



新时期城镇建设中的投融资实务

深圳东方小镇建设股份有限公司

曾惟靖(总裁) 2017年3月3日



自我介绍——曾惟靖

2

- **职务角色**：深圳东方小镇建设股份有限公司总裁；正和岛华南区执行主席；正和岛华南区私董会首席金牌主持人；长江商学院EMBA25期私董会发起人兼主持人。
 - 特色小镇定位及策划专家
 - 资深金融融资顾问
 - 东方小镇理想模型的引发者
 - 工程管理引入精益管理模式的首创者
 - 企业管理的研究与实践专家
 - 经营基础设施建设投资（BT和PPP）多年
- **工作经历**：历任国有银行、股份制银行、大型证券公司中高管，后下海创业至今十年有余。职业生涯一半金融一半实业加投资，商海沉浮，初心未改，且乐在其中。





● **城镇建设中的投融资存在的问题**

● **城镇建设中的投融资问题的解决思路**

● **城镇建设中的投融资问题的解决路径**

● **相关案例说明**

一、城镇建设中的投融资存在的问题

- 条块分割，融资资源碎片化
- 效率低下，串联运作落地弱
- 边界不合，融资规模不经济
- 项目倒逼，借了新债还旧息

二、城镇建设中的投融资问题的解决思路

- 1. 融资的两个核心要点
 - 项目收益
 - 项目风险
- 2. 影响融资成败和成本的核心要素
 - 融资主体
 - 项目本身
 - 融资方案

三、城镇建设中的投融资问题的解决路径

- 1. 全面梳理融资的所有资源

- ① 土地资源
- ② 财政资源
- ③ 平台公司资源
- ④ 其他资源

- 2. 将需要融资的项目进行分类

- ① 财政承担的PPP项目

- A. 公益型的项目

- B. 半公益型的项目

- C. 收益型的项目

- 2. 将需要融资的项目进行分类

- ② 用PPP模式合作的商业项目

- A. 产业龙头企业的商业项目合作

- B. 房地产开发的商业项目合作

- C. 公共配套服务的商业项目合作

- 2. 将需要融资的项目进行分类

- ③ 其他的项目

- A. 整体招商的项目

- B. 部分招商的项目

- C. 捆绑招商的项目

四、相关案例说明

10

- 1. 北京房山良乡中医药健康颐养小镇的融资方案
财务测算表（见下页）



财务测算

项目		项目简介			大概预算（万元）
		长度(m)	占地面积(m2)	建筑面积(m2)	
基础设施类	村干路和公路	12548	n/a	n/a	10580
	村内支路	4033.4	n/a	n/a	1410
	道路绿化	16581.4	n/a	n/a	1658
	电力网线	16581.4	n/a	n/a	166
	通信网线	16581.4	n/a	n/a	15
	供气管网	16581.4	n/a	n/a	456
	供排水网	16581.4	n/a	n/a	2099
	邮政所	n/a	n/a	150	20
	储蓄所	n/a	n/a	150	20
	变电室	n/a	n/a	50	4
	路灯配电室	n/a	n/a	40	3
	高压水泵房	n/a	n/a	60	5
	燃气调压站	n/a	n/a	50	4
	小型垃圾转运站	n/a	200	500	40
	公共厕所	n/a	60	90	7
	机动车停车场	n/a	60000	n/a	1500
	公共服务类	警务室	n/a	n/a	50
集体建设用地管理用房		n/a	n/a	300	29
民宿服务中心		n/a	n/a	400	124
社区健康服务中心		n/a	n/a	400	96
配套服务（小学、中学、商业）		n/a	100320	100320	25080
商业设施类	健康颐养活动中心	n/a	4000	3000	900
	中医疗养会馆	n/a	20000	2000	600
	老年大学	n/a	5000	2000	600
	中草药种植体验农庄	n/a	50000	3000	900
	养老公寓	n/a	76900	92280	27684
	中医药疗养民宿酒店	n/a	60000	36000	10800
	药膳养生一条街	n/a	10000	6000	1800
	茶道馆、禅修馆、香道馆	n/a	5000	1800	540
	中医院	n/a	10000	6000	1800
	中医药博物馆	n/a	5000	3000	900
安置拆迁	安置房	n/a	348400	350100	58455
工程直接费合计					164045
工程增值税	建筑业服务增值税11%				18045
建安费合计					182090
项目前期费用					12008
预备费					1110
项目静态总投资					195208

• 1. 北京房山良乡中医药健康颐养小镇的融资方案

融资建议一：基础设施建设资金的融资方案

- 这是属于政府**财政**需要承担的部分，原则上应该采用PPP项目的方式。考虑到财政资金的不足，建议采取**捆绑**在整个小镇项目的招商方案中，作为与社会资本洽谈的成本增项或利润分配减项，由**社会资本**来投入承担，并给予对方合理的利息回报。

四、相关案例说明

13

• 1. 北京房山良乡中医药健康颐养小镇的融资方案

融资建议二：公共服务配套项目资金的融资方案

- 这也属于政府财政需要承担的部分，特点是提供的服务是需要付费的，所以建议采用找专业机构**特许经营**的方式来运作，对于收费不能满足成本预算的部分，给予相应的**补贴**，补贴部分**捆绑**到项目的资金解决方案中，还可以采用**免租、减租、补贴运营费用**的方式，以保证公共服务配套的健康持续运营。

• 1. 北京房山良乡中医药健康颐养小镇的融资方案

融资建议三：**农民新村安置房**建设资金的融资方案

- 这部分资金建议用平台公司作为融资主体来融资，向国开行、农发行等政策性银行申请“**棚户区改造项目贷款**”，这样的方式不仅资金成本低，节省了投资的成本，而且还最大限度地利用国家的棚户区扶持政策，达到多赢的目的。

四、相关案例说明

15

• 1. 北京房山良乡中医药健康颐养小镇的融资方案

融资建议四：商业设施建设的融资方案

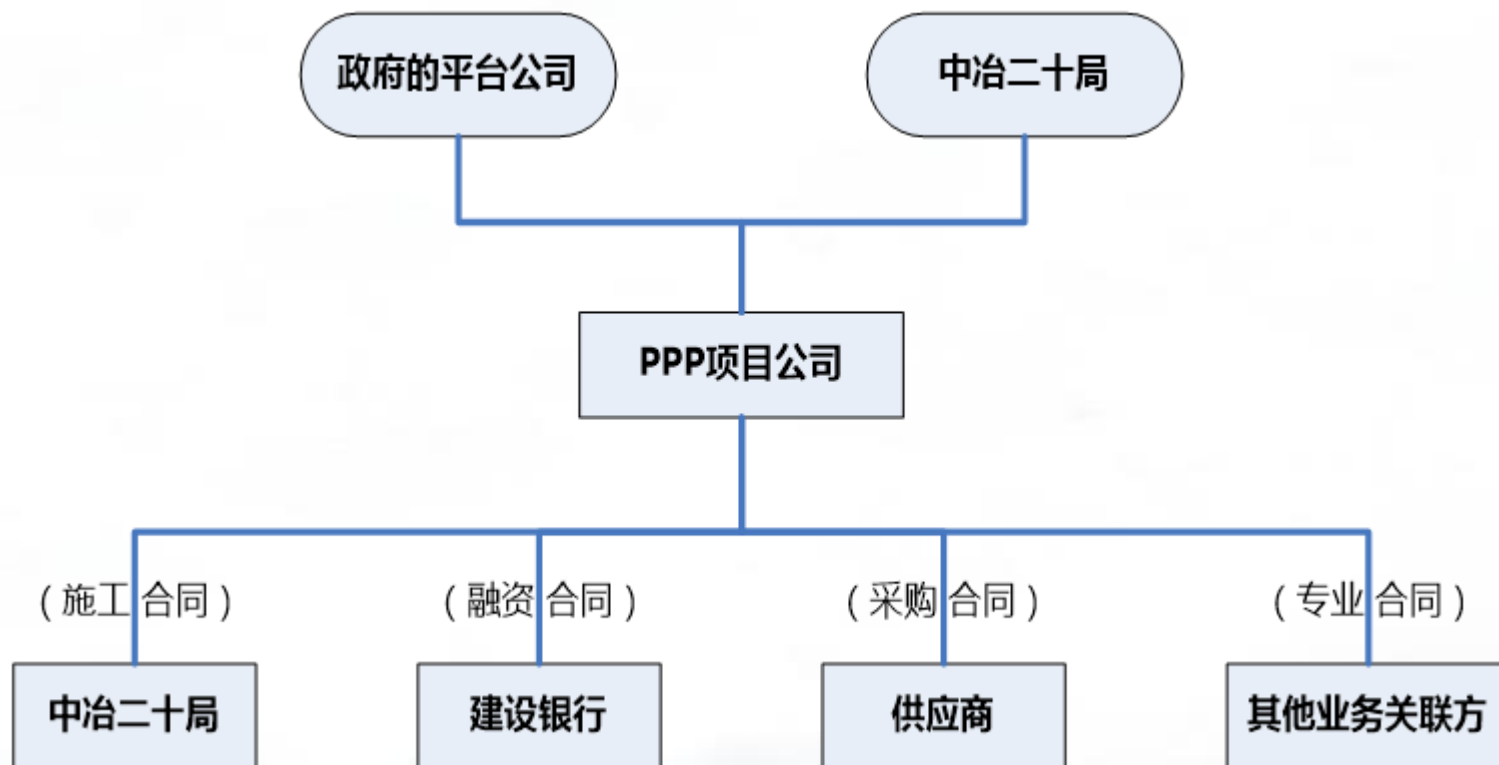
- 这部分本质是商业项目，需要引入有实力的社会资本方来进行合作，并且借鉴和结合政企合作（PPP）的模式来进行运作：双方成立项目公司，政府授权平台公司作为第一个“P”，投入土地使用权等相关资源；社会资本作为第二个“P”，投入资金、技术、商业模式和管理运作模式等资源，双方资源整合，按谈好的股份比例进行利润分配和风险承担。

- 因要捆绑第一和第二部分的资金需求，因此需要找到合适的社会资本是最大的关键。做好规划、算好细帐是招商谈判的基础。

四、相关案例说明

16

• 2. 某PPP项目的融资分析





五、问题环节

17

Q&A





谢谢

