

片区综合开发项目的投融资模式选择研析

赵棣 河南省铁路建设投资集团有限公司

摘要：目前，我国对片区综合开发工作的定义尚不统一，一种较为笼统的解释是指在一个规模确定的区域进行整体投资开发工作，包括土地征收、土地整理、市政基础设施、公共服务设施、产业配套设施、产业导入与运营等方面的处理。因此，片区综合开发项目的建设内容多样化，需要大量投资。本文重点对片区综合开发项目的投融资模式进行分析，希望对读者具有参考价值 and 意义。

关键词：片区综合开发；投融资；模式选择

【DOI】10.12229/j.issn.1672-5719.2023.36.033

引言

我国对于常见的片区综合开发项目的研究主要集中在运作模式和风险分析方面。然而，随着我国片区综合开发项目对资金需求的增加，也需要审视投融资模式是否符合要求和规章制度的问题。因此，在发展过程中，投融资模式将成为一个核心内容。本文旨在分析片区综合开发项目的发展现状，并提出多种合理的投融资模式，以改善该项目在投融资期间出现的问题和障碍。

一、优化片区综合开发项目投融资模式的意义

优化片区综合开发项目的投融资模式可以确保项目在长期运营过程中获得稳定的资金支持，通过引入多元化的投融资主体，如政府、企业、投资机构和社会资本等，可以降低项目融资风险、增加项目的资金来源，并提高项目的可持续发展能力。优化投融资模式可以为片区综合开发项目提供更多的资金来源，从而推动城市基础设施的建设，其中包括道路、桥梁、供水供电、交通设施等公共设施，通过这一工作，可以为城市的现代化发展提供坚实的基础。而优化在这一期间的投融资模式，可以吸引更多的企业和产业进入综合开发项目，推动当地产业的发展与转型升级，对于城市来说，这将带来就业机会增加、产业结构优化和经济活力提升等多方面的经济效益^[1]。

二、片区综合开发项目的投融资模式概述

（一）PPP 模式

PPP 模式是一种政府与私营部门合作的方式，通过整合双方的资源和专长，共同承担项目的投融资、建设、运营和管理等责任，实现互利共赢。首先，PPP 模式可以将项目的风险合理地分配给公共部门和私营部门，减轻了政府的财政压力，这一环节运行期间，私营部门通常承担项目的设计、建设、运营和维护风险，而政府则提供稳定的政策支持和监管^[2]。其次，PPP 模式能够整合公共和私营部门的资源和专长，提高项目的效率和成本控制能力，将工作交给私营部门之后可以发现，私营部门通常具有更强的市场竞争意识和创新能力，在项目开发和运营方面能够提供更多的灵活性和高效率。再次，PPP 模式通常涉及较长时间的合作期限，使得项目的规划、建设和管理能够更好地与社会经济发展相协调。简单来说，私营部门在项目的长期运营中有动力提供高质量的服务，以确保长期盈利和可持续发展。在这一过程中，通过公开招标或竞争性谈判的方式选择合作伙伴，PPP 模式能够引入市场竞争，促进效率和创新，这使得项目能够获得较优质的技术和服务，同时为政府提供了价值最大化的选择。最后，在片区综合开发项目中，使用 PPP 模式可以吸引不同类型的私营企业参与，从而提供多样化的服务，例如商业、文化、教育、医疗等，

作者简介：赵棣（1989）男，汉族，河南南阳，硕士研究生，中级经济师，研究方向：投融资。

为当地居民提供更全面的公共设施和便利的生活环境。

（二）专项债模式

专项债是地方政府为有一定收益的公益性项目发行的、约定一定期限内以公益性项目对应的政府性基金或专项收入还本付息的政府债券。例如，一个地区需要建设汽车产业园区，可以申请使用专项债模式。随着时代的发展，我国各地政府都对专项债进行了严格监管，并且对专项债的额度进行了严格限制，现如今专项债已经越发难以成为产业园区类型项目建设的主要资金来源，而是成为一种补充，将专项债作为项目资本金，进而撬动银行贷款^[3]。

（三）ABO 模式

ABO 模式，一般来说是指授权（Authorize）—建设（Build）—运营（Operate）模式，这种模式由政府授权单位履行业主的职责，按照约定提供所需公共产品及服务，政府在这一过程中履行规则制定、绩效考核等重要工作内容，同时承担起支付授权运营费用的责任^[4]。实操中，片区开发 ABO 模式是在当地政府的授权下，由片区开发建设主管部门将片区土地整理、基础建设、投资促进和经济发展等社会公共服务职能，授权和委托至社会资本方企业，并以特许经营形式加以实施，政府履行规则制定、绩效考核等职责，同时支付授权运营费用的合作开发模式。

（四）投资人 +EPC 模式

投资人 +EPC 模式是在片区综合开发项目中常用的一种投资和建设模式。首先，投资人是指提供资金支持并承担风险的机构或个人。在片区综合开发项目中，投资人可以是金融机构、基金公司、保险公司等，他们通过投资项目来获取回报。EPC 模式是指“设计—采购—施工”模式，即由一个承包商（通常称为 EPC 承包商）负责整个项目的设计、采购和施工。这种模式能够将项目的设计、采购和施工整合在一起，提高项目的效率和质量。

具体运行期间，投资人与开发商达成合作协议，确

定各自的权益和责任，包括资金投入、风险分担、利润分配等。投资人向项目注入资金，用于项目的土地购置、规划设计、建设施工等各个环节。投资人与开发商选择合适的 EPC 承包商，由其负责项目的整体设计和施工工作，包括施工图设计、材料采购、工程建设等。投资人对项目进行监督和验收，确保项目按照预期完成，并符合相关法规和标准。一旦项目竣工并开始运营，投资人可以通过租金、销售收入等方式获得回报，同时也可与开发商按照事先约定的比例分享项目的利润。投资人 +EPC 模式在片区综合开发项目中具有明确的分工和责任，能够有效整合资源和降低风险。投资人提供资金支持，而 EPC 承包商负责项目的设计和施工，从而实现了投融资和建设的有机结合，为项目的顺利进行提供了保障。

（五）市场化运作模式

针对一些基础设施和公共服务领域项目，如果项目的现金流较为充裕，可以达到自我平衡的状态，那么就可以开展市场化运作模式，而无须使用过多的政策性资金。例如，某市在实际建设生态治理项目的过程中，项目通过采矿获得了一些营收，并且还通过河矿、矿渣销售来实现了项目投资成本的弥补与收益，进而达到了项目的平衡发展模式。

三、片区综合开发项目的投融资模式目前存在的问题

（一）片区综合开发类项目投资额度巨大、建设内容较为复杂

片区综合开发项目通常需要大量的资金用于土地收购、基础设施建设、房地产开发等方面，由于项目规模较大，往往需要吸引多个投资者和融资渠道参与。因此，投融资模式需要能够提供足够的资金来源和筹集方式，以满足项目的资金需求。鉴于片区综合开发项目的投资额度巨大，单一的投资主体难以独立承担全部责任，因此，投融资模式需要引入多元化的投资主体，包括政府、

企业、金融机构和社会资本等^[5]，这样可以分散风险、增加资金来源，并确保项目的可持续发展。由于片区综合开发项目的复杂性和长周期性，涉及的风险较多，例如，市场风险、政策风险、运营风险等，投融资模式需要综合考虑和管理这些风险，确保项目的可控性和回报率。另外，片区综合开发项目的投融资模式需要符合相关的法律和监管要求，例如，需要遵守土地规划、招投标、融资审批等方面的规定，投资方和融资机构需要在法律框架下进行合规操作，并承担相应的责任和义务。

（二）对各类土地问题缺乏有效解决路径

土地是片区综合开发项目的基础和前提，但在实际操作中，由于土地所有权、使用权、流转等问题，往往存在土地取得困难的情况。政府和企业在进行投融资模式的谈判和协商时，对土地问题的解决往往没有给予足够的关注和有效解决路径。在片区综合开发项目的建设过程中，可能涉及土地使用权的纠纷，例如，原有农民或居民的土地使用权被侵犯，导致诉讼和纠纷的发生。在投融资模式的推进中，对于土地使用权纠纷的解决往往没有得到充分的关注和有效解决路。例如，在片区综合开发项目的投融资过程中，土地流转是常见的行为，然而土地流转的机制往往并不健全，缺乏明确的流转程序和规定，容易导致非法土地交易、土地权益受损等问题。对于土地流转的监管和规范化管理方面缺乏足够的重视和有效解决路，在片区综合开发项目的实施过程中，可能涉及土地征收和补偿，然而在投融资模式的选择中，对于土地征收补偿的问题往往缺乏充分的关注和处理，这可能导致农民或居民的权益受损，引发社会不稳定因素^[6]。

（三）多模式组合使用时片区整体协调性难以保持

由于多个投资主体、专业团队和政府部门参与，各方在项目规划、设计和决策方面的意见可能存在分歧，这可能导致决策的滞后和协调的困难，使得项目进度受到延误。不同投资主体之间的决策流程、审批程序和沟通渠道的不一致，可能导致项目推进缓慢；多个投资主

体之间的利益诉求可能存在差异，特别是在收益分配、权益保护等方面。如果无法妥善处理这些利益冲突，可能导致合作关系紧张，甚至引发纠纷和司法诉讼，这将对项目的整体协调性和稳定性产生负面影响。不同投资主体在项目规划和设计方面的要求和偏好可能存在差异，如果无法进行有效的协调和整合，可能导致片区内的建筑风格、功能布局和环境质量等方面的不一致性，这将影响片区整体形象和城市品质。在项目建设完成后，多个运营主体和管理团队之间的协调和合作可能存在困难，各方可能追求自身利益最大化，而忽视整体的协调性，这可能导致项目运营管理混乱，影响项目的可持续发展和用户体验。

四、片区综合开发项目的投融资模式推进策略

（一）开展深度调研，明确项目边界

首先，仔细研究相关政策和法规，了解项目所处地区的土地使用规划、建设要求、环境保护要求等方面的政策要求，这将有助于确保项目的合规性和可持续性。随后，对项目所需土地资源进行评估，包括土地所有权、现有用途、土地流转情况等，通过与相关部门沟通，了解土地的可行性和获取途径，确保项目的土地取得符合法律法规，并且能够满足项目的实际需求。接下来，进行市场调研，了解项目所在行业的发展趋势、竞争格局和投资环境，了解目标受众的需求和偏好，以确保项目在市场上的可行性和竞争力。同时，对项目涉及的技术和工程可行性进行研究，包括工程设计、施工方案、设备选型等，这将有助于确定项目的技术可行性，并制定合理的技术和工程方案。此外，进行财务评估，包括项目投资规模、资金来源、预期收益和回报率等方面的分析，通过对项目的财务状况和风险进行评估，可以明确项目的实际边界和可行性。最后，考虑项目对社会的影响，包括对环境、居民、就业机会等方面的影响，进行社会影响评估，以了解并解决潜在的社会问题和风险。

通过深度调研，可以全面了解项目的实际情况、市

场需求和法律要求,从而明确项目的实际边界和可行性,这有助于制定有效的投融资策略、增强项目的成功概率,并为项目的顺利推进奠定基础。

(二) 做好项目策划,实现资金平衡

投融资之前,制定详细的项目计划,包括项目的时间表、里程碑和 workflows,这将帮助项目团队了解项目的整体进度和各项任务的顺序,从而为资金的筹集提供清晰的指引。随后,进行市场调研和可行性研究,评估项目的市场潜力和商业可行性,了解目标受众、竞争环境和投资回报率等因素,以便在筹集资金时能够提供有说服力的商业模式。接下来,根据项目所需的资金规模和特点,确定适合的资金筹集渠道,这可能包括银行贷款、股权融资、债券发行、政府补助等多种方式,需要综合考虑项目的风险、回报和资金成本,选择最优的筹资方案。此外,根据项目的资金需求和筹集渠道,制定资金平衡方案,这包括确定资金的使用时机、金额、期限和方式,以及如何确保项目运营过程中的资金平衡,在制定方案时需要注重投资与回报的匹配,确保项目能够持续获得资金支持。最后,与潜在的投资者和融资机构进行积极的沟通和洽谈,介绍项目的商业价值和可行性,并提供详细的投资回报计划,密切关注投资者和融资机构对项目的要求,以便在筹集资金时能够满足各方的期望。

(三) 比较分析模式,确定投融资组合

仔细研究各种常见的投融资模式,包括公私合作(PPP)、建设—运营—转让(BOT)、债权融资、股权融资等,了解每种模式的特点、优势和限制,并评估其适用性和可行性。分析项目的具体需求和特点,包括规模、周期、风险、收益预期等,考虑项目所处的行业环境、市场条件和政策支持,以及项目的可持续性、社会影响等因素。对于每种投融资模式,评估其在项目实施过程中的优势和局限性,例如,PPP模式可以分摊风险和提供长期稳定的资金来源,但可能涉及政府批准和监管要求较多;债权融资可以提供快速的资金筹集,但

需要面临偿还利息和债务压力。根据项目需求和优缺点评估,可考虑将不同的投融资模式进行组合使用,例如,可以结合PPP模式和债权融资模式,以平衡风险、稳定资金来源和提高项目可行性。对于确定的投融资模式组合,进行财务分析和风险评估,评估项目在各个阶段的收入、支出、收益率和风险水平,并根据分析结果作出决策。

五、结语

科学选择适合片区综合开发项目的投融资模式组合,将为项目的成功实施奠定基础,这不仅有助于实现资金平衡和可持续发展,也推动了片区整体经济增长和社会发展。通过有效的投融资模式选择,可以共同打造更具竞争力和可持续性的片区综合开发项目。在实践应用中,投融资模式的选择至关重要,直接影响到项目的可行性、资金平衡和长期可持续发展。由于每个项目都有其独特的需求和特点,因此需要结合项目规模、周期、风险、收益预期以及市场环境和政策支持等因素进行综合考虑。

参考文献:

- [1] 倪泓榕. 城市片区开发投融资存在的问题及应对策略[J]. 产业创新研究, 2022(07):82-84.
- [2] 杨震, 邱玉, 陈梅, 等. 片区综合开发项目的投融资模式选择探讨[J]. 建筑经济, 2022, 43(04):53-59.
- [3] 连捷. 城市片区开发的投融资策略[J]. 理财, 2022(04):44-46.
- [4] 齐锦蓉. 片区开发与ABO模式商业逻辑分析[J]. 中国总会计师, 2021(11):32-36.
- [5] 李燕. 片区综合开发下的政企合作方案综述[J]. 绿色建筑, 2021, 13(04):17-20.
- [6] 林华鹏. 分析城市片区开发的投融资策略[J]. 砖瓦, 2021(02):55-56.