

新时期产业园区投融资模式的现状、挑战及对策

孙红

(北京海新城城市更新建设发展有限公司,北京 100097)

摘要:随着新时期的到来,产业园区需要加强对投融资项目的重视,通过应用科学的投融资模式来促进经济发展,从而抓住新时期下的发展机遇。根据产业园区投融资模式的现状,应该及时转变思路去思考存在的问题,以此来实现对产业园区投融资模式的创新,进而更好地改善产业园区融资所存在的问题。对相关工作人员来说,更应该以积极的态度去应对挑战,同时要结合实际情况去制定应对策略,这样才能改善产业园区投融资的现状。本文将探讨新时期产业园区投融资模式的现状和挑战,然后提出具体的应对策略,希望能够为相关研究提供有价值的参考依据。

关键词:新时期;产业园区;投融资模式;对策

【DOI】10.12231/j.issn.1000-8772.2023.08.016

产业园区是以促进产业发展而成立的特殊区位,目的是带动经济发展,自身承担着聚集创新资源、培育新兴产业的作用。通过产业园区聚集能够更好地调整企业之间的关系,有助于整合企业资源,从而为当地吸引更多优秀的人才和资本。现阶段,产业园区投融资面临着新的挑战,为了能够解决投融资所存在的问题,需要制定具体的应对策略,加强对投融资模式的重视,不断推动传统产业园区转型,以此来改进传统的融资方式,有利于推动园区的进一步发展,为我国经济社会发展带来更多效益。

1 产业园区投融资模式

1.1 不同开发时期的投融资特点

产业园区开发并不是一蹴而就的,需要经过长时间的建设,在不同开发时期下其投融资特点也有所不同,具体可以从以下几点来展开探讨:首先,产业园区需要经历前期建立阶段。这一阶段是对产业园区的规划,通过制定科学的规划方案来为后续开发打下坚实的基础,其内容包括对国际资源和国内资源的整合,并明确产业园区开发的方向,有利于为后续发展提供准确的信息作支持。在前期规划阶段,需要充分考虑各种后续运营的影响因素,如土地资源的征用、运营资金、人力资源等,应该结合当地的经济发展情况进行规划,保证能够合理规划产业园区,从而推动项目的顺利实施。其次,产业园区要考虑中期开发阶段,主要内容是公共服务项目的建设和基础设施建设,并以自有资金和银行负债的方式来进行资金投入,从而满足建设中期的资金需求。相较于前期来说,产业园区的中期规划具有建设规模大、资金需求大等特点,这就需要运用多样化的融资方式,如项目融资、银行贷款等都是较为普遍的融资方式,将所得的融资投入到产业园开发的各个环节中,这样才能促进产业园建设的稳定发展。第三,后期阶段是产业园开发的收尾阶段,这一阶段的融资需求也涉及很多内容,如存量负债、新增负债的还本付息、基础设施升级改造等,这些都需要花费大量的资金。为了能够满足后

期开发的资金需求,产业园区应该及时拓宽投融资的渠道,加强对招商引资的调动,以此来为产业园区正常运营提供保障。

1.2 主要融资方式

在产业园区投融资模式中,主要的融资方式有很多,如直接融资、间接融资等,要想获得最佳的融资效果,就要结合实际情况来选择融资方式,确保融资的稳定性,这样才能推动产业园区的发展。首先,直接融资包括发行股票或市政债,通过直接融资的方式来整合社会闲置的资本,从而提升闲置资源的利用率,有助于拓宽所需资金的来源。但直接融资也受一些因素的限制,如运作时间长、要求较高等,并且与产业园区的发展状况紧密相连,容易产生融资风险,所以需要认真选择施工单位,确保施工单位具有真正的实力,以此来为产业园区的发展提供资金作支持。其次,间接融资也是常见的融资方式,主要包括第三方委托贷款、银行贷款等,这一贷款方式会对产业园区项目主体提出更高的要求,但具有门槛不高、方式灵活的优势。第三,产业园区可以利用政府资源来进行融资,借助政府投资来拉动社会效应,引入更多战略投资人投资产业园区,并将园区的土地资源用以抵押,然后再向银行贷款。第四,项目融资是指通过项目自身的资产和将来可能获得的收益来用作抵押,例如 REITs 和类 REITs,这也是融资方式之一,并且项目融资人认为可以获得稳定的收益,对比来看风险较小。

2 我国产业园区投融资模式的现状

为了更好地应对新时期的发展挑战,需要认清当前我国产业园区的投融资模式,通过不断拓宽新的融资模式,有助于完善基础设施的建设,从而满足产业园区的发展需要。针对产业园区投融资模式的现状,可以从以下几点展开分析:

2.1 投融资规模大

一般来说,产业园区开发是在特定区域进行开发,其

占地面积较大,甚至可能会达到几十平方公里。在大规模开发的背景下,我国产业园区的投融资规模也较大,其经营活动和开发过程都需要较多的资金、技术作支持,这就需要做好基础设施建设,合理安排好资金的使用途径,这样才能促进我国产业园区的稳定发展^[1]。

2.2 政府发挥主导作用

政府作为产业园区的投资主体,多数基础设施的建设产品为公共物品,所以政府需要承担促进产业园区发展的责任。就当前来看,我国很多产业园区是由政府部门占据着主导地位的,而政府资金也是开发产业园区的资金来源之一,同时政府部门也是产业园区的管理者和投资者。

2.3 财政拨款、银行贷款是主要融资来源

由于我国产业园区的开发规模较大,具有建设周期长的特点,自身存在很大的经营风险,一些私人资本对产业园区的融资想法不大,所以财政拨款、银行贷款是产业园区的主要融资来源。产业园区建设资金主要来源于以下两个部分:一是财政拨款,二是银行贷款。首先,财政拨款是政府每年将一部分资金拨出来用于产业园区投资。其次,银行贷款是建设方在政府信用的担保下,向银行取得贷款的融资方式,用于产业园区基础设施建设,这两项融资方式基本能够满足产业园区的建设需求。

2.4 新型融资模式层出不穷

随着新时期的到来,产业园区的开发、建设和发展需要更多的资金去维持,传统的融资模式已经无法满足产业园区的发展需要,各种新型融资模式也不断涌现,为促进产业园区的发展带来了积极影响。现阶段,新型项目融资方式已经占据着重要的比重,如债券、股票等都能够为产业园区的发展提供融资途径,从而拓宽了产业园区发展的渠道,而项目融资也具有更加多样化的形式^[2]。

3 产业园区投融资所面临的挑战

在新时期下,产业园区投融资的现状还不够乐观,要想满足产业园区的发展需求,就要积极面对投融资挑战,及时拓宽融资模式,确保能够适应当前的发展环境,这样才能为产业园区带来更多的资金作支持。

3.1 融资模式较为单一

相较于其他项目来说,基础设施的建设投资具有回收周期长的特点,再加上产业园区的运营具有一定的风险,自身造血功能不够完善,从而导致产业园区的发展速度较慢。根据产业园区投融资的现状来看,存在融资模式较为单一的问题,主要以财政拨款来为产业园区的发展提供保障,不仅融资模式少,且渠道不够畅通,容易造成资金制约产业园区发展的局面。现阶段,我国虽然已经加强对产业园区融资模式的创新,仍存在一定的资金制约问题。并且,在产业园区的内部还存在金融组织体系不完善的问题,难以适应新时期的发展变化,从而为我国产业园区的建设和发展带来不利影响^[3]。

按照阶段来看,在产业园区开发的前期阶段需要投入

大量的资源,包括土地资源、资金等,这样才能实现产业园区的正常运转,但一些地方政府部门的财政力量较为薄弱,仅仅依靠自身的收入是无法支撑整个产业园区运作的,致使产业园区的建设进程止步不前。到了中期阶段,产业园区因自身担保不足,难以获得银行贷款作支持,通过负债融资的方式会使企业的发展面临更大的困境。在产业园区开发的后期阶段,需要做好招商引资的成本费用、基础设施升级、项目改造、债务融资的还本付息等,这些都需要大量的资金作支持,而受传统融资方式的限制,难以满足新时期下产业园区的运营需求。

3.2 吸引资金能力不高

目前,我国产业园区的发展面临着新的挑战,在园区建设过程中需要大量的成本作支持,但由于产业园区吸引资金的能力不高,致使成本需求无法得到满足,这就限制了园区产业的升级。从服务配套上来看,首先许多园区将重点放在招商引资上,后续园区增值服务没有得到进一步的完善,如资源对接、专业咨询等,进而导致产业园区的建设较为滞后,难以跟上时代发展的潮流。其次,在产业园区发展过程中基础设施也需要配套升级,虽然前期不会花费大量的成本,但仍然需要在中期或后期投入相应的成本作支持,这样才能保证产业园区顺利运营。但就当前来看,产业园区的经济效益不高,容易受到基础设施配套不足的限制,继而降低了运行的效率和质量^[4]。

3.3 产业园区的资产收益率较低

就盈利模式来看,我国多数园区企业的主营业务收入仍是房地产开发,但这种业务收入结构较为单一,难以构成明确的商业模式,不容易吸引更多的投资商。虽然各大园区平台公司具有很多资产,但这需要科学的运营手段和理念,从而确保资产收益率能够满足实际需求。现阶段,部分园区平台公司没有明确运营的概念,再加上缺乏科学、合理的运营手段,容易造成资产收益率降低的情况,最终导致资产变为不良资产。就园区规划来看,一些园区没有进行合理的规划,在定位上不具备前瞻性,并且招商前没有做好有效的审核,致使一些引进的企业良莠不齐,长时间下去就会为产业园区发展带来阻碍,从而降低产业园区的盈利能力。并且,园区资产的收益率不高也会降低园区内企业的信用,致使企业和园区难以向更多的金融机构进行贷款,最终阻碍产业园区的可持续发展^[5]。

3.4 融资方式有待创新

在我国产业园区开发过程中,融资方式是不可忽视的重要部分,尤其是传统的融资方式对推动产业园区的发展有着很大的帮助。但随着新时期的到来,城镇化发展速度加快,仅仅依靠传统的融资方式是无法满足实际需要的,这就需要对融资方式的创新,不断改进传统产业园区的发展模式,以此来为基础设施建设、招商引资等提供资金。因此,我国大多数产业园面临着融资方式创新的挑战,通过引入新兴的融资方式来拓宽原先的融资渠道,从而打

破产业园区发展的瓶颈。

4 应对策略

近年来,我国城镇化和工业化发展速度加快,仅仅依靠单一的融资方式是无法满足新时期产业园区的发展需求,这就需要结合实际发展的情况,积极采取有效的应对策略,并加强对新兴融资方式的引进,从而实现传统产业园区的升级和转型。对此,本文将提出以下几点应对策略:

4.1 做好科学的规划

现阶段,我国产业园区面临着新的发展挑战,做好科学的规划是非常重要的,通过提升产业园区的规划水平来进行投融资优化,有利于解决当前资金匮乏的困境。首先,政府部门需要深入挖掘当地的特色,整合资源、交通、历史和文化等资源,并结合当地产业的发展特色及需求来打造“品牌化”的产业园区,有助于体现出当地具有特色优势的产业。其次,政府部门应该考虑产业园区的空间发展框架,合理规划园区的建设内容、片区功能等,确保能够满足日后产业园区的生产需求,从而提高产业园区的运营水平。最后,应该加强技术方面的创新,将更多新兴的科技应用到产业园区建设中,并积极引入更多优秀的人才,实现产业园区创新平台的建设,同时要拓宽更多科研形式,联合高等院校、科研院所等进行园区科技开发,实施产业技术创新战略,从而实现科技成果转化率的提升^①。

4.2 注重对多种融资方式的综合运用

为了应对新时期下产业园区的投融资挑战,应该注重对多种融资方式的综合运用,通过引进专业的投资机构来对融资渠道进行拓宽,有助于为产业园区带来更多的资金作支持。对园区开发者来说,应该与企业金融机构建立良好的合作关系,并就产业园区的发展阶段来制订合理的应对策略,确保投融资方案规划的合理性,以此来降低风险发生的概率。同时,产业园区开发者可以采用项目融资,这一融资方式具有诸多应用优势,如项目导向、风险分担等,能够减少风险产生所带来的不利影响,并且能够实现对园区建设资金的拓宽,将更多渠道的资金融资到产业园区建设中^②。

现阶段,项目融资的发展已经较为成熟,常见的模式有 BOT 模式、PPP 模式等,将其应用到园区建设中来能够带来更多的投资者。BOT 模式常用于大型经营性基础设施项目,这一模式对投资者会提出较高的要求。PPP 模式的应用范围则更广,并且没有较高的投资要求。PFI 模式注重民营企业的介入,相较于其他企业来说,民营企业所要承担的风险更多,所以在提供融资时有着更大的动力。因此,在进行项目融资模式选择时需要考虑基础设施建设的类型,然后再选择适合的项目融资模式^③。

4.3 政府要充分发挥出引导作用

根据产业园区的建设阶段来看,政府部门要从三个阶段着手:首先,在园区建设的初期阶段就要发挥出引导作用,因为园区开发需要大量的资金作支持,包括基础设施

建设、园区规划等,但大多数园区的资金成本无法满足,并且融资方式的应用也有限,这时就需要依靠政府部门。对政府部门来说,可以采取投资补助、资本金注入、经营资产等方式来融资,促使园区早期能够得到资金支持,从而完成初期阶段的建设^④。其次,在园区建设中期政府也占据着重要位置,这一阶段政府应该充当起协调者,加强对多种融资方式的有效协调,同时政府的参与程度也能够体现出产业园区的风险程度,如果政府可以为产业园区注入更多的资金,那么园区建设就可以吸引更多的外部投资者,他们会认为该园区的投资风险较低,从而吸引到多方的投资者,实现投资主体的多样化。最后,政府部门要加强对新型融资方式的鼓励,积极拓宽产业园区的融资渠道,确保能够在园区建设融资过程中发挥更加重要的作用。对此,政府部门要及时完善相应的法律法规,通过制定相关税收优惠来吸引更多的融资,并加强对新兴融资方式的宣传,促使产业园区能够使用多样化的融资方式^⑤。

5 结束语

随着新时期的到来,产业园区的发展受到更多的关注,因此要科学规划产业园区的发展路线,并积极创新投融资的方式,从而为产业园区的发展提供保障。产业园区是承担培育新兴产业、促进经济发展的重要载体,传统的融资模式也为产业园区的开发、建设提供了重要帮助。但目前我国许多产业园区面临着瓶颈,金融支持不到位、投资规模较高等问题日益突出,阻碍了产业园区的可持续发展。对此,必须要认清产业园区的发展现状,从园区、政府及金融机构等方面来着手,不断改善产业园区的融资模式,加强对投融资机制的创新,这样才能促进我国产业园区的顺利发展,进而带来更多的经济效益和社会效益。

参考文献

- [1]李晨,于果,王伟佳.新时期产业园区投融资模式:现状、挑战及对策[J].公共财政研究,2020(06).
- [2]张馨月,姜文艺.我国新时期新型产业园区发展趋势与空间设计策略初探[J].城市建筑,2020,17(01).
- [3]王吉念.论新时期物流产业园区投资开发模式[J].智库时代,2020(08).
- [4]李昱呈.开发性金融助力产业扶贫创新模式研究——以广西储备林项目为例[J].区域金融研究,2020(03).
- [5]丁云波,李文焕,陈伟.打造数字化建筑产业园区对建筑产业的影响研究[J].产业创新研究,2020(22).
- [6]乔冰彬.湖北省产业集群发展与升级研究[D].长江大学,2020.
- [7]高晨昕.基于乡村振兴战略的镇巴县黎坝镇田园综合体规划设计研究[D].西北农林科技大学,2020.

作者简介:孙红(1980-),女,汉族,北京人,学士,中级会计师,研究方向:财务管理。