

城市综合开发业务风险管控探析

路海云

中国铁建投资集团有限公司华中区域指挥部经营开发部

摘要: 在城市化建设飞速推进过程中,因地方财政能力有限,政府部门和社会企业共同参与开发城市综合业务项目,成为一种具有创新性和实用性等城市建设模式。在此过程中,必然存在多种多样的投资风险,为了令城市综合开发业务能够顺畅完成建设开发,保障社会企业的投资效益,必须对综合开发业务过程加强风险管控,科学合理地规避各种投资风险,从而令城市综合业务开发项目实现更高的经济效益和社会效益。本文主要针对城市综合开发业务过程中存在的风险问题进行了探析,并在此基础上提出了相应的风险管控策略。

关键词: 城市综合开发; 业务风险; 管控

Risk management and control of urban comprehensive development business

Haiyun Lu

Operation And Development Department of Central China Headquarters of China Railway Construction Investment Group Co., LTD.

Abstract: In the process of rapid urbanization, due to the limited local financial capacity, government departments and social enterprises jointly participate in the development of urban integrated business projects, which has become an innovative and practical urban development and construction mode. In this process, there must be a variety of investment risk, in order to make urban comprehensive development business can smoothly complete the construction and development, to protect their investment benefit and social comprehensive development to strengthen risk control, business process must be scientific and reasonable to avoid all kinds of investment risk, to make urban comprehensive business development projects to achieve higher economic benefits and social benefits. This paper mainly analyzes the risk problems in the process of urban comprehensive development, and puts forward the corresponding risk control strategies.

Key words: Urban comprehensive development; Business risk; Controls

现代化社会发展过程中,城镇化建设中社会资本的参与与越来越多,现代企业越来越重视升级转型中在城市综合开发业务过程中的参与性。但城市综合开发业务具有非常显著的投资成本高、资金密集性显著、回款不确定性高、资金回收周期长、前期资本集中大量投入及政策性风险较高等特点,对于投资企业而言,具有较大的风险问题。投资企业在参与城市综合开发业务建设过程中,必须加强开发全过程的风险管控工作,从而保障自身利益,同时也为城市综合开发业务的顺利完工奠定基础。

通讯作者: 姓名: 路海云; 出生年月日: 1988年12月; 民族: 汉族; 性别: 男; 籍贯: 宁夏平罗; 单位: 中国铁建投资集团有限公司华中区域指挥部经营开发部; 职位: 工程师; 学历: 大学本科; 邮编: 430000; 研究方向: 经营计划方向。

1 城市综合开发业务主要风险

1.1 融资风险

城市综合开发业务的资金投资数量大,且资金流转周期长,通常70%~80%的资金都是通过融资方式获得。这就要求社会资本在参与城市综合开发业务过程中必须具有多样化的融资渠道和融资方式,对其融资能力提出了较高的要求。业务执行过程中,如果无法按期进行融资交割,就会发生资金断链等问题,影响业务项目继续实施。目前,随着地方隐性债务管控及金融监管相关政策的不断出台,业务项目开发前期,银行因政策问题经常存在回避投资现象,进而无法获得贷款。另一方面,城市综合开发业务过程中的资金投入规模大、密集性高,虽然城市综合开发业务中大都采取分期滚动的开发模式,利用前期项目资金对后续资金投入加以补充,但

是,由于资金数量过大,动辄数10亿,政府方资金投入压力极大。如果政府融资窗口出现变化、相关行业新出台调整这个政策等,就会进一步提高资金筹集的不确定性风险,影响城市综合开发业务的正常开展。

1.2 征地拆迁风险

土地征拆是城市综合开发业务中的常见工作内容,实施主体主要为政府方,社会资本只作为拆迁补偿费用的支付方。房屋的征收补偿相关工作由政府指定征收部门开展,具体包括拆迁补偿范围和补偿标准明确、入户调查及实施拆迁等内容,资本方筹集承担资金支付过程中的成本费用。综合开发业务中,征拆资金筹集相关风险通常由资本方,土地征拆相关风险由政府方承担。目前,开发业务总投资中征拆补偿款项占比约50%,资金数量庞大且必须集中向补偿方进行支付^[1]。实际土地征拆开展过程中不确定性较为显著,一旦没有按期完成相关土地拆迁补偿工作,会导致业务项目成本超支、进度拖延、资金占用及烂尾等重大风险,这也是城市综合开发业务中的重要风险之一。

1.3 政府诚信与政策风险

城市综合开发业务开展过程中,缺乏针对社会企业投资开发行为的相关法律法规,也没有就不同开发主体的义务与权力进行明确规定。在此背景下,对于社会企业而言,仅凭借政府相关规定,政府单位的诚信水平具有极高风险,政策风险在城市综合开发业务建设过程中将始终伴随参与投资建设的社会企业。政府如进行了相关政策的调整,就会导致企业的综合效益产生相应的影响。在城市综合开发业务中,地方政府相对其他参与方处于绝对强势的投资地位,虽然投资企业与政府单位基于利益分成等形式实现了利益捆绑,但这种利益捆绑背景下,政府单位依然具有一定的诚信风险,利益捆绑也无法制止政府单位在特定情况下的强制违约。另一方面,城市综合开发业务建设周期大都很长,涉及的政府部门政策审批流程也很多。基于此,随着相关政策的出台调整,就会严重影响城市综合开发业务的具体开展和社会企业的融资能力。城市综合开发往往涉及大量的土地征用,对此必须要进行严格审批,在审批过程中如果相关政策发生调整,就会使得标的土地审批失败,影响整体综合开发业务的开展进度,政府单位和投资企业的合同自然无法履行。城市开发相关的政策在明晰性方面比较缺乏,不规范操作偶有发生,且受地区差异影响,不同地区在相关操作流程和政策等方面也具有差异性,社会企业参与城市综合业务过程中经常会遇到操作不确定性与信息瓶颈等问题,在完善城市综合开发相关法规和政策的过程中,对于社会企业而言,参与城市综合开

发业务必然仍要面临相应的政策风险^[2]。

2 城市综合开发业务风险管控策略

2.1 加强合同风险管控

城市综合开发业务具有及为显著的复杂性、系统性及开放性,社会企业在城市综合开发业务的投资参与过程中,因未涉及相关法律规定,故对于企业而言,合同就相当于法律。受到土地、规划、产业及税收等政策差异性影响,不同地区城市综合开发业务的开展模式也存在较大的差异性。不同时期不同城市开展的开发业务运作模式往往不同,业务项目的合同制定也没有相应的统一标准。在制定城市综合开发业务项目合同的过程中,第一,要基于开发业务的可行性研究、具体规划、项目融资能力及土地出让等对资金投资的具体规模和范围进行明确,并纳入项目合同中。第二,要针对投资和土地出让、组卷规模、拆迁期限对投融资规划进行商定,并就支付合理期限依照政府财政水平、收益回收周期、投入资金峰值进行约定。第三,基于相关政策和金融机构的融资要求等因素,合理设置资本金的投入比例与回报机制。第四,要就政府和社会企业的权利和义务进行明确细化,提高边界条件清晰度,对交易结构、项目建设和运营、风险承担责任、绩效考核、操作路径、税收、回报机制等相关问题进行最大化明确^[3]。第五,对于城市综合开发业务中涉及的拆迁补偿安置和安置房建设、基础设施建设等工程,要对项目投融资方式、回款路径及运作模式进行明确约定,保障城市综合业务开发建设过程中的资金需求。

2.2 加强待开发业务合法性评估

社会企业要对城市综合开发业务涉及的各项内容加强合理性评估,有效防范各种法律风险问题。根据相关法律规定要求,对于政府性资金参与开发建设的业务项目,也要经过立项审批。待开发土地也要申请获得建设用地指标和规模,才能正常合法开展后续开发建设工作。社会企业参与城市综合业务开发建设项目,一方面需要政府单位对待开发城市综合业务的合法性与合理性进行承诺,并采取科学评估方式进行相关承诺的实效性评估,奠定城市综合业务项目顺利开发建设的有力保障。另一方面,目前政府对于社会企业城市综合业务开发中的参与无法提供相关法律行政的支持,故企业必须尽量争取一级政府出台的文件,并将其纳入城市综合业务项目合同中,作为附属条件和依据。通常一级政府不会针对城市综合开发业务签署合同,大都由下属部门进行,因此对于企业而言一级政府出台的政策性文件具有非常重要的意义,在企业权益维护、风险防范方面发挥着关键的作用。

2.3 加强业务项目运作方式优化

对于城市综合业务的开发建设而言,业务项目的运

作模式直接关系到整体项目的资金风险、政策风险防控。城市综合开发业务往往涉及城市建设的各级市场，市场机制与政府的行政职能互相交叉，涉及的利益单位很多，利益关系和法律关系也非常复杂。在项目运作过程中，要切实发挥综合开发业务参与单位的作用，尤其要对政府和投资企业之间的关系进行高效处理，另双方在业务项目建设中合法的发挥双方优势。首先，可以采取PPP模式。对业务项目中的公共服务设施和城市基础设施建设、土地一级开发等内容设计为PPT子项目，构建合法的财政预算支付拨款给投资人的路径^[4]。其次，采取分期滚动开发模式。对整体开发业务项目进行单位划分，分期进行各单位开发建设。这一运行模式能够有效缓解投融资的压力，避免资金同时大规模投入，降低因市场因素和政策因素导致的风险。但与此同时，因开发周期被拉长，使得投资效率出现一定的降低，同时也会进一步增加拆迁工作的难度和成本。

结束语：加强城市改造现代化城市建设过程中的必

然要求，但由于财政能力、债务风险管控等方面受限，地方政府往往很难独立完成相关业务开发建设，社会资本普遍从投融资、建设基础设施等方面参与到城市综合业务的开发建设中。城市综合业务推进开发过程中，社会资本和政府双方均要慎重考虑对业务项目开发过程中的各项投资风险，并基于实际情况采取有效的风险防控策略，保障各方投资利益。

参考文献

- [1]陈怡.城市综合开发的投融资策略[J].商业观察,2022(01):16-18.
- [2]戴志军.基于城市综合开发项目的财务风险防范[J].财务与会计,2021(12):75-76.
- [3]王达,方翠薇.城市综合开发项目工程经济效益风险分析研究[J].价值工程,2020,39(11):56-57.
- [4]肖鲁赛汐.城市综合开发项目投资风险及防范[J].商业经济,2020(03):30-33.