

马海顺老师城市更新系列课程：

谋划 策划 筹划 规划 计划 比划

城市更新新政下片区开发交易架构顶层设计与案例解析

破解地方发展困局 培育经济增长路径 实现政企合作共赢

课程大纲

前言：新形势下区域产业与经济融合“六划智慧”破解地方发展困局

(一) 没有规矩 不成方圆

(二) “片区开发”狭义广义解释

(三) 自然资源部：土地征收“成片开发”标准配套支持

(四) 城市更新行动实施的背景与处境分析

(五) “六划智慧”破解地方发展困局模型解析

一、知识点：片区综合开发相关政策法规梳理与解读

(一) 财政部关于推进政府和社会资本合作规范发展的实施意见（财金[2019]10号）

(二) 政府投资条例（国务院令 第712号）

(三) 中华人民共和国预算法

(四) 基础设施和公用事业特许经营管理办法（国家发改委、财政部、住建部、水利部、中国人民银行联合发文）

(五) 《关于国有资本加大对公益性行业投入的指导意见》（财政部财建〔2017〕743号文）

(六) 《关于实施2018年推进新型城镇化建设重点任务的通知》（发改规划〔2018〕406号）

(七) 《关于促进开发区改革和创新发展的若干意见》（国办发〔2017〕7号）

(八) 自然资源部关于印发《土地征收成片开发标准（试行）》的通知 2020年11月5日

二、重点：片区综合开发模式交易架构顶层设计合规变通需求分析

(一) “投融资+EPC”模式与“ABO”模式辨析

(二) 合作区域内项目实施内容梳理

(三) 项目操作的关键环节与要点分析

(四) “投融资+EPC”模式优势与缺陷分析

(五) 片区开发模式的必要性与合规性分析

(六) 片区综合开发的交易架构与操作流程分析

(七) “六划思维模式”的项目执行团队长效管理与目标设定和分解

三、难点：片区综合开发社会风险分析与纠纷处理化解主体分析

(一) 征地补偿风险

(二) 房屋拆迁安置风险

(三) 失地农民社会保障风险

(四) 外嫁女安置补偿风险

(五) 施工安全风险

(六) 资金链断裂风险

(七) 干部能力风险

(八) 社会治安风险

(九) 历史遗留问题的风险

(十) 土地隐型市场风险

(十一) 项目推进风险

四、焦点：片区综合开发风险防范对策与建议

(一) 片区综合开发风险类别与表现形式

(二) 片区综合开发风险防范对策

(三) 片区综合开发模式核心观点与建议

五、实操：片区综合开发案例分析

(一) 许昌市忠武路区域开发建设项目

(二) 驻马店市城乡一体化示范区新型城镇化项目

(三) 某市城乡一体化示范区新型城镇化项目

(四) 某区城市更新既有建筑升级老旧小区一体化综合改造项目

六、全国 PPP 综合信息平台项目管理库片区综合开发项目情况

七、全国 PPP 综合信息平台项目储备库片区综合开发项目情况

小结：互动交流与问题解答