

《新政下片区综合开发项目投融资模式创新实务与实操案例分析》

【课程背景】

“十四五”期间我国在投资领域，重点推进既促消费惠民生又调结构增后劲的新型基础设施建设。地方政府在区域经济发展正在从单一土地财政融资和单纯基础设施建设投资拉动经济增长，逐步向以土地、产业、税收、基础设施、公共服务、财政、金融、项目等综合性投资开发建设（即片区综合开发）转变。产业新城、城市更新、EOD、MO等多形式的片区综合开发正在逐步成为推动新型城镇化建设的重要开发模式，也成为城市更新发展升级的重要途径，政府与市场化各主体合作进行片区及土地成片开发和更新也逐步成为主流模式。基于合规性和平台公司高质量发展的要求，平台公司作为政府项目载体和嫁接社会资本的桥梁，对F+EPC与EPC+F在片区开发项目中的应用风险梳理与防范对策进行探讨。

【课程对象】

- 1.各区县政府，各区县级投融资平台；
- 2.政府：发改、财政、住建、法制、交通运输、能源、水利、环保、农业、林业、科技、医院、卫生、养老、教育、文化、仓储物流与产业园区等部门人员；
- 3.企业：新基建、交通、能源、仓储物流、环境保护、信息网络、园区开发等领域；建筑建材、城镇供热、污水处理、固废危废垃圾处理、仓储物流、收费公路、水电气热等国有及民营企业；国有大中型企业、大型民企以及PPP项目SPV各领域企事业单位管理人员；
- 4.金融：证券公司、基金公司、商业银行、信托公司、资产管理公司、融资租赁公司以及工程咨询设计、财务顾问、法律行业。

【授课时间】2天

【课程大纲】

前言

第一部分 片区综合开发项目投融资实务要点分析及案例分享

- 1.土地储备业务的流程及合规性要求
- 2.平台公司与社会资本方如何合规介入土储业务？
- 3.政府购买拆迁安置服务是否包括征拆补偿资金
- 4.土地储备项目政府采购工程和服务能否融资？
- 5.土地出让金返还模式是否可行，土地出让金可否融资
- 6.什么是产业地产？产业地产项目有哪些开发模式
- 7.土地储备项目与片区综合开发项目的联系与区别
- 8.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
- 9.“管委会+平台”模式中管委会与平台公司的核心权责界定
- 10.“管委会+平台”模式操作要点解析

【依据企业实际项目案例 交流互动 答疑解惑】

第二部分 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
- 【依据企业实际项目案例 交流互动 答疑解惑】

第三部分 片区综合开发操作自平衡模式应用实践探讨

一、片区综合开发政策联动常规自平衡模式

- 1.城市更新模式
- 2.TOD 模式
- 3.EOD 模式
- 4.MO 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

二、片区综合开发操作联动带条件合作自平衡模式

- 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

【依据企业实际项目案例 交流互动 答疑解惑】

第四部分：片区综合开发结构化合作运营模式与案例分析

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.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.避免“投资人+EPC”沦为BT模式违规应注意的问题等。

三、片区综合开发项目投融资F+EPC与EPC+F应用实践辨析与风险防范

1.片区综合开发项目投资、建设、运营一体化模式分析

2.F+EPC与EPC+F在片区开发项目中的应用实践辨析

3.F+EPC与EPC+F在片区开发项目中的应用风险梳理与防范对策

【依据企业实际项目案例 交流互动 答疑解惑】

第五部分 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）

【依据企业实际项目案例 交流互动 答疑解惑】

第六部分 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

【依据企业实际项目案例 交流互动 答疑解惑】