

毛大庆 刘涛雄 柯阳华 章华 张鹏 李季 潘祝华 | 联袂作序推荐 |



特色小镇

投融资模式与实务

周红◎编著

政策导向 地产发展 融资模式 实操路径

特色小镇将是中国城乡经济发展的下一个风口，
特色小镇建设已成为中国经济的新热点

中信出版集团



图书在版编目 (CIP) 数据

特色小镇投融资模式与实务 / 周红编著. -- 北京:
中信出版社, 2017.6
ISBN 978-7-5086-7545-9

I. ①特… II. ①周… III. ①城镇经济-投资模式-
研究-中国 ②城镇经济-融资模式-研究-中国 IV.
① F299.2

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2017) 第 076366 号

特色小镇投融资模式与实务

编 著: 周 红

出版发行: 中信出版集团股份有限公司

(北京市朝阳区惠新东街甲 4 号富盛大厦 2 座 邮编 100029)

承 印 者: 中国电影出版社印刷厂

开 本: 880mm×1230mm 1/16 印 张: 20.5 字 数: 270 千字

版 次: 2017 年 6 月第 1 版 印 次: 2017 年 6 月第 1 次印刷

彩 插: 4

广告经营许可证: 京朝工商广字第 8087 号

书 号: ISBN 978-7-5086-7545-9

定 价: 79.00 元

版权所有·侵权必究

如有印刷、装订问题, 本公司负责调换。

服务热线: 400-600-8099

投稿邮箱: author@citicpub.com



■ 全世界最大的射电望远镜 FAST “天眼” 镶嵌在贵州黔南小镇——克度镇
摄影：杨清亮



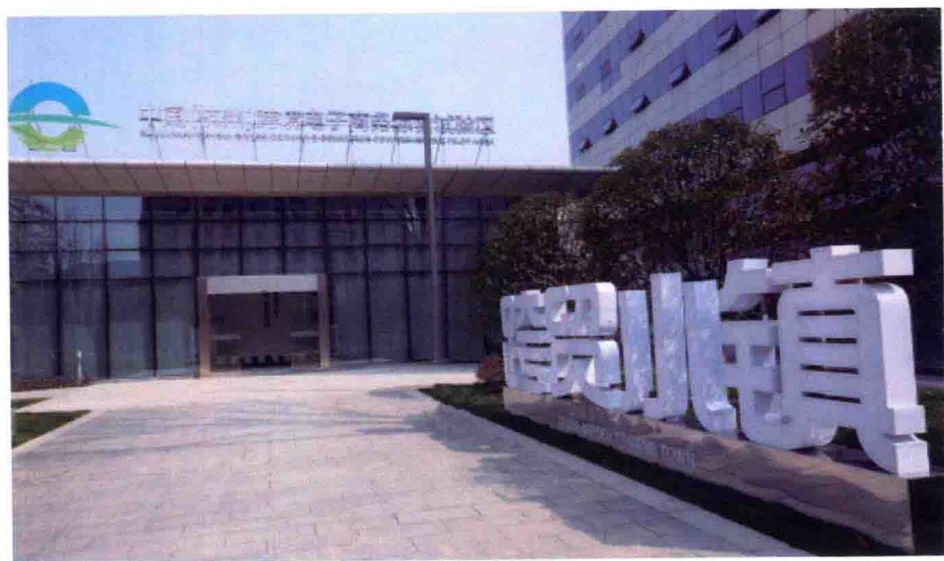
■ “天眼”落成典礼
摄影：黄琳



■ 中共中央政治局委员、国务院副总理刘延东和 FAST 建设者们在一起
摄影：黄琳



■ 安徽省肥西县三河镇特色小镇
摄影：姜青春



■ 杭州跨贸小镇



■ 文化抗战名镇中国李庄



■ 安防小镇



■ 郎岱特色小镇——夜郎国
摄影：黄龙星



帮你算一笔特色小镇的财务账

从国家层面提出加快构建特色小镇以来，各地通过给补贴、给奖励、大投入等方式加快、集中投资建设各类特色小镇，有的小镇投资近千亿元。如此，特色小镇建设已成为中国经济的新热点。

2016年7月20日，住房和城乡建设部（简称住建部）等三部委发布《关于开展特色小镇培育工作的通知》，决定在全国范围内开展特色小镇培育工作，计划到2020年，培育1 000个左右各具特色、富有活力的休闲旅游、商贸物流、现代制造、教育科技、传统文化、美丽宜居等特色小镇，引领带动全国小城镇建设。2016年10月8日，国家发展和改革委员会（简称发改委）《关于加快美丽特色小（城）镇建设的指导意见》（发改规划〔2016〕2125号）表示，将加强统筹协调，加大项目、资金、政策等的支持力度。

特色小镇并不是一个行政意义上的城镇，而是一个大城市内部或周边的、在空间上相对独立发展的、具有特色产业导向和居住生活功能的项目集合体。

比如浙江富阳的胥口镇，当地政府依托山水生态环境资源，坚持走好保护生态环境的可持续发展之路，积极打造宜居、宜业、宜游的现代“医养小镇”。

再如，余杭良渚的梦栖小镇，定位于“设计+”，以工业设计为

主导，以“科技+文化+金融+人才”为战略思路，成为大杭州空间结构和产业结构调整的重要一翼。

还有浙江桐庐的山塘间，崛起了一座现代化程度极高的智慧安防小镇，形成了“特色民宿游、工业观光游、智慧安防体验游”三位一体的专属旅游体验区。

以上这些规划合理、各具特色的小镇建设案例，都被整理成本书的特色小镇建设投融资实例，供读者参考。

建设特色小镇除了要有合理的规划和设计外，还需要解决两个关键性问题：一是小镇“特色”如何鉴定？二是建设资金从哪里来？

特色小镇是有效投资的重要抓手，每个特色小镇3~5年内都会完成少则几亿、几十亿元，多则上百亿、千亿的固定资产投资。融资难，是当地政府与参与企业共同面临的现实难题或痛点。

创新投融资模式，搭建基层投融资平台，是解决特色小镇建设资金来源的重要举措。本书作者在“特色小城镇建设研讨班”培训授课时发现，很多身为地方政府领导的学员对政府政策、管理类课程的领悟力较强，但对PPP（政府和社会资本合作模式）、BT（“建设—移交”的简称，一种新型投融资建设模式）、TBT（政府将一个已建项目和一个待建项目打包处理，获得一个逐年增加的协议收入，最终收回待建项目的所有权益）、ABS（资产支持证券化融资模式）、PE（私募股权投资）、IPO（首次公开募股）等债权股权类投融资的专业知识理解起来有些难度，经常抱怨“太专业、不易理解、知识点难消化……”但他们同时也深知，这些都是必须要懂的知识。

《特色小镇投融资模式与实务》一书就是在这样的背景下诞生的。书中收录了大量体系化的投融资与资本运作的专业知识。如果你致力于地方经济建设，或准备在小镇经济领域有所建树，那么我强烈推荐你读这本书。它会帮助你在从事城镇化建设相关领域工作时少走很多弯路，并有效地节约资金成本，提高融资的成功率。

高投入、长周期是特色小镇最显著的运营特点，纯粹市场化运作有较大难度，需要在政策背景下引入社会资本和金融机构，才更容易取得商业模式的主动性。

本书遴选的多个成功运营的特色小镇案例，几乎覆盖了小镇经济的方方面面。作者通过介绍它们的运营实践情况，结合我国城镇化发展的主流趋势，吸纳国内外特色小镇的成功经验，使本书集政策性、专业性与可读性于一身。因此，这既是一本可以被你放在案头随时翻阅的实用型工具书，也是一本开阔眼界的财经读物。

毛大庆

博士，优客工场创始人



在政府相关部门提出加快构建特色小镇的号召之后，各地争先恐后地投资建设各类特色小镇，一时间许多特色小镇建设项目纷纷上马，有的甚至投资近千亿元。可以说，特色小镇建设已成为中国城镇化和经济建设中的一个热点。

小城镇建设有利于农民就近就地城镇化，更好地促进城乡协调发展；也有利于避免“大城市病”，能够因地制宜地实现绿色发展。

然而，一方面，特色小镇是有效投资的重要着力点；另一方面，特色小镇建设必须避免盲目投资、效益低下、违背发展规律这些常犯的错误。再加上“融资难”这个很现实的痛点，导致如何通过合理的金融制度安排，创新投融资模式，实现政府和企业的良性互动，从而引导小城镇建设走向健康之路显得格外重要。

《特色小镇投融资模式与实务》一书的作者周红结合我国城镇化发展的主流趋势，吸纳国内外特色小镇的成功经验，通过大量来自基层的实例对债权股权类投融资模式及操作的专业知识，进行深入浅出地解读，使全书集政策性、专业性与欣赏性于一体，令读者阅读此书时不会因为太专业生僻的内容而感到枯燥乏味。我个人认为此书对于关心城镇化和小城镇建设的各方人士来说开卷有益，值得一读。

刘涛雄

清华大学社会科学学院党委书记，
经济学研究所所长、教授、博导



与周红教授的结缘，源于牛铎商学院讲席的邀请。周红教授以深厚的学术功底、深入浅出的讲解以及对当前发展问题的深刻洞察，让学员们耳目一新，打开了全新视野。周教授不仅受到学员们的广泛欢迎，更与我个人的观念和个性十分相投，由此结下了深厚的友谊。

正如诺贝尔经济学奖获得者、世界银行前副行长约瑟夫·斯蒂格利茨（Joseph E. Stiglitz）所说：“中国的城市化与美国的高科技发展，将是影响 21 世纪人类社会发展进程的两件大事。”中国的城镇化改革，实际上是一场全面而深刻的社会变革，而特色小镇，作为城镇化过程中一个引人瞩目的组成部分，尤其受到了国家的重点关注。

2016 年 7 月 20 日，住建部等三部委发布《关于开展特色小镇培育工作的通知》，决定在全国范围内开展特色小镇的培育工作，计划到 2020 年，培育 1 000 个左右特色小镇，引领带动全国小城镇建设。毫无疑问，特色小镇的春天到来了。

特色小镇的发展，离不开资金的支持。钱从哪里来，怎么来？周红教授由此切入，将特色小镇的投融资模式抽丝剥茧、层层深入地阐述出来。如何少走弯路，如何搭建基层投融资平台，如何利用现代金融工具降低资金成本，这些尤其令政府领导学员关切的问题，

在书中都有着生动而深入的解答。而对于那些投融资方面的专业术语，如 PPP、BT、PE 等，周教授的解析也令人耳目一新，便于快速理解其内涵。

既有专业性，又有易读性，这两点的结合，需要删繁就简、深入浅出的讲授功夫，这在书中都有淋漓尽致的展现。

特色小镇不是行政区划单元上的“镇”，也不同于产业区、风景区的“区”，而是按照创新协调、共享发展的理念，结合自身特质、人文底蕴和生态禀赋，形成“产、城、人、文”四位一体有机结合的重要功能平台，有着广阔的空间和光明的前景。愿有志于特色小镇建设的读者能从此书中汲取营养，进而释放出强大的创新能量！

柯阳华

北京一村一品企业孵化器管理研究院院长



真正的市场谋略者，善于闻风而动，乘势而为。中国的房地产市场发展至今超过18年，现在看来已走出了一条中国特色的房地产发展道路。而今，房地产行业的发展早已脱离了单纯的圈地盖房阶段，社会经济的发展特征及时代任务促使“特色小镇建设”进入强化推进和爆发式增长阶段。“十三五”期间，各省、自治区、直辖市计划建设的特色小镇超过1370个，毫无疑问，特色小镇将是中国城乡经济发展的又一个风口。

在政府的号召下，投资打造特色小镇，也已成为地产企业的发展新方向。在我们的业务伙伴中，就有诸如碧桂园、绿城、宏泰、华夏幸福等知名地产开发商，将战略发展转向“特色小镇”，也产生了如碧桂园智慧生态科技小镇、绿城农业小镇、宏泰金融小镇等典型案例。

特色小镇在有效扩大投资，推动人才、技术、资本等高端要素集聚，推动经济产业的融合、创新和升级，引领经济新常态方面将发挥重大作用，有利于推进新型城镇化、创造优美宜人的人居环境。同时，特色小镇也有利于推进供给侧结构性改革和新型城镇化道路，有利于加快高端要素集聚、产业转型升级和历史文化传承，进而推动经济平稳健康发展和城乡统筹发展。

特色小镇已成为万亿级投融资新风口，想要分一杯羹并非易事。“路漫漫其修远兮”，尽管特色小镇前景美好，已在全国遍地撒种，但是想要圆满开花结果的确考验功力。“特色”从何而来？“特色”如何治理？这些实质性问题恐怕是我们畅想美好未来之前必须先要

解决的。特色小镇从雏形到实施需创造性地打破金融与新技术、金融与产业链、金融与生态圈的桎梏，但由于融资规模大、投资周期长、交易结构设计复杂等问题，嵌套了投资、证券、政府、人文、产业规划，因此需要打通三方金融渠道——保障政府的政策资金支持，引入社会资本和金融机构资金，三方发挥各自优势，进行利益互动，在特色小镇平台上共同运行，以便最终实现特色小镇的整体推进和运营。

目前，特色小镇相关理论基础的研究，以及对于实践的总结明显落后于实践。不少投资商、当地政府开始与金融机构商谈合作事项，但大多数金融服务集中于传统的土地开发、基础设施建设领域，对资本运作和特色商业模式培育认识不足，这成为小镇建设及后续运营中难以抹去的硬伤。

中国未来的特色小镇开发，不仅迫切需要资本，而且更迫切需要理论的指导，需要理顺开发的理念、梳理开发的逻辑，真正把基于市场配置资源的核心发展构架落实到规划中、落实到开发中、落实到投融资及产城乡开发的运营中。《特色小镇投融资模式与实务》正是在上述背景下应运而生的。周红教授从多年研究中总结归纳，从特色小镇的诞生背景、小镇建设规划，到融资模式、公司治理，直至企业上市，以富有前瞻性的眼光高瞻远瞩地提炼出整套实操体系，系统全面地讲解特色小镇投融资与资本运作，使本书成为一本服务于特色小镇开发建设的完整理论与操作手册。更加难能可贵的是，作者整理了大量案例，并以专业眼光“复盘”，深入浅出地将股权投资、债券投资等专业知识娓娓道来，由此成书，可谓业界一大幸事。

中国特色小镇建设大幕已启，作为国家大力倡导的发展方向，将在未来几年迎来万亿元级的风口。我相信，周红教授的这本书能够给中国的特色小镇建设以启迪和推动，能够成为各地打造特色小镇的一本具有指导意义的工具书。

章 华

鼎信长城基金董事长



随着我国经济步入新常态阶段，深化经济体制改革、转变发展方式、优化产业结构和改善要素分布等，成为推动我国经济发展的关键力量。在固定资产投资和区域发展的政策促进体系中，新农村建设、新型城镇化和基础设施一体化发展先后成为国家政策的重点。而 2016 年以来，特色小镇建设成为新型城镇化的核心节点，并对中国经济和社会的发展发挥着重要的支撑作用。

《特色小镇投融资模式与实务》一书的作者周红结合我国城镇化发展的主流趋势，吸纳国内外特色小镇建设的成功经验，通过大量来自基层的实例对债权股权类投融资模式及操作的专业知识进行简单易懂的讲解，让读者因开阔眼界和增长见识而身心愉悦。我个人认为此书贴近现实，值得一读。

张 鹏

财政部财政科学研究所研究员



当前，中国的产业如何转型与发展，是我一直在观察和思考的问题。

看了周红老师的《特色小镇投融资模式与实务》一书，启发很大，也引发了我对特色小镇的一些思考。

第一，特色小镇是中国经济转型升级的一个新亮点。从国家经济发展模式上看，靠投资、出口、消费三驾马车驱动的传统模式已经被证明逐渐失去效用，是时候需要一些创新的思路和模式了。特色小镇在这个时期的提出，便被赋予了新的内涵，它对中国传统文化产业的创新创造、对国家城镇化发展思路、对中国城市人群生活方式的品质提升、对传统房地产行业的转型升级、对中国社会资本的投资导向等，都具有历史和现实意义。

第二，特色小镇将会发展成为一个朝阳产业。一个产业能否快速成长需要两个要素：一个是政府倡导和支持，另一个是社会资本在政府政策引导下的投资方向。这两个要素的叠加，将导致一个产业在某一时期内的快速成长，在我国，这种效应在近些年被不断证实。另外，我国面积大、民族多、文化多元，这就使得我国的区域性文化资源非常丰富，这也给特色小镇作为一个产业的兴起和发展注入了天然活力。加之中华民族是一个热爱大自然的开放性民族，特色小镇应该成为人们日常旅游的好去处。