

新常态下政府与社会资本公私合作（PPP）模式

课程信息：主题：“新常态下政府与社会资本公私合作（PPP）模式及其在
新城新区土地一级开发中的应用与 2016 年最新土地与房屋征收补偿、（旧城镇、
旧厂房和旧村庄）三旧改造实务操作

培训对象：各级政府、土地主管部门人员等等

参加对象

各级政府、土地主管部门、土地储备交易整理中心、建设局、财政局、发改局、
房地产管理局、城中村改造及征地拆迁办等相关单位；各工业园区、经济
技术开发区管委会；各市（县）资产经营、城投公司；大中型房地产开发企
业；土地招拍挂中介服务企业和银行、信托、基金等金融投资等机构的相关人
员

各有关单位：

随着新型城镇化建设步伐的不断加快，土地开发投融资项目逐渐增多，地方
政府融资和债务风险管理越来越被社会高度关注，在这样的背景下，地方政府融
资压力剧增，土地财政面临难题，融资出现瓶颈，地方政府融资平台急需转
型，创新融资模式。2014 年 9 月财政部下发《关于推广运用政府和社会资本
合作模式通知》（财金〔2014〕76 号文），通知提出推广运用政府和社会资
本合作模式（PPP），是国家确定的重大经济改革任务，也是促进经济转型升
级、拓宽城镇化建设融资渠道、支持新型城镇化建设的必然要求。2014 年 10
月国务院办公厅发布了《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发
〔2014〕43 号文，规范区域经济发展过程中土地一级开发的融资问题。现应

各地要求，为提高 PPP/BT/BOT/TOT 在土地一级开发及基础设施项目风险防范意识以及分析解决项目投融资实践中的问题。

在当前“新国八条”楼市调控政策和《国有土地上房屋征收与补偿条例》的实施及各项金融调控政策的密集出台，土地开发资金短缺，融资更加困难，征地拆迁难度进一步加大。随着我国社会经济的快速发展，城市建设、城区改造项目增速很快，由此引发的土地纠纷案件逐年增多，并呈现案件数量多，所占比例大；案件类型多样、复杂，涉及面广；遗留问题多、处理难度大；因此，如何转变土地开发战略，探索新的土地开发和融资模式、了解三旧改造及征地拆迁的最新政策成为各有关部门关注的焦点。协会决定举办“新常态下政府与社会资本公私合作（PPP）模式及其在新城新区土地一级开发中的应用与 2015 年最新土地与房屋征收补偿、（旧城镇、旧厂房和旧村庄）三旧改造实务操作”高级研讨会。现将有关事项通知如下：

研讨内容

（一）、新常态下政府与社会资本公私合作（PPP）模式

- 1、PPP 相关政策解读及操作要点；
- 2、土地综合开发中的 PPP 模式应用；
- 3、PPP 模式在土地一级开发基础设施建设项目的融资方式；
- 4、PPP 模式的风险及防范；
- 5、目前财政部和各机构对于 PPP 模式研究的最新进展总结；
- 6、关于建设项目 PPP 的管理模式；
- 7、土地一级开发成本构成及收益形式；

- 8、PPP 模式在土地一级开发基础设施建设项目的融资方式；
- 9、区域经济发展、土地一级开发模式与 PPP；
- 10、城市综合体、城市运营商与土地一级开发；
- 11、城市新区、产业园区和生态旅游园区的土地运营模式；

(二)、新城新区土地一级开发中的应用

- 1、土地一级开发模式分析；
- 2、企业如何提前介入土地一级开发项目；
- 3、土地一级开发项目方案编制依据、注意要点及技巧；
- 4、土地一级开发项目成本构成、降低成本的技巧和策略；
- 5、土地一级开发项目中土地出让金的返还路径；
- 6、土地一级开发的合同签订要点及风险控制；
- 7、土地一级开发企业如何进行利润分配、如何维护自身权利；
- 8、土地储备机构如何和企业合作进行土地开发；
- 9、土地性质、现状、规划等对土地一级开发顺利进行的影响；
- 10、土地一级开发流程与联审、出让条件与方式、有关文件起草等；
- 11、土地一级开发过程中如何把控工作进度及风险管理问题；
- 12、开发商参与土地一级开发的盈利模式与利益保障；
- 13、城市新区、产业园区和生态旅游园区的土地运营模式；
- 14、各种成片存量改造：国有农场、林场、湖泊、矿区和工业厂房；
- 15、解读国家有关土地开发政策及最新的土地调控政策及未来发展趋势；
- 16、土地一级开发典型案例讲解；

2015 年最新土地与房屋征收补偿、（旧城镇、旧厂房和旧村庄）三旧改造

- 1、集体土地征收与补偿基本程序；
- 2、集体土地征收房屋搬迁与国有土地上房屋征收搬迁的比较；
- 3、《国有土地上房屋征收与补偿条例》的总则与附则；
- 4、国有土地上房屋征收决定制度；
- 5、国有土地上房屋征收补偿制度；
- 6、作出房屋征收决定的程序（流程）概述；
- 7、征收房屋对相关规划的要求；
- 8、房屋征收的启动程序；
- 9、对不当增加补偿费用行为的限制程序；
- 10、选定房地产价格评估机构并进行分类评估程序；
- 11、对被征收房屋的调查登记程序；
- 12、拟定征收补偿方案与征求公众意见程序；
- 13、征求公众意见的公布与旧城区改建补偿方案的听证程序；
- 14、房屋征收的社会稳定风险评估程序；
- 15、房屋征收的决策程序及对征收补偿费用的拨付与监管程序；
- 16、对未经登记的建筑的调查认定和处理程序；
- 17、棚户区暨“三旧改造”概述；
- 18、旧城区改建的产权调换安置方式；
- 19、棚户区改造依据；

20、“三旧改造”与新区建设的矛盾；

21、“三旧改造”资金的筹集；