

新规下土地收储基金及 PPP 模式下的土地一级开发与棚户区改造、 土地收储政府购买服务研讨会

课程背景：

在国务院 43 号文规范地方政府债务管理的大背景下，2016 年 2 月，财政部、国土资源部、中国人民银行、银监会联合发布《规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》(财综[2016]4 号)要求，自 2016 年 1 月开始，各地不得再向银行业金融机构举借土地储备贷款、各类城投公司等其他机构一律不得再从事新增土地储备工作。4 号文虽然关掉土地储备项目贷款的窗口，但也首次明确允许土地收储项目可以采用政府购买服务模式。

针对当前土地开发资金短缺，征地拆迁难度进一步加大，土地储备机构及城投公司等如何实现新规下的转型问题。特举办“新规下土地收储基金及 PPP 模式下的土地一级开发与棚户区改造、土地收储政府购买服务”。此次培训班主要探讨新规下土地收储及开发的政府购买服务模式运用，学习土地收储产业基金运作以及土地一级开发 PPP 模式实务操作。

参加对象：

政府主管部门、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、公共资源交易中心、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；银行、信托、基金等金融投资等机构的相关人员。

课程大纲

(一) 有关土地储备政策解读

- 1、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》的解读
- 2、《规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》呈现新特征
- 3、土地收储政府购买服务模式推广；
- 4、城投公司、园区开发公司转为项目承接主体或供应商；
- 5、项目承接主体的银行贷款，转为非政府债务；
- 6、土地使用权出让收入不得作为偿还贷款来源；
- 7、土地储备和资金管理行为的有关规定；
- 8、土地储备资金的预算管理；
- 9、妥善处置存量土地储备债务；
- 10、土地储备资金的适用范围；
- 11、中央和地方 PPP 融资支持基金与城市土地一级开发；
- 12、财政体制调整、地方政府投融资改革与土地储备业务开展；

(二) 土地储备政府购买服务模式

- 1、土地征收、收购、收回涉及的拆迁安置补偿操作；
- 2、土地储备中的相关道路、供水、供电、供气、排水、通讯、土地平整等基础设施建设；

- 3、政府购买服务的实施程序；
- 4、产业投资基金参与联合承接主体从事土地开发；
- 5、房地产公司参与联合承接主体从事土地开发；
- 6、政府购买服务模式案例。

(三) PPP 模式下的土地一级开发

- 1、土地一级开发基本概念及操作要点；
- 2、土地一级开发关键流程及成本构成；
- 3、PPP 相关政策解读及操作要点；
- 4、PPP 模式的项目融资主要渠道（银行贷款、发行债券、产业基金）；
- 5、土地一级开发项目的 PPP 模式；
- 6、基金+PPP 模式在土地开发的运用；
- 7、土地一级开发项目的 PPP 案例。

(四) 棚户区（三旧）改造、房屋征收补偿

- 1、《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》
- 2、拆迁安置和配套设施建设捆绑；
- 3、棚户区改造中金融工具及案例；
- 4、棚户区改造资产证券化模式及案例
- 5、棚户区改造中的 PPP 模式及案例；
- 6、产业投资基金参与棚户区改造及案例。

