

# 中培建信息咨询中心文件

中培建字〔2024〕11号

## 关于举办新政下“三大工程”投资建设操作实务与最新金融背景下“借新还旧”隐性债务化解实务及万亿国债申报与实用专题培训班的通知

各相关单位：

2023年12月召开的中央经济工作会议提出，加快推进保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造等“三大工程”。作为党中央一项重大战略部署，“三大工程”不仅是房地产模式转型的重要抓手和发展契机，还将我国的城市建设提升到了一个新的高度。可以期待，随着“三大工程”从中央到地方的加速布局，将对房地产业和建筑业这两个住建领域的支柱产业产生积极带动作用，建筑业企业也将在积极参与“三大工程”的建设中实现企业转型升级和高质量发展。

“35号文”发布后，城投企业被施以分类管理，新增融资受到严格限制。新年之际，政府投融资领域也政策频出，EOD实施导则、政府与社会资本合作模式实施方案编制大纲等接连发布。在新形势下，如何做好项目顶层策划、各项要素统筹、银行授信与融资，同时规避地方政府隐性债务、合法合规操盘项目，是各方均关心的问题。我中心决定举办新政下“三大工程”投资建设操作实务与最新金融背景下“借新还旧”隐性债务化解实务及万亿国债申报与实用专题培训班。现将有关事宜通知如下：

### 一、培训内容

#### 一、“三大工程”政策解读与全流程解析

1. “三大工程”概念定义与类型
2. “三大工程”政策解读与展望

3. “三大工程”市场空间与机遇
4. “三大工程”项目来源与方向
5. “三大工程”全流程解析
6. “三大工程”建设模式、改造模式分析
7. “三大工程”投资模式、融资模式分析
8. “三大工程”盈利模式分析与设计
9. “三大工程”政府隐形负债规避策略
10. “三大工程”关键要点解析与风险规避
11. 央行接投放PSL，支持三大工程的要点解读

## 二、“三大工程”土地痛点解决与土地一二级联动

1. 如何争取新增指标，将农用地转为建设用地
2. 如何挖掘存量建设，进行土地用途变更，突破升值瓶颈
3. 如何参与规划编制，操作项目符合政府原始规划、抓住窗口机

遇

4. 如何进行“三大工程”手续报批报建
5. 如何进行农转用手续报批
6. 如何进行建设用地预审
7. 如何进行土地征收手续报批
8. 土地一级开发立项及手续办理
9. 土地一级开发成本测算以盈利测算
10. 土地一级开发征地拆迁
11. 土地一级开发投融资模式分析
12. 土地一级开发资金来源路径分析
13. 土地一二级联动策略
14. 土地一二级联动设计、策划
15. 土地一二级联动产业布局
16. 土地一二级联动排他设定
17. 土地一二级联动优惠争取
18. 土地招拍挂相关流程与政策

### 三、“三大工程”+产业落位、招商与运营

1. 近期热门拿地产业汇总分析
2. 产业拿地发展形势分析及优劣势分析
3. 产业拿地与各企业合作模式分析
4. 产业拿地谈判技巧、方法、策略
5. 产业拿地方案编写要求、内容、设计
6. 产业拿地方案各业态对比安排分析、产住比安排
7. 文旅康养、大数据、基础建设产业拿地模式分析
8. 如何确定产业拿地多元化土地性质、用途与类型
9. 如何预判产业拿地周期、获地成本
10. 产业拿地协议签订关键点、注意事项
11. 如何返还产业拿地地价溢价部分
12. 产业拿地优惠政策争取与谈判
13. 行内标杆：A集团文旅康养项目产业拿地全流程及要点解析
14. 行内标杆：A集团大数据产业拿地案例全流程及要点解析
15. 行内标杆：A集团冰雪产业拿地案例全流程及要点解析
16. 行内标杆：A集团工业制造产业拿地案例全流程及要点解析

### 四、“三大工程”全流程 开发 建设 销售 资金 招商与运营（案例剖析）

1. XX城中村改造合作模式、投融资模式、盈利方式、资金来源、风险控制案例剖析
2. XX城中村改造项目土地一二级开发联动、三级招商运营全流程解析
3. XX保障性住房项目投资模式、开发模式、盈利模式解析
4. XX保障性住房项目与集体土地入市开发、建设、运营
5. XX“平急两用”工程设计理念、投融资、盈利模式分析
6. XX“平急两用”工程与产业结合招商运营模式分析

### 五、土地储备与开发项目投融资实务要点分析

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地开发业务？
3. 土地出让金如何合规用于片区开发项目，如何不构成隐债？
4. 土地储备项目政府采购工程和服务能否融资？政府购买服务、政府采购工程、委托代建如何做少量融资？
5. 土地储备项目与片区综合开发项目的联系与区别
6. 什么是生地出让、毛地出让、熟地出让，如何合规操作？
7. 如何分析片区项目的可融资性？
8. 哪些情况可以打通土地一二级开发？如何实现土地开发一二级收入联动
9. 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目
10. 如何进行片区项目资金平衡分析？
11. 如何确定片区开发投融资模式，片区综合开发如何开展市场化融资？如何设置分期分片开发和峰值支付
12. 如何规避“以国企购地方式虚增土地出让收入”？
13. 什么是土地增减挂钩业务，土地增减挂钩指标交易和耕地占补平衡指标如何融资，全域土地综合整治的融资模式
14. 土地集中流转项目如何融资？
15. 什么是产城融合用地？有哪些支持政策？

## **六、如何理解“借新还旧”融资平台名单的实质**

1. 名单内的融资平台有哪些融资“福利”
2. 允许名单内企业针对存量债务进行借新还旧
3. 如何理解“借新还旧”的“旧”
4. 融资平台公司今明两年化债融资政策导向
5. 建立防范融资平台公司债务风险长效机制

## **七、如何理解名单外参照城投公司管理的公司**

1. 其存量债务所对应的项目的公益性特征并不显著
2. 为城投类企业管理的仅能借新还旧
3. 发行债券融资需审核的几项财务指标
4. 处于高风险地区或财务指标不达标时如何开展融资

5. 未处于高风险地且达到上述财务指标的情况下如何开展融资

## 八、融资平台公司存量债务化解实务及案例

1. 融资平台公司债务与地方政府隐性债务的关系
2. 融资平台公司债务重组化债途径及案例
3. 融资平台公司债务置换方式及案例
4. 融资平台公司通过展期、降低利率化解到期债务的方法及案例
5. 债务重点地区融资平台公司债务化解方式
6. 金融机构与融资平台公司债务置换和重组条件分析
7. 如何利用“过桥”资金化解融资平台公司债务
8. 融资平台公司信用评级提升操作
9. 融资平台公司新增债券融资
10. 化解债务过程中的配套政策

## 九、政府隐性债务界定解析及案例

1. 地方政府为贷款主体承担担保责任及案例
2. 地方政府承诺财政资金偿还项目融资及案例
3. 构成政府中长期支出责任（产业基金、PPP、购买服务）及案例
4. 地方政府部门向本地国企借款及案例
5. 政府购买服务合同将工程和服务项目打包及案例
6. 以预期土地出让收入作为项目还款来源及案例

## 十、EOD 项目运作实务

### （一）生态环境导向的开发(EOD)项目实施导则(试行)实施后 EOD 项目操作要点解析

1. EOD 核心理念：融合+一体+反哺及 E 与 D 关联的合规性分析
2. EOD 项目主要收益来源及收益逻辑—水、砂石、林、产、地、财，如何合规纳入项目收入
3. EOD 项目的回报模式及回报来源组合，片区开发项目排除后如何进行产业投资，EOD 项目预期收益、支出及资金平衡方案策划要点
4. 新规后 EOD 项目如何选择生态项目与产业项目及占比分析
5. 新规要求“不以土地出让收入、税收等助作为项目收益”该如

何理解？如何操作？

## （二）EOD 项目融资要点及案例分享

1. EOD 项目融资模式及项目资本金的筹措方式
2. EOD 项目如何实现资源的统筹与现金流的保障
3. EOD 如何实现一二三级联动自求平衡融资

## 十一、万亿国债项目的申报与使用操作实务

1. 中央预算内投资专项资金与万亿元国债投资关系分析
2. 万亿元国债投资如何申请
3. 万亿元国债资金投向哪些领域
4. 水利项目如何有效申请获得万亿元国债
5. 万亿元国债资金做项目资本金操作方式
6. 上一轮国债投资基础设施项目案例分享

## 二、课程收益

成熟的课程设计，真正应用于工作实践。通过培训，使参加学习的人员了解掌握“三大工程”与 EOD 投融资等领域最新法规，理清实务中重点、难点、疑点、焦点问题，拓展解决问题的视野和思路，提高专业素养和实践能力，解决管理实务中遇到的问题。

## 三、培训对象

1. 各级党政领导及发改、住建、环境、自然资源、农业农村、财政等部门领导和相关业务骨干人员；
2. 各类建筑（央企、国企、民企）等单位的高管层领导及投资、市场、经营、基础设施、创新等业务部门领导和业务骨干人员；
3. 各类国企、城投、发投、农投、国资运营、城市更新、地产开发、文旅康养、土地开发利用等相关单位业务负责人和相关人员；
4. 相关金融机构业务负责人和骨干人员。

## 四、拟邀授课专家

于老师：土地开发利用专家；清华、北大总裁班特聘讲师；任职于国内甲级规划院土地板块负责人、国内知名科技园区、科技城建设集团等。

王老师：财政部 PPP 示范项目评审专家、住建部海绵城市试点考核专家，中国政法大学 PPP 研究中心专家委员、中国投资咨询有限责任公司。

冯老师：北京建筑大学 PPP 研究中心、建筑供应链金融研究中心专家、中国国际工程咨询有限公司专家库专家等。曾参与国家发改委、财政部、自然科学基金委等委托、资助的 PPP 相关研究十余项。

## 五、培训时间和地点

2024 年 4 月 17 日—4 月 20 日 青岛市（17 日全天报到）

2024 年 5 月 23 日—5 月 26 日 广州市（23 日全天报到）

## 六、相关费用

培训费：3800 元/人（含培训、资料、课件、中餐及增值税数电发票等）；

住宿费：会务组统一安排，费用自理；

优惠机制：5 人及以上 3300 元/人，10 人及以上 3000 元/人；

本次培训指定收款单位：

单位名称：河南中培建信息咨询中心有限公司

账户号码：1718 0210 0920 0110 923

开户银行：中国工商银行信阳分行营业部（行号：102515002109）

## 七、联系方式

请参加培训的学员提前 3 个工作日将报名回执表通过微信、邮件等方式发送至会务组，会务组收到报名回执表后下发报到通知，详告具体地点、乘车路线、食宿及日程安排等有关事项。

报名联系人：高冉老师 18569969789（同微信）

报名邮箱：1785042107@163.com

网站查询：www.hnzipj.cn

河南中培建信息咨询中心有限公司

2024 年 3 月 26 日

