

近两年大量片区开发项目落地后，融资成了一个老大难的问题，片区综合开发项目一般投资额大、合作期长、回报慢，所以很多央企为了控制项目风险，要求融资落地后项目方能实际动工，也造成了很多项目中标了、协议签了，但迟迟启动不了。

本文结合自己的工作经验和学习的案例，讲讲片区综合开发这类项目如何融资。

一、为什么银行不给融资？

主要是银行害怕不合规。

“ABO+片区开发”，大部分项目只是土地征迁和一级开发（区域内市政道路、管网、绿化等），有A（授权）、有B（建设），唯独没有O（运营），即使在协议里有涉及部分运营的内容，也只是装装样子，还是BT模式。

所以项目不改头换面一下，融资确实融不下来，项目也会涉及政府隐形债的风险，具体可看上一篇[土地出让金作为片区收益来源是否构成隐形债？](#)

“ABO+片区开发”主要的相关合规依据是《政府购买服务管理办法》和《基础设施和公用事业特许经营管理办法》，里面都强调了有运营的内容和对应的绩效考核。

