

打造首都文创担保第一品牌



# 文化园区运营类小微企业融资担保实务

# 文化园区运营类小微企业融资担保实务



- 1.文化园区的定位及分布
- 2.文化园区的运营模式及融资需求
- 3.园区运营方评审要点
- 4.园区内企业评审要点
- 5.后疫情时代文化园区的思考

# 一、文化园区的定位及分布

## 1.文化园区定位

文化园区，聚集了大量文化类小微企业的物理办公聚集地、创意思维迸发地、生产交易的发源地、生活居住的环绕地。北京出台了一系列针对文化企业的支持政策，文化园区作为文化创意企业的重要载体呈现出高速发展的趋势，并且成为搭建文化企业与金融对接的桥梁。

# 一、文化园区的定位及分布

## 2.北京市文化园区分布

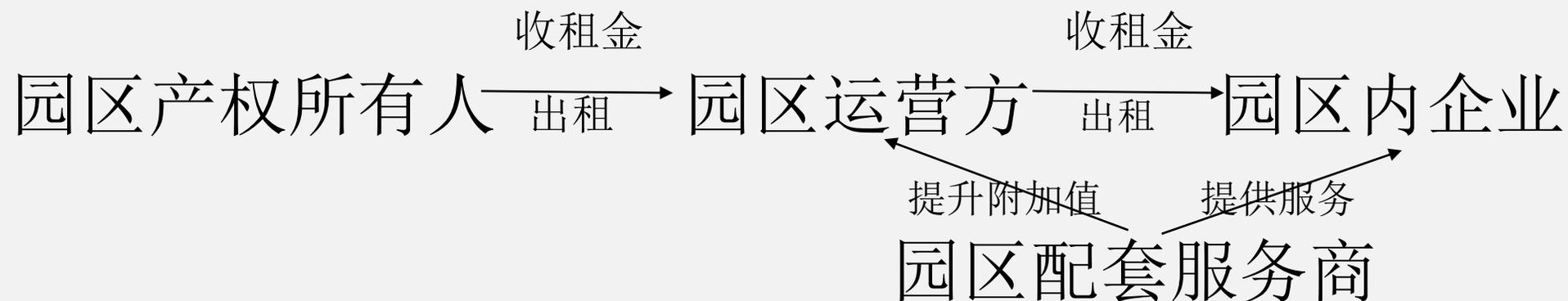
据不完全统计北京总计文化园区超过**450**家，其中以朝阳区、通州、海淀、东城、西城为主，朝阳区一区占比更是接近**50%**。行业主要为文化艺术类、广播电影电视类、设计服务类、广告会展类等。园区内整体注册企业数量超过了**4**万家，充分体现出文化园区这一业态在文化产业中起到的重要支撑作用。

# 二、文化园区的运营模式及融资需求

## 1. 文化园区的构成

从园区的构成来看，我们可以简单将其分为四个部分，即园区产权所有人、园区运营方、园区内企业、园区配套服务商。

## 2. 文化园区的运营模式



## 二、文化园区的运营模式及融资需求

### 3.文化园区的资金需求

资金需求：在上述不同的角色中，核心的资金需求方为园区运营方和园区内的企业。

园区运营方的需求，即园区的早期建设资金需求；运营初期出租率较低时日常刚性开支的资金需求；后期的升级改造产生的资金需求。

园区企业的需求，文化类型的企业主要特点是“轻实物资产，重智力资产”而智力型资产的核心是人，因此企业的需求主要集中在两个方面，即人员工资、办公场地的房租。

# 三、园区运营方评审要点

融资进入的阶段	<ol style="list-style-type: none"><li>1.早期建设资金;</li><li>2.运营初期出租率较低时维持运营的日常刚性开支的资金需求;</li><li>3.后期的升级改造的资金需求。</li></ol>
园区产权	园区所在地作为园区运营方的经营载体，出租人的产权是否清晰决定了园区能否稳定运营，目前北京的大部分园区出租人主要以当地乡、村的集体所有制土地为主，对外出租需要获得全体乡、村民集体决策同意后才可对外出租。
前期投入	<ol style="list-style-type: none"><li>1.关注企业投资回报期，一般单个园区投资回收期在3年左右，较为普遍;</li><li>2.关注前期投入资金来源，是否使用过高的外部债务杠杆。</li></ol>
地理位置	交通情况、便民消费情况、周边居住人群定位与园区定位的匹配。

# 三、园区运营方评审要点

承租期限	10年以上。
招商能力	园区在正式开园之前已经开始招租，因此一方面关注开园前园区是否已经实现较高出租率，另一方面关注退租后园区方招揽新租户的能力。
出租率	园区出租率在75%以上能够实现盈亏平衡
园区定位	园区整体风格要有明确的定位，例如主要服务于影视、设计类、广告类、动漫类、培训等某细分行业的上下游产业链，并且定位要结合周边产业布局的特点而选择。
客户结构	单个客户承租金额较小，但客户数量较多，以及单个客户承租面积过大，客户数量较少两类。
财务指标	主要关注承租和出租的价差、收租率、日常固定运营成本占租金比例、整体负债规模。
还款来源	主要依靠租金收入。

## 四、园区内企业的评审要点

为园区内企业提供融资担保服务，我们一般分为两种模式，即**单笔单议**和**批量化业务**的合作模式。

**单笔单议：**和传统的文化小微企业评审要点没有本质区别，主要针对企业的基本信息、团队、运营模式、产品、市场、财务数据以及贷款方案等维度进行评审，类似于我们传统的项目评审方式。

**批量化业务：**该产品体现出批量获客，审批效率高，融资成本低，单户金额小，还款来源多样化等特点。

## 四、园区内企业的评审要点

批量化业务：主要分为**融资类业务**和**非融资类业务**。

**融资类业务**，我们在实践操作中，主要推出的“**租金贷**”产品，即“租金贷”以企业在园区内的租金作为依据，给与企业一年或两年的房租金额的贷款额度，定向用于企业支付给园区房租的贷款产品。

# 四、园区内企业的评审要点

## “租金贷”产品的评审要点：

准入条件	<ol style="list-style-type: none"><li>1.属于“园区方”现有入驻的小微企业，且原则上入驻时间在半年（含）以上；</li><li>2.企业及经营者个人征信记录良好；征信无当前逾期情况，或近24个月有连续3期或累计6次以上逾期记录，无执行中的法院查询案件信息；</li><li>3.企业的法定代表人或实际控制人愿意为所获得的担保融资承担个人连带保证责任，并披露家庭资产；</li><li>4.企业未出现下列情况：<ol style="list-style-type: none"><li>A)历史支付房租逾期超过三个月；</li><li>B)企业实际控制人及主要股东历史贷款出现过重大不良及逾期记录；</li><li>C)企业实际控制人及主要股东有被执行记录；</li><li>D)企业整体负债过高，已经出现严重资不抵债的情况；</li><li>E)企业经营恶化，短期之内无法恢复主营业务的情况。</li></ol></li></ol>
贷款用途	用于支付园区方的租金，贷款方式采取受托支付。

# 四、园区内企业的评审要点

## “租金贷”产品的评审要点：

贷款期限	授信期限原则上不超过24个月。
还款方式	1.按月还款； 2.按季度还款； 3.按照企业业务的回款周期灵活设定还款期，但原则上一年还款次数不少于两次。
风控措施	1.若入驻企业如果提前解除租约，需先行结清银行贷款，尚未实际使用的租期对应产生的租金，园区方配合予以退还用于偿还贷款，但园区方不需要承担连带责任； 2.原则上贷款总金额不超过企业两年的租金，根据客户情况不同也可同时匹配其他贷款产品增加额度； 3.园区方协助动态反馈企业日常办公繁忙情况； 4.企业实际控制人（包括但不限于法人、主要股东和高管）以及配偶提供无限连带责任，需披露家庭资产清单。
还款来源	企业自身经营收入回款。

# 四、园区内企业的评审要点

非融资类批量化业务，我们在实践操作中，非融资类业务主要推出的“押金保函”业务，该产品为在疫情出现后，随着市场变化逐步形成的需求，即疫情后很多园区客户受到影响，原本押一付三、押三付三的租赁方式，在疫情后很难达到，很多客户都希望租赁方式变为免押金形式，因此园区方一方面担心没有押金客户违约，自身没有主动权，又担心强制要求导致出租率下滑，而租户又不愿意缴纳更多的押金。

在此种情况下，通过实践的推广，我们开拓了押金保函业务，即租户缴纳租金，同时缴纳2个月的租金保函，即满足了园区方“踏实”的心理诉求，又解决了客户因押金占压资金的困难。

# 四、园区内企业的评审要点

## “押金保函”产品的评审要点：

该类业务体现出几个主要特点：第一，金额小，一般在5-15万元之间；第二，开函人为业主（园区）推荐，且业主方与担保公司有较深的合作基础；第三，保函类型以公司保函为主；第四，保函需要开函人承担连带责任。因此保函的整体风险较低，主要评审要点为：

- ①关注企业的历史租赁记录
- ②关注客户的履约意愿和违约成本
- ③关注合作园区的主要诉求（索赔/制约）
- ④关注保函对应租赁合同的违约内容

# 五、后疫情时代文化园区的思考

- 1.特色化、专业化定位，发展区域性产业链金融
- 2.搭建线上公共平台，促进园区间融合发展，实现园区线上金融服务
- 3.政策精准滴灌，助力企业茁壮成长

地址：北京市东城区隆福寺95号隆福大厦E701

网址：[www.bjgccg.com](http://www.bjgccg.com)

主讲人：路晨

电话：13581886521

**感谢聆听**

诚信 合作 共赢

**北京国华文科融资担保有限公司**

