

浅析城市片区综合开发投融资模式

张明伟

(沈阳辉山产业投资有限公司, 辽宁 沈阳 110164)

摘要:在城市运行及发展中,片区开发作为一种社会经济现象,是国家或是地区吸引外部因素、促进自身发展所形成的特殊性、灵活性经济政策。但是,在实际的城市片区开发中,受到投资金额大、施工周期长的特点,项目管理中往往存在着投融资方案不合理的问题,严重影响城市片区资源开发及利用效果,无法满足城市的稳步运行及持续发展需求。因此,在现代城市化发展中,需要将片区开发投融资作为基础,通过总体规划目标、详细内容的控制等,落实可行性的研究方案,展现片区资源整合的价值,为区域经济的发展提供支持。

关键词:城市;片区开发;投融资

[DOI]10.12231/j.issn.1000-8772.2021.04.000

1 引言

对城市资源管理工作进行分析,总结城市片区开发中存在的问题,核心目的是通过各项影响因素的分析,构建完善性的投融资管理策略,确定最优化的区域统筹发展方案,以实现区域经济运行及产业可持续发展的目的。

2 城市片区综合开发的核心关注点

城市片区综合开发项目普遍具有开发区域较广,总投资金额较大,开发、回报周期较长的特点。因此,设计城市片区综合开发项目模式的核心关注点为:项目资金投入和项目收入来源的合法合规性以及投资与收益的平衡性、稳定性。资金投入方面,可根据具体项目情况将综合开发区域内的项目进一步细分,根据当地财政情况及操作便利性和融资可行性将项目分为政府直接投资项目和社会资本直接投资项目;亦可由政府平台公司与投资人共同组成 SPV 公司进行投资开发。

项目投入资金可通过综合利用财政资金(如专项债)、投资人资金及融资金统一解决。项目收入来源方面,可根据项目内容设计多渠道收入来源,包括政府税收收入分享、土地出让收入分享、土地增值收益分享、经营性收益等实现项目投资收益目标。在设计项目收入来源时应重点关注不可形成固定收益,不能形成政府隐性债务。来自政府付费部分的收入应符合政府预算管理及预算资金的支出管理等财政管理规定;来自土地出让收入分享及土地增值收益分享应符合我国关于土地收储及土地使用权出让的规定,贯彻“收支两条线”原则及相关土地出让的规定。

在城市片区综合开发模式的设计中,有充足的项目投入资金和稳定、可实现的项目收入回报是关系项目成败的重要因素。实践中可通过滚动分开的方式分阶段实施整体项目,在整体投融资安排的框架下,以每个实施阶段为单位单独制定资金平衡方案,降低整体开发风险。

3 城市片区开发的投融资策略

(1)明确投融资规划方案。在城市建设及发展中,为了充分保证城市片区开发投融资的有效性,需要明确投融资规划方案:第一,划分投融资边界。根据城市建设及发展特点,在片区开发中,需要明确分工及边界,通过项目开发类型、项目内容的确定、投资主体的分析等,在政府部门的引导下,构建投资模式,并在资源补偿或财政补偿的情况下,减少直接的资金投入,实现城市片区开发中投融资管理的有效性。第二,进行地方财力的科学评估。结合 PPP 项目的特点,在实际的项目实施中,需要结合地方财政承受能力,对片区实际状况进行评估,避免评估方式狭隘以及流于形式问题的出现,充分满足资源使用需求,展现投融资在城市片区开发中的有效性。第三,投入产出的项目分析。根据项目资源的开发特点,在片区资源开发中,应该将市场化的项目建设作为重点,通过优惠性政策补偿方案的落实,完善产业运行模式,政府部门通过优惠政策的落实,为企业营造公平性的市场环境。

(2)构建资金平衡处理方案。结合城市片区开发的项目特点,在

投融资管理中,需要将资金平衡处理作为重点,通过资金平衡方案的构建,使各项工作得到合理规划。一般情况下,在资金平衡处理方案构建中需要做到:第一,资金平衡作为公益性项目中的重点,在具体使用中,需要明确公益性的项目管理费杠杆,通过项目投入、产出资金平衡的处理,提高产业的经济效益。第二,在片区开发中,要以文化体育场馆等公益项目作为投资主体,通过资产投入、运营管理方案的确定等,加强各项资源的平衡处理,并结合项目的特点明确公益性项目资金来源,满足社会效益以及企业效益需求,从而实现片区开发中投融资的管理需求。

(3)细化土地资源开发机制。根据城市片区开发的投融资特点,在片区资源开发中,需要将土地开发、房产开发作为重点,根据片区资金平衡以及资金循环的使用状况,进行预期收益以及税收融资,保证土地资源的使用效率,为片区项目的规划设计、项目建设提供支持。由于城市片区开发作为一项复杂系统,在具体的资源开发以及资源利用中,会受到区域经济以及区域情况的影响,所以,在具体的项目落实中,需要将土地资源开发作为重点,通过片区整体规划、开发思路、土地获取及供应计划的分析,预测土地出让条件,并对土地的使用价值进行评估,充分满足土地资源的使用及利用需求,展现土地资源的使用高价值,为片区资源的管理以及行业的发展提供支持,同时避免土地资源盲目开发问题的出现。

4 结束语

总而言之,在社会经济运行以及持续发展的背景下,在城市片区资源开发中,需要将资源的整合、项目的管理以及方案的统筹作为重点,结合以往的区域发展情况,构建完善性的城市片区开发方案,并通过各项资源管理方案的确定、资源利用机制的调整,保证片区产业开发的有效性,为区域的经济持续发展提供保障。通常情况下,在城市片区开发的投融资中,需要改变单一性的管理方案,通过投融资方案的规划、土地资源开发机制的确定、资金平衡处理方案的协调以及投融资保障方案的规划等,保证各项工作的稳步进行,以满足区域的经济持续发展需求。

参考文献

- [1]刘洋.城市片区开发的投融资策略分析[J].产业创新研究,2019(06):36-37.
- [2]高精.基于多准则的城市片区常规公共交通服务水平评价研究[D].哈尔滨工业大学,2019.
- [3]吕文睿.中小城市街区功能性质与人群集聚特征研究[D].安徽建筑大学,2019.
- [4]张怀.论城市近郊山区的扶贫开发——以金堂县域龙泉山片区为例[J].四川建筑,2018,38(01):10-12+14.
- [5]孙谭勇.与城市片区相协调的城市轨道交通资源优化配置研究[D].西南交通大学,2016.
- [6]管京.我国大城市高铁站区综合开发中土地增值收益分配机制研究[D].中国城市规划设计研究院,2016.