

中建科信集团文件

中建培[2022]18号

关于举办“盘活存量资产扩大有效投资政策解读 及基础设施REITs项目申报实务操作高级研修班”的通知

各有关单位：

今年以来，疫情对我国社会经济的冲击严重超过预期，多项经济指标显示，困难在某些方面和一定程度上已经超过了2020年。为了确保中央经济工作会议和《政府工作报告》确定的政策举措上半年基本实施完成，国务院常务会议确定6方面33条稳经济一揽子政策。

中共中央办公厅 国务院办公厅印发《乡村建设行动实施方案》、《关于推进以县城为重要载体的城镇化建设的意见》、《关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》指出，“对公益性项目，加强地方财政资金投入，其中符合条件的项目可通过中央财政预算内投资和地方政府专项债券予以支持”，“积极盘活存量资产，筹集建设资金，支持新项目建设，牢牢守住风险底线”，“规范推广政府和社会资本合作模式，稳妥推进基础设施领域不动产投资信托基金试点，鼓励中央企业等参与县城建设，引导有条件的地区整合利用好既有平台公司”。

要稳住经济大盘，发展是解决一切问题的基础和关键。为此，国家将加大中央财政和地方政府专项债对基础设施建设的投入，提速盘活存量资产扩大有效投资，支持基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）健康发展，引导平台公司做好特殊时期经济发展的领头羊，推动政府与社会资本合作（PPP）模式健康发展，有效撬动社会投资。鉴此，我集团决定举办“盘活存量资产扩大有效投资政策解读及基础设施REITs项目申报实务操作高级研修班”。现将有关事项通知如下：

一、培训收益

- (一) 了解当前我国宏观经济形势；
- (二) 学习并理解近期基建、投融资相关文件精神；
- (三) 学习地方专项债申报与管理；
- (四) 学习基础设施REITs及存量资产盘活操作实务；
- (五) 学习城投公司市场化转型与运营模式构建；
- (六) 学习各地项目谋划经典案例。

二、培训内容

(一) 盘活存量资产及基础设施REITs操作实务

1. 最新盘活存量资产政策梳理

- (1) 盘活存量资产重点方向及领域；
- (2) 基本政策框架与目标资产；
- (3) 盘活存量资产的七大方式；
- (4) 地方政府及城投的工作目标。

2. 基础设施 REITs 操作实务

- (1) 基础设施 REITs 的申报要求和项目筛选；
- (2) 基础设施 REITs 的试点路径；
- (3) 基础设施 REITs 的发行价格、推动要点及基本流程；
- (4) 基建类REITs的典型案列。

3. PPP模式+盘活存量资产

- (1) PPP模式中的“TOT”模式；
- (2) 盘活存量资产+循环投资；
- (3) TOT模式实务运作及典型案例；
- (4) 项目收益水平提升与PPP模式展望。

4. 盘活存量资产背景下的城市更新模式

- (1) 城市更新运作概述；

- (2) 盘活存量和改扩建有机结合的城市更新项目；
- (3) 挖掘闲置低效资产价值用作项目资本金；
- (4) 城市更新与租赁保障性住房；
- (5) 盘活存量资产降低城投债务率。

(二) 地方专项债申报与管理

- 1. 地方专项债最新政策解读；
- 2. 哪些项目适合申报专项债券；
- 3. “项目收益自平衡”的基本要求；
- 4. 专项债券项目的配套融资；
- 5. 专项债用作项目资本金；
- 6. 专项债申报实务工作解析；
- 7. 专项债项目的“用、管、还”要求；
- 8. 专项债券的绩效评价及资金调整用途。

(三) 县城新型城镇化及县域公共服务综合提升运作

- 1. 县城新型城镇化的机会；
- 2. 县域公共服务一体化项目运作思路；
- 3. 城投市场化运作+项目收益自平衡模式构建；
- 4. 通过PPP模式引入社会资本；
- 5. 盘活存量资产、挖掘闲置低效资产价值；
- 6. 基础设施与公共服务的现代化改造。

(四) 基建重点领域项目运作模式搭建与融资创新实务

- 1. 基建重点领域的需求与投资机会
 - (1) 城市更新模式的新应用；
 - (2) 城市群都市圈机遇下的片区开发；
 - (3) 全面实施乡村振兴项目；
 - (4) 改革机制下基建项目市场化运作及PPP模式应用；

- (5) 城乡区域建设项目与新型城镇化之区别；
- (6) 项目资金自平衡要素构建。

2. 平台公司在城乡区域建设中交易架构设计

- (1) 交易结构搭建过程中实施方案商业性验证；
- (2) 交易结构搭建过程中运营商专业性验证；
- (3) 交易结构搭建过程中EPC总包方设计施工能力验证；
- (4) 交易结构搭建过程中政府方支付能力验证；
- (5) 交易架构要素变更交易架构平衡校准机制；
- (6) 项目现金流在交易架构搭建中的价值。

3. 平台公司在城乡区域建设中项目投资回报构建

- (1) 项目投资类型与回报方式；
- (2) 政府项目投资路径选择；
- (3) 项目方式的选择对地方政府GDP增长贡献差异分析；
- (4) 项目对现金流门槛值要求；
- (5) 《预算法》对城乡区域建设项目政府支付责任的制约；
- (6) 《政府投资条例》对城乡区域建设项目投资之制约；
- (7) 城乡区域建设项目现金流挖掘分析；
- (8) 当下社会资本投资城乡区域建设项目策略制定准则。

(五) 城投公司市场化转型与运营模式构建

1. 隐性债务化解与城投公司转型

- (1) 隐性债务监管的持续加强；
- (2) 城投公司职能定位的变化；
- (3) 市场化转型的目标与路径；
- (4) 存量资产盘活带来的转型机遇；
- (5) 结合项目运作实现转型目标。

2. 城投公司的市场化运作架构建设

- (1) 市场化改革下的基建与公共服务建设运营目标；
- (2) 政企分离背景下的城投公司经营方向；
- (3) PPP模式、ABO模式下的城投职能；
- (4) 存量债务化解与公益性职能。

三、培训对象

各级发改、财政、教育、科技、司法、环保、住建、交通、水利、农业农村、林草、文旅、卫健、能源等政府职能部门工作人员；城投为代表的类平台公司、污水垃圾处理、供水供气供热、仓储物流、新能源、环境保护及建筑施工等行业企业人员；银行、证券、基金、信托、保险等金融机构专业人员。

四、授课师资

邀请发改、财政、金融及法律等领域专家，采用专题讲座、现场答疑、互动交流等形式进行授课。

五、培训时间与地点

2022年12月23日—12月26日 昆明市（16日全天报到）

2023年01月06日—01月09日 厦门市（06日全天报到）

（因疫情采取线上线下同步授课，费用不变，线上学员2023年可免费参加线下公开课一次。）

六、收费标准

A. 3600元/人（含培训、资料、电子课件、场地费及培训期间午餐），住宿统一安排，费用自理。

B. 5600元/人（含培训、资料、电子课件、场地费、证书及培训期间午餐），住宿统一安排，费用自理。培训结束后，经考核合格，由中国管理科学研究院颁发《投融资管理师》证书，证书申报需提供申报表、二寸蓝底免冠彩色照片（电子版）、身份证复印件、学历证书复印件各一份。

七、课程权益

（一）本培训班常年举办，本人一年内免费复训一次，只交资料费300元即可，赠送同主题一次网络课程；

（二）免费赠送中建科信集团编著的《“两新一重”建设投融资政策解读》专著（中国金融出版社）；

（三）免费定期推送各类行业政策新闻及专家解读等相关资讯；

（四）咨询服务9折优惠。

八、联系方式

联系人：付老师

电 话：15600558885（同微信） 010-56916269

传 真：010-56916269 邮 箱：297545800@qq.com

网 址：www.zhongjiankexin.com

北京中建科信管理咨询集团有限公司

2022年8月30日



“盘活存量资产扩大有效投资政策解读及基础设施 REITs 项目申报实务操作高级研修班” 报名回执表

单位名称					邮 编	
单位地址						
联系人			职 务			
手 机			办公电话			
传 真			电子信箱			
参训人员	性别	职 务	电 话	手 机	邮 箱	
参训时间			参训地点			
住宿标准	单住 <input type="checkbox"/> 合住 <input type="checkbox"/> 自理 <input type="checkbox"/>					
证书申报	《投融资管理师》 <input checked="" type="radio"/>					
付款方式	转账 <input checked="" type="radio"/> 现场 <input checked="" type="radio"/>			金 额		
收款信息	开户名称：北京中建科信管理咨询集团有限公司 开 户 行：中国工商银行北京半壁店支行 账 号：0200247009200068235					
备 注	以上课程内容均可赴企业内部培训，依据企业需求，量身定制课程。			单位印章 2022年 月 日		

联系人：付老师 电 话：15600558885(同微信) 010-56916269
 传 真：010-56916269 邮 箱：297545800@qq.com
 网 址：www.zhongjiankexin.com