

浅析投资打包项目应考虑的问题及应对措施

王松山

中化学南方建设投资有限公司

DOI:10.12238/ej.v7i5.1596

[摘要] 随着社会的发展和城市化进程的加速,社会投资人投资建设经营性项目与非经营性项目共同打包的情况越来越常见。本文针对这一现象,针对性的分析了相关问题及应对措施,以期对相关决策者提供参考。

[关键词] 社会投资人;投资建设;经营性项目;非经营性项目

中图分类号: F830.59 **文献标识码:** A

Analyze the problems to be considered in the investment packaging project and the countermeasures

Songshan Wang

China Chemical Southern Construction Investment Co., LTD

[Abstract] With the development of society and the acceleration of urbanization process, it is more and more common for social investors to invest in operational projects and non-operational projects to package together. In view of this phenomenon, this paper analyzes the relevant problems and countermeasures, in order to provide reference for the relevant decision makers.

[Key words] social investors; investment and construction; operational projects; non-operational projects

引言

在基础设施建设领域,投资打包项目正逐渐成为一种常见的合作模式。甲公司作为社会投资人的牵头人,并联合其他社会投资人(主要为建筑施工企业)与乙公司(地方国企)共同出资成立SPV公司,由其负责投资、建设、运营经营性项目和非经营性项目。经营性项目与非经营性项目的主要区别在于,项目建成后能否取得使用者付费,能取得的为经营性项目,不能取得的为非经营性项目。本文研究目的在于,深入分析投资打包项目中的问题及应对措施,以期为类似项目的顺利实施提供一定的借鉴和参考。研究方法主要通过分析探讨投资打包项目在投资建设方面可能面临的挑战,以及相应的解决策略。

1 社会投资人投资建设经营性项目与非经营性项目共同打包的概念与特点

投资打包项目是指,将多个独立的项目打包成一个整体作为一个统一的投资组合,然后进行投资和运作。其中,投资者可以将经营性项目与非经营性项目打包在一起,形成一个多元化的投资组合,这种将经营性项目与非经营性项目进行共同打包的做法具有鲜明的特点和优势。首先,它实现了不同类型项目之间的互补和平衡。对经营性项目来说,可以带来持续的收益回报,进而为投资者提供更加稳定的投资回报;而非经营性项目,虽然无法直接产生收益,但可以为社会创造公共产品和服务,具有正

外部性,有利于提升当地的公共设施水平以及提高当地人民生活环境质量,从而间接为经营性项目创造良好的外部环境,并提高其长期价值。其次,这种打包模式有利于分散投资风险,实现风险分散。因为不同类型的项目面临的风险基本上都存在一定的差异,如将它们打包在一起,可以通过项目之间的互补和平衡,降低整体投资组合的风险,进而提高投资的稳健性。

2 相关问题分析

2.1 非经营性项目占比较大,导致项目融资困难

在投资打包项目中,非经营性项目的比重较大可能会对项目融资带来困难。非经营性项目通常指的是,那些无法直接产生现金流或收益的项目,比如基础设施建设中的道路、绿化工程等。当这些项目在打包项目中占据较大比重时,会对整体投资组合的财务表现产生不利影响。首先,非经营性项目无法产生现金流。尽管这些项目可能在长期内带来间接收益,如提高区域价值或改善社会环境,但这些效益难以在短期内转化为实际的财务回报。其次,非经营性项目的投资占比较大,会影响到整个项目组合的现金流状况。由于经营性项目需要提供足够的现金流,来支付债务投资者的本息和,如果非经营性项目占据了很大比例,则经营性项目产生的现金流可能不足以覆盖整个项目组合的债务本息和,并可能导致投资者可能面临较高的财务风险。另外,由于债务方通常更注重项目的现金流和偿还能力,当打包项

目中非经营性项目比重较大时,经营性项目的现金流无法覆盖债务投资者的本息和时,债务方可能对投资组合的信心降低,从而导致融资难度加大。因此,在进行投资打包项目时,投资者需要充分考虑非经营性项目的比重,以及其对整体项目现金流和财务风险的影响。适当的平衡经营性项目和非经营性项目的比重,确保经营性项目产生的现金流能够满足债务投资者的要求,从而实现顺利融资和降低财务风险。

2.2 项目子项较多,且各子项区别较大

在投资打包项目中,由于项目子项较多且各子项区别较大,可能会给项目的管理以及执行带来多方面的挑战,这种复杂性会对项目的协调和实施产生影响。首先,每个子项可能涉及不同领域,如危废处理、污水处理、建筑施工等,这些领域有着各自独特的技术要求,以及不同的法规规范和标准。其次,各子项区别较大,这意味着项目需要多领域的专业知识和经验。每个子项可能需要不同领域的专业型人才,以确保工作的高效进行。例如,危废处理需要环境科学和工程方面的专业知识,而建筑工程则需要土木工程和建筑设计方面的专业知识。这种多专业的需求增加了对专业人才的依赖,使得人力资源的管理和配置更加复杂。另外,不同子项同时施工时,由于缺乏不同专业的人才,可能导致拖延工期。这种情况会给项目管理带来诸多不确定性。因此,为了应对这些挑战,投资者和项目管理团队需要在项目初期就制定详细的计划,明确各子项的目标和进度要求,并根据不同子项的特点合理分配资源和专业人才。同时,需要建立有效的协调和沟通机制,以确保各子项之间的协同工作,尽量避免施工延误和其他不确定性。

2.3 缺少以设计控成本的管理思路,相关施工成本在设计源头就要控制

如果在投资打包项目中,缺少以设计控成本的管理思路,可能会导致施工成本在设计源头无法得到有效控制,从而对项目的经济效益和整体成功造成不利的影响。首先,设计阶段是项目的关键阶段,决定了项目的总体方案和技术路线。如果在设计阶段没有采取有效的成本控制策略,项目可能会选择昂贵的设计方案,这会导致后续施工过程中,产生高昂的成本,增加成本压力,进而影响投资效益。其次,在设计阶段未能充分考虑施工成本,可能导致设计方案,过于复杂或不切实际,这种情况会增加施工难度,以及实际投入的成本。由于复杂的设计,一般都需要更多的材料、人力和时间来完成,此外,不切实际的设计方案,还可能导致工程返工、延迟甚至停工,从而进一步增加成本。另外,缺乏以设计控成本的管理思路,可能导致对材料和设备选择的盲目追求高质量或高规格,而忽视了成本效益,这种选择可能导致项目使用昂贵的材料和设备,而这些选择在实际应用中,未必带来相应的收益。

3 应对措施

3.1 优化项目合作结构,创新债务融资方式

优化项目合作结构和创新债务融资方式,是确保投资打包项目成功实施的重要策略。在投资打包项目中,非经营性项目占

比较大,可能会导致融资困难。因此,需要通过优化项目结构,以及创新融资的方式,来提高项目的融资能力,增强投资者和融资机构对项目的信心。首先,优化项目结构是为了确保项目的整体稳定性,以及稳定盈利能力,在投资打包项目中,项目团队应合理调整经营性项目以及非经营性项目的比例,以增加项目的现金流和收益,一般通过选择一些盈利能力较强的子项目,如具有市场潜力的商业项目,或基础设施项目,可以确保项目在不同阶段,产生稳定的现金流,抵消非经营性项目的财务压力。在优化项目结构的同时,项目团队还要深入评估非经营性项目的长期价值。对非经营性项目来说,可能在长期内具有潜在的社会价值,或者经济价值,通过深入研究这些项目的长期效益,可以向投资者和融资机构展示项目对社会和经济发展的贡献,提高其对项目的信心。同时,在创新融资方式方面,项目团队还要探索多样化的融资渠道,可以提高项目的融资能力。除了传统的银行贷款外,还可以考虑资产证券化、专项债、政府补贴、申请中央预算内资金等多种渠道,多样化的融资方式可以进一步降低对单一融资渠道的依赖,进而提高融资的灵活性和稳定性。不仅如此,资产证券化也是一种创新融资方式,主要是将项目的未来收益转化为当前资金。

3.2 综合项目管理策略,配备复合型专业人才

在投资打包项目中,项目子项较多且各子项区别较大,这种复杂性对项目管理和实施带来诸多挑战。因此,综合项目管理策略和复合型专业人才配备,是确保项目顺利推进和成功实施的关键。首先,综合项目管理策略,旨在确保各子项之间的协调运行,提高项目的整体效率和质量。项目管理团队需要建立综合管理体系,制定统一的技术标准,以及统一的工作流程,以确保各子项在执行过程中能够保持一致性,这种统一的管理体系,可以帮助减少各子项之间的冲突和不协调,确保项目的整体进度和质量。在综合项目管理策略中,关键的是建立有效的沟通和协作机制,项目管理团队应与各子项的负责人,保持紧密联系,并定期召开协调会议,讨论各子项的进度和问题。通过及时对各子项的实际情况,进行了解,项目管理团队可以及时调整计划和解决问题,进而确保项目的顺利推进。在多领域专业人才配备方面,投资打包项目涉及不同专业领域,如危废处理、污水处理、建筑等。这些领域需要不同的专业知识,以及丰富的经验,因此,项目管理团队需要根据项目的实际需求,配置复合型的专业型人才。这些人才,可以为各子项提供专业指导和技术支持,确保项目的技术质量和效率,同时,复合型专业人才的配备还需要注重团队的多样性和合作,专业型人才一般需要共同协作,分享知识和经验,以解决项目中遇到的复杂问题,这种协作,可以促进各子项之间的协调,提高项目的整体效率和质量。此外,项目管理团队还需要为复合型专业人才,提供培训和发展机会,通过持续的培训和发展,专业人才可以保持专业知识的最新性,提高团队的整体素质和能力。

3.3 提前参与成本控制,优化设计方案

在投资打包项目中,提前参与成本控制和优化设计方案,是

确保项目经济效益的重要措施。通过在设计阶段对项目进行全面的成本控制,以及优化设计方案,可以有效降低施工成本,提升项目的整体效率和质量。提前参与成本控制的核心是,从项目的早期阶段开始对成本进行预测、规划和监控。在设计阶段,项目团队应结合项目的目标和预算,深入分析各个设计方案的成本效益,以便选择最经济合理的设计,这种提前参与成本控制的做法,可以帮助避免后续施工阶段,出现不必要的成本超支,同时,在设计阶段进行成本控制,项目团队需要进行全面的成本分析和预算规划。通过对材料、设备、人工和其他资源的成本,进行详细估算,可以制定合理的成本目标和控制计划。在设计方案的选择和决策过程中,项目团队设计者应充分考虑成本效益,以确保设计方案在满足项目需求的同时,能够具有较高的经济性。另外,优化设计方案,也是降低施工成本和提高项目效率的关键,在设计过程中,项目团队应选择合适的设计方案,简化工序和流程,提高施工效率。在优化设计方案时,项目团队还应与施工团队密切合作,确保设计方案与实际施工条件相符,这种合作,可以帮助识别潜在的设计问题,避免在施工过程中,出现调整和返工的情况。此外,通过与施工团队的沟通,项目团队可以了解施工团队对设计方案的实际反馈,以便及时调整和优化设计。持续监控和调整,是提前参与成本控制和优化设计方案的关键,项目团队应在设计和施工过程中,持续监控项目成本,确保实际成本与预算相符,如果发现成本超支的情况,或效率低下的情况,项目团队应及时调整设计方案以及施工计划,以保持项目的经济效益和稳定性。

4 结论

综上所述,投资打包项目的成功实施,需要综合考虑各种因

素,并采取相应的应对措施。首先,项目的规划和实施方面,应遵循“先算后干,边算边干”的原则。在项目启动前,应该对项目进行充分的风险评估,以及分析经济可行性,然后制定详尽的预算,和详细的计划。在项目执行过程中,还应持续监控预算的情况,并对计划的执行情况,加强监控,以便能够及时调整策略,以应对可能出现的变化和挑战。其次,在项目运行过程中,发现问题后,应及时进行沟通和协调,必要时,及时签订补充协议,以明确双方的权利和义务,这样的灵活性和及时沟通,能够有助于避免潜在的纠纷和误解,确保项目的顺利推进。此外,积极转变施工单位的投资理念,是至关重要的。对施工单位来说,应秉持真投资的态度,来对待投资项目管理项目。这种诚信投资的态度,将有助于建立合作双方之间的信任关系,促进项目的长期稳定合作,实现双方的共同目标和利益。总的来说,投资打包项目需要各方密切配合,合理规划和灵活管理,以应对各种挑战。通过坚持这些原则,合作双方能够在确保项目质量和收益的前提下,实现长期稳定的合作关系,为双方创造更大的价值。

[参考文献]

- [1]王明玉.探讨工业建设项目在投资决策阶段需考虑问题及应对措施[J].科技视界,2014,(1):3.
- [2]魏海.建筑工程项目管理的关键问题及应对措施[J].中国战略新兴产业:理论版,2019,(15):1.
- [3]韩强.政府投资项目管理中的问题分析及应对措施[J].城市建设理论研究:电子版,2011,(36):11.
- [4]方一君.政府投资项目管理中的问题及应对措施分析[J].广东科技,2011,20(16):2.