

Discussion on the Selection of Investment and Financing Mode for Comprehensive Development Projects in Regional Areas

Chonghui Yang

Anning Taiping New City Management Committee, Kunming, Yunnan, 650000, China

Abstract

At present, there are three main investment and financing modes for comprehensive development projects in the area: government investment, PPP mode and pure business mode. The government can cooperate with private capital to carry out project construction through the PPP mode, and at the same time issue special bonds to raise funds to solve the problem of a single source of funds. In terms of operation mode, it can be operated in a market-oriented way, and professional operating companies can be introduced for management to improve the operational efficiency and return rate of the project. In terms of procurement methods, it can be carried out by public bidding to ensure the fairness and transparency of procurement, and ensure the compliance and safety of the project.

Keywords

comprehensive development of the area; investment and financing mode; compliance

片区综合开发项目的投融资模式选择探讨

杨崇辉

安宁太平新城管理委员会，中国·云南昆明 650000

摘要

目前片区综合开发项目的投融资模式主要有三种：政府投资、PPP模式和纯商业模式。政府可以通过PPP模式与社会资本合作进行项目建设，同时发行专项债券筹集资金，以解决资金来源单一的问题。在运作方式上，可以采用市场化的方式进行运作，引入专业的运营公司进行管理，提高项目的运作效率和回报率。在采购方式上，可以采用公开招标的方式进行，确保采购的公平性和透明度，确保项目的合规性和安全性。

关键词

片区综合开发；投融资模式；合规性

1 引言

当前，关于片区综合开发的界限尚未明确。该类型的项目旨在实现某个特定范围的全面改造，涵盖了从征收到拆除、从土地到城镇、从城镇到农村、从农村到社会的各个方面，其中涉及的领域也十分广泛，而且其所涉及的金额也极其可观。根据以往的实践经验，我们可以把产业新城、特色小镇、功能新区、城市更新等多种类型的项目都归类到片区综合开发的领域，并对它们的操作流程和可能存在的风险做出详细的探讨。很少有文献通过详细的案例来探讨不同的模型的可行性，这导致我们无法根据这些模型来进行实际的策略选择。因此，我们将以“PPP+专项债+市场化”为基础，

探讨如何通过该方法来处理复杂的地域综合开发项目。

2 片区综合开发项目的投融资模式概述

在实践操作中，片区综合开发项目的投融资模式除了政府直接投资外，还包括PPP、专项债、ABO模式、“投资人+EPC”（或股权合作+EPC）模式、市场化运作模式等。近年来，以ABO和投资人+EPC的新型投融资模式居多。政府直接投资模式是最传统的实施模式，需要使用财政资金，先有预算后实施。其他投融资方式的分析如下。

2.1 PPP模式

PPP模式在片区综合开发项目中的应用可以按照资金的使用情况和偿还能力划分为三类。

第一种是财金〔2019〕10号文规定的一种新型的PPP模式，它可以满足那些投资规模不超过100亿元、拥有良好的经济实力、能够满足一般性公共预算的需求，并且可以通过PPP的方式实现债务的偿付。WF和DY的一些地方都进

【作者简介】杨崇辉（1986-），男，白族，中国云南大理人，本科，中级会计师、中级审计师，从事财务与资产管理研究。

行了 PPP 项目的综合开发，其中一些还需要引进新的产业。

第二种模式是基于财金〔2019〕10号文的创新模式，它将产业开发和服务融合在一起，通过提供税收、非税收、地方政府基金预算等多种形式的资助，从而实现资本的有效利用，并且可以通过支持企业的可持续经营，实现资本的有效利用。此模式的实施主要参考财金〔2016〕90号文，建议将政府性基金的预算全部投入到 PPP 项目中，并确保其遵循有效的政策指导原则。例如，华夏幸福的产业新城 GA 产业新城、NJ 溧水产业新城等都是我们建议的典型案列^[1]。

第三种模式 2014 年国家开始严控地方政府债务，各部委相继出台政策文件推广 PPP 模式，但后期 PPP 一定程度上的被泛化滥用，导致 2018 年后 PPP 模式进入规范谨慎期。目前 PPP 处于增量缩减、消化存量阶段。

2.2 ABO 模式

ABO 模式和“投资人+EPC”模式虽然有所差异，但它们的实施对象却有着显著的共性，ABO 模式的 +EPC 模式可以有效地解决当前的资源配置困境，PPP、专项债、政府直投等模式可以更好地满足复杂的地区开发需求，从而更好地推动当地经济社会的可持续发展。ABO 模式是一种重大的改革，它旨在推动当前的经济社会结构的变革，以及促进经济的可持续增长。它的核心思想是，在经济社会结构的变革中，各级政府单位可以根据自身的经济社会状况，采取多种形式的投融资模式，以满足经济社会的可持续增长的需求，同时也可以促使当前的经济社会结构的变革，以满足经济社会的可持续增长的需求。随着对地方政府债务的日益加强的监督，ABO 模式已成为一种具备前瞻性的尝试，它可以使政府的潜在负担得到有效的抑制，而且由于缺乏明确的立法和政策，这种尝试的可行性仍然存疑。然而，由于当前的法律法规无法明确界定，许多关于这项行为的合法性仍然存在着激烈的讨论。地方政府在“授权经营”模式下的财政支持是否构成了隐性债务，以及这些支持的路径是否顺畅有效，这些都是值得深入探讨的问题。此外，由于项目融资的难度较大，而且大多数项目的回报都与土地出让金有关，因此，这些问题也值得进一步研究^[2]。

2.3 投资人+EPC（股权合作+EPC）模式

投资人+EPC 模式（股权合作+EPC）和 ABO 模式是一种相辅相成的模式，它们都是以政府的授权和投资者的参与，以及以市场机制的驱动，以及滚动开发和自求平衡的方式，共同推动城乡发展。为了促进地方经济的可持续增长，政府出台了一系列的措施，包括实施土地出让金收入、税收收入、非税收收入的收取，并且根据不同地方的实际情况，从中拨出一部分经济补助，为地方经济的可持续增长做出贡献。为了更好地推动该地区的可持续发展，我们可以采取一系列措施，包括制定全面的规划和财务管理，以确保投资者+EPC 的参与，以及多次的公开竞争，最终确定一家具有可持续性的投资者和一家项目公司。

2.4 专项债

专项债是指由政府发行的、专门用于特定领域或项目的债券。在各地产业园区项目中，专项债主要应用于项目收益与融资自求平衡报告中用土地出让金收入来实现项目自平衡。例如，BD 经济开发区汽车产业园区建设项目就是一个典型的例子。然而，在土地出让金难以用于项目平衡、专项债监管趋严、额度受限的背景下，专项债难以成为产业园区项目实施的主流模式，可以作为补充。这意味着，产业园区项目需要寻找其他融资渠道来支持项目的实施。总的来说，专项债在产业园区项目中的应用是有限的，但它仍然可以作为一种重要的融资方式来支持项目的实施。产业园区项目需要综合考虑各种融资渠道，以确保项目的顺利实施^[3]。

3 案例分析

3.1 项目背景

GX 区的一个重大工程，其总投资达 150 亿元。为此，当地政府提出了“管委会+公司”的运营模式，即授权企业进入该区域，并给予支持和协助，企业在一个阶段内进行建设，财务（应为财政）封闭运作，不收取任何费用。由于 GX 区政府对 ABO 模式的质量质疑，加上当前项目尚未实现全部投入，使得这一地区的基础设施、公共服务等方面的配套仍然落后，这大大阻碍了当地的项目招商、片区的整体运营。为此，当地采取了一系列措施，包括改变原本的投入模式，加大投入力度，提高投入回报率，实现全方位的投入。

3.2 项目推进过程

针对该项目，我们需要仔细探究其前期准备，以便更好地了解其所涉及的领域，构建本地发展模式与融资因素相融合的发展战略及规划，构建科学的投融资决策体系。通过仔细审查相关文件，以便更好地把握项目的政策信息，包括其所涉及的领域、所需的技术、经济条件等。此外，我们还需要综合考虑不同的投融资方案，以便更好地实现该计划。鉴于当前的法律法规和社会环境，可以很明确地说，仅凭传统的投融资方式是无法有效地支撑复杂地域的开发和建设的。因此，我们应该采取多种多样的投融资方案，来实现更加高效的开发。

通过精心的项目策划，专班作战，及时熟悉政策要求，精准谋划、协调、跟踪项目的包装、落地，完善投融资管理体系。我们可以有效地调节资本偏好，并以此来联通各方，构筑一个完整的项目库，以便更好地满足不同阶段的需求。我们把这些项目按照不同的功能、性质、可持续性、可操纵性等特点，细致地编排出一份完整的投资及建设方案，以此来明确政府及企业之间的权责关系。根据不同的投融资方案，我们应该把项目划分为不同的等级，并且通过财务评估来确定它们的经济效益。

经过全面的研究和深入的分析，“PPP+专项债+市场化”的综合解决方案经过精心的筹备，以满足当前的需求，

包括但不限于筹集足够的启动资金、加强国企的参与等，并且具备良好的可行性和可操作性。在前期，我们可以以专项债券和 PPP 两种模式为主，同时也积极推进一些可以达到自我调节的项目以及一些商业性的项目，以便让更多的企业可以从中受益。此外，我们还可以鼓励社会资本的积极参与，以期在短期内获得更多的经济效益，并且在此期间，我们可以结合政府的直接投资，以期达到 3~5 年的可持续发展^[4-6]。

3.3 项目预期效果

经过多年的努力，政府已经取得了巨大的进步，从根本上缓解了财政启动资金的短缺，同时也采取了一些合法金融支持的措施，如专项债券、PPP，以确保财政资金的正常使用。随着项目的实施，将为当地带来更多的经济增长，从而实现地区的经济可持续增强。经过重大调整，当前的国有企业已经从单纯的政府公益性项目承接者，发展成为一家具备全面发展能力的城市经济管理者，在政府的指导下，积极推进经济社会发展，为社会发展做出巨大奉献^[7-10]。

3.4 项目面临的问题与建议

①在这个地区，综合开发的项目非常重要，因为它的投入非常高，而且建造的过程非常繁琐。为了实现这一点，我们必须制定明智的计划，并且控制好开发的速度，以便使这个地区的产业和相关的服务得到充分的支撑，并且能够实现财务的稳定和可持续的增长。②对于该地区的土地情况，我们应该高度关注。我们发现，该地区大部分地方都属于农田或者未经开发的地块。因此，我们需要在进行产业规划和空间规划的同时，注意满足两个方面的需求：一方面，我们需要提供充分的基本设施和公共服务建设用地，以便项目顺利进行；另一方面，我们需要提供充分的出让建设用地，以便将出让金投入到项目的发展之中，从而达到地方财政的均衡。③我们的方法采用了多种模式组合，这对整个地区的发展并没有太大帮助。此外，我们也遇到了许多挑战，如说执行者、偿还模式和执行周期的差异。因此，我们必须制定一个全面的规划来保证这些问题得到有效的处理。④尽管一般来说，由于专项债的规定有所局限，因此应该积极和当地政府进行协商，以便合理分配当前的资金，以便有效利用这些资金，当资金短缺的情况下，应该立即采取措施来改变项目的执行策略。⑤在这个城市，我们致力于通过整体经济的方

式来促进财政的均衡。我们的原则是确保土地的流转和税款的征缴都符合预期。我们将会着眼于如何在这个城市中进行经济的均衡，并且努力寻找那些拥有更好的产业规划和招商服务的企业^[11,12]。

4 结语

“PPP+ 专项债 + 市场化”的综合解决方案旨在确保项目的合法合规，并且根据不同的片区，结合当前的政策，制定出最佳的模式。此外，在实施过程中，应当根据政策的变化，及时调整，以最大限度地减少成本，最终实现项目的顺利完成。

参考文献

- [1] 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(4):53-59.
- [2] 王燕,杨渝镜.新型城镇化投融资模式选择与实现路径[J].经济纵横,2022(3):110-117.
- [3] 李凯薇,胡昊,孙伟良.市郊铁路投融资模式选择策略研究[J].城市轨道交通研究,2021,24(3):1-4.
- [4] 赵珂珂.城市地下综合管廊投融资模式选择研究[D].天津:天津工业大学,2020.
- [5] 陈润强,燕波.非PPP类投融资项目投融资模式的选择[J].建筑经济,2020,41(S1):221-223.
- [6] 鲁力.境外铁路工程项目投融资模式选择与评价研究[J].工程建设与设计,2018(15):296-297+300.
- [7] 赵洪玲.高铁盈利能力分析与投融资模式选择与优化[J].财会学习,2017(12):210.
- [8] 施航华,翟毅,贾琼.城市基础设施建设投融资理论与实践创新[M].天津:南开大学出版社,2016.
- [9] 严剑峰.地方政府重大公共项目投融资模式选择与实施[J].地方财政研究,2014(7):11-15+22.
- [10] 杨洁,贾益斌.论城市环境基础设施投融资模式的选择[J].中国城市经济,2011(18):23.
- [11] 金理佐.市场经济条件下城市建设投融资模式的分析和选择[J].中国科技信息,2011(10):282-283.
- [12] 乔恒利.基础设施项目多元投融资模式选择研究[D].上海:上海交通大学,2009.