**中国开发区协会投融资专业委员会文件**

中开协投融培〔2022〕001 号

**关于举办“债务严监管形势下城市更新 片区综合开发**

**‘两新一重’项目谋划与投融资实务培训班”的通知**

**各有关单位:**

实施城市更新行动是党的十九届五中全会作出的重要决策部署，《国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》也明确提出推进既促消费惠民生又调结构增后劲的新型基础设施、新型城镇化、交通水利等重大工程建设，“两新一重”建设成为我国经济社会发展新热点和重要抓手，也对构建新发展格局具有重要的现实意义。住房和城乡建设部也发布了《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》，指导各地积极稳妥实施城市更新行动。片区综合开发投资规模大、包含子项目多、涉及政策法规面广，也会面临诸多风险。近期**相关政策密集出台（**国发〔2021〕5号、银保监发〔2021〕15号、财综〔2021〕19号等），防范控制政府债务风险。为此，中国开发区协会投融资专业委员会联合北京中科领航教育咨询有限公司联合举办“债务严监管下城市更新、片区综合开发、‘两新一重’项目谋划与投融资实务培训班”，现将有关事项通知如下：

**一、组织机构**

主办单位：中国开发区协会项目投融资专业委员会

承办单位：北京中科领航教育咨询有限公司

**二、培训内容**

1.城市更新、片区开发、“两新一重”政策解读与实务

2.城市更新与老旧小区改造实务及案例

3.城市更新项目投融资模式及案例

4.城市更新基金应用及案例

5.XOD模式实施城市更新项目及案例

6.“两新一重”建设内容解析与案例

7.“两新一重”建设谋划储备、项目包装及案例

8.片区综合开发投融资模式及案例

9.片区综合开发各类风险及防范

10.片区综合开发中土地储备与交易及案例

11.地方政府参与片区开发要点及案例

12.城投公司如何参与片区开发（作用）及案例

13.商业银行等金融机构参与片区综合开发

14.央企、国企参与片区综合开发模式探讨及案例

**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、林草、文旅、卫健、能源等政府职能部门工作人员；城投类平台公司、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、授课专家**

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、时间地点**

2022年03月18日—03月21日 重庆市（18日全天报到）

2022年04月08日—04月11日 郑州市（08日全天报到）

2022年04月22日—04月25日 成都市（22日全天报到）

2022年05月13日—05月16日 合肥市（13日全天报到）

2022年05月27日—05月30日 西安市（27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2022年可免费参加线下公开课一次。）

**六、培训费用**

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，由国家职业资格培训鉴定实验基地颁发《投融资分析师》高级证书，证书申报需提供申报表、二寸白底免冠彩色照片（电子版）、身份证复印件、学历证书复印件各一份。

证书查询：http://www.nptb.org/

**七、课程权益**

1.同主题课程本人全年免费复训，每次交300元资料费即可；

2.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），免费赠送本主题线上视频课程；

3.免费定期推送各类行业政策新闻及专家解读等相关资讯；

4.咨询服务9折优惠。

**八、联系方式**

联系人：郭磊 18701646027 邮箱：2952107154@qq.com



中国开发区协会投融资专业委员会

 2022年1月6日

**附件一、**

**培训内容**

（一）城市更新、片区开发、“两新一重”政策解读与实务

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）解读
2. 《银行保险机构进一步做好地方政府隐性债务风险防范化解工作的指导意见》（银保监发〔2021〕15号）解读
3. 《关于将国有土地使用权出让收入、四项政府非税收入划转税务部门征收有关问题的通知》（财综〔2021〕19号）解读
4. 《土地征收成片开发标准（试行）》的通知（自然资规〔2020〕5号）解读
5. 《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）内容解读
6. 《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）解读

7.地方省市新出台城市更新政策相关内容解读

（二）城市更新与老旧小区改造实务及案例

1. 城市更新的拆迁类、改建类、整治类内容解析
2. 城市更新实施主体的确定方式及实例
3. 城市更新村改、城改和厂改实施方式及案例
4. 城市更新项目计划立项和专项规划报批
5. 老旧小区改造投资平衡方式及典型案例分析
6. 城市更新项目融资方式及案例
7. 社会资本参与城市更新模式及案例

(三)城市更新项目投融资模式及案例

1. 项目代建制应用及案例
2. 授权开发的ABO模式及案例
3. PPP模式及开发性PPP模式在城市更新的应用及案例
4. 特许经营模式在城市更新的应用及案例
5. 特许经营与PPP模式差异点分析
6. 政府购买服务的合理应用及案例
7. 投资人+EPC模式应用分析及案例

(四)城市更新基金应用及案例

1. 城市更新基金设立模式及案例
2. 上海、天津、无锡等城市更新基金设立方式
3. 城市更新基金解决片区开发资金困境方式及案例
4. 城市更新基金解决部分征地拆迁安置补偿费及案例
5. 片区开发以施工企业出资与工程量设立基金运作及案例

(五)XOD模式实施城市更新项目及案例

1. XOD模式的内涵、特点及发展理念
2. XOD模式下基础设施和城市土地一体化开发利用及案例
3. XOD模式投资回报机制及土地增值溢价反哺的设置
4. XOD模式怎样解决钱、地、人及产业（从哪里来）
5. 某市园博园项目“BOT+EPC+RC+XOD”模式案例
6. 在城市更新推行XOD面临主要障碍及应对措施

(六)“两新一重”建设内容解析与案例

1. 基础设施投资下滑与“两新一重”建设
2. “两新一重”建设内容解析及案例分析
3. “两新一重”建设与片区综合开发实务
4. “两新一重”建设资金构成分析与社会资本投资
5. 新基建项目风险性和回报率之股债融资关系及案例

(七)“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

(八)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及案例
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. 封闭运作、滚动开发、自求平衡模式解析及架构图分析

(九)片区综合开发各类风险及防范

1.片区开发合规性的风险

（1）避免增加政府债务

（2）授权开发模式的合规性

（3）项目本身的合规性

2.项目可融资性风险

（1）交易结构设置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

4.政府方付费的风险

（1）政府未能按与实施主体协议约定足额付费

（2）受土地指标或土地出让金未达到预期收益

（3）政府挪用土地出让金未能及时返还给实施主体

（4）因受审计限制未能及时付款风险

5.项目运营风险

(十)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.土地储备中购买服务和采购工程及案例

7.土地储备中的不合规模式及案例

8.拆迁安置及前期开发资金解决方式探讨及案例

(十一)地方政府参与片区开发要点及案例

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.地方政府如何对实施主体建立绩效机制及案例

(十二)城投公司如何参与片区开发（作用）及案例

1.城投公司能通过政府授权获得项目业主或实施主体吗

2.城投公司怎样参与前期土地拆迁、收储及注意的问题

3.城投公司怎样选择投资人，公开招标关键环节及问题

4.城投公司的项目立项，资产所属及项目公司设立

5.前期拆迁款、安置费、补偿款解决的几种方式

6.片区开发中资产归属及资产转移问题探讨

(十三)商业银行等金融机构参与片区综合开发

1.金融机构支持实体经济发展相关政策解读

2.15号文之后，商业银行如何介入城市更新项目？

3.商业银行参与片区开发子项目建设

4.片区综合开发收益性与贷款可行性

5.片区中公益性项目与土地出让金平衡方式风险点

6.投资人+EPC模式后期融资及政府贷款贴息

(十四)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

7.近期央企、国企投资开工片区开发案例分析

**附件二、**

**“债务严监管形势下城市更新 片区综合开发**

**‘两新一重’项目谋划与投融资实务培训班”报名回执表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 单位名称 |  | 邮 编 |  |
| 单位地址 |  |
| 联 系 人 |  | 部门职务 |  |
| 办公电话 |  | 手 机 |  |
| 传 真 |  | 电子信箱 |  |
| 参训人员 | 性 别 | 职 务 | 电 话 | 手 机 | 邮 箱 |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 参训地点 |  | 证书申报 | 《投融资分析师》高级□ |
| 收费标准 | A：3600元□ B：5600元□  |
| 住宿方式 | 单住□ 合住□ 自理□ |
| 付款方式 | 转账汇款□ 现场交费□  | 金额 |  |
| 收款信息 | 户  名: 北京中科领航教育咨询有限公司开户行：中国工商银行股份有限公司北京半壁店支行账  号：0200247009200076612 |
| 备 注 | **请将《报名回执表》发送至会务组，并于报名3****日内将培训费汇至指定账户，会务组确认后即发《报到通知》，详细说明培训安排具体事项。** | 单位印章2022年 月 日 |

**联系人：郭磊 18701646027 邮箱：2952107154@qq.com**