



四、一二级联动融资

1、以房地产租售为主要产出的片区项目如何融资

- 1)、以片区的最终产出为还款来源，打通土地一二级开发，做成自平衡项目（如城市更新片区项目、工业地产、商业地产）；
- 2)、配置合理的土地产权转让、房屋销售、房屋租赁业务，形成可覆盖总投资的收入；
- 3)、开展市场化融资。

如何打通一二级联动开发：

- 1) 政策联动（低效用地、特殊政策[EOD、TOD等]）；
- 2) 操作联动（产业勾地-带方案挂牌）；

2、以产业经营为主要产出的片区项目如何融资

首先，看园区定位和引入产业有无前景（宝马汽车、小米汽车+主体，区位优势等

) 其次，规划好开发项目，安排好开发时序，考虑可融资性和资金链衔接（可以先高技术人员的配套等，可先融资）；

综合运用政府注资、土地和房产收入、标准厂房孵化器收入、产业导入收入、政府补贴补助收入（补市场、入园企业，如标准厂房补企业，企业再支付租金）、专项债、企业债。

注意：土地出让收入、政府支付-的合规性。

五、当片区还没有收入时的融资——前期征拆及一级开发阶段

- 1、回迁安置房、保障房融资；
- 2、政府采购工程、采购服务及委托代建的短期融资；
- 3、分期付款+延期付款；
- 4、与有土地出让收入的项目搭配发行专项债融资；
- 5、成为有经营性收入项目的配套项目，在收入能够自平衡的情况下开展市场化融资（发债或贷款）；
- 6、先短期贷款或借款、延付，条件成熟后项目贷款；
- 7、专项债+市场化融资；
- 8、二级赎买一级（自然资权益函【2021】15号）；
- 9、反向委托或反向购买（一二级政策联动融资）。

作者：中致远咨询 林正刚

1、培训 | 全力拼经济形势下政府项目精准谋划与投融资创新、EOD 实操及盘活存量资产、平台转型高级研讨会

2023年3月17日-3月21日 厦门市 (17日全天报到)

2023年3月24日-3月28日 成都市 (24日全天报到)

2023年4月14日-4月18日 杭州市 (14日全天报到)

2023年4月21日-4月25日 郑州市 (21日全天报到)

2、培训 | 城市更新背景下老旧小区改造实务及土地、房屋征收补偿安置与“两违”综合执法高级研修班

2023年3月24日-3月28日 成都市 (24日全天报到)

2023年4月07日-4月11日 长沙市 (07日全天报到)

2023年4月14日-4月18日 杭州市 (14日全天报到)

2023年4月21日-4月25日 西安市 (21日全天报到)

3、培训 | 新政下EOD(以生态环境为导向的开发项目)合规运作、风险防范及投融资模式实操与落地案例高级研讨会

2023年3月17日-3月21日 厦门市 (17日全天报到)

2023年3月24日-3月28日 成都市 (24日全天报到)

2023年4月14日-4月18日 杭州市 (14日全天报到)

2023年4月21日-4月25日 郑州市 (21日全天报到)

4、培训 | 十四五地方融资平台公司转型升级高质量发展实务及盘活存量资产扩大有效投资的政策解读与落地实操高级研修班

2023年3月17日-3月21日 厦门市 (17日全天报到)

2023年3月24日-3月28日 成都市 (24日全天报到)

2023年4月14日-4月18日 杭州市 (14日全天报到)

2023年4月21日-4月25日 郑州市 (21日全天报到)

5、培训 | 国企合规采购、数智赋能与管理提升暨招标投标采购全流程实务”专题培训

时间：2023年3月22日-27日 (22日报到) 地点：厦门

时间：2023年4月19日-24日 (19日报到) 地点：重庆

时间：2023年4月25日-30日 (25日报到) 地点：珠海

时间：2023年5月17日-22日 (17日报到) 地点：西安

时间：2023年5月24日-29日 (24日报到) 地点：成都

时间：2023年6月14日-19日 (14日报到) 地点：青岛

时间：2023年6月27日-30日 (27日报到) 地点：北京