持。

(二) 税收政策方面的支持

为支持公共租赁住房发展,目前我国对于公共租赁住房的租金收入给予免征城镇土地使用税、增值税、房产税等税收优惠。基于前文分析,雄安新区普通租赁住房虽然不严格属于公共租赁住房范畴,但明显有别于市场普通租赁住房,是具有部分公共租赁住房特征的类公共租赁住房。在新区开发初期,有必要在税收政策上应当给予一定的税收优惠,以支持新区普通租赁住房的发展。

(三) 资产证券化政策支持

资产证券化是指以基础资产所产生的现金流为偿付支持,通过结构化等方式进行信用增级,将基础资产转变为可以流通于资本市场的证券^[12]。其中的基础资产,是指符合法律法规规定,权属明确,可以产生独立、可预测的现金流且可特定化的财产权利或者财产。资产证券化是一种提高流动性、转移风险、创造信用的金融创新技术,具有风险隔离、资产支持两大特点,能够降低企业融资成本、增加基础资产信息披露度、减轻企业负债率、提高资本利用率、减少风险等^[13]。《中共中央、国务院关于支持河北雄安新区全面深化改革和扩大开放的指导意见》中提出优先支持符合条件的雄安新区企业资产证券化。国家发改委、中国证监会等主管部门在支持雄安新区发展的指导意见中也明确提出在资产证券化等方面给予新区优先支持。

雄安新区普通租赁住房 BOT 项目的基础资产是特许经营权,能够产生长期稳定的现金流,符合进行资产证券化的基本要求和前提条件,适宜进行资产证券化运作。雄安新区可在目前资产证券化相关

政策的基础上,设计、完善针对新区普通租赁住房 BOT 项目资产证券化的相关政策,推动新区普通租赁住房 BOT 项目资产证券化的开展。

参考文献:

- [1]新华社. 中共中央、国务院关于支持河北雄安新区全面深化改革和扩大开放的指导意见[EB/OL]. (2019-01-24). http://www.gov.cn/zhengce/2019-01/24/content_5360927.htm.
- [2]周景彤,高玉伟. 积极探索雄安新区可持续融资新模式[J]. 新视野,2018(01):50-56.
- [3]胡继成,鲍静海. 雄安新区建设投融资模式创新探讨[J]. 中国流通经济,2017(12):108-114.
- [4]李志辉,王近,田伟杰. 把握雄安新区规划定位,探索金融支持体系创新[J]. 金融理论探索,2017(04):3-9.
- [5]陈璐. 雄安新区住房与用地管理政策创新思路[J]. 经济论坛,2018(08):5-11.
- [6]丛海涛,郭静. 雄安新区基础设施公共融资模式探讨——基于新市场财政理论视角[J]. 金融理论探索,2017(06):3-9.
- [7]叶振宇. 雄安新区建设开发研究[J]. 河北师范大学学报:哲学社会科学版,2017(05):12-17.
- [8]封文丽,邱宁. 资本市场与雄安新区 PPP 项目建设研究[J]. 华北金融,2017(12):19-25.
- [9]财政部,国土资源部,住房城乡建设部,等. 关于运用政府和社会资本合作模式推进公共租赁住房投资建设和运营管理的通知(财综[2015]15号文)[EB/OL]. (2015-04-21). http://fgk.mof.gov.cn/law/getOneLawInfoAction.do?law_id=83873.
- [10]国务院. 国务院关于河北雄安新区总体规划(2018—2035年)的批复(国函[2018]159号)[EB/OL]. (2019-01-02). http://www.gov.cn/zhengce/content/2019-01/02/content_5354222.htm.
- [11]中共河北省委,河北省人民政府. 河北雄安新区规划纲要[EB/OL]. (2018-04-14). <https://baike.baidu.com/item>.
- [12]郭宁,安起光. PPP 模式资产证券化定价研究——基于期权调整利差模型的分析[J]. 山东财经大学学报,2017,29(01):11-18.
- [13]Andreas Wibowo, Hans Wilhelm Alfen. Fine-tuning the value and cost of capital of risky PPP infrastructure projects[J]. Engineering, Construction and Architectural Management,2013,20(04):406-419.

Research on BOT Financing Mode of Ordinary Rental Housing in Xiongan New Area

Wang Xianjun

(School of Economics and Management, Wuhan University, Wuhan 430072, China)

Abstract: Based on the review of the relevant literature of housing construction mode in Xiongan New Area, this paper discusses the advantages of BOT financing mode in the construction of ordinary rental housing in Xiongan New Area from five aspects: broadening the financing mode of ordinary rental housing, meeting the guiding ideology of housing supply system in Xiongan New Area, improving the supply efficiency of rental housing, giving full play to the role of market mechanism in allocating resources and practicing feasibility Potential. This paper discusses the operation mechanism of BOT mode of general rental housing construction in Xiongan New Area and puts forward policy support suggestions from aspects of credit financing, tax preference and asset securitization to promote the healthy development of BOT mode of general rental housing in Xiongan New Area.

Key words: Xiongan New Area; rental housing; BOT mode