**中 建 科 信 集 团 文 件**

中建培[2023]18号

**关于举办全域综合整治/EOD/乡村振兴与城市更新投融资模式、盈利模式与政府隐形债务规避实操落地**

**培训班的通知**

**【课程背景】**

全域综合整治、EOD生态修复工程是乡村振兴、山水林田湖草沙、 “千万工程”、生态文明建设的重要抓手，是新时代投资、发展、实施之趋势。国家强大的政策与资金支持，开启了新的投资、施工、运营赛道，为企业投资农村居民点整理、增减挂钩、工矿废弃地治理、农村人居环境整治提升、历史遗产保护、水流域治理提升、EOD生态修复、高标准基本农田、耕地提质改造等项目提供了有利支持。本次课程我们将邀请行业资深专家授课，结合政策、机遇与窗口，站在实操角度与大家分享项目来源、全流程开发、投资模式、融资模式、风险规避、政府隐形债务规避与产业招商运营等核心内容。通过本次学习，可以将上述项目投融、施工、运营一体化内容系统掌握，有效助力项目投资决策。

综合整治、EOD、乡村振兴是控制增量、挖掘存量的有利抓手，是新时代“国土”政策之导向，未来新增建设指标减少，传统拿地开发已然不适应时代发展。新时代，企业发展、生存，必须转型、破局，由“新增”获取，转战“存量”挖潜，步入存量盘活与城市更新领域。本次课程，我们也将结合实战案例讲授：关于存量盘活与城市更新地块选择、项目合作、协议签订、交易价格、政府谈判、心态博弈、退出机制、更新模式、更新流程、处置方式、升值路径、风险控制等内容，协助企业抓住市场机遇，快速加入城市更新行动。

为了帮助各有关机构提高谋划EOD项目、城市更新项目等各种类型的片区综合开发的质量，从项目申报实施方案、入库评审、授信贷款、社会资本遴选等多维度进行实操落地解析。在当前形势下，各地政府和投融资平台公司，亟待加强在融资项目谋划、债务化解及平台公司转型实务等方面的学习提升。鉴于此我集团决定举办“转型、破局、发展关于举办“全域综合整治/EOD/乡村振兴与城市更新投融资模式、盈利模式与政府隐形债务规避实操落地研讨会”。我司特邀业内一线实务专家，从专业领域角度剖析并解答政府和平台公司面临的诸多难题，有关事项详见招生简章。

特此通知

附件：1、招生简章

1. 报名回执表

北京中建科信管理咨询集团有限公司

 2023年 8月 20日

**附件 1**招生简章

**培训内容**

**话题一：全域综合整治/EOD/城市更新土地痛点解决策略与重大风险规避（研判项目可行性，规避投资风险、施工风险）**

1、如何争取新增指标，满足农转用标准

2、如何挖掘存量建设，进行更新、升值

3、如何创造流量指标，布局全域综合整治

4、如何参与规划，操作乡村振兴策划符合规划

5、如何利用基本农田，推动乡村振兴

6、如何保护生态红线，投资EOD

7、如何掌握产业导入全流程，助力乡村振兴

8、如何掌握城市更新全流程，盘活存量

9、如何研判标的合法合规性，规避无效投资

10、如何确定标的物价值，科学测算

11、如何利用/布局/盘活集体土地，推动乡村振兴

12、如何进行土地征收，推动项目进程

13、如何抓住《国土空间规划》机遇，解决痛点

14、如何掌握规划图纸要素，进行可行性研究

**我们将借助图纸、模型，发现问题、解决问题、布局项目、控制风险**

**话题二：全域土地综合整治投资类型、投资模式、盈利模式、融资模式与隐形负债规避**

1、全域土地综合整治政策分析与发展趋势

2、全域土地综合整治土地痛点解决策略与技巧

3、全域土地综合整治项目类型布局方式

4、农村居民点整理布局、投资模式、盈利模式、风险规避

5、农村居民点整理政府隐形债务规避方法与策略

6、农村居民点整理项目包装与申报

7、农村居民点整理土地利用与布局

8、农村居民点整理产业导入与运营

9、农村居民点整理与乡村振兴融合打造方向指引

10、农村居民点整理助力乡村振兴案例剖析

11、EOD生态修复项目来源路径

12、EOD生态修复项目实施主体与修复内容

13、EOD生态修复项目运作模式与全流程分析

14、EOD生态修复项目测算依据与投资测算分析

15、EOD生态修复项目盈利模式与收入来源

16、EOD生态修复项目融资模式与资金来源

17、EOD生态修复项目政府隐形负债规避方式与方法

18、EOD生态修复项目产业导入与运营

19、EOD生态修复项目与乡村振兴融合、策划

20、EOD生态修复项目风险控制与把控

21、EOD生态修复案例深度剖析

22、增减挂钩项目战略布局与内涵分析

23、增减挂钩项目全流程解析

24、增减挂钩项目指标交易方向与模式

25、增减挂钩项目指标交易流程与核心

26、增减挂钩项目盈利模式分析

27、增减挂钩项目收益分配与资金筹措

28、增减挂钩项目风险控制与规避

29、增减挂钩项目案例剖析与借鉴

30、低效用地再开发项目布局、投资模式、盈利模式分析

31、低效用地再开发融资模式、资金分配模式分析

32、低效用地再开发政府隐形债务规避

33、低效用地再开发案例剖析

34、低效用地再开发与乡村振兴融合发展

35、高标基本农田投资策略、投资模式、盈利模式分析

36、高标基本农田立项、全流程、施工内容解析

37、高标基本农田资金来源与融资模式分析

38、高标基本农田验收与回款

39、其他整治类项目投资模式、盈利模式、融资模式与风险规避

**结合六大实战案例，落实上述内容，具体分析投资、融资、盈利、债务、报批、验收各环节痛点与收获，引导学员指出问题、提出解决路径**

**话题三：乡村振兴之集体土地入市前提/流程/报批/产业招商运营与风险规避案例讨论**

1、稻香庄园休闲度假振兴项目讨论（土地、资金、人才）

2、乡村振兴新经济示范区案例借鉴（产业、包装、申报）

3、乡村文化旅游康养田园综合体研究（融资、专项、发展）

4、乡村振兴项目康养医疗度假案例分享（土地、业态、运营、自持）

5、商业办公、商墅投资逻辑探讨（融资、抵押、租赁）

6、乡村振兴项目民宿发展集群（合作、模式、盈利）

7、乡村振兴保障型租赁住房案例剖析（土地、租赁、运营）

8、乡村工业产业园项目案例引导（产业、发展、税收、招商）

9、乡村大数据产业园项目操作路径（地价、流程、路径、排他）

10、乡村产业项目全流程报批（报批、报建、手续、隐债规避）

11、国外乡村振兴案例借鉴（全流程）

12、国外乡村振兴项目借鉴（痛点规避）

**结合10+实战案例，从集体土地入市前提、方式、地类、融资、抵押、销售、产业、招商、运营、税收、优惠、盈利等方向全流程服务乡村振兴，让学员对乡村振兴投融运体系化**

**话题四：城市更新政策发展、操作模式、流程、要点、实务与风险把控**

1、城市更新政策解读与利用

2、城市更新更新模式学习

3、城市更新全流程解析

4、城市更新手续办理

5、城市更新地价确认

6、城市更新协议签订与风险控制

7、城市更新投资模式与融资路径

8、城市更新成本返还与路径

9、城市更新政府隐形负债规避

10、城市更新其他要点解析

11、城市更新土地供应

12、城市更新土地用途布局

13、城市更新安置房建设与销售

14、城市更新风险控制

15、上海XX城中村改造案例探讨

16、上海XX片区开发改造案例剖析

17、XX旧城镇、厂房改造案例分析

18、北京XX旧厂房改造案例借鉴

19、郑州XX微改造项目学习

20、郑州XX城市更新与产业导入项目借鉴

**结合政策，抓住六大实战案例，从城市更新立项、改造模式、投资模式、融资模式、土地利用、开发模式、业态布局、招商运营、政府合作、协议签订、风险控制等方向形成城市更新全链条认知,实战、落位、易懂。**

**【培训对象】**

1、土地一级开发公司、城投公司、城市更新投资集团、房地产开发公司、政府平台投资公司、不动产收购、处置相关企业、国有资产盘活企业、产业地产开发、实业集团、文旅康养、特色小镇企业、基建投资、施工企业、地产运营、金融机构、律师事务所、土地开发利用单位、土地服务咨询机构、策划相关单位。

2、收并购、资产重组、不良资产处置、证券机构、国企改革、片区综合开发、PPP项目、旧改、城市更新、基础设施建设、存量挖潜、产业勾地、土地一二级开发等相关企业

3、其他涉及拿地、土地开发实业集团、制造业集团

**【课程收益】**

1、全方位解读《土地管理法》、《土地管理法实施条例》土地新政要点

2、全面掌握参与《国土空间规划》编制流程、要点、时间，布局整治项目、落实多元化做地模式

3、掌握土地综合整治类型、规划、布局、实施、审批、验收、供应、交易、盈利、模式

4、深度剖析土地一二级联动做地模式、要点、协议、价格、博弈、退出、风险、收益

5、深度剖析城市更新做地模式、条款签订、要点把控、费用支付、成本审计回收、开发周期、土地供应、拿地开发关键要点

6、深度剖析土地用途变更（变性）前提、方法、技巧、周期、费用、风险、展望、收益

7、系统了解集体土地开发做地模式、操作模式、规划、布局、实施、验收、入市、流程等内容

8、全面掌握乡村振兴产业招商、运营、税收、优惠等内容

**【授课师资】**

土地开发利用专家：清华、北大总裁班特聘讲师

于老师：曾任职于国内甲级规划院土地业务负责人、任职于国内知名科技园区、科技城建设集团负责众多开发企业项目用地土地政策咨询、规划修改、风险控制等业务，指导拿地企业争取新增建设指标，挖掘存量指标，确保项目尽快落位，合法合规。长期指导众多知名公司地产一二级开发联动、产业勾地、产业规划设计、运营、招商等工作，具有丰富的土地业务经验与资源。承接众多开发企业勾地业务咨询顾问与培训等工作。

**【时间地点】**

**2023年09月21日-23日（21日报到） 郑州市**

**【培训费用】**

1、收费标准

3600元/人（费用含培训费、会务费、资料费、税费、两日午餐）

2、缴费方式：银行汇款或转账，会议现场不安排收费

开户名称：北京中建科信管理咨询集团有限公司

开 户 行：中国工商银行北京半壁店支行

账 号：0200247009200068235

**附件2**报名回执表

**全域综合整治/EOD/乡村振兴与城市更新投融资模式、盈利模式与政府隐形债务规避实操落地培训班**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 单位名称 |  | 行业类别 |  |
| 通讯地址 |  | 邮编 |  |
| 联 系 人 |  | 部 门 |  | 职 务 |  | 手机 |  |
| 电话/区号 |  | 传 真 |  | E-mail |  |
| 代表姓名 | 性 别 | 部 门 | 职务 | 电话 | 手机 | 备注 |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| 发票要求 | □增值税普通发票 □增值税专用发票  |
| 发票信息 （专票请填写1-5全部信息；普票填写1-2信息） | 1、开票名称：2、纳税人识别号：3、地址、电话：4、开户行及账号：5、开票代码（六位）：  |
| 住宿安排 | 单住□ 标间□ 订房数量 间 ；自行安排□；其他说明： |
| 费用总额 |  万 仟 佰 拾 元整 | 小写 | ￥： |
| 付款方式 | 只接受银行汇款或转账，会议现场不安排收费 □通过银行 |
| 指定收款账户 | 开户名称：北京中建科信管理咨询集团有限公司开 户 行：中国工商银行北京半壁店支行账 号：0200247009200068235 |
| **您目前所做的项目是？目前所面临的问题有哪些？** |   单位印章  2023年 月 日 |
| 参加本次会议您想学习哪些内容？希望与专家交流的问题？   |
| **报名负责人：聂红军 主任18211071700（微信）** **电 话：13141289128 邮 箱：zqgphwz@126.com** **qq咨询：3177524020 网 址：http://www.zqgpchina.cn** |