

# 《债务严监管形势下片区综合开发探讨》

课程提纲：

第一部分 从“谜一样的地方政府隐性债务”讲起

## 一、揭开“谜一样的地方政府隐性债务”面纱

- (一) 地方政府隐性债务的本质及成因
- (二) 地方政府隐性债务的潜在风险
- (三) 运用技术手段助力化解存量隐形债务的方式
- (四) 运作监管科技完善地方债风险防范机制的探讨

## 二、债务监管政策法规梳理解读

【互动交流 答疑解惑】

第二部分 地方政府隐性债务的界定与监管变迁

## 一、地方政府隐性债务的界定

- (一) 隐性债务的定义
- (二) 区分地方政府债务、地方政府性债务、政府或有债务和隐性债务
- (三) 隐性债务的规模

## 二、地方政府隐性债务监管政策变迁

- (一) 第一阶段（2017-2018年）：以隐债甄别为重点
- (二) 第二阶段（2019-2020年）：开启隐债置换，首批建制县（区）隐债化解试点推出
- (三) 第三阶段（2021年以来）：监管加严，以“控增化存”为核心的三条主线

【互动交流 答疑解惑】

第三部分 “十四五”地方政府投融资模式的重构与投融资逻辑创新

## 一、政府投融资模式重构三步奏解读

1. 政府融资平台公司职能的重新定位
2. 地方投融资交易结构的转变
3. 提供基建及公共服务市场化模式的转变方式
4. 新形势下的地方政府隐性债务的形式及化解
5. 地方政府和政府平台公司投融资的负面清单
6. 城投公司投融资的正面清单及难点解析
7. 城投公司通过上市完成转型升级的典型案例
8. 城投公司转型后主导地方基础设施建设的机遇和挑战
9. PPP、ABO、EPC+F等模式的实施风险与应对策略

## 二、新基建与政府投融资新理念

1. 区分隐性债务和市场化融资
2. 区分政府投资项目和企业投资项目
3. 规划有经营收入的项目（自求平衡与资源补偿）
4. 授权开发+做大做强平台公司
5. 合规安排政府资金的多种使用方式
6. 土地最终产出与项目包装的紧密结合
7. 大基建时代的综合平衡

8.结构化融资过程中对优先和劣后的安排分析

9.运用政府债券撬动基建投融资的实务

【互动交流 答疑解惑】

#### **第四部分 片区综合开发项目投融资实务要点分析及案例分享**

##### **一、土地储备与土地出让**

1.土地储备业务的流程及合规性要求

2.土地储备项目政府采购工程和服务能否融资？

3.土地出让金返还模式是否可行，土地出让金可否融资

4.土地出让金如何合规用于片区开发项目，建设时序、土地供应及预算如何衔接？

5.土地储备项目与片区综合开发项目的联系与区别

6.平台公司与社会资本方如何合规介入土储业务？

7.以土地出让金为主要产出的项目如何融资？

8.专项债解决土储资金的模式与要点

9.如何实现土地开发一二级收入联动

10.生地熟地毛地净地的区别

##### **二、片区综合开发项目边界界定与投融资问题解析**

1.政府购买拆迁安置服务是否包括征拆补偿资金

2.什么是产业地产？产业地产项目有哪些开发模式

3.政府授权企业做片区综合开发的授权范围如何界定及其依据

4.“管委会+平台”模式中管委会与平台公司的核心权责界定及操作模式要点解析

5.不经过招拍挂而获得土地使用权的政策要求

6.政府同时授权一二级开发的条件与政策依据

7.如何分析片区项目的可融资性？

8.以房地产租售为主要产出的片区项目如何融资？

9.以产业经营为主要产出的片区项目如何融资？

10.从便于融资的角度应该如何规划片区项目或相应的个子项

【互动交流 答疑解惑】

#### **第五部分 土地储备开发模式解析与片区综合开发联动自平衡模式分析**

##### **一、土地储备开发主流模式解析**

1.传统模式

2.委托代建+采购工程、采购服务模式

3.做地模式

4.二级赎买一级模式

5.反向委托（或反向购买）模式

##### **二、片区综合开发政策联动自平衡模式**

1.城市更新模式

2.TOD 模式

3.EOD 模式

4.M0 新型产业模式

5.矿山生态修复自平衡模式

6.砂石资源自平衡模式

7.“先招后拍”模式

### 三、片区综合开发操作联动自平衡模式（产业勾地）

1.设条件拿地

2.带方案拿地

3.前置资格审查

4.点状供地

5.批量供地

【互动交流 答疑解惑】

## 第六部分 片区综合开发结构化合作运作模式

### 一、“政府授权+城市合伙人+EPC”模式在片区综合开发应用及案例分析

1.政府授权（ABO）与 PPP、特许经营甄别

2.政府授权（ABO）合规性分析

3.政府授权（ABO）模式中 A 对平台公司如何操作，是否需要招标？

4.政府授权模式做大做强地方平台公司的操作要点

5.40 号文后 ABO 常见的违规与整改方式及案例

6.政府授权（ABO）市场化融资运用要点及案例

7.政府授权（ABO）模式政府支付路径的特殊性及合规性安排

8.政府授权（ABO）模式如避免政府“固化支出”，如何设置“绩效评价”

9.社会资本参与“政府授权+城市合伙人+EPC”模式的合规要点及分险防范

10.“政府授权+城市合伙人+EPC”模式包含的两层付费关系，平台如何与社会资本进行结算支付

11.“政府授权+城市合伙人+EPC”模式实务案例分享

12.片区综合开发授权模式能否融资，该如何融资？

### 二、片区综合开发项目如何实施“投资人+EPC”模式

1.企业核准备案为何可以应用“投资者+EPC”或“投资合作+EPC”模式？

2.真假“投资人+EPC”模式如何判断？

3.纯公益性项目打包可否用“投资人+EPC”模式？是否为隐性债务？

4.“投资人+EPC”模式下合规性分析及案例

5.“投资人+EPC”模式下收益来源分析及案例

6.“投资人+EPC”模式下市场化融资运用要点

7.“投资人+EPC”模式下项目资本金筹集模式

8.“投资人+EPC 模式”政府补贴怎么补才合规？

9.央企、国企与地方平台合作采用“投资人+EPC 模式”操作项目的两类合规模式分析

10.“投资人+EPC”模式“两标并一标”解析

11.避免“投资人+EPC”沦为 BT 模式违规应注意的问题

【互动交流 答疑解惑】

## 第七部分 项目投融资操作实务与运营管理增值服务策略探讨

### 一、城市更新项目投融资模式实务

（一）城市更新项目政策梳理及 63 号文的应对措施

（二）城市更新项目分类

- (三) 城市更新项目的操作流程分析
- (四) 企业参与城市更新项目的操作模式分析
- (五) 城市更新项目的收益构成及来源
- (六) 城市更新项目可采取的投融资模式探讨
- 1. 地方政府利用财政资金直接投资模式及案例
- 2. 地方政府配套资金同时发行城市更新专项债模式及案例
- 3. 地方政府授权下的地方国企 ABO 模式投资及案例
- 4. “投资人+EPC”模式的应用
- 5. 政府和社会资本合作模式 (PPP 模式) 的应用及案例
- 6. 置换为单一权利主体的一二级联动模式
- 7. 政府与市场合作模式下一二级联动模式
- 8. 地方政府+房地产企业+产权所有者合作模式及案例
- 9. 属地企业或居民 (村民) 自主更新模式
- 10. 项目经营性收入不足下多个更新改造项目组合平衡及利用跨区域资源补偿模式平衡的包装

(七) 城市更新相关案例解析

## 二、EOD 模式运作实务

- 1. EOD 模式政策要点及一、二批试点项目分析
- 2. EOD 模式 6 大主要收益来源财务分析
- 3. EOD 模式下的参与主体分析
- 4. EOD 模式开展的三个阶段
- 5. EOD 项目三大落地投融资模式
- 6. EOD 适宜的四大项目领域
- 7. EOD 项目策划和落地的核心要点
- 8. EOD 模式中的“采购工程”和“购买服务”的问题与操作要点
- 9. EOD 模式相关案例解析
- 10. EOD 项目融资 (核心是一二级联动)

## 三、园区 (片区开发) 运营管理与增值服务策略

- (一) 园区运营的四大模式分析
- (二) 园区运营模式选择的因素分析
- (三) 园区运营方案设计
- (四) 园区产业运营服务设计
- (五) 园区服务的盈利模式分析
- 1. 园区服务的盈利模式设计
- 2. 园区服务的盈利效益测算
- 3. 园区服务的盈利模式实现

【互动交流 答疑解惑】

结语