|  |
| --- |
|  中 国 投 资 协 会项目投融资专业委员会文件投融培〔2021〕15号 |

**关于举办新形势下产业新城综合片区开发项目**

**投融资模式创新实务与典型案例解析专题培训班的通知**

各有关单位:

开发区建设是我国改革开放的成功实践，对促进体制改革、改善投资环境、引导产业集聚、发展开放型经济发挥了不可替代的作用，开发区已成为推动我国工业化、城镇化快速发展和对外开放的重要平台。以土地、产业、税收、基础设施、公共服务、财政、金融、项目等综合性的投资开发建设（即片区综合开发）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。

为贯彻落实《国务院办公厅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)《国务院关于推进国家级经济技术开发区创新提升打造改革开放新高地的意见》（国发〔2019〕11号）《关于促进具备条件的开发区向城市综合功能区转型的指导意见》（发改规划〔2015〕2832号）等文件精神，按照国家有关规定推进各开发建设主体开发运营，引导社会资本参与开发区投资建设，促进开发区改革和创新发展，中国投资协会项目投融资专业委员会会同北京中科善若教育咨询有限公司举办新形势下产业新城综合片区开发项目投融资模式创新实务与典型案例解析专题培训班。现将具体事项通知如下：

一、组织机构

主办单位：中国投资协会项目投融资专业委员会

承办单位：北京中科善若教育咨询有限公司

二、培训内容（详细内容见附件）

1.园区开发相关政策要点解读

2.片区开发的主要模式分析

3.产业勾地模式介绍及操作要点分析

4.开发型PPP模式的应用与案例分享

5.“管委会+平台”模式实施片区开发项目的应用

6.园区开发建设公司市场化投资片区开发项目的应用

7.片区开发项目的融资分析

8.操盘片区开发的要点

三、培训对象

1.各地住建、财政、审计部门有关工作人员。

2.基建管理、交通能源、生态环境、产业园区、融资平台、科研院所、建投施工、资产管理、资本经营、SPV公司等单位相关部门负责人。

四、授课专家

拟邀请国家部委、科研院所、高等院校、金融机构、咨询服务等相关领域专家学者授课以专题讲座、案例分析、方案咨询、研讨交流等形式进行讲解。

五、时间地点

2021年09月24日—09月28日 成都市（24日全天报到）

2021年10月22日—10月26日 南宁市（22日全天报到）

2021年11月12日—11月16日 合肥市（12日全天报到）

2021年11月26日—11月30日 郑州市（26日全天报到）

2021年12月10日—12月16日 厦门市（10日全天报到）

2021年12月24日—11月28日 海口市（24日全天报到）

六、相关事宜

**（一）培训费用**

A.2980元/人（含培训、资料、课件、场地、会议期间午餐），住宿统一安排，费用自理。

B.3980元/人（含证书、培训、资料、课件、场地、会议期间午餐），住宿统一安排，费用自理。

C.5980元/人（含证书、培训、资料、课件、场地、会议期间食宿）。

备注：证书由中国国家人事人才培训网、北京企业管理咨询协会共同颁发《投融资管理师》，证书可在国培网网站人才数据库查询。

需提供报名材料：报名表、2寸电子照片（白底免冠彩照）、身份证复印件、学历证书复印件各一份。

**（二）联系方式**

**报名负责人：聂红军 主任18211071700（微信）**

**电 话：010-87697580 邮 箱：zqgphwz@126.com**

**qq咨询：3177524020 网址查询：**<http://www.zqgpchina.cn/>



附件：1.培训内容

2.报名回执表

中国投资协会项目投融资专业委员会

 2021年4月21日

**附件:1**

**培 训 内 容**

一、园区开发相关政策要点解读

1.《国务院办公厅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)要点解读

2.《国务院关于推进国家级经济技术开发区创新提升打造改革开放新高地的意见》（国发〔2019〕11号）要点解读

3.《关于促进具备条件的开发区向城市综合功能区转型的指导意见》《关于深入推进新型工业化产业示范基地建设的指导意见》等要点解读

4.政府债务、隐性债务监管与处置相关政策解读

5.土储新政解读

二、片区开发的主要模式分析

1.产业地产的开发环境及市场机遇分析

2.地产开发模式及典型案例

3.产业新城开发模式及典型案例

4.产业基金投资模式及典型案例

三、产业勾地模式介绍及操作要点分析

1.产业勾地的概念及其特点

2.产业勾地的历史见现状

3.当前产业勾地主流模式

（1）产业新城勾地模式

（2）产业小镇勾地模式

（3）商业综合体勾地模式

（4）文旅勾地模式

（5）工业地产勾地模式

4.勾地各个阶段的操作要点

5.关于城市能级与勾地难易程度的分析

6.产业勾地的设条件及控地问题

7.产业勾地的发展趋势

四、开发型PPP模式的应用与案例分享

1.经营性项目的深入分析

（1）经营性项目的性质特点

（2）经营性项目的融资分析

（3）片区开发PPP项目采用使用者付费模式的操作特点分析

2.政府付费PPP项目的落地要点

（1）政府财政付费PPP项目的合规性要求

（2）合规性兜底与违规性兜底的特征与区别

（3）不同政府及园区状况下政府付费项目落地的难度分析

3.资源补偿模式PPP项目的落地要点

（1）如何处理土地招拍挂问题（尤其涉及商业地产的合规性问题）

（2）片区开发类项目如何充分利用土地资源

（3）深入分析资源补偿类项目的融资难点

4.财政补贴模式的落地要点

（1）实质性运营与PPP 模式挂钩问题

（2）使用者付费在PPP项目中的占比问题

（3）金融机构的关注点分析

5.产业新城PPP项目的关注点

（1）“土地一二级联动开发”事宜

（2）土地规划、指标、开发计划等对产业新城PPP项目的影响分析

（3）产业新城PPP项目回报机制设计以及与土地利用的相关性分析

6.产业新城PPP项目实务案例

（1）项目投融资结构设计及资金来源

（2）项目回报机制设计要点

（3）实务操作中项目绩效考核体系的搭建要点分析

（4）项目风险分配

（5）产业新城PPP项目难点分析及案例分享

五、“管委会+平台”模式实施片区开发项目的应用

1.“管委会+平台”操作模式简述

2.“管委会+平台”模式中管委会与平台公司的核心权责界定

3.平台公司的转型与重组

4.平台公司如何介入园区一二级开发从而实现上市的目标

5.相关案例分享

六、园区开发建设公司市场化投资片区开发项目的应用

1.《政府投资条例》的配套安排

2.政府投资与企业投资在基建项目中的比较与应用

3.如何运用企业投资模式市场化承接片区开发项目

4.平台公司市场化投资模式下资源补偿的应用

5.案例分享（平台公司投资片区开发项目自身盈利能力和社会资本的资金筹集能力）

七、片区开发项目的融资分析

1.片区开发项目融资的主要特点

2.项目资本金的难点与解决思路

3.土储基金在片区开发项目的创新运作模式

4.片区开发之产业基金运作案例解析

5.片区开发项目采用综合实施模式的案例解析

八、操盘片区开发的要点

1.ABO模式的合规性分析

2.TOD模式在片区开发中的应用

3.土地一级开发的合规性问题分析

4.专项债模式在片区开发中的应用

5.企业债券在片区开发中的应用

6.城市更新中的银行贷款问题分析

7.地方国有企业如何开展片区开发

8.社会投资人在片区开发中的应用

9.土地储备的融资问题

10.土地出让金在片区开发中的合规性问题

**附件:2**

**新形势下产业新城综合片区开发项目投融资模式创新实务与**

**典型案例解析专题培训班报名回执表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 单位名称 |  | 邮编 |  |
| 单位地址 |  |
| 联系人 |  | 职位/岗位 |  |
| 办公电话 |  | 手 机 |  |
| 传 真 |  | 电子信箱 |  |
| 参加培训人员 | 性别 | 职务 | 电话 | 手机 | 邮箱 |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 参会地点 |  | 证书申报 | 《投融资管理师》□ |
| 标准选项 | A:2980元□ B：3980元□ C：5980元□ |
| 付款方式 | □银行 □网银  | 金额 |  |
| 需要与专家沟通的问题 |  |
| 收款账户 | 单位名称：北京中科善若教育咨询有限公司开 户 行：中国工商银行股份有限公司北京永定路支行 账 号：0200247009200077514行 号：102100024703 |
| 备注 | 请将《报名回执表》发送至会务组，并于报名3日内将培训费汇至指定账户，会务组确认收到培训费后即发《参会凭证》，详细说明培训安排具体事项。 | 单位印章2021 年 月 日 |

报名负责人：聂红军 主任18211071700（微信）

电 话：010-87697580 邮 箱：zqgphwz@126.com

qq咨询：3177524020 网址查询：http://www.zqgpchina.cn/