

北京中建科信管理咨询集团有限公司

中建培〔2025〕79号

关于举办“2026年投融资项目储备与谋划、 ‘三资三化’改革背景下的存量资产盘活、特许经营模式应用、基础设施REITs操作实务高级研修班”的通知

各有关单位：

今年以来，中央实施更加积极的财政政策，提高财政赤字率，确保财政政策持续用力、更加给力，中央和地方全年新增11.86万亿的政府债务，加力推动基础设施项目建设。发行超长期特别国债1.3万亿，持续支持“两重”项目和“两新”政策实施。发行地方政府专项债券4.4万亿，扩大投向领域和用作项目资本金范围。这些增量政策，为各地政府和平台公司谋划投融资项目提供了政策保障和资金支持。

在地方层面，湖北省长李殿勋在全省推进国有“三资”管理改革，提出“一切国有资源尽可能资产化、一切国有资产尽可能证券化、一切国有资金尽可能杠杆化”的三项原则。这项改革正在让沉睡的国有资源变成流动的资本，在全国范围内引起广泛关注。

盘活存量资产已从“可选动作”变为“必答题”：二十届四中全会通过的《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十五个五年规划的建议》中明确将盘活存量资产作为了“十五五”时期经济社会发展必须遵循的原则。在2025年《中共中央 国务院关于推动城市高质量发展的意见》开篇也明确指出了，“我国城镇化正从快速增长期转向稳定发展期，城市发展正从大规模增量扩张阶段转向存量提质增效为主的阶段”。从低效工业用地、产业园区到商业综合体、酒店宾馆等存量物业的盘活，到闲置资产的

并购重组，再到城市存量公共资源、资产的有效利用，一系列实践路径亟待探索——这既是防范化解政府隐性债务的关键抓手，更是释放资产价值、扩大有效融资的核心突破口。

展望 2026 年，在一系列增量政策和防范化解政府隐性债务的背景下，如何充分发挥地方政府专项债券等对重点领域和薄弱环节的投资带动作用，如何积极盘活存量资产、扩大有效融资，如何储备谋划 2026 年投融资项目，是社会各届广泛关注的热点。为了帮助政府部门、中央企业、地方国有企业和金融机构等准确把握当前各项政策导向，学习、交流和探讨当前投融资领域遇到的难点问题并找到应对的措施，北京中建科信管理咨询集团有限公司举办“2026 年投融资项目储备与谋划、‘三资三化’改革背景下的存量资产盘活、特许经营模式应用、基础设施 REITs 操作实务高级研修班”，请各单位积极组织，报名参加。

具体事项通知如下：

一、培训内容

（一）最新国家财政、金融和投融资政策解读

1. 中央 12 万亿化债政策的影响和项目投融资总体谋划策略；
2. 二十届三中、四中全会投融资体制改革要点及财政体制改革对项目融资的影响；
3. 我国当前经济形势、中央最新会议精神和财政金融政策对政府投融资的影响分析；
4. 从基础设施相关领域政策（如 PPP 新机制、基础设施 REITs、专项债、超长期特别国债等），看未来政府投融资的重点方向和区域；
5. 重点政府投融资政策的详解，如《政府投资条例》，国办发 35 号文、47 号文和 134 号文，财资 108 号文、退平台 150 号文、国办发 52 号文、发改办投资 1013 号文、国办函 84 号文等政策；
6. 审计署最新工作报告、财政部最新债务报告等对地方政府投融资的影响和审计案例分析。

（二）增量政策背景下的地方政府隐性债务防范措施

1. 近年我国政府隐性债务防范化解的政策解读；
2. 深入分析近两年财政部集中公布的隐性债务案例及对政府项目投融资的指导作用；
3. 在政府项目投融资谋划过程中防范隐性债务风险应重点关注的内容；
4. 在需要使用财政资金对项目进行支持时，该如何避免被认定为隐性债务；
5. 如何在片区开发等项目中实现土地出让金对项目合规性支持。

（三）2026 年投融资项目储备谋划和资金申请

1. 我国政府投融资体制的发展历程，从财政资金（土地财政）、政府投融资平台、PPP 新机制、专项债，到非传统投融资模式（投资人+EPC、EOD、TOD 等）；
2. 当前我国政府投融资体制对投融资模式的总体要求；
3. 在需要使用财政资金对项目进行支持时，该如何避免被认定为隐性债务；
4. 专项债政策解读：募投领域的负面清单管理、资本金适用范围的正面清单管理、自审自发试点的发行实务、三个优先和三个尽量等要求的灵活应用；
5. 新增专项债申报策略和案例分析：准备工作的关键点、自求平衡项目包装策略、一案两书实操、发改和财政系统审核要点等；
6. 土地储备专项债回收闲置存量土地的政策、操作要点和案例；
7. 中央预算内投资分专项申报的政策要求、资金申请报告的编制要点和案例分析；
8. 超长期特别国债的支持两重两新项目的范围、申请流程和评审要点；
9. 中央预算内投资资金与超长期特别国债的对比分析，以及地方

政府承接中央和省级专项资金的总体策略。

（四）增量政策下盘活存量资产的关注要点

1. 中央盘活存量资产的政策要点、重点盘活领域和盘活方式分析；
2. 地方“三资三化”改革的政策解读和实施指南；
3. 国家发改委盘活存量资产典型案例的详解；
4. 政府存量资产盘活的资产范围分析，土地使用权、经营性基础设施、自然资源、行政事业单位资产、股权类资产、特许经营权等；
5. 通过非 PPP 模式盘活政府公益性资产；
6. 地方国有企业如何合法合规的盘活行政办公楼；
7. 盘活存量资产的思路、步骤和实务要点；
8. 盘活存量资产的典型模式：盘活存量资产与改扩建有机结合、特许经营、挖掘闲置低效资产价值、发行基础设施 REITs、发行资产支持专项计划（商业票据）、产权交易、作价入股等；
9. 盘活存量资产的案例分析：分布式光伏、河道砂石资源、资产购置贷款模式等；
10. 通过收购兼并、破产重整等方式盘活存量资产案例；
11. 基础设施 REITs 的政策解读、操作实务和案例分析。

（五）盘活存量土地的重点领域和案例分析

1. 结合中央经济工作会议解读《自然资源部、国务院国资委关于推进国有企业盘活利用存量土地有关问题的通知》（自然资发〔2022〕205 号）和《自然资源部关于开展低效用地再开发试点工作的通知》（自然资发〔2023〕171 号）；
2. 如何通过提高容积率盘活工业用地；
3. “工业上楼”的政策、应用要点与实践案例分析；
4. 利用工业用地建设宿舍型保障性租赁住房的案例分析；
5. 国有企业可以通过自主、联营、转让等多种方式推进存量土地的改造开发的应用要点及案例分析；

6. 探索难以独立开发的零星地块的使用方式及相关案例；
7. 原土地使用权人自行改造开发的案例分析；
8. 不同用途地块混合供应的案例分析；
9. 盘活城市公共空间资产及案例；
10. 市政公共资源的有偿使用及案例。

（六）PPP 新机制下的特许经营项目的操作实务

1. 《国家发展改革委办公厅关于进一步做好政府和社会资本合作新机制项目规范实施工作的通知》（发改办投资〔2024〕1013 号）重点解读；
2. 如何理解路侧停车服务、垃圾清运服务等项目不属于特许经营模式，以及对其他项目采用特许经营模式的判定标准；
3. 如何理解 1013 号文下的优先支持民营企业；
4. 在招标后没有民营企业中标该如何处理；
5. 央国企如何在 PPP 新机制下与民营企业进行合作；
6. 国有企业在盘活存量资产项目中该如何参与；
7. 盘活存量资产与新建、改扩建之间的关系；
8. 2025 年通过特许经营模式盘活存量资产的核心要点；
9. 政府投资支持的操作要点；
10. 财政资金在运营期进行补贴的最新政策要点。

（七）84 号文解读和存量 PPP 项目处理策略

1. 《关于规范政府和社会资本合作存量项目建设和运营的指导意见》国办函〔2025〕84 号出台的背景和存量 PPP 项目现状；
2. 分类分级推进实施存量在建 PPP 项目：具有一定收益的项目，接近完工的项目，推进缓慢的项目，2024 年底前未开工的项目；
3. 保障存量 PPP 项目的合理融资需求，已签订和未签订贷款协议项目的分类处理；
4. 政府方的依法履约按效付费的政策要求，拖欠付费的违规情形认定，涉及拖欠企业账款的应对策略；
5. 推动存量 PPP 项目的降本增效：一压一提两降一延（合理压减运营成本；有效提升项目收益；降低融资利率，合理调整项目投资回报率；适

当延长合作期限)；

6、加大财政支持力度，统筹运用地方政府资金用于 PPP 存量项目建设成本中的政府支出，安排使用相关地方政府专项债券资金有序处理社会资本方垫付建设成本。

二、培训对象

各级政府发展改革、财政、环保、住建、交通运输、水利、农业农村、林草、文旅等部门有关人员；以城投公司为代表的地方国有企业有关人员；污水处理、城乡供水供气供热、仓储物流、新能源、环保及建筑施工等企业有关人员；银行、证券、基金、信托、保险等金融机构有关人员等。

三、拟邀师资

林晓东：中国经济体制改革研究会理事、特聘授课专家，中国投资协会项目投融资专委会特聘专家、大成律师事务所合伙人。

王小文：住建部海绵城市试点考核专家，财政部 PPP 示范项目评审专家，中国投资咨询有限责任公司研究中心主任。

温来成：中国人民大学经济学博士，中央财经大学教授，博士生导师，国家社会科学基金评审专家，国家自然科学基金评审专家。

张 鹏：财政部政策实验室宏观经济部主任、经济学博士、中共中央党校干部学习网特约专家。

朱 静：中央财经大学 PPP 智库专家，中国政信（政务）研究中心专家，中能国和产业投资发展集团合伙人首席专家。

吴亚平：国家发展改革委投资研究所体制政策室原主任、投资研究所研究员，兼任中国社科院大学投资经济系教授、博导，中国社情民调百名经济学家，注册咨询工程师(投资)，国家开发银行、中国国际工程咨询公司专家委员会专家。长期从事经济和投资形势分析、投融资政策和政府投融资管理研究，参与投融资政策法规研究起草。

四、培训时间与地点

2025 年 11 月 20 日—11 月 23 日	厦门市	(20 日全天报到)
2025 年 12 月 11 日—12 月 14 日	长沙市	(11 日全天报到)
2025 年 12 月 25 日—12 月 28 日	南宁市	(25 日全天报到)
2026 年 01 月 15 日—01 月 18 日	昆明市	(15 日全天报到)
2026 年 01 月 22 日—01 月 25 日	海口市	(22 日全天报到)

五、收费标准

A. 3980 元/人（含培训、资料、电子课件、场地及培训期间午餐、结业证书等），住宿统一安排，费用自理。

B. 5980 元/人（含培训、资料、电子课件、场地、证书及培训期间午餐），住宿统一安排，费用自理。培训结束后，经考核合格，由中国投资协会颁发《投融资规划师》证书，报名需提供申报表、二寸白底免冠彩色照片、身份证复印件、学历证书复印件等电子版材料。

C. 28000 元/单位，同步直播，单位投屏播放，统一观看，不限人数，提供电子课件，支持在线提问。

D. 40000 元/天，根据实际需求，个性化定制课程内容，委派专家赴政府、国有企业进行内部培训（含课酬、专家与助教交通费、资料费等，培训场地由受训单位提供）。

附件：报名回执表

北京中建科信管理咨询集团有限公司

2025 年 11 月 14 日



附件：

“2026 年投融资项目储备与谋划、‘三资三化’改革背景下的存量资产盘活、特许经营模式应用、基础设施 REITs 操作实务高级研修班”报名回执表

单位名称				邮 编	
单位地址					
联 系 人			职 务		
手 机			办公电话		
传 真			电子信箱		
参训人员	性别	职 务	电 话	手 机	邮 箱
参训时间			参训地点		
住宿要求	单住 ☐ 合住 ☐ 自理 ☐				
证书申报	《投融资规划师》 ☐				
付款方式	银行转账 ☐		现场交费 ☐	金 额	
收款信息	开户名称：北京中建科信管理咨询集团有限公司 开 户 行：中国工商银行股份有限公司北京半壁店支行 账 号：0200247009200068235				
备 注				参加单位（盖章） 年 月 日	

报名负责人：聂红军 主任18211071700（微信）
电 话：13141289128 邮 箱：zqgpwhz@126.com
qq咨询：3177524020 网 址：http://www.zqgpchina.cn