

中建科信集团文件

中建培[2022]17号

关于举办“新时期适度超前基础设施建设背景下 城市更新 片区综合开发实务操作高级研修班”的通知

各有关单位：

去年底召开的中央经济工作会议和今年《政府工作报告》都提出：积极扩大有效投资，要适度超前进行基础设施建设。2022年5月，习近平总书记主持召开中央财经委会议提出：全面加强基础设施建设，构建现代化基础设施体系。

基础设施投资不仅可以促进经济循环、带动产能，是稳经济的有效手段，同时对畅通国内大循环、促进国内国际双循环，扩大内需，推动高质量发展都具有重大意义。当前，在新政不断出台的背景下，地方在推进基础设施建设中，城市更新、土地一二级联动开发及片区综合开发该如何合规地推进？怎样准确理解领会当前政策文件精神？如何做到有效创新政府股权合作合资模式？怎样把握城市更新、片区综合开发的合规操作？为帮助各单位系统掌握城市更新、片区综合开发相关政策和实践方式，我集团决定举办“新时期适度超前基础设施建设背景下 城市更新、片区综合开发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）学习防范与化解地方政府隐性债务相关内容与案例；
- （四）了解新形势下城市更新、片区综合开发项目投融资模式设计与实务操作；
- （五）学习各地项目谋划经典案例。

二、培训内容

(一) 基建投资、防范风险政策解析与实务

1. 稳住经济、基建投资有关政策解析；
2. 八起违规举债案例分析；
3. 近期有关EOD模式有关政策解析；
4. 近期政策对片区综合开发影响解析；

(二) 近期出台的基础设施领域相关政策分析。

1. 《国务院关于进一步深化预算管理制度改革意见》（国发〔2021〕5号）；
2. 《2021年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》（发改规划〔2021〕493号）；
3. 《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》（建科〔2021〕63号）；
4. 《国家发展改革委办公厅关于做好社会资本投融资合作对接有关工作的通知》（发改办投资〔2022〕233号）；
5. 中央财经委员会第十一次会议；
6. 关于印发《中央对地方重点生态功能区转移支付办法》的通知（财预〔2022〕59号）；
7. 中共中央办公厅 国务院办公厅印发《关于推进以县城为重要载体的城镇化建设的意见》；
8. 国务院办公厅《关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》（国办发〔2022〕19号）；
9. 国务院关于印发《扎实稳住经济一揽子政策措施》的通知（国发〔2022〕12号）。

(三) 城市更新项目投融资模式及案例

1. 城市更新与片区综合开发内涵；
2. 城市更新业务模式及案例；
3. 城投公司参与城市更新路径案例；
4. 城市更新中土地一二级联动开发实务及案例；
5. 老旧小区、老旧厂区、老旧街区、城中村改造的实施方式及案例；
6. 城市更新项目融资方式及案例；

7. 城市更新基金的当前应用情况。

（四）TOD 模式的应用及案例

1. TOD 模式的内涵、特点及发展理念；
2. TOD 模式下基础设施和城市土地一体化开发利用及案例；
3. TOD 模式投资回报机制及土地增值溢价反哺的设置；
4. TOD 模式怎样解决钱、地、人及产业（从哪里来）。

（五）EOD模式的应用及案例

1. EOD理念及操作流程；
2. EOD项目资金平衡方式及案例；
3. EOD模式的策划与结构设计；
4. EOD项目实施方案及项目实施承诺书；
5. EOD项目风险及政府隐性债务防范；
6. EOD项目政府股权合作合资市场化模式；
7. EOD试点案例分析。

（六）“两新一重”建设谋划储备、项目包装及案例

1. “两新一重”建设的前期谋划；
2. “两新一重”建设采用的投融资模式及可行性；
3. 政府立项与平台公司立项的项目优势分析；
4. 土地资源利用及资金筹集；
5. 立项程序及政府采购程序解析及案例；
6. 项目建设中政府隐性债务的规避措施。

（七）片区综合开发投融资模式及案例

1. PPP 模式在片区综合开发应用存在短板；
2. 政府授权国企与投资者合作模式；
3. ABO 模式自身存在的短板及缓释措施与案例；
4. 地方政府对国有企业政策及资源支持途径及案例；
5. 投资人+EPC 模式合规性与违规性分析及片区包装设计；
6. 投资人+EPC 模式所涉及资产归属及回报机制设计；
7. 整体授权、封闭运作、滚动开发、自求平衡模式解析及架构图分析。

（八）片区综合开发各类风险识别及防范

1. 片区开发合规性的风险

- (1) 项目投融资模式合规性；
- (2) 授权开发模式的合规性；
- (3) 项目组合包装的合规性。

2. 项目可融资性风险

- (1) 交易结构设计问题带来融资不确定性；
- (2) 项目组合性质不合理带来融资不确定性；
- (3) 存在违反财预〔2017〕50号文及银保监发〔2021〕15号文的情形。

3. 项目投资风险

- (1) 缺乏前期投资资金平衡方案有效分析；
- (2) 单纯依靠土地出让收入为回款来源而盲目上马项目；
- (3) 土地一二级联动未能实现对项目投资带来不确定性。

(九) 片区综合开发中土地储备与交易及案例

1. 怎样理解不得以预期土地出让收入作为偿债资金来源的融资；
2. 土地出让金作为片区开发支出与土地预期出让收入界定；
3. 土地储备（一级开发）主要环节解析；
4. 土地储备中两类主体分析及案例；
5. 土地储备中一、二级开发联动探讨及案例；
6. 土地储备中的不合规模式及案例；
7. 拆迁安置及前期开发资金解决方式探讨及案例。

(十) 平台公司如何参与片区综合开发

1. 地方政府如何规范授权国企成为实施主体及案例；
2. 地方政府如何合规利用财政资金对片区开发补贴；
3. 地方政府对片区产业招商、税收增量实施财政奖励；
4. 地方政府专项债券怎样支持片区项目及案例；
5. 平台公司通过政府授权获得项目业主或实施主体；
6. 平台公司怎样参与前期土地拆迁、收储及注意的问题；
7. 平台公司怎样选择投资人，公开招标关键环节及问题；
8. 平台公司的项目立项，资产所属及项目公司设立；
9. 前期拆迁款、安置费、补偿款解决的几种方式；

10. 片区开发中资产归属及资产转移问题探讨。

(十一) 央企、国企参与片区综合开发模式探讨及案例

1. 开发型 PPP 模式在片区综合开发应用与案例；
2. 企业主导片区综合开发模式分析及案例；
3. 如何寻求政府财政合规的支持、支持途径及案例；
4. “庞大项目”资本金的筹集渠道及合规性问题；
5. 政府对片区项目补贴方式、补贴类型及范围；
6. 如何争取地方政府专项债券对项目支持及案例。

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；城投为代表的各类平台公司、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管理人员；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、金融及法律等领域的专家，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（23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

**“新时期适度超前基础设施建设背景下
城市更新、片区综合开发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