

第一步：摸清家底，好算账。

摸清楚区域资源禀赋、人口产业自然布局，基础设施和公共服务基本情况，在规划引领下进行三生融合生产力布局，定盘子、定项目，定资金需求。

第二步：全域全要素统筹来保障。

搞明白有多少要素资源可以利用系统梳理出八大领域的要素资源：国土资源、资本要素、技术要素、基础设施、交通路网、产业资源、自然资源、文旅资源作为区域投融资系统性规划的要素保障。

第三步：资金怎么来筹集，五资并举咱独创。

五资并举打组合拳：根据项目属性和收益，合理谋划投融资方案。对公益性项目，加强地方财政资金投入，其中符合条件项目可通过中央预算内投资和地方政府专项债券予以支持。对准公益性项目和经营性项目，申请政策性金融机构中长期贷款。利用好本级政府城投公司发行企业债券和公司债券。利用上述资金撬动央企、省属功能性企业投资和社会投资。

第四步：投入产出为基，现金流平衡为王。

解决项目建设期80%托底性现金流的“可测、充足、稳定”和刚性的问题。评估项目运营期现金流是否稳定并进行资金平衡压力测算，分析短期金融机构审批放贷滞后条件下，能否通过出让土地、资源、资产匹配的现金流是否能够支撑滚动开发，在一到两年的小周期内实现资金自求平衡，和再平衡方案。

第五步：系统化风险防范措施要跟上。

鉴于区域综合开发项目体量大系统庞杂、周期长等特点项目实施过程中往往会出现法律、政策变化、政企权责边界、投资规模、征地拆迁、项目融资、资金平衡、产业导入、项目产出、运营标准、绩效考核等制定精准的权责相宜的边界划分和风险防范措施并写进招标文件和合同中作为政企双方契约义务和刚性约束。