

## 存量资产的如何盘活存量资产？

现在的城市发展往往从新建、扩张的角度来定义成绩，但是经过多年的城市建设，城市在发展过程中积累了大量的存量资产，如正在出租的写字楼、广泛分布的公交系统、垃圾处理设施和废品回收系统等等。根据近年全民所有制单位每年新增生产性投资数额与资产存量总额数量加以粗略推算，增量与存量之比约为1：8左右，如何让存量资产在城市发展过程中发挥更好的效益，已经越来越得到各地方的重视。各地政府纷纷提出整合城市资源，盘活存量资产，例如将大量存量资产注入到城投中去，以期通过资源的整合实现资产的增值，然而，具体效果没有得到很好的实现。

## 存量资产的如何盘活存量资产？

存量资产的范围比较宽泛，包括土地、传统经营的国有公交公司、垃圾处理厂、污水厂、供水厂等等，我们理解，这类资产的整合之所以得不到好的效果，达不到应有的目的，主要有以下几个原因：一，资产老旧，形象和功能上无法满足现实需求。正如我们在存量资产盘活运作项目中的研究对象-写字楼，虽然所处地段优越，交通便捷，但楼体相对老旧，档次较低，物业服务水平跟不上主流需求群的办公需求，因此，在北京地产不断升值的环境下，这类写字楼无法实现其客观条件所应具备的内在价值。