

# 二十大新形势下建筑施工投资业务发展方向及机遇分析

## ——后 PPP 时代建筑企业投融资的主要模式及创新方向

阮晓东 博士 研究员

### 1、与建筑工程投资发展密切相关宏观经济环境分析

- 新战局：二十大报告指出“以新安全格局保障新发展格局”
- 新规划：建企拓展业务增长第二曲线，重点业务新布局趋势
- 新班子：2023 年两会后我国组建新一届政府的应对策略分析
- 新策略：新型城镇化的方略及央行三支箭对地产行业的影响

### 2、我国全面加强基础设施投资和建设市场机遇分析

- 交通基建投资：交通强国新规划及综合立体交通网主骨架
- 公共事业投资：医疗基建及学校、公共服务设施等房建布局
- 物流基建投资：十四五冷链物流骨干通道及冷链物流布局
- 航空基建投资：十四五加强支线机场、通用及货运机场建设
- 水利基建投资：中国“十四五”时期将加快国家水网建设
- 能源基建投资：“十四五”大型清洁能源基地布局及能源基建
- 市政基建投资：“十四五”时期城市防洪防灾的韧性城市建设

### 3、新形势下建筑企业投融资的主要模式及创新方向

- PPP 暂停，基础设施投资的商业模式的调整方向
- “类 PPP”创新——股权投资+施工总承包（EPC+F）趋势分析
- 基础设施投资创新模式——BOT+EPC 模式及 BOT+X
- 政策推动(EOD)和未来城市业务发展的新投资机会
- 融投资带动总承包项目合法合规标准——定量标准
- 融投资带动总承包项目的审批模型及合规要点分析
- 基础设施投资风险：项目超概，规避超概风险（工程变更）
- 八个典型融投资拉动总承包案例分析

### 4、以城市更新为例看城镇化新型投融资部署与潜力

- 典型模式--发行专项债模式（以下均有案例分析）
- 典型模式：PPP 模式及未来趋势判断
- 政府主导、市场参与模式（类 ABO 涉及片区开发）
- 市场主体，五方联动
- 土地延伸：大片区统筹平衡模式
- 多项目整合形成项目包发行债券
- EOD 模式：土地资源反哺，商住用地出让
- 存量补增量：老旧小区改造 BTO 模式
- 城市更新基金：真股权与明股实债并存

➤ REITS 与类 REITS 模式