

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资、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

2、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资体系化

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	<input type="checkbox"/> 增值税普通发票 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 标间 <input type="checkbox"/> 订房数量____间; 自行安排 <input type="checkbox"/> ; 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					<input type="checkbox"/> 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?							
报名联系人:							