

浙江省基础建设投资集团

投资分析

总第 2 期

2011 年 1 月

2011 年中国经济趋势展望	1
浙江省产业集聚区发展总体规划解析	8
省内休闲农庄发展分析	13
云南城投土地一级开发项目评析	16
土地一级开发的融资方式	19

2011 年中国经济趋势展望

在经历了国际金融危机冲击引发的起伏波动之后，中国经济在不断调整当中逐步进入稳步增长的轨道。展望 2011 年，世界经济等外部环境仍有诸多不确定性因素，国内也面临着转变经济发展方式和结构调整的重任，但中国经济仍有望保持稳步增长。

一、经济发展的国际环境

2010 年初，前期大规模经济刺激政策效果集中显现，商业和消费信心得到恢复，同时库存周期由“去库存”转变为“补库存”，全球贸易实现了恢复性增长，多种因素推动全球经济呈现全面复苏的态势。但受制于内生经济增长动力缺乏、全球经济不均衡复苏、发达国家主权债务危机和财政压力等不利因素影响，2010 年第二季度全球主要经济体增速较低一季度方位，显示出复苏乏力的迹象和信号。各国的经济复苏只是从低谷回复性反弹，并未带动就业增长，是一种无就业复苏。

国际金融危机的深层次影响还没有完全消除，世界经济还没有进入稳步增长的良性循环，系统性和结构性风险仍然比较突出。全球经济正处于“短、中、长”几种经济周期下行的叠加期。2011 年世界经济将面临众多的不稳定因素，复苏的复杂性、曲折性将进一步显示和放大，预计世界经济在底部徘徊的时间将延长。多数机构预测，2011 年世界经济增速将低于 2010 年。

二、2011 年中国经济走势预测

1. 自主增长动力进一步恢复，经济增长率 9%左右

2011 年是我国“十二五”规划的开局之年，在“十二五”规划建议指导下，我国将进一步加快发展方式转变，推进经济结构战略性调整。节能、环保、新一代信息技术、生物、高端装备制造、新能源、新材料和新能源汽车等七个战略性新兴产业发展规划的全面启动将带来一大批产业升级投资项目的开工，投资的产业结构进一步优化，我国将走在

世界“产业换档”的前列。

世界经济呈减速迹象，我国内生增长动力尚未全面恢复，刺激政策边际效应递减。加快发展方式转变、推进经济结构战略性调整的政策要求、产能严重过剩的客观环境、欧美开始征收碳关税等国际动向都将对传统产业形成较大的调整压力。为完成 2020 年单位 GDP 二氧化碳比 2005 年下降 40%-45% 的目标，“十二五”规划将启动新一轮节能减排工作目标分解任务，淘汰落后产能并严格控制产能过剩行业的新增产能投资项目将对部分行业和地区增长速度有所抑制。房地产调控政策的进一步落实一定程度上将影响房地产开发投资的短期增速。清理整顿地方政府融资平台政策规范和限制了地方政府融资能力。2011 年是“十二五”规划开局之年，项目开工比较集中，地方政府投资需求和融资能力的矛盾将显得更加突出。

总体上，我国仍处在工业化和城市化加速发展的阶段，也处在全面建设小康社会的关键阶段。2011 年，我国急需向自主增长主导的稳定增长长期过渡，仍具备保持平稳较快发展的基本环境。2011 年，主要经济体经济增速虽然略低于 2010 年，但不会出现季度负增长，国际环境好坏参半。我国宏观经济政策主基调保持不变的同时将加大经济结构调整力度，预计我国经济增长速度略低于 2010 年，GDP 实际增长 9% 左右。

2. 内需增长动力依然强劲，实际增幅大体与上年持平

固定资产投资政策进一步突出产业结构和区域结构调整的政策导向，为战略性新兴产业、区域经济增长点、民生工程、民间投资等鼓励性投资方向和投资主体创造相对宽松的政策环境，同时，坚决抑制产能过剩行业投资项目的新开工。由于 2011 年是“十二五”规划开局之年，一大批“十二五”规划重点建设项目集中开工，加上前两年大规模考古项目的投资增长惯性较强，政府加大保障性住房建设的力度仍然较大，固定资产投资保持合理规模的优良条件较多；但对部分传统行业的新增

产能投资的限制、房地产商可能出现观望徘徊而放缓投资进度，地方政府融资能力受到规范性要求的约束等因素将影响，2011 年的固定资产投资增速，同比是新兴产业尚未发展到企业开始大规模产业兴替性固定设备更新投资阶段，民间投资自主增长意愿不强，预计 2011 年全社会固定资产投资名义增速为 20%左右，比 2010 年回落 2-3 百分点，但扣除价格因素后的实际增速与 2010 年大体持平。

2011 年消费保持平稳增长具备诸多有利因素，近年来就业形势和工资水平变化为扩大消费增强了后劲，社会保障制度建设有助于减轻居民消费的后顾之忧，储蓄消费型增长模式是我国消费有较强稳定性，但家电下乡、家电和汽车摩托车以旧换新等扩大消费政策在 2011 年社会消费品零售总额增长 18.5%，实际增长 15.6%，与 2010 年持平。

3. 外贸出口增长面临诸多不确定性，可能为主要减速因素

2011 年，世界经济复苏放缓将对我国经济产生不利影响。首先，欧美等发达国家需求减少。预计世界贸易增速会有所下降，必然造成我国出口增速低于 2010 年，影响到国内总需求。其次，危机后各国为了保证国内就业纷纷采取了贸易保护政策。2011 年发达国家高失业率压力依然存在，在各种贸易救济措施仍会层出不穷，这些政策动向不利于我国企业出口，贸易摩擦明显增加。我国经济结构调整将减弱对原材料进口的新增需求，人民币一定幅度的升值对贸易结构调整有较大影响，我国产业结构升级将带动出口贸易结构升级，技术含量较高的资本品出口增长快于传统优势产品，我国对新兴市场国家的出口可望继续保持较快增长。预计 2011 年我国外贸进出口增速将比 2010 年有所回落。预计，外贸出口同比增长 12%左右，进口同比增长 16%左右，顺差 1418 亿美元，同比下降 19%左右。

4. 物价上涨压力依然存在，农持平价格不确定性增大

发达国家已着手采用“二次政策刺激”来对冲“二次衰退风险”，

这将严重影响各国宽松货币政策推出的节奏,2010年初曾被广泛预期的全球刺激政策“退出”将被搁置,全球流动性将会进一步宽松,全球大宗商品市场价格波动将对我国稳定物价总水平不利。国内经济适当减少将促进总量供求平衡,工业品价格受产能过剩影响有一定下行压力,农产品价格受气候影响有较大不确定性,服务业价格受劳动力成本上升等因素推动有一定上涨压力,经过精心调控可以将居民消费价格上涨幅度控制在3%左右;预计工业品出厂价格也上涨3%左右,涨幅比2010年降低。

2010-2011 年主要经济指标预测

指标	2010 年 1-8 月		2010 年全年		2011 年	
	实际		预测		预测	
	绝对值 (亿元)	增速 (%)	绝对值 (亿元)	增速 (%)	绝对值 (亿元)	增速 (%)
GDP	172840	11.1	392375	9.8	444751	9.0
一产	13367	3.6	39499	3.5	43004	3.1
二产	85830	13.2	184313	11.5	209746	10.3
三产	73643	9.6	168563	9.5	192001	9.0
规模以上工业增加值	-	16.6	-	14.6	-	13.1
轻工业	-	13.6	-	12.3	-	11.7
重工业	-	17.9	-	15.6	-	13.7
全社会固定资产投资	140998	25.0	275436	22.5	330524	20.0
城镇固定资产投资	114187	24.8	238791	23.0	287743	20.5
房地产投资	28355	36.7	47029	29.8	56435	20.0
社会消费品零售额	97492	18.2	156959	18.3	185996	18.5
出口 (亿美元)	9897	35.5	15285	27.2	17119	12.0
进口 (亿美元)	8858	45.5	13535	34.6	15701	16.0
外贸顺差	1039	-14.6	1750	-10.8	1418	-18.9
居民消费价格指数	102.8	2.8	102.9	2.9	103.0	3.0
工业品出厂价格指数	105.6	5.6	104.9	4.9	103.0	3.0
能源消费总量 (亿吨标煤)	14.84	11.2	32.3	5.4	33.8	4.6
万元 GDP 能耗 (吨标煤, GDP 为 2005 年价)	1.078	0.09	1.034	-4.0	0.992	-4.0

三、对 2011 年投资的分析和预测

2011 年是我国执行第十二个五年规划的第一年，也是全世界摆脱金融危机、恢复较为正常增长的一年。国内外政治、经济形势的发展变化，对我国的投资发展既有促进因素，也有制约作用。

1. 投资发展的促进因素

一是国家要继续保持经济较快稳定发展的局面。在 10 月召开的中共十七届五中全会上，党中央提出在“十二五”期间“要坚持扩大内需战略、保持经济平稳较快发展”。我国目前还处在工业化和城市化快速发展事情，投资仍然是促进经济发展的主要动力，并且是内需的主要组成部分，经济较快发展的目标需要投资的较快增长。

二是我国在“十二五”事情将执行的一系列战略措施需要投资的支持。转变发展方式和结构调整是“十二五”规划事情我国经济社会发展的主题。为实现这个主题所确定的一系列战略措施的实施都需要相应的投资支持。如国家已确定的七个战略新兴产业在“十二五”末期的增加值占 GDP 的比重要达到 8%，为实现这个目标，必须有大量相关的投资建设项目在“十二五”时期投产，其中很多项目在 2011 年就要开始投资建设。

三是企业效益普遍较好，投资的积极性高。2010 年 1-8 月份，全国规模以上工业企业实现利润 26005 亿元，比上年同期增长 55%。9 月底银行账面上的企业人民币存款总额比上年 12 月底增加了 2 万多亿元，预计全年将增加 3 万多亿元。在市场经济条件下，企业必须不断提高其自身的市场竞争能力，这要靠技术改造或扩大生产规模去实现。因此，企业的自由资金大部分要用于投资，必然促进 2011 年全社会投资的增长。

四是地方政府建设的积极性持续高涨。经济发展是地方政府关注的重点，投资的快速增长是促进地方经济快速发展的主要手段。没有一个

地方政府不重视投资的扩展，特别是经济还相对比较落后的中西部和东北地区的政府，一直在想方设法扩大投资以提高经济发展的速度。在地方政府制定的各个五年规划总都有宏伟的投资建设计划，“十二五”规划也不会例外。另外，前几年“扩内需”时期，各地政府主导开工的许多项目要在 2011 年完成，还需要大量的投资。

2. 制约投资较快增长的因素

一是 2010 年新开工项目的数量减少将影响 2011 年投资的增长。我国投资项目的建设周期平均为 3 年左右，开工的第二年是投资的高峰期，一般占投资的比重在 40% 以上。如前所述，2010 年前三个季度新开工项目的计划投资额同比是下降的，虽然项目平均投资规模扩大，是新开工项目的计划投资额同比增加 24.5%，如果全年保持这个水平，新开工项目对 2011 年投资增长的贡献值有 10%-12%，而 2009 年新开工项目对 2010 年投资增长的贡献超过 20%。

二是制造业竞争激烈，缺乏投资热点。近十几年来，现代科学技术的发展促进生产力的不断提高，使全世界的制造业都处于生产能力过剩的状态，世界各国经济恢复增长将使制造业都处在市场能力过剩的状态，世界各国经济恢复增长将使制造业的竞争更加激烈。在国际市场上，我国的高科技产品受到发达国家的挤压，中低档产品一直与发展中国家竞争，在人民币汇率不断升值和我国不断提高普通劳动力保持的形势下，竞争的压力会更大。我国绝大多数制造业产品的市场能力都处于过剩状态，国际竞争的不利地位将使一些产品的竞争转向国内，继续加剧国内的竞争。面对国内外的竞争，我国企业虽然努力通过自主创新、引进技术和提高管理水平提高竞争力，但仍然有许多企业找不到能够盈利的投资方向，这种现象在 2011 年仍然会影响一些企业投资的积极性。

三是民营企业的投资环境仍然没有获得有效改善。虽然国家在 2010 年再次出台促进民营经济发展的政策，但落实相当困难。国有企业垄断

的行业没有改变“玻璃门”、“弹簧门”的状态，一般制造业如前所述没有投资的热点，中小企业融资难的问题仍然继续，估计这些问题在 2011 年仍难以获得有效解决，继续影响占全社会投资 50%左右的民营企业的投资。

四是东北沿海地区的投资增长继续放缓。经过 30 多年的快速建设，我国东北沿海地区的基础设施和基础产业的建设已趋于完善或饱和，近几年的投资增长一直比较缓慢。虽然这些地区在战略性新兴产业发展方面将有所作为，但发展这些产业与需要大量投资的基础设施和基础产业的建设相比，在投资的数量上还有一定的差距。

五是对房地产业调控政策的贯彻执行将影响投资的增长。按目前的政策看，2009 年和 2010 年房地产商大量开工建设的商品房可能出现难以销售的状况，将影响开发商的资金回收和新开工项目的积极性，也使地方政府可用于投资建设的资金收入减少。占社会投资 20%左右的房地产业投资的低增长或下降将影响全社会投资的增长。

3. 对 2011 年我国投资增长的预期

如前所述，我国 2011 年的投资增长存在促进因素和制约因素，但投资的发展情况如何，主要还取决于国家对投资的调控政策。从国家目前推行的各项政策发展趋势看，2011 年我国全社会投资的增长将下降到 20%左右。

（本文摘录自《2011 年经济蓝皮书》）

浙江省产业集聚区发展总体规划解析

2010年9月，由浙江省发改委牵头制定的《浙江省产业集聚区发展总体规划》报批稿，并经产业集聚区规划建设小组审议并获原则通过。根据《规划》，浙江将布局14个省级产业集聚区。

目前，各省级集聚区已按照省政府的要求，制定发展规划，多数产业集聚区发展规划已获省政府批复。规划内容期限为10年(2011~2020年)，其中重点规划期为“十二五”时期，可展望到2030年和2050年。规划主要内容包括基础条件、总体战略、空间布局、产业发展、基础设施、生态环境、平台建设、要素保障、近期开发、机制创新等。



一、规划基本内容

《规划》共分九个部分，对浙江省产业集聚区发展的现实基础、发展意义、总体目标、产业选择、空间布局等方面进行全面阐述。

1. 总体目标

规划目标至“十二五”期末，全省产业集聚区建设取得重要进展，初步建成一批产业竞争能力强、要素利用效率高、创新能力提升快、生态

环境建设美的产业集聚区。

到 2020 年，基本建成一批集产业、科技、人才于一体的产业集聚区，大产业大项目大企业集聚效应更为突出，三次产业发展更为融合，区域功能建设更为完善，资源集约利用水平不断提高，人与自然更趋和谐，成为全省重要经济增长点和竞争制高点。

2. 空间布局和发展导向

杭州大江东产业集聚区：布局于钱塘江沿岸的大江东区域，突出空港经济和现代产业特色，以发展先进制造业、高技术产业、现代服务业为重点，建设杭州东部现代产业集聚发展的示范区。

杭州城西科创产业集聚区：布局于余杭西部和临安东部，突出科研创新和文化创意特色，以发展先进制造业、高技术产业、现代服务业、休闲旅游、生态农业为重点，建设杭州西部科技创新和生态和谐发展的示范区。

宁波杭州湾产业集聚区：布局于杭州湾南岸、慈溪市北部，突出海洋经济与战略性新兴产业特色，以先进制造业、现代服务业、运动休闲产业和现代生态农业为重点，建设浙江海洋经济重要战略平台和长三角地区现代产业发展示范区。

宁波梅山物流产业集聚区：布局于宁波梅山岛及周边区域，以国家保税港区为依托，以自由贸易区为方向，以保税仓储、转口贸易、中转、增值加工为重点，打造保税物流大平台，建设浙江海洋经济发展的先行区和宁波现代化国际港口城市的重要区域。

温州瓯江口产业集聚区：布局于瓯江口区域，突出民营经济特色，以战略性新兴产业、“高新化”传统产业、现代服务业和高效农业为重点，建设温州大都市的重要区域。

湖州南太湖产业集聚区：布局于湖州市南太湖区域，突出环太湖的区域特色，以战略性新兴产业、先进制造业、现代服务业为重点，积极

发展生态高效农业，建设现代化生态型滨湖大城市的新兴功能组团。

嘉兴现代服务业集聚区：布局于嘉兴中心城区的东南部，突出国际商务和科技创新特色，以现代服务业和先进制造业为重点，建设区域性总部经济、物联网产业研发制造、科研孵化、空港物流基地、数据后台服务基地和嘉兴现代化新城区。

绍兴滨海产业集聚区：布局于绍兴市北部、杭州湾南岸，突出利用先进适用技术改造提升传统产业，加快推进战略性新兴产业、现代服务业、生态休闲观光农业发展，建设绍兴生态宜居城市的北部新城区。

金华产业集聚区：布局于金华市区和兰溪市的东部，突出利用低丘缓坡特色优势，以先进制造业、新兴产业、特色精品农业、生产性服务业为重点，建设浙中城市群西部的产业主平台。

衢州产业集聚区：布局于衢州市中部盆地的低丘缓坡地带，突出利用低丘缓坡和四省边界特色优势，以先进制造业、现代物流业和生产性服务业为重点，建设浙闽赣皖四省边际的产业主平台。

舟山海洋产业集聚区：布局于舟山本岛和若干重要岛屿，突出海洋经济特色，以港口物流、临港工业、滨海旅游、海洋科技、现代渔业为重点，建设舟山海洋综合开发试验区的重要功能区。

台州湾循环经济产业集聚区：布局于台州市区、临海、温岭的东部沿海区域，突出循环经济特色，以资源再生、临港石化、医药化工、装备制造、现代服务业和生态农业为重点，建设循环经济发展示范区和台州都市区的重要区域。

丽水生态产业集聚区：布局于丽水市中部的盆地区域，突出生态经济特色，以先进制造业、生态旅游、特色精品农业为重点，建设浙西南生态经济发展主平台。

义乌商贸服务业集聚区：布局于义乌市，突出国际商贸特色，以国际贸易为核心，大力发展现代物流、金融商务等现代服务业，引导传统

特色产业转型升级，加快培育先进制造业，强化制造业对国际贸易的产业支撑，建设成为世界日用小商品产业资源配置枢纽平台。

二、规划的主要特点

1. 产业集聚发展与城市化相结合

14 个产业集聚区依托 11 个设区市、对可供开发的低丘缓坡和可供围垦的沿海滩涂提供思维增量，再加上原有存量，进行合理的优化整合。其实是工业化和城市化、产业集聚和人口集聚同步推进、协调发展。

规划指出产业集聚区是高效生态农业、先进制造业和现代服务业相融合，科技、人才、产业为一体，城乡协调、人和自然和谐发展的新空间，同时也是人口城市化的一个功能新区。不再按过去单纯搞工业的思维做现代产业体系和开发国土空间了。

2. 产业选择限定“优、新、高、特”

规划中，集聚区在产业导向上坚持“优、新、高、特”和建设现代产业体系，着重突出海洋经济、现代服务业和战略性新兴产业的发展。通过产业引导、税收倾斜、环保控制等。

3. 规划周期长，内容有望有序实施

规划整体周期较长，规划期限为 2011-2020 年，其中以“十二五”时期（2011-2015 年）为重点，规划展望至 2030 年。规划中同时也明确了近期工作要点：启动建设一批重点区块；培育发展一批主导产业；分类推进一批重大项目；培育引进一批龙头企业。

三、规划中蕴含的投资机会

根据规划，浙江省将把产业集聚区建设作为承载“大产业、大项目、大企业”的“大平台”。产业集聚区建设将成为浙江省“十二五”期间的重要经济增长点，各级政府将逐步出台措施以保障规划实施。大规模新增园区建设是规划实施的基础条件，其中包含 14 个集聚区对基础设施建设巨大投资需求。

1. 产业集聚区发展需交通、能源、信息、水利、环境等方面基础设施为支撑。其中包括一批联系各集聚区的大型交通、信息和能源项目，也包括园区内环保设施、道路网络、水利设施等项目。新一轮的基础设施投资涵盖各不同类型和规模项目。投资者可以根据自身能力特点，着重对几类项目进行跟踪和开发。

2. 基础设施建设规模巨大，政府财政存在压力。以丽水生态产业集聚区为例，规划“十二五期间”新增园区建设面积 24.9 平方公里，集聚区配套基础设施投入约需 220 亿元，而地区财政实力较弱，难以支撑园区建设。

3. 规划提出多渠道强化资金保障，鼓励和引导民间投资参与建设。支持产业集聚区进一步打破行业垄断，放宽股权比例等方面的限制，降低准入门槛。积极探索和运用 BT、BOT、TOT 等投融资模式，引导民间投资以独资、合资、合作、联营、项目融资等方式，参与区内公共事业、基础设施等项目建设。

省内休闲农庄发展分析

休闲农业是利用田园景观、自然生态及环境资源，结合农林渔牧生产、农业经营活动、农村文化及农家生活，提高市民休闲，增进市民对农业及农村的体验为目的的农业经营。浙江省休闲农庄发展始于 20 世纪 90 年代初，经过多年发展，已经形成一定规模，其中一些方式可供参考。

一、省内休闲农庄发展

据不完全统计，2006 年，浙江省共有休闲农业园区和农家乐休闲旅游村 1480 个，从业人员 63924 人，2006 年投资 75 亿元，接待游客 3145.45 万人次，营业收入达 24 亿元人民币。2005 年，浙江省农业厅对全省 70 个县（市、区）422 个休闲农业园区进行了调查，发现园区投资建设的主体是工商业主，占投资总额的 85%，而各级财政资金投入在 15% 左右。

国家旅游局 2005 年 1 月 9 日公布首批全国农业旅游示范点，共 203 家，其中包括：浙江省农业高科技示范园区、浙江花木城、奉化市滕头村、舟山沈家门渔港、兰溪市兰花村、松阳卯山农业观光园；国家旅游局于 2005 年 12 月 22 日公布了第二批全国农业旅游示范点（共 156 家），其中包括：杭州梅家坞茶文化村、安吉县中南百草园、安吉县竹子博览园、华宝斋中国古代造纸印刷文化村、宁波天官庄园、台州漩门湾农业观光园、台州金泉农庄、桐乡华章现代生态农业观光园。

二、主要类型及收益构成

在我国目前创办的休闲农业可以要分为以下几个类型：如观光休闲型，观光生态型，观光生产经营效益型三种。

观光休闲型：在我国目前比较流行，建的也比较多，这一类型大多数都是一些企业从事工业和房地产行业，经过资金积累后将大量资金投入该行业的，一般具有较强的资金实力，但往往同时也缺少农业和生

态学技术经验。在休闲农庄内大多数只进行餐饮、棋牌、卡拉 OK、聊天、住宿等项目，只以休闲为主，让游客缺乏体验。观光休闲型农庄与农业生产联系松散，其收益由游客餐饮、住宿和休闲消费构成。

观光生态型：由于需要良好的地域风景资源，占地面积大，投资大，靠门票收益收回投资慢，其它收入来源有的不明确或者十分有限，所以在我国目前建设这个类型的农庄相对较少。

生产经营效益型农庄：可以更加灵活的安排农业产品生产和经营，同时也可以不断进行创新，让前来游客不同季节始终充满新奇感觉，固定游客率和好评指数都会大幅增加。其收益主要由农业经营收益和庄园门票收入两部分构成。生产经营效益型农庄依托于先进的农业技术和现代化经营管理，前景十分广阔，这个类型的农庄也是我国将来农庄的重点发展方向。

三、土地取得方式

浙江省内除个别项目用地(建造永久性建筑物)按照正常建设用地报批程序，办理农用地转用及土地征收手续以外，绝大多数“休闲农业”用地主要通过以下几种方式取得。

1. 承包。通过与当地农村集体经济组织签订土地承包合同的形式获得耕地、林地、园地和水域一定期限的使用权。如诸暨市旅游局下属旅游投资发展有限公司，2005 年年初承包浣江街道黄婆桥村 1200 亩山地，承包期 30 年，依托当地效益农业基地和丰富的山林资源，投资开发建设了黄婆桥生态休闲旅游区。

2. 租赁。通过与当地农村集体经济组织或农民个人签订土地租赁协议的形式，获得土地使用权和经营权，并定期缴纳租金。如绍兴县的家有山庄，租用平水镇平阳村农户承包的 315 亩山坡地，每亩每年租费 300 元，租期 30 年。

3. 合作联营。经营业主通过与当地农村集体经济组织或农民个人

合作。由当地农村集体经济组织或农民提供土地、房屋等，由经营者投资开发“休闲农业”项目，收益按约定分成。如临安市西天目乡“九思湖农家乐公寓”，就是通过临安市联众园林绿化有限公司与当地村民合作联营方式建设的，由联众公司出资拆除、建设和装修农村居民的房屋，建成后的房屋产权属农户所有，除村民自己居住的以外，剩余房屋由村民免费提供给联众公司使用 30 年。

4. 农民自主开发。农民个人利用原有住房(宅基地)、自留地(自留山)或承包地等经营“休闲农业”、“农家乐”项目。全省各地面广量大的小型餐饮类休闲“农家乐”项目大都采用的是这种方式。

四、休闲农庄发展前景展望

1、随着城市化进程加快，人们的消费观念逐渐转变，城市居民休闲农业的总体需求将持续扩大，行业存在发展空间。

2、我国农村具有丰富的劳动力资源，大量廉价劳动力是休闲农业发展的重要支撑。

3、我国是农业大国，农业资源丰富。农业源远流长，产生十分丰富的具有民族特色的农业文化和文明，经过合理开发和利用，为休闲农业项目文化品位的提升提供良好基础。

4、长三角区域作为我国经济发展前沿，居民可支配收入平均水平居前并不断提高，消费能力旺盛，是项目提供广阔的市场开拓空间。

5、我国休闲农业行业整体仍存在品位不高、管理滞后、特色不浓和盲目开发的特点。行业市场呈低端同质竞争的局面，为行业进入和后期行业地位的确立提供可能。

云南城投土地一级开发项目评析

一、项目介绍

2008年5月，由昆明市人民政府授权的昆明市土地矿产储备管理办公室委托公司对环湖东路沿线土地进行土地一级开发，并与公司签署《环湖东路沿线土地一级开发委托合同》（以下简称“合同”）。

云南城投控股股东云投集团，早在2005年云投集团就关于环湖东路沿线土地开发项目与昆明市政府进行商谈，经过多轮商讨后才使得公司最终获得昆明环湖东路沿线土地进行土地一级开发项目。项目开发总面积约4.18万亩。

项目筹资方案：项目开发所需资金由云南城投筹措和垫付。根据云南城投公告内容可知，2009年3月，云南城投与兴业银行股份有限公司昆明分行签订了《借款合同》，向兴业银行股份有限公司昆明分行申请总额为人民币20亿元的贷款，期限3年，云南省城市建设投资有限公司提供担保。2009年4月，云南城投与其控股股东云南省城投公司签订了《借款框架协议》，借款额度不超过人民币20亿元，在该额度内云南城投根据项目资金需求情况和省城投资金调配情况适时向云南省城投公司分期办理借款手续。

收益方式与保障：公司与昆明市政府对一级开发范围内的土地出让收益实行分成。合同项下全部可出让土地地块通过招标、拍卖、挂牌方式进行出让，全部可出让土地出让总价款在扣除全部土地一级开发总成本及按国家有关政策提取各项基金后的土地出让纯收益公司按50%的比例提取。但若公司按以上方式所提取的收益不足全部土地的一级开发总成本的5%时，昆明市人民政府保证向公司另行支付差价款，以确保公司的收益不低于合同项下的全部土地一级开发总成本的5%。

二、项目评析

1. “政府公司分成”收益模式存在风险，模式复制需谨慎。

目前，云南城投、中天城投、绵世股份等几家公司采取分成模式。而黑牡丹等公司则采取固定收益率模式，或兼而有之。其中，前者企业与政府之间的分成比例往往是双方博弈的结果。

《国有土地使用权出让收支管理办法》第四条、第十条分别规定，“土地出让收支全额纳入地方政府基金预算管理”、“任何地区、部门和单位都不得以‘招商引资’、‘旧城改造’、‘国有企业改制’等各种名义减免土地出让收入，实行‘零地价’，甚至‘负地价’，或者以土地换项目、先征后返、补贴等形式变相减免土地出让收入；也不得违反规定通过签订协议等方式，将应缴地方国库的土地出让收入，由国有土地使用权受让人直接将征地和拆迁补偿费支付给村集体经济组织或农民等。”

由于涉及到土地出让金的管理，分成模式可能导致企业获利过多的问题（特别是在所拍地块价格较高时），因此其合规性有待明晰。而且土地一级开发各地政府情况不一，包括土地市场本身情况、土地出让后利润分成比例等等情况各不相同，因此云南城投的模式能否复制也是无法确定的。

2. 银行信贷和股东借款解决项目筹资难题。

在签订环湖东路土地一级开发项目同时，云南城投还承接了多个旧城改造项目，同样需要大量资金。加之，云南城投还有其他收购投资，资金链趋于紧张。根据公司公告，公司直接向大股东云投集团借款不超过 20 亿元，同时大股东还提供连带责任担保向中国银行省分行和兴业银行昆明支行分别申请信贷额度。大股东城投集团及时输血，提供巨额借贷，才使其走出资金不足的窘境。

受制于融资难题，至今土地一级开发通道仍不通畅。除银行贷款外，目前全国各地都在积极探索土地一级开发可行的融资渠道和融资模式，

包括财政拨款、土地信托、土地资产证券化、企业或企业联合体融资、项目融资等。但是，这些方式都存在一定的局限和政策法规的不完善，无法成为土地一级开发持续稳定长期的投融资模式。

土地一级开发的融资方式

土地一级开发资金的需求量大，占用时间长，流动性差，使用集中，致使土地一级开发企业资金严重不足。并且，金融机构在土地储备贷款方面也有诸多限制，这使得土地一级开发融资的瓶颈至今没有突破。在此仅对土地一级开发几种可能的融资方式进行探讨。

1. 商业银行贷款

作为最常用的债权性融资方式，该方案具有可操作性强、手续简便、可发挥财务杠杆作用、节税等优点。目前房地产公司参与土地一级开发多以土地抵押贷款为主。并根据项目资源、政策支持、品牌价值等展开谈判，争取较为优惠的贷款条件，同时可采取银团贷款方式，降低融资的时间成本和资金成本。

2. 政策性银行贷款

因为一级土地开发所需资金巨大，周期较长，同时该项目具有公共性质，土地的增值收益归政府所有，且满足国家开发银行的投资方向（国家开发银行主要承担国家基础设施建设和支柱产业重大项目的长期融资），因此争取国家开发银行的政策性贷款可作为融资方案的一种进行尝试。

3. 股东借款

该方案作为较为简便快捷的融资方式，可在不具备银行贷款条件时补充使用，主要用于解决项目临时周转资金或日常营运资金。同时在股东资金充沛的情况下，借款方亦可取得不超过同期银行贷款利率上浮上限的固定回报。由于公司间借贷为《贷款通则》所明令禁止，可采取委托贷款的方式进行。另外在和银行已建立良好银企关系的基础上，能否利用委托贷款的方式进行变样银行贷款，从而绕过比较严格的银行贷款审批程序，达到在基本条件不具备的情况下进行融资的目的，或者是值

得尝试的一个方向。

4. 股东分期增资

在项目不具备银行项目贷款基本条件（即取得有审批权的政府允许从事土地开发的批准文件、取得开发土地的《建设用地规划许可证》、自有资金不低于 30%，取得拟开发土地所在区域的分区规划及城市控制性详细规划）之前，股东视工程进度所需资金同比例分期增资是较为现实的融资方式。该方式为权益性融资，可提高自有资金比例，减少财务风险，为银行贷款提供合规性保障，且同比例增资不改变现有股权结构，有利于公司正常经营运转。

5. 引进新的战略合作者

如果后期涉足二级开发，所需资金巨大，可考虑引进新的资金实力雄厚、开发营运经验丰富的战略合作者，参与商业定位及规划设计、区域整体开发顾问、区域内部分商业项目投资等。该方案属于权益性融资，可提高自有资金比例，减少财务风险，为银行贷款提供合规性保障。

6. 引进隐形投资者

与资金实力雄厚的房地产企业或非房地产企业合作开发，约定固定回报、收入分成、利润分成等不同的回报方式。通常非房地产企业为金融投资者，希望取得固定回报，目的是为闲散资金找到投资渠道，取得较高、稳定的收益，一般不参与日常经营，在项目收益预期较为稳定时，资金成本可能偏高。房地产企业一般为战略投资者，希望采取分成模式，渴望参与日常经营和取得一定话语权，在项目收益预期不稳定时，可减少财务风险。如引进的隐形投资者为承建方，则可大大减少工程支出，从而减少整个项目的资金需求量。该方案因无需变更股权结构，较引进显性投资者而言程序简便，但相应可能带来较为复杂的法律、税收、财务纠纷风险。

7. 尝试通过基金、投资银行、保险公司、信托公司、证券公司等

投资机构进行融资

值得重点关注的是房地产信托投资基金（REITs）。REITs 是一种证券化的产业投资基金，通过发行股票（基金单位），集合公众投资者资金，由专门机构经营管理，通过多元化的投资，选择不同地区、不同类型的房地产项目进行投资组合，在有效降低风险的同时通过将出租不动产所产生的收入以派息的方式分配给股东，从而使投资人获取长期稳定的投资收益。REITs 为开发商提供了股权和债权两种融资渠道，具有更大的灵活性和有效性。

8. 国债转贷或 BOT 模式

一级土地开发中如果涉及市政基础设施和公用设施建设，如污水泵站建设等，可考虑通过政府申请国债基金转贷，有效降低资金成本；或者采用 BOT 模式，形成长期稳定的经营收入或租金收入，弥补日常经营支出的资金缺口。