

# 重庆市北部城区开发建设融资渠道分析

钱小利

(重庆市社会科学院,重庆 400020)

**摘要:**重庆市主城重要拓展区重庆市北部城区开发建设已拉开序幕,资金筹措是北部城区开发建设的重点和难点。本文全面地分析给出了北部城区资金筹措的十个渠道。

**关键词:**重庆北部城区;开发建设;融资

**中图分类号:**F127.9 **文献标识码:**A **文章编号:**1008-5831(2000)02-0018-04

## Analysis of Fund Raising Sources of Chongqing Northern Urban Area's Construction Development

QIAN Xiao-li

(Chongqing Academy of Social Sciences, Chongqing 400020, China)

**Abstract:** Chongqing Northern Urban Area, the important developing area of Chongqing proper has begun to develop and construct. Fund raising is the emphasis and difficulty of the development and construction of Chongqing Northern Urban Area. The thesis analyzes and brings out ten kinds of Chongqing Northern Urban Area's fund raising sources in a relatively all-sided way.

**Key words:** Chongqing Northern Urban Area; development and construction; fund raising

### 一、重庆市北部城区规划建设内容概述

按照重庆市总体规划和重庆市北部城区分区规划,重庆市北部城区由观音桥、江北城、大石坝、新牌坊、龙头寺、冉家坝等六个地区组成,规划用地面积76平方公里,2020年人口规模80万人。规划建设的主要内容有:一条东西向道路、两条南北向道路以及环城公路北半环(国道319线、国道210线内段)组成的快速道路系统;长江、嘉陵江上共九座桥梁;地铁3号线和轻轨5号线;梁沱水厂二期工程;220KV变电站;污水处理厂等一批重要的城市基础设施。北部城区开发建设目标是建设成形象新、质量高、环境美的现代化大都市的标志性城区,规划功能定位为重庆主城中远期经济、文化、信息、行政中心和交通枢纽,预计用15-20年时间基本完成规划确定的建设任务,城市总体形象基本完备。快速、高效地推进北部城区开发建设,高起点、高标准、高质量地把重庆市北部城区建设成现代化都市区是一项工作量大、持续时间长、涉及领域广的跨世纪综合系统工程。本文拟对北部城区开发建设资金的筹措作出一些分

析,给出一些思路。

### 二、建设资金需求及资金供应形势分析

#### (一) 重庆北部城区开发建设资金需求量预测

重庆市北部城区建成区约30平方公里,未建成区约46平方公里,分别占总面积的39.5%和60.5%。区内基础设施严重滞后,其中以排水、污水处理设施与区内道路尤为突出。北部城区基础设施建设,仅以大市政配套(不含电力、通信)新区新建5亿元/平方公里,旧城改造2.5亿元/平方公里计,需建设资金305亿元。整个北部城区15—20年建设资金需求量预计为1000亿元人民币。

#### (二) 北部城区开发建设资金供应形势分析

**国际方面** 1997年7月以来的亚洲金融危机对我国引进外资的负面影响自1998年上半年开始仍在持续,1999年,我国实际利用外资563亿美元,较1998年又减少3.9%,利用外资形势不容乐观。当然,1999年以来,东南亚国家及世界经济已有复苏迹象,无疑将对我国吸引外资产生良好影响。

**国内方面** (1) 中国经济从1997年下半年开始

进入轻度衰退,市场疲软,投资、消费需求不旺,出口和吸引外资持续下降,直到1999年下半年,这种情况才开始有所好转,国民经济发展逐步走出低谷,外贸出口从7月份开始大幅回升,但有效需求不足仍是困扰当前我国经济和社会发展的一大难题。(2)从1998年下半年,国家为扩大内需,拉动经济增长,实施了积极的财政政策,至1999年底,先后共发行2100亿元国债用于基础设施建设和企业技术改造。2000年,国家财政又将继续安排发行1000亿元国债,并提出向中西部地区倾斜。国家实施扩张性积极财政政策,对重庆市北部城区开发建设资金筹措极其有利。(3)西部大开发战略的实施,为北部城区开发建设资金筹措带来历史机遇。西部大开发,国家将集中较多力量,实施一系列包括计划、财政、信贷、税收、外资等众多方面的优惠政策帮助西部加快发展,重庆市北部城区应抓住这一历史机遇,精心组织,加快开发建设步伐。

重庆市北部城区建设面临的国际、国内资金供应形势较复杂,利与不利因素同时存在,但有利因素多于不利因素。面对不断变化的新形势,必须解放思想,更新观念,拓宽思路,以开放、灵活的姿态和思维不断开拓北部城区建设资金筹措的新路子,多渠道、多层次、多形式、多角度筹措北部城区开发建设资金。

### 三、重庆市北部城区开发建设融资渠道分析

(一)政府财政资金投入是重庆市北部城区开发建设资金来源的基本组成部分

城市基础设施是城市赖以生存和发展的基础。由于基础设施大多投资量大、建设周期长、收益率低,个体、私营投资者难以或不愿承担,加上城市基础设施具有社会性和公益性,使政府投资兴建基础设施必要又必然。为确保重庆市北部城区开发建设的顺利进行,重庆市财政已决定投入北部城区专项启动资金约3亿元。北部城区土地收益与建设大市政配套工程费用的差额和社会公益性设施建设的部分资金也将由重庆市财政逐年补充投入。重庆市北部城区开发建设应在重庆市政府统一组织下编制中长期发展计划,年度开发与投资计划应纳入重庆市年度社会经济发展计划,保证财政资金逐年、有计划投入安排到位。基础设施建设财政投入是一个方面,但应该看到,随着我国国民收入分配格局的变化,财政集中的收入占GDP的比重越来越小,财政对基础设施的投入严重不足。1997年,国家财政预

算内对基本建设投资的份额仅占基建投资总额的5.7%,在整个基建投资中已退居到非常次要的地位。基础设施建设不能坐等国家财政投入,必须大力争取其他资金来源。

(二)信贷资金是重庆市北部城区开发建设资金的重要来源

随着我国国民收入分配向民间倾斜的变化,居民储蓄迅速增长。截止1999年5月底,金融机构存款金额达101474亿元,其中,城乡居民储蓄余额58968亿元,金融机构贷款余额89021亿元,存贷差12453亿元。目前,我国投资领域的银行贷款已占30%以上,成为建设资金的重要来源。争取信贷资金要立足国际、国内两个市场,争取国际信贷资金和国内银行贷款。国际信贷资金包括国际货币基金组织、世界银行、亚洲开发银行等国际金融组织提供的贷款,外国政府提供的中、长期低息、无息贷款,国外商业银行、金融机构贷款,出口信贷以及国外政府混合贷款。重庆市北部城区有关部门要加强项目储备工作,积极促进金融机构与项目的沟通,加大工作力度,积极协助有关单位做好区内项目的基础性前期工作,为项目获得国内银行贷款创造条件。随着我国金融体制改革的深入,商业银行行为约束机制越来越严密,贷款的谨慎程度及盈利性要求日益增大,再加上目前银行储蓄转化为投资存在诸多机制障碍,以银行为中介的间接融资渠道并不通畅,扩大直接融资十分紧迫和必要。

(三)吸引直接投资是重庆市北部城区开发建设融资的重要方面

吸引直接投资一方面可为重庆市北部城区开发建设筹措到相当数量的建设资金,另一方面,国内外客商携带资金、技术、设备、人才等直接来北部城区投资办厂或从事北部城区土地成片开发活动,这又是重庆市北部城区开发建设的实质性内容。因此,吸引直接投资是重庆市北部城区开发建设融资和建设的重要内容。

由于重庆市北部城区开发建设还刚刚起步,区内基础设施严重滞后,投资优惠政策还未出台,与重庆市投资环境较好的地区如重庆经济技术开发区、重庆高新技术开发区相比,吸引内、外资的能力还很小。为此,加快制定重庆市北部城区投资优惠政策,加快基础设施建设,营造北部城区优良的投资环境,十分重要。当前要在加快基础设施建设,稳步完善投资硬环境的同时,重点抓投资软环境的优化。首

先,加快制定重庆市北部城区投资优惠政策,加大工作力度,以灵活方式,诚实守信态度,细致热心工作,从各方面努力争取国内外客商来北部城区直接投资。其次,重庆市北部城区要抓紧做好项目储备与前期准备工作,建立健全招商引资项目库,通过各种媒体和国际互联网向外发布,提高外界对北部城区开发建设进程的知晓度。此外,重庆市北部城区有关部门应积极组团或参加有关招商团,参加国内各大型经贸洽谈会或直接到国外招商,并不定期在区内组织召开招商引资洽谈会,多形式、多渠道、积极灵活吸引直接投资。

由于内、外资生产厂商对基础设施完善程度、优良投资环境要求较高,金融机构对这些方面的要求可相对低些,且金融机构又可直接对北部城区的开发建设提供金融服务,另外,由于北部城区开发建设刚刚起步,投资机会很多,金融机构可获较丰厚的回报。因此,争取内、外资金金融机构来北部城区设立分支机构是重庆市北部城区吸引直接投资的一个重要、快捷方式。北部城区应尽快制定吸引外商设立独资、合资银行或财务公司等金融机构的优惠政策,健全北部城区金融服务体系,争取外资金金融机构、国内各大专业银行及保险、证券、信托等非银行金融机构来北部城区设立分支机构,进行直接投资。此外,北部城区可考虑组建北部城区投资公司、财务公司、财务结算中心等融资机构,以获得更多信贷资金。

#### (四) 扩大股票、债券、投资基金等证券直接融资方式

目前,我国基础设施建设资金来源构成中证券直接融资所占比重很小,直接融资空间巨大。1996年,我国基础设施、基础产业股票债券融资占基建投资额比重为1.45%,而同期国外一些经济发达国家债券融资在基础设施投资额中所占比重达30%左右。1998年,我国金融机构新增各项贷款11000多亿元,同期股市筹资只有840亿元,仅相当于贷款总额的7.6%。

##### 1. 债券融资

债券是发债主体与债券持有人之间的债务合同。由于发行债券具有发行手续简便,融资成本较低,发债主体可保持对公司的控制权等一系列优点,债券市场构成资本市场的重要组成部分。目前,我国基础设施债券融资主要包括政策性银行金融债券、各地市政开发建设公司发行的市政建设债券、企业债,规模上又以政策性金融债券为主。

重庆市北部城区应争取重庆市有关部门支持,发行重庆市北部城区建设债券。北部城区应鼓励、支持有条件的公司、企业发行企业债券,扩大直接融资。基础设施债券应改变品种设计及期限结构、利率结构均较单一的现状,设计不同期限的债券品种,鼓励债券品种的创新,通过发行多品种债券,如可转换债券、资产抵押债券、浮动利率债券、零息票债券等,供不同投资者选择。债券利率应改变行政性定价方式,形成市场化定价体系,联系债券利率与项目风险,形成不同风险不同回报的投资收益机制。发行债券必须严格审定发债主体的入市资格,规范发债企业的信息披露,完善企业债券担保制度,避免重筹资轻还款现象,保证债券市场健康发展。除在国内发行债券外,重庆市北部城区应积极争取发行国际债券,到海外筹集建设资金。

##### 2. 股票融资

重庆市有关部门应在发行有价证券方面大力支持北部城区开发建设。北部城区应积极鼓励、支持区内公司、企业上市发行股票,从资本市场募集建设资金。1998年7月,主要承担重庆市北部城区土地整治、大市政配套和部分开发建设任务的重庆市新城开发建设股份有限公司正式成立。一旦条件具备,应积极支持新城公司上市发行股票,从资本市场募集建设资金。新城公司上市之前,可充分发挥上市子公司渝开发、上海建工的作用,借壳上市,在资本市场直接低成本融资。重庆市北部城区股票融资除在国内发行股票外,还应积极拓展海外股票市场,争取海外上市指标,加大海外直接融资力度,从国际市场筹集建设资金。

##### 3. 发展各种投资基金

投资基金通过向社会发行基金券汇集资金。重庆市北部城区可考虑发行北部城区产业投资基金,为基础产业、支柱产业、高新技术产业发展提供资金支持。北部城区应积极争取成立中外合资投资基金会,开拓引进外资及解决基础设施建设资金来源的新途径。

##### (五) 积极发展 BOT、TOT、ABS 等项目融资方式

BOT、TOT、ABS 等项目融资方式是基础设施项目融资的有效方式,主要适用于发电设施、高等级公路、桥梁、隧道、城市供排水、污水处理等基础设施建设项目以及其它建设规模大并具有长期稳定收入的项目。BOT 项目融资在参与者数量、组织结构、融资结构及设立程序等方面都较复杂,融资风险也较大,

此类融资方式对建设项目有较高要求,组织实施十分严密。TOT 融资方式较 BOT 融资相对简单,组织实施也较容易。ABS 项目融资实质是资产原所有人将被证券化的金融资产未来产生现金流的收益权转让给投资者,以达到融资目的。资产支撑证券化融资为原始权益人提供了一种有效、低成本融资的新型融资工具。重庆市北部城区大规模基础设施建设项目应积极努力争取采取 BOT、TOT、ABS 等项目融资方式,以更加高效、多渠道、低成本地筹措开发建设所需资金,开拓引进外资以及为基础设施项目融资的新途径。

#### (六) 出让土地使用权,实行滚动集资

重庆市北部城区规划用地 76 平方公里,但截止 1999 年底没有批租出去的只剩下 16 平方公里,除去道路、绿化用地,建设用地仅剩约 10 平方公里。加大重庆市北部城区土地的集中统一管理,提高土地资源的利用效率显得十分紧迫和必要。重庆市北部地区应加大以地建城力度,坚持统一规划、统一征地、统一整治、统一出让、统一管理的“五统一”综合开发原则,开发、出让区内土地。土地一级开发由政府垄断,尽快将北部城区规划范围内的集体土地按有关规定转为国有土地,由市政府统一管理。征用后的土地由重庆市北部城区开发建设管理部门根据土地整治计划委托有资格的开发建设单位具体实施土地整治工作,整治后的土地由北部城区开发建设管理部门会同重庆市国土管理部门按规划要求以项目出让方式公开招标、拍卖出让,所获土地综合出让金(新增建设用地除外)用于大市政基础设施配套建设。

#### (七) 城市基础设施有偿使用

适时开征或调整市政公用设施有偿使用费,扩大城市基础设施有偿使用范围,形成基础设施使用的合理计价,形成城市建设资金良性循环机制。重庆市应尽快批准开征排水设施费,用于北部城区和本市其他地区的排水与污水处理设施建设。北部城区新建和改建的市政配套设施应按照超前配套、先地下管网后地上建筑及有偿使用原则进行开发建设和管理。北部城区供水、供气、排水、供电、通信、有线电视等企业及部门,应统一设置地下共同管沟的路段,不得单独建设地下管线,地下共同管沟设施实

行有偿使用,征收有偿使用费。

#### (八) 收好用好城建政策性专项收费

城建设施配套费、车辆过桥费、市政设施增容费等政策性专项收费是城市建设资金的重要来源,有关部门应将这些税费足额收取到位,专款专用,管好用活。北部城区所有建设项目的规费由重庆市北部城区开发建设管理部门在土地出让和项目招标时统一收取,所收规费除按比例留给北部城区所在区——渝北区、江北区外,其余全部用于北部城区开发建设。江北区、渝北区两区境内机动车辆的养路费,应定额划拨北部城区开发建设管理部门用于北部城区道路建设。

#### (九) 民办公助筹资

重庆市北部城区开发建设应坚持“人民城市人民建,建好城市为人民”的城建方针,对部分建设项目采取市财政出一点、城区政府拿一点,受益单位、个人集一点的办法筹措建设资金。街道人行道铺设、公共娱乐设施兴建、小街小巷改造、公共交通线路候车亭改建等可采取此种方法筹资建设。

#### (十) 其他

公交线路、桥路广场、码头、车站等市政设施的广告权及桥路冠名权应推向市场,进行拍卖,拍卖后筹资金再用于城市基础设施建设。

总之,重庆市北部城区开发建设资金筹措是困难与希望同在,挑战与成功并存。北部城区开发建设要以开放、灵活姿态,依靠市场经济手段,以市场经济方式运作,将筹资与建设推向市场。克服不利条件,多角度、多层次、多形式、多渠道筹措建设资金,实现投融资主体多元化、筹资方式市场化、投融资渠道多样化,推进重庆市北部城区开发建设顺利进行,高效、快速地早日将北部城区建设成为现代化都市区,达到北部城区规划建设目标和要求。

#### 参考文献:

- [1] 赫炬. 中国政府关于 BOT 和项目融资的基本政策[J]. 中国投资与建设, 1998, (3).
- [2] 袁东. 中国基础设施项目融资与政府财政[J]. 中国投资与建设, 1999, (3)
- [3] 朱宝宪, 刘炜莉. 中国开展资产支撑证券化融资的研究[J]. 管理世界, 1999, (3).